

CONTEXTO DA PESQUISA

Este trabalho versa sobre o Bairro de Higienópolis, uma das áreas da cidade que passou por transformações radicais na sua configuração espacial. Este processo de renovação ou de mutação aconteceu através da diversificação do uso e da verticalização dos seus edifícios.

O Bairro de Higienópolis passou por três configurações de sua paisagem, inicialmente como periferia depois como área central e finalmente hoje se consolida como bairro residencial onde a verticalização predomina.

Neste processo de transformação constante e contínuo, muitas estruturas se perderam, outras foram preservadas, algumas novas foram criadas e com certeza outras virão seguindo a dinâmica da cidade de São Paulo nas diferentes formas de configuração da paisagem, seja de uso ou apropriação dos seus espaços.

O antigo aglomerado urbano, cercado por chácaras e com características dos tempos coloniais, inicia sua transformação para uma nova cidade, onde os traços do passado são eliminados rapidamente. Muitos fatores contribuíram para esta transformação, podemos destacar a riqueza advinda do ciclo do café, a construção de inúmeras vias férreas para escoar sua produção, o nascente parque industrial e a imigração.

Inicialmente a paisagem é caracterizada por construções que obedeciam aos padrões da época, do ecletismo vigente. O bairro já apresentava infraestrutura para atender as camadas abastadas da população com residências rodeadas de jardim à semelhança dos existentes na Europa, contava também com ruas largas e arborizadas, iluminadas e calçadas para pedestres.

O edifício de apartamentos é introduzido na cidade, a partir de 1920, restrito às áreas centrais, em seguida a partir dos anos 50, espalha-se por outros bairros, tornando-se um elemento dominante na paisagem da cidade.

Os primeiros edifícios surgem pontualmente no Bairro de Higienópolis com alturas modestas, mas significativas para a época. O primeiro foi o *Edifício Alagoas*, construído na esquina da rua de mesmo nome com a Av. Angélica em 1933 pela firma Barretto Xandi e Cia, com cinco andares, sendo o primeiro edifício de São Paulo a ter um apartamento por andar. Em seguida são construí-

dos outros dois, o *Santo André* pela firma Matarazzo e Pilon na esquina da Av. Angélica com a Rua Piauí, junto à Praça Buenos Aires e dois anos depois era erguido o terceiro edifício o *Augusto Barreto*, erguido para moradia da família do fazendeiro de café do mesmo nome pela firma Barreto Xandi e Cia, no lugar de alguns velhos sobrados, constituindo-se como referências importantes do Bairro de Higienópolis a espera de mais uma etapa de transformação da paisagem.

O edifício de apartamento que passa de referencial para elemento dominante na paisagem, influi agora diretamente na conformação dos espaços livres, bem como na harmonia e estrutura do sítio. A introdução do edifício de apartamentos provoca no bairro um aumento da população com perda do seu caráter estritamente residencial, alterando as funções existentes com a introdução de atividades ligadas ao comércio e serviços.

CAMPO DE ESTUDO

Sobre este processo de mutação espacial e constante pelo qual atravessou o Bairro de Higienópolis, adotou-se como campo de estudo esta paisagem formada a partir das chácaras distribuídas junto ao velho centro da cidade com um parcelamento homogêneo do solo e continuidade de organização de seus espaços e volumes construídos. Apresenta uma característica constante com ruas largas, perpendiculares entre si, com um predomínio de edifícios de apartamentos com grandes recuos em ruas arborizadas.

Outros fatores contribuíram para a escolha do bairro:

Por ser o primeiro loteamento diferenciado dos demais existentes na cidade com infra-estrutura inicial de água, esgoto, iluminação e serviços de transporte público por meio de bondes. Possuía também lotes de grandes dimensões, ruas largas e arborizadas, tudo para atender um público com condições de viabilizar o empreendimento - *as elites do café*.

Por esta população atual e passada, pertencente às camadas de mais alta renda, exigentes na procura do local e das soluções para suas moradias, trazendo modernidade em todas as transformações do bairro.

Por ter adotado nos assentamentos dos edifícios em lotes com grandes proporções, constituindo uma inovação que influenciou na estruturação da paisagem da área e mais tarde da cidade de São Paulo.

Portanto o Bairro de Higienópolis se destacou por suas características especiais, foi alvo da especulação imobiliária intensa, transformou-se em floresta de concreto, de elevada concentração demográfica. As construções atuais procuraram beneficiar-se do prestígio social que gozavam os primeiros moradores, procurando manter o padrão com a classe média alta que ocupa atualmente.

O Bairro está situado a Oeste da cidade, nas encostas da Av. Paulista entre o Bairro de Santa Cecília, Av. Consolação e Av. Pacaembu. Nasceu no lado ímpar da Av. Higienópolis no final do século por iniciativa de dois alemães, Martinho Burchard e Victor Nothmann sobre os terrenos do Barão de Ramalho e de Joaquim Floriano Wanderley, ambas sem benfeitoria alguma, localizadas entre a Rua da Consolação e o Vale do Ribeirão Pacaembu.

O loteamento, aberto à venda em 1895, recebeu a designação de Boulevards Burchard, correspondendo às duas áreas, primeiramente Boulevard Burchard I nas terras do Barão de Ramalho e Boulevard Burchard II nas terras do Wanderley.

No lado par da Av. Higienópolis surgiram outros loteamentos também exclusivamente residenciais, destinados à elite, com todo serviço de infraestrutura urbana, de modo a atrair a mesma faixa de público do loteamento vizinho, sobre as terras pertencente às chácaras de D. Veridiana, Dr. Jaguaribe e chácara das Palmeiras pertencente a D. Maria Angélica.

Como campo de estudo adotou-se a paisagem das áreas residenciais que apresentam uma continuidade de organização de seus espaços e um parcelamento homogêneo do solo, limitado pelas ruas Itambé, Mato Grosso, Goiás, Ceará, Alagoas, Piauí, Rio de Janeiro e Av. Higienópolis, fazendo parte da área denominada Alto Higienópolis, e limitado pelas ruas D. Veridiana, Rua Jaguaribe, Av. Angélica, Av. General Olímpio da Silveira, Rua Conselheiro Brotero e Av. Higienópolis, pertencente ao denominado Baixo Higienópolis.

O bairro de Higienópolis pertence à Administração Regional da Sé, do lado par pertence ao distrito de Santa Cecília e o lado ímpar pertence ao Distrito da Consolação. Para efeito de estudo, tomando a Av. Higienópolis como separação física, será considerado o Bairro de Higienópolis todo o conjunto de ruas que formaram os loteamentos originais.

ESTRUTURA DA PESQUISA

Tendo em vista a complexidade da avaliação técnico-constructiva de edifícios em função das suas patologias construtivas, bem como o entendimento dos reflexos e insuficiências nos itens de desempenho, a pesquisa foi organizada em 6 (seis) capítulos.

O **CAPÍTULO 1** Aborda as etapas do projeto de arquitetura, as patologias construtivas e a avaliação de desempenho técnico-constructivo nos seus aspectos conceituais.

O **CAPÍTULO 2** constitui-se dos aspectos introdutórios do nascimento e evolução do Bairro de Higienópolis, passando pela fase das chácaras até a consolidação da paisagem vertical com o surgimento dos edifícios de apartamentos.

O **CAPÍTULO 3** constitui-se da metodologia criada pelo Prof. Dr. João Roberto Leme Simões para a avaliação do desempenho técnico-constructivo de edifícios, tendo como objetivo principal a harmonização da qualidade da concepção com a qualidade da construtibilidade dos edifícios.

O **CAPÍTULO 4** aborda o universo da amostra da pesquisa e a seleção final dos edifícios de apartamentos mais representativos da arquitetura paulistana, dentro dos limites adotados para o Bairro de Higienópolis.

O **CAPÍTULO 5** versa sobre o desempenho técnico-constructivo dos 10 (dez) edifícios do Bairro de Higienópolis, mediante a aplicação da metodologia acima citada.

O **CAPÍTULO 6** contém a síntese qualitativa e quantitativa dos resultados da avaliação em questão.

O **CAPÍTULO 7** constitui-se das conclusões e considerações finais sobre os responsáveis pela origem das patologias técnico-constructivas seus reflexos e influências das mesmas no desempenho dos edifícios.