

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO**

**FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO**

**MAURO MOTODA**

**EMPREENDIMENTOS DE USO MISTO: OS HOTÉIS E A INTERAÇÃO  
URBANÍSTICA**

**São Paulo**

**Julho de 2004**

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO**

**MAURO MOTODA**

**Empreendimentos de uso misto: os hotéis e a interação  
urbanística**

Dissertação de Mestrado apresentado à  
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

Área de concentração: Estrutura Ambientais Urbanas

**Orientador:**

**PROF. DR. CARLOS AUGUSTO MATTEI FAGGIN**

**São Paulo**  
**Julho de 2004**



*Sysno*  
*14/10 726*

À

Minha mãe (*in memoriam*), pelo amor incondicional;

Ao

Meu pai, pela educação através do exemplo.

## AGRADECIMENTOS

Agradeço profundamente:

à minha família, cujo apoio foi fundamental em tantos momentos;

ao professor dr. Carlos A. M. Faggin pela tolerância, compreensão e inteligente orientação  
sem a qual não teria concluído este trabalho;

aos colegas das bibliotecas do Senac, que sempre me auxiliaram na busca pela informação;

ao Roberto Kubota, pelo estímulo, apoio e generosa amizade;

e ao amigo e mentor David Lord Tuch, com quem a convivência é uma grande escola.

## **RESUMO**

Conceituação de empreendimentos de uso misto ou múltiplo e uma breve evolução histórica mundial; uma breve evolução histórica do mercado imobiliário, hoteleiro e dos empreendimentos de uso misto na cidade de São Paulo; os casos do Conjunto Nacional, do World Trade Center São Paulo e do Brascan Century Plaza; o problema do espaço público nos empreendimentos de uso misto ou múltiplo e sua relação com a cidade.

Palavras-chaves: Uso misto, arquitetura, urbanismo, hotel, negócio imobiliário, entretenimento.

## **ABSTRACT**

The concept of mixed-use or multiuse developments and a short history of their evolution in the world marketplace; a short history of the development of the real estate industry, the hotel industry and of mixed-use properties in the city of São Paulo; the cases of the Conjunto Nacional, the World Trade Center São Paulo and the Brascan Century Plaza; the use of public space in the mixed-use properties and its relationship with the city.

**Key-words:** Mixed-use development, architecture, urbanism, hotel, real estate business, entertainment.

## LISTA DE FIGURAS

Fig. 1	Planta da cidade medieval de Rothemburg, Alemanha .....	21
Fig. 2	Tower City .....	24
Fig. 3	Rockefeller Center .....	26
Fig. 4	La Défense .....	29
Fig. 5	John Hancock Center .....	30
Fig. 6	Houston Galleria .....	32
Fig. 7	IDS Center .....	33
Fig. 8	World Trade Center .....	34
Fig. 9	Renaissance Center .....	35
Fig. 10	The Crescent – planta de implantação .....	36
Fig. 11	900 North Michigan Avenue .....	38
Fig. 12	Raffles City .....	39
Fig. 13	Mizner Park .....	40
Fig. 14	Canary Wharf .....	41
Fig. 15	Kuala Lumpur City Center .....	42
Fig. 16	Canal City Hakata .....	43
Fig. 17	Canal City Hakata – anfiteatro .....	43
Fig. 18	Sony Center .....	44
Fig. 19	Fórum do Sony Center .....	45
Fig. 20	Planta geral do Sony Center .....	45
Fig. 21	Conjunto Nacional .....	70
Fig. 22	Fotomontagem da maquete do projeto .....	71
Fig. 23	Planta do 2º subsolo .....	78
Fig. 24	Planta do 1º subsolo .....	79
Fig. 25	Planta do pavimento Térreo .....	79
Fig. 26	Planta do 1º pavimento superior do bloco horizontal .....	80
Fig. 27	Planta do 2º pavimento superior do bloco horizontal .....	80
Fig. 28	Planta do Terraço do bloco horizontal .....	81
Fig. 29	Planta do pavimento tipo do bloco vertical .....	81
Fig. 30	Vista aérea da face leste do complexo WTCSP .....	83
Fig. 31	Escritórios do WTC, shopping D&D, hotel Gran Meliá .....	85
Fig. 32	Marquise de acesso ao hotel .....	87
Fig. 33	Piscina e terraço do hotel, cobertura do átrio e salas de convenções .....	89

Fig. 34	Átrio interpenetrado pelo bar envidraçado do hotel .....	91
Fig. 35	Planta do 1º subsolo.....	93
Fig. 36	Planta do Térreo.....	93
Fig. 37	Planta do 2º pavimento superior (lojas) e WTC Club .....	93
Fig. 38	Planta do 4º pavimento, nível Convenções e Piscina do hotel, e WTC Club.....	94
Fig. 39	Planta do pavimento tipo de escritórios do WTC.....	94
Fig. 40	Planta do pavimento tipo do hotel .....	94
Fig. 41	Corte transversal passando pelo hotel.....	95
Fig. 42	Corte transversal passando pelo WTC.....	95
Fig. 43	Vista aérea da face noroeste (folheto de lançamento) .....	97
Fig. 44	Planta ilustrativa da implantação (folheto de lançamento).....	98
Fig. 45	Torre do hotel, praça de acesso principal junto da esquina, torre de escritórios .....	99
Fig. 46	Vista do hotel, com pilares altos e plataforma do heliponto .....	101
Fig. 47	Faces internas do hotel e dos escritórios que dão para o mall.....	102
Fig. 48	Acesso do hotel.....	103
Fig. 49	Vista interna do lobby do hotel.....	104
Fig. 50	Bloco dos cinemas e edifício corporativo.....	106
Fig. 51	Espelho d'água do acesso ao edifício corporativo que se conecta ao do mall .....	107
Fig. 52	Praça de acesso, hotel, open mall, bloco de cinemas e edifício de escritório.....	108
Fig. 53	Open mall e o edifício corporativo ao fundo .....	109
Fig. 54	Open mall com áreas para mesas protegida por pergolado .....	110
Fig. 55	Planta do andar-tipo do hotel.....	112
Fig. 56	Planta do andar-tipo dos escritórios.....	112
Fig. 57	Planta do andar-tipo corporativo .....	113



## SUMÁRIO

Introdução.....	9
Capítulo 1. 1.1. Um conceito para empreendimento de uso misto.....	15
Capítulo 2. 2.1. Breve histórico dos empreendimentos de uso misto.....	21
2.2. Breve histórico em São Paulo.....	46
Capítulo 3. 3.1. Características básicas dos empreendimentos de uso múltiplo.....	58
Capítulo 4. 4.1. Estudo de casos	
4.1.1. Conjunto Nacional.....	69
4.1.2. <i>World Trade Center</i> de São Paulo.....	82
4.1.3. <i>Brascan Century Plaza</i> .....	96
4.2. Análise Comparativa.....	114
Capítulo 5. 5.1. O espaço público nos empreendimentos de uso misto.....	121
5.2. Considerações finais.....	127
Referências bibliográficas.....	130

## INTRODUÇÃO

Trabalho há mais de dez anos na área de hospitalidade. Durante este período, participei modestamente da evolução de um mercado estagnado até se chegar a uma situação de excesso de oferta de unidades hoteleiras sem precedentes na história paulistana.

Simultaneamente, houve uma significativa modernização do mercado imobiliário e, conseqüentemente, da forma de atuação do arquiteto, especialmente com a introdução das tecnologias digitais na produção cotidiana junto à crescente especialização ou divisão social do trabalho de projeto. Um dos efeitos, o distanciamento do cotidiano da obra, é cada vez maior e mais alienante, uma consistente ameaça para a qualidade da arquitetura.

No curso de graduação já tinha especial interesse pelas galerias comerciais da cidade, especialmente pelos percursos arquitetônicos e urbanos alternativos que proporcionavam. Intuí que poderiam se expandir, especialmente com a inclusão de atividades culturais em meio a este ambiente comercial.

As experiências urbanísticas e arquitetônicas que buscam uma vida mais democrática e livre têm se tornado mais frequentes. A afirmação de valores típicos da vida urbana como a diversidade, a multiplicidade de alternativas, a liberdade de escolhas, a complexidade e a surpresa agradam ao mesmo tempo em que nos deixam apreensivos quanto à sua organização.

A maior disponibilidade de informações diversificadas, a rapidez nas comunicações e, portanto a possibilidade quase que imediata de acesso a novas experiências culturais cria um contexto efervescente nesta virada de século. Entretanto, cada vez mais o convívio social se esvai e a vida pública se restringe a algumas poucas localidades. Há amplos espaços para o consumo e pouco para o encontro e a troca pessoal. Será?

Esta variedade de interesses, de alguma maneira, se converge no tema da pesquisa.

O desenvolvimento econômico brasileiro nas últimas décadas tem gerado um avassalador crescimento urbano com destaque para as grandes metrópoles, onde atualmente se observa um enorme desenvolvimento do setor terciário da economia, sobretudo das atividades de entretenimento, em contraponto à forte migração das atividades industriais para o interior do estado. No entanto, o grande déficit habitacional permanece longe de ser superado.

Neste contexto paradoxal, a cidade de São Paulo foi um campo fértil para um enorme crescimento de edificações hoteleiras, timidamente de início, em apartamentos residenciais com serviços hoteleiros, promovidos como *apart-hotéis* ou *flats*. Porém, logo se tornou um formato de investimento imobiliário, uma maneira conveniente encontrada pelos investidores para escapar das restrições impostas pela lei e ainda manter protegido seu capital da inflação descontrolada. Este investidor logo foi captado pelas empresas de administração hoteleira que perceberam uma forma de financiamento barato e de baixo risco, completando a conjugação de interesses que viabilizou a recente expansão da oferta hoteleira. Hoje, não há mais ou são mínimas, as unidades para uso residencial, que por força de contrato são todas comercializadas como unidades hoteleiras. Portanto, o que são vendidos como *flats* são produtos para uso hoteleiro.

Contudo, esta expansão significa também um incremento na concorrência do mercado hoteleiro da cidade. Para se viabilizarem, os hotéis precisam se diferenciar e serem atraentes ao seu mercado consumidor, agora com muito mais opções de escolha. Alguns desses empreendimentos hoteleiros passam a ser agregados a outras edificações de uso que não hoteleiro, como, por exemplo, edifícios de escritórios com instalações de alta tecnologia, além dos já conhecidos locais para eventos e reuniões, formando conjuntos em terrenos que freqüentemente incorporam diversos lotes menores até ocupar quadras inteiras.

Para o arquiteto, este tipo de solução pode ser a oportunidade de superar a atuação pontual restrita ao projeto da edificação, pouco contribuindo para o "desenho" urbanístico no

sentido de desenvolvimento intencional, limitado que está às condicionantes impostas pelas regulamentações de uso e ocupação do solo. Para o usuário, esta solução arquitetônica pode colocar à sua disposição diversas modalidades de serviços, a compartilhar usos múltiplos em um mesmo espaço e agregar valor à edificação, traço típico dos complexos de uso misto ou múltiplo, que tem chamado a atenção como alternativa interessante de intervenção arquitetônica/urbanística, com possibilidade de resgatar traços de urbanidade perdidos ao longo do desenvolvimento insustentável dos últimos tempos.

Talvez estas propostas sejam alternativas para uma forma de desenvolvimento urbano mais interessante e até mesmo adequado do ponto de vista socioeconômico. Entretanto, a qualidade dos impactos gerados por tais intervenções tem causado algum incômodo, diante das frustrações por oportunidades perdidas ou por se tornar mais um fator a deteriorar a qualidade de vida desses locais.

Portanto, interessa compreender como a arquitetura destas propostas interage ativamente com as questões urbanas envolvidas, não somente quanto ao desenho urbano, que é fundamental, mas também como possível indutor de desenvolvimento urbano minimamente administrável, designado com intenções de benefício público ao invés de solução apenas a interesses privados no contexto da realidade brasileira.

## OBJETIVOS DA PESQUISA

Numa sociedade tão cindida, é possível elaborar espaços públicos que permitam o encontro civilizado de pessoas, de cidadãos que possam realizar atividades além do consumo (que parece ser inevitável como forma de sustentabilidade) ou simplesmente estar na cidade, contempla-la?

Dentro de uma visão pluralista e democrática, como articular harmoniosamente edificações diversificadas de modo que criem um espaço minimamente ordenado sem ser

rigidamente estruturado, compreensível sem ser monótono e agradável sem ser elitista? Como tornar públicas porções significativas do espaço ao rés-do-chão de modo a resgatar um território que já foi do pedestre e tornar os percursos mais livres e interessantes? Como articular interesses privados em benefício público?

As questões envolvidas referem-se genericamente ao que se pode denominar como resgate da urbanidade, da civilidade. Abordagens históricas, sociológicas ou mesmo filosóficas serão ferramentas analíticas de apoio, mas fundamentais enquanto para a compreensão dos cenários em que se contextualizam os objetos. De todo modo, restrito à relação do objeto arquitetônico e sua inserção no contexto urbano, os objetivos da pesquisa são:

- Compreender o que são os empreendimentos de uso misto ou múltiplo e como se aplicam na cidade de São Paulo.
- Entender se e de que modo a atividade hoteleira contribui para maior integração e sinergia entre as atividades e usos diversificados que compõem o empreendimento.
- Compreender como os diferentes tipos de uso são articulados arquitetonicamente e quais são as implicações no que se refere à interação urbanística, especialmente dos espaços públicos.

## HIPÓTESES

As hipóteses levantadas são:

- Empreendimento de uso misto é uma solução adequada para incorporar edificações destinadas à hospedagem dos novos turistas de negócios globalizados;
- As características próprias deste tipo de empreendimento possibilitam incrementar os espaços destinados ao uso público;

- Conseqüentemente, a interação urbanística pode ser favorecida através de uma interface com o entorno mais aberta.

Para iniciar as pesquisas foram estabelecidas as seguintes premissas:

Estudar empreendimentos de uso misto ou múltiplo, situados na região metropolitana de São Paulo, desenvolvidas a partir de 1950 e que sejam compostos por:

- Edificações de diferentes tipos de usos, sendo um deles para uso de hospedagem;
- Edificações com autonomia de funcionamento;
- Atividades abrigadas no empreendimento que possuam algum nível de integração e sinergia;
- Espaço de uso público quer seja destinado para comércio e serviços de varejo, quer seja destinado para entretenimento ou atividades culturais, ou ainda ambos.

Assim, a pesquisa apresenta no Capítulo 1 uma possível definição do conceito do empreendimento de uso misto ou múltiplo, buscando parâmetros na legislação até chegar nas definições elaboradas por uma organização não governamental denominada *Urban Land Institute* (ULI)<sup>1</sup>, dedicada especificamente ao estudo e difusão de pesquisa de questões urbanísticas em geral, especialmente das cidades dos Estados Unidos da América (EUA).

O Capítulo 2 apresenta um panorama resumido da evolução histórica dos empreendimentos de uso misto na América do Norte e Europa, seguido do panorama histórico desse tipo de empreendimento no Brasil, especificamente na cidade de São Paulo, em paralelo ao desenvolvimento do mercado imobiliário e do parque hoteleiro, fundamentais para a compreensão do contexto em que se realizam.

---

<sup>1</sup> Mais informações ver em [www.uli.org](http://www.uli.org)

No Capítulo 3 são apresentadas as características fundamentais dos empreendimentos de uso misto, baseadas sobretudo na experiência norte-americana, muito mais vasta para se ter informações consistentes.

No Capítulo 4 são apresentados três casos de empreendimentos de uso misto ou múltiplo paulistanos: o Conjunto Nacional, representando a fase pioneira dessa tipologia de projeto e ainda em boas condições; o World Trade Center São Paulo, representado a retomada após vários anos e situado em um novo pólo da cidade; e o Brascan Century Plaza, um exemplo recente e que apresenta uma proposta diferente em comparação com os anteriores, mais aberta ao seu entorno urbano.

O Capítulo 5 procura entender melhor o caráter do espaço público na arquitetura e no urbanismo, insere o problema no contexto mais amplo da sociedade e volta aos empreendimentos de uso misto ou múltiplo para verificar o que significa além do projeto para, em seguida traçar as considerações finais.

## CAPÍTULO 1

### 1.1. UM CONCEITO PARA EMPREENDIMENTOS DE USO MISTO

Ao se atentar na definição formal e legal do que vem a ser o uso misto, nota-se que o conceito é bastante vago, suficiente apenas para regular ou legalizar uma grande gama de edificações, contudo impreciso para uma melhor compreensão e identificação do fenômeno.

O código de obras vigente no município de São Paulo, Lei nº 11.228/92, promulgado em junho de 1992, em seu Capítulo 8 do Anexo I, estabelece que:

8. **Uso das Edificações:**  
Para efeito das disposições constantes desta Lei, as edificações agrupar-se-ão conforme sua finalidade se assemelhar, no todo ou em parte, a uma ou mais atividades aqui previstas.
- 8.12. **Uso Misto:**  
A implantação em uma edificação de mais de uma atividade caracterizando uso misto, estará condicionada a LPUOS [Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo] e a esta lei, em especial no que se refere a espaços destinados a circulação e segurança.
- 8.12.1 A atividade "estacionamento" somente será aceita, juntamente com outra atividade, desde que não seja reduzido o número mínimo de vagas exigido para a atividade principal.
- 8.12.2 Em indústrias, oficinas e depósitos será permitida a comercialização dos produtos fabricados ou comercializados no próprio estabelecimento.
- 8.12.3 Nas atividades temporárias será permitido uso misto, desde que sejam estabelecidos, pelo Executivo, os tipos de acessos a serem utilizados em cada caso.

Mesmo o código de obras anteriormente vigente, Lei nº 8.2226 de 1975, define que "a edificação mista é caracterizada pela existência de:

- superposição ou intercalação de andares com destinações diversas;
- áreas ou instalações comuns a diferentes destinações; (Art. 158, § único, I e II),
- agrupamento de destinações autônomas ou distintas. (Art. 165)

São admitidas edificações com mais de uma destinação, de uma ou mais categorias de uso, sem prejuízo do disposto na legislação de uso e ocupação do solo. (Art. 158).

Nenhuma das destinações, principal e acessória, de uma edificação pode colocar em risco a segurança, higiene e salubridade das demais destinações da edificação. (Art. 160).

Cada destinação deverá atender à exigências respectivas, fixadas nas Normas Gerais (Art. 2º a 170) e nas Normas Específicas (Art. 171 a 470), em especial as condições de



escoamento de pessoas, resistência ao fogo, isolamento térmico e acústico e aos horários de funcionamento e trabalho. (Art. 166, § único)

As restrições às edificações mistas aplicam-se à destinação principal da edificação, não alcançando as destinações acessórias.

As destinações acessórias estão, porém, sujeitas ao atendimento à legislação de uso e ocupação do solo.

São consideradas destinações acessórias:

- Residência ou guarda ou zelador em edificações para outras destinações;
- Restaurantes, lanchonetes ou bares de uso restrito ou privativo em hospitais, escolas, indústrias, outras;
- Ambulatórios ou serviço de saúde em escolas, locais de reuniões esportivas, oficinas, indústrias, outras;
- Depósito de combustíveis em oficinas, indústrias, outras;
- Velórios em pensionatos, hospitais, asilos. (Art. 165, I, II, III, IV, V, § único)

Condições às diversas destinações, conforme os requisitos próprios de cada atividade.

- Destinações que podem se instalar juntamente com outras, numa mesma edificação. (Art. 159, I)
- Destinações que instaladas juntamente com outras, numa mesma edificação, exigem acesso exclusivo com entradas, corredores, escadas e elevadores independentes e separados do acesso aos demais usos. (Art. 159, II)
- Destinações que exigem edificações exclusivas sendo admitidas, porém, as destinações relacionadas sob o mesmo título nas Normas Específicas (Art. 171 a 170), e ainda aquelas expressamente indicadas nos Arts. 161 e 162.
- Destinações que exigem condições especiais de edificação. (Art. 159, IV)". (Sehab, 1998, p.148-149).

Mesmo sendo muito mais detalhista, a legislação anterior também não colabora para uma melhor regulação nem mesmo para uma aplicação mais eficiente, muito menos para a compreensão do papel dos complexos de edifícios ou conjunto de edifícios que vem surgindo na cidade. Tampouco contribui para um maior desenvolvimento da desejável diversidade e/ou maior interação urbanística, sobretudo ao se considerar a complexidade do âmbito metropolitano.

Na história do desenvolvimento urbano, a combinação de diferentes tipos de usos [do solo] em uma área relativamente restrita tem sido predominante nos assentamentos humanos ao longo da história, desde as antigas vilas e cidades da Grécia e da China, passando pelas compactas cidades medievais européias, até a agradável combinação de diversos usos e edifícios construídos ao longo dos séculos que perdura até hoje em cidades vibrantes como

Londres, Paris, Cairo, Tóquio e Beijing. Mesmo os centros de muitas cidades mais novas nas Américas e Austrália como Nova York, Toronto, Buenos Aires e Sidney, desenvolvidas antes do advento do automóvel, mostram um alto grau de integração entre diferentes tipos de uso do solo. (Schwanke, 2003, p. 3)

Entretanto, durante a metade do século XX, ainda segundo Schwanke, algumas tendências convergiram para solapar este padrão de mistura de usos especialmente nas áreas urbanas:

A ascensão do automóvel como o meio de transporte dominante, que trouxe um padrão de ocupação do solo muito mais horizontal, disperso e de baixa densidade;

O enriquecimento crescente, especialmente na América do Norte e Europa, o que permitiu a várias famílias morarem em casas maiores – predominantemente residências unifamiliares independentes em lotes amplos – estimulando um padrão de ocupação horizontal que reduz as conexões simples para pedestres e reforça a separação física dos usos em áreas distintas;

A implementação de regulamentações de uso e ocupação do solo (leis de zoneamento) que, embora tivessem a intenção de criar uma ordem através do controle das formas de ocupação e separação dos usos, essencialmente tornaram ilegal a combinação / mistura de diferentes usos nas novas áreas a serem desenvolvidas.

Os resultados de tais tendências e forças ainda estão entre nós. Na maioria das novas áreas desenvolvidas em muitas cidades, a realidade que se observa é a das habitações unifamiliares horizontais. O comércio se concentra em grandes Shoppings Centers regionais ou em corredores comerciais ao longo das vias principais. Embora a imagem dominante dos espaços destinados aos escritórios seja a de edifícios verticais nos centros das cidades, cada

vez mais os escritórios tem se espalhado em edifícios e condomínios empresariais horizontais suburbanos (*office parks*) de baixa densidade (Schwanke, 2003, p. 3).

Todavia, novos modelos de empreendimentos de uso mistos têm se desenvolvido ao longo do século e, embora não sejam dominantes, suas influências tem sido cada vez maiores (Schwanke, 2003, p. 3).

Hoje, o conceito de criação de um lugar (*urban place making*) – um ambiente urbano ativo, distinto e amigável ao pedestre, através de uma combinação eficaz de usos previamente programados e projetados – não é um simples sonho de urbanistas, mas um conceito de desenvolvimento que tanto o setor público como o privado tem abraçado (Schwanke, 2003, p. 4).

Contudo, o conceito de empreendimentos de uso misto moderno que tem sido implementado atualmente difere dos modelos históricos, em grande parte porque incorpora muitas novas formas de edifícios – como os arranha-céus para escritórios, grandes hotéis e condomínios de apartamentos residenciais; centros de convenções; shopping centers e centros de entretenimentos, de lazer e de culto ao corpo (ginásios e *health centers*), assim como estações intermodais de transportes (metro, trem, ônibus) e grandes estacionamentos. Também se caracterizam por terem projetos de grande porte e impacto, desenho dramático e um sentido de lugar (*sense of place*), tornando-os objeto de enorme atenção ainda que sejam projetos de pequena escala (Schwanke, 2003, p. 3).

Porém, ao contrário dos empreendimentos de uso misto do passado que eram desenvolvidos ao longo de um período de tempo relativamente longo e por vários construtores, atualmente tais empreendimentos são desenvolvidos em um período de tempo relativamente mais curto, geralmente por um único incorporador / construtor e conforme um único projeto. Para o bem ou para o mal, os ambientes destes empreendimentos são muito planejados e, às vezes, excessivamente desenhados, apresentado um novo desafio

fundamental aos seus criadores: como tornar esses edifícios e ambientes autênticos e “reais” (Schwanke, 2003, p. 4).

Alcançar o sucesso em empreendimentos de uso misto não é fácil. São empreendimentos complexos, que não permitem uso de fórmulas conhecidas como nos projetos de uso específico. Cada projeto é diferente, onde o conceito e seu desenvolvimento variam enormemente de acordo com o local, o mercado, o incorporador, o arquiteto e a forma de financiamento. Cada tipo de uso deve ter sua própria aceitação pelo mercado (*marketable*), ser adequadamente disponibilizado no tempo conforme as fases previstas e que, sobretudo, trabalhem em conjunto, sinergeticamente, de modo que o todo seja bem maior que a soma das partes (Schwanke, 2003, p. 4).

O *Urban Land Institute* publicou um estudo (Witherspoon, 1976, p.6) e uma revisão ampliada (Schwanke, 2003, p. 4 e 5) em que faz um amplo levantamento para identificar o que seria um empreendimento de uso misto<sup>2</sup> contemporâneo e define que:

“Trata-se de um empreendimento imobiliário de grande porte caracterizado por ter:

- três ou mais tipos de uso cujas atividades sejam substanciais, geradoras de renda, tais como comércio e serviços varejistas, escritórios, residências, hotéis e entretenimento, que em projetos bem planejados são sinérgicos;
- grande integração física e funcional dos componentes do projeto (com aproveitamento intensivo do solo), incluindo conexões contínuas para pedestres;
- desenvolvimento conforme um projeto coerente, que freqüentemente estipula os tipos de usos aplicáveis, as escalas (dimensões) relativas, as densidades e outros itens relacionados”.

Também faz uma ressalva, ainda que sutil para as nossas circunstâncias, da diferença conceitual entre empreendimentos de uso misto e os de multiuso.

“Empreendimentos de multiuso<sup>3</sup>: são aqueles projetos com múltiplos usos e que, no entanto, não tem as três características fundamentais delineadas anteriormente. Esta distinção não pretende depreciar os projetos de multiuso, que podem ser mais apropriadas em certas circunstâncias”. (Witherspoon, 1976, p.9).

<sup>2</sup> Tradução livre do termo “*mixed-use development*” do idioma inglês.

<sup>3</sup> Tradução livre do termo “*multi-use development*” do idioma inglês.

Esta ressalva torna-se compreensível ao se considerar o problema além do ponto de vista meramente arquitetônico ou mesmo urbanístico, abrangendo especialmente os aspectos econômicos fortemente presentes em tais empreendimentos. Vale ressaltar que deste ponto de vista, ainda que pareça simplista, deve-se afirmar que o empreendimento de uso misto é um investimento que, como qualquer outro, tem como objetivo gerar retorno adequado aos investidores, ou conforme FONSECA (2000, p.8):

"O objetivo final do investidor e/ou incorporador é a valorização do capital, que será medida pela taxa de retorno do capital investido em função do tempo, expresso na fórmula:

Taxa de Retorno = Lucro Líquido / Capital Investido X Tempo"

Witherspoon (1976, p.12) ainda chama a atenção e afirma que:

"criar uma ampla concepção da escala, combinação (*mix*) e integração dos elementos do projeto produz resultados economicamente mais satisfatórios do que se cada elemento for planejado separadamente;

gerenciar cuidadosamente o fluxo de caixa, e portanto o cronograma da construção e de *marketing*, de modo que cada tipo de uso individualmente alcance uma escala suficiente, que o caráter integrado do empreendimento seja mantido e que os investimentos iniciais sejam apropriadamente cobertos."

Isto fica mais claro ao se enfatizar que o empreendimento de uso misto e também o de uso múltiplo são, antes de tudo, negócios imobiliários e que, portanto, se inserem no contexto maior do mercado imobiliário.

## CAPÍTULO 2

### 2.1. BREVE HISTÓRICO DOS EMPREENHIMENTOS DE USO MISTO

As cidades ao longo da história têm fornecido muitos modelos de configurações de uso misto intenso que os urbanistas contemporâneos estudam cuidadosamente. As antigas cidades da Grécia e Roma assim como as aldeias e cidades históricas da Itália, França e Inglaterra<sup>4</sup> são frequentemente citadas, mas talvez o mais ilustrativo exemplo é a cidade medieval, relativamente pequena e cercada de muros. Para defender a cidade adequadamente, era necessário manter os muros externos de proteção em uma circunferência mínima, resultando em uma cidade compacta, de densidade relativamente alta e uma integração considerável dos usos comerciais, residenciais e governamentais. (Schwanke, 2003, p. 9)



Figura 1 - planta da cidade medieval de Rothenburg, Alemanha

O favorecimento ao pedestre era inerente a essas vilas, não meramente por causa do pequeno tamanho e da massa compacta, mas também por conta do alto custo do transporte por via fluvial ou por tração animal (Schwanke, 2003, p.9).

<sup>4</sup> Interessante fazer um paralelismo com as considerações sobre o desenvolvimento da arquitetura de negócios do comércio varejista feitas por Vargas (2.001, p.103 a 305)

As cidades européias que cresceram como importantes centros no período Renascentista tinham uma forma diferente, mais aberta, desenvolvida em conjunto com a crescente escala da atividade econômica. Mesmo assim, os requisitos de segurança ainda eram necessários de modo que as defesas muradas permaneciam e, quando necessários eram feitas novas muralhas além dos limites antigos. Deste modo, havia ainda um estímulo para manter as cidades compactas, densas e com os diversos usos misturados e próximos (Schwanke, 2003, p.9).

Mesmo as cidades americanas mais antigas têm características de uso misto semelhantes. Sem uma discussão exaustiva sobre os precedentes históricos, é possível afirmar que misturar usos não era apenas comum ao longo da história, mas, frequentemente, era a configuração mais lógica de uso do solo.

#### *Os Empreendimentos de uso misto do início do século XX*

Ao longo do século XX o padrão de desenvolvimento das cidades mudou radicalmente devido a um novo contexto e a novas abordagens no que se refere ao planejamento e desenvolvimento de ambientes nunca vistos anteriormente.

Muitos dos modelos de uso misto do início do século XX se relacionam com o movimento das cidades-jardim. Unwin e Parker projetaram várias cidades e subúrbios na Inglaterra que continham centros configurados com uso misto como, por exemplo, New Earswick em 1902, Letchworth em 1904 e Hampstead Garden Suburb em 1906 (Schwanke, 2003, p.9).

Nos EUA, destacam-se como precursores o Market Square em Lake Forest, Illinois (1916) e o Country Club Plaza District em Kansas City, Missouri (1922).

Lake Forest, por cerca 60 anos, tinha uma área central composta apenas por alguns edifícios religiosos e de instituições públicas (cívicas) até que a implementação do Market Square mudou esta área da cidade para um caráter mais comercial e de uso misto.

Elegantemente simples em seu desenho/projeto (*design*) urbano tradicional, é composto por edifícios de dois pavimentos cujas fachadas formam uma arcada para pedestres que contorna a rua, complementado por estacionamento para automóveis de frente às lojas no pavimento térreo ao redor da praça central. No pavimento superior estão escritórios e residências. Atrás de cada quadra, um pátio disponibiliza área para serviços. Na praça, uma fonte e uma torre do relógio completam a composição de forte senso de lugar, hoje considerado um exemplo clássico de concepção de área central de cidade de pequeno porte do início da era do automóvel e classificado como Patrimônio Histórico por ser o primeiro centro de compras suburbano planejado (Schwanke, 2003, p.10).

A criação do Country Club Plaza, nos subúrbios de Kansas City, visava oferecer um centro comercial ao longo das ruas centrais que atraísse as pessoas que chegavam de automóvel aos vários condomínios residenciais em seu entorno. Os demais tipos de usos situavam-se nas áreas adjacentes ao invés de ficarem sobre as lojas. Já nos anos 1950, toda a área comercial foi ampliada e edifícios verticais para apartamentos residenciais e hotéis foram adicionados criando um bairro de uso misto. Desde então, através de um inovador projeto de ocupação do território com de restrições auto impostas, de uma rica arquitetura, de controlada combinação de usos, de manutenção cuidadosa e de contínuo desenvolvimento vem atraindo as melhores lojas e empresas, o que mantém os aluguéis entre os mais elevados e as vendas entre as maiores e tornam este empreendimento uma importante atração turística e âncora para a região metropolitana de Kansas City (Schwanke, 2003, p.10).

#### *Os primeiros complexos nos centros de cidades*

Já os complexos do Carew Tower em Cincinnati, Ohio (1929), do Cleveland Union Terminal em Cleveland, Ohio (1930) e do Rockefeller Center em New York City, New York (1931) marcam a evolução dos empreendimentos de uso misto em áreas centrais de cidades



por terem estabelecido uma nova escala, tanto em altura como em densidade (Schwanke, 2003, p.10).

O Carew Tower é composto por um edifício de escritórios de 49 andares, um hotel de 800 Unidades Habitacionais em 28 andares, uma galeria interna com 20 lojas e duas grandes lojas de departamentos que liga os escritórios, o hotel e as ruas ao redor. Uma torre de estacionamentos automáticos para 750 automóveis em 25 andares completa o conjunto em um vasto terreno (65 x 43 m), de excelente localização no centro de Cincinnati (Schwanke, 2003, p.11).

O Cleveland Union Terminal (Tower City) é um complexo composto por diversas lojas, restaurantes e serviços de conveniência ao redor da estação central de trem, da Public Square que é o coração da cidade e seu centro de transportes urbanos, o Hotel Cleveland, três edifícios de escritórios de 18 andares, o Terminal Tower de 52 andares, um edifício dos correios e uma loja de departamentos de 12 andares. Este complexo foi concebido originalmente para reurbanizar uma grande área que abrigava toda a infraestrutura ferroviária e que precisava ser atualizada devido à mudança tecnológica do trem a vapor para o trem elétrico (Schwanke, 2003, p.10 e 11).



Figura 2 - Tower City

O Rockefeller Center é um dos empreendimentos imobiliários mais inovadores e de enorme sucesso desenvolvido no século XX. A integração de vários edifícios de escritórios com comércio, entretenimento e equipamentos culturais – todos ao redor de espaços públicos que são consagrados marcos da cidade – em um único e colossal empreendimento é exemplar, e o projeto, além de ser um dos pioneiros em termos de conceito, escala, projeto físico e serviços, é considerado o mais importante modelo de desenvolvimento de empreendimento de uso misto da última metade do século XX.

Construído em grande parte em dois estágios (de 1931 a 1940, e de 1946 a 1975), o Rockefeller Center é um complexo de negócios e entretenimento que vem sendo continuamente expandido, modernizado e adaptado ao longo do tempo. Hoje ocupa cerca de 10 hectares no coração da cidade e é composto por 21 edifícios que totalizam uma área bruta locável de aproximadamente 1,6 milhão de m<sup>2</sup>. Cada edifício tem uma relação bem estabelecida com os demais e também com o tecido urbano do entorno – inclusive no subsolo onde uma extensa rede de conexões conhecida como The Concourse interliga os diversos edifícios à estação do metro – cujo ponto dominante é a torre de 70 pavimentos em sua área central [não por acaso atualmente ocupado pelo edifício General Electric, originalmente edifício Radio of America Corporation ou RCA], de frente ao Rockefeller Plaza, uma rua transversal criada pelo empreendimento, e à Lower Plaza, uma praça pública rebaixada em relação ao nível da rua mas aberta ao exterior e conhecida mundialmente – cartão postal da cidade – por se transformar em um rink de patinação no inverno e um restaurante ao ar livre no verão<sup>5</sup>.

Completam o conjunto o famoso Radio City Music Hall – um teatro com capacidade para até 6.200 lugares, o Guild Theatre com 450 lugares, estúdios da rede de televisão ABC, e um Hilton Hotel com cerca de 2.100 unidades habitacionais, além de aproximadamente 30

bares e restaurantes e um Shopping Center Mall com cerca de 200 lojas. Aproximadamente 25% da gleba ocupada foi mantida livre, para permitir o correto jogo de luz e ar, facilitar a fluidez do trânsito local e, sobretudo, oferecer um agradável passeio aos pedestres em meio a grandes espaços ajardinados (Schwanke, 2003, p. 11).



Figura 3 - Rockefeller Center

O Rockefeller Center é um paradigma, um protótipo para todos os projeto de uso misto em regiões centrais de cidade ao redor do mundo, onde se destacam alguns aspectos:

- Acomodação de pedestres e do tráfego de veículos através de conceitos visionários como a inserção de uma rua “extra” (o Rockefeller Plaza, que quebra a monotonia das grandes quadras) e uma rede de ligações subterrâneas para pedestres (the Concourse);
- Conceito de serviços total para incorporações comerciais onde são disponibilizados espaços para comércio varejista de conveniência e uma ampla gama de serviços aos locatários;

<sup>5</sup> Para detalhes sobre a constituição física e sobre o processo de desenvolvimento, ver Witherspoon (1976, p.20 a

- Evolução dinâmica do complexo ao longo do tempo, através de um programa ativo de expansão e modernização que inclui a construção de novos edifícios e a atualização dos espaços existentes de modo a manter todos os edifícios do conjunto totalmente competitivos com novas estruturas;
- Cuidadoso acompanhamento das mudanças nas relações físicas entre os componentes do empreendimento, do uso das edificações e do padrão de ocupação ao longo do tempo;
- Atenção contínua às necessidades dos locatários por parte dos administradores, chave do sucesso comercial do complexo.
- Abordagem tridimensional de seu projeto urbano – com os arranha-céus planejados uns em relação aos outros, em relação ao espaço livre e em relação à rede subterrânea, tem servido como protótipo para empreendimentos similares ao redor do mundo (Schwanke, 2003, p. 12).

#### *A emergência dos modernos empreendimentos de uso misto nos anos 1960*

Durante os anos de 1940 até o final dos anos 1950 praticamente não houve empreendimentos de uso misto. A partir de então e especialmente nos anos 1960 iniciou-se uma nova era dos modernos empreendimentos de uso misto. Tais projetos surgiram inicialmente nos centros urbanos, com forte direcionamento para o comércio e, eventualmente com algum uso residencial em locais mais afastados. Vários desses empreendimentos seguiam os preceitos arquitetônicos do Estilo Internacional, com seus caixotes de vidro em meio a uma paisagem quase que árida. (Schwanke, 2003, p. 12).

Interessante notar que os primeiros empreendimentos de uso mistos desta nova eram na América do Norte foram fundamentalmente esforços conjuntos dos setores público e privado para revitalizar áreas comerciais centrais das cidades que, após servirem como centros urbanos, entraram em decadência decorrente da migração da população mais abastada para os condomínios suburbanos para onde novos Shopping Centers e outros pólos empregadores começaram a se espalhar.

Tais programas de revitalização freqüentemente eram direcionados para intervenções de grande porte com a incorporação de usos diversos que poderiam alongar o ciclo de atividades naquelas áreas deterioradas. Vale destacar que, diferentemente das orientações anteriores do setor público que enfatizavam a separação dos usos, inicia-se uma mudança de conceito com o crescente interesse em estimular a criação de usos diversificados integrados nos projetos de recuperação de áreas centrais. Alguns exemplos importantes são o Penn Center na Filadélfia (iniciado em 1954), o Midtown Plaza em Rochester, New York (aberto em 1962), o Prudential Center em Boston (iniciado em 1959 e recentemente atualizado) e o Charles Center em Baltimore (iniciado em 1957) (Schwanke, 2003, p. 13).

Dois exemplos importantes de empreendimentos de uso misto com intenção de revitalização de áreas centrais com direcionamento para residências são o Marina City em Chicago (aberto em 1963), reconhecido internacionalmente pela arquitetura de qualidade de autoria de Bertrand Goldberg, e o Watergate em Washington (aberto em 1965), ambos de iniciativa do setor privado. (Schwanke, 2003, p. 13).

Ao final dos anos 1960, os empreendimentos de uso misto começam a se direcionar para as bordas ou mesmo para fora das áreas comerciais centrais e/ou suburbanas, na medida que a fuga para os subúrbios de residências relativamente abastadas continuava e era acompanhado pela expansão dos sistemas de transporte de massa. Tais empreendimentos demonstraram a capacidade deste tipo de projeto de estabelecer um sentido de lugar onde

antes não havia nada. Como exemplo desta fase temos o Westmount Square em Montreal, Quebec (de 1965 a 1968) – o plano diretor foi realizado por Mies van der Rohe que ainda atuou como arquiteto consultor (Whiterspoon 1976, p. 118 a 124); o Century City em Los Angeles (início em 1961 até recentemente) que ocupou a área abandonada dos estúdios de cinema da 20<sup>th</sup> Century Fox (cerca de 73 ha); e o monumental bairro de La Défense em Paris (início em 1958), criado fora dos limites centrais da cidade histórica para abrigar a demanda por novas instalações para negócios. É composto por grandes e altos edifícios para escritórios, um shopping center, restaurantes, apartamentos residenciais, um grande pavilhão de exposições e feiras além de enormes espaços públicos abertos e ajardinados. Como uma extensão do eixo do Champs-Élysées, culmina com o monumental edifício Grande Arche, de 1983, concebido como uma interpretação pós-modernista do Arco do Triunfo (Schwanke, 2003, p. 14).

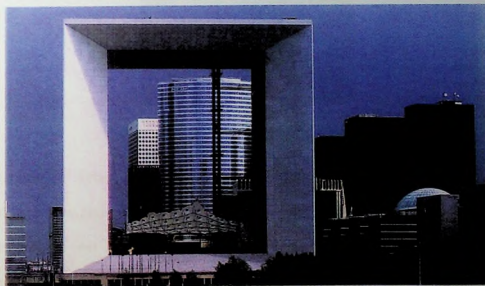


Figura 4 - O Grande Arco de La Défense

A maioria dos empreendimentos de uso misto apresentado até agora enfatiza a integração horizontal dos usos, mas, a partir dos anos 1960, também surgiram empreendimentos que misturavam os usos de forma vertical em uma única altíssima torre.

Um dos exemplos mais marcantes é o John Hancock Center em Chicago (aberto em 1969), arquitetura de autoria de Skidmore, Owings & Merrill, composto por 100 pavimentos divididos em apartamentos residenciais (do 44º ao 92º andar), escritórios (do 13º ao 41º), estacionamentos para 650 automóveis (do 6º ao 12º) acessados por uma rampa espiral externa e áreas para comércio, restaurantes e serviços nos cinco pavimentos iniciais, que totalizam cerca de 260.000 m<sup>2</sup> de área construída (Schwanke, 2003, p. 14).



Figura 5 - John Hancock Center

Também é nesse período que surgem alguns projetos que aplicam recursos arquitetônicos notavelmente dramáticos ou teatrais em seus interiores como o uso de grandes átrios e galerias em edifícios modernos, predominantemente do Estilo Internacional (Schwanke, 2003, p. 14). Exemplo pioneiro e marcante é o Peachtree Center em Atlanta, projetado e incorporado pelo arquiteto John Portman em que usa a experiência extraordinária do projeto do Atlanta Hyatt Regency Hotel<sup>6</sup>, aberto em 1967, com a retomada do átrio no monumental *lobby* (Andrade, 2000, p. 56), uma referência mundial na arquitetura de hotéis imitado em diversos projetos até os dias de hoje. O Peachtree Center ocupa um terreno de 4,8

ha no centro de Atlanta e combina um grande centro de *showrooms* (Merchandise Mart) com cerca de 96.000 m<sup>2</sup> em 22 andares – edificação inicial do complexo, de 1962, e que serviu como âncora; 4 torres de escritórios (com 25 a 30 andares); comércio, serviços e restaurantes; e dois hotéis de convenções, o Atlanta Hyatt Regency citado, com 800 UH e a que posteriormente foi acrescentado 200 UH e o Peachtree Center Plaza<sup>7</sup>, com 1200 UH em 70 pavimentos (Whiterspoon 1976, p. 34 a 38).

De modo geral, pode-se afirmar que as características mais peculiares dos empreendimentos de uso misto da década de 1960 são:

- A maioria dos projetos inclui substanciais espaços residenciais, sobretudo se comparados aos dos posteriores anos 1970;
- São relativamente abertos ou “porosos” ao seu entorno e não se aparentam a fortificações como muitos dos que se seguiram nos anos 1970, muito embora isto não signifique que se acomodem bem ao tecido urbano;
- Vários são desenhados segundo os preceitos do Estilo Internacional, que se caracteriza por não criar espaços públicos atraentes, seja para circular e muito menos para estar. Alguns chegaram a posicionar as praças para pedestres como um podium no segundo pavimento, separando o público das ruas adjacentes (Schwanke, 2003, p. 15).

#### *A orientação interna nos anos 1970*

Os anos 1970 trouxeram a tendência de crescente orientação para o interior e uma arquitetura de expressão mais defensiva, resultado direto dos tumultos urbanos dos finais dos 1960 [movimentos pelos direitos civis, liberação sexual e confrontos estudantis] e do sucesso

---

<sup>6</sup> para detalhes ver GA – Global Architecture n° 28

<sup>7</sup> para detalhes ver GA – Global Architecture n° 53



e popularidade dos *malls* (*shopping centers*) fechados e dos grandes átrios. Desde então, vários empreendimentos de uso misto em regiões centrais de cidades se valeram de *shopping malls* como âncoras, inclusive para competir com os *shoppings malls* suburbanos. Em contrapartida, os *shoppings malls* suburbanos se tornaram um ponto central, um nó, onde ao seu redor espalhavam-se outras estruturas periféricas e um mar de estacionamentos. Alguns empreendedores vislumbraram a oportunidade de criar estruturas mais integradas e de uso misto (Schwanke, 2003, p. 16).

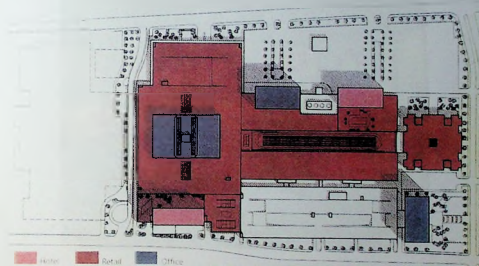


Figura 6 - Houston Galleria

Um exemplo bem sucedido é o Houston Galleria, um empreendimento de uso misto que tem como âncora um *shopping mall* de 42.000 m<sup>2</sup> em três pavimentos, a cerca de 10 km do centro da cidade, que se destaca pela cobertura envidraçada do mall, em formato de arco semicilíndrico de 15 por 168 m., uma interpretação da famosa Galleria Vittorio Emmanuelle em Milão (de 1867). Complementam o empreendimento três edifícios para escritórios com 22 a 25 andares, dois hotéis de convenções com 405 e 500 UH, um centro de entretenimento com 10 quadras cobertas de tênis, academia de ginástica entre outras atrações, e estacionamentos para cerca de 3.000 automóveis. (Whiterspoon, 1976, p. 148 a 152). Subseqüentemente, o

mall teve consideráveis expansões e este projeto consolidou a combinação de usos mais popular e viável durante as décadas de 1970 e 80 – a que mistura as instalações para escritório / comércio / hotel (Schwanke, 2003, p. 15).



Figura 7 - IDS Center

Um outro exemplo bem sucedido deste período foi o IDS Center em Minneapolis (aberto em 1973, projeto concebido em 1962), cujo projeto de autoria de Philip Johnson & John Burgee tornou-se um marco entre os empreendimentos de uso misto pela sua notável arquitetura, pela sua contribuição com o ambiente urbano exemplificado pelo seu átrio acolhedor e sua integração com outros elementos do centro da cidade e pelo cuidadoso equilíbrio entre os usos. Diferentemente do exemplo anterior, este complexo é constituído por uma dominante torre de escritórios de 57 andares e de um hotel de 19 andares conectados por uma base composta por lojas, serviços diversos, restaurantes e espaços para expositivos em torno de um grande átrio envidraçado e coberto conhecido como Cristal Court, ponto focal e

organizador dos espaços públicos do projeto. Além do mais, foi uma das primeiras soluções que fugiam das precedentes praças “varridas pelo vento” (*wind-swept plaza*) criando um ambiente protegido e proporcionando uma excitante experiência urbana (Schwanke, 2003, p. 16 e 17).

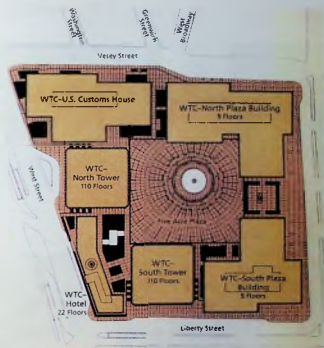


Figura 8 - implantação do World Trade Center

Não poderíamos deixar de lembrar do complexo do World Trade Center em Nova York (aberto em 1970) cujas famosas torres gêmeas se tornaram ícones internacionais do capitalismo norte-americano e da cidade de Nova York, imagem reforçada pela destruição no atentado terrorista de 11 de setembro de 2001. Projeto do pelo arquiteto Minoru Yamasaki, constituía-se por três torres de escritórios de 9 andares, um hotel de 22 andares além das duas torres de 110 andares, todos organizados ao redor de uma praça principal aberta com cerca de 20.000 m<sup>2</sup>, complementada em seu subsolo por vários pavimentos compostos por extensa área comercial, por diversas conexões para transporte de massa (metro, ônibus e trem) e por estacionamentos. Embora os espaços abertos não tenham dimensões desprezíveis e a

concepção original procurasse criar um enclave para amigável para o pedestre, o desenho resultou na criação de uma ilha, um espaço a parte do tecido urbano ao interromper e excluir o traçado das ruas adjacentes para dentro do seu terreno, de cerca de 65.000 m<sup>2</sup>, e resultar em um pavimento térreo pouco amigável ao pedestre, solitário em meio ao epitome de praças "varridas pelo vento" (Schwanke, 2003, p. 17).



Figura 9 - Renaissance Center

O extremo da tendência de internalização da arquitetura dos empreendimentos de uso misto da década de 1970 é o Renaissance Center em Detroit, outro projeto de autoria do arquiteto/empreendedor John Portman<sup>8</sup>. Situado em um terreno de 13 ha., consiste em quatro torres circulares, que disponibilizam 204.500 m<sup>2</sup> de escritórios, em torno de uma torre de hotel com 1.464 UH. Estas cinco torres se erguem a partir de uma grande base onde um átrio central organiza a sua volta os restaurantes, os diversos pontos de venda comerciais espalhados em seus vários níveis além de um teatro com 800 lugares, centro de convenções e estacionamentos. A arquitetura, especialmente dos interiores, resulta em uma imagem

<sup>8</sup> para detalhes ver GA - Global Architecture n° 57

futurística e dramática, muito embora confusa, que chega a desorientar o usuário. As fachadas também reforçam a segregação em relação ao entorno, onde grandes estruturas que abrigam equipamentos mecânicos são obstáculos para a visualização exterior/interior, o que desestimula os transeuntes a se dirigirem para dentro do complexo e tornou necessário o redesenho (Schwanke, 2003, p. 18).

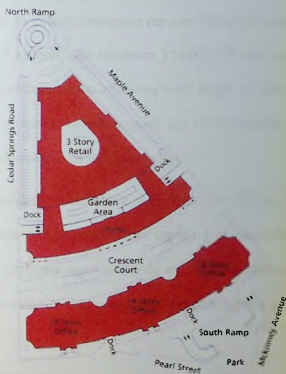


Figura 10 - implantação do The Crescent

#### *O pós-modernismo e a maior abertura nos anos 1980*

Na década de 1980 temos um aumento substancial da aplicação de desenhos de abordagem pós-modernista, além de uma nova ênfase no projeto urbano de qualidade com foco não somente no edifício, mas nos espaços entre os edifícios. Estas abordagens representam uma importante mudança em direção aos modelos e formas que precederam o

modernismo na arquitetura. Esta tendência começou a direcionar os projetos de uso misto à criação de bairros de uso misto mais do que megaestruturas (Schwanke, 2003, p. 19).

Um exemplo pioneiro é o empreendimento de uso misto conhecido como The Crescent em Dallas (completo em 1986), cujo projeto arquitetônico com fortes alusões históricas é de autoria de Philip Johnson & John Burgee [significativamente]. Trata-se de um empreendimento de luxo localizado em um terreno triangular entre a região central e um dos bairros mais prestigiados da cidade, composto por escritórios em torres conectadas, duas de 18 andares e uma de 19 andares, que totalizam 116.000 m<sup>2</sup>, um hotel de 218 UH em um edifício de cinco e oito andares, e um *shopping mall* aberto de três andares com cerca de 16.300 m<sup>2</sup> de área bruta locável, complementado por estacionamento para 4.200 vagas nos três a cinco pavimentos do subsolo de todo o complexo.

O projeto foi desenhado axialmente para que os edifícios tivessem suas alturas escalonadas, os mais altos próximos ao centro urbano e os menores em direção ao bairro vizinho, de forma a se ajustarem ao contexto de seu entorno. Nota-se também um cuidado com os espaços públicos externos e com as vistas das ruas através de um esmerado desenho paisagístico.

Embora cada edifício funcione autonomamente e tenha porte suficiente para ser independente, o acesso entre eles é contínuo ao longo do eixo de simetria. No térreo, os pedestres podem andar a partir dos escritórios, atravessar um pequeno estacionamento aberto, cruzar o *lobby* do hotel, acessar um pequeno pátio ajardinado e aberto e daí chegar ao pátio aberto do *mall* onde escadas rolantes conectam os três andares (Schwanke, 2003, p. 19 e 20).

Outros exemplos dessa tendência de aplicação do desenho pós-moderno são o 900 North Michigan Avenue em Chicago, uma grande torre de uso misto com escritórios, residências, hotel e comércio, cujo desenho pós-modernista foi aplicado para enobrecer e suavizar o grande porte e complexidade do conjunto; e o Willard no centro de Washington,

D.C., que demonstra como um hotel histórico pode ser delicadamente renovado e combinado com novas incorporações para escritórios e comércio, restaura e engrandece um marco da paisagem e seu entorno.

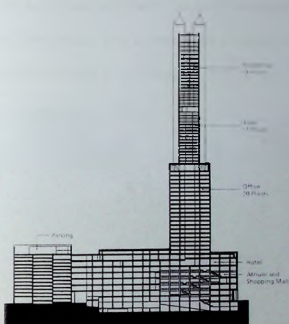


Figura 11 - corte esquemático do 900 North Michigan Avenue

Já o Atlanta Galleria tem vários edifícios de escritórios de grande altura, um complexo comercial e hotel distribuídos em volta de um parque; e o Princeton Forrestal Village, perto de Princeton, tem escritórios, comércio e hotel ao longo da rua principal na forma de um centro urbano de cidade pequena inserida em um parque empresarial suburbano, são bons exemplos da tendência de projetos com uma abordagem mais aberta (Schwanke, 2003, p. 20 e 21).

Mesmo que a corrente de projetos de ideário pós-modernista tenha liderado os empreendimentos de uso misto no EUA, o projeto de tendência modernista ainda se mostra forte em outras partes do mundo, especialmente na Ásia. Exemplo é o Raffles City em Singapura (aberto em 1986), com arquitetura de I. M. Pei, é composto por uma torre de

escritórios de 42 andares, duas torres de hotéis, um com 73 e outro com 26 andares, conectados por uma grande base formada por um shopping center de quatro andares e grande centro de convenções. Este empreendimento se tornou um marco instantâneo na paisagem da cidade e seu entorno, que inclui uma importante estação de entroncamento de transporte de massa, se expandiu consideravelmente após a abertura do complexo, incorporando mais um empreendimento de uso misto, o Suntec City (Schwanke, 2003, p. 22).



Figura 12 - Raffles City

Algumas importantes tendências nos anos 1980 para os empreendimentos de uso misto foram:

- Crescimento quantitativo deste tipo de projeto nos subúrbios, especialmente nos norte americanos;
- Diminuição da média de área total construída, principalmente nos EUA, o que demonstra a contínua evolução do conceito e a crescente aceitação deste tipo de empreendimento em ambientes de menor escala;
- Maior inserção de usos culturais e de entretenimento;



- Crescimento no predomínio do uso residencial, que na década de 1960 foi em torno de 46%, na de 1970 foi de cerca de 19% e que até a metade dos anos de 1980 chegou a cerca de 49% dos projetos (Schwanke, 2003, p. 22).

#### *Os anos 1990 e o início dos 2000*

Os anos 1990 viram o contínuo refinamento e evolução dos modelos apresentados anteriormente assim como a emergência e rápido crescimento dos centros urbanos de cidades pequenas (*town center*), essencialmente organizando e combinando os usos diversificados em volta das ruas principais, e o conceito de vilas urbanas (*urban village*) das quais os melhores exemplos são o Reston Town Center em Reston, Virgínia e o Mizner Park em Boca Raton, Flórida (Schwanke, 2003, p. 22).



Figura 13 - Mizner Park

Também foi a década em que grandes empreendimentos de uso misto se espalharam pelo mundo.

Um exemplo é o Canary Wharf (ou Docklands) em Londres, um grande empreendimento de uso misto em uma vasta gleba de 35 ha., com cerca de 558.000 m<sup>2</sup> de

área bruta construída em dez edifícios de escritórios e outros 753.000 m<sup>2</sup> em construção (aberto em 1991), complementada por um centro comercial, um centro de banquetes e de conferências, uma estação de trem, cinco bolsões de estacionamento (além dos estacionamentos sob os escritórios) e grandes passeios ajardinados. Hoje cerca de 35.000 pessoas trabalham no local (Schwanke, 2003, p. 26).



Figura 14 - Canary Wharf

Outro exemplo é o Kuala Lumpur City Center em Kuala Lumpur, na Malásia, um enorme empreendimento de uso misto que consiste de duas torres gêmeas, as famosas Petronas Towers, com 88 andares e 452 m. de altura (o mais alto edifício do mundo), outros vários edifícios que disponibilizam cerca de 743.000 m<sup>2</sup> de escritórios, um hotel com 643 UH, um centro de conferências, um shopping center com cerca de 140.000 m<sup>2</sup> de área bruta locável em seis andares em um grande átrio central, complementado ainda por um grande auditório para concertos e um museu (Schwanke, 2003, p. 26).



Figura 15 - Kuala Lumpur City Center

Um exemplo [interessante da diversidade formal] é o Canal City Hakata em Fukuoka, no Japão (aberto em 1996), um empreendimento urbano de arquitetura multicolorida e dramática [da vertente pop do pós-modernismo], em que escritórios, dois hotéis, comércio e serviços variados, um complexo de 13 salas de cinema, um teatro típico japonês e ainda um anfiteatro aberto de formato hemisférico bem ao centro do projeto margeiam um canal que serpenteia todo o empreendimento tal como um *canyon* urbano e rua principal. Diversos passeios para pedestres, balcões, pontes, áreas de descanso, pequenos jardins e fontes distribuem-se pelas bordas do canal. Em toda a sua periferia, árvores criam um avarandado com suas copas e fundem o complexo com um parque convencional existente em sua volta, numa ligação muito amigável com a densa vizinhança. Sua área construída soma cerca de 186.000 m<sup>2</sup>, o maior empreendimento imobiliário comercial privado do país foi implantado em uma gleba amorfa de aproximadamente 3,6 ha. ocupada por uma área industrial desativada. O empreendedor, assim como a cidade, tinham interesse em criar aí um parque e local de encontro com comércio e entretenimento como atrativos (Schwanke, 2003, p. 23 e 208).



Figura 16 - Canal City Hakata

“A idéia intuitiva de criar um parque junto a um lugar parecido com o mercado tradicional levou à decisão mais aventureira do projeto: que este ambiente urbano alvoroçante e tão apertadamente embrulhado poderia se tornar uma metáfora artística, não apenas do passado comercial de Hakata, mas também de seu ambiente natural” (apud Schwanke, 2003, p. 208; adaptado de Robert L. Miller – “Narrative Urban Landscapes” ULI, 1998).



Figura 17 - Anfiteatro do Canal City Hakata

Por fim, um dos exemplos mais interessantes, tanto por sua arquitetura marcadamente moderna e pela exuberância tecnológica, como pela abordagem urbanística aberta, é o complexo Sony Center em Berlim (aberto em 2000), projetado pelo arquiteto Helmut Jahn em um terreno de 26.400 m<sup>2</sup> em plena Potsdamer Platz, um dos locais históricos de maior prestígio da cidade, vizinho da famosa sede da Filarmônica de Berlim, de Hans Scharoun, da Neue Nationalgalerie, de Mies van der Rohe, e do Parlamento Alemão, de Norman Foster.



Figura 18 - Sony Center

É composto por oito edificações (sendo uma torre de 26 andares e as demais variando de oito a 12 andares) que abrigam cerca de 68.100 m<sup>2</sup> de escritórios, de 26.500 m<sup>2</sup> de apartamentos residenciais, cerca de 42.000 m<sup>2</sup> de espaço para comércio, restaurantes e bares, e entretenimento como um museu do cinema, uma miúdateca e salas de cinemas de tecnologia 3D de última geração, tudo ao redor de uma praça pública central, o Fórum, de cerca de 4.000 m<sup>2</sup>, coberta por uma ousada estrutura de aço que sustenta uma manta de tecido com Teflon e vidros laminados, formando uma tenda cônica hiperbólica que permite a iluminação natural de todo o recinto.



Figura 19 - Fórum do Sony Center

O desenho do Fórum foi concebido para dar a sensação de um recinto público relativamente fechado, “aconchegante”, mas com amplos acessos públicos sem qualquer porta ou barreiras. poroso ao contato em toda a volta. Para completar a acessibilidade, o complexo é conectado ao metro e a uma estação de trens regionais. É, sem sombra de dúvida, um dos locais de maior sucesso comercial, muito popular e de grande prestígio em toda a Europa (Schwanke, 2003, p.338 a 347).

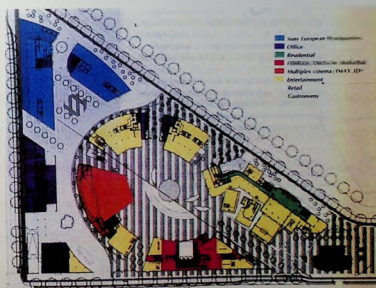


Figura 20 - implantação do Sony Center

## 2.2. BREVE HISTÓRICO EM SÃO PAULO

Pode-se afirmar com alguma tranquilidade que a origem histórica da combinação ou mistura de usos diferentes em uma mesma edificação ou conjunto de edificações no Brasil, muito embora não tenha recorrido a uma pesquisa específica sobre o assunto, remonta aos tempos coloniais onde a vida social, portanto sua arquitetura e urbanismo, usou toda a tradição e conhecimento da cultura da metrópole ibérica para criar e adaptar os ambientes das povoações a serem colonizadas. Assim, as casas dos vilarejos freqüentemente eram locais de moradia e de trabalho simultaneamente. No velho sobrado, era comum o pavimento térreo ser destinado a algum estabelecimento comercial ou de prestação de serviço enquanto o pavimento superior era destinado à intimidade da residência.

Também os espaços públicos dispunham de configurações de uso misto, mesmo que não tão "desenhadas" como as atuais. A praça da matriz ou largo da igreja, centro da vida pública das povoações brasileiras por muito tempo, era dominado pela edificação religiosa, em contraponto à sede do poder político, seja uma Casa de Câmara e Cadeia, seja a residência do governador ou o Palácio de Governo. Espalhados ao redor da praça, completavam o conjunto as várias residências de influentes representantes da sociedade junto com estabelecimentos comerciais diversos, ainda que quase sempre modestos.

Mas é apenas no final do século XIX, mais significativamente no início do século XX, quando a cidade de São Paulo tem um surto de desenvolvimento espantoso devido à cultura do café – segundo dados estatísticos (Segawa, 2000, p. 15), no período de 1874 a 1920, a população da cidade cresceu cerca de 25 vezes – que podemos identificar as origens mais profundas que construirão as condições para o surgimento de empreendimentos de uso misto ou múltiplo já nos anos 1950. Semelhante ao ocorrido no resto do mundo, os interesses econômicos que se dispuseram ao investimento em empreendimentos de uso misto está vinculado ao negócio imobiliário e ao desenvolvimento dos negócios do comércio varejistas e

de serviços. Portanto, compreender a evolução tanto do mercado imobiliário como dos negócios terciários é compreender o contexto histórico do desenvolvimento dos empreendimentos de uso misto.

Demonstrando o clima do ambiente econômico da época, Segawa (2000, p.17) afirma:

“Afora a lucrativa presença de empreendimentos estrangeiros empenhados na implantação de infra-estrutura de serviços (água, esgoto, energia elétrica, gás, iluminação, transporte urbano), inúmeras foram as tentativas de se realizar grandes intervenções urbanas a partir da iniciativa privada local – a maioria mal sucedida. Algumas se apresentavam apelando para a necessidade de saneamento da cidade, nos moldes das práticas vigentes na Europa oitocentista, justificadas pela questão das salubridades dos ambientes com a eliminação das estruturas urbanas coloniais. (...) Mas esse encantamento reformador não acontecia apenas pelo suposto idealismo de uma vontade de equiparação em matéria urbanística às grandes capitais “civilizadas”, tampouco pelo entusiasmo por uma cultura urbanística referenciada no surgimento de um debate dessa natureza na Europa e nos Estados Unidos. O resultado mais sedutor e prático em todo o processo era a perspectiva de diversificação e aplicação de capitais num âmbito inédito.”

Vargas (2001, p.270 e 271) também afirma que é apenas a partir do século XX que o desenvolvimento varejista no Brasil passa a ser significativo, mesmo importando modelos europeus e, posteriormente, norte-americanos que foram sendo adaptados às nossas circunstâncias socioeconômicas. Identifica a origem dos

“grandes estabelecimentos comerciais varejistas em São Paulo na evolução das casas exportadoras de café que lentamente adotaram a condição de importadoras. No entanto, diante de uma população ávida por bens de consumo, esse negócio passaria a ser interessante. A passagem do importador para o comércio varejista foi, portanto, praticamente inevitável.”

e demonstra através do exemplo do Mappin Stores, a primeira loja de departamentos aberta no Brasil em 1913. Originalmente inaugurado em 1912 como uma loja de cristais e pratarias importadas (o mesmo que a matriz inglesa Mappin & Web), muda para onde hoje é a Praça do Patriarca (na antiga mansão do Barão de Iguape) e expõem seus produtos em vitrines em todo o andar térreo, novidade na época (era comum as mercadorias serem simplesmente empilhadas na entrada das lojas) além de oferecer serviço de café acompanhado de *petit-fours*. Em 1939 muda-se para o prédio projetado por Elizário Bahiana (o mesmo que antes



havia projetado o novo Viaduto do Chá, visionariamente com duas galerias incorporadas) situado na praça Ramos de Azevedo, defronte ao Teatro Municipal, induzindo a urbanização da região assim como atraindo vários estabelecimentos comerciais ao seu redor e, sobretudo levando o público do tradicional *footing* da região do triângulo histórico da cidade.

Pouco antes, a Revolução de 1930 marca o início da intervenção do Estado na economia, seguindo o modelo keynesiano na implantação de legislação trabalhista e nas questões sociais. (...) Tem início um redirecionamento da política econômica no sentido de apoio à industrialização em detrimento do setor agro-exportador.

(...) O processo de urbanização e de adensamento das cidades se intensifica e tem como reflexo a valorização do solo urbano e o aumento da atividade imobiliária como investimento. (...) O estado intervém no setor habitacional através do financiamento para a compra e construção de moradias e também com a construção de conjuntos habitacionais através dos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAP's) e, mais tarde, através da Fundação da Casa Popular.

Em 1942, o governo promulga a Lei do Inquilinato que congela os aluguéis, medida que beneficia grande parte da população das grandes cidades pois, segundo Maricato, em 1940, 64% dos domicílios urbanos eram alugados (Maricato, 1997, p.49 *apud*: Fonseca, 2000). Simultaneamente, esta lei provoca a fuga dos investimentos privados em construções de moradias para aluguel. Os investimentos privados, ainda que permaneçam no setor imobiliário, se direcionam para a construção de moradias para a venda para camadas de renda maior, não atingindo grande parte da população em função dos valores e do próprio perfil dos imóveis construídos (Fonseca, 2000, p. 28).

Na década de 1950 instala-se definitivamente a cultura urbana em São Paulo. É criado todo um aparato cultural que a sustenta acompanhado de um

"crescente número de edifícios de apartamentos, de escritórios e comerciais que vieram marcar uma nova relação com o espaço urbano. De acordo com Regina Meyer, alguns desses edifícios tomaram-se símbolos da modernidade, entendida como simultaneidade, por abrigarem num mesmo espaço funções urbanas diversas e oferecerem um espaço privado com características de espaço público." (Meyer, 1991 *apud*: Vargas, 2001, p. 278)

Vargas afirma que as galerias comerciais, na década de 1950, eram pólos da cultura elitista paulistana. Abrigavam lojas de alto luxo, bares, restaurantes da moda e eram pontos de encontro de intelectuais, artistas e boêmios (Vargas, 2001, p.279). Embora denominadas de galerias, no que se referem ao formato, tipo de empreendimento e razão de ser, diferem significativamente das galerias europeias do século XIX, e identifica o que considera quatro tipos de galerias (Vargas, 2001, p. 278 e 279):

- "Edifício conjunto – congregando num mesmo espaço múltiplas atividades (comércio, restaurantes, escritórios, cinemas, garagens, ruas internas, residências). Como o Conjunto Nacional, em 1955, de David Libeskind";
- Edifício galeria – com lojas no térreo adotando características de ruas e permitindo a passagem de pedestres através delas. A galeria R. Monteiro do escritório Rino Levi;
- Edifício comercial – com todos os andares voltados ao uso comercial e de serviços. Grandes Galerias;
- A passagem – um caminho estreito cruzando quadras, com lojas de um ou dois lados. Galeria Itapetininga."

Adotaremos a definição de edifício conjunto como equivalente a empreendimento de uso misto ou múltiplo. Segue-se uma lista dos edifícios de uso misto em São Paulo, definido segundo a classificação por tipo de programa a critério dos autores do livro "Arquitetura Moderna Paulistana", que abrange o período de 1927 a 1977 (Xavier, 1983):

1. Edifício Esther (1935), de Álvaro Vital Brasil e Adhemar Marinho, composto de lojas, escritórios e apartamentos;
2. Cine Ipiranga / Hotel Excelsior (1941), de Rino Levi, composto de uma grande sala de cinema e um hotel;

3. Edifício "O Estado de São Paulo" (1946), de Jacques Pilon e Adolf Franz Heep, composto de sede de empresa jornalística - inclusive seu parque gráfico, estúdios de rádio e um hotel;
4. Edifício Copan (1951), de Oscar Niemeyer, composto de lojas, apartamentos de padrões diferenciados e um hotel (que não foi construído; em seu lugar foi feito um edifício bancário, de outro arquiteto);
5. Edifício Nações Unidas (1953), de Abelardo de Souza, composto de galeria comercial e apartamentos;
6. Edifício Conjunto Nacional (1955), de Daniel Libeskind, composto de galeria comercial, escritórios e apartamentos;
7. Centro de manutenção e escola para linha de transmissão (1971), de Ubirajara Ribeiro e Walter Maffei, composto de oficinas de manutenção, alojamentos e escola profissionalizante;
8. Conjunto assistencial e esportivo do Sesi (1973), de Jorge Wilhelm, Silvio Sawaia, Eloise Fiusa e Leo Tomchinsky, composto de instalações esportivas e para recreação, e assistência médica;
9. Edifício-sede do Centro do Professorado Paulista (1976), de Samuel Szpigel e José Magalhães Júnior, composto de escritórios, auditório, restaurante e salão de festas;
10. Agência da CEESP e Teatro Franco Zampari (1977), de Plínio Croce, Roberto Aflalo e Giancarlo Gasperini, composto de agência bancária, um teatro e acesso a estação do metrô;
11. Edifício-sede do DCE da Eletropaulo (1977), de Hélio Pasta, Walter Makhohl, Júlio Roberto Katinsky, Hélio Penteadó e Ruy Ohtake, composto de oficinas, escritórios e refeitório.

Observa-se que a predominância dos edifícios de uso misto ocorre na década ao longo da década de 1950, alguns poucos na década de 1970.

Às vezes é de se estranhar os critérios de classificação adotados na obra citada. Por exemplo, os últimos cinco edifícios citados, todos a partir de 1971, têm pouco de uso misto ou múltiplo como conceituado anteriormente, talvez exceto o edifício do Centro de Professorado Paulista. Os usos diferenciados parecem ser mais especificidades de programa que propriamente a combinação de usos diversificados.

Por outro lado, o Conjunto Metropolitano (1960), de Salvador Cândia e Giancarlo Gasperini é classificado como edifício de escritórios e comerciais quando poderia ser de uso misto já que é composto por uma galeria comercial (com cerca de 180 lojas), escritórios e uma sala de cinema (para 1.200 pessoas) e estacionamentos (apenas 131 vagas). O mesmo acontece com o edifício Itália (1956), de Adolf Franz Heep, constituído por escritórios, auditório, clube, lojas, e um restaurante com mirante (Vargas, 2001, p. 282).

Portanto, ainda são poucos os empreendimentos de uso misto no Brasil, especialmente se adotarmos as definições conceituais estabelecidas pelo *Urban Land Institute*, apresentadas anteriormente. Mais seguro seria afirmar que os exemplos brasileiros são empreendimentos de uso múltiplo.

Vale lembrar também que diversos edifícios de escritórios têm lojas no andar térreo, muito comum até os anos 1970, sendo que alguns situados na av. Paulista têm galerias comerciais (Center 3, que inclusive tem cinemas; edifício 2001; edifício Mirante do Vale; edifício Gemini etc.).

“Embora o processo de expansão e descentralização das atividades urbanas até 1950 não tivesse conseguido interferir no dinamismo da área central da cidade, que continuou a

absorver a maioria das atividades das atividades diversificadas e especializadas, a partir de 1960 essa situação apresenta sinais de mudança" (Vargas, 2001, p. 282 e 283).

A necessidade de espaços para estacionamentos crescia proporcionalmente à quantidade de automóveis, e os comerciantes começaram a descobrir as conveniências de se estabelecerem fora do centro" (Lima, 1975 apud: Vargas, 2001).

"Com o crescente ritmo da industrialização, a avenida Paulista tornou-se, pouco a pouco, o novo centro dinâmico da cidade, concentrando as sedes administrativas das grandes indústrias, das empresas multinacionais, dos escritórios e dos bancos. Mesmo assim, o centro da cidade ainda mantém o seu dinamismo, considerando a av. Paulista como sua área de expansão. Na av. Paulista também vão acontecer as chamadas galerias, em que a mais significativa é, ainda, o Conjunto Nacional.

O centro de São Paulo passara a assumir um papel diferente diante da metrópole. Aos poucos deixava de ser o pólo cultural freqüentado pela classe alta. Não era mais alvo dos investimentos, pelo contrário, embarcava num processo de degradação. Sofrendo o mesmo processo do centro, as galerias comerciais eram abandonadas tanto pelos comerciantes como pelos usuários. Muitas delas, criadas tardiamente, nunca chegaram a experimentar o sucesso. As lojas, quando não ficavam vazias, eram subdivididas transformando-se em cubículos de um comércio de baixo nível, tanto em termos de adaptação como de lucratividade" (Vargas, 2001, p. 283).

Fonseca (2000, p.29) lembra que a partir de 1950 até 1964 os recursos [públicos] são canalizados para a construção de infra-estrutura em apoio ao esforço desenvolvimentista.

A complexidade e vulto das obras acarretam, também, o surgimento da incorporação imobiliária, agente que viabiliza e comanda o empreendimento através da obtenção de financiamentos para a construção e da articulação entre os diversos outros agentes envolvidos: investidores, construtora, projetistas, proprietários do terreno e futuros compradores (Fonseca, 2000, p.47).

Com o golpe de 1964, a criação do Sistema Financeiro da Habitação e do Banco Nacional da Habitação, e ainda a regulamentação da incorporação imobiliária e a instituição da correção monetária, é montada uma estrutura de financiamento específico para o setor habitacional e de infra-estrutura.

Esta estrutura de financiamento provocou uma grande expansão do setor da construção civil a partir da segunda metade dos anos 60. (...) Com a facilidade de financiamento para o setor, ocorre um *boom* imobiliário para o qual o setor de projetos não estava preparado, nem tinha capacidade de fazer frente (Fonseca, 2000, p.48).

Não por acaso, em 1966 é criada a Embratur – empresa estatal responsável pela regulação e fomento das atividades turísticas no país – e junto com ela, o Fungetur (Fundo Geral de Turismo) que, através de incentivos fiscais, financia a modernização e expansão do parque hoteleiro brasileiro, principalmente no segmento superior, os classificados como cinco estrelas (Andrade, 2000, p. 22). Afirma ainda que “esse novo surto hoteleiro leva a mudanças nas leis de zoneamento das grandes capitais, tornando a legislação mais flexível e favorável à construção de hotéis”.

Os grandes hotéis de São Paulo como Hilton, Caesar Park, Mofarrej Sheraton (atual Gran Meliá), Maksoud Plaza, Novotel Morumbi, Transamérica são desse período. Coincidentemente, ou não, o Maksoud Plaza é de propriedade de Henry Maksoud a qual pertencia a Hidroservice Engenharia, grande empresa de construção e engenharia de projetos, responsável pelas obras de várias usinas hidrelétricas do país.

Paralelamente, a construção sofre uma queda de qualidade em função de projetos pouco desenvolvidos e não integrados entre si. (...) Outro ponto fundamental para se compreender o período, é a grande quantidade de projetos contratados pelo Estado. Formou-se um nicho de trabalho ao mesmo tempo em que se abandonava o mercado de construção imobiliária como setor onde a demanda era por uma arquitetura comercial (Fonseca, 2000, p.49).

Com a crise econômica e conseqüente crise do Estado ocorrida na década de 1980, inverte-se o quadro gerado a partir de 64, caracterizado pela alta demanda, pelo financiamento fácil e pela valorização do capital investido através de artifícios alheios ao processo produtivo. Com a concorrência [mais acirrada] entre as empresas, a falta de financiamento e a

queda dos salários, a viabilização das vendas passou a depender da diminuição dos custos de produção.

(...) Parte das empresas, tanto de projetos como construtoras que atuavam tendo o Estado como cliente, voltam-se para o mercado de edificações para o setor terciário (comércio e serviços). Relativamente ao setor de construção como um todo, a participação da construção comercial no período de 1980 a 1986 praticamente duplicou, tendo se expandido em números absolutos em 14%. Isto se deve em parte a um aumento do setor terciário da economia e a um *boom* na construção de edifícios comerciais, especialmente de *shopping-centers* (FARAH, 1996, p.211 *apud*: FONSECA, 2000).

Estes tipos de construções implicam em uma relação diferente entre projetistas e construtoras junto aos clientes. A diferença fundamental é que estas são obras por encomenda. No caso dos *shopping-centers* e de vários edifícios para escritórios – especialmente as sedes de empresas – os edifícios são construídos e, posteriormente administrados pelos mesmos investidores. Assim, existe um cuidado especial por parte do cliente com relação à qualidade da obra, aos materiais, à futura manutenção etc. (Fonseca, 2000, p.50).

Para Vargas (2001, p. 42 e 43), a década de 1980 marca o início do processo de desindustrialização de São Paulo, que passa simultaneamente por uma crescente terceirização das atividades. Afirma também que é nessa época que a proliferação de grandes espaços de compras também foi uma verdade e que somente nesse momento a preocupação com as atividades terciárias adquire importância, tanto em seu aspecto econômico como de estruturação do espaço urbano, passando a ser objeto de estudos sistemáticos.

Observa ainda que quase todos os primeiros *shopping centers* localizaram-se próximos aos centros urbanos regionais da cidade de São Paulo, no interior da área urbanizada (Iguatemi, Eldorado, Shopping Center Norte, West Plaza, Penha) ou nas áreas disponíveis no limite da franja urbana (Continental, Morumbi, Interlagos, Aricanduva) e que foram

adotando todas as alterações com relação aos usos e atividades, introduzindo o lazer, as praças de alimentação, os serviços, os eventos, as academias, os conjuntos de escritórios e hotéis como os shopping integrados nos centros das cidades (*downtown shopping centers*). A especialização também ocorre nos diversos centros, assim como um aumento do tamanho de áreas de construção envolvidas. Aponta ainda que começam a surgir *shopping centers* próximos ao centro principal ou expandido como o Shopping Light, [projeto arquitetônico de conversão de Carlos Faggin] no edifício que abrigou por muito tempo a companhia fornecedora de energia elétrica [Light, cujo acionista principal era a Brascan], e o Pátio Higienópolis, com área de influência menor e com poder de compra mais concentrado (Vargas, 2001, p.287).

Todos esses fatos indicam que a crise econômica e de financiamento que eclode nos anos 80 leva finalmente o subsetor de edificações da indústria da construção civil a buscar economias no processo produtivo e ganhos de competitividade. Dentro desse quadro de maior competitividade e retração do mercado de projetos e construções, algumas grandes empresas do setor de construção para o mercado imobiliário, investem em novos processos de racionalização da construção e padronização de componentes da construção. Para o setor de projetos, a consequência é um maior domínio do processo por parte das construtoras que impõem seus sistemas construtivos racionalizados, seus padrões de projeto e representação aos escritórios dos projetistas (Fonseca, 2000, p.55).

É também desse período a "montagem de *funds*, a partir de fundos de pensão [entidades privadas formadas para a administração de recursos destinados ao pagamento de aposentadorias] e de financiamentos do BNDES [Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social], tem sido uma das poucas alternativas para a implantação de novos hotéis. Ainda aqui, na utilização desses capitais, têm predominado os hotéis de luxo e de grande porte" (Andrade, 2000, p.24). Um exemplo é o Hotel Gran Meliá / World Trade



Center de São Paulo (aberto em 1995), um investimento realizado pela Previ – fundo de pensão dos funcionários do Banco do Brasil, e o Hotel Renaissance, investimento assumido pela Funcef – fundo de pensão dos funcionários da Caixa Econômica Federal .

Contudo, o maior financiador da expansão hoteleira ocorrida a partir dos anos 1990 foi o investidor individual, freqüentemente pessoa física que, através da compra de unidades hoteleiras, viabilizou as incorporações imobiliárias conhecidos como *apart-hotéis*<sup>9</sup> ou *flats*. Dada a característica pulverizada do investidor, com o passar do tempo tais negócios imobiliários evoluíram de pequenas edificações de caráter residencial com serviços hoteleiros limitados a verdadeiros hotéis de grande porte, abrangendo desde o segmento médio superior ao econômico e super-econômico. Este fenômeno viabilizou o segundo ciclo de expansão da hotelaria em São Paulo e que culmina com uma grande crise de excesso de oferta. Segundo a reportagem do jornal Folha de S. Paulo de 07 de setembro de 2003, a superoferta de unidades hoteleiras era tamanha naquele momento (e não melhorou ainda) que sua manchete alertava: "Só Jerusalém tem hotéis vazios como os de SP." A reportagem baseou a informação em pesquisa do nível de ocupação dos hotéis no mundo e constatou que na média anual com base em abril deste ano, a taxa de ocupação dos hotéis de São Paulo estava em 47%, melhor apenas que Jerusalém com 31,5% e em situação de guerra, e pior do que Buenos Aires com 49,5% e em plena crise econômica.

Uma explicação possível é aquela dada pela professora Heliana C. Vargas (2001, p.87) quando afirma que o capital imobiliário cria as suas oportunidades com geração de localizações.

"O que se tem observado é que, cada vez mais, as companhias imobiliárias estão criando novos espaços sem a real demanda do mercado, principalmente no que se refere ao setor terciário, e convencendo investidores da rentabilidade do negócio. Essa situação tem alguma relação com o valor de mercado futuro.

<sup>9</sup> um excelente panorama da evolução dos flats é apresentado por Martins (2000)

O agente imobiliário, na verdade, não tem o compromisso com o negócio a ser desenvolvido no local. Após encontrar os investidores e receber o lucro esperado da incorporação, e mesmo da construção, retira-se do negócio. Se o negócio não se mantiver viável, quem fica com o "mico" na mão são os investidores e as cidades."

Por fim, com a abertura em 2003 do Brascan Century Plaza, um empreendimento de uso misto na região do Itaim Bibi, assim como o Continental Square Faria Lima, outro empreendimento de uso misto no bairro de Vila Nova Conceição, nota-se uma convergência não apenas para criar uma centralidade a um novo e importante centro empresarial regional mas também de setores econômicos aqui apresentados, o capital imobiliário, o capital terciário – tanto o formado pelas empresas financeiras, administrativas e de tecnologia da informação, como o de serviços hoteleiros e de varejo, além do pequeno investidor individual.

## CAPÍTULO 3

### 3.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DOS EMPREENDIMENTOS DE USO MISTO OU MÚLTIPLO

Segue-se um resumo das principais características de empreendimentos de uso misto segundo os conceitos estabelecidos pelo *Urban Land Institute* (Witherspoon, 1971, p. 45 a 62) e (Schwanke, 2003, p. 168 a 233).

A principal característica é o dinamismo interno que o distingue das demais formas de negócios imobiliários. Esta qualidade é, de certo modo, intangível e significa coisas diferentes para pessoas diferentes:

- para usuário, pode ser uma oportunidade de ter múltiplas experiências em um ambiente físico excitante, confortável e agradável, através do livre acesso a pé;
- para o arquiteto, pode significar que a crítica chama de “urbanidade” (*urbanism*), um senso de lugar (place) onde edifícios isolados se submetem ao conjunto total do empreendimento;
- para o engenheiro, pode significar uma infra-estrutura eficiente que serve a todos os componentes do empreendimento;
- para o empreendedor, pode significar sinergia de mercado derivado de uma rica combinação (*mix*) de usos que se apoiam mutuamente durante o mais amplo período possível de atividade.

Concentração e diversidade são fundamentais para criar o dinamismo interno. Cada aspecto sozinho é condição necessária, mas não suficiente, para que o dinamismo do uso misto ocorra. Em conjunto, produzem uma massa crítica mínima e sinergia de mercado que são traços que os distinguem.

Concentração consiste no desenvolvimento de escala e densidade que densidade são determinadas por vários fatores locais como o regulamentação de zoneamento, considerações mercadológicas e características do terreno.

A escala pode ser identificada em termos de área de terreno e de construção, que tipicamente são de porte suficiente para permitir inter-relações apropriadas dos usos planejados e para contribuir na identidade própria de mercado. Embora variem consideravelmente de projeto para projeto, os terrenos têm em média de dois a 20 ha., e a área bruta construída varia, aproximadamente, de 50.000 a, quando muito, 3.000.000 m<sup>2</sup>.

A densidade é tal que permite a diversidade de atividades sociais e econômicas em uma configuração física integrada, além de ser necessária para suportar os investimentos iniciais e de infra-estrutura. Densidade é expressa pelo coeficiente de aproveitamento (FAR – project-wide floor-to-area-ratio) [total de área construída dividida pela área do terreno, varia aproximadamente de 3 até, no máximo, 10 e é substancialmente maior que em outros empreendimentos em situações comparáveis

A diversidade compreende os usos e sua combinação (*mix*).

Diversidade em empreendimentos de uso misto significa integrar três ou mais usos geradores de renda de volume significativo (por exemplo, escritórios, comércio, residências ou hotel) de maneira planejada. Cada um deve atrair sua própria clientela para uma variedade de propósitos. Combinados em uma configuração física compacta, esse mix torna possível um passeio de múltiplos propósitos pelo pedestre que deixa seu veículo de lado. Diversidade também significa atrair pessoas depois do horário comercial. Uma grande variedade de bares e restaurantes é um meio, outro meio é a ênfase em entretenimento através da oferta de cinemas, teatros e casas de espetáculos e por uma programação intensa de eventos (tal como em malls e/ou em praças especialmente projetadas). Outro meio ainda pode ser pela incorporação de museus, biblioteca, centros cívicos, instalações de recreação que exigem

muito espaço e outros usos públicos e institucionais. Mas a maior aspiração é obter uma rica combinação de usos:

- Provendo um apoio contínuo e mútuo (sinergia);
- Proporcionando o mais amplo período de atividades possíveis – desde atrações permanentes até programas de curta duração; e
- Atendendo a mais ampla demanda possível (residentes, trabalhadores, compradores e visitantes).

Embora nem todo *mix* de usos seja apropriado para toda situação, existem alguns padrões. Os quatro usos predominantes são escritórios, comércio, hotel e residência, embora a minoria dos empreendimentos tenha estes usos simultaneamente. Escritórios e comércio são comuns a quase todos os empreendimentos de uso misto, sendo o uso residencial o menos freqüente. De todo modo, a escolha de um *mix* apropriado é requisito básico para o sucesso de um empreendimento de uso misto. Seguem algumas razões que justificam a seleção de tais usos:

Escritórios têm sido historicamente predominantes porque:

- podem adaptar-se facilmente em qualquer empreendimento, tanto em áreas centrais como nas suburbanas;
- podem ser competitivos mesmo em mercados saturados [uma das razões para este mercado ser altamente especulativo], se atraírem empresas de prestígio, geralmente de grande porte, que locam grandes áreas;
- produzem sinergia com outros componentes (especialmente com o uso comercial).

O comércio varejista (retail) também é outro componente cuja presença tem sido predominante porque:

- muitos empreendedores continuam a considerar o comércio como o principal gerador de fluxos (traffic);
- lojas especializadas, lojas de departamentos ou *shopping malls* são cartões de visitas para mercados metropolitanos;
- são bons instrumentos para fornecer serviços de apoio aos escritórios, estender o ciclo de atividades e adicionar animação e diversidade ao empreendimento, especialmente bares e restaurantes.

A grande maioria dos empreendimentos de uso misto incluem um hotel, frequentemente de convenções e de primeira classe porque:

- pode se tornar o componente mais rentável do empreendimento;
- serve para injetar mais atividades além do ciclo do horário comercial através do público noturno e instalações de entretenimento;
- pode ser crucial para a sinergia do mercado, por engrandecer a imagem do empreendimento e por prove-lo de uma população "residente";
- alguns empreendedores argumentam que os hóspedes são melhores que residentes permanentes porque os visitantes em trânsito geralmente ficam na "rua" enquanto que os residentes tendem a voltar para casa e lá permanecer após o trabalho.
- para o hotel é interessante porque ganha grande visibilidade ao fazer parte de uma localização de grande prestígio, além de compartilhar diversas instalações com os demais componentes, otimizando seus custos operacionais (Rutes, 2001, 203).

O uso voltado para residências é altamente desejável porque:

- pode atrair uma população fixa que faz com que o empreendimento e a cidade se torne viva, especialmente em regiões centrais, o que acelera o desenvolvimento do local;
- são complementos naturais aos escritórios;
- há demanda por parte de famílias sem-filhos que apreciam o estilo de vida urbano que é característico de tais empreendimentos;
- pode aproveitar do prestígio da localização e atrair um mercado superior, mais exclusivo, valorizando o patrimônio.

Contudo, há dificuldades consideráveis por causa da:

- complexidade em combinar o uso residencial, que exige sobretudo privacidade e segurança, com ambientes comerciais;
- aceitação popular limitada de edifícios residenciais de grande altura em muitos subúrbios e em cidades pequenas ou de médio porte;
- altos custos e baixos retornos de edificações residenciais de grande porte comparados com outros usos.

Poucos empreendimentos de uso misto se restringem aos quatro componentes identificados anteriormente. Em alguns, componentes auxiliares ou "atrações especiais" são fundamentais para o sucesso.

Bares e restaurantes estão entre os mais comuns e oportunos meios de manter os empreendimentos "vivos" depois do horário comercial. Variam desde restaurantes de "comida de qualidade" afiliados a hotéis, restaurantes gastronômicos, ou uma combinação de restaurantes diversificados que podem servir os diferentes visitantes e usuários no cotidiano, além de auxiliar as outras lojas de um *mall*.

Entretimentos para famílias normalmente tomam a forma de teatros ou cinemas. Teatros, que geralmente operam apenas durante a noite, podem contribuir para os negócios de restaurantes e comércio. Cinemas tendem a funcionar durante partes do dia, da noite e nas horas livres dos finais de semana, e também podem proporcionar um mercado adicional para restaurantes e o comércio. Áreas com pequenos parques temáticos e/ou de diversões para crianças também tem sido aplicados.

Instalações para a recreação ativa como academias de ginásticas, health club, piscinas, quadras de tênis, riques de patinação – são tratados como comodidades, especialmente para compor com residenciais e de escritórios de uso misto. Servem enquanto instrumentos de marketing para engrandecer o apelo do empreendimento como um todo.

Centros de convenções e exposições podem ser cruciais para estabelecer a viabilidade econômica ao agregar um fluxo volumoso de pessoas que passam ou se dirigem para áreas-chaves de um hotel ou de compras, funcionando como âncora para os demais usos. Todavia, se o porte de tais instalações for muito grande, um financiamento público quase sempre é necessário.

Seções da biblioteca pública local são usadas com a finalidade de criar uma imagem de segmentação de mercado ou para atender a arrendatários específicos. Tais instalações podem ser um dos fatores de sucesso em empreendimentos de uso misto voltados para inquilinos específicos e/ou com temas muito bem definidos.

Os ginásios esportivos de hoje são tipicamente construídos com uma grande capacidade de lugares e flexibilidade para uma grande variedade de outros eventos para os períodos fora de temporada. Tais ginásios, entretanto, tendem a ser auto-suficientes o que impede uma sinergia mercadológica com outros componentes do empreendimento. No entanto, podem servir, no mínimo, para um público maior se inteirar do empreendimento de uso misto a que poderia estar ligado.



A seleção da combinação de usos (mix) mais apropriada é muito mais uma questão de filosofia do que uma fórmula, muito embora fundamental para o sucesso. Um primeiro passo a considerar: quais são as boas qualidades da vida urbana – variedade, animação, possibilidade de escolha e conveniência? E como tudo isso pode ser incorporado na expressão arquitetônica? Um exemplo de resposta é o Colony Square em Atlanta, conforme relata seu empreendedor James Cushman:

“Edifícios de escritórios eram indicados por causa do atrativo comercial da Peachtree Street e sua solidez financeira. Unidades residenciais e condomínios de apartamentos foram introduzidos como uma transição para o Ansley Park e por serem complementares aos escritórios. Lojas surgiram naturalmente como um serviço de destaque e foram expandidos para apoiar grandes restaurantes e um rink de patinação no gelo. O mais importante foi prover um hotel de conveniência e 24 horas de atividades. Estacionamentos também foram objeto de consideração especial para prover espaço para quase 2.000 vagas subterrâneas e separada dos pedestres.”

Transpondo para o contexto dos empreendimentos de uso misto, Vargas (2001, p. 299) afirma que “um trabalho conjunto entre projeto de arquitetura e as estratégias de negócios – o que consideramos a essência da arquitetura de negócios – são elementos cada vez mais vitais para o sucesso duradouro dos empreendimentos de comércio e serviços varejistas. Na verdade, não é apenas o espaço físico que tem de ser pensado flexível.”

### *Configuração Física*

Qualquer que seja a configuração física o traço crítico em empreendimentos de uso misto é a integração funcional e física entre os componentes do empreendimento. Cada qual representa uma solução de projeto especificamente para atender as circunstâncias particulares do empreendimento, não um critério para empreendimentos de uso misto *per se*.

### *Megaestrutura*

É um edifício monolítico, de massa considerável e que se estende freqüentemente por um ou mais quarteirões. Entre as possíveis vantagens desta configuração física está a criação

de um perfil físico de destaque, que pode vir a apoiar o marketing do negócio. Pode assumir diversas formas:

- Uma torre alta com um “bolo em camadas” (*layer cake*) de uso misto (exemplo, John Hancock Center em Chicago);
- Uma estrutura de base, frequentemente começando abaixo da malha viária que suporta uma ou mais torres (exemplos, o Water Tower Place de Chicago – em formato de “L” e o Atlanta Center em Atlanta – em formato de “U”); ou
- Um “bolo de mármore” (*marble cake*) de usos mistos, como no Kalamazoo Center em Kalamazoo, projetado como uma megaestrutura composta de uma base com lojas comerciais, um centro de conferências, instalações para escritórios e sete pavimentos de escritórios sobre a qual a torre do hotel se conecta ao centro da base da estrutura; ou o Place Bonaventure em Montreal, com comércio e instalações para exposições nos andares mais baixos, escritórios e centro comercial (*trade center*) nos andares principais e salas de reuniões do hotel e restaurantes no topo.

#### Estruturas individuais sobre plataforma

Nesta configuração física, uma plataforma, frequentemente em dois ou mais pavimentos, quase sempre com instalações de comércio e serviços (galeria ou *mall*), estacionamentos além da infraestrutura geral, cobre toda, ou quase toda, a área do terreno do projeto e serve como uma estrutura básica e de conexão para todos os edifícios.

#### Estruturas independentes (*free-standing*) com conexão para pedestres

Nesta configuração física, edifícios isolados não tem uma base comum mas estão ligados ao nível térreo por caminhos para pedestres, no nível da “sobreloja” por passagens

para pedestres (*walkways*), muitas delas cobertas e protegidas das intempéries ou abaixo da malha viária por túneis para pedestres.

#### *Outros Itens Do Projeto*

A relação do empreendimento com os usos da vizinhança e com a comunidade ao redor é um difícil item do projeto – particularmente para os empreendimentos de uso misto planejados para áreas já desenvolvidas. As soluções de projeto variam desde aquelas voltadas totalmente para o interior (onde as áreas adjacentes são prejudicadas) até as que se incorporam física e visualmente com os usos e comodidades das áreas adjacentes como nos *village centers*. A maioria dos empreendimentos tem empregado ambas as abordagens combinadas de alguma forma. Todavia, a experiência tem demonstrado que a relação cuidadosa e intensa com o entorno é importante fator de sucesso do empreendimento e do desenvolvimento da região.

No que se refere a infraestrutura, um projeto bem elaborado, capaz de servir às demandas diferenciadas de cada componente de projeto, pode trazer uma oportunidade de redução de custos consideráveis e melhorias que só a grande escala pode proporcionar. Ao mesmo tempo, tais sistemas geralmente são tão complexos que erros e avaliações mal estimadas são frequentes, apesar de muito minimizadas com a aplicação intensiva de sistemas informatizados.

O posicionamento adequado dos componentes do empreendimento é tão importante quanto o mix de usos correto, especialmente no que se refere aos espaços comerciais. A relação física entre os componentes e também ao seu entorno, pode tornar o passeio mais agradável ou não, interferindo diretamente na fluidez e no desempenho dos negócios, sem contar a possibilidade de criação do sentido de lugar, tão caro a este tipo de projeto.

O projeto das circulações é absolutamente fundamental para a boa integração entre os componentes do empreendimento e para as áreas adjacentes relevantes. Deve ser sempre direcionada para o pedestre e proporcionar conexões fáceis e funcionais a todo o empreendimento e também a pontos importantes de sua vizinhança. Para maximizar esta concepção, outros recursos como, por exemplo, os sistemas de passarelas (*skyways*) – conectando componentes do empreendimento em um ou mais níveis acima da malha viária – são claramente preferíveis em alguns empreendimentos pelo fato de custarem a metade do preço de túneis. Em outros projetos, conexões subterrâneas podem ser necessárias para ligar o empreendimento ao sistema de transporte de massa ou aos estacionamentos. A acessibilidade é importante em qualquer forma de projeto imobiliário, mas provavelmente é ainda mais decisivo em empreendimentos de uso misto. Por conta de sua diversidade e concentração, demandam muitas formas de acessos, preferencialmente de mais do que um meio de transporte e por um período de tempo longo, tanto durante o dia como a noite. Devido à sua grande amplitude de influência, deve ser facilmente acessável por vias expressas e grandes avenidas, além de ser desejável a conexão ou mesmo ter estações do sistema de transporte de massa.

Criar lugares desenhados e direcionados para as pessoas é um dos objetivos fundamentais de qualquer boa arquitetura. Mas, devido ao grande porte dos empreendimentos de uso misto, este cuidado deve ser maior. A começar pela escala humana, que deve contar com o apoio de elementos que os referenciam e ajude a mediar a relação com as estruturas e superfícies. Ou como disse o arquiteto John Portman a respeito do Peachtree Center:

"A arquitetura deve-se reorientar em direção às pessoas. Deve apelar para a eterna necessidade de se estar junto à natureza, e de ter ordem, variedade e amplitude. Deve eliminar, quando possível, a necessidade de se usar meios de transporte individuais no seu cotidiano. Deve se referir à escala humana. Mais que tudo, deve elevar o espírito humano. Ao mesmo tempo, deve ser viável economicamente e consistente com um bom planejamento."

### O Projeto (Design)

Muito mais do que a maioria dos empreendimentos imobiliários, os empreendimentos de uso misto devem ser tanto eficientes como agradáveis do ponto de vista físico. Além do mais, o sucesso do projeto físico é crucial para o resultado econômico do empreendimento – em termos de “negociabilidade” (*marketability*) dos usos individuais, sinergia entre os componentes do projeto, economia de escala no desenvolvimento, eficiência operacional, e impacto visual do projeto global. Enquanto as soluções de projeto diferem-se amplamente, a maioria destes projetos tem um conjunto especial de problemas de planejamento físico que vão muito além das considerações arquitetônicas e de engenharia de outros tipo de empreendimentos imobiliários.

Também devem enfrentar questões especiais inerentes as este tipo de desenvolvimento. Por exemplo, muito além das considerações financeiras convencionais, alguns aspectos do projeto físico podem ter enormes conseqüências financeiras:

- nos programas de desenvolvimento em etapas, há o problema de como planejar cada fase de construção como uma entidade auto-suficiente, enquanto permite, ao mesmo tempo, uma efetiva integração dos elementos subseqüentes;
- em usos mistos com ciclos de atividades muito diferenciados, como acomodar o “encerramento” de alguns componentes em horas específicas (por razões de segurança e/ou de conservação de energia) ao mesmo tempo em que se deve manter o funcionamento de certas áreas comuns e certos serviços básicos.

Enquanto o projeto físico é basicamente de responsabilidade de equipes de profissionais como arquitetos, engenheiros e planejadores, a colaboração entre o empreendedor, *experts* em economia e especialistas em implementação, operação, marketing e administração patrimonial são necessários para assegurar que os planos físicos encontrem seus múltiplos objetivos.

## CAPÍTULO 4

### 4.1. ESTUDO DE CASOS

#### 4.1.1 O CONJUNTO NACIONAL

Local: Avenida Paulista, com Rua Augusta, Alameda Santos e Rua Padre João Manoel-  
bairro de Cerqueira César - São Paulo, SP

Área do Terreno: 14.600 m<sup>2</sup>

Área construída: 124.278 m<sup>2</sup>

Data do Projeto: 1955

Data de conclusão das obras: 1958 - bloco comercial (horizontal)

1961 - Cine Astor

1962 - bloco vertical

Arquitetura: arquiteto David Libeskind (aos 26 anos)

Construção: Warchavchik e Neumann

Incorporação: Grupo Horsa (Hotéis Reunidos S.A., de propriedade do sr. José Tjurs -  
foi proprietário dos hotéis Jaraguá e Marabá e Excelsior, em S.Paulo, e  
do Nacional e Cinelândia, no Rio; a empresa faliu em 1995)

LADO DI FRENTE



Figura 21 - Conjunto Nacional visto da av. Paulista

O Conjunto Nacional ocupa uma quadra inteira onde antes havia residências unifamiliares, inclusive uma das mais belas residências *art-nouveau* projetada por Victor Dubugras (Xavier, 1983, p. 37), este edifício é hoje um marco da cidade.

O empreendimento enquadra-se na tipologia dos edifícios-conjuntos uma vez que reúne diferentes usos ou atividades numa única edificação (Pini, 2000, p. 65). Ressalta-se que a arquitetura resolve este diversificado programa em uma única grande edificação, ainda que formado por dois grandes blocos volumetricamente diferenciados, mas que se compõem para formar um conjunto harmonioso, conforme os preceitos do modernismo internacional, que na época do projeto estava em seu apogeu.

Segundo Vargas, essa tipologia, por si só, já representa uma concepção dentro da ideologia do movimento moderno porque confere a um espaço privado uma característica de espaço público e promove a integração entre o edifício e o urbano, através de ruas internas que conformam sua galeria comercial (Vargas, 1988, *apud*: Pini, 2000, p. 65).

É composto por um enorme bloco horizontal de quatro pavimentos (térreo, mais dois superiores e terraço na cobertura) que se esparrama e ocupa todo o espaço disponível do lote. Neste bloco localiza-se o conjunto de lojas comerciais e de serviços, inclusive salas de cinemas. Em seu pavimento térreo, cinco acessos públicos, um em cada rua, exceto na Rua Padre João Manoel que tem dois acessos menores, formam ruas internas ou galerias que se cruzam numa posição aproximadamente central. No pavimento do terraço, referente à cobertura do bloco horizontal, existem três pavilhões, um original com dois pavimentos e os outros de um pavimento, além dos pilotis do bloco vertical, atualmente ocupado por salas de uso diversos.



Figura 22 - fotomontagem da maquete do projeto



Sobre este grande embasamento encontra-se um edifício de 26 pavimentos, de formato laminar, paralelo à avenida Paulista, mas recuado em relação a este. Este edifício vertical é subdividido em uma torre de escritórios comerciais maiores (quatro salas por andar), denominado Horsa I; outra torre de escritórios comerciais de menor porte (23 salas por andar), Horsa II; e um condomínio residencial de apartamentos (dois apartamentos de três dormitórios por andar), denominado Ed. Guayupirá, com hall de acesso independente pela Rua Augusta e que, na concepção original seriam providos de serviços hoteleiros tais como mensageria, governança, gerador de energia elétrica, rede de telefonia com mais de 400 aparelhos etc. – inovador para a época – antecipando uma tipologia que seria aplicada apenas décadas depois.

Os dois pavimentos no subsolo destinam-se a estacionamentos, tanto para os condôminos como para vagas rotativas e ainda diversas áreas de infra-estrutura e de serviços do condomínio.

Resumidamente, o projeto pode ser sintetizado como sendo uma proposta clássica do modernismo internacional que resolve a edificação através da composição de prismas geométricos puros, de geometria regular, que se relacionam dinamicamente para formar um único conjunto. Uma grande plataforma retangular e horizontal serve de embasamento sobre a qual se assenta um outro grande prisma retangular e vertical, uma lâmina com pouco mais de 100 metros de comprimento por 18 metros de largura, perfeitamente ortogonal, mas posicionando recuado em relação ao eixo central longitudinal e que ainda se equilibra e se contrapõe a um pequeno bloco retangular que se situa sobre uma lateral do amplo terraço jardim. Ainda para equilibrar as formas prismáticas que se afloram deste terraço-jardim, uma grande cúpula geodésica em estrutura de metálica revestida por material translúcido cobre e ilumina as circulações verticais públicas, em posição relativamente central, ligeiramente assimétrica em relação ao eixo transversal.

Estas galerias são verdadeiras ruas internas que ligam as vias circundantes e servem como passagens urbanas protegidas e alternativas à malha externa. Suas larguras são maiores que a da Rua Direita (Pini, 2000, p. 69), são apropriadas ao caráter urbano pretendido, garantido uma permeabilidade satisfatória. Reforça-se esta continuidade espacial o piso de mosaico português, o mesmo das calçadas.

A entrada principal se dá pela Avenida Paulista onde em seu eixo central está a Galeria A, cuja largura é de cerca de dez metros (dois módulos estruturais), livre de pilares, que junto com o pé direito de aproximadamente cinco metros de todo o pavimento térreo, confere continuidade espacial e o caráter público de rua secundária. Esta Galeria A levá-nos diretamente à rampa elipsóide, ligeiramente deslocada para a direita, e continua através da Galeria C, deslocada para a esquerda e onde estão as escadas rolantes, conectando transversalmente à Galeria E.

A Galeria B, com cerca de dez metros de largura, liga a Rua Augusta à Rua Padre João Manoel cruzando direta e longitudinalmente o bloco horizontal e se conecta com a Galeria A na "praça" central, recepção aos principais acessos verticais do bloco horizontal.

Paralelo à Galeria B está a Galeria E cujo acesso se dá pela Rua Padre João Manoel e nos leva até o encontro com a Galeria D, transversalmente. Embora seja uma galeria secundária caracterizada pela largura de apenas cinco metros, serve também para se chegar aos *halls* de acesso dos Ed. Horsa I, Horsa II e do Cinearte.

Por fim, a Galeria D arremata as circulações horizontais partindo da Alameda Santos até encontrar a Galeria B. Tem uma largura intermediária de cerca de sete metros e está em posição deslocada ao eixo central, mais próxima à Rua Augusta, assimetricamente.

O espaço conformado pelos encontros dos eixos dessas Galerias forma a "praça" de recepção do conjunto. Esta cúpula geodésica, novidade construtiva à época, serve de

iluminação natural não apenas à grande rampa elipsóide ao redor dos elevadores, mas também à porção mais interna do bloco comercial além de marcar visualmente o encontro dos eixos das galerias de circulação que formam quase que uma praça – o volume da caixa de elevadores diminui a percepção de amplitude deste espaço. Esta solução permite uma ambientação bastante agradável e acolhedora a este grande bloco horizontal, tornando o ambiente convidativo ao pedestre e reforçando sua vocação de espaço público.

Na Alameda Santos ainda encontra-se a rampa de acesso à garagem do Ed. Guayupia, situada em parte do 1º subsolo. Pela Rua Padre João Manoel, entre os acessos às Galerias B e E, encontra-se a rampa de acesso aos estacionamentos que ocupam grande parte dos 1º e 2º subsolos.

O tratamento superficial dado ao bloco comercial gera dois efeitos simultâneos e complementares: uma série de brises horizontais em concreto armado que, além de sua função de proteção da insolação direta, visa também criar uma certa homogeneidade ao volume reforçando a unidade plástica deste embasamento e, de certo modo, reduzindo a percepção da altura ao camuflar o desenho formado pelos caixilhos e conferir unidade aos dois pavimentos superiores. A marquise, que marca a transição entre o térreo e o pavimento superior, reforça esta intenção de proporcionar leveza ao conjunto (na tradição modernista dos volumes sobre pilotis) intensificando o contraste entre o claro/escuro e cheios/vazios proporcionado pelo sombreamento das calçadas circundantes, além de colaborar na integração da área pública da calçada com as lojas voltadas para a rua ao proteger o pedestre. Muito embora esta plataforma horizontal tenha uma grande massa, estes tratamentos arquitetônicos conferem ao objeto monumentalidade sem, no entanto, deixar de fazer uma transição entre a escala do pedestre e do edifício metropolitano.

No terraço jardim sobre esta plataforma encontra-se, junto da face da Rua Padre João Manoel, um pavilhão de dois pavimentos de porte menor, onde originalmente se estabeleceu o

restaurante Fasano, tão famoso àquela época quanto é hoje. Formado por um prisma retangular sobre pilotis, este volume expressa uma grande leveza ao ter sua face voltada para a Avenida Paulista tratada como uma empena cega totalmente branca e que se apóia sobre pilotis recuados, mas que se destacam m pouco à frente da caixilharia sombreada. Por sua vez, esta forma um fundo escuro e ainda mais recuado em relação a esta pequena colonata. Este contraste dá a impressão que o volume está "solto" sobre o terraço-jardim, conferindo elegância à composição. Complementando esta expressão de um objeto levemente pousado, as faces voltadas para a Rua Padre João Manoel e para o próprio terraço são abertas, isto é, totalmente trabalhadas como grandes vãos fechados pela caixilharia contínua, de piso a teto, profundamente recuadas e emoldurada pelas bordas (lajes de cobertura e de piso além das bordas das empenas laterais) deste prisma. Tal como na face para a Paulista, os pilotis se destacam da caixilharia mas mantém o recuo em relação à borda do volume, mantendo a uniformidade de tratamento e a regularidade racional da estrutura.

Já o pavimento térreo deste volume, ou seja, aquele que está no mesmo nível do terraço-jardim, apresenta um desenho menos rígido, com a interseção de um cilindro em um dos seus vértices e de um prisma retangular com extremidades em forma de semicilindros, expressando um desejo de um caráter mais "livre", próprio para a atividade de entretenimento para a qual foi destinada originalmente, e também mais próxima da tradição do desenho da vanguarda modernista carioca.

Em posição ligeiramente deslocada do eixo central transversal encontra-se a cúpula geodésica em estrutura de alumínio, com cerca de 30 metros de vão que se apóia sobre um anel de concreto armado sobre 20 colunas. Este anel faz o papel de marquise e se encontra com uma outra marquise que protege o acesso aos pavilhões.

Além do pavilhão denominado Fasano descrito anteriormente, outros dois pavilhões de um pavimento foram acrescentados indevidamente (sem a autorização ou orientação do arq.

Libeskind). Ainda que procurassem usar a caixilharia recuada, pilotis regulares, marquises etc. para manter alguma relação com a linguagem arquitetônica do conjunto, estes pavilhões desequilibram a composição arquitetônica e acabaram definitivamente com a idéia original de recuperar a área “perdida” do lote urbano original para criar uma área livre em forma de jardim semipúblico (tal como preconizava um dos paradigmas do modernismo corbusiano), para aumentar o espaço utilizável e, sobretudo rentável. Contudo, ainda hoje estes ambientes encontram-se inutilizados ou sub utilizados.

Da mesma forma, a ocupação posterior dos espaços originalmente livres por entre os grandes pilotis que destacava o grande volume da lâmina vertical da plataforma horizontal, contrapõe-se ao espírito generoso do projeto original e, novamente descaracteriza o desenho arquitetônico original, sobretudo o terraço-jardim como uma continuação do espaço da praça do pavimento térreo, continuando o espaço público do pedestre até um nível superior em uma esplanada ampla e livre de obstáculos, inclusive oferecendo visuais da cidade não acessíveis ao público em geral.

“(…) o solo criado ao nível do terraço-jardim, além de recuperar a superfície do terreno totalmente ocupado no térreo, com a composição entre os pilotis, o salão e a cúpula incorpora o sentido de esplanada aberta, tão presente na arquitetura de Brasília, que dissolve o sentido tradicional da quadra fechada.” (Pini, 2000, p. 75).

O grande volume laminar é tratado de maneira uniforme. As faces laterais que dão para a Rua Augusta e para a Rua Padre João Manoel são tratadas como empenas cegas que fecham e definem o volume, conferindo também algum “peso”. A face que dá para a Avenida Paulista é tratada conforme o paradigma modernista da janela contínua, onde a caixilharia forma a superfície e seu desenho conferem a textura, sempre mantendo o reforço das linhas horizontais, especialmente pela participação das bordas das lajes em conjunto com a alvenaria do peitoril. Assim, os pilares são ligeiramente recuados, o suficiente para também não

acentuarem as linhas verticais. Do mesmo modo é o tratamento da fachada da Alameda Santos.

A laje de cobertura e a platibanda são tratadas como simples moldura de fechamento do desenho do volume, reforçando a expressão da transparência dessas fachadas. Sobre a cobertura, enormes painéis publicitários encerram esta edificação monumental, de evidente caráter metropolitano. Estes painéis, muito embora não fizessem parte do desenho original, hoje está incorporado ao imaginário paulistano, inclusive como elemento informativo através de seus relógio e termômetro digitais de dimensões urbanas.

Apesar do gigantismo de suas dimensões, a implantação permitida pelos regulamentos de ocupação do solo àquela época juntamente com a grande largura da Avenida Paulista, conforme a tradição dos enormes bulevares parisienses, possibilitou criar uma edificação com caráter eminentemente monumental, mas que interage com o pedestre sem o oprimir visualmente. Do lado oposto da calçada da Paulista é possível perceber o conjunto quase em sua totalidade, especialmente quando posicionado mais obliquamente (três quartos) cuja perspectiva é bastante agradável. Esta percepção unificada do conjunto cria um certo conforto ao observador e torna o objeto mais familiar, mais amigável ao imaginário.

"No entanto, toda essa criatividade da arquitetura dos anos 50 no Brasil foi usada como expressão do nacional desenvolvimentismo do governo JK, o que provocou ataques de arquitetos mais ideologicamente ortodoxos como Vilanova Artigas que relacionava o sentido de internacionalismo da arquitetura moderna à sua origem proletária e, portanto, universal. Uma posição claramente atrelada aos ideais de vanguarda modernista. Para ele, a arquitetura deveria ser universal no conteúdo porque deveria servir a toda a humanidade, porém seria nacional na forma. Esse era um pensamento coerente com a solidariedade universalista e a internacionalidade operária, porém sem conflito com a busca de uma expressão plástica de identidade nacional." (Segawa, 1988, apud: Pini, 2000, p. 60)

"Claramente não alinhada com a ideologia da arquitetura preconizada por Artigas, a arquitetura do Conjunto Nacional, dos anos 50, foi concebido dentro dos conceitos do internacionalismo moderno, independentemente de qualquer relação com os ideais sociais da vanguarda revolucionária. Ao contrário, foi idealizada para representar o desenvolvimento da indústria paulista e da classe econômica que a representava. Portanto, do ponto de vista de sua expressão cultural uma arquitetura institucionalizada, comprometida com a ideologia nacionalista, com a política desenvolvimentista do

governo de Juscelino Kubistchek e a fração mais moderna da burguesia vinculada à acumulação monopolista dentro da industrialização.” (Pini, 2000, p. 60).

Todavia, o que se nota claramente é que este complexo pioneiro contribuiu fortemente para criar uma centralidade na região da av. Paulista, ainda que hoje não tenha mais a força comercial que teve há anos atrás. Mesmo assim, sua proposta de um edifício para múltiplas atividades num dos pólos centrais mais importantes da cidade, mantém uma modernidade e, sobretudo, uma vitalidade invejável que os edifícios de proposta semelhante de sua época de origem há muito já perderam e, com pouquíssimas exceções, nem sequer sonham em recuperar.

A monumentalidade elegante deste grande edifício ainda consegue manter o caráter e o uso como espaço público diversificado que seu vizinho, o conjunto Cetenco Plaza, muito embora disponha de um amplo espaço aberto entre suas torres, mal atrai uma porção infima de frequentadores ao pequeno restaurante discretamente instalado ao fundo dessa inóspita praça pública.



Figura 23 - planta do 2º subsolo

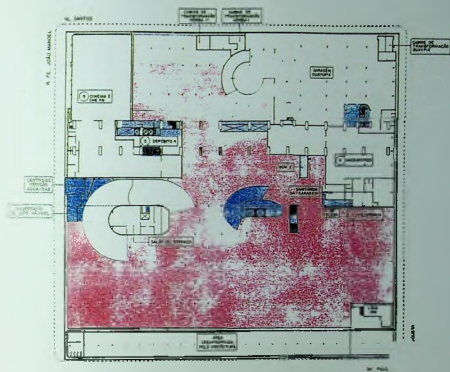


Figura 24 - planta do 1º subsolo

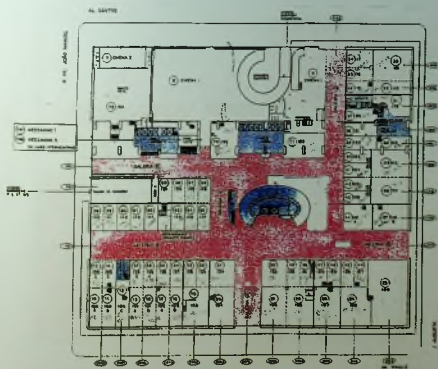


Figura 25 - planta do térreo



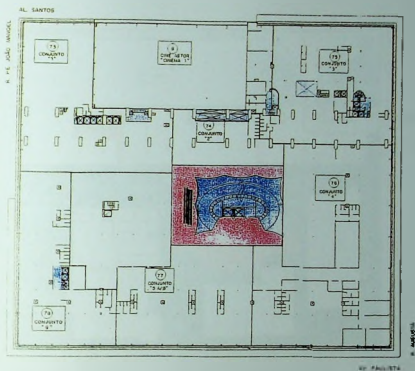


Figura 26 - planta do 1º superior do bloco horizontal

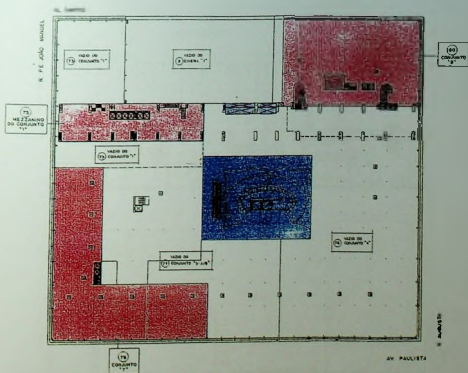


Figura 27 - planta do 2º superior do bloco horizontal

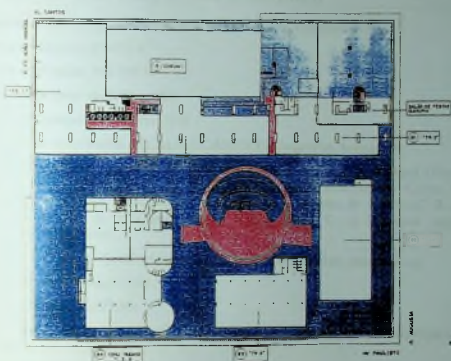


Figura 28 - planta do Terraço do bloco horizontal

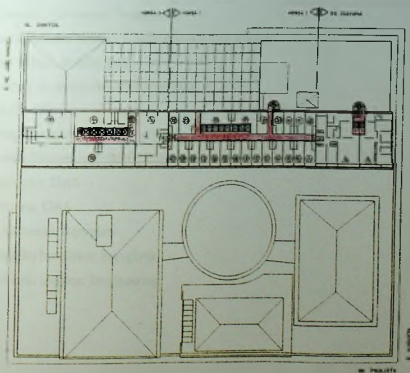


Figura 29 - planta tipo do bloco vertical

#### 4.1.2. O WORLD TRADE CENTER DE SÃO PAULO

Local: Avenida Nações Unidas, Rua Heinrich Hertz, Rua Hans Oersted

Área do terreno: 23.470 m<sup>2</sup>

Área construída: 162.500 m<sup>2</sup>

Data de projeto: de 1992 a 1994

Data de conclusão das obras: 1995

Projeto de Arquitetura: AFLALO & GASPERINI Arquitetos Associados

Gian Carlo Gasperini (arquiteto responsável); Carlos F. do Amaral Guimarães, Léa Vaidergorin Rzezak (arquitetos coordenadores); Jean Sauveur, Carlos Alberto Garcia, Renat T. Paolini, Antônio Carlos O. de Oliveira, M. Cristina C. R. André, Izabel C. da S. Garcia, Márcia Soares, Naura G. di Giovanni (arquitetos colaboradores)

Interiores: Roberto Loeb e Associados / Lyn Wilson Associates International

Comunicação Visual: UND

Paisagismo: Ingrid Fisher

Luminotécnica: Esther Stiller (hotel e shopping), JLG (convenções), Philips (escritórios, garagem, áreas externas)

Estrutura: Mário Franco

Elétrica e Hidráulica: Projeção e Intarco

Acústica: Igor Sresnewsky

Sonorização: Alexandre Sresnewsky

Ar condicionado: Willem Scheepmaker e Associados

Sistema viário: Michel Sola

Esquadrias de alumínio: Mário Newton

Heliponto: HR

Automação predial: Apex Engenharia, Fundamente & Associates

Segurança Patrimonial: Ricen Engenharia

Incorporação: OAS

Construtora: OAS

Gerenciamento: Servplan

Implantação hoteleira: Servplaza

Fiscalização técnica: Engineering

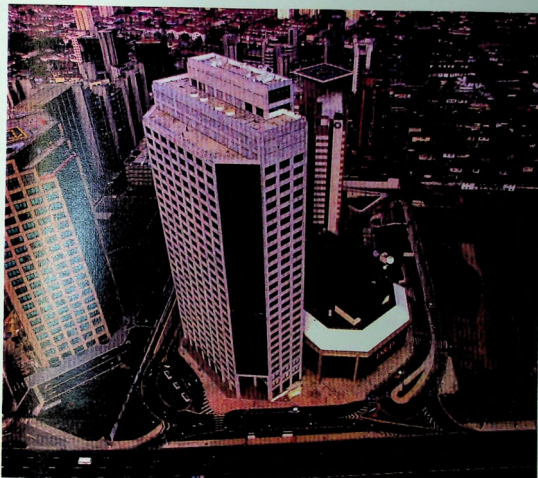


Figura 30 - vista aérea da face leste do complexo WTCSP

O complexo conhecido como *World Trade Center* São Paulo é a conclusão de um longo processo de estudos e projetos elaborados desde meados da década de 1970 e destinados inicialmente a uma única grande gleba que tinha limites na avenida Nações Unidas, Rua Flórida, Avenida Eng. Luis Carlos Berrini, rua Hans Oersted, até a proximidade da atual Avenida Águas Espraiadas. Ao longo deste processo, esta gleba foi sendo desmembrada nos lotes hoje ocupados pelos edifícios da Nestlé (Philips), *World Trade Center* (WTC), ambos de autoria do escritório Aflalo & Gasperini, e Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), este último de autoria do escritório Botti Rubin.

O programa extenso e complexo, típico dos chamados complexos de uso múltiplo, resultou em uma edificação de grande porte e cuja arquitetura, sobretudo sua volumetria,

pretende manter alguma autonomia expressiva para os elementos principais que a compõem.

Assim, o conjunto é a composição dos edifícios de escritórios do WTC, do *Shopping Center Design & Decoração* (D&D) e do Hotel Gran Meliá.

O lote ocupado tem frente para a Avenida Nações Unidas, sua face Oeste; faz divisa em sua face Norte com o terreno ocupado pelo edifício da Philips; tem os fundos, ou seja, sua face leste voltada para uma pequena via local criada e paralela à Avenida Luis Carlos Berrini, separada desta por duas pequenas quadras existentes e ocupadas por edificações baixas; esta via local se liga à rua Hans Oersted na ponta mais ao norte, passa pela rua Heinrich Hertz, uma pequena travessa transversal que se conecta a Avenida Luis Carlos Berrini aproximadamente ao longo do eixo central longitudinal do terreno até alcançar a divisa com o terreno do Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), sua face Sul. Hoje, após a conclusão das obras do CENU, este limite entre os dois terrenos foi espacialmente dissolvido e unificado para resolver os acessos aos dois complexos para os veículos que chegam a partir da Avenida Luis Carlos Berrini, sentido centro-bairro, grande fluxo de origem de usuários. Assim, por conta destas duas quadras remanescentes da ocupação original do entorno, a visualização do complexo pelo maior fluxo de tráfego fica prejudicada, especialmente a da fachada do Hotel Gran Meliá.

Em contrapartida, a torre do WTC se destaca para quem transita pela avenida Nações Unidas, tanto no sentido bairro-centro como no sentido inverso, na marginal oposta do rio Pinheiros. É deste lado oposto que pode-se perceber com nitidez a semelhança de partido arquitetônico e, por consequência, o diálogo entre as torres do WTC e da Nestlé.

Hoje, o CENU tem grande destaque por ter sua visualização completamente desimpedida, especialmente para quem chega pela Avenida Nações Unidas sentido bairro-centro. Todavia, todas as edificações de ambos os complexos devem parte do desenho de sua implantação à torre da Nestlé, a primeira a romper com o paralelismo em relação ao

alinhamento da marginal ao trabalhar com eixos a 45° em relação aos alinhamentos principais dos terrenos.



Figura 31 - Torre de escritórios do WTC, shopping D&D, hotel Gran Meliá

As faces das torres em direção diagonal aos lados do terreno acabam por criar zonas de “escape” ao olhar que se dirige mais em profundidade para penetrar por entre as edificações e “descobrir” o restante do conjunto por meio de outras visuais.

Embora a torre do WTC tenha grande altura, 26 andares, o volume do Shopping Center D&D surge em primeiro plano onde os quatro pavimentos são unificados em um único volume, aparentemente de uma metade de um octógono, revestido por uma pele de vidro reflexivo em um tom verde escuro, que lhe confere sobriedade e modernidade. Este tratamento da superfície é mantido em todo o corpo do D&D, onde o desenho da caixilharia destaca as linhas horizontais reforçando a forma do volume como embasamento para as torres verticais contrapostas. O D&D comporta cerca de 200 lojas e uma grande praça de alimentação.

A torre de escritórios do WTC usa o partido da grelha estrutural externa, também aplicada pelos autores no edifício vizinho da Nestlé, assim como a implantação segundo eixos rotacionados a 45°, também aplicado ao corpo frontal do D&D. Desta forma, na chegada pela Avenida Nações Unidas o que se vê é apenas a face da lateral sudoeste em grelha, com cerca de 15 m de comprimento e que corresponde às menores faces da planta de formato basicamente retangular (cerca de 60 x 30 m), cujos cantos na face norte chanfrados a 45° inteiramente são revestidos com a mesma pele de vidro do embasamento porém com a paginação de caixilho em malha quadrada. Assim, exceto pela grande verticalidade, não se percebe o grande volume do edifício, cuja face norte mais extensa fica paralela à direção do olhar. Somente é possível ver a grande face norte por inteiro quando o observador se posiciona após passar o volume ou a partir do vizinho edifício da Nestlé ou ainda da margem oposta do rio. Ainda contribui para diminuir o "peso" do edifício, o fato que a face chanfrada que fica bem de frente ao alinhamento do rio, se interrompe no 5º andar, a grande altura do nível térreo, formando um pórtico vazado de pé-direito quádruplo que acentua a monumentalidade do *hall* de acesso à torre além de valorizar e identificar o espaço destinado ao *WTC Club*, descrito a seguir.

Uma grande marquise em estrutura metálica em balanço marca e identifica o acesso público que passa por entre os pilares que afloram do chão para formar a grelha estrutural e desenham um pórtico de entrada bastante sóbrio. Segue-se um saguão de pé direito duplo que leva à recepção e aos elevadores dos escritórios, além de outros exclusivos ao *WTC Club*, formado pelo mezanino deste saguão e pelos três primeiros pavimentos da torre. É uma área de uso flexível destinada a abrigar feiras, exposições e salas de reuniões, disponibilizado para todo o edifício e cujo gerenciamento e operação é de responsabilidade da operadora hoteleira.



Figura 32 - marquise de acesso ao hotel

A partir do 5º andar, seguem-se 21 pavimentos de escritório, com lajes protendidas de cerca de 1700 m<sup>2</sup> por andar, sendo 1100 m<sup>2</sup> de área locável. Todo o "core" formado pela caixa de elevadores, escadas, sanitários e áreas técnicas foi concentrado ao longo da face sul, em uma faixa de 40 x 10 m., liberando o restante do pavimento com modulação estrutural de aproximadamente 10 x 10 m. para uso exclusivo de escritórios. O desenho da grelha estrutural é mantido até o final, inclusive na face sul que tem a regularidade absoluta das demais faces interrompida pelas empenas que se intercalam aos caixilhos dos *halls* de circulação. O coroamento da torre é feito pelo volume dos quatro últimos pavimentos sendo ligeiramente escalonado a cada dois andares ocupados por áreas técnicas. Todo o volume desta torre é revestido por placas de granito na cor cinza, conferindo grande sobriedade ao conjunto.

Em contraplano à torre de escritório, na outra ponta do terreno sobe a torre do Hotel Gran Meliá que ocupa um total de cerca de 27.000 m<sup>2</sup> de área construída e tem 18 pavimentos a partir do embasamento, com planta de formato em "L" ortogonal aos alinhamentos regulares do lote e tem o vértice voltado para o sudeste. Neste vértice, com uma planta de formato quase quadrado estão situados quatro elevadores sociais cujo *hall* de espera é envidraçado e



voltado para a face noroeste permitindo a vista de todos os equipamentos de lazer dispostos nas áreas externas; além de uma área de serviço exclusiva complementada por outros três elevadores de serviço e escada de emergência. As duas alas de apartamentos são compostas por dez unidades hoteleiras (UH) em cada ala, ou 20 UH por pavimento, totalizando 260 apartamentos em 13 andares-tipo. Nos últimos três pavimentos estão localizados 35 suítes diferenciadas, sendo que o último pavimento conta com serviços de mordomia, um bar exclusivo, além de uma suíte presidencial. Sobre o ático do "core" de serviços e circulação há um heliponto que faz o coroamento do edifício. A plataforma quadrada avança em balanço sobre todo o perímetro da torre de elevadores, destoando do desenho geral. Está literalmente sobreposta.

Muito embora houvesse intenção de manter certa independência entre os edifícios, o tratamento das superfícies dado ao hotel não contribui para reforçar a noção do conjunto. Aliás, a estrutura é trabalhada de maneira convencional, não como uma grelha externa. O rigoroso desenho da grelha da torre de escritório se dilui e desaparece, tendo apenas os pilares ressaltados do plano da fachada marcando a verticalidade. As alvenarias, na direção horizontal, formadas pelas bordas das lajes e das muretas dos peitoris, são revestidos com as mesmas placas de granito em tom rosado. Os vãos são tratados de maneira também convencional, onde a caixilharia se encaixa no vão formado pelos módulos estruturais e o restante é fechado com alvenaria e revestido com massa e pintura convencional, de tom de bege claro em contraste com os vidros esverdeados. Assim, há uma perda sensível na composição do conjunto. Ressalva-se que, conforme artigo publicado, o tratamento das fachadas do hotel teve execução diferente da proposta pelos autores do projeto (Projeto nº 193, jan. 1996, p. B.1).

Este hotel é operado pela administradora hoteleira Sol Meliá, uma grande rede internacional de capital espanhol, que implantou seu primeiro hotel de luxo da bandeira Gran Meliá no Brasil, categoria 5 estrelas conforme os critérios da Embratur.

Conforme descrito anteriormente, a articulação entre as duas torres é realizada pelo volume horizontal do embasamento formado pelo edifício do *Shopping Center D&D*. Entretanto, destaque deve ser conferido aos elementos trabalhados no nível da cobertura do D&D que criam uma interação muito complexa dos principais tipos de usos do conjunto.

Para prover de iluminação natural ao *mall* do D&D, este *Shopping Center* teve a planta da metade da porção próxima à torre do hotel organizada ao redor de um átrio que tem em sua base uma grande praça de alimentação localizada no 1º subsolo. A cobertura do vão do átrio é feita por uma ampla estrutura metálica que apóia um plano inclinado de uma única água inteiramente envidraçada. Esta estrutura parte da borda da laje do pavimento de cobertura do D&D, em cuja área externa estão a piscina e o terraço (solário) do hotel, até atingir a borda da 1ª laje dos pavimentos de apartamentos do hotel, dois pavimentos acima. A grande novidade é a lâmina d'água que corre por toda esta cobertura envidraçada, necessária para reduzir a carga térmica da face norte sobre o *mall* do *shopping center*, e que se tornou mais um elemento de atração. Assim, é possível vislumbrar parte da torre do hotel por quem passcia pelo *mall*.



Figura 33 - piscina e terraço do hotel, cobertura do átrio e salas de convenções

Continuando no mesmo pavimento da piscina, no lado oeste está todo o Centro de Convenções, um dos maiores e mais bem equipado da cidade. Tem capacidade para até 1400 pessoas em cerca de 19 possibilidades de arranjos de salas de diferentes tamanhos. As salas de menor porte dão vista para o terraço da piscina, embora estejam discretamente inclinadas em relação aos demais ambientes. Conta também com um teatro para 510 lugares. Este Centro de Convenções se conecta através de escadas rolantes exclusivas ao WTC Club que está no pavimento logo abaixo. O apoio operacional articula todos os serviços oferecidos neste espaço através de corredores de circulação exclusivos, que conectam linearmente as áreas a oeste com as que estão à leste. Junto à face sul, sobre a área de acesso público ao hotel (quatro andares abaixo), está a cozinha que atende a todo este Centro de Convenções e também aos dois restaurantes, um deles, o restaurante Goya de culinária internacional e capacidade para 120 lugares, posicionado na extremidade nordeste de todo o conjunto e que usufrui a vista para a piscina.

Três elevadores posicionados em uma pequena torre na ponta sudoeste do Centro de Convenções fazem o acesso exclusivo e independente ao público de eventos que assim pode acessá-lo diretamente dos estacionamentos, sem ter que passar nem pelo *shopping center* ou pelo saguão do hotel.

Sobre a cobertura deste Centro de Convenções estão três quadras de tênis.

Para complementar, no pavimento acima deste Centro de Convenções e piscina, já restrito ao corpo da torre, existem outros ambientes tais como *fitness center*, saunas, *business center*, e o restaurante Sumirê, de culinária japonesa e capacidade para 80 lugares.

Todavia, o acesso público ao hotel é realizado no pavimento térreo, isto é, a três pavimentos abaixo da face sul da torre. Tal como no WTC, a entrada é identificada e protegida por uma grande marquise em estrutura metálica em balanço. De veículos, é possível se chegar tanto pela avenida Nações Unidas como pela Luis Carlos Berrini, passando pelas

pequenas ruas Heinrich Hertz ou Hans Oersted, o que não deixa de ser um pouco confuso. Acessa-se então o saguão do hotel, onde confortáveis áreas de estar ocupam o espaço junto do balcão de recepção, além de um interessante *lobby bar* que "invade" o vão do átrio do *shopping center*, fechado por uma cobertura inclinada de vidro escuro, mas transparente, possibilitando relações visuais com os vários pavimentos do *mall*, porém sem nenhum tipo de acesso a partir deste.



Figura 34 - átrio interpenetrado pelo bar envidraçado do hotel

Assim, embora funcionalmente haja uma grande integração entre as partes, o hotel, pouco participa das áreas mais públicas do complexo, reservando o uso de suas áreas sociais apenas aos hóspedes. Até mesmo seus restaurantes, abertos ao público em geral, só podem ser acessados a partir do saguão do hotel, intimidando um maior relacionamento pelas outras partes e usuários do complexo.

Ao lado do *porte-cochère* do hotel estão as rampas de acessos aos estacionamentos situados nos quatro andares no subsolo, com capacidade para cerca de 2.100 vagas, além de abrigar outras áreas de suporte, infra-estrutura e serviços de todo o complexo.

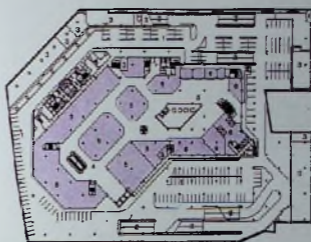
O acesso a partir do nível da rua ao *Shopping Center D&D* é feito junto à face leste, no eixo da rua Heinrich Hertz, depois de passar por um pequeno largo com uma escadaria aberta. É a única relação que este *shopping center* faz com as ruas do entorno, tal como é comum desta tipologia de edifício.

Com a conclusão das três torres que compõem o CENU, o empreendimento vizinho, foi feita uma ligação pelo 1º subsolo conectando as praças de alimentação de ambos os complexos. Do lado de fora, pelo nível térreo, não há qualquer tipo de interação significativa com pedestres ou mesmo com espaços ao ar livre. No caso do CENU, mesmo no nível do pavimento térreo o contato com o ambiente externo é o mínimo possível, apenas uma tênue passagem para os raros pedestres atingirem o hall de elevadores. O resto do espaço do térreo não forma um pavimento na acepção da palavra, muito embora tenha um pé-direito bastante alto, monumental. Trata-se de apenas um grande cobertura fechada lateralmente por um pórtico vazado que forma o embasamento dos edifícios e que compõem uma espécie de grande lanternim, ainda que no nível do rés do chão.

Acentua-se assim, uma arquitetura de exclusão, cujo uso é restrito a um grupo da população, concretizando em forma de edifício o que se denominou a era (da exclusividade) do acesso. É a negação do espaço público para a cidade e seu cidadão. Perdeu-se totalmente a intenção inicial de se projetar uma gleba de porte significativo a partir de um conceito urbanístico, criando uma centralidade importante para uma região que iniciava seu desenvolvimento naquele momento de euforia econômica de meados da década de 70. Mais uma vez a cidade perde uma oportunidade de se produzir uma arquitetura mais generosa, com espaços públicos que se interagem, que mistura diversos usos e agrega valor ao cotidiano de parcelas significativas da população.

- Planta do 1º subsolo, nível da Praça de Alimentação e estacionamento.

1. Garagens / 2. Pampas
3. Áreas mecânicas / 4. Mall do shopping
5. Praça de alimentação / 6. Lojas

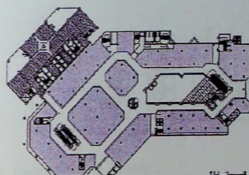


Planta nível -7,60

Figura 35 - planta do 1º subsolo

- Planta do térreo, nível de acesso ao WTC e lojas

1. Acesso do pedestre/shopping
2. Rampas para garagens
3. Acesso às lojas
4. Seguimento de escadões
5. Saguão do WTC Club
6. Lojas
7. Mall do shopping
8. Café
9. Acesso ao hotel
10. Acesso ao centro de convenções

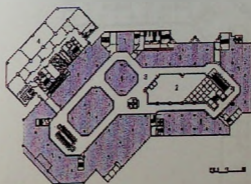


Térreo nível 0,00

Figura 36 - planta do térreo

- Planta do 2º pavimento superior (lojas) e WTC Club

1. Lojas / 2. Vazio
3. Mall do shopping
4. Salas de reunião do WTC Club

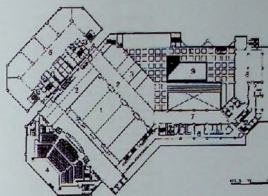


Planta nível +0,55

Figura 37 - planta do 2º pavimento

- Planta do 4º andar, nível de Convenções e Piscina do hotel, e WTC Club.

1. Sala de convenções
2. Lobby
3. Salas de apoio
4. Auditório
5. Salas de reunião do WTC Club
6. Cozinha
7. Galeria
8. Restaurante
9. Piscina do hotel
10. Terreno do hotel
11. Hall apoio do hotel
12. Hall de serviços do hotel
13. Elevadores do WTC Club
14. Elevadores do salão de convenções

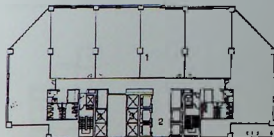


Planta nível +14,45, convenções e piscina/hotel

Figura 38 - planta do 4o pavimento

- Planta do andar-tipo de escritórios do WTC

1. Escritórios
2. Hall dos elevadores
3. Plataforma dos elevadores



Planta-tipo dos escritórios - zona baixa de elevadores

Figura 39 - planta andar-tipo de escritório

- Planta do andar-tipo do hotel Gran Meliá



Pavimento-tipo hotel

1. Hall central / 2. Hall de serviços / 3. Suítes

Figura 40 - planta andar-tipo do hotel

0 - Corte transversal do hotel.

1. Garagens / 2. Calde-águas
3. Serviço do hotel / 4. Shopping
5. Praça de estacionamento / 6. Docas
7. Lobby do hotel / 8. Grande vazio
9. Área mecânica
10. Nível 14,45 - rezequante/terrace/balcão
11. Nível 18,95 - fita decorativa
12. 1º ao 12º pavimentos - suites
13. 16º pavimento - suites e suite presidencial
14. Heliponto

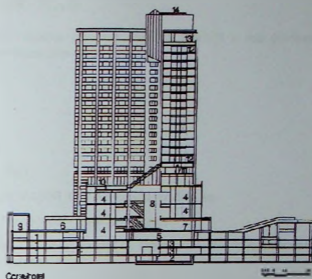


Figura 41 - corte passando pelo hotel

1. Garagens / 2. Shopping
3. Baguncheiros / 4. WTC Club
5. Sala de conferências / 6. Quadras esportivas
7. Pavimentos de escritórios
8. Área mecânica



Figura 42 - corte passando pelo WTC



#### 4.1.3. O BRASCAN CENTURY PLAZA

Local: Rua Joaquim Floriano, esquina com rua Bandeira Paulista e rua professor Tamarandé Toledo – bairro do Itaim Bibi – São Paulo, SP

Área do Terreno: 12.610 m<sup>2</sup>

Área construída: 93.920 m<sup>2</sup>

Zona de Uso: Z4

Data do Projeto: 1997 e 1998

Data de conclusão das obras: 2003

Arquitetura: KÖNIGSBERGER VANNUCHI Arquitetos Associados

Jorge Königsberger e Gianfranco Vannuchi (autores)

Carolina Nobre, Liliane Caparelli, Sandra C. Dellarole, Guilherme Paoliello e Fabiano M. Pires (arq. colaboradores)

Interiores: APC Arquitetura

Cláudia Roberta Santos e Patrícia de Andrade Mendes (autoras)

Paisagismo: Benedito Abbud Paisagismo Planej. e Projetos Ltda.

Comunicação Visual: A6 Design

Luminotécnica: Salaroli Jacob Luminotécnica

Acústica: Daltrini Granado

Estrutura: França e Associados Engenharia S/C Ltda.

Fundações: Portella e Alarcon Engenheiros Associados S/C Ltda.

Instalações: SKK Projetos Instalações e Constr. Ltda.

Ar condicionado e Exaustão: Willem Scheepmaker e Associados Ltda.

Segurança: Techsystem Sistemas Integrados Ltda. – Graber

Automação: Bettoni Automação e Segurança

Esquadrias: A&C Consultores de Arq. e Constr. Ltda.

Heliponto: GPC Assessoria Aeroportuária

Estacionamento: Estapar

Esculturas: Elisa Bracher

Incorporação: Brascan Imobiliária e Incorporações S.A.

Construção: Método Engenharia S.A.

Vendas: Lopes Consultoria Imobiliária

Investimento total: cerca de R\$ 80 milhões (aproximadamente US\$ 27 milhões)



Figura 43 - vista aérea da face noroeste (folheto de lançamento)

Implantado em terreno onde antes havia a fábrica de chocolates Copenhagen ocupa cerca de  $\frac{3}{4}$  de uma quadra inteira, com frentes para três ruas em importante zona comercial do bairro tipicamente de classe média, densamente ocupado.

O empreendimento que se auto denomina complexo multiuso, é composto por três edifícios volumetricamente independentes, complementadas por um pequeno conjunto comercial com várias lojas e serviços, bem como um complexo de salas de cinema e Centro de Convenções, tudo em torno de um *mall* aberto que forma uma praça ajardinada de cerca de 7.000 m<sup>2</sup>. Foi denominado Brascan Century Plaza em homenagem aos 100 anos de atuação do grupo empresarial no Brasil.

Cada uma das torres tem identidade própria recebendo tratamento volumétrico específico. O edifício junto à rua Joaquim Floriano, denominado Brascan Century Office, é uma torre de pequenos escritórios comerciais de 26 pavimentos. A torre maior, junto da rua Bandeira Paulista e Tamandaré Toledo, denominado Brascan Century Staybridge Suites, é um edifício de 33 pavimentos com 356 unidades hoteleiras em um total de 20.000 m<sup>2</sup>. A torre junto da rua Tamandaré Toledo, denominado Brascan Century Corporate, é um edifício de 16 pavimentos destinados a escritórios de grandes empresas, com laje de cerca de 710 m<sup>2</sup> de área livre. Três pavimentos no subsolo destinam-se a estacionamentos para cerca de 1.200 vagas demarcadas além de outras 5.000 vagas rotativas.



Figura 44 - planta ilustrativa da implantação (folheto de lançamento)

A estrutura é em concreto armado convencional, com lajes em concreto protendido, vedações em *dry-wall* por painéis de gesso acartonado, fachadas em painéis de concreto pré-moldado revestidos com agregado mineral texturizado.

As torres destacam-se na densa paisagem, já um tanto conturbada. Ultrapassam o gabarito médio dos prédios da região, o que dificulta a percepção da totalidade do conjunto. Apesar da rua Joaquim Floriano ser uma via de grande importância comercial e também um corredor de acesso local, não tem largura suficiente para permitir uma visualização completa do conjunto. Apenas do lado oposto da esquina da Joaquim Floriano com a Bandeira Paulista é possível ter uma noção mais completa do conjunto, ainda assim, parcial.



Figura 45 - torre do hotel, praça de acesso principal junto da esquina, torre de escritórios

Assim, implantação dos edifícios privilegia a abertura visual e espacial para o vértice formado pela esquina das ruas Joaquim Floriano e Bandeira Paulista, criando uma ampla

praça aberta que "convida" o público transeunte a conhecer o interstício daquelas grandes edificações.

Esta praça não tem muros ou gradis de separação, a identificação dos limites com o calçamento público é realizada pelo paisagismo através de pequenos canteiros ajardinados e pela diferença de nível, de apenas três a quatro degraus para cima, diferença sutil, mas suficiente para demarcar o território. Mesmo assim, o acesso ao público é franco, com ampla continuidade espacial com a via pública. Destaca-se ainda a solução adotada para o acabamento do piso desta praça, feita em placas de granito apoiadas sobre pedestais reguláveis formando um piso elevado externo. Não há rejunte entre as placas de modo que as águas pluviais escorrem por entre estas placas e são captadas diretamente na laje impermeabilizada abaixo, evitando acúmulo de água ao longo de toda a praça. Também a manutenção e reparos de instalações podem ser executados facilmente tal como em pisos elevados de escritórios. Outra função é o de contribuir com a ventilação natural do estacionamento no 1º subsolo.

Partindo da esquina no eixo formado pelo vértice das ruas, as duas principais torres, de um lado a de conjuntos comerciais e, do outro a torre do hotel, flanqueiam o conjunto e definem os espaços. Não há pilotis como preconiza a linguagem modernista clássica. Volumétrica e visualmente, ambas as torres nascem do piso desta praça onde as massas dos embasamentos são trabalhadas superficialmente para compor um desenho integrador com relação ao conjunto da praça, ao mesmo tempo em que identificam cada torre. Estas torres têm plantas em formato de "L", articulada por espaço em forma de um quarto de círculo onde se concentram a bateria de elevadores e módulos especiais, sejam de escritórios ou de unidades hoteleiras. Esta configuração permite um bom afastamento entre as alas, de modo que a privacidade dos espaços mais íntimos fica garantida. Mesmo aquelas faces que se defrontam, estão razoavelmente distantes. As torres se contrapõem pelos seus lados fechados,

com os eixos dos seus vértices dispostos paralelos e também transversalmente ao eixo da esquina de acesso principal.

A torre de escritórios tem seu acesso pela Rua Joaquim Floriano, ao lado da rampa de acesso ao estacionamento nos subsolos. A entrada é marcada por uma marquise revestida em alumínio em balanço e em formato de leque que protege o acesso. *Brises* horizontais no formato de aletas, revestidas com o mesmo material da marquise complementam o desenho que protege a caixilharia recuada do saguão de acesso em pé direito duplo. Sobre este volume semicircular, o recuo do plano de superfície cria um amplo avarandado e uma reentrância de 9 andares de altura onde se destacam dois grandes pilares revestidos com pintura que lembra o aço Corten. intenção original dos autores mas que foi alterado pelo incorporador por conta dos custos elevados. Ao fundo, a parede da caixa de quatro elevadores, cuja face externa dá para o sudoeste, é revestida por uma pele de vidro contínua formando um enorme pórtico identificador da torre, especialmente para quem a vê ao transitar no sentido do fluxo da rua Joaquim Floriano.



Figura 46 - vista do hotel e seus pilares altos, no alto a plataforma do heliponto

Na seqüência, a torre é trabalhada de modo a destacar a articulação semicilíndrica, ligeiramente recuada das duas alas de escritórios, compostos em blocos volumetricamente distintos. A partir do 10º andar até o 24º andar, o volume articulador volta ao formato de seção cilíndrica para conformar o espaço para dois escritórios mais amplos e diferenciados. O fechamento da superfície da fachada também é realizado por placas de concreto pré-fabricadas em formato curvo, onde pequenos vãos quadrados em espaçamento regular abrigam as janelas. No centro do volume, terraços largos com guarda-corpo em chapas de aço galvanizado com pintura eletrostática, que procuram imitar o efeito visual do aço Corten, dão continuidade ao pórtico. O coroamento do edifício é constituído por um ático formado pela continuação do volume semicircular cego que abriga áreas técnicas.

No lado oposto deste volume semicircular, isto é, a face noroeste, formada por outra caixa de mais quatro elevadores e duas escadas de emergência nas pontas, é trabalhada para formar um volume contínuo em que abas curvas que se sobressaem do plano da fachada revestida com uma pele de vidro escura marcam o ritmo de progressão vertical e repetem em contraponto o tratamento visual do *brise* e da marquise do saguão de entrada, reforçado pela aplicação da mesma cor e material metálico.

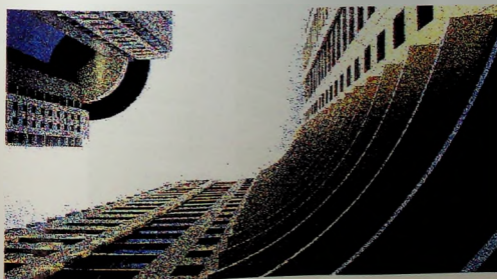


Figura 47 - faces internas do hotel e dos escritório que dão para o mall

O bloco de escritórios, na direção horizontal, alterna superfícies cheias, fechadas por painéis pré-moldados de concreto com textura rústica na própria massa, e vazios, formados por pequenas varandas com guarda-corpo em placa de aço Corten. Nas extremidades, estas varandas estão em pequeno balanço que criam uma certa leveza volumétrica ao vaziar o canto e anunciam a articulação com a outra face. Deste modo, há uma alternância entre claro e escuro é reforçada ainda pelas cores empregadas nos materiais. Na direção vertical, o tratamento das superfícies é uniforme, sutilmente interrompido por delicados frisos, próprio dos rejuntas dos painéis de concreto, criando uma continuidade que acentua ainda mais a verticalidade do volume. A caixilharia é recuada da face dos painéis com desenho em módulos quadrados, os vidros são na cor bronze e semi-reflexivos. O ordenamento é claro e tranqüilo. As faces laterais que fecham o volume dos blocos de escritórios são tratadas como empenas cegas que formam planos verticais contínuos, interrompidos por uma fenda profunda, o que diminui a percepção da dimensão destas empenas tornando-as visualmente mais leves. Assim, o trabalho realizado no detalhamento das superfícies expressa claramente a montagem construtiva de painéis pré-moldados e toma partido estético desta expressão. Esta mesma linguagem é aplicada na torre do hotel.

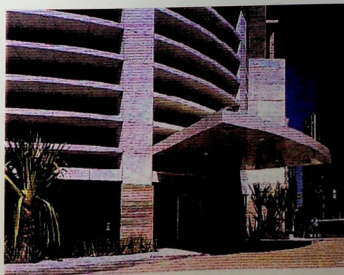


Figura 48 - acesso do hotel



A torre do hotel está implantada segundo o eixo do vértice da esquina formada pelas ruas Bandeira Paulista e Tamandaré Toledo, em contraponto à torre de escritório, diagonalmente oposta e cuja linguagem formal semelhante reforça o diálogo urbano entre as edificações independentes e confere unidade ao conjunto. O saguão voltado para a esquina, tem sua face noroeste protegida da insolação por *brises* em forma de aletas metálicas, bem mais profundas que as da torre de escritórios, e uma grande marquise em balanço que forma o porte-cochère. O acesso de veículos se dá preferencialmente pela rua Bandeira Paulista e tem a saída pela Tamandaré Toledo. Na seqüência e paralelamente a esta rua uma rampa leva aos estacionamentos nos subsolos.



Figura 49 - lobby do hotel

A mesma solução formal é dada para o volume semicircular de articulação, exceto na fachada sudeste cuja empena da caixa dos cinco elevadores sociais é totalmente recoberto por uma pele de vidro escura, sem qualquer aba ou outro volume, reforçando a verticalidade e, portanto, a monumentalidade da grande altura. Nota-se que esta empena envidraçada é recuada dos dois blocos de apartamentos, reforçada por reentrância nas interseções, o que confere independência volumétrica aos blocos em relação a este elemento de articulação.

Já o coroamento da torre do hotel se diferencia bastante da torre de escritórios e se destaca também na paisagem. O heliponto é resolvido como um grande disco pousado sobre o

elemento semicircular de articulação, com as bordas em profundo balanço o que confere grandiosidade e um aspecto futurista a este arremate, reforçando também a relação formal entre os elementos volumétricos que compõe a edificação.

Do 1º ao 11º andar, cada pavimento tem 12 suítes (unidade hoteleira composta por sala de estar, copa compacta, quarto e banheiro privativo) de 38 m<sup>2</sup>, e do 12º ao 30º andar, são 10 suítes de 38 m<sup>2</sup> além de 2 suítes maiores com 80 m<sup>2</sup> de 2 quartos (o pavimento tem cerca de 3000 m<sup>2</sup> de área de laje); totalizando 360 unidades hoteleiras compostas por 38 suítes diferenciadas e 322 suítes padrão. Foi concebido para atender principalmente hóspedes em viagens de negócios em longa estada (*long stay* – acima de 5 pernoites), com uma estimativa de 12 pernoites de permanência média. É operado atualmente pela administradora hoteleira InterContinental Hotels (da qual o grupo Brascan é sócio no Brasil) através da bandeira Staybridge.

Completam as instalações hoteleiras salas para reuniões e eventos, *business center* 24 horas que ficam no 1º pavimento superior, bem como uma pequena área para um *health club* composto por uma academia de ginástica, saunas, uma pequena piscina externa no formato de raia (medindo aproximadamente 12 x 3 x 1,2 m) na face leste, a cavaleira do *open mall*. Desta forma, uma completa estrutura de apoio está disponibilizado aos hóspedes do hotel e que se estendem aos demais usuários deste complexo. Deve ser ressaltado ainda, a oferta de comércio, serviços e entretenimento que também complementam a logística do empreendimento, mas que também atendem ao público em geral, aumentando a interação com a vizinhança.

Contíguo à ala norte de apartamentos da torre do hotel, paralelo ao alinhamento da rua Tamandaré Toledo e longitudinalmente ao *open mall*, encontra-se um bloco fechado de dois pavimentos altos (equivalentes a cinco pavimentos comuns) destinados a um pequeno complexo de salas de cinema, com quatro salas no térreo e outras duas salas no pavimento superior, com

capacidades que variam de cerca de 160 a 320 lugares. A este complexo deu-se o nome de Kinoplex, sendo operado pela empresa Severiano Ribeiro, proprietária da maior rede de exibição de cinema do Brasil. Este volume retangular tem sua fachada norte que faceia a rua Tamandaré Toledo completamente cega, onde as empenas, também em painéis de concreto pré-moldado, apresentam a mesma cor e textura rugosa das empenas laterais do hotel, dando continuidade às superfícies e compondo com o tratamento dado a todo o embasamento, que será explicado mais adiante. Deste modo, este volume fecha e configura o espaço do *mall* aberto e faz a transição para a torre corporativa que fecha a composição.



Figura 50 - bloco de cinemas e edifício corporativo

A torre corporativa situa-se na extremidade leste do terreno e é destinada a abrigar escritórios de grandes empresas que necessitam de instalações conhecidas como padrão AAA (ar condicionado central, piso elevado, automação predial e sistema de segurança e gerenciamento predial informatizado etc.). São 16 pavimentos, sendo o térreo destinado a um

amplo saguão de recepção e acesso à circulação vertical de pé-direito duplo; os andares-tipo têm cerca de 710 m<sup>2</sup> de laje e podem ser subdivididos por até quatro empresas diferentes em cada andar, totalizando cerca de 15.000 m<sup>2</sup> de área construída. Sua planta tem formato retangular e é disposto transversalmente ao terreno. No centro da face leste, concentra-se o núcleo de elevadores seis elevadores e duas escadas de emergência, bem como os sanitários. Do lado oposto, um pequeno avanço na planta em direção à face oeste ou ao *mall* cria na volumetria uma seqüência de planos e contraplanos que se arrematam nas varandas ligeiramente recuadas nos cantos do prisma. O mesmo critério aplicado no tratamento das superfícies das outras torres é empregado aqui, porém o resultado é muito mais contido, austero, por conta da forma muito regular e ortogonal. Contudo, as cores e o padrão de modenatura semelhante à empregada nas outras torres conferem a este volume uma qualidade serena de "fundo" e de fechamento da composição arquitetônica geral.



Figura 51 - espelho d'água do acesso do edifício corporativo que se conecta ao *mall*

Esta discrição apresenta-se também no acesso ao edifício que se dá pela rua Tamandaré Toledo, uma via local, relativamente estreita e tranquila (tanto é que serve de local para a feira semanal). A integração ao *mall* é feita através do canto vazado que se conecta ao paisagismo de frente ao saguão e cuja vegetação e o espelho d'água penetra por entre os pilares do pórtico

vazado de pé-direito alto da torre corporativa. Entre a face leste da torre e o muro de alinhamento da divisa do terreno outra rampa dá acesso aos estacionamentos nos subsolos.

Entretanto, o grande diferencial e força deste projeto, sua pedra de toque está na solução empregada para o espaço público. A distribuição das edificações criou um espaço intersticial de formato retangular, longitudinalmente ao terreno, que abre seu vértice ao sudoeste para a praça que se expande na esquina principal, isto é, aquela formada pelas ruas Joaquim Floriano e Bandeira Paulista. Todavia, a contraposição das plantas em "L" das torres do hotel e de escritórios, com os eixos de articulação paralelos e ligeiramente deslocados é que criaram uma sequência de espaços em diagonal que vão diminuindo proporcionalmente de dimensão à medida que se adentra o *mall*. Esta fluidez é garantida pelo tratamento aplicado às superfícies de todo o embasamento do conjunto cujo revestimento em mármore travertino rústico e mármore marrom imperial polido teve a paginação cuidadosamente desenhada, o que resultou em uniformidade de linguagem ao conjunto e diversidade aos elementos autônomos da composição arquitetônica.



Figura 52 - pra.ca de acesso, hotel, open mall e cinemas, ed. de escritórios

A praça junto da esquina de acesso principal tem um formato em planta quase quadrado. Na área entre as torres do hotel e de escritórios, a vegetação do jardim se adensa com a presença de árvores de maior porte. Um espelho d'água de formato irregular simboliza um rio que nos direciona para dentro do *mall* e que deságua numa pequena cascata ao lado do acesso da rua Bandeira Paulista. As esculturas de madeira, de autoria de Elisa Bracher, pontuam o espaço e suas formas lembram cristais que afloram do chão e apontam para a direção vertical dos edifícios, ao mesmo tempo em que se contrapõem a estes por estarem "fora de prumo" e pela irregularidade, indicado uma certa instabilidade.

Na periferia deste espaço aberto os espaços do pavimento térreo dos edifícios são ocupados por lojas, restaurantes, cafés etc. que conformam um agradável ambiente de convivência pública, uma área de estar urbana vai se formando. A superfície envidraçada do restaurante na articulação da torre de escritório, bem como a pérgula em leque de sua cobertura direcionam o olhar e convidam o pedestre a penetrar no *mall*.



Figura 53 - *open mall* e edifício corporativo ao fundo

Uma passarela descoberta liga o primeiro pavimento superior das torres de escritório e do hotel e serve como acesso direto aos salões do centro de convenção do hotel. Também tem

a função de delimitar o território visual, o “espaço aéreo” deste *mall* rebaixando-o até a altura da escala do pedestre, além de emoldurar a perspectiva. Contribui muito para este efeito de acentuar a horizontalidade e amenizar a grande verticalidade tornando o ambiente mais agradável ao usuário, a aplicação continua de um pergolado em toda a borda deste espaço, revestido em chapa de alumínio na mesma cor daquela empregada nos *brises* e marquises de todo o conjunto. Os pilares que o apoiam são revestidos com placas de mármore travertino rústico e tem dimensões bem maiores que a necessidade estrutural, dando corpo e peso e remetendo formalmente à massa edificada. Formam uma espécie de colunata que acentua o ritmo e define claramente uma perspectiva regular, criando um espaço reconhecível, contido, íntimo, interrompendo a verticalidade das torres e diminuindo a sensação de confinamento. A altura mais baixa do volume dos cinemas também permite que a insolação da face norte atinja toda esta área, deixando a iluminada e calorosa.



Figura 54 - *open mall* com mesas protegidas pelo pergolado

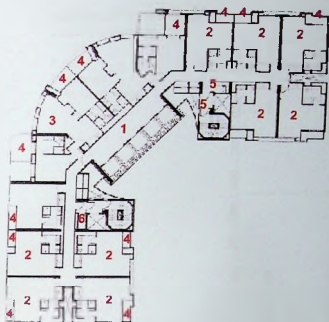
Deste modo, este espaço aberto e por entre estes edificios acaba por conformar um espaço regular (reconhecível), banhado de sol e luz, cuja perspectiva para o lado leste é simétrica e se encerra em um fundo imponente mas tranquilo, e para o lado oeste se desvia

para uma praça ajardinada dinamicamente ordenada pela assimetria dos elementos que a compõem e que, ao final se abre para a vizinhança, incorporando-a espacialmente.

Um fato que não pertence exatamente à esfera da arquitetura, mas que interfere diretamente na qualidade do projeto e é determinante na sustentabilidade do negócio é o comprometimento da incorporadora com o destino do empreendimento após a conclusão das obras. Ao contrário da esmagadora maioria dos negócios imobiliários, cujos grandes interesses encerram-se com a venda das unidades aos proprietários, este empreendimento terá seu gerenciamento patrimonial realizada pela empresa incorporadora. Além disso, a operadora hoteleira também pertence ao mesmo grupo empresarial, de modo que interessa preservar e incrementar a rentabilidade gerada da exploração dos serviços oferecidos e da locação e valorização dos espaços comerciais. Portanto, há interesse que o negócio seja rentável em longo prazo, que os custos de manutenção sejam condizentes com o perfil do negócio e, sobretudo que os usos das edificações sejam gerenciáveis.

Portanto, o espaço comum deste complexo é trabalhado como espaço de uso público que procura agregar valor urbanístico ao local em que está inserido e valor utilitário ao cotidiano da população que vive ou trabalha nas redondezas, a despeito da brutal proporção física em relação aos edifícios do entorno. Assim, este complexo arquitetônico pode contribuir para proporcionar à região um espaço de centralidade significativa, inexistente na região e de algum modo almejada a muito tempo. Ou conforme as palavras do arquiteto Jorge Königsberger: "Essa foi uma opção arquitetônica, urbanística e também ideológica, mostrando que os espaços da iniciativa privada podem ser permeados pelo uso público" (Projeto, nº 285, p. 60).





**Pavimento-tipo do Brascan Century Staybridge**

1. Hall 2. Apartamento simples  
3. Apartamento vip 4. Varanda  
5. Governança 6. Depósito

**Pavimento-tipo do Brascan Century Offices**

1. Hall 2. Escritório 3. Varanda



Figura 55 - planta andar-tipo do hotel

Figura 56 - planta do andar-tipo dos escritórios

- Pavimento-tipo do Brascan  
Century Corporate
- 1 Hall
  - 2 Sala
  - 3 Varanda
  - 4 Ar condicionado



Figura 57 - planta do andar-tipo corporativo

## 4.2. ANÁLISE COMPARATIVA DOS TRÊS CASOS

	Conjunto Nacional	World Trade Center São Paulo (WTCSP)	Brascan Century Plaza (BCP)
Arquitetura	David Libeskind	Aflalo & Gasperini	Könisberger Vannuchi
Data do projeto	1955	1992 a 1994	1997 a 1998
Data de abertura	1958 e 1962	1995	2003
Área do terreno	14.600 m <sup>2</sup>	23.470 m <sup>2</sup>	12.610 m <sup>2</sup>
Área total construída	124.278 m <sup>2</sup>	162.500 m <sup>2</sup>	93.920 m <sup>2</sup>
Coefic. Aproveitam.	8,51	7,05	7,45
Comércio	galerias c/ 70 lj.	mall fechado c/200 lj.	mall aberto c/ 33 lj.
Cinema	3 salas	não	6 salas
Escritórios	sim	sim	sim
Residência	sim	não	não
Hotel	não	sim	sim
C.Convenções	não	p/ 1.200 pax	p/ 540 pax

O Conjunto Nacional foi selecionado por ser uma obra e um local de referência para a cidade, cuja origem foi em um período em que outros conjuntos de uso misto foram realizados na cidade, mas que não conseguiram manter a mesma vitalidade que o Conjunto Nacional possui até os dias de hoje.

A explicação de Vargas (2001, p.282) para o fenômeno do fracasso dos demais conjuntos é que vários desses empreendimentos não assimilaram que "para a viabilidade do comércio uma massa crítica mínima de lojas é fundamental. Ao contrário, as lojas eram consideradas acessórios do conjunto e, portanto, não sobreviveram". Ainda assim, a área comercial do Conjunto Nacional não tem a mesma massa crítica que a de um shopping center nem o seu mix de lojas não é trabalhado da mesma maneira, isto é, predomina um comércio mais de conveniência local. Neste aspecto, o BCP é semelhante ao Conjunto Nacional, porém com uma massa crítica ainda menor, provavelmente proporcional ao fluxo local - isto pode vir a ser um problema no futuro. Já o WTCSP, do ponto de vista das instalações para o comércio e serviços varejistas, está em outro patamar de negócios com seu shopping center

especializado, de abrangência bem mais regional do que local, contribuindo mais para a sinergia do empreendimento como um todo ao atrair um número maior de pessoas.

O WTCSP também tem a vantagem de ter uma área de alimentação muito maior e diversificada que os demais, inclusive com alguns restaurantes de qualidade, o que atrai a frequência de uma clientela maior. Vale lembrar também que a conexão com o espaço de alimentação do vizinho Centro Empresarial Nações Unidas potencializa ainda mais estes negócios. Em contrapartida, o BCP tem lojas de alimentação muito mais na linha do *fast-food*, com apenas um restaurante de qualidade mediana, o que é suficiente para a conveniência do cotidiano do complexo e da vizinhança mais próxima, não atraindo um volume de clientela semelhante ao do WTCSP. O quesito serviços de alimentação é o mais fraco no Conjunto Nacional, com pouca oferta e diversidade e sem nenhum restaurante de melhor qualidade – muito embora nos anos 1960 tenha tido um restaurante e salão de festas Fasano (ainda não tão prestigiado como hoje).

Entretanto, apenas o WTCSP não tem cinemas entre seus componentes, o que dificulta manter o empreendimento “animado” durante parte da noite. O BCP tem salas atualizadas em relação a equipamentos e com uma boa variedade na oferta de filmes, atraindo público significativo de áreas além da vizinhança imediata. Já o Conjunto Nacional, embora disponha de salas de boa qualidade e capacidade, estão desatualizadas tecnologicamente o que dificulta muito enfrentar a concorrência, tão próxima e recentemente renovada (Center 3). Mesmo assim, a localização é privilegiada e é o único que dispõe de uma estação de metro praticamente na porta, facilitando o acesso de público de regiões mais distantes.

No que se refere aos escritórios, o WTCSP é muito superior aos outros. Além de estar em uma localização de grande prestígio empresarial, suas instalações são de primeiras linhas, adequadas para atender as necessidades de grandes empresas multinacionais. Some-se a esses, o fato de disponibilizar de um hotel de convenções de grande porte e de primeira linha, muito

conveniente ao tipo de empresas que ocupam os escritórios. A integração física entre os espaços de convenções do hotel e com a própria área de eventos da torre de escritórios é mais um fator a agregar valor. Vale lembrar que na época do lançamento do WTCSP, o mercado de escritórios ainda tinha espaço para crescimento, portanto seu grande porte também é coerente.

O BCP adotou uma estratégia mais cautelosa ao segmentar a clientela de escritórios em duas torres diferentes, uma com instalações de primeira linha para grandes corporações e outra para escritórios de pequeno porte. Além de reduzir custos, facilitar as vendas das unidades e, portanto, contribuir para viabilizar o empreendimento, adequa-se ao mercado em grande vacância, sobretudo no bairro vizinho de Vila Nova Conceição. Também introduz a diversidade entre os ocupantes, equilibrando o conjunto e se integrando melhor às características da vizinhança, ainda bastante residencial mesmo que de alta densidade.

O Conjunto Nacional tem os escritórios mais antigos do ponto de vista de tecnologia. Também é segmentado em escritórios de médio porte e de pequeno porte, porém em um mesmo edifício, apenas com acessos diferenciados. Comparativamente não se equipara aos outros, exceto pelo prestígio e comodidade da localização em uma região consolidada e com plena infraestrutura. Mas, em breve, necessitará de grande atualização tecnológica em suas instalações para se manter competitivo, o que talvez não compense aos seus proprietários.

Coincidentemente ou não, o plano original do Conjunto Nacional, realizado por um grupo empresarial do ramo hoteleiro, previa um hotel de luxo, bem como apartamentos residenciais com disponibilidade de serviços hoteleiros, anteendo a proposta originalmente trabalhada pelos apart-hotéis ou simplesmente *flats*, implementadas décadas depois, inclusive no BCP, cuja proposta é atender a um hóspede de estada prolongada (*extended-stay*). O hotel não foi realizado, mas o Conjunto Nacional é o único a possuir um condomínio residencial, de padrão superior, com uma vista esplêndida da cidade. Deve atrair moradores que gostam de seu caráter extremamente urbano.

O hotel do BCP, embora tenha uma bandeira de prestígio internacional, interage pouco com o complexo. Sua entrada é independente, como é recomendável, mas seu lobby nem seu restaurante não se abrem para o mall, perdendo uma oportunidade de aumentar o potencial comercial. Entretanto, seu Centro de Convenções de pequeno porte (tanto é que denominam centro de conferências) é adequado às características do complexo, cujos escritórios podem usar as salas. A torre de escritórios de pequeno porte tem uma passarela de ligação exclusiva e direta às salas de conferências, o que permite um serviço diferenciado e de valor facilmente perceptível ao cliente.

Já o WTCSP tem um hotel de luxo, com instalações completas para um hóspede de negócios internacional. Todavia, o relacionamento com o *shopping mall* é apenas e tão somente visual, através de um bar ou de algumas janelas de seu Centro de Convenções que dão para o átrio ao redor do qual está o *mall* propriamente dito. Nem o *lobby*, cujo acesso é convenientemente separado, compartilha qualquer espaço com o átrio. Recomenda Rutes (2000, p. 203) que

"se for conectado por um *mall*, átrio ou outro elemento de circulação para pedestres a uma função primária do empreendimento de uso misto, o lobby do hotel deverá ser projetado como uma extensão do empreendimento. (...) As áreas de estar e os restaurantes devem ter entradas diretamente para o espaço comum, se possível, com cafés no centro do átrio."

No WTCSP ocorre justamente o contrário.

A volumetria do Conjunto Nacional é trabalhada de forma mais integrada fisicamente, com menor autonomia aos elementos que a compõem seguindo o ideário formal da arquitetura modernista do *International Style*, de expressão monumental mas elegante o que proporciona um relacionamento amigável com a escala humana e com seu entorno imediato, sobretudo pelo fato de sua plataforma de embasamento ser proporcionalmente baixo. Já o WTCSP, embora com uma configuração semelhante, tipo megaestrutura, tem um resultado bem mais

“pesado”, onde as duas torres principais são integradas por uma grande plataforma fechada e alta, pouco “porosa” ao entorno. A tênue relação com as edificações em seu entorno se dá mais pela linguagem arquitetônica semelhante entre os edifícios vizinhos de maior porte - até porque uma das torres vizinhas é de autoria do mesmo arquiteto e foi realizada praticamente na mesma época - do que por relações urbanísticas. Diferentemente no BCP, as três torres principais tem seus volumes trabalhados de modo mais autônomo, mas posicionados um em relação aos outros de modo a não se perder a noção formal de um conjunto, integrado especialmente pelo pátio ou *mall* aberto formado no pavimento térreo. Esta autonomia relativa dos volumes das torres também permite a fusão ou continuidade do pátio com um espaço que se abre para a esquina, proporcionando uma abertura visual para e do entorno, inexistente nos outros exemplos, e que dá ao complexo uma porosidade maior.

O Conjunto Nacional possui um espaço de uso público bastante significativo para a região. Trata-se de uma área de uso público dentro de uma edificação de grande porte, de uma megaestrutura; é um espaço interno no pavimento térreo da grande plataforma de embasamento, portanto fechado e coberto, que faz um *continuum* pelas circulações (galerias) no andar térreo com o espaço das ruas que o circundam, passagens intensamente utilizadas pelos pedestres ao longo de todo o dia e que, pela proporção de suas dimensões, se funde à via pública como uma extensão abrigada desta. A área de estar pública, na concepção original, seria alcançada pela rampa elipsóide que precisa subir cerca de três pavimentos altos até chegar ao terraço na cobertura da plataforma comercial, uma visão um tanto romântica - hoje simplesmente não acontece.

Por sua vez, o BCP se diferencia dos demais, sobretudo por apresentar um espaço de uso público, o *open mall*, que é um espaço aberto, parcialmente coberto nas bordas através de marquises envidraçadas e que se conecta em uma extremidade à praça de transição da esquina e em outra extremidade com os jardins do saguão do edifício corporativo, permitindo a

passagem pública (não há portas mas pessoas que fazem a "segurança") que possibilita cortar a quadra encurtando o caminho entre a rua principal do bairro (r. Joaquim Floriano) com uma rua local, quase que sem movimento (r. Tamandaré Toledo). Mesmo a praça de conexão da esquina, embora sem obstáculos ostensivamente segregadores – o paisagismo criou fontes, canteiros ajardinados e uma baixa elevação do mall em relação ao nível da calçada – abre as visuais, convida a curiosidade a adentrar ao local mas é um tanto quanto "varrida pelo vento", portanto um local mais destinado à simples passagem.

Em contraposição aos exemplos anteriores, o relacionamento urbanístico do WTCSP com seu entorno imediato é muito mais restrito. A opção arquitetônica de se projetar espaços totalmente internalizados, sem qualquer intenção de abertura para o espaço exterior a não ser para suprir necessidade de acesso, dá uma conotação elitista a esta obra ensimesmada. Também é importante destacar a ausência de qualquer projeto urbanístico que preveja espaços de uso e convívio público em toda a região, não obstante ser resultado de um processo de desenvolvimento e alteração urbanística em grande escala e relativamente recente – e mais ressaltado pelo fato do vizinho CENU também adotar uma tática de tatu ao alocar todo seu espaço de convivência no subsolo, ainda que com altos pés direitos duplos em seu saguão, cujas grandes aberturas envidraçadas na fachada térrea servem para o acesso da luz, e tão somente. Assim, embora tenha um porte muito significativo, esta obra não consegue superar a tradicional e limitada abordagem restrita ao espaço do lote, por maior que seja este.

Por último, comparando-se estes casos com os exemplos internacionais, nota-se que estão dentro das médias paramétricas de empreendimentos de uso misto, ainda que na faixa mais modesta. Contudo, as características principais de grande dinamismo interno, intensa sinergia e forte interação urbanística parecem não ocorrer nos empreendimentos analisados.

Vale lembrar que somos um país de pouca poupança, o capital, especialmente o imobiliário tem grande aversão ao risco, portanto não ousam grandes empreendimentos de



vanguarda. Também há que se notar que a intensa divisão social do trabalho no mercado imobiliário levou os projetistas a perderem o controle sobre o processo e até na direção do próprio trabalho, o que implica em queda da qualidade e em defasagem técnica, impedindo a sustentabilidade da cultura tecnológica capaz de fazer frente a projetos mais complexos e ambiciosos. Será que é coincidência o incorporador do Brascan Century Plaza, a Brascan Imobiliária, ser parte da corporação Brascan, incorporadora e proprietária de alguns empreendimentos de uso misto na América do Norte, e a mesma que foi a acionista majoritária da antiga Light que, por sua vez, sucedeu a São Paulo Railway, Train, Light and Power Company dos ingleses que atuaram na virada do século XX em São Paulo?

Para encerrar esta análise, devo esclarecer que, além dos aspectos analisados, esta pesquisa não verificou o grau de integração e interação dos diversos tipos de usos presentes, aspecto de difícil mensuração e que necessitaria de um período de vida maior do empreendimento mais recente para se ter disponibilidade de registros históricos mensurados (se de fato forem feitos), especialmente aqueles de características de desempenho econômico (quando acessíveis), que poderiam indicar se as atividades se suportam mutuamente, isto é, se há sinergia entre eles. O tempo de vida curto também dificulta a percepção mais precisa dos impactos causados pelo grande porte do empreendimento na estrutura urbana da região. Contudo, ainda que de modo incipiente, nota-se que aos poucos o BCP está se tornando uma local, conseguindo atingir a intenção de criar alguma centralidade na região.

## CAPÍTULO 5

### 5.1. O ESPAÇO PÚBLICO NOS EMPREENDIMENTO DE USO MISTO OU MÚLTIPLO

De tudo o que foi visto até o momento, parece ser constante a imagem de modernidade – entendido como simultaneidade – que, conforme Meyer (in Metrópole e urbanismo: São Paulo anos 50, tese de doutorado para a FAUUSP, apud: Vargas, 2001, p. 278), têm alguns edifícios por abrigarem num mesmo espaço funções urbanas diversas e oferecerem um espaço privado com características de espaço público.

Provavelmente não por acaso, mas por ser absolutamente fundamental, a primeira “lição” de arquitetura de Hertzberger (1999, p. 12) é:

“Os conceitos de público e privado pode ser interpretados como a tradução em termos espaciais de coletivo e individual”.

Num sentido absoluto, podemos dizer: pública é uma área acessível a todos a qualquer momento; a responsabilidade por sua manutenção é assumida coletivamente. Privada é uma área cujo acesso é determinado por um pequeno grupo ou por uma pessoa, que tem a responsabilidade de mantê-la.”

Esgotar este assunto (público/privado) é quase impossível, e ter um consenso sobre o conceito é difícil. Entretanto, Sérgio Luís Abrahão (1999, p.23) apresenta um amplo panorama dos conceitos trabalhados por diversos autores e conclui que:

“O significado do espaço público, enquanto espaço da vida pública dos cidadãos livres, não se ateu, desde a origem, à sua relação com a propriedade pública ou privada da terra, mas deslocava-se para lugares que, conforme o momento histórico, serviam de caixa de ressonância para a esfera pública – os cafés, os salões as comunidades de comensais do século

XVII e do início do século XVIII, as livrarias públicas, os clubes de livros, os círculos de leitura do século XVIII e começo do XIX.

Com a retração da esfera pública desde meados do século XIX até nossos dias sob o neoliberalismo, o significado público dissociou-se da esfera pública e, como esta, esvaziou-se de conteúdo tornando-se, como afirma Milton Santos, uma mercadoria para seduzir e atrair o consumidor. Nesta perspectiva, quer nos parecer que o significado de espaço público extrapola sua correspondência com a propriedade pública ou privada da terra, remetendo-se a todo e qualquer espaço capaz de seduzir e atrair pessoas."

Mais a frente (Abrahão, 1999, p.37 e 38) coloca que:

"(...) estamos esquematicamente entendo como espaço público, os espaços físicos que, independentemente de suas correlações de propriedade, servem de suporte à vida pública; e como espaço privado, os espaços físicos em que não haja manifestação de vida pública. (...) Por vida pública, estamos chamando aquela que, ao pautar-se por regras comuns a todos e pela razão, possibilita a convivência e a troca de conhecimentos entre estranhos em um terreno comum. Nesta perspectiva, parece-nos procedente atrelar a acessibilidade e a permanência (constante ou temporária) de um grupo maciço de pessoas em um espaço, como indicadores do caráter público desse espaço.

As qualidades atreladas à acessibilidade e à permanência de pessoas num espaço público dizem respeito à localização e design desse espaço (qualidade do projeto, equipamentos de conforto, fácil acesso etc.), ao grau de controle exercido sobre esse espaço (quanto mais controlado menos público será), pela quantidade e diversidade de usos e pessoas reunidas nesse espaço e pelas condições de segurança, de conforto, de orientação e informação oferecidas nesse espaço."

Sendo assim, as praças, as esplanadas, as amplas varandas, os pátios, os malls, os saguões e *lobbies*, e os fóruns dos empreendimentos de uso misto ou múltiplo são espaços públicos por excelência. A permeabilidade de tais espaços contribui para definir o grau de acessibilidade (portanto sua qualidade) que nos parece ser desejável que seja o maior possível. Mas também é necessário articular a arquitetura de modo a criar um recinto, um local preservado (Houaiss, 2002), onde haja um sentido de lugar (*sense of place*) de modo que o público ali presente se sinta aconchegado, amparado, adjetivos caros ao setor de hospitalidade e que precisam ser retomados pelos grandes projetos arquitetônicos e urbanísticos.

A interpretação feita por Sennett (1988, p. 27 a 30) é de que “o domínio público é abandonado, por esta esvaziado” – exemplifica através de obras consagradas da arquitetura moderna como a Lever House em Nova York, o Brunswick Centre em Londres e o La Défense em Paris (os dois últimos são empreendimentos de uso misto) em que “o espaço público destina-se à passagem, não à permanência e torna-se uma derivação do movimento.” E uma vez que se tornou “função da movimentação, o espaço público perde todo o sentido próprio independente para experimentação.” Isto é o que ele chama de “paradoxo do isolamento social em meio à visibilidade” que tem como exemplo extremo os escritórios cujos projetos de interiores são do tipo *landscape* (sem barreiras visuais). Para ele, “os seres humanos precisam manter uma certa distância da observação íntima por parte do outro para poderem sentir-se sociáveis” o que significa que “as pessoas precisam de locais específicos, em público, cujo propósito único seja reuni-las.”

Afirma ainda que “o espaço público morto é uma das razões, e a mais concreta delas, pelas quais as pessoas procurarão um terreno íntimo que em território alheio lhes é negado. O isolamento em meio à visibilidade pública e a exagerada ênfase nas transações psicológicas [ou vida pessoal desmedida, narcisismo – tiranias da intimidade] se complementam. (...) O desprezo pelas máscaras rituais da sociabilidade [boas maneiras e polidez] nos tornou, na

realidade, culturalmente mais primitivos do que a mais simples tribo de caçadores e de catadores .”

Ao final (Sennett, 1988, p. 27 a 30) termina dizendo que:

“A cidade é o instrumento da vida impessoal, o molde em que diversidade e complexidade de pessoas, interesses e gostos tornam-se disponíveis enquanto experiência social. O medo da impessoalidade está quebrando esse molde. (...) A absorção nas relações intimistas é a marca de uma sociedade incivilizada. (...) A cidade deveria ser o fórum no qual se torna significativo unir-se a outras pessoas sem a compulsão de conhecê-las enquanto pessoas. (...) Mas hoje em dia essa possibilidade está adormecida.”

Contudo, devido às rápidas e profundas mudanças, verdadeiras transformações estruturais pelo qual estão passando todas as sociedades, é necessário ampliar a abrangência da análise para um contexto mais amplo.

Como afirma Castells (1999, p. 493) a cidade de São Paulo [e sua região metropolitana] é uma nova forma espacial da sociedade informacional emergente, a megacidade – aglomerações humanas com mais de dez milhões de habitantes tais como Tokio, São Paulo, Nova York, Cidade do México, Xangai, Bombaim, Los Angeles, Buenos Aires, Seul, Pequim, Rio de Janeiro, Calcutá, Osaka, Moscou, Jacarta, Cairo, Nova Delhi, Londres, Paris, Lagos, Dacca, Karachi, Tainjin, Sidney, Hong Kong e outras. Estas megacidades são os nós que articulam a economia global, ligam as redes informacionais e concentram o poder mundial. Nelas estão os segmentos da população humana conectados à essa rede mundial e também parte daquelas que estão desconectadas. “É essa característica distinta de estarem física e socialmente conectadas com o globo e desconectadas do local que torna a megacidade uma nova forma urbana” (Castells, 1999, p. 495). Mais adiante conceitua que

“o espaço de fluxos é a organização material das práticas sociais de tempo compartilhado [isto é, que são simultâneas no tempo] que funcionam por meio de fluxos [expressão dos processos que dominam nossa vida econômica, política e simbólica]. (...) É constituído por três camadas de suportes materiais: 1 – circuito de impulsos eletrônicos (microeletrônica, telecomunicações, processamento computacional etc.); 2 – os nós (centros de importantes funções estratégicas) e centros de comunicação; 3 – organização espacial das elites gerenciais dominantes (e não das classes).”

Em seguida levanta a hipótese de que

"o espaço de fluxos é formado por microrredes pessoais que projetam seus interesses em macrorredes funcionais em todo o conjunto global de interações no espaço de fluxos.

(...) Os nós do espaço de fluxos incluem espaços residenciais e de lazer que, juntamente com a localização das sedes das empresas e seus serviços auxiliares, tendem a agrupar funções dominantes em espaços cuidadosamente segregados, com fácil acesso aos complexos cosmopolitas de artes, cultura e entretenimento. A segregação ocorre tanto pela localização em diferentes lugares quanto pelo controle da segurança de certos espaços abertos apenas à elite. Do auge do poder e de seus centros culturais, organiza-se uma série de hierarquias socioespaciais, de forma que os níveis administrativos inferiores possam refletir os símbolos do poder e apropriar esses símbolos, construindo comunidades espaciais de segunda ordem, (...) numa sucessão de processos hierárquicos de segregação que, juntos, são equivalentes à fragmentação socioespacial. No limite, quando surgem tensões, e as cidades decaem, as elites se refugiam entre os muros das "comunidades fechadas", fenômeno importante no mundo inteiro em fins da década de 1990, do sul da Califórnia ao Cairo e de São Paulo a Bogotá."

Estes conceitos remetem aos empreendimentos de uso misto como sendo os nós das redes internas dentro das megacidades, impressão reforçada pela expressão "cidades dentro das cidades" ao se referirem (Schwanke e Witherspoon) a esses empreendimentos.

Castells (1999, p. 506 a 508) continua seu raciocínio e afirma que "uma outra forma de distinção cultural das elites é a de criar um estilo de vida e de projetar formas espaciais para unificar o ambiente simbólico em todo o mundo, conseqüentemente substituindo a especificidade histórica de cada local. (...) Portanto, o espaço de fluxos inclui a conexão simbólica da arquitetura homogênea nos lugares que constituem os nós de cada rede pelo mundo." Mais adiante constata que "o abandono da experiência, história e cultura específica para a formação de significado está levando à generalização da arquitetura aistórica, acultural." E arremata afirmando que "o pós modernismo poderia ser considerado a arquitetura do espaço de fluxos." E para Castells, a arquitetura que parece mais repleta de significado no espaço de fluxos é "aquela cujas formas são tão neutras, tão puras, tão diáfanas, que não pretendem dizer nada. E ao nada dizer, elas comparam a experiência com a

solidude do espaço de fluxos. Sua mensagem é o silêncio." Ele chama esse fenômeno de "arquitetura da nudez."

Contudo, Castells (1999, p. 512) lembra que "o espaço de fluxos não permeia toda a esfera da experiência humana na sociedade em rede. Sem dúvida a maioria das pessoas nas sociedades tradicionais, bem como nas desenvolvidas vive em lugares e, portanto, percebe seu espaço com base no lugar. Um lugar é um local cuja forma, função e significado são independentes dentro das fronteiras da contigüidade física."

Ao final, Castells (1999, p. 518) alerta que, mesmo que nós vivamos em lugares, por estarmos numa sociedade organizada no espaço de fluxos

"a tendência dominante é para um horizonte de espaços de fluxos aistóricos em rede, visando impor sua lógica nos lugares segmentados e espalhados, cada vez mais relacionados uns com os outros, cada vez menos capazes de compartilhar códigos culturais. A menos que, deliberadamente, se construam pontes culturais, políticas e físicas entre essas duas formas de espaço [de fluxos x de lugares], poderemos estar rumando para a vida em universos paralelos, cujos tempos não conseguem encontrar-se porque são trabalhados em diferentes dimensões no hiperespaço social."

Este alerta é claro. A sociedade, para não se tornar completamente esquizofrênica precisa criar espaços públicos específicos cujo propósito único seja reunir, aproximar as pessoas, como já nos lembrou Sennett, que ainda acrescenta que a cidade tem sido um *locus* do poder, cujos espaços tornaram-se coerentes e completos à imagem do próprio homem, sobretudo o medo do contato e o desejo de livrar o corpo da resistência, o que culmina no isolamento social. Mas também foi nas cidades que essas imagens se estilçaram, no contexto de agrupamentos de pessoas diferentes – fator de intensificação da complexidade social – e que se apresentam umas às outras como estranhas. Todos esses aspectos da experiência urbana – diferença, complexidade, estranheza – sustentam a resistência à dominação. Portanto, o lar comum para abrigar toda a diversidade de corpos é a cidade (Sennett, 2003, p. 24 e 305).

## 5.2. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Desde cedo, já me atraíam os projetos arquitetônicos que envolviam mais de uma única edificação, mais que um único volume, em que tais elementos fizessem parte de uma composição que implicasse em relações entre vários volumes relativamente independentes e que envolvessem intencionalmente relações com o entorno urbano e, sobretudo, com o espaço público. Intuitivamente, queria saber se tal tipo de arranjo arquitetônico permitiria criar um espaço democraticamente diversificado, cuja interação com o usuário pudesse acontecer em vários níveis, desde aquele simplesmente utilitário até o de contemplação das dinâmicas urbanas e da participação na vida coletiva.

As discussões sobre as estratégias de atuação de agentes econômicos como o setor imobiliário, o setor industrial e o setor de comércio e serviços de grande porte, bem como a tentativa, quase sempre vã, da esfera pública em gerenciar o processo de desenvolvimento urbano da metrópole ampliou sobremaneira o modo de entender o fenômeno da expansão hoteleira recente. Também o conceito da arquitetura de negócios explica a lógica, muitas vezes simplista do ponto de vista do senso comum dos arquitetos, da atuação monopolista ou mesmo impositiva dos negócios imobiliários de grande porte em relação à metrópole – elas não perseguem uma localização específica, criam-na, geram centralidades nem sempre desejáveis sob o prisma do interesse público mas que beneficiam consistentemente uma parcela cada vez menor da população.

A elitização gerada pelo desenvolvimento econômico acelerado das parcelas incluídas na sociedade em rede ilustra os efeitos deste mesmo fenômeno em escala global. A concorrência internacional entre cidades para atrair o capital e conseqüentemente, o crescimento econômico, mercantilizou de vez o urbanismo – a cidade tornou-se um produto.



Contudo, os debates acerca da requalificação urbana, sobretudo das áreas centrais das cidades, instiga-nos a imaginar como manter a vitalidade ao mesmo tempo em que é necessário recuperar tais regiões como lugares, com usos diversificados, inclusive residencial, de modo a equilibrar o ambiente. Compreender, manipular e agregar adequadamente os elementos presentes em volta, especialmente a sinergia resultante da diversidade, parece ser o ponto chave, como nos mostram os empreendimentos de uso misto ou múltiplo, um conceito arquitetônico que procura combinar os melhores aspectos de uma cidade em um ambiente organizável, tanto em termos de projeto como em termos de negócio. Parece apenas que redescobrimos a cidade, coberta pelo véu da indiferença.

A falta de capitais que estejam dispostos a correr o risco inerente aos empreendimentos de uso misto dificulta sobremaneira aplicá-los na cidade de São Paulo. Oportunidades abertas por conta de intervenções, como as da expansão da rede do metrô, poderiam ser aproveitadas, especialmente naquelas regiões que são pólos regionais, para implantar projetos de uso misto, senão de edificações, ao menos da abordagem conceitual que procura incentivar a diversidade de usos e sua integração sinérgica, ampliando a intensidade e amplitude da reurbanização.

Porém, resta-nos a profecia que fez Celso Furtado, há trinta anos (original escrito em 1974), em que antevê e explica de modo cristalino como o modo de produção capitalista mantém o desequilíbrio entre e dentre as sociedades para se reproduzir e se fortalecer. A elite, composta de cerca de uma décima parte da população (e o autor demonstra como não se pode superar esta quantidade dentro do sistema capitalista vigente), participa diretamente das atividades relacionadas ao comando deste modo de produção e usufrui dos benefícios gerados detendo uma renda semelhante ao de seus pares nos países centrais. Esta parcela procura mimetizar o modo de vida dos centros de comando, inclusive nas suas formas e aparências, criando um estilo de vida exclusivo (Furtado, 1996).

“O custo, em termos de depredação do mundo físico, desse estilo de vida é de tal forma elevado que toda tentativa de generalizá-lo levaria ao colapso de toda uma civilização, pondo em risco a sobrevivência da espécie humana. Temos assim a prova cabal de que o desenvolvimento econômico – a idéia de que os povos pobres podem algum dia desfrutar das formas de vida dos atuais povos ricos – é simplesmente irrealizável. (...) Portanto, a idéia de desenvolvimento econômico é simplesmente um mito” (Furtado, 1996, p. 88 e 89).

Hoje, na era da sociedade em rede e dos espaços de fluxo, este conceito parece não ter mudado essencialmente. A ameaça de vivermos em universos paralelos parece-nos concreta. A ponte a ser construída entre os espaços de fluxos e os espaços de lugares é o próprio espaço público configurado de modo a combinar diversidades, destinado ao encontro, à aglutinação de pessoas diferentes, um lugar gregário que gere uma sinergia capaz de resistir à dominação difusa.

Fazer o espaço público que agregue as pessoas é lançar uma ponte também para resgatar a cidadania, a civilidade e a urbanidade. Não é a coincidência que urbanidade e civilidade sejam palavras sinônimas (Houaiss, 2002) que significam “o conjunto de formalidades, de palavras e atos que os cidadãos adotam entre si para demonstrar mútuo respeito e consideração”. E a etimologia de civilidade remete à palavra latina *civilitas* que vem de *civilis* – que pertence ao cidadão, de cidade. Portanto, o *locus* da cidadania é o espaço público da cidade destinado ao encontro, ao reconhecimento e respeito ao outro.

“Uma cidade é construída por diferentes tipos de homens;  
Pessoas iguais não podem fazê-la existir.”

Aristóteles, *Política*  
(apud: Sennett, 1994)

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ABRAHÃO, Sergio Luís. "Cooperação entre o poder público e a iniciativa privada: uma relação delicada". Dissertação de mestrado em urbanismo. São Paulo: FAUUSP, dezembro/1999.
- ANDRADE, Nelson, BRITO, Paulo Lúcio de, JORGE; Wilson Edson. **Hotel planejamento e projeto**. São Paulo: SENAC São Paulo, 2000.
- BRASCAN imobiliária e incorporações S.A.. **Brascan Century Plaza: folheto de lançamento**. maio/2002 (lançamento).
- CASTELLS, Manuel. **A sociedade em rede – a era da informação: economia, sociedade e cultura**; v. 1. Tradução de Roneide Venâncio Majer e atualização de Jussara Simões. 6ª ed. São Paulo: Paz e Terra, 1999.
- CORBIOLI, Nanci. "Königsberger Vannucchi arquitetos associados – Complexo multiuso, São Paulo". **Projeto**, São Paulo, 285: 60-67, novembro 2003. (disponível na internet [www.arcoweb.com.br/arquitetura/arquitetura438.asp](http://www.arcoweb.com.br/arquitetura/arquitetura438.asp) acesso em 27/11/20003).
- FERNANDES, Fátima, ROLLI, Cláudia. "Só Jerusalém tem hotéis vazios como os de SP". **Folha de S.Paulo**, São Paulo: caderno Dinheiro, 07 setembro 2003, p. B10.
- FONSECA, Nuno de Azevedo. "A arquitetura do mercado imobiliário e seu processo de produção na cidade de São Paulo." Tese de doutorado em arquitetura. São Paulo: FAUUSP, outubro/2000.
- FURTADO, Celso. **O mito do desenvolvimento econômico**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1996.
- GA – GLOBAL ARCHITECTURE. # 28 – **John Portman & Associates: Hyatt Regency–Atlanta, Chicago, San Francisco**. Tokio: A.D.A. Edita, 1979.
- \_\_\_\_\_. # 53 – **John Portman & Associates: Peachtree Center Plaza Hotel, Los Angeles Bonaventure Hotel**. Tokio: A.D.A. Edita, 1981.
- \_\_\_\_\_. # 57 – **John Portman & Associates: Renaissance Center**. Tokio: A.D.A. Edita, 1981.
- HERTZBERGER, Herman. **Lições de arquitetura**. 2ª ed. São Paulo: Martins Fontes, 1999 (trad. Carlos E. Lima Machado).
- HOUAISS, Antônio. **Dicionário eletrônico Houaiss da língua portuguesa**. São Paulo: Objetiva, 2002.
- MELENDEZ, Adilson. **Arquitetura comentada; quadras multifuncionais – Königsberger/Vannucchi: Brascan Century Plaza**. São Paulo: Ateliê Editorial, 2003.
- PINI, Sandra Maria Alaga. "Arquitetura comercial e contexto; um estudo de caso: o Conjunto Nacional." Dissertação de mestrado em arquitetura. São Paulo: FAUUSP, junho/2000.
- RUTES, Walter A., PENNER, Richard H., ADAMS, Lawrence. **Hotel design, planning and development**. New York: W. W. Norton & Company, 2001.
- SEGAWA, Hugo. **Prelúdio da metrópole**. São Paulo: Ateliê Editioal, 2000.
- SEHAB – Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano, Assessoria de Legislação e Normalização Técnica. **São Paulo/Edificações: interpretação gráfica do código de edificações**. São Paulo: Pini, 1988.

- SEHAB – Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano, Comissão de Edificações e Uso do Solo - CEUSO. **Novo código de obras edificações do município de São Paulo / Lei nº 11.228 de 25/06/92**. São Paulo: Sinduscon – São Paulo, Projeto, PW, 1992.
- SENNETT, Richard. **O declínio do homem público – as tiranias da intimidade**. Tradução de Lygia Araújo Watanabe. São Paulo: Companhia das Letras, 1988.
- \_\_\_\_\_. **Carne e pedra – o corpo e a cidade na civilização ocidental**. Tradução de Marcos Aarão Reis. 3ª ed. São Paulo: Record, 2003.
- SCHWANKE, Dean, et al. **Mixed-use development handbook**. Second edition. Washington: ULI – the Urban Land Institute, 2003.
- VARGAS, Heliana Comin. **Espaço terciário: o lugar, a arquitetura e a imagem do comércio**. São Paulo: Senac São Paulo, 2001.
- WITHERSPOON, Robert E., ABBETT, Jon P., GLADSTONE, Robert M., **Mixed-Use developments: new ways of land use**. Washington: Urban Land Institute, technical bulletin 71, 1976.
- XAVIER, Alberto, LEMOS, Carlos Alberto Cerqueira, CORONA, Eduardo. **Arquitetura moderna paulistana**. 1ª edição, São Paulo: Pini, 1983.
- “Novo centro da móvel cidade – Afialo & Gasperini”. **Projeto**, São Paulo: 193, p. B.1-B.8, jan/fev 1996.

#### BIBLIOGRAFIA RECOMENDADA

- JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. Tradução de Carlos S. Mendes Rosa. São Paulo: Martins Fontes, 2000.
- KLOOS, Maarten. **Public Interiors: architecture and public life inside Amsterdam**. Amsterdam: Architectura & Natura Press/Arcam, 1993 (translated by Michael O’Loughlin).
- MARTINS, Nádia Prosérpio. “Nova vertente da arquitetura hoteleira em São Paulo: o caso dos apart-hotéis”. Dissertação de mestrado em arquitetura. São Paulo: FAUUSP, novembro/2000.
- SASSEN, Saskia. ROOST, Frank. **A cidade: local estratégico para a indústria do entretenimento**. Espaço & Debates, São Paulo: nº 41, p. 66-74, 2001