



UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

ESPAÇO E CONTROLE:

ÁGUA BRANCA E O NOVO BAIRRO VELHO

TIAGO NICÁCIO PEREIRA

SÃO PAULO
2023

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

**ESPAÇO E CONTROLE:
ÁGUA BRANCA E O NOVO BAIRRO VELHO**

TIAGO NICÁCIO PEREIRA

DISSERTAÇÃO APRESENTADA À FACULDADE DE ARQUITETURA E
URBANISMO DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO PARA OBTENÇÃO
DO TÍTULO DE MESTRE EM ARQUITETURA E URBANISMO

ÁREA DE CONCENTRAÇÃO: PROJETO, ESPAÇO E CULTURA

ORIENTADORA: PROF^a. DR^a. ANA CLÁUDIA CASTILHO BARONE

SÃO PAULO
2023

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Email: tiagonicao@gmail.com

Catalogação na Publicação
Serviço Técnico de Biblioteca
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

Nicácio Pereira, Tiago

Espaço e controle: Água Branca e o novo bairro velho /
Tiago Nicácio Pereira; orientadora Ana Cláudia Castilho
Barone. - São Paulo, 2023.

147.

Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e
Urbanismo da Universidade de São Paulo. Área de
concentração: Projeto, Espaço e Cultura.

1. Espaço. 2. Controle. 3. Água Branca. 4. Jardim das
Perdizes. 5. Condomínio Fechado. 6. Vigilância. I. Barone,
Ana Cláudia Castilho, orient. II. Título.

Elaborada eletronicamente através do formulário disponível em: <<https://fichacatalogfica.fau.usp.br/>>

Imagem da capa: Fotomontagem produzida pelo autor a partir de fotos aéreas disponíveis em
<https://www.geoportal.com.br/memoriapaulista/> e Google Earth.

O presente trabalho foi realizado com o apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de
Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES), no período de 01.08.2020 a 31.07.2022.

Avaliação:

Nome: NICÁCIO PEREIRA, Tiago.

Título: Espaço e controle: Água Branca e o novo bairro velho

Dissertação apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Aprovado em:

Banca Examinadora:

Prof. Dr.: _____

Instituição: _____

Julgamento: _____

Assinatura: _____

Prof. Dr.: _____

Instituição: _____

Julgamento: _____

Assinatura: _____

Prof. Dr.: _____

Instituição: _____

Julgamento: _____

Assinatura: _____

*Para Thais e Maria,
Amor e esperança, todos os dias, em uma nova perspectiva.*

Agradecimentos

Os últimos anos dedicados ao mestrado foram complexos. Apesar das dificuldades impostas pelo cenário pandêmico e as angústias que envolvem o processo de produção de uma pesquisa, os encontros durante o percurso na academia e o apoio recebido em momentos fundamentais reanimavam o espírito e a crença na produção coletiva de conhecimento. Neste momento de agradecimento, espero não esquecer de ninguém.

Agradeço à Ana Barone, pela orientação, pela generosidade, pela paciência no meu retorno à academia, pelo apoio radical e por toda a dedicação durante essa pesquisa.

À CAPES, pela concessão da bolsa no período do mestrado.

Aos colegas da Labdias da FAUUSP, pelas leituras críticas, comentários construtivos e reuniões animadas.

À Bianca Tavolari e ao Luiz Recamán, membros da banca de qualificação, pelas contribuições valiosas para o encaminhamento da pesquisa.

Aos professores e toda equipe da FAUUSP. Em especial aos colaboradores da biblioteca e à querida Célia.

Durante a pesquisa tive a oportunidade de exercer na FAUUSP a monitoria em duas disciplinas da graduação. Aos alunos que dividiram essa experiência comigo, agradeço o entusiasmo.

À toda equipe da SPUrbanismo, pelas entrevistas, materiais fornecidos e informações imprescindíveis.

Ao Paulo Pereira, pela amizade e todo o incentivo nos últimos vinte e cinco anos.

Ao Rafael Castilho, pela amizade e apoio fundamental de última hora.

Ao Bruno, Wiliam, Ivan, Rodrigo e Marcelo, pela amizade de sempre.

Aos companheiros da Nicla, pela parceria.

À Vanda, ao Antonio, à Letícia e ao Arthur, pelo carinho e ajuda nos momentos críticos.

Aos meus pais, Maria da Penha e Damião, pelo exemplo de luta e por sempre acreditarem em nossa educação. Às minhas irmãs Tatiane e Tais, por me encorajarem.

Essa pesquisa foi produzida durante a pandemia de covid-19. Em um momento difícil para todos, como registro, deixo o agradecimento aos profissionais da saúde, pelo cuidado e valentia.

Por fim, agradeço à Thais, minha companheira da vida, pela inspiração e por todo suporte emocional e intelectual. Não daria conta sem você.

E à pequena Maria, pela alegria no sorriso que ilumina os dias mais nublados.

NICÁCIO PEREIRA, Tiago. *Espaço e controle: Água Branca e o novo bairro velho*. 2023. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo. São Paulo, 2023.

Resumo

Essa pesquisa tem como objetivo avaliar a implementação de espaços controlados na cidade a partir do estudo da implantação do empreendimento Jardim das Perdizes, lançado em 2013 na região da Água Branca, em São Paulo, em uma grande área vazia, conhecida como gleba da TELESP, sob a responsabilidade da construtora Tecnisa. A primeira versão do projeto do empreendimento, desenvolvido a partir da aquisição da gleba, em 2006, indicava o fechamento de toda a área para implantação de um grande condomínio fechado. Entretanto, durante o processo de aprovação junto à prefeitura, optou-se pelo parcelamento da gleba. Com isso, houve a definição de lotes privados, para a construção de projetos independentes, na maioria condomínios residenciais fechados. E a demarcação de espaços públicos, com destaque para um parque localizado no centro do loteamento. Esta condição impedia a instalação de barreiras físicas, como portões ou guaritas, para o acesso ao empreendimento. Apesar do Jardim das Perdizes ter sido desenvolvido como um loteamento, a intenção de controle do empreendimento pelos seus responsáveis se manteve, já que a comercialização e ocupação dos espaços é um processo que ainda está em andamento. Dessa forma, a implementação do controle dos espaços no Jardim das Perdizes ocorreu a partir da articulação do controle pelo acesso e pela vigilância. O controle pelo acesso foi baseado na definição do desenho do parcelamento da gleba, apoiada em uma rígida setorização dos usos. O controle pela vigilância ocorreu com a utilização da tecnologia das câmeras, distribuídas em todos os espaços, junto ao corpo de segurança privada. Nesse sentido, a manutenção dos interesses privados no Jardim das Perdizes, que foi anunciado como um bairro novo na cidade, é desenvolvido a partir do controle dos espaços públicos e privados do empreendimento que está inserido em um contexto urbano.

Palavras-chave: Espaço; Controle; Jardim das Perdizes; Condomínio fechado; Água Branca; Vigilância; Espaços controlados.

NICÁCIO PEREIRA, Tiago. Space and control: Água Branca and the new old district. 2023. Dissertação (mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo. São Paulo, 2023.

Abstract

This research aims to evaluate the implementation of controlled spaces in the city through the study of the development of Jardim das Perdizes, launched in 2013 in the Água Branca region of São Paulo, in a large vacant area known as the TELESP plot, under the responsibility of the construction company Tecnisa. The initial version of the project, developed from the acquisition of the land, in 2006, proposed enclosing the entire area in order to create a large gated condo. However, along the approval process at the town hall, it was opted to divide the area into smaller lots. Consequently, there were the assignment of private properties for independent building purposes, mostly consisting of residential gated condos. Furthermore, the public space's land prescription, with emphasis for a park located at the center of the area. This situation prevented physical barriers from occurring, such as gates or security cabins in order to have the access granted. Although the area of the Jardim das Perdizes has been developed as fractionated real state, the intention of control for its owners remained, since the area commercialization is an undergoing process. Consequently, the achievement of Jardim das Perdizes control came to happen by the joint of access control and surveillance. The access control was based on the subdivision drawings, supported by a rigid occupation sectorization. The control by the surveillance was achieved using cameras distributed throughout the place, alongside the use of private security personnel. In that regard, the hold of private interests at the Jardim das Perdizes, that were announced as a new district in the city, is carried out by controlling both public and private spaces of the development, which is integrated into an urban context.

Keywords: Space; Control; Jardim das Perdizes; Enclosed condo; Água Branca; Surveillance; Controlled Spaces.

Índice de figuras:

| | |
|---|----|
| Figura 1 - Ilustração do Jardim das Perdizes com a vista dos edifícios residenciais a partir do parque. Fonte: Site da Tecnisa: https://www.tecnisa.com.br/blog/institucional/jardim-das-perdizes-bairro-sustentavel/ | 18 |
| Figura 2 - Fotomontagem com a área da gleba a partir de fotos aéreas obtidas em sobrevoos realizados em diferentes épocas: a) 1958; b) 1973; c) 1986; d) 1996. Fonte: Relatório Bureau de Projetos e Consultoria Ltda. Processo nº 2007.0.115.798-0 / fls. 199 a 219 | 31 |
| Figura 3 - Foto aérea de 2008, com o perímetro da OUAB destacado. Fonte: Google Earth (2023) - adaptada pelo autor. | 34 |
| Figura 4 – Montagem com a implantação e perspectivas da proposta da Vila Olímpica na região da Água Branca. Fonte: Site do escritório MMBB: https://www.mmbb.com.br/projects/details/57/2 | 35 |
| Figura 5 - Planta com a indicação dos lotes afetados pelo Decreto de Utilidade Pública (DUP). Fonte: Processo nº 2007.0.115.798-0 / fls. 724. | 36 |
| Figura 6 - Vista geral com a implantação da proposta vencedora. Fonte: Caderno de Projetos (2005). | 39 |
| Figura 7 – Montagem com a imagem do Decreto de utilidade pública nº 433.078 de 10 de abril de 2003 e a sua revogação, no Decreto nº 48.381 de 25 de maio de 2007. Fonte: Processo nº 2007.0.115.798-0 / fls. 105 e 727. | 41 |
| Figura 8 - Primeira versão da implantação do empreendimento desenvolvida pela Tecnisa. Fonte: Processo nº 2006.0.334.740-8 / fls. 03. | 44 |
| Figura 9 – Montagem com duas implantações da primeira versão do Plano Urbanístico desenvolvido pela EMURB em março de 2007. A versão que consta no processo está menos detalhada que a versão recebida da biblioteca da SP Urbanismo. Fonte: Processo nº 2006.0.334.740- / fls. 79 e Biblioteca da SP Urbanismo (2022). | 47 |
| Figura 10 - Detalhe da gleba da TELESP na Primeira versão do Plano Urbanístico desenvolvido pela EMURB em março de 2007. Fonte: Biblioteca da SP Urbanismo (2022). | 48 |
| Figura 11 - Prancha que foi montada como diretrizes para o parcelamento da gleba, com detalhamento das vias e quadro de áreas. Fonte: Biblioteca da SP Urbanismo (2022). | 49 |
| Figura 12 - “Proposta B” elaborada pela EMURB com o sistema de áreas verdes. Nesta versão, o parque projetado na gleba da TELESP está ainda mais integrado com a cidade, chegando até a esquina onde há o encontro das principais vias do bairro. Fonte: Biblioteca da SP Urbanismo (2022). | 50 |
| Figura 13 – Montagem com a implantação geral do Plano Urbanístico elaborada pela EMURB em setembro de 2007, e detalhe da gleba da TELESP. Nesta versão, o parque projetado na gleba da TELESP já tem a forma muito similar à versão final do empreendimento proposto pela Tecnisa. Fonte: Processo nº 2006.0.334.740.8/fls. 80. | 51 |
| Figura 14 - Implantação do Plano Urbanístico com as Diretrizes Gerais de Drenagem. Fonte: Processo nº 2006.0.334.740.8/fls. 117. | 60 |
| Figura 15 - Trecho do relatório produzido pelo escritório Willer Arquitetos onde há a indicação do lago no parque e sua transposição através de uma ponte para os pedestres. Fonte: Processo nº 2007.0.115.798.0/fls. 223. | 61 |
| Figura 16 - Versão aprovada junto à prefeitura do projeto de parcelamento do empreendimento Jardim das Perdizes. Fonte: Processo nº 2007.0.115.798.0/fls. 1.052. | 64 |
| Figura 17 - Jardim das Perdizes - Perspectiva digital do empreendimento após a conclusão das obras. Fonte: Tecnisa (2014) | 65 |
| Figura 18 – Implantação do Conjunto Residencial Várzea do Carmo com o uso do solo. Fonte: Ackel (2007). | 77 |
| Figura 19 - Vista da rua com os edifícios construídos no Conjunto Residencial Várzea do Carmo. Fonte: Google Earth – 2022. | 78 |

| | |
|---|-----|
| <i>Figura 20 - Implantação Jardim das Perdizes com indicação dos acessos à parte interna da gleba (A1-A8); indicação das quadras (Q1-Q5); indicação das quadras com extensão de face superior a 300 metros com linha na cor vermelha e face superior a 150 metros com linha na cor laranja. Fonte: Google Earth (2023) adaptado pelo autor.</i> | 81 |
| <i>Figura 21 - Primeira implantação proposta pela Tecnisa com indicação dos acessos (A1-A5) e das quadras (Q1-Q3). Fonte: Processo nº 2006.0.334.740-8 / fls. 03 – adaptada pelo autor.</i> | 85 |
| <i>Figura 22 – Implantação da Vila Olímpica na gleba da TELESP, com a indicação dos acessos (A1-A10) e quadras com uso residencial (Q1-12). Fonte: Site do escritório MMBB: https://www.mmbb.com.br/projects/details/57/2 - adaptada pelo autor.</i> | 86 |
| <i>Figura 23 - Implantação da proposta vencedora do Concurso Bairro Novo com a indicação dos acessos (A1-A13) e das quadras (Q1-Q14). Fonte: Caderno de Projetos do Concurso Bairro Novo (2005) – adaptado pelo autor.</i> | 87 |
| <i>Figura 24 - Proposta de parcelamento da gleba da TELESP desenvolvida pela EMURB, em março de 2007, (plano B) com a indicação dos acessos (A1-A10) e quadras (Q1-Q6). Fonte: Biblioteca da SP Urbanismo (2022) – adaptada pelo autor.</i> | 88 |
| <i>Figura 25 - Proposta de parcelamento da gleba da TELESP desenvolvida pela EMURB, em março de 2007, com a indicação dos acessos (A1-A11) e quadras (Q1-Q7). Fonte: Biblioteca da SP Urbanismo (2022) – adaptada pelo autor.</i> | 89 |
| <i>Figura 26 - Perspectiva digital promocional do Jardim das Perdizes com a inserção de todos os edifícios previstos após a conclusão das obras. Fonte: Tecnisa (2014)</i> | 92 |
| <i>Figura 27 - Foto da parte interna do parque com a placa onde consta o regulamento com as 24 "normas, instruções, orientações e determinações da Administração". Fonte: Próprio autor (2023)</i> | 94 |
| <i>Figura 28 - Foto da parte interna do parque com um guarda da segurança privada fazendo a ronda com veículo motorizado. Fonte: Próprio autor (2023).</i> | 94 |
| <i>Figura 29 - Jardim das Perdizes – Vista a partir da rua com o acesso aos condomínios na via em frente ao parque. Fonte: Google Street View (2021).</i> | 96 |
| <i>Figura 30 – Jardim das Perdizes – Vista a partir da rua com os volumes de estacionamento que afloram nas vias posteriores localizadas na cota mais baixa do terreno. Fonte: Google Street View (2021).</i> | 97 |
| <i>Figura 31 – Jardim das Perdizes – Vista da quadra de uso misto com o volume do mall comercial afastado do passeio público. Fonte: Google Street View (2021).</i> | 98 |
| <i>Figura 32 - Jardim das Perdizes - Vista da praça localizada na quadra de uso misto. Fonte: Google Street View (2021).</i> | 99 |
| <i>Figura 33 - Jardim das Perdizes - Implantação dos três primeiros condomínios residenciais construídos e dos edifícios implantados na quadra de uso misto. Fonte: Apud. Barbosa (2016).</i> | 101 |
| <i>Figura 34 - Frame com cena do filme “Alphaville”.</i> | 110 |
| <i>Figura 35 – Foto área com o início das obras de implantação de Alphaville. Fonte: www.vero.com.br</i> | 111 |
| <i>Figura 36 - Foto área do Jardim das Perdizes com a localização dos totens de vigilância. Fonte: Google Earth (2023) adaptado pelo autor.</i> | 116 |
| <i>Figura 37 - Montagem com duas imagens dos totens implantados nos passeios públicos do Jardim das Perdizes. Fonte: próprio autor (2023).</i> | 117 |
| <i>Figura 38 - Frame com cena do filme “Alphaville”.</i> | 121 |
| <i>Figura 39 - Imagem do trabalho “Saint Charles”. Fonte: Catálogo da Exposição “Zonas Limiares” (2011).</i> | 124 |
| <i>Figura 40 - Imagem do trabalho “Ibirapuera Park”. Fonte: Catálogo da Exposição “Zonas Limiares” (2011).</i> | 125 |
| <i>Figura 41 - Imagem da obra “Stadium XIV” de Antoni Muntadas. Fonte: Catálogo da Exposição: “Informação> Espaço> Controle” (2011).</i> | 127 |

Sumário:

| | |
|---|-----|
| Introdução _____ | 12 |
| Capítulo 01 - A gleba e o processo de controle _____ | 27 |
| 1.1. Introdução – Do bairro ao Jardim _____ | 28 |
| 1.2. O Bairro da Água Branca _____ | 29 |
| 1.3. O histórico da gleba _____ | 30 |
| 1.4. Planos públicos _____ | 32 |
| 1.5. O projeto olímpico _____ | 35 |
| 1.6. O concurso Bairro Novo _____ | 37 |
| 1.7. O controle da gleba _____ | 40 |
| 1.8. O Plano Urbanístico da EMURB _____ | 46 |
| 1.9. Parcelamento aprovado, gleba controlada _____ | 62 |
| 1.10. O Jardim das Perdizes _____ | 63 |
| 1.11. Inflexão no espaço _____ | 66 |
| Capítulo 02 - O controle dos espaços _____ | 68 |
| 2.1. Introdução – Da gleba aos espaços _____ | 69 |
| 2.2. Um projeto moderno _____ | 71 |
| 2.3. A setorização como instrumento de controle _____ | 73 |
| 2.4. O Sistema viário _____ | 80 |
| 2.5. O parque _____ | 91 |
| 2.6. Os lotes residenciais _____ | 95 |
| 2.7. A quadra de uso misto _____ | 97 |
| 2.8. O lote institucional _____ | 99 |
| 2.9. O condomínio de condomínios _____ | 100 |
| 2.10. Controle novo, espaço velho _____ | 103 |
| Capítulo 03 - Novos espaços de controle _____ | 106 |
| 3.1. Introdução – O controle dos corpos no espaço _____ | 107 |
| 3.2. Controle interno _____ | 110 |
| 3.3. Os olhos eletrônicos _____ | 115 |
| 3.4. Os braços privados _____ | 119 |
| 3.5. De dentro para fora _____ | 122 |
| 3.6. Visões do panóptico _____ | 126 |
| 3.7. Espaço aberto, vida fechada _____ | 130 |
| 3.8. O condomínio-cidade _____ | 132 |
| Considerações finais _____ | 135 |
| Bibliografia _____ | 143 |

Introdução

*No conjunto o homem conquistou o espaço, mas não o
domesticou no sentido urbano.*
(Florestan Fernandes, O Homem e a cidade-metrópole)

*E o rio de asfalto e gente
Entorna pelas ladeiras
Entope o meio-fio
Esquina mais de um milhão
Quero ver então a gente, gente
Gente, gente, gente, gente, gente
(Lô Borges, Clube da esquina nº 02)*

Introdução

A presente pesquisa pretende avaliar como ocorre a implantação de controle nos espaços da cidade, a partir do estudo de caso do empreendimento Jardim das Perdizes, localizado no bairro da Água Branca, em São Paulo.

O conceito de controle que pretendemos discutir ocorre pela implantação de uma gestão dos espaços mediada por interesses privados que mobiliza, principalmente, o discurso da segurança e da defesa do patrimônio para impor restrições ao acesso, circulação e livre uso desses espaços, que podem ser públicos ou privados (CALDEIRA, 2000; DAVIS, 2009). Atualmente o mercado imobiliário tem grande protagonismo na produção de espaços com essas características no ambiente urbano (FERNANDES, 2013). A diversidade desses espaços produzidos pelo mercado imobiliário indicou a necessidade da definição de uma área de estudo.

A partir de 2004, a Água Branca sofreu uma mudança em sua dinâmica imobiliária e passou a receber um grande número de novos empreendimentos imobiliários. O novo olhar do mercado imobiliário para a região ocorreu após o lançamento do Concurso Bairro Novo, promovido pela Prefeitura de São Paulo com o objetivo de transformar a região através de uma nova proposta urbana (ANDRADE NETO, 2006; RAMOS, 2006; BARBOSA 2016; OTTONI, 2016). Esse movimento culminou no lançamento do Jardim das Perdizes.

O Concurso Bairro Novo, lançado em 2004, teve grande repercussão entre arquitetos e urbanistas. A proposta vencedora deste concurso seria adotada como um plano urbanístico referencial para as obras financiadas através dos recursos obtidos com a Operação Urbana Água Branca (CASTRO, 2006; OTTONI, 2016). O desenho dos espaços, como o parcelamento das grandes áreas vazias e a implantação do sistema viário, seguiria o plano proposto pela equipe vencedora. Já a ocupação dos lotes ficaria a cargo da iniciativa privada.

Pouco tempo depois da publicação dos resultados, com o anúncio da proposta vencedora, o concurso foi cancelado pela nova gestão que assumiu a prefeitura. Vários motivos foram apontados pelo poder municipal para que a proposta fosse abandonada. Entre elas, destacavam inconsistências técnicas e econômicas que inviabilizam o projeto (ANDRADE NETO, 2006). Pelo lado da equipe vencedora, o fato do

projeto ter proposto habitação para vários perfis econômicos na mesma quadra foi apontado como um dos motivos para a rejeição à proposta.¹ Para esta pesquisa, interessava como a ocupação atual da Água Branca seguiu caminho tão diferente da proposta selecionada pela prefeitura no concurso.

Além do Concurso Bairro Novo, a Água Branca recebeu, nos últimos trinta anos, diversas ações promovidas pela prefeitura que previam a transformação da área apoiados na legislação urbana. Essas ações se concentravam na proposta de planos urbanos e na elaboração de instrumentos de regulação urbanística. Entretanto, as principais transformações sofridas pelo bairro nos últimos anos, ocorreram, principalmente, pela atuação intensa do mercado imobiliário na região.

Os projetos promovidos pelo mercado imobiliário são, em grande parte, condomínios fechados residenciais direcionados às classes com maior poder aquisitivo. Via de regra, são implantados ocupando todo o lote a partir de seu cercamento. No bairro da Água Branca, que apresenta boa infraestrutura urbana e baixa ocupação residencial, os novos empreendimentos implantados nos últimos anos foram desenvolvidos com uso exclusivamente residencial (OTTONI, 2016). Não há nestes projetos imobiliários a diversidade de usos, com a sobreposição de funções nos edifícios, como sugeria a proposta vencedora do Concurso Bairro Novo. Todavia, a produção de bairros com uso estritamente residencial encontra respaldo na manutenção de outras áreas com ocupação similar na cidade.

Em 2015, em carta publicada no jornal Folha de São Paulo, o urbanista Cândido Malta Campos Filho² fez uma defesa dos bairros estritamente residenciais de baixa densidade na cidade, localizados nas Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER). Com o título *“Pelo Direito de Morar Tranquilo”*, Campos apontava os riscos que essas regiões corriam no momento que a Lei de Zoneamento recebia uma proposta de revisão. Na carta, Cândido Malta argumentava que essas regiões eram as poucas *“ilhas de*

¹ Em 2009, o Arquiteto Euclides Oliveira, um dos autores da proposta vencedora, publicou uma carta aberta fazendo uma reavaliação do projeto elaborado e dos aspectos da suspensão do concurso. Entre os motivos apontados para a rejeição à sua proposta pela nova gestão que assumiu a prefeitura, ele relata ter ouvido de uma autoridade municipal que *“uma família normal não moraria no mesmo bairro de sua empregada doméstica”*. OLIVEIRA, Euclides. Projeto urbano Bairro Novo – uma reavaliação. Arqtextos, São Paulo, ano 09, n. 104.03, Vitruvius, jan. 2009 <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/arqtextos/09.104/82>>.

² Candido Malta Campos Filho: *“Pelo Direito de Morar Tranquilo”*. Seção Tendências/Debates - Opinião. Jornal Folha de São Paulo. 02/06/2015 - <https://www1.folha.uol.com.br/opiniaio/2015/06/1636663-candido-malta-campos-filho-pelo-direito-de-morar-tranquilo.shtml>

tranquilidade” que restavam em São Paulo e precisavam ser poupadas, já que no restante da cidade, nas palavras do urbanista, o “*caos urbano impera*”. Campos ainda reforçava que os indivíduos que moram nesses bairros pagam um IPTU mais caro, e teriam, portanto, direito a essa tranquilidade.

“Os Jardins América, Europa, Paulista e Paulistano são a região mais arborizada da cidade, uma ilha verde em meio a um mar de prédios, e prestam um serviço ambiental à cidade no Centro Expandido. Os moradores pagam um IPTU mais caro para viver lá e a arrecadação beneficia toda a cidade (...) A busca de repouso na moradia após um dia de trabalho para obter equilíbrio físico e emocional é condição de vida saudável. A prefeitura deveria zelar pela qualidade de vida, mas prefere piorar o pouco que já está bom.”³

Os bairros que estão inseridos nas ZERs são formados por residências destinadas às classes média e alta. Essas construções, em grande parte mansões, estão implantadas em lotes amplos, localizados em ruas arborizadas. São áreas residenciais, com baixíssima densidade, em regiões com boa oferta de infraestrutura urbana. A proposta rejeitada por Campos, apresentada nesta revisão da lei de zoneamento, converteria essas áreas em Zonas Predominantes Residenciais, abrindo a possibilidade para a instalação de comércio nesses bairros. A revisão não prosperou e o zoneamento se manteve o mesmo nessas áreas de moradia tranquila.

Fora dos bairros demarcados pelas ZERs, em regiões onde é permitida a verticalização, há áreas que também são ocupadas predominantemente pelas classes mais privilegiadas economicamente. Nessas regiões,⁴ assim como tem sido observado na Água Branca, os condomínios fechados residenciais são preponderantes. A maior densidade alcançada a partir da verticalização condiciona outra perspectiva de moradia tranquila. Diferente do que ocorre nas ZERs, nos condomínios fechados a tranquilidade prometida aos moradores tem nas guaritas e portarias um espaço de controle. É onde ocorre a mediação com tudo o que vem de fora, ou seja, um controle da cidade que chega pela rua. Os procedimentos de segurança para o acesso a esses locais variam de

³ Ibid.

⁴ Essas características podem ser observadas em vários bairros de São Paulo: Moema, Vila Olímpia, Anália Franco, Perdizes, Morumbi, Mooca, Pinheiros, Vila Mariana

um condomínio para o outro. No entanto, aos visitantes desacompanhados dos moradores e, principalmente, aos prestadores de serviço, invariavelmente é exigida a identificação através de documento com foto, além de cadastros, autorizações, passagem por portarias e espaços de clausura e, em alguns casos, até revistas em bolsas e porta-malas dos veículos.

Aos prestadores de serviço, na maioria das vezes, o acesso de “serviço” é obrigatório. Este acesso também apresenta configurações variadas. Por vezes é apenas um portão separado, ao lado do acesso “social”. Em alguns casos, em condomínios maiores, o acesso social e de serviço estão localizados em ruas diferentes. Em outros, isso ocorre de forma mais dramática, o acesso de serviço é feito pelas garagens. Nestes casos, os prestadores de serviço e os trabalhadores domésticos sobem e descem as rampas projetadas com inclinação para a circulação de veículos, compartilhando o fluxo e o espaço com os automóveis durante o trajeto de entrada e saída do condomínio. A justificativa para as medidas de segregação e controle de acesso é sempre a mesma: a segurança dos moradores. Nestes espaços, o controle é sinônimo de tranquilidade.

Atualmente, essa condição de isolamento, outorgado às classes mais privilegiadas na cidade, tem se tornado uma opção de moradia que também é acessada por camadas menos favorecidas economicamente na sociedade. Isso ocorre a partir da multiplicação dos condomínios fechados que passaram a ocupar de forma disseminada grande parte do espaço urbano.

Em 2013, ocorreu o lançamento do Jardim das Perdizes. O empreendimento foi o maior lançamento imobiliário da cidade em termos de área construída. Localizado na Água Branca, o projeto que ocupava uma gleba que estava subutilizada, apresentava características muito diferentes da proposta que havia ganhado o Concurso Bairro Novo, em 2004. A setorização que o projeto apresentava, com a predominância da ocupação residencial com unidades amplas, direcionadas a uma elite econômica, com uma grande área verde próxima às habitações e apenas uma pequena área de comércio isolada, quase fora do empreendimento, remetiam ao direito de morar tranquilo reivindicado pelo urbanista em carta publicada no jornal.

A extensão do Jardim das Perdizes, que foi anunciado como um novo bairro da cidade, reforçava a complexidade deste empreendimento de escala urbana, utilizado como estudo de caso desta pesquisa. Os adjetivos já bastante utilizados em peças

publicitárias produzidas pelo mercado imobiliário: conforto, modernidade, sustentabilidade, tranquilidade, estavam presentes em todos os materiais de divulgação do empreendimento como as peças de publicidade veiculadas na televisão, inserções na internet e o conteúdo do próprio site da construtora Tecnisa, responsável pelo projeto. A questão da segurança, no entanto, sempre recebeu grande destaque.

Sendo o Jardins das Perdizes um novo bairro implantado a partir do parcelamento de uma gleba, como os procedimentos de controle utilizados nos condomínios residenciais fechados seriam praticados? É possível controlar os espaços de um bairro?

Os espaços controlados existem em diversas formas na cidade. Desde espaços com uso trivial, como uma cabine de elevador, aos espaços com grande imposição de segurança, como os bancos ou instituições financeiras. O controle está presente principalmente em espaços privados, como os shoppings centers, mas também existe nos espaços públicos, como nos parques, nas vias de circulação ou estações de metrô. Mesmo que possa ser implantado em espaços diversos e por diferentes meios, a implementação do controle nos espaços tem finalidades específicas, que são condicionadas a partir de interesses públicos ou privados.

É dessa forma que o empreendimento Jardim das Perdizes foi tomado como estudo de caso para a pesquisa, pois apresenta diferentes formas de controle que, articuladas, estão implantadas em espaços diversos.

Lançado pela construtora Tecnisa, em 2013, o empreendimento deu uso definitivo para a gleba da TELESP. A área com 250 mil metros quadrados, localizada no bairro da Água Branca, região com grande oferta de infraestrutura urbana na zona oeste de São Paulo, teve a ocupação viabilizada a partir de um projeto de parcelamento. Aprovado junto a prefeitura em 2009, o parcelamento da gleba definiu lotes de uso privado, que ficaram reservados principalmente aos condomínios residenciais. Também reservou cerca de 45% da área para o uso público, como doação compulsória ao município. Essa área foi destinada principalmente para a implantação das vias de

circulação e para um parque na parte central. Projetado dessa forma, o empreendimento poderia ser integrado ao tecido urbano da cidade.



Figura 1 - Ilustração do Jardim das Perdizes com a vista dos edifícios residenciais a partir do parque. Fonte: Site da Tecnisa: <https://www.tecnisa.com.br/blog/institucional/jardim-das-perdizes-bairro-sustentavel/>

Entretanto, a mediação da prefeitura no processo de aprovação do Jardim das Perdizes ficou muito restrita. O parque, que é o grande espaço público do projeto, foi implantado na parte central do empreendimento, escondido e cercado em todo o perímetro pelos condomínios residenciais. Além de ser um equipamento público de lazer, ele também fazia parte de um sistema de áreas verdes proposto pela prefeitura para amenizar os problemas de drenagem da região. Contudo, não foi considerada uma articulação mais franca do parque com a cidade. Também não houve uma diversidade de usos com distribuição equilibrada por toda a área. Assim como as vias de circulação projetadas, que estabeleceram conexões limitadas com o sistema viário existente. Essas condições engendraram uma fragmentação do tecido urbano, que fragilizava a integração do empreendimento com a cidade.

Condomínios fechados e os grandes loteamentos residenciais com controle de acesso não são uma novidade em São Paulo. O Jardim das Perdizes se distingue ao sobrepôr formas de controle do espaço muito características desses dois modelos.

Nos lotes residenciais ficou estabelecido o **controle pelo acesso**. A limitação na circulação das pessoas ocorre através do cercamento físico dos espaços, com implantação de barreiras, como muros e grades. É uma forma de controle semelhante ao utilizado nos condomínios fechados produzidos pelo mercado imobiliário na cidade. Nos espaços públicos ocorre o **controle pela vigilância**. Com a impossibilidade de cercamento dessas áreas, um robusto sistema de monitoramento com câmeras foi implantado. Nesses espaços, um controle de acesso também foi implantado a partir do projeto do parcelamento que restringiu a oferta de acessos ao empreendimento e implementou uma setorização dos usos. Além disso, um corpo de seguranças privados, incorporado ao esquema de vigilância, realiza rondas constantes por todas as vias do empreendimento. O sistema de monitoramento permanente, similar aos utilizados nos grandes loteamentos residenciais com controle de acesso, substitui as grades nos espaços que deveriam ser públicos. Apesar de não restringir o acesso, a vigilância privatizada impõe um controle dos corpos nesses espaços.

No Jardim das Perdizes a concessão de espaços públicos é uma condição para a sua viabilização. A integração precária do conjunto com a cidade e o controle total dos espaços são estratégias que visam garantir a contínua valorização do empreendimento privado.

Nesse sentido, a questão que interessa a esta pesquisa, a partir da análise da implantação do empreendimento Jardim das Perdizes no bairro da Água Branca, é compreender como se articulam o controle pelo acesso e o controle pela vigilância neste projeto com escala urbana que apresenta praticamente metade de toda a sua área destinada ao uso público.

A questão dos espaços controlados, que são observados principalmente nos condomínios fechados, foi amplamente debatida na obra de Teresa Caldeira (2000), uma referência bibliográfica fundamental deste trabalho. Caldeira apresenta como a construção de uma narrativa da violência na sociedade que ganhou corpo a partir da abertura democrática no país, com os movimentos que passaram a ocupar as ruas na luta por mais direitos, culminou na busca por mais isolamento, por parte das classes

privilegiadas economicamente, sob o véu da garantia de mais segurança. A “fala do crime”, definida por Caldeira, que é amplificada pelos meios de comunicação em massa, recrudescer ainda mais o afastamento entre grupos homogêneos da sociedade. Com isso, as famílias com mais poder aquisitivo passaram a se encastelar nos enclaves fortificados. Ao se tornar um produto-fetiche, produzido pelo mercado imobiliário, foram agregadas várias camadas de controle do espaço nesses conjuntos fechados, sob a justificativa da transformação do empreendimento imobiliário em um espaço seguro.

A produção desses espaços pelo mercado imobiliário ganhou escala na cidade. No entanto, na medida que se afastaram dos centros urbanos, os enclaves passaram a ocupar áreas maiores, com uma ocupação horizontal e inseridos em áreas menos densas. Esses produtos, os loteamentos residenciais fechados, que tem em Alphaville sua grande referência, tornam-se objetos de desejo das famílias que querem se isolar cada vez mais da cidade. Ana Fernandes (2013), analisa essa produção que ocupa grandes áreas:

“No mesmo sentido vai a expansão dispersa e infindável de muralhas urbanas descontínuas, que abrigam loteamentos privados e fechados, cada vez maiores e mais complexos em termos das funções urbanas ali concentradas.”
(FERNANDES, 2013, posição 997)

A pesquisa de Ana Fernandes define essa produção de novos espaços que englobam mais funções urbanas em seus projetos, mas que visam apenas o interesse privado, dentro de um horizonte curto, que está alinhado ao período de comercialização desses espaços-produto. Ela chama este movimento do mercado imobiliário de urbanismo corporativo.

A ação de incorporação de mais áreas nos empreendimentos imobiliários, não fica restrita aos grandes terrenos afastados dos centros urbanos destinados à implantação de loteamentos fechados. O movimento também ocorre em grandes áreas vazias localizadas na cidade, como ocorreu na gleba da TELESP, onde o Jardim das Perdizes foi implantado:

“À expansão das cidades por extensão, contínua ou dispersa, ancorada nos vazios urbanos – lotes ou glebas deixados vagos à espera de valorização – combinam-se, crescentemente, a expansão urbana por sobreposição e

densificação de áreas já ocupadas e o abandono de regiões urbanas inteiras, muitas delas precocemente tornadas obsoletas. Fundamentam essa obsolescência as novas lógicas da produção e especulação imobiliária e financeira, os requisitos tecnológicos e de cooperação das atividades econômicas e a incongruência entre o que se constrói e as carências sociais existentes.” (FERNANDES, 2013, posição 1.043)

No Jardim das Perdizes ocorreu um desdobramento do urbanismo corporativo. Neste empreendimento não houve só a incorporação de novas funções urbanas, mas também a oferta de espaços públicos, que ficam sob a guarda de uma gestão privada. Como ocorre nos loteamentos fechados, o controle privado do espaço se mantém, mas, nos espaços públicos esse controle necessita de outra formulação para ser implementado. Isso ocorre a partir do desenho do espaço, em um contexto de setorização das funções e da vigilância amplamente ativa.

A obra de Christian Dunker (2015) é utilizada pela pesquisa no sentido de estudar como a vida fechada nos espaços controlados é convertida em uma mudança na postura social dos indivíduos. Isso ocorre tanto na relação com os espaços intramuros, quanto, e principalmente, quando o indivíduo está inserido em um espaço que não pode controlar, do lado de fora dos muros. Dunker ressalta a construção de uma relação de poder estabelecida através da capacidade de consumo. Essa relação, molda como esses espaços, produzidos pelo mercado imobiliário, são desenvolvidos e comercializados em um processo que alimenta a alienação em relação à realidade social das cidades onde esses empreendimentos estão localizados.

Nessa mesma direção, o documentário *“Alphaville – Do Lado de Dentro do Muro”*, produzido por Luiza Campos, em 2009, é a realidade descrita por Dunker capturada em áudio e vídeo. O filme demonstra como os processos de isolamento e imposição do poder através da capacidade de consumo são constituídos dentro dos muros. Luiza nos mostra como os loteamentos que seguem o padrão Alphaville não estão tão distantes da sociedade distópica e profundamente controlada, apresentada por Jean-Luc Godard no filme *“Alphaville”*, de 1965. O mesmo filme de Godard que serviu de inspiração para o nome do primeiro loteamento que criou essa marca, na década de 1970.

Alphaville se tornou a grande referência para os loteamentos residenciais fechados. Mesmo os empreendimentos que não foram concebidos pela construtora Albuquerque e Takaoka, que implantou o primeiro em 1973, são conhecidos de forma genérica por Alphaville. Com essa marca tão difundida pelo país, tomamos para a pesquisa o tensionamento proposto pelo artista catalão Antoni Muntadas, na obra *“Alphaville e outros”*, de 2011, que sobrepõe conceitos presentes nos espaços dos loteamentos fechados com o que foi apresentado na tela do cinema, pelo filme de Godard. A obra de Muntadas confronta os espaços que no filme são totalmente controlados pelo supercomputador *Alpha 60* com os que são vigiados pelas várias câmeras presentes nos loteamentos. O artista catalão posiciona, lado a lado, o isolamento em relação ao mundo exterior que ocorre no filme e nos condomínios. Ainda estão presentes a violência suavizada pelos movimentos do balé aquático na piscina de execuções, apresentada na obra de Godard, e as guaritas de acesso onde seguranças armados sorriem aos moradores que chegam nos condomínios. Tudo em nome da segurança.

Além disso, completamos as fontes secundárias para a análise da questão do controle dos espaços com a obra fundamental de Jane Jacobs (1961), onde há uma defesa da constituição de espaços mais plurais, com diversidades de uso e pessoas. Jacobs alerta como essa forma de ocupação garante espaços mais seguros e vigorosos quando comparados às propostas baseadas no urbanismo moderno. Na mesma linha, consultamos a pesquisa de Raquel Rolnik (1997), sobre a formação de uma legislação urbana que validou a ocupação desigual dos espaços na cidade, fato aprofundado a cada nova revisão das leis. Rolnik explica como ocorreu a construção de uma legalidade que se apoiou na setorização das funções como uma forma de controle de quem e de quando determinados espaços poderiam ser utilizados na cidade.

Sendo assim, neste trabalho, propusemos realizar uma análise dos mecanismos de controle dos espaços, implantados a partir da vigilância e do partido arquitetônico do espaço construído no empreendimento Jardim das Perdizes, com base na reflexão desenvolvida por esses autores. Nessa análise, estão os enclaves fortificados, como uma resposta à fala do crime e uma postura de isolamento de classes privilegiadas da sociedade, apresentada por Teresa Caldeira (2000). A produção de espaços cada vez maiores e que abarcam mais funções urbanas sob a gestão privada,

como aponta Ana Fernandes (2013). A relação de poder através da capacidade de consumo engendrada pela realidade de uma vida intramuros, elaborada por Christian Dunker (2015). A alienação da realidade externa aos muros dos condomínios, que é transformada em medo dos espaços da cidade, captada no documentário de Luiza Campos (2009). A convergência da distopia, criada pelo cinema de Jean-Luc Godard (1965), em realidade nos loteamentos fechados de Alphaville, que foi desdobrada na obra de Antoni Muntadas (2011). A crítica ao urbanismo moderno e a setorização da cidade presente na obra de Jane Jacobs (1961). E a construção de uma legalidade que valida a segmentação dos espaços na cidade, demonstrada na pesquisa de Raquel Rolnik (1997).

A mobilização dos conceitos apresentados por esses autores para a análise da produção, implantação e utilização dos espaços no Jardim das Perdizes, nos permitiu compreender que a constituição dos espaços de controle está relacionada com o distanciamento da ação do poder público em áreas cada vez mais amplas na cidade. O tamanho dessas áreas e a baixa capacidade de intervenção pelo poder municipal nelas, proporciona que esses projetos abarquem cada vez mais funções em seus programas e os convertam em ativos para a comercialização de seus produtos imobiliários. A aquisição do espaço de habitação vinculado a outros espaços agregados, valida a privatização de funções públicas na cidade através do poder que a capacidade de consumo de uma camada privilegiada economicamente alcança. Esse movimento se relaciona com a demanda de isolamento e homogeneização da ocupação dos espaços frequentados por esse grupo consumidor e viabiliza a implantação das diversas formas de controle nesses espaços como uma garantia de preservação do bem adquirido.

Para compreender o espaço da cidade onde o empreendimento foi desenvolvido e implantado foram consultadas pesquisas acadêmicas que tratavam do desenvolvimento do bairro da Água Branca. Neste processo, a pesquisa de Ottoni (2016) que compreende uma avaliação das transformações do bairro desde a instituição da Operação Urbana Água Branca (OUAB), em 1995, foi fonte importante, principalmente para a análise do período recente de transformação do bairro, a partir da década de 2010, onde o incremento na atividade da construção civil em toda a cidade teve rebatimentos na Água Branca. É nesse período que ocorre o lançamento do Jardim das Perdizes, em 2013.

As pesquisas de Castro (2006), Ramos (2006) e Canutti (2008), também serviram como fontes secundárias de consulta, principalmente para a compreensão das transformações do bairro, em diferentes aspectos, a partir da aprovação da OUAB. Bem como, para o melhor entendimento do instrumento. A pesquisa de Andrade Neto (2006), foi importante fonte de consulta sobre todo o processo do Concurso Bairro Novo.

A elaboração do projeto de parcelamento da gleba, mediado pela prefeitura, foi examinado a partir dos processos (2006-0.334.740-8; 2007-0.115.798-0; 2008-0.309.966-1; 2008-0.309.979-3) acessados junto ao arquivo municipal. Também foram consultados alguns documentos obtidos através da biblioteca da SP Urbanismo. Com a análise das centenas de documentos contidos em dezenas de volumes que compõem esses processos, foi possível compreender como a ação dos técnicos da prefeitura na definição da forma do empreendimento foi limitada. Porém, observamos que houve também, por parte dos técnicos, contribuições importantes para a validação do parcelamento na forma que foi implantado.

A pesquisa de Barbosa (2016) analisou as diferentes formas de ocupação do bairro da Barra Funda e Água Branca a partir de projetos que foram propostos ou efetivados nos últimos anos e que tiveram algum rebatimento da legislação. Esse estudo foi utilizado como base de consulta para os projetos que foram comparados ao Jardim das Perdizes, e também pela descrição dos processos sociais e políticos que encadearam essas propostas.

Com isso, tentamos demonstrar como no Jardim das Perdizes a estratégia de controle dos espaços foi o fio condutor desde os primeiros estudos do empreendimento. Foi possível compreender como a produção dos espaços urbanos conduzida pela iniciativa privada, sem uma intermediação mais abrangente do poder fiscalizador, que avalie as propostas desde o atendimento à legislação até o desenho dos espaços, vai de encontro aos interesses mais amplos da sociedade, mesmo em casos em que a amplitude do projeto alcance também a oferta de equipamentos e espaços públicos. A proposta da Tecnisa passou de um condomínio fechado, que ocuparia toda a gleba, para um parcelamento da área, onde as formas de controle mediadas por barreiras físicas, como os muros e grades, precisaram ser reelaborados nos espaços públicos. Dessa forma, o Jardim das Perdizes possibilita o estudo dos espaços

controlados através de um novo ponto de vista, já que o condomínio fechado precisou ser aberto e tornar-se cidade, ao mesmo tempo, que as funções e espaços de cidade que ele abarca, permaneceram controlados pelos interesses privados.

No capítulo 01, “A gleba e o processo de controle”, fazemos uma análise do espaço onde o Jardim das Perdizes está inserido. Demonstramos como ocorreu o desenvolvimento e a ocupação do bairro da Água Branca, principalmente a faixa de várzea localizada entre a linha férrea e o rio Tietê. Depois, reconstituímos o histórico de ocupação da gleba da TELESP, apresentando as preexistências, outros usos e como a propriedade da área trocou de mãos várias vezes, mas se manteve sob o domínio público até a sua aquisição pela Tecnisa. Avançamos na análise de outros projetos que foram desenvolvidos para a gleba com vistas a sua ocupação. Por fim, apresentamos como ocorreu a avaliação do empreendimento junto a prefeitura, através da análise dos processos de aprovação do empreendimento. Com isso, tentamos abarcar como essa área tão grande se manteve pública e sem ocupação por tantos anos e depois que recebeu a ocupação definitiva teve o espaço convertido em uma área privada.

No capítulo 02, “O controle dos espaços”, investigamos como as opções para a questão formal do empreendimento foram definitivas para a imposição da primeira forma de controle do espaço, o controle pelo acesso. O parcelamento proposto não pôde implementar barreiras físicas para o acesso ao empreendimento, com isso, analisamos como o projeto do parcelamento foi fundamental para que esse controle pudesse ser estabelecido. A análise compara os projetos de implantação do Jardim das Perdizes com outras propostas que também foram elaboradas para a gleba. Formas, dimensões e acessos são avaliados para demonstrar como o projeto implantando foi mais restritivo. Além disso, apresentamos como a distribuição dos usos através de uma setorização rígida e restritiva reforçou o controle pelo acesso. A intenção com essa análise é demonstrar como a definição do desenho foi fundamental para a implantação de um controle de acesso aos espaços sem a necessidade de implementação de barreiras físicas.

No capítulo 03 “Novos espaços de controle”, avaliamos como o ciclo de controle dos espaços se completa através da utilização da vigilância. Indicamos como a efetivação da retórica da segurança para a implementação de câmeras em todos os

espaços, apoiada nos corpos da segurança privada, é utilizada para a garantia dos interesses privados dentro do empreendimento. Também discutimos como os conceitos de uma sociedade distópica podem ser transportados da tela do cinema para dentro dos muros dos loteamentos residenciais fechados. Seguimos apresentando como essa vida cercada distorce a realidade de quem se fecha nela. E como, a partir do medo, ocorre um recrudescimento em relação ao mundo externo aos muros. Tentamos demonstrar como as barreiras físicas e virtuais presentes nos condomínios fechados e, em ampla escala no Jardim das Perdizes, estabelecem um controle dos espaços para que alguns privilégios, que não são mais garantidos pelas leis para as classes dominantes, sejam preservados.

Por fim, apresentamos nas considerações finais da pesquisa ponderações sobre a estruturação do controle dos espaços no Jardim das Perdizes e as formas que eles são implementados, com o rebatimento desse controle na experiência dos espaços pelos indivíduos que os acessam. Também destacamos a postura do poder público municipal no processo de aprovação da proposta e na garantia da condição pública dos espaços através de uma mediação do controle que é imposto a eles.

Com isso, a pesquisa pretende apontar como a implantação de espaços controlados em grandes empreendimentos na cidade contribui para a fragmentação do tecido urbano ao não permitir a fluidez e a livre circulação nessas áreas. Quando o controle ultrapassa os limites das áreas privadas, essa questão é acentuada, já que espaços públicos menos acessíveis e democráticos na cidade agravam ainda mais a segregação urbana.

Capítulo 01

A gleba e o processo de controle

- O dia? Que medida é essa? Equivale a quantos hectares?

- Não sabemos fazer esse cálculo – disse o chefe. – Vendemos o dia. A extensão que você conseguir percorrer a pé em um dia será sua, e o preço é 1.000 rublos por essa extensão.

Pahom estava surpreso.

Mas em um dia é possível percorrer uma longa extensão de terra – disse.

O chefe riu.

- Será toda sua! – exclamou. – Mas há uma condição. Se você não retornar no mesmo dia ao ponto de partida, perderá seu dinheiro.

(Liev Tolstói, De quanta terra precisa um homem?)

1.1. Introdução – Do bairro ao Jardim

O trecho da várzea às margens do Rio Tietê, localizado no bairro da Água Branca, permaneceu com ocupação esparsa e grandes áreas vazias até a década de 1970. Uma dessas grandes áreas vazias, pertencente à antiga empresa de Telecomunicações de São Paulo (TELESP), só recebeu os primeiros edifícios, projetados para a instalação de um espaço recreativo, no final da década de 1980.

A partir da década de 1990, a região da Água Branca foi objeto de algumas propostas, iniciativas do poder público municipal, visando seu desenvolvimento imobiliário. Tanto os usos previstos pelo poder municipal para o bairro, quanto o que foi idealizado pelo proprietário da gleba na época, apresentavam expressivo caráter público. Os projetos previam áreas destinadas ao uso coletivo e reforçavam o acesso aos espaços através do parcelamento e abertura de grandes áreas públicas.

Na gleba da TELESP, o processo de ocupação definitiva foi iniciado em 2006, quando a área foi adquirida pela construtora Tecnisa. A proposta inicial, de construção de um condomínio fechado em ocupando os 250 mil m² da gleba, marca uma mudança na vocação pública da área. No entanto, a inviabilidade da ocupação da gleba a partir de seu fechamento, inicia um longo processo de ajuste na proposta do empreendimento, mediado pelo poder público municipal. Porém, os órgãos municipais designados para avaliação dos projetos elaborados pelo ente privado tiveram grande dificuldade para mediar, com equilíbrio, os interesses do empreendedor com o interesse público. Durante o processo, houve uma acomodação dos interesses, com vistas ao encaminhamento do produto imobiliário. O resultado é um objeto único na cidade, o empreendimento Jardim das Perdizes.

A gleba foi parcelada com a previsão de doação de áreas públicas ao município, atendendo o mínimo exigido pela legislação. Entretanto, os espaços públicos foram cercados pelos espaços privados. Tornam-se, dessa forma, espaços públicos controlados. Nessas áreas, o controle ocorre primeiramente pela gestão do acesso, e depois, com a imposição da vigilância.

Neste capítulo, serão avaliados alguns eventos observados durante o histórico recente da gleba, como a Operação Urbana Água Branca, o Projeto Olímpico, Concurso Bairro Novo e os Planos Urbanos da EMURB, que a partir das propostas de

parcelamento elaboradas evidenciavam o caráter público da área, até a sua aquisição pela Tecnisa. A partir deste fato, será analisado o processo de aprovação do empreendimento proposto pela construtora, junto à prefeitura. Esta análise, busca compreender os desdobramentos na revisão da proposta e a atuação dos agentes públicos e privados envolvidos neste processo que resultou no empreendimento imobiliário que ocupa atualmente a gleba.

1.2. O Bairro da Água Branca

Localizado na área central da mancha metropolitana de São Paulo, o bairro da Água Branca teve seu desenvolvimento dividido pelo eixo ferroviário, com duas realidades diferentes na ocupação urbana. Na faixa ao sul da via férrea, o modelo de ocupação seguiu um padrão desenvolvimento com uso predominantemente residencial, e um parcelamento que o conecta ao sistema viário dos bairros vizinhos da Lapa, Pompéia e Perdizes.

Na faixa que fica ao norte da linha, a realidade imposta pela divisão territorial engendrou um desenvolvimento diferente. Por ser uma área de várzea, nas margens do rio Tietê, originalmente as primeiras ocupações na região foram de chácaras. O surto industrial observado na cidade nas primeiras décadas do século XX, elevou a demanda por mais instalações fabris (OTTONI, 2016). A intensificação da atividade industrial no entorno do eixo ferroviário e o início da retificação do rio Tietê, a partir da década de 1930, impulsionou a ocupação da faixa ao norte da via férrea com galpões industriais. As ocupações fabris se mantiveram sem grandes alterações até, praticamente, a década de 1970, quando se iniciou o processo de descentralização industrial em São Paulo.

A crise industrial da década de 1970 abriu um campo de oportunidades para o mercado imobiliário, que passou a atuar nos locais onde estavam instaladas as grandes

plantas industriais.⁵ Localizadas em áreas servidas de infraestrutura na cidade,⁶ com a crise elas foram paulatinamente desativadas e passaram a se valorizar pelas possibilidades de ocupação que apresentam e com o crescente interesse dos agentes de incorporação imobiliária. O período que compreende a década seguinte e a primeira metade da década de 1990, foi marcado por uma desindustrialização ainda mais intensa na cidade (RAMOS, 2006). O aprofundamento da crise econômica no país reduziu a capacidade de investimento dos estados e municípios. Este é o período de desenvolvimento das Operações Urbanas na cidade.⁷

1.3. O histórico da gleba

A extensa área de várzea na margem sul do Rio Tietê e ao norte da linha férrea, na região da Água Branca, manteve-se com baixa e esparsa ocupação até os anos 1970. Situada na mesma região, a gleba onde foi implantado o empreendimento Jardim Perdizes também permaneceu aberta e livre de ocupação até os anos 1980, quando a Empresa de Telecomunicações de São Paulo (TELESP) assumiu a propriedade da área.

Fotografias aéreas anteriores, datadas da década de 1950, indicam a presença de lagoas antrópicas, formadas na área a partir da extração de argila do solo,

⁵ Ramos (2006) aponta que a ocupação industrial nas regiões da Água Branca e Barra Funda eram em grande parte direcionadas à produção de bens de consumo não duráveis, justamente as que foram mais atingidas pela priorização de políticas econômicas direcionadas ao setor produtivo de bens duráveis, a partir do início da década de 1960 e, depois, com a abertura do mercado interno aos produtos importados, a partir de 1980.

⁶ Além da desindustrialização observada na cidade, a região também passou pelo processo de descentralização industrial a partir da década de 1990. Com o desenvolvimento do setor terciário, a partir do avanço das telecomunicações, áreas que estavam em transformação, com a saída de algumas plantas industriais, passam a ser ocupadas por essas atividades fortemente ligadas aos centros urbanos. Para Ramos (2006), o avanço do setor terciário em áreas com localização privilegiada na metrópole amplia o processo de valorização imobiliária e pressiona a saída de outras indústrias dessas regiões. O capital industrial passa a priorizar os eixos rodoviários estratégicos e próximos à região metropolitana para instalar as novas plantas industriais.

⁷ Ottoni (2016) observa que as Operações Urbanas surgem como solução para vários problemas do período. A crise econômica reduziu drasticamente a arrecadação do Estado que passa a não investir mais em obras de recuperação urbana para concentrar recursos em outros setores. Com isso, o recurso obtido a partir do solo criado, principal inovação das Operações Urbanas, pode ser revertido para essas obras. Além disso, o instrumento representa uma possibilidade de flexibilização pontual das regras de uso e ocupação do solo justamente em áreas que estão passando por transformações com a desindustrialização e descentralização produtiva. Finalmente, as operações também funcionam como ferramenta de agenciamento do capital privado que é atraído a investir nessas regiões a partir dos incentivos, como o solo criado, e a perspectiva de valorização imobiliária nas áreas de influência das Operações Urbanas.

possivelmente, para abastecer a fabricação de tijolos nas olarias.⁸ No final da década 1970, essas lagoas foram aterradas com material proveniente dos solos escavados na construção das estações Barra Funda, Marechal Deodoro, Santa Cecília e Anhangabaú da Linha 03 – Vermelha do Metrô.⁹ Após a aquisição da gleba pela TELESP, a área ficou subutilizada por alguns anos, reservada para a construção de um clube para os funcionários da empresa estatal.¹⁰



Figura 2 - Fotomontagem com a área da gleba a partir de fotos aéreas obtidas em sobrevoos realizados em diferentes épocas: a) 1958; b) 1973; c) 1986; d) 1996. Fonte: Relatório Bureau de Projetos e Consultoria Ltda. Processo nº 2007.0.115.798-0 / fls. 199 a 219

⁸ Essas informações constam no relatório elaborado pela empresa “Bureau de Projetos e Consultoria Ltda”, que está anexado ao processo nº 2007.0.115.798-0 / fls. 199 a 219.

⁹ Ibid.

¹⁰ Algumas estruturas do clube de funcionários da empresa pública, que fora projetado pelo arquiteto Siegbert Zanettini, chegaram a ser construídas na década de 1980. Com a privatização da companhia, o espaço ficou abandonado e posteriormente tudo foi demolido.

Antes da aquisição pela TELESP, o controle da área trocou de mãos entre outras companhias estatais. A matrícula do imóvel indica a Rede Ferroviária Federal S/A (RFFSA) como primeira proprietária da área. Depois, a gleba foi transferida à Petrobrás Distribuidora S/A, para a quitação de uma dívida cuja empresa petroleira era credora. Na sequência, a área foi transferida à Fundação Telebrás de Seguridade Social, para, finalmente, ser adquirida pela TELESP.

A partir da privatização da TELESP, em 1998, a gleba foi transferida como espólio à Telefônica, companhia espanhola que assumiu o controle da empresa estatal. A aquisição da área com 250 mil metros quadrados pela construtora Tecnisa ocorreu em 2006, através de um leilão dos imóveis pertencentes à companhia estatal paulista, realizado pela Telefônica.

A condição transitória da propriedade e a ocupação precária da área só foram superadas a partir de sua aquisição pela Tecnisa. Entretanto, antes de ser adquirida para receber o empreendimento Jardim das Perdizes, a região onde a gleba está situada foi objeto de diferentes iniciativas deflagradas pelo poder público.

1.4. Planos públicos

A partir do início da década de 1990, a região da Água Branca foi objeto de alguns planos e instrumentos urbanísticos que buscavam viabilizar a transformação da região. A área que está localizada próxima ao centro da cidade, é bem servida de sistemas de transportes, com linhas da CPTM e do Metrô, terminal rodoviário, corredores de ônibus, vias expressas e grandes avenidas. A região também tem grande oferta de equipamentos educacionais e culturais, centros comerciais e um parque estadual. Apesar da boa infraestrutura urbana, a Água Branca ainda apresentava áreas subutilizadas ou vazias. Essas áreas, com grandes extensões, estavam localizadas principalmente na parte norte do bairro, onde também estava a gleba da TELESP, na faixa entre a linha férrea e a Marginal Tietê. Apesar de buscar articular o desenvolvimento da região em parceria com investidores privados, essas intervenções, propostas pelo poder municipal, apresentavam um relevante caráter público na oferta dos espaços e nos programas pretendidos.

O primeiro instrumento proposto para promover a transformação da região foi a Operação Urbana Água Branca (OUAB). Aprovada em 1995¹¹ a OUAB apresentava um conjunto de diretrizes e um plano geral de obras para a área de 540 hectares, onde a gleba da TELESP estava inserida. A partir do alinhamento de interesses mútuos, entre poder municipal e a iniciativa privada (FERNANDES, 2013), o instrumento previa a oferta de um potencial construtivo adicional nos empreendimentos realizados pelo mercado imobiliário, através do pagamento da outorga onerosa. Os recursos obtidos com a venda do potencial construtivo extra eram direcionados para um fundo,¹² constituído para financiar as obras públicas previstas na região e gerido pelo poder municipal.

A OUAB passou por revisões desde sua aprovação, sendo convertida, em 2013, em Operação Urbana Consorciada Água Branca (OUCAB).¹³ Apesar do instrumento ainda estar ativo, os resultados obtidos desde a sua implementação são questionáveis. No primeiro momento, após a sua criação, a OUAB não despertou o interesse do mercado imobiliário. Este desinteresse dos investidores na OUAB ocorreu, principalmente, por ela competir com outras operações urbanas em curso na cidade, que estavam localizadas em áreas mais disputadas pelos incorporadores. Poucos empreendimentos foram viabilizados pelo instrumento,¹⁴ sobretudo no trecho entre a linha férrea e a Marginal Tietê (CASTRO, 2006).¹⁵ Além do pouco interesse da iniciativa

¹¹ A lei que regulamenta o uso deste primeiro instrumento urbanístico na região foi aprovada em 1.995 (Lei 11.774/95).

¹² Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB).

¹³ Lei nº 15.893/2013.

¹⁴ A pesquisa de Castro (2006) demonstra que a Operação Urbana Água Branca (OUAB) estava prevista no projeto do Plano Diretor de 1985. Depois foi retomada em 1991, na gestão de Luiza Erundina e tinha como principais diretrizes o desenvolvimento da região, pela baixa densidade de ocupação e pela possibilidade de desenvolvimento de um centro de atividade terciária, já que a área passava por intensa transformação com a reestruturação produtiva e era atendida por redes de transporte de alta capacidade. Também havia a intenção, a partir do dispositivo, de promover obras de drenagem na região. O texto passou por longa tramitação na EMURB e Câmara Municipal até ser aprovado, com alterações, na gestão seguinte, em 1995. Em 2004, a OUAB passou por uma reavaliação, a partir da aprovação do novo Plano Diretor em 2002. A revisão tinha intuito de realinhar suas premissas aos interesses dos empreendedores do mercado imobiliário, já que até o período a OUAB havia atingido apenas 11% do desenvolvimento estimado (CASTRO, 2006). Em 2013, a OUAB passou por nova reformulação, sendo transformada em Operação Urbana Consorciada Água Branca (OUCAB). Neste novo desenho, o dispositivo recebe maior contribuição do setor privado, através da participação de empresas de consultoria na sua elaboração. O perímetro é dividido em nove subsetores, com a previsão de planos distintos de intervenção em cada um deles. É no subsetor B, denominado “Santa Marina – Gleba Telefônica”, com área de 57,45 hectares, que será implantado o empreendimento Jardim das Perdizes (OTTONI, 2016).

¹⁵ O perímetro da Operação Urbana Água Branca contempla os dois lados do eixo ferroviário, no entanto, a faixa ao norte da linha é predominante em extensão territorial, ocupando cerca de 70% dos 500 hectares totais da OUAB, apresentando, desta forma, as maiores possibilidades de intervenções urbanas.

privada, as obras previstas para a transformação da área na OUAB, foram planejadas, em grande medida, priorizando apenas melhorias no sistema viário.

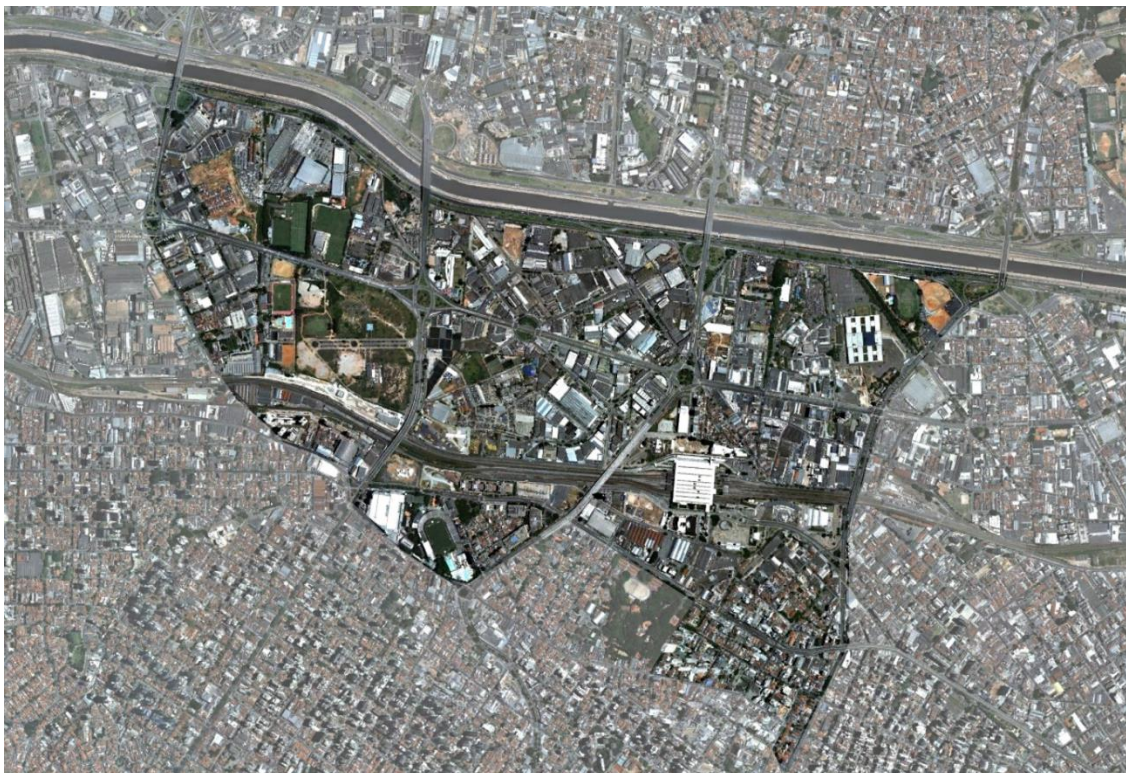


Figura 3 - Foto aérea de 2008, com o perímetro da OUAB destacado. Fonte: Google Earth (2023) - adaptada pelo autor.

Ao não estabelecer prioridades na implantação das diretrizes para a melhoria do bairro, formado principalmente por grandes glebas subutilizadas e galpões industriais, aspectos críticos da região como: acessibilidade, diversidade de usos, oferta de habitação, além da questão da drenagem, importante pela condição de várzea, não receberam os investimentos necessários por parte do poder público para que as obras e melhorias pudessem transformar a condição do bairro.

De todo modo, a vigência da OUAB, posteriormente convertida em OUCAB, mantinha a Água Branca como uma reserva de terras com localização privilegiada na cidade que, a qualquer momento, poderia ser convertida em uma nova frente de incorporação pelo mercado imobiliário.

1.5. O projeto olímpico

Em 2001, a gestão municipal decidiu lançar a candidatura da cidade de São Paulo como sede para os Jogos Olímpicos de 2012. O Projeto Olímpico foi desenvolvido pelo Arquiteto Paulo Mendes da Rocha em parceria com o escritório MMBB. A proposta encaminhada previa a utilização das áreas de várzea dos Rios Tietê e Pinheiros para a instalação das estruturas previstas para a realização do evento esportivo.

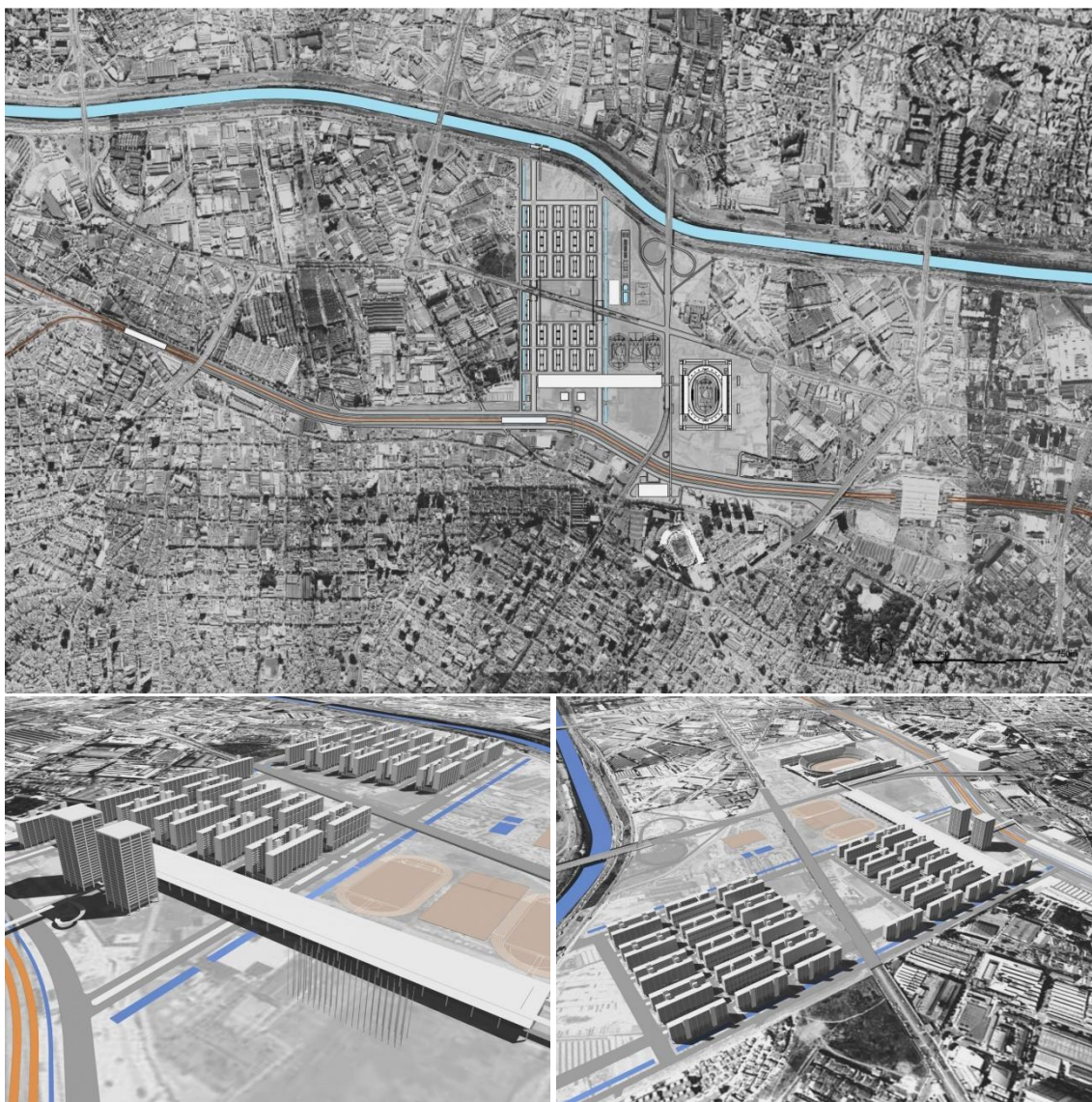


Figura 4 – Montagem com a implantação e perspectivas da proposta da Vila Olímpica na região da Água Branca. Fonte: Site do escritório MMBB: <https://www.mmbb.com.br/projects/details/57/2>

A região de várzea da Água Branca foi escolhida para receber a instalação da vila olímpica, com os edifícios de apartamentos para os atletas, além do estádio olímpico principal. Na gleba da TELESP, a proposta previa o parcelamento de um grande trecho

da área no sistema ortogonal, com quadras retangulares e a implantação de dezenove edifícios lâmina, para a instalação de parte da vila olímpica. A gleba era conectada ao sistema viário existente com a implantação de três vias no sentido norte-sul. Essas vias atravessavam a gleba, conectando a Marginal Tietê, com uma via proposta na faixa lindeira, à linha férrea.

Além dos edifícios com habitação para os atletas, também foram propostos na gleba dois canais abertos para a drenagem, dois edifícios altos com uso não residencial, um pavilhão, arenas esportivas menores para apoio e treinamento e uma transposição em nível da linha férrea, visando a conexão entre os dois lados do bairro.

Para viabilizar a ocupação das áreas previstas com a estrutura olímpica, a prefeitura publicou um decreto¹⁶ transformando os lotes afetados pelo projeto em áreas de utilidade pública (BARBOSA, 2016). Dessa forma, essas áreas estavam sujeitas à desapropriação compulsória. A área da gleba da TELESP estava incluída na abrangência deste decreto, que tinha validade de cinco anos.

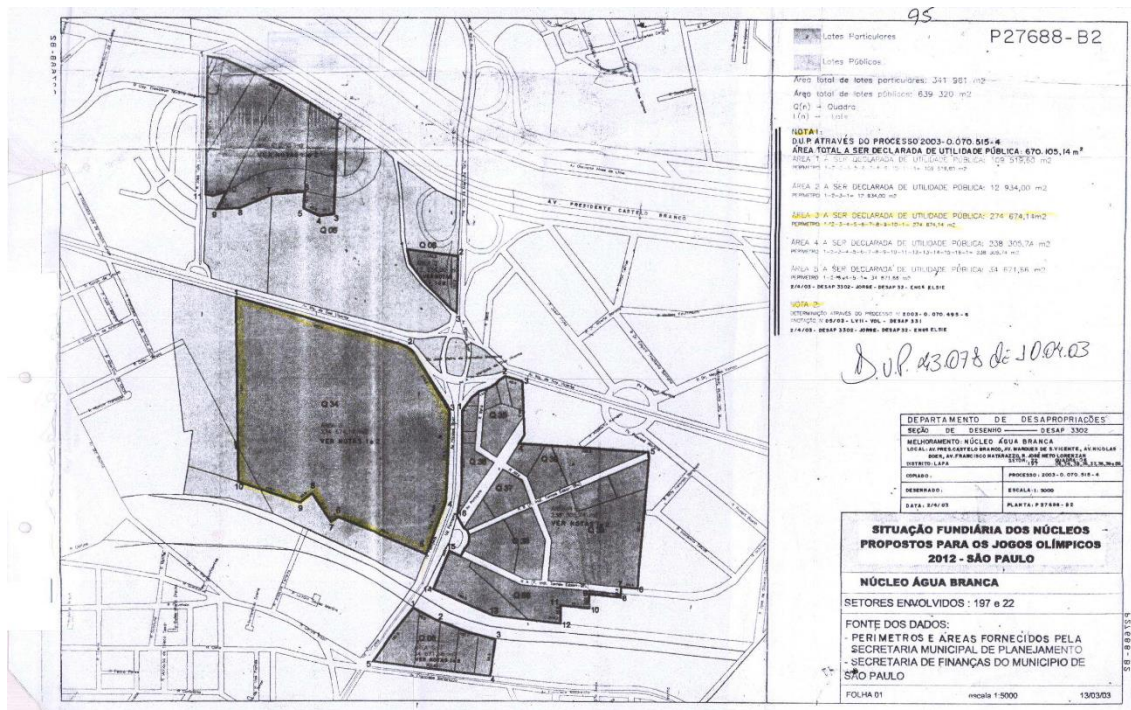


Figura 5 - Planta com a indicação dos lotes afetados pelo Decreto de Utilidade Pública (DUP). Fonte: Processo nº 2007.0.115.798-0 / fls. 724.

O trecho do projeto olímpico proposto na Água Branca corroborava a iniciativa anterior da prefeitura com a implementação da OUAB. Se as diretrizes gerais

¹⁶ Decreto de utilidade pública (DUP) nº 43.078, de 10 de abril de 2003.

propostas na OUAB previam uma adequação das áreas existentes no perímetro de ação através do parcelamento das grandes glebas, o projeto olímpico proposto por Paulo Mendes da Rocha e equipe ia ao encontro dessas recomendações. A gleba da TELESP teria grande oferta de espaços públicos, com equipamentos esportivos que, após os Jogos Olímpicos, poderiam ser acessados pela população em geral. O mesmo ocorria com a vila olímpica, que posteriormente teria as unidades convertidas em habitação que poderiam ser comercializadas no mercado de imóveis (MAGALHÃES JR., 2005). As demais estruturas urbanas implantadas na gleba, como os canais de drenagem e a transposição da linha férrea, fariam parte do legado de obras públicas na região.

Todavia, o projeto olímpico não prosperou. A cidade de São Paulo, que deveria apresentar sua candidatura oficial em 2002, foi preterida na disputa nacional pela cidade do Rio de Janeiro.¹⁷

A iniciativa olímpica encampada pela prefeitura evidenciou as possibilidades de transformação na região da Água Branca. Além disso, reforçou a necessidade do desenvolvimento de um projeto urbano que pudesse dar suporte ao programa de obras financiadas pelo caixa da OUAB. A vigência do decreto de utilidade pública, em alguns lotes, contribuía para a viabilidade de um projeto que pudesse finalmente transformar o bairro. Neste cenário, a prefeitura decidiu lançar um concurso para o desenvolvimento de um projeto urbano que seria utilizado como referência para as intervenções da OUAB.¹⁸

1.6. O concurso Bairro Novo

Promovido pela Prefeitura do Município de São Paulo, em parceria com o Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB-SP), o concurso Bairro Novo foi lançado em 2004

¹⁷ A cidade do Rio de Janeiro concorreu para sediar os Jogos Olímpicos de 2012, mas foi eliminada da disputa antes da rodada final, que definiu a cidade de Londres como sede do evento esportivo em 2012. No ciclo seguinte, a cidade do Rio de Janeiro concorreu novamente e, desta vez, foi selecionada para ser a sede dos Jogos Olímpicos de 2016.

¹⁸ Neste período, a Secretaria de Planejamento (SEMPPLA), que era comandada pelo arquiteto e urbanista Jorge Wilhelm, coordenou os Grupos de Trabalho Intersecretariais (GTI) que tinham o objetivo de elaborar uma revisão crítica nos planos propostos para todas as operações urbanas em vigor na cidade. Jorge Wilhelm, com vasta experiência no planejamento urbano e atuação junto ao poder público em outras gestões, foi o grande entusiasta do Projeto Olímpico e, posteriormente, do concurso Bairro Novo. (ANDRADE NETO, 2006; BARBOSA, 2016)

com a intenção de selecionar um projeto urbano para uma área de aproximadamente 1 milhão de m² no bairro da Água Branca. A proposta vencedora seria implantada dentro do perímetro da Operação Urbana Água Branca, através de uma parceria do Poder Público Municipal com a iniciativa privada. Esta ação atendia a uma exigência da lei que regulamentava a OUAB, que determinava o desenvolvimento de um projeto urbano que orientasse os parâmetros para a transformação do bairro. O projeto vencedor do concurso também serviria de base para a revisão da Lei 11.774/95, que estava em vigor há quase uma década. O Termo de Referência apresentava o seguinte questionamento:

“Como deve ser o bairro ideal para morar em São Paulo no século XXI?(...) Qual o projeto de um novo grande bairro que possa ser exemplar e paradigmático de uma São Paulo metrópole global, mais justa, moderna e bonita.”¹⁹

A participação no Concurso Bairro Novo era aberta a equipes de todo o Brasil e do exterior. Foram recebidas cento e vinte sete inscrições, com cinquenta e nove propostas apresentadas. O júri premiou três projetos e indicou sete menções honrosas. A proposta vencedora foi o Projeto nº 1051, de autoria dos arquitetos Euclides Oliveira, Carolina de Carvalho e Dante Furlan. Segundo a ata de resultados do concurso, a proposta:

“responde à expectativa de um bairro diferenciado, indicando uma forma de habitar em São Paulo diferente da atual tendência de condomínios em edifícios altos e isolados.”²⁰

O concurso significou uma oportunidade, viabilizada através de um pacto público promovido pelo poder municipal, para a transformação de uma grande área inserida no contexto urbano da cidade. Apesar de toda expectativa gerada para a transformação da região, o concurso foi proposto no último ano de uma gestão que não

¹⁹ Termo de Referência do Concurso Bairro Novo (2004)

²⁰ Ata de Resultados do Concurso Bairro Novo (2004)

se reelegeu.²¹ O desenvolvimento da proposta vencedora seguiu por um breve período na gestão seguinte, mas logo depois foi cancelado.²²



Figura 6 - Vista geral com a implantação da proposta vencedora. Fonte: Caderno de Projetos (2005).

Ainda que existam críticas relativas à qualidade espacial das propostas, tanto do projeto Olímpico quanto do Concurso Bairro Novo, a ação do poder público municipal em promover essas iniciativas reforçou a necessidade da elaboração de um projeto urbano para a região da Água Branca. Um plano global, baseado no desenho urbano, que abarcasse toda área da OUAB, contemplando as diretrizes deste instrumento, seria fundamental para a que a transformação da região não ficasse restrita apenas à iniciativa do mercado imobiliário.

Além disso, as diretrizes da OUAB e os projetos desenvolvidos para os Jogos Olímpicos e no concurso Bairro Novo apresentavam conceitos comuns em suas propostas para a transformação do bairro. Os planos propunham um bairro mais acessível, a partir do parcelamento das grandes áreas e com grande oferta de espaços públicos como praças, parques, passeios e equipamentos de lazer. Na gleba da TELESP, que sempre esteve sob o controle de empresas públicas, as intervenções propostas também seguiam essa mesma linha e reforçavam o caráter público da área.

²¹ Com a vitória de José Serra nas eleições municipais de 2004, o PSDB (Partido da Social Democracia Brasileira), passaria da oposição para a situação, substituindo a gestão de Marta Suplicy do PT (Partido dos Trabalhadores), na administração da cidade de São Paulo.

²² No início de 2005, o novo prefeito José Serra (PSDB) suspendeu o contrato com a equipe vencedora. Em carta aberta publicada pelos autores da proposta vencedora, no site da Revista Projeto Design, em 2005, eles alegam que o concurso foi “tachado” pelo novo prefeito como um “projeto eleitoreiro da Marta” e por isso seria suspenso (apud. ANDRADE NETO, 2006).

Todavia, se as duas iniciativas promovidas pela prefeitura não foram materializadas, a repercussão que elas alcançaram foi suficiente para despertar o interesse do mercado imobiliário na área. Em 2006 a construtora Tecnisa adquiriu a gleba da TELESP e iniciou o desenvolvimento do empreendimento Jardim das Perdizes. Mas, a aquisição da grande área pela Tecnisa, não encerrou a elaboração de projetos públicos no bairro da Água Branca. Neste mesmo ano, a Empresa Municipal de Urbanismo (EMURB) iniciou a elaboração de um Plano Urbanístico para a região, mapeando novamente todas as intervenções previstas para a área da OUAB.

1.7. O controle da gleba

A aquisição da gleba da TELESP pela construtora Tecnisa ocorreu no final de 2006, através de um leilão de imóveis promovido pela companhia espanhola Telefônica, que se tornou a controladora da empresa estatal, após a sua privatização. Entretanto, no momento que a gleba foi leiloada, o decreto que estabelecia algumas áreas na Água Branca como utilidade pública, entre elas a própria gleba da TELESP, e que havia sido publicado com vistas ao Projeto Olímpico, ainda estava vigente. Segundo Nigri (2015),²³ a vigência do decreto afastou outros investidores e no momento do leilão não houve muitos interessados na aquisição da gleba, que foi adquirida por um valor relativamente baixo,²⁴ considerando as dimensões e características da área. De todo modo, o risco que o decreto representava aos investidores não durou muito tempo. Poucos meses após a aquisição da gleba pela Tecnisa, em maio de 2007,²⁵ o decreto foi revogado.²⁶

A aquisição da gleba da TELESP e a revogação do decreto de utilidade pública despertaram grande expectativa em outros agentes do mercado imobiliário para a região da Água Branca (MALERONKA, 2010). A implantação do empreendimento em

²³ Renato Nigri era Gerente de incorporação da Tecnisa, em 2015, quando concedeu entrevista para a pesquisa de Barbosa (2016).

²⁴ A gleba da TELESP foi adquirida pela Tecnisa no leilão, realizado em dezembro de 2016, por R\$ 133.333.333,55.

²⁵ José Serra, prefeito eleito em 2004, decidiu disputar as eleições para o governo estadual e venceu o pleito realizado em outubro de 2006. Dessa forma, em janeiro de 2007, Gilberto Kassab, então vice-prefeito, assumiu o posto de titular do poder municipal.

²⁶ Decreto nº 48.381, de 25 de maio de 2007.

uma das maiores áreas livres e disponíveis da cidade, localizada no perímetro da OUAB, poderia transformar o Jardim das Perdizes em uma espécie de empreendimento-âncora na região. Essa expectativa de investimento na área, no entanto, só aumentou nos anos seguintes, já que o projeto teve um longo processo de análise na prefeitura.

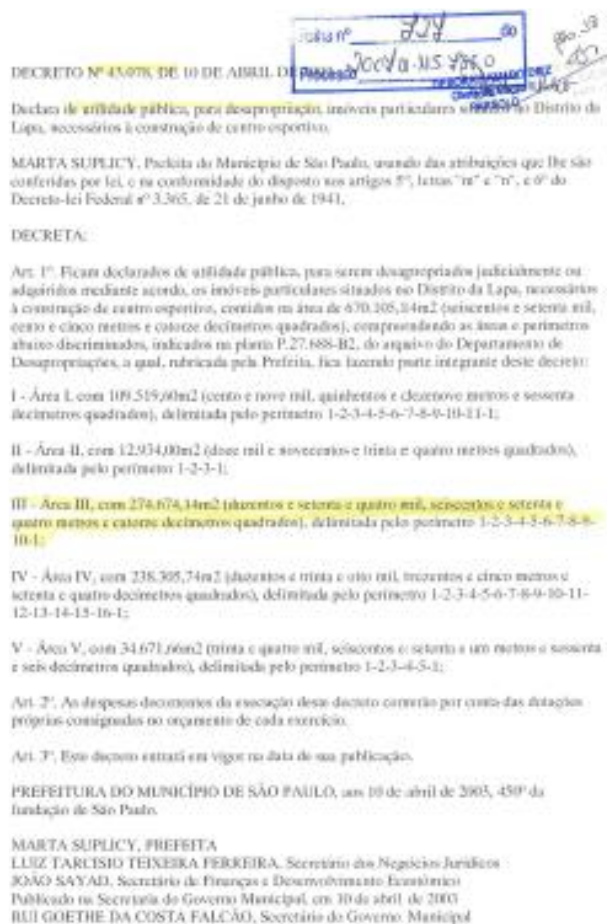


Figura 7 – Montagem com a imagem do Decreto de utilidade pública nº 433.078 de 10 de abril de 2003 e a sua revogação, no Decreto nº 48.381 de 25 de maio de 2007. Fonte: Processo nº 2007.0.115.798-0 / fls. 105 e 727.

Segundo Vladir Bartalini (2022),²⁷ no primeiro momento, a Tecnisa pretendia fazer um condomínio fechado ocupando toda a gleba da TELESP. Porém, para que o empreendimento pudesse participar a OUAB, tendo acesso ao maior coeficiente de aproveitamento (CA) disponibilizado pelo instrumento, precisaria atender as diretrizes

²⁷ Atualmente, Vladir Bartalini é técnico da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL). Já atuou como Superintendente de Desenvolvimento e Gerente de Operações Urbanas da SP Urbanismo. Também foi Gerente da OUAB pela EMURB, na época da aprovação do Jardim das Perdizes. Utilizamos na pesquisa as informações coletadas diretamente com Vladir na entrevista realizada em 02/06/2022. Consultamos também as informações fornecidas por Vladir Bartalini, na entrevista que concedeu, em 2015, para a pesquisa de Barbosa (2016).

de “reparcelamento e arruamento das quadras”,²⁸ que constavam na Lei que instituía essa operação urbana.

Na visão da Tecnisa, o parcelamento da gleba da TELESP poderia viabilizar o empreendimento do ponto de vista comercial, já que a possibilidade de trabalhar em lotes facilitaria a comercialização do empreendimento, permitindo alterações e adaptações no produto imobiliário ao longo do tempo, minimizando os riscos comerciais (NIGRI, 2015 apud. BARBOSA, 2016). Por outro lado, o parcelamento precisaria seguir as regras estabelecidas por leis específicas para esse processo quando em área urbana. Essas regras estabelecem uma doação de cerca de 45% da área bruta da gleba ao município, para a aprovação do empreendimento.²⁹

A doação de áreas da gleba engendrava outra questão para o desenvolvimento do empreendimento. Essas áreas deveriam ser repassadas à prefeitura na forma do sistema viário, áreas verdes e área institucional.³⁰ O sistema viário, composto por vias e passeios públicos, precisaria dar conta de resolver a circulação entre as quadras propostas na gleba e conectar o empreendimento às vias existentes. As áreas verdes contribuíam com a drenagem necessária na região de várzea e como espaços públicos, uma vez que poderiam ser convertidos em equipamentos de lazer e prática esportiva no bairro. A área institucional deveria receber algum equipamento público, que teria a definição do uso e a gestão sob a responsabilidade da prefeitura. Em resumo, quase metade da gleba da TELESP precisaria ser convertida em espaços públicos.

Para a Tecnisa, que havia apresentado como primeira intenção de implantação um condomínio fechado em toda a gleba, controlar a oferta desses espaços públicos dentro do empreendimento privado era uma questão fundamental. E, de fato,

²⁸ Lei nº 11.774/95 – Quadro 01 – Anexo, inciso IX.

²⁹ Lei Federal nº 6766/79 e Lei Municipal nº 9413/83.

³⁰ Da área total da gleba cerca de 20% deveriam ser doadas na forma de sistema viário, 20% para as áreas verdes e 05% para a área institucional.

a análise³¹ dos processos de aprovação³² do empreendimento indica que o projeto foi sendo paulatinamente ajustado para que nesses espaços públicos algum tipo de controle pudesse ser estabelecido por parte dos empreendedores.

O primeiro projeto enviado pela Tecnisa para a análise da prefeitura, já considerando a participação na OUAB, consta no processo 2006-0.334.740-8. A implantação do empreendimento foi desenvolvida pelo escritório Itamar Berezin Arquitetura, em dezembro de 2006. A proposta dividiu a gleba em nove lotes residenciais, com 21 torres implantadas neles. Quatro lotes teriam três torres residenciais e os demais teriam duas torres cada. A implantação indicava três acessos aos condomínios conectados às vias existentes, através de meia rotatória. Outros dois acessos similares estavam localizados junto à via projetada ao lado da linha férrea. Os lotes residenciais foram implantados na parte periférica da gleba. Na parte central, uma área em formato oval foi reservada. Na legenda, há a indicação que cerca de 75% desta área seriam ocupadas com áreas verdes e os 25% restantes, destinados ao uso institucional.

Essa primeira implantação desenvolvida pela Tecnisa indica como a construtora pretendia conduzir o parcelamento da gleba. Os lotes com os condomínios residenciais ocupavam a periferia da gleba, dessa forma, tanto as vias existentes, quanto as vias projetadas, que completavam o contorno perimetral do empreendimento, teriam como confrontantes os muros que fariam o fechamento posterior dos lotes residenciais. Todos os condomínios residenciais, dispostos dessa forma, estariam voltados para a área verde e de costas para a cidade.

Na implantação apresentada não havia indicação de lotes destinados ao uso comercial ou de serviços, ou seja, o empreendimento, que ocuparia toda a gleba, seria

³¹ A pesquisa analisou quatro processos relativos ao empreendimento Jardim das Perdizes: 2006-0.334.740-8 / 2007-0.115.798-0 / 2008-0.309.966-1 / 2008-0.309.979-3. Os processos foram digitalizados, após o pedido de vistas junto ao Arquivo Municipal, sendo convertidos em processos digitais, com os respectivos números: SEI_6099.2022_0012265_2 / SEI_6099.2022_0007123_3 / SEI_6099.2022_0012652_6 / SEI_6099.2022_0012649_6. Nas citações durante a pesquisa iremos indicar apenas o número original de cada processo.

³² O primeiro processo, nº 2006-0.334.740-8, foi utilizado pela Tecnisa como consulta oficial à prefeitura para a participação do empreendimento na OUAB. Ele foi indeferido em 2012, pois a construtora optou por seguir com a aprovação em outro processo. O segundo processo, nº 2007-0.115.798-0, foi onde o empreendimento, de fato, foi analisado e aprovado, com o Alvará de Loteamento emitido em 25/07/2011. Os dois últimos processos, nº 2008-0.309.966-1 e nº 2008-0.309.979-3, dizem respeito à aprovação dos dois primeiros condomínios residenciais do empreendimento: “Reserva Manacá” e “Bosque Jequitibá”.

exclusivamente residencial. As estreitas vias propostas que davam acesso à parte central da gleba, percorrendo o fechamento lateral dos condomínios residenciais, foram projetadas com acesso através de meia rotatória, na conexão com as vias existentes. Essa era uma estratégia para facilitar o controle do fluxo dos veículos que acessariam a área verde na parte central da gleba. Os espaços públicos do empreendimento foram implantados completamente cercados pelos lotes residenciais, isolados do bairro onde o conjunto estava inserido. Com acessos precários e sem oferta de infraestrutura de apoio ou serviços, a área verde e o lote institucional seriam rapidamente convertidos em uma extensão da área de lazer dos condomínios residenciais.

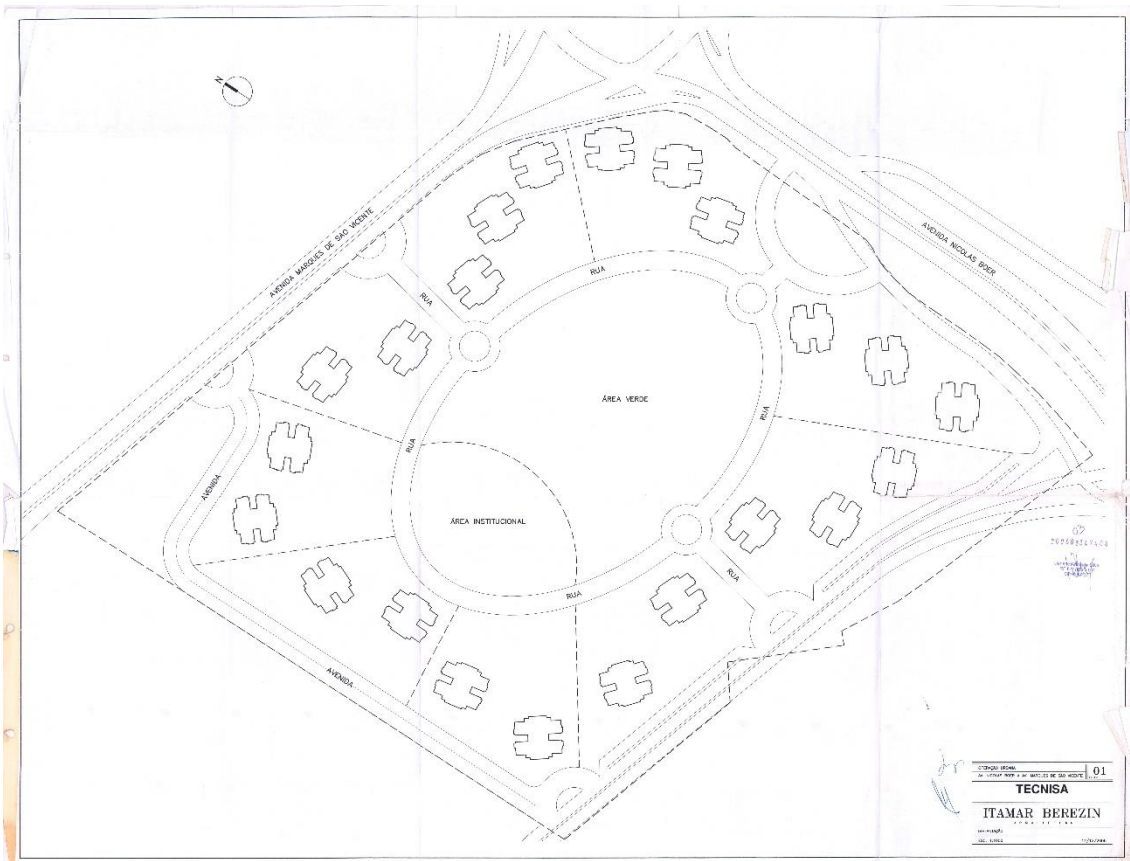


Figura 8 - Primeira versão da implantação do empreendimento desenvolvida pela Tecnisa. Fonte: Processo nº 2006.0.334.740-8 / fls. 03.

Este primeiro estudo do empreendimento apresentado pela Tecnisa já torna evidente a mudança no caráter público que a gleba da TELESP apresentava desde os primeiros registros de sua ocupação. A proposta também reduzia bastante a oferta de espaços públicos que eram observados nos projetos que já haviam sido desenvolvidos para a gleba com o apoio da prefeitura, como a proposta olímpica e o Bairro Novo. Ainda que neste caso a oferta de espaços públicos fosse uma imposição legal para a aprovação

do empreendimento, a construtora já demonstrava, nas primeiras linhas do projeto, a intenção de estabelecer um controle no acesso às áreas que deveriam estar integradas à cidade.

Após a apresentação dessa primeira versão do projeto do empreendimento junto à prefeitura, no processo nº 2006.0.334.740-8, os documentos foram encaminhados para a análise de um Grupo Intersecretarial, formado por representantes da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras (SIURB), da Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), da Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras (SMSP), da Secretaria Municipal de Planejamento (SEMPA) e da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA). Este grupo foi constituído para avaliar principalmente a possibilidade de participação do empreendimento na OUAB.

Em reunião realizada em 07/02/2007, para a avaliação do projeto encaminhado pela Tecnisa, o Grupo Intersecretarial apresentou as seguintes resoluções:

1. *“A proposta precisa ser melhor caracterizada para a sua apresentação e verificação do número máximo de unidades, proporcional ao tamanho do lote.*
2. *Face às diversas disposições legais incidentes sobre a área: Projeto Bairro Novo e DUPI para a implantação de Vila Olímpica, verificar junto a municipalidade sobre o interesse no prosseguimento de alguma dessas propostas.*
3. *Da forma que foi apresentada a proposta não atende aos interesses de parcelamento e integração viária da gleba, de acordo com os objetivos propostos na Operação Urbana Água Branca.”³³*

As resoluções encaminhadas pelo Grupo Intersecretarial indicam uma não conformidade com a proposta apresentada pela Tecnisa. Sugerem consulta a outros projetos elaborados pela prefeitura para a mesma área.³⁴ E apontam os aspectos da

³³ Processo nº 2006.0.334.740.8 / fls. 55.

³⁴ Segundo Bartalini (2022), o projeto vencedor do Concurso Bairro Novo foi oferecido para a Tecnisa como uma referência de proposta para a área, mas a construtora não demonstrou interesse em utilizá-lo.

proposta que estavam em desacordo com as diretrizes da OUAB, inviabilizando o acesso do empreendimento aos benefícios disponibilizados pelo instrumento.

Após a avaliação da proposta pelo Grupo Intersecretarial, a Tecnisa não seguiu mais com o referido processo e optou por dar continuidade na aprovação do empreendimento a partir de outro processo. O novo processo, nº 2007.0.115.798-0, foi iniciado em 12/04/2007, com um pedido de Diretrizes para Loteamento e foi encerrado em 2011 com a emissão do Alvará de Loteamento, emitido em 25/07/2011.³⁵

1.8. O Plano Urbanístico da EMURB

Ainda em 2006, a EMURB iniciou o desenvolvimento de um plano urbanístico que teve apresentação pública apenas em 2009.³⁶ Algumas revisões deste plano serviram como referência para a análise do projeto do Jardim das Perdizes, durante a sua avaliação na prefeitura. Essas versões do projeto constam e são citadas pelos técnicos da prefeitura nos processos de aprovação do empreendimento da Tecnisa. Neste plano, o perímetro da OUAB foi dividido em cinco sub-áreas, que seriam objeto das intervenções propostas.

A avaliação do plano da EMURB indica que as intervenções se concentravam, principalmente, no ajuste de novos alinhamentos para as vias já existentes, na abertura de novas vias conectadas ao sistema viário existente, de uma transposição em nível da via férrea localizada na Avenida Santa Marina, do parcelamento das glebas e da implantação de um conjunto de áreas verdes articulado a um sistema de drenagem composto por canais abertos e interligados.

O Plano urbanístico desenvolvido pela EMURB foi produzido em duas versões principais, uma em março de 2007 e outra em setembro de 2007. As plantas das duas versões deste Plano constam nos processos de aprovação do Jardins das Perdizes junto à prefeitura.³⁷

³⁵ Processo nº 2007.0.115.798-0 / fls. 1.138.

³⁶ Segundo Ávila (2015), a primeira reunião técnica de discussão desse plano elaborado pela EMURB, com a minuta disponível ao acesso público, é de janeiro de 2009, após o prefeito Gilberto Kassab ter sido reconduzido ao cargo, em virtude de sua reeleição (apud. BARBOSA, 2016).

³⁷ Processo nº 2006.0.334.740.8 e nº 2007.0.115.798-0

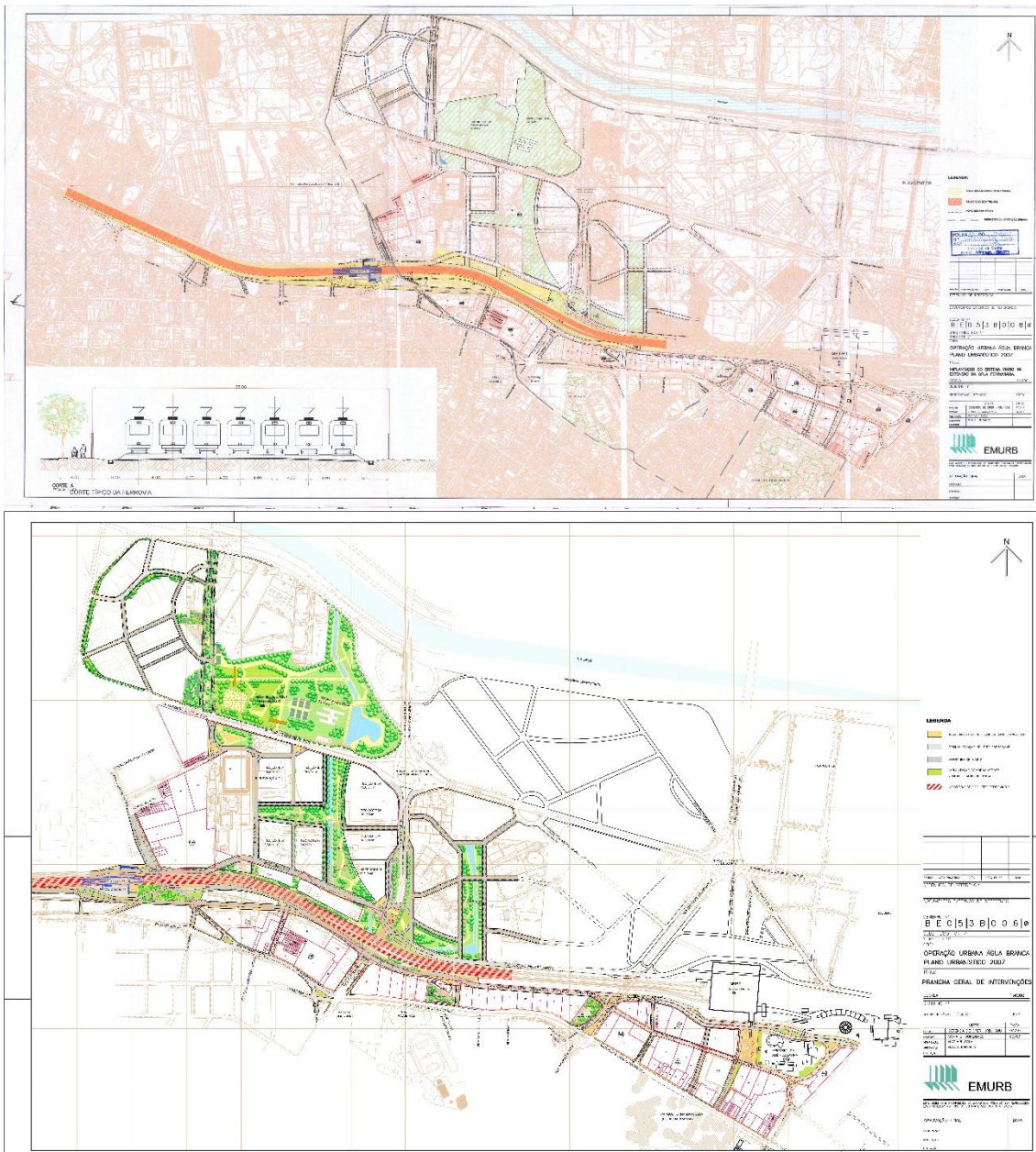


Figura 9 – Montagem com duas implantações da primeira versão do Plano Urbanístico desenvolvido pela EMURB em março de 2007. A versão que consta no processo está menos detalhada que a versão recebida da biblioteca da SP Urbanismo. Fonte: Processo nº 2006.0.334.740- / fls. 79 e Biblioteca da SP Urbanismo (2022).

Além do material analisado nos processos de aprovação, foi possível acessar uma versão integral da primeira versão do Plano, produzido em março de 2007, junto à biblioteca da SP Urbanismo.³⁸ Essa primeira versão do plano foi produzida justamente no intervalo entre as resoluções emitidas a partir da reunião do Grupo Intersecretarial, que avaliou a primeira versão do projeto elaborado pela Tecnis, e o início do segundo

³⁸ A SP Urbanismo foi fundada em 2009 a partir da cisão da EMURB, que foi extinta. Atualmente é uma empresa pública vinculada à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SUML). Em sua biblioteca é possível acessar documentos de processos arquivados.

processo, no qual a Tecnisa solicitou primeiramente Diretrizes para o Loteamento junto ao Departamento de Parcelamento do Solo e Intervenções Urbanas (PARSOLO).

As principais diferenças entre as duas versões do Plano Urbanístico da EMURB podem ser observadas justamente na gleba da TELESP. A análise desses documentos indica que havia uma preocupação maior com relação à ocupação desta gleba. Essa preocupação fazia sentido, pois, no contexto geral do Plano, a gleba da TELESP fazia a conexão entre as outras duas áreas verdes dispostas nas extremidades do conjunto proposto. Mantida dessa forma, a área verde da gleba permitia também a continuidade do sistema de drenagem por canais abertos.

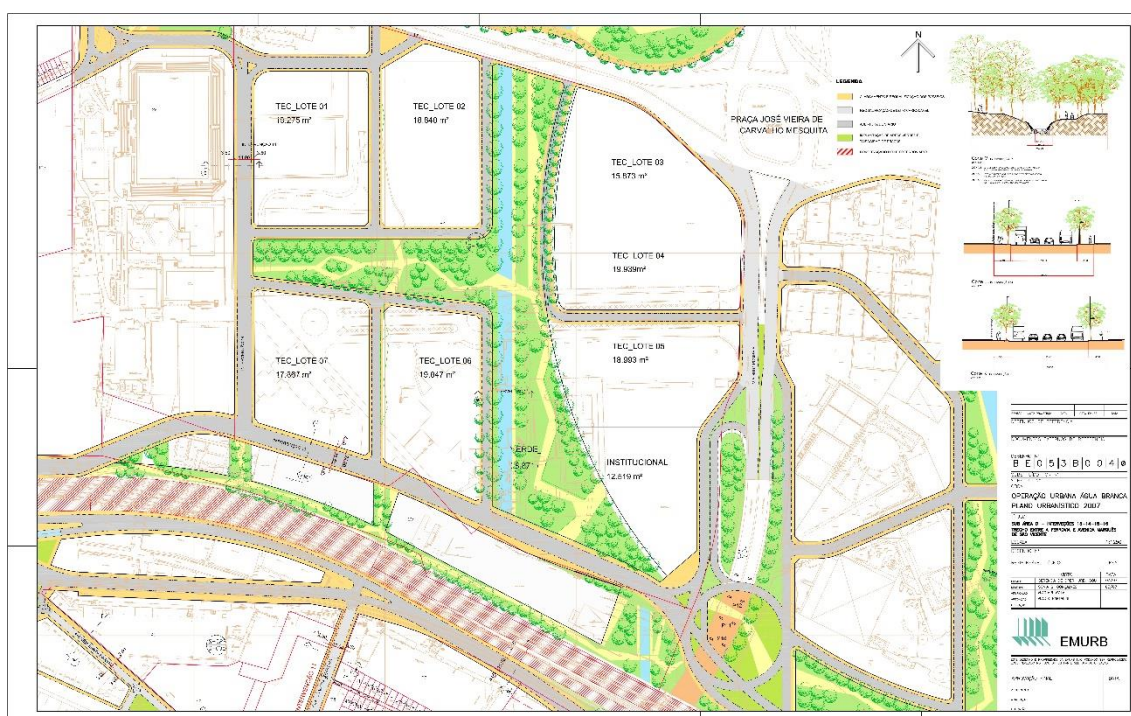


Figura 10 - Detalhe da gleba da TELESP na Primeira versão do Plano Urbanístico desenvolvido pela EMURB em março de 2007. Fonte: Biblioteca da SP Urbanismo (2022).

Nos materiais analisados, a gleba da TELESP é a única sub-área com um detalhamento específico de seu parcelamento. Essa versão do projeto, desenvolvido em março de 2007, chegou a ser mais detalhada.³⁹ Ela foi destacada em uma prancha formatada como diretrizes para o parcelamento, com um quadro de áreas, detalhamento do sistema viário e o projeto de cinco quadras dentro da gleba. A área

³⁹ Ver figuras 09 à 12. A versão do Plano da EMURB produzido em março de 2007 consta nos processos: nº 2006.0.334.740.8/fls. 79 e nº 2007.0.115.798-0/fls. 171. A folha onde consta o detalhamento da gleba com a mesma versão do projeto de março de 2007, foi acessada junto aos materiais recebidos da biblioteca da SP Urbanismo, em junho de 2022.

verde proposta neste detalhamento está na parte central do conjunto de quadras, mas não fica concentrada. Ela foi projetada com um formato em “T”, conectando-se a três pontos do perímetro da gleba.

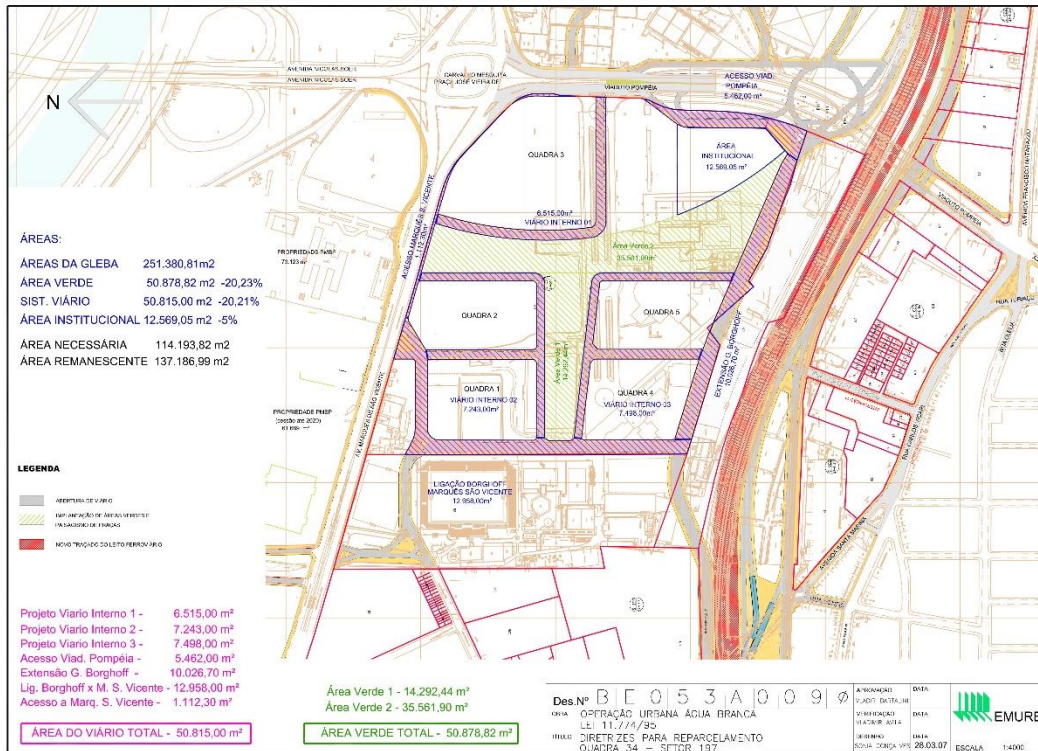


Figura 11 - Prancha que foi montada como diretrizes para o parcelamento da gleba, com detalhamento das vias e quadro de áreas. Fonte: Biblioteca da SP Urbanismo (2022).

Nos materiais recebidos da biblioteca da SP Urbanismo, consta também uma outra versão do parcelamento da gleba da TELESP, produzida no mesmo período da versão de março de 2007. A existência dessa “Proposta B”⁴⁰ corrobora que havia grande preocupação da EMURB com os rumos que a Tecnisa poderia dar para a gleba. Essa versão dá mais destaque à área verde proposta na gleba, implantada de forma mais exposta, a partir da localização na esquina, onde há o encontro das principais vias de circulação do bairro: a Avenida Marquês de São Vicente e a Avenida Nicolas Boer. Permanece nesta proposta a preocupação com o sistema de canais de drenagem e o conceito de uma continuidade das áreas verdes, ligando a via férrea até a Marginal Tietê.

⁴⁰ Ver figura 11. Essa prancha foi recebida em arquivo digital junto com os materiais acessados na biblioteca da SP Urbanismo. Porém, no arquivo recebido, a prancha não veio completa e não consta o trecho do carimbo como nas demais.

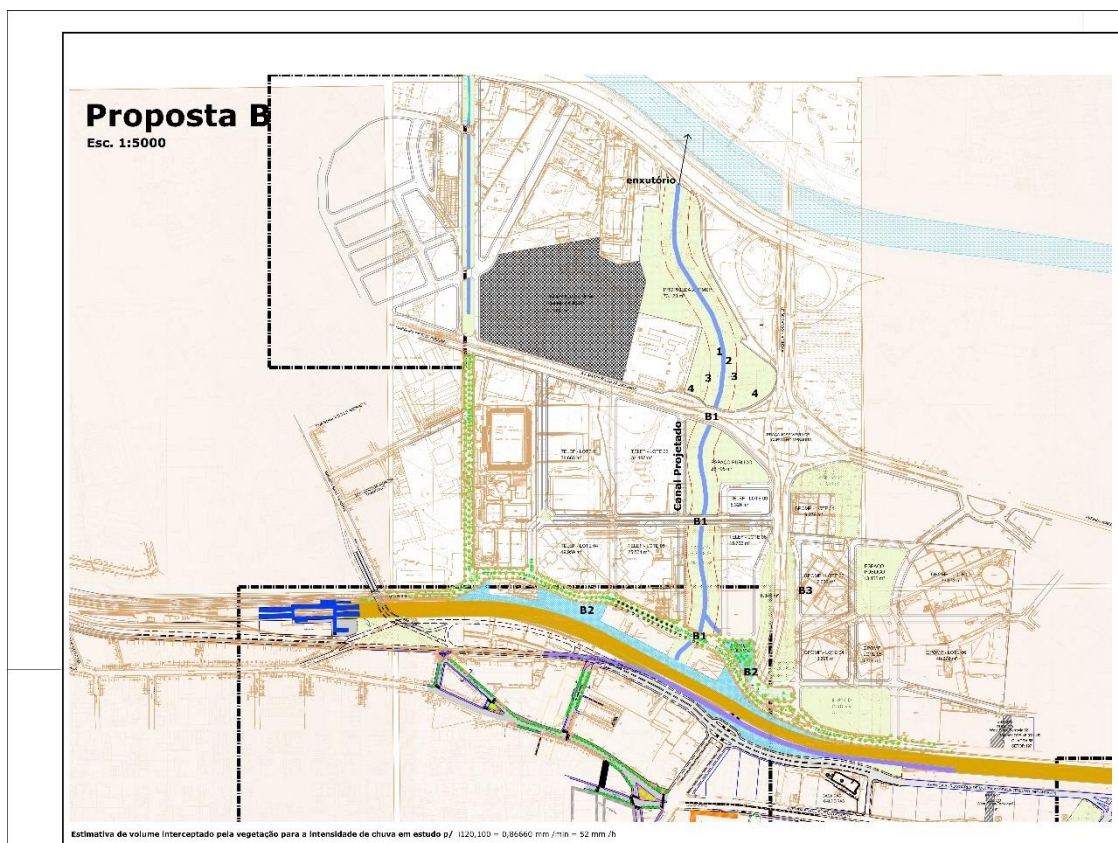


Figura 12 - “Proposta B” elaborada pela EMURB com o sistema de áreas verdes. Nesta versão, o parque projetado na gleba da TELESP está ainda mais integrado com a cidade, chegando até a esquina onde há o encontro das principais vias do bairro. Fonte: Biblioteca da SP Urbanismo (2022).

O Plano Urbanístico desenvolvido pela EMURB em setembro de 2007 foi mais difundido, pois, foi o que mais se aproximou da versão final do empreendimento implantado pela Tecnisa. Por outro lado, a implementação do plano da EMURB foi bastante parcial. Analisando toda a sua abrangência, a única área que recebeu as obras, a partir das orientações de implantação presentes no plano, foi justamente o trecho da gleba da TELESP. Essa versão apresentada pela EMURB em setembro de 2007, consta nos processos de aprovação do empreendimento.⁴¹ A mesma versão está presente, com pequenos ajustes, no caderno de obras da OUAB, apresentado como “Plano Urbanístico 2007” e divulgado amplamente.

⁴¹ Ver figura 12. A versão do Plano da EMURB produzido em setembro de 2007 consta nos processos: nº 2006.0.334.740.8/fls. 80 e 117 e nº 2007.0.115.798-0/fls. 172.

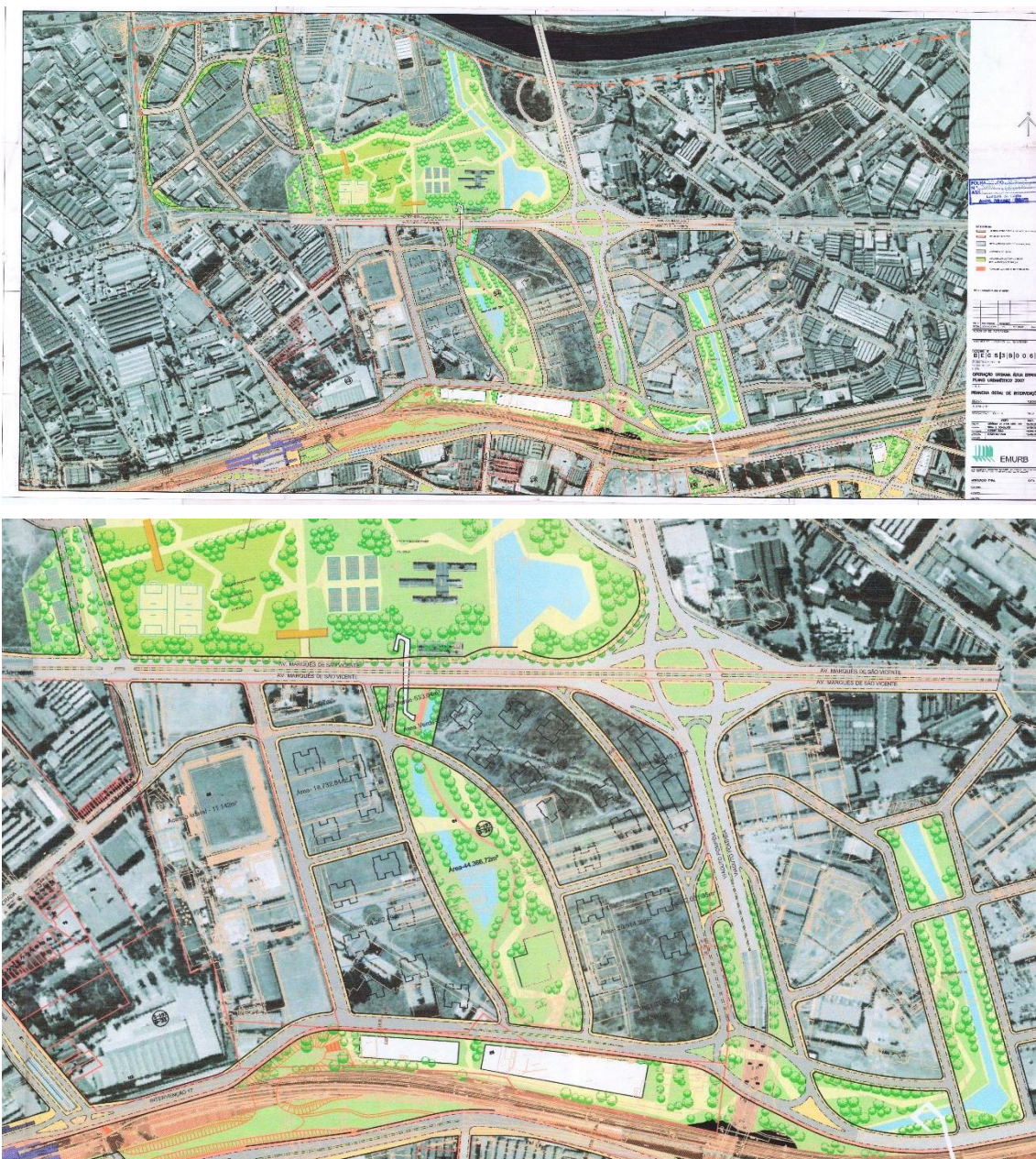


Figura 13 – Montagem com a implantação geral do Plano Urbanístico elaborada pela EMURB em setembro de 2007, e detalhe da gleba da TELESP. Nesta versão, o parque projetado na gleba da TELESP já tem a forma muito similar à versão final do empreendimento proposto pela Tecnisa. Fonte: Processo nº 2006.0.334.740.8/fls. 80.

O Plano Urbanístico desenvolvido em setembro de 2007, apresenta diferenças importantes na proposta de parcelamento da gleba da TELESP, quando comparada ao primeiro estudo produzido pela Tecnisa e a versão desenvolvida pela própria EMURB em março de 2007. O parque, que no primeiro projeto do empreendimento ocupava uma área oval, implantada no centro da gleba, com as maiores dimensões no sentido leste-oeste, foi rotacionado em 90 graus. Já na primeira versão da EMURB, o parque implantado em forma de “T” estava em contato com três

vias de circulação, sendo que duas eram as principais vias do bairro. Na versão de setembro de 2007 há um ajuste entre as duas propostas. O parque é mantido centro da gleba, o formato oval é ajustado para uma elipse e a rotação em 90 graus foi uma estratégia para viabilizar a articulação entre as áreas verdes propostas no plano, através de um espaço público, ligando a linha férrea com a gleba junto a Marginal Tietê. No entorno da área verde estão dispostas quatro grandes quadras para receber os projetos residenciais.

Se na primeira versão apresentada pela Tecnisa o isolamento do parque era total, na versão sugerida pela EMURB o isolamento é quase total. Apenas as pontas da elipse que define o parque têm contato com as vias públicas. O sistema viário proposto anteriormente pela EMURB, com vias ortogonais, apresentava, nessa versão, vias com desenho mais orgânico e menos pontos de ligação com as vias existentes.

A partir da análise desse material é possível afirmar que na gleba da TELESP houve uma acomodação da proposta de parcelamento encaminhada pela Tecnisa com o Plano Urbanístico proposto pela EMURB. Não é possível afirmar, no entanto, se a EMURB sugeriu essa implantação para a gleba da TELESP ou adotou de forma integral em seu plano uma revisão proposta pela Tecnisa.⁴² É certo, que a integração da proposta de parcelamento da gleba no plano da EMURB ocorreu muito antes da aprovação do empreendimento, já que o Certificado de Diretrizes foi emitido apenas em novembro de 2010 e o Alvará do Loteamento expedido em julho de 2011.

A avaliação dos despachos durante o longo processo de aprovação do empreendimento indica uma mudança de postura relativa às exigências antes manifestadas nos documentos do processo. A EMURB se manifesta através de um despacho, assinado por Vladir Bartalini, em 17/01/2008, sobre a necessidade de uma readequação da última revisão do projeto apresentado pela Tecnisa às diretrizes do Plano Urbanístico da EMURB:

“O artigo 11 da lei 11.774/95 determina as condições que devem ser observadas na análise de propostas de participação na Operação Urbana, dentre elas: articulação e encadeamento de espaços públicos, impacto

⁴² Em entrevista para a pesquisa, em 2022, Vladimir Ávila, Gerente de Análise Técnica da SP Urbanismo, afirmou que o desenho do parque foi uma sugestão da EMURB, elaborada por Vladir Bartalini, e que foi aceita pela Tecnisa.

urbanístico da implantação do empreendimento no tocante a capacidade viária, qualidade ambiental e capacidade de infraestrutura e ainda valorização paisagística visando a harmonização do desenho urbano.”⁴³

Este despacho é posterior à versão do Plano Urbanístico apresentado pela EMURB, onde na gleba da TELESP, o projeto de implantação desenvolvido pela Tecnisa já havia sido adotado. Ou seja, mesmo com a alteração do desenho do parque, que passou a ficar centralizado na quadra, a Tecnisa seguia fazendo mais ajustes no projeto, com a intenção de cercar mais a área verde dentro do conjunto e controlar o acesso ao equipamento de lazer.

No mesmo despacho, a EMURB apresenta mais argumentos em defesa de seu Plano Urbanístico. Ao mesmo tempo, há também uma tentativa de justificar a necessidade dos ajustes solicitados na versão do projeto apresentado pela Tecnisa:

"Este plano tem por objetivo orientar os participantes da Operação Urbana na concepção de seus projetos e seu conceito fundamental, no que diz respeito à quadra 034 do setor 197, é que as áreas verdes resultantes do parcelamento estejam concentradas em grandes porções configurando um espaço público de ligação entre as proximidades da ferrovia e a área de propriedade da Prefeitura localizada entre as avenidas Marquês de São Vicente e Presidente Castelo Branco. As áreas verdes originárias do parcelamento terão, além do papel de integração urbanística, função importante na drenagem da área".⁴⁴

A argumentação apresentada neste despacho indica que há uma intenção de concentrar as áreas verdes em grandes porções. Questionado sobre essa opção de concentrar as áreas verdes ao invés de distribuí-las por toda a gleba,⁴⁵ Bartalini (2022) afirmou, sem detalhar muito, que seria uma diretriz definida pela EMURB, e que essa estratégia contribuiria para articulação entre as áreas verdes propostas na OUAB. De

⁴³ Processo nº 2007.0.115.798-0/fls. 162. Grifos nossos.

⁴⁴ Ibid.

⁴⁵ O questionamento dirigido à Vládir Bartalini, sobre a concentração das áreas verdes, deve-se ao conceito diferente apresentado pela proposta vencedora do Concurso Bairro Novo, último projeto elaborado para área antes do Plano Urbanístico da EMURB. No Bairro Novo, um parque também foi sugerido na gleba da prefeitura, localizada entre a Avenida Marquês de São Vicente e a Marginal Tietê. Entretanto, as demais áreas verdes do parcelamento foram planejadas na forma de praças, distribuídas por todas as quadras do plano.

fato, sempre houve, nos projetos desenvolvidos pela EMURB, a intenção de estabelecer uma continuidade entre essas áreas verdes, principalmente no trecho entre a linha férrea e a Marginal Tietê.

O despacho de EMURB segue reforçando a sugestão de concentração das áreas verdes no centro do empreendimento, com a localização prioritária das vias de circulação propostas no perímetro da gleba:

"Quanto ao sistema viário, é ideia do plano urbanístico que o tráfego ocorra pelas laterais da gleba, preservando a área verde em seu interior"⁴⁶

Porém, sobre o sistema viário, as solicitações contradizem as primeiras versões do plano apresentado pela EMURB, em março de 2007. Nessa proposta, a gleba foi parcelada com vias na parte central, com a área verde alcançando o perímetro da gleba em três pontos. Na sequência do despacho, há a confirmação da adoção da proposta apresentada pela Tecnisa ao plano da EMURB, mas com ponderações, já que a concepção original apresentada já havia sofrido alterações:

*"O resultado dessas ações é a configuração atualmente adotada pelo plano urbanístico - fls 80 que já incorporou as modificações elaboradas pelo interessado no plano de parcelamento da gleba, principalmente no que diz respeito às áreas verdes e sistema viário. A atual conformação desses dois sistemas, embora diferente da concepção original da EMURB, atende às diretrizes e ao conceito inicial do plano urbanístico, quais sejam: a formação de um eixo de grande porte ligando as imediações da ferrovia à área pública junto a av. Presid. Castelo Branco e a circulação periférica do tráfego de passagem."*⁴⁷

Os trechos destacados do despacho corroboram a fragilidade na mediação da EMURB, durante a discussão do projeto de parcelamento da gleba da TELESP, desde o início do processo. Ainda que o poder municipal tenha desenvolvido e apresentado um plano com diretrizes para a ocupação de toda a área, isso não foi suficiente para conter a imposição do projeto desenvolvido pelos empreendedores. O distanciamento entre o plano da EMURB e o projeto da Tecnisa foi sendo ampliado, cada vez mais,

⁴⁶ Processo nº 2007.0.115.798-0/fls. 162. Grifos nossos.

⁴⁷ Ibid.

durante o processo de aprovação do empreendimento. A análise dos documentos do processo indica que, na medida que a diferença entre os planos aumentava, diminuía a capacidade e a iniciativa de intervenção da EMURB no projeto desenvolvido pela Tecnisa.⁴⁸

O processo de aprovação do empreendimento na prefeitura durou cerca de quatro anos. Esse tempo se deve à complexidade da análise do projeto, principalmente pelo ineditismo de suas características e dimensões dentro da realidade da cidade. Os documentos e projetos apresentados pelos empreendedores foram avaliados por diversos técnicos, em diferentes departamentos dentro da burocracia municipal. Com isso, é possível observar que, em alguns aspectos, as análises dos técnicos não convergem necessariamente. Dependendo da questão que está sendo avaliada, alguns posicionamentos se mostram mais ou menos alinhados com as propostas do empreendedor.

A implantação do parque na gleba foi objeto de questionamento em outros departamentos da prefeitura no qual o projeto da Tecnisa foi avaliado. Em PARSOLO foi emitido um longo despacho, em 27/03/2009, onde algumas recomendações sobre o projeto eram apresentadas, além de solicitações encaminhadas aos responsáveis pelo empreendimento sobre as contrapartidas urbanísticas exigidas para a aprovação da proposta. Sobre o projeto do parque, a manifestação de PARSOLO reforça a necessidade do equipamento como espaço público:

"- A Área Verde a ser doada ao Município deve ter, no mínimo 20% da área total da gleba e deve ser localizada de forma a não impedir a interligação futura com as demais áreas públicas existentes. Apesar da existência de várias áreas públicas do entorno do empreendimento elas não são acessíveis ao público, pois são cedidas a terceiros. Há, na realidade, carência de áreas verdes públicas na região."⁴⁹

⁴⁸ Segundo Bartalini (2015 e 2022), falta mais retaguarda ao agente público nas negociações com o empreendedor privado. A negociação chega até o limite do que é exigido na Lei, e se essa não aborda questões da forma, os conflitos sobre diferentes visões de cidade tornam-se muito difíceis de serem superados.

⁴⁹ Processo nº 2007.0.115.798-0/fls. 578. Grifos nossos.

Na sequência do despacho emitido em PARSOLO, o plano urbanístico proposto pela EMURB, que preconiza a concentração das áreas verdes em um único perímetro, é referendado:

" - A localização das áreas verdes deve criar uma grande área concentrada em um perímetro único com possibilidade de se transformar num parque público com qualificada oferta de equipamentos comunitários de esporte, lazer e cultura."⁵⁰

Porém, mesmo que a importância do equipamento como espaço público na região tenha sido destacada, não há questionamentos relativos ao seu isolamento no interior do empreendimento. Pelo contrário, há uma ideia de preservar a área verde no centro da gleba, como se a sua exposição aos veículos que circulavam no bairro representasse algum risco ao equipamento de lazer. Neste aspecto, a preocupação com o fluxo de veículos na região se impõe como questão mais importante neste despacho de PARSOLO, como está indicado no tópico que trata do número de vagas de estacionamento:

" Preliminarmente havia sido estimadas 6600 vagas (1 vaga / 63,80 m² de área computável). Como não está definido o número de unidades habitacionais e/ou comerciais e nem a área a ser construída, não é possível estabelecer a proporção de vagas. Em função da opção acima, o sistema viário local que permitirá o tráfego de passagem, ocorrerá pelas laterais da gleba de forma a preservar a área verde no seu interior."⁵¹

A preocupação com a preservação do parque no interior da gleba estava alinhada com a estratégia dos empreendedores de manter o controle sobre o espaço público. O escritório Willer Arquitetos⁵² aparece no processo como responsável pelo projeto das áreas verdes. Nas justificativas apresentadas para o atendimento de um comunique-se, a Arquiteta Mara Paludo, que assina o documento, esclarece alguns

⁵⁰ Ibid.

⁵¹ Processo nº 2007.0.115.798-0/fls. 579. Grifos nossos.

⁵² Durante a análise dos processos foi possível observar a participação de vários escritórios de arquitetura no desenvolvimento do projeto. Não fica claro, porém, o papel que esses profissionais tiveram na autoria da proposta. Os escritórios identificados nos processos aparecem na seguinte ordem: Itamar Berezin Arquitetura; Levinsky Arquitetos Associados; Willer Arquitetos; LV Arquitetura e Urbanismo; Área Urbanismo.

conceitos utilizados no projeto do parque, reforçando a destinação do equipamento público de lazer como uma área voltada principalmente ao uso dos moradores dos condomínios:

"A proposta de criação do parque considerou desde o início que esse deveria ser um elemento importante não só para a convivência de moradores e visitantes. Mas também para a conexão interna do empreendimento e deste com duas áreas envoltórias."⁵³

No mesmo documento apresentado pelo escritório Willer Arquitetos são apresentados outros conceitos do paisagismo empregado no parque. Há destaque para um ponto de travessia do lago que estava implantado no centro da área verde. Todavia, esse elemento paisagístico, que tinha função estratégica no sistema de drenagem proposto pela EMURB, é suprimido nas versões posteriores do projeto.

Na sequência do mesmo despacho de PARSOLO, já citado, o técnico responsável pelo documento aponta essas mudanças que o projeto da Tecnisa apresentava na versão em análise. Ele enfatiza que as alterações realizadas poderiam impactar no sistema de drenagem elaborado para a região:

"Convém submeter o projeto de drenagem a SIURB, levando-se em consideração que desde a proposta inicial, várias mudanças ocorreram, tais como a supressão do lago no interior da área verde."⁵⁴

O sistema de drenagem proposto no Plano Urbanístico da EMURB foi incorporado parcialmente, na forma do lago que seria implantado no parque dentro do empreendimento. Além de qualificar a área verde como elemento do paisagismo, o espelho d'água proposto serviria como reservatório de contenção, para amenizar a carga no sistema de drenagem existente durante as chuvas intensas. Como este elemento foi retirado do projeto, o despacho de PARSOLO encaminha essa alteração como um questionamento direcionado à EMURB:

"- O projeto de drenagem previsto também parece ter se distanciado da proposta inicial, que previa um reservatório de contenção e retardamento das

⁵³ Processo nº 2007.0.115.798-0/fls. 220.

⁵⁴ Processo nº 2007.0.115.798-0/fls. 580. Grifos nossos.

águas de chuva no interior da área verde principal do loteamento. O que pode ser previsto por ocasião da execução do loteamento para substituir o reservatório ou amenizar o problema de drenagem na região?"⁵⁵

Os questionamentos presentes no despacho de PARSOLO foram prontamente respondidos na EMURB, novamente por Bartalini, em documento emitido no dia 30/04/2009:

"1. A configuração das áreas verdes conforme planta à fl 132 está compatível com as diretrizes estabelecidas: conformação de espaço público de grandes dimensões interligando a orla da ferrovia à área pública municipal situada junto a Av. Marquês de São Vicente"⁵⁶

Apesar do despacho indicar a conformidade do parque como elemento de conexão entre a via férrea e a Avenida Marquês de São Vicente, na revisão do projeto apresentada pela Tecnisa, em 06/03/2009, com configuração muito próxima a versão final aprovada pela prefeitura, a área do parque já se encontra destacada de outra pequena área verde que chega até a Avenida Marquês de São Vicente. Dessa forma, o equipamento, que posteriormente seria cercado com grades, já não apresentava, nesta revisão, nenhum ponto de contato com as vias já existentes no bairro.

Nesta mesma revisão, na outra extremidade ao sul, o parque ainda chega até a via proposta junto à linha férrea. Porém, na versão final do empreendimento, também ocorre uma alteração neste ponto. Com estratégia similar ao utilizado na outra extremidade da elipse, há o descolamento do equipamento público em relação ao muro da via férrea, com a implantação de uma outra área verde destacada do perímetro do parque.

Sobre o sistema de drenagem e a supressão do lago proposto no parque, o despacho da EMURB segue na mesma linha e aponta a conformidade da proposta apresentada:

"2. A implantação de reservatório de contenção de águas pluviais na área verde é uma das possibilidades para a atenuação dos problemas das enchentes. Nesse sentido, a construção do reservatório não se configura com

⁵⁵ Processo nº 2007.0.115.798-0/fls. 581. Grifos nossos.

⁵⁶ Processo nº 2007.0.115.798-0/fls. 587. Grifos nossos.

uma obrigação desde que sejam adotadas outras soluções técnicas no âmbito do projeto de parcelamento da gleba e nos projetos de ocupação dos lotes, que garantam que o sistema de drenagem atual não seja sobrecarregado. A eficácia de tais soluções poderá, se necessário, ser aferida pelo órgão competente - SIURB/Proj."⁵⁷

A partir deste despacho, há uma mudança na visão da EMURB sobre a ocupação da área. Os dois principais pontos apresentados em seu Plano Urbanístico, o encadeamento e articulação entre as áreas verdes como grandes equipamentos públicos de lazer e o sistema de drenagem composto por lagos e espelhos d'água interligados, ao não estarem mais contemplados na proposta apresentada pela Tecnisa, são abandonados como diretrizes de ocupação da área.

O Plano Urbanístico elaborado pela EMURB apresentava uma lógica onde o desenvolvimento dos setores e das glebas precisava estar articulado para fazer sentido. Entretanto, o desenvolvimento da região, a partir das iniciativas do mercado imobiliário, transcorreu de forma fragmentada. Ainda que essas intervenções ocorressem em uma gleba com escala tão expressiva, a articulação com o desenvolvimento nas demais áreas não foi priorizada. Com isso, a partir deste Plano Urbanístico da EMURB, o projeto da Tecnisa foi sendo ajustado, adequando-se às demandas dos empreendedores até chegar na proposta que foi implantada.

Nas áreas verdes propostas no Plano Urbanístico da EMURB, por mais que estivessem separadas por barreiras físicas, como as vias de circulação ou a linha férrea, era possível observar uma continuidade em sua implantação, já que estabeleciam franca comunicação, a partir da geometria dos perímetros propostos. Essa comunicação foi sendo paulatinamente reduzida. Primeiro, na própria revisão apresentada pela EMURB, que assume parte da implantação proposta pela Tecnisa e que reduziu consideravelmente a área de contato do parque com a Avenida Marquês de São Vicente. Em uma das revisões do projeto, observa-se a indicação de uma passarela instalada sobre a via neste ponto, onde há a articulação com a maior área verde do plano, localizada na gleba junto à Marginal Tietê. A transposição em nível para os pedestres é mais um indicativo da fragilização da conexão entre as áreas verdes, ao priorizar o fluxo

⁵⁷ Ibid

de veículos na via de circulação. A partir dessa revisão, o perímetro do parque foi sendo alterado pouco a pouco, até que estivesse contido no centro da gleba. Com o equipamento isolado pelos lotes residenciais, seu papel como elemento de conexão com as demais áreas verdes foi substancialmente reprimido.

A área verde localizada na gleba da TELESP também era parte importante no Sistema de Drenagem proposto pela EMURB para a região. Esse sistema era composto por lagos e espelhos d'água interconectados, com capacidade expansível, que fariam a absorção das águas da chuva e a sua contenção antes da dissipação na rede coletora principal. O projeto de drenagem da área foi elaborado e proposto a partir de um estudo encomendado pela própria EMURB.⁵⁸ Em seu Plano Urbanístico há uma prancha dedicada à implantação do sistema.⁵⁹

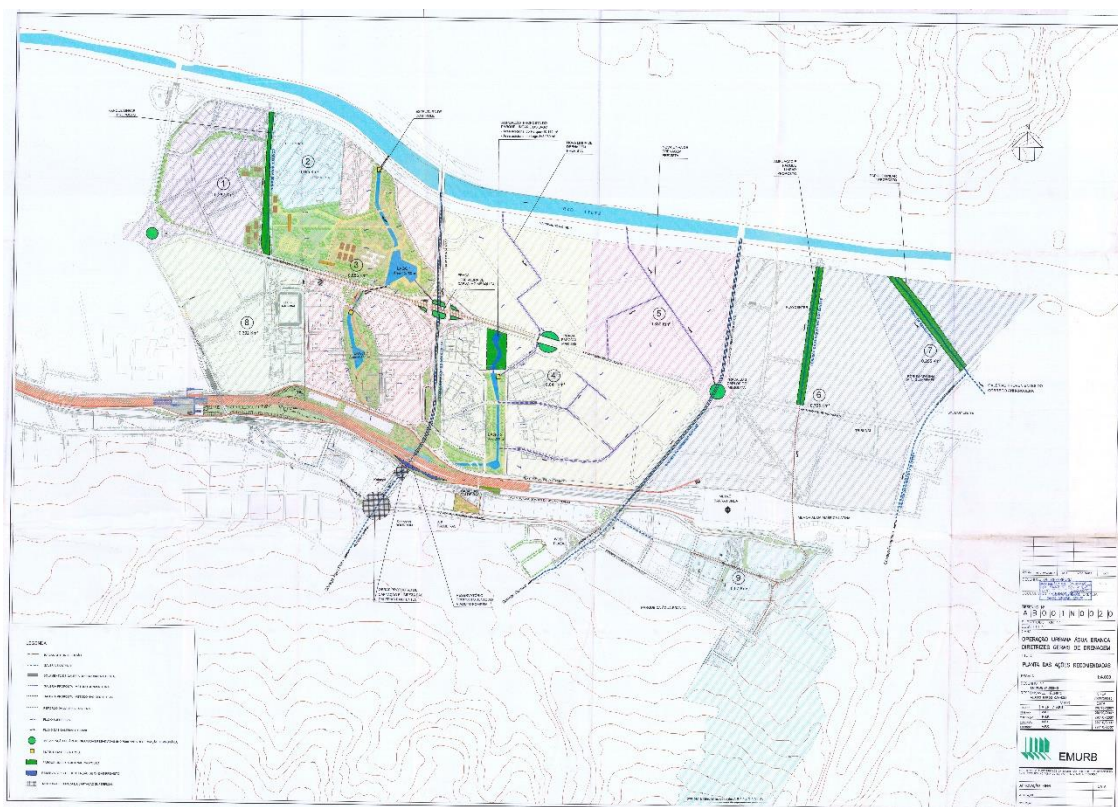


Figura 14 - Implantação do Plano Urbanístico com as Diretrizes Gerais de Drenagem. Fonte: Processo nº 2006.0.334.740.8/fls. 117.

⁵⁸ O estudo com as diretrizes de drenagem foi realizado pela empresa “Hidrostudio Engenharia LTDA” e consta no processo nº 2006.0.334.740.8/fls. 91.

⁵⁹ Ver figura 14. Diretrizes gerais de drenagem – Planta de ações recomendadas. Consta no processo nº 2006.0.334.740.8/fls. 117 e processo nº 2007.0.115.798-0/fls. 535.

Mesmo em versões anteriores do projeto apresentadas pela Tecnisa, ficava evidente que o parque implantado de forma centralizada em relação às demais áreas verdes, tinha localização estratégica para a operação do sistema. Em uma das versões dos projetos apresentados, onde há a presença do lago no centro do parque, uma das legendas indica: "Ponte de pedestres irá transpor o lago proposto pela EMURB como parte do sistema de amortecimento de cheias da região da Barra Funda".⁶⁰

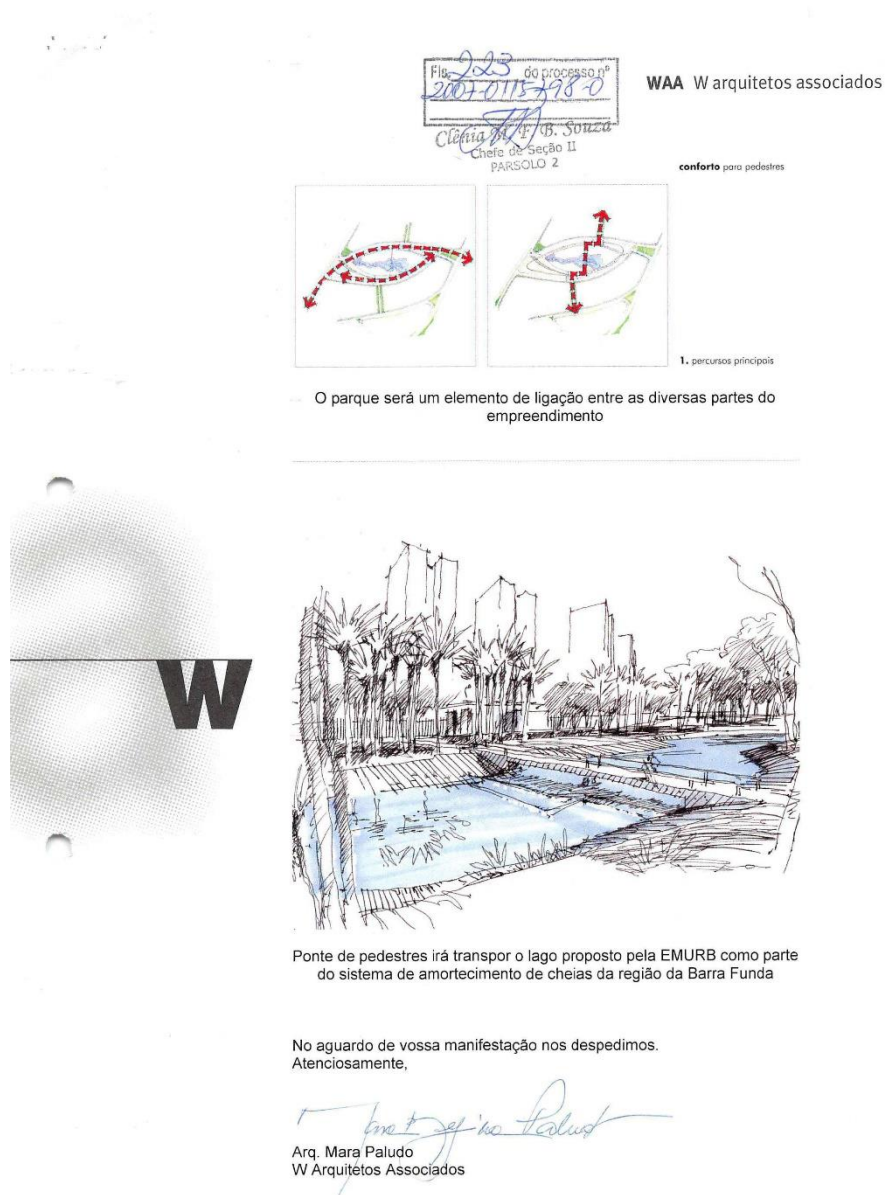


Figura 15 - Trecho do relatório produzido pelo escritório Willer Arquitetos onde há a indicação do lago no parque e sua transposição através de uma ponte para os pedestres. Fonte: Processo nº 2007.0.115.798.0/fls. 223.

⁶⁰ Processo nº 2007.0.115.798-0/fls. 223. Grifos nossos.

A questão da drenagem e a implantação dos reservatórios foram objeto de uma solicitação formal, a partir de um comunique-se emitido pela EMURB. Entretanto, o lago foi suprimido do projeto do parque sem qualquer justificativa aparente. Com esse novo posicionamento da EMURB, permitiu-se que as questões de drenagem na região pudessem ser solucionadas de outra forma, ou ainda, resolvidas após a ocupação dos lotes e não mais no projeto do loteamento. Além da aceitação, há também uma adesão direta às soluções apresentadas pelos empreendedores.⁶¹

1.9. Parcelamento aprovado, gleba controlada

O projeto do loteamento que foi aprovado⁶² era composto por cinco quadras divididas em 31 lotes.⁶³ Um lote foi reservado para o uso institucional, localizado junto ao viaduto da Avenida Pompeia. O parque ficou contido no centro do empreendimento, cercado pelos lotes residenciais e sem conexão direta com as vias já existentes no bairro. A partir do parcelamento proposto pela Tecnisa, a gleba conectava-se com as vias existentes em apenas quatro pontos. Essa era uma estratégia fundamental para controlar o acesso ao empreendimento.

O Plano Urbano proposto pela EMURB, com uma rede de áreas verdes e um sistema de drenagem, foi abandonado. Primeiro pela fragmentação que a proposta implantada pela Tecnisa impôs ao espaço urbano onde está inserido. Depois, pela limitação na condução dos processos de análise e aprovação de projetos, principalmente em grande escala, pela gestão pública. E finalmente, pela descontinuidade das políticas públicas, fenômeno que fica ainda mais evidente em áreas com grandes disputas pela ocupação do território.⁶⁴

⁶¹ Ao ser questionado sobre a qualidade do projeto da Tecnisa, Bartalini (2022), afirma que o resultado foi aceitável dentro das limitações de atuação da EMURB. Mas atualmente, com visão mais crítica, entende que a proposta foi muito conservadora dentro das possibilidades do local.

⁶² Ver figura 16. Processo nº 2007.0.115.798-0/fls. 1.052.

⁶³ Apesar de não haver indicação de destinação de uso dos lotes no projeto aprovado, nem no certificado de Graphohab, há um memorial descritivo do empreendimento produzido pela Tecnisa com as seguintes informações: 21 Lotes Residenciais (79,18%); 09 Lotes Empresariais/Residenciais (15,33%); 01 Lote Anatel (5,49%) – Total de 31 Lotes. Processo nº 2007.0.115.798-0/fls. 1.031.

⁶⁴ Apesar dos expressivos recursos acumulados no FUNDURB, nenhuma unidade de habitação de interesse social (HIS) foi construída dentro do perímetro da OUAB desde 1995, quando a Lei que instituiu esse instrumento foi aprovada.

A gleba da TELESP, antes de ser adquirida pela companhia estatal, permaneceu vazia por muitos anos, mas teve o seu espaço utilizado. Foi área de extração de argila, teve as cavas convertidas em lagos e foi aterro com rejeitos da construção da linha de metrô. Quando para o controle da TELESP recebeu de forma provisória as instalações parciais do clube de funcionários da empresa estatal. Esse mesmo espaço poderia ter recebido uma vila olímpica. A gleba ainda seria parte importante do projeto de renovação de todo o bairro, a partir do concurso Bairro Novo. Para integrar a área e amenizar os problemas de drenagem uma rede de parques e canais foi elaborada pela EMURB e a gleba seria um ponto importante de articulação da proposta. Todos os 250 mil m² da área poderiam ainda terem sido convertidos e um único e grande condomínio fechado, seria a forma mais simples de fechar e controlar todo o espaço. Essa proposta foi evitada, mas as intenções dos responsáveis pelo empreendimento, não.

No final do processo, para a manutenção do controle do espaço, o grande condomínio fechado foi convertido, a partir do parcelamento da gleba, no Jardim das Perdizes, um condomínio de condomínios.

1.10. O Jardim das Perdizes

O Alvará de Loteamento do Jardim das Perdizes, emitido em julho de 2011 apresentava os seguintes números:⁶⁵

- *31 lotes = 136.066,12 m² / 54,13% - Os 31 lotes foram distribuídos em 05 Quadras.*
- *Sistema Viário = 52.466,25 m² / 20,87% - Divididos em 10 vias.*
- *Áreas institucionais = 12.571,35 m² / 05%*
- *Áreas Verdes = 50.277,09 m² / 20% - Divididas em 05 áreas.*
- *Total da Gleba = 251.380,81m² / 100%*

A partir desta aprovação em 2011, as obras para a implantação do parcelamento da gleba foram iniciadas e o Jardim das Perdizes foi lançado em 2013. Sob a responsabilidade da construtora Tecnisa, o empreendimento era, à época, o maior

⁶⁵ Processo nº 2007.0.115.798-0/fls. 1026.

lançamento imobiliário da cidade. As contrapartidas financeiras para aumentar o direito de construir, através da aquisição dos CEPAC's,⁶⁶ foram as maiores da história da cidade,⁶⁷ representando 34,5% de todo o volume de recursos recebidos no caixa da OUAB desde sua criação, em 1995.⁶⁸

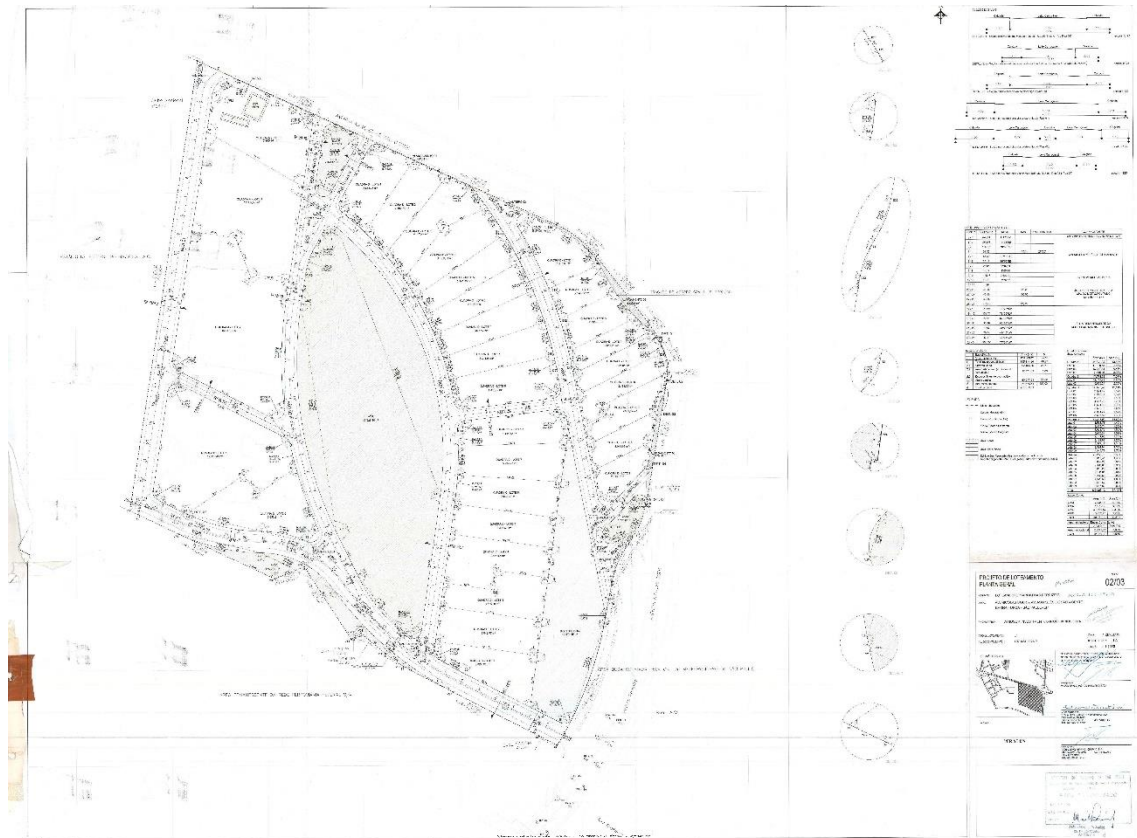


Figura 16 - Versão aprovada junto à prefeitura do projeto de parcelamento do empreendimento Jardim das Perdizes. Fonte: Processo nº 2007.0.115.798.0/fls. 1.052.

O projeto do loteamento que foi aprovado definiu o parcelamento da gleba a partir da abertura das vias de circulação e a delimitação dos perímetros das quadras. As quadras foram subdivididas em lotes. E em cada lote definido seria desenvolvido um empreendimento imobiliário independente. Em quatro, das cinco quadras definidas pelo projeto de parcelamento, os lotes foram reservados para a implantação de condomínios fechados exclusivamente residenciais. Apenas uma quadra foi destinada

⁶⁶ Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC

⁶⁷ O empreendimento Jardim das Perdizes marca a mudança definitiva no modelo de desenvolvimento da região, que não seria mediado por um projeto urbano elaborado pelo poder público, indicando também uma nova orientação política. As transformações no bairro passaram a ser conduzidas pela iniciativa privada, a partir dos empreendedores do mercado imobiliário, que percebiam a valorização da região desde os resultados do Concurso Bairro Novo.

⁶⁸ Dados da Emurb (apud. OTTONI, 2016)

para a implantação de um conjunto de uso misto. Com essa organização, cada empreendimento imobiliário, sejam os condomínios residenciais ou os edifícios da quadra de uso misto, seguiram uma tramitação independente para a aprovação do projeto junto à prefeitura.

As obras foram iniciadas, em 2011, com a movimentação de terra para a definição das cotas de implantação e a instalação das infraestruturas subterrâneas. Ao final de 2012, as vias e quadras já estavam definidas e o parcelamento da gleba foi concluído. Como estratégia comercial, o parque localizado no centro do conjunto também teve a implantação adiantada, para que sua conclusão ocorresse antes do lançamento do empreendimento. No final de 2013 o empreendimento foi lançado, as primeiras unidades foram comercializadas e as obras dos primeiros condomínios residenciais foram iniciadas.



Figura 17 - Jardim das Perdizes - Perspectiva digital do empreendimento após a conclusão das obras. Fonte: Tecnisa (2014)

Ao final de 2014, o lote destinado ao conjunto de uso misto, localizado na parte norte e com acesso principal pela Avenida Marquês de São Vicente, também começou a ser construído. Este conjunto é composto por duas torres conectadas pelo pavimento térreo através de um *mall*, único espaço comercial de acesso público em todo o empreendimento. Apesar da conexão no térreo, as duas torres têm usos diferentes. Uma é composta por apartamentos e a outra por salas comerciais. A terceira torre deste

lote foi projetada com lajes livres destinadas ao uso corporativo. A quarta torre do conjunto, que seria reservada para a ocupação de um hotel, ainda não foi construída.

As primeiras unidades residenciais foram concluídas em 2016. Já o conjunto localizado no lote de uso misto começou a ser entregue em 2018. Dos onze condomínios residenciais previstos, somente quatro foram construídos.⁶⁹ E das vinte cinco torres residenciais planejadas, apenas onze estão prontas.⁷⁰ Atualmente, a ocupação do empreendimento tem aproximadamente 60% das obras concluídas.

1.11. Inflexão no espaço

Os primeiros edifícios construídos na gleba da TELESP, na década de 1980, faziam parte das instalações do clube de funcionários da empresa estatal. O equipamento instalado de forma parcial não era totalmente público, mas foi idealizado pela empresa pública como um espaço de uso coletivo, para o proveito dos funcionários da TELESP bem como seus familiares e dependentes. Nos anos seguintes, outras propostas, idealizadas agora pelo poder público municipal, planejaram a ocupação da gleba a partir de seu parcelamento. As propostas do Projeto Olímpico, Concurso Bairro Novo e os Planos da EMURB tinham em comum o encadeamento de um parcelamento acessível da gleba, com ampla articulação com o sistema viário existente, quadras permeáveis ou com escala urbana compatível e grande oferta de espaços públicos. Ou seja, os planos de iniciativa da prefeitura, ainda que apresentassem projetos com conceitos bem diferentes um do outro, estavam alinhados com as diretrizes gerais da OUAB.

A aquisição da área pela Tecnisa marcou uma virada no conceito de ocupação da gleba. O interesse privado prevaleceu desde as primeiras propostas apresentadas pelos empreendedores. Entretanto, para participar da OUAB, o projeto foi sendo moldado durante o longo processo de aprovação junto a prefeitura. Esse projeto, que deveria ser adaptado para atender as diretrizes da OUAB, foi, na verdade, uma

⁶⁹ Atualmente, no Jardim das Perdizes, estão prontos quatro condomínios fechados residenciais: o Reserva Manacá, com três torres; o Bosque Jequitibá, com três torres; o Recanto Jacarandá, com duas torres e o Bosque Araucária com duas torres.

⁷⁰ Em 2022 a Tecnisa anunciou o lançamento de mais dois condomínios residenciais independentes dentro do Jardim das Perdizes: Reserva Figueiras e Bosque das Pitangueiras. Cada novo condomínio será composto por uma única torre e terá o uso exclusivamente residencial.

ferramenta para novas interpretações do instrumento. A análise do processo indica que o Jardim das Perdizes é resultado da prevalência dos interesses privados a partir da reinterpretação da legislação que rege os instrumentos públicos. Dessa forma, com o aval do poder público, houve um rompimento com todas as características já citadas que aproximavam os outros projetos que foram elaborados a partir da iniciativa da prefeitura. As características que enfatizavam o caráter público dos espaços nesses projetos, a partir da gleba parcelada, foram ressignificados na proposta da Tecnisa.

Contudo, ainda é necessário compreender como o encadeamento do parcelamento proposto no Jardim das Perdizes foi utilizado para a implementação do controle dos espaços, visando o atendimento dos interesses privados. Como as ferramentas de um desenho urbano corporativo junto ao aparato tecnológico e discurso retórico da segurança foram articulados neste empreendimento para que o controle privado seja eficiente em todos os “seus” espaços, principalmente nos espaços públicos.

Capítulo 02

O controle dos espaços

- Os bondes elétricos vieram tornar mais suave o trabalho dos burros... É verdade: - já se pode ser burro em S. Paulo, pois até há bebedouros para eles nas praças públicas. Ali mesmo, no largo de S. Francisco, às portas da Academia, existe um... Que sábia providência! Que providência salutar! Quanto burro antes disso não sofria de sede?!... Agora não; todos bebem à vontade. Ah! Se os burros falassem, é bem possível que algum que por aqui viesse de passeio, ao ver tantos melhoramentos para a sua classe, exclamasse, parodiando a celebérrima Sarah Bernhardt: - S. Paulo é o paraíso dos burros!...

Pois bem; os automóveis hão de substituir os bondes, e assim as nossas ruas e avenidas ficarão limpas dessa floresta de postes-monstregos, e o ar ficará varrido dessa barafunda de fios que cobrem a cidade como se fosse uma gigantesca teia de aranha...

(José Agudo, Gente Rica – cenas da vida paulistana)

2.1. Introdução – Da gleba aos espaços

O empreendimento Jardim das Perdizes estabeleceu, a partir do projeto de parcelamento da gleba da TELESP, uma nova frente urbana na Água Branca organizada em torno de um conjunto de espaços públicos e espaços privados. A área de 250mil m² teve cerca de 45% do território convertido em espaços públicos. O conjunto das áreas públicas foi constituído pelas vias de circulação e passeios que compõem o sistema viário, o parque com o grupo de áreas verdes e o lote institucional. No restante da área, os espaços privados foram divididos em cinco quadras. Dessas, quatro foram destinadas para a ocupação residencial, com condomínios fechados independentes. Apenas uma quadra foi destinada ao uso misto.

Contudo, a gestão dos espaços no Jardim das Perdizes é preponderantemente privada. O controle dos espaços é feito pelos administradores do empreendimento. Estes espaços, sejam públicos ou privados, foram concebidos, desde a aprovação do parcelamento da gleba, para viabilizar a manutenção do controle privado durante o longo período de conclusão do empreendimento.

O projeto de parcelamento foi aprovado com a definição de 31 lotes, que estão distribuídos nas cinco quadras do loteamento. Cada um desses lotes, de forma individual ou com remembramento, tinham a previsão de receber um projeto independente. Nas quatro quadras localizadas no entorno do parque, todos os lotes serão ocupados com projetos residenciais. Serão condomínios fechados, compostos por uma ou mais torres e independentes entre si. Atualmente, há quatro condomínios residenciais prontos, já ocupados pelos moradores. Outros dois condomínios residenciais terão as obras iniciadas ao longo do ano de 2023. Na quinta quadra do empreendimento, destinada a ocupação com uso misto, há duas torres destinadas ao uso comercial e uma com uso residencial. As três já estão prontas e ocupadas. Uma quarta torre, destinada para a ocupação com um hotel, ainda não tem previsão para o início das obras. Com isso, atualmente, o Jardim das Perdizes tem cerca de 60% de sua ocupação concluída, ou seja, a implantação do empreendimento, com previsão de receber onze condomínios residenciais independentes após a conclusão, é um processo que ainda está em curso.

Nas áreas públicas do empreendimento, que estão distribuídas no entorno do conjunto de condomínios, a definição de alguns parâmetros durante o desenvolvimento do projeto viabilizou a implementação de um controle de acesso a esses espaços. São estratégias utilizadas na concepção do desenho dessas áreas, como a locação dos acessos, a graduação de perímetros, a indução de percursos, a visibilidade dos equipamentos, etc. Ainda que nestes espaços o fechamento físico com muros não seja possível em sua totalidade, visto que trata-se de áreas públicas, o controle pelo acesso torna-se eficiente para garantir que os interesses dos administradores do empreendimento sejam preservados. Ana Fernandes (2013), define esse modelo como urbanismo corporativo. Estes espaços públicos, que deveriam ser acessíveis e democráticos, são desenvolvidos e controlados segundo a lógica e interesses privados, sendo *“articulado ao público apenas naquilo que é estritamente exigido pelos instrumentos de regulação que não puderam ser contornados nos processos de negociação para sua aprovação”* (FERNANDES, 2013, posição 1.380).

Neste capítulo iremos analisar como a estratégia de controle do espaço através do acesso foi implementada de forma ampla no projeto do Jardim das Perdizes. A análise busca relacionar como a lógica de ocupação dos espaços na cidade, validada pela legislação urbana e definida através da garantia de velhos privilégios burgueses, se articula aos conceitos do urbanismo moderno, principalmente através da implementação da rígida setorização, para validar que os fluxos e os indivíduos estejam segregados no tempo e nos espaços da cidade. Essa articulação de controle do espaço e setorização também pode ser observada em outros projetos de parcelamentos implantados a partir dos conceitos modernos. Depois, iremos analisar como foram estruturados os espaços no Jardim das Perdizes. Avaliando, de forma separada e comparativa, o sistema viário, as quadras, as áreas verdes e os espaços residenciais. Com isso, buscamos compreender as soluções alcançadas na concepção do projeto dessas áreas, para que o controle pelo acesso pudesse ser implementado de forma extensiva em todo o empreendimento.

2.2. Um projeto moderno^{71 72}

O material de publicidade do empreendimento apresenta-o com o seguinte mote de propaganda: *“Jardim das Perdizes, o bairro planejado mais moderno de São Paulo”*. Essa estratégia comercial buscava reforçar dois conceitos – planejado e moderno – que, associados ao conceito “sustentável”, largamente empregado em projetos imobiliários como um selo de validação de boas práticas, serviram de base para as campanhas publicitárias e o material de venda utilizado para promover seu lançamento.⁷³

Para reforçar o conceito de “planejado”, o empreendimento é apresentado como um espaço criado a partir de um vazio, praticamente uma refundação da região, como se não houvesse preexistência alguma. A partir da ação do “melhor” planejamento, surgem sobre a gleba vazia as novas vias de circulação, a distribuição dos condomínios em lotes independentes, a locação de um conjunto de uso misto e a implantação de um parque público.

A “modernidade” apresentada no projeto esbarra nos muros. Apesar da forte setorização, das altas torres soltas no lote e das vias de circulação serem claramente projetadas para privilegiar o deslocamento com automóveis, o conceito moderno - de livre circulação de pessoas pelos espaços resultantes na cidade e o encontro inusitado - são inviabilizados pelos muros e portarias dos condomínios. Ou ainda, pelas grades que delimitam o espaço do parque público. A falta de comunicação entre os programas, que poderiam estar mais próximos, localizados na mesma quadra, ou até sobrepostos, implantados no mesmo edifício, reforça a ideia de concentrar os

⁷¹ Nos documentos do processo de aprovação do projeto de loteamento foi observado a participação de vários escritórios de arquitetura no desenvolvimento da proposta. No entanto, no site da construtora Tecnisa, o material publicitário indica o escritório Area Urbanismo, do arquiteto Hélio Mitica Neto, como o responsável pelo desenvolvimento do projeto do loteamento e paisagismo das áreas públicas. Para os condomínios independentes foram contratados alguns escritórios com ampla atuação junto ao mercado imobiliário, como: Itamar Berezin Arquitetura, MCAA Arquitetos e Aflalo e Gasperini Arquitetos.

⁷² Em entrevista a essa pesquisa, o Arquiteto Hélio Mitica Neto informou que a participação no projeto do Jardim das Perdizes ocorreu a partir de um convite feito pela diretoria da Tecnisa para uma concorrência fechada entre dois escritórios de arquitetura. Hélio fazia parte do escritório Habitat que foi convidado para a disputa por ter contribuído em diversos projetos desenvolvidos pela Alphaville Urbanismo. O escritório Habitat venceu a disputa e mais tarde seus profissionais se dividiram em escritórios independentes que seguiram participando do desenvolvimento do Jardim das Perdizes, dentre os quais o Willer Arquitetos, o LV Arquitetura e Urbanismo e o Área Urbanismo, do qual Hélio Mitica era um dos sócios.

⁷³ Conforme disponível o site do empreendimento: <http://www.jardinsdasperdizes.com.br/> e no site da Construtora Tecnisa: <https://www.tecnisa.com.br/imoveis/sp/sao-paulo/jardim-das-perdizes>

usos e limitar a circulação no conjunto. Os espaços desconectados reduzem a densidade urbana e restringem a diversidade do local.

A rígida setorização apresentada na implantação do Jardim das Perdizes retoma conceitos das primeiras regulações urbanas aprovadas na cidade. Para Raquel Rolnik, era uma forma de controlar o acesso dos cidadãos dos bairros populares aos espaços frequentados pela elite paulistana.

“A legalidade urbana em São Paulo foi construída sobre uma divisão de tempos, e a cada um correspondia uma divisão do espaço: tempo do lar, que se dava no interior da casa familiar; tempo para trabalhar na fábrica, no escritório ou na loja; tempo para a movimentação de um espaço para outro, nas ruas; tempo para o prazer, nos cafés, cabarés, bordéis ou bares. Qualquer espaço que misturasse esses tempos estava destinado a ser estigmatizado como desviante.” (ROLNIK, 1997, p.84).

Era uma setorização dos usos e dos tempos, onde a sobreposição do mundo do trabalho e da vida cotidiana, tão comum nos bairros populares, não era vista com bons olhos pela classe dominante. Em um momento de ressignificação dos espaços públicos, com o crescimento da população na cidade, a mistura de usos e a presença de indivíduos que pertenciam a níveis sociais diferentes, no mesmo espaço, não era admissível para os novos valores da burguesia urbana que estava em formação. A diversidade da ocupação era combatida principalmente nas regiões onde estavam localizadas as residências das famílias ricas, como nas atuais Zonas Exclusivamente Residenciais (ZER), ou nas proximidades da Avenida Higienópolis, locais que preservam essas características até os dias atuais.

“No modelo de moradia encontrado na lei, a rua era definida apenas como um espaço de circulação senso estrito, banindo, portanto, usos indevidos como pontos de venda, lugares de festa – fora do calendário ‘oficial’ – e todo tipo de aglomerações de pessoas que não estivessem ‘em trânsito’.” (ROLNIK, 1997, p.85).

Ao mesmo tempo, ocorria uma privatização da vida pública burguesa. Este fechamento no espaço doméstico podia ser observado nos projetos de suas novas e imponentes residências na cidade, onde os espaços exclusivos para receber as visitas

ganhavam destaque e eram projetados com decoração opulenta. Além disso, os espaços fechados dos cafés, teatros e salões complementavam, na cidade, os espaços de sociabilidade frequentados apenas pelos indivíduos da alta sociedade. Este movimento das elites corroborou com a intensificação no controle da ocupação dos espaços públicos, principalmente ruas e calçadas, que deveriam se ater à regulação de usos estabelecida, para servir principalmente como espaços de conexão.

2.3. A setorização como instrumento de controle

Assim como no Jardim das Perdizes, o enfrentamento da questão da gleba, localizada em região próxima ao centro de São Paulo, para a implantação de um projeto com uso predominantemente residencial, a partir de seu parcelamento, também pode ser observado em outro momento histórico. O Conjunto Residencial da Várzea do Carmo, projetado em 1942,⁷⁴ com autoria do arquiteto Attílio Corrêa Lima e equipe,⁷⁵ foi produzido para o Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários (IAPI).⁷⁶ O projeto foi implantado na margem do Rio Tamanduateí, em uma gleba vazia na faixa da várzea, uma área de transição da zona central para o núcleo industrial da cidade.

Como procedimento metodológico a análise deste projeto, desenvolvido quase sete décadas antes do Jardim das Perdizes, indica como os conceitos do urbanismo moderno, principalmente em relação a setorização dos usos como instrumento de imposição de controle da ocupação do espaço, estão presentes nos projetos desenvolvidos atualmente e, de forma ainda mais intensiva, nos empreendimentos elaborados pelo mercado imobiliário. A prevalência do uso residencial em grande parte dos espaços e a baixa densidade, também reforçam que, através da análise do projeto de parcelamento dessas grandes áreas, não é possível

⁷⁴ A gleba de 185.000 m² foi adquirida pelo IAPI em 1938. Algumas fontes consideram essa mesma data, 1938, para indicar o ano que o projeto foi desenvolvido por Atílio e sua equipe. Ver (BONDUKI; MOTA, 2014)

⁷⁵ A equipe era formada pelos arquitetos Attílio Corrêa Lima, Hélio Uchôa Cavalcanti e José Theódulo da Silva e o engenheiro Alberto de Mello Flores.

⁷⁶ Os Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs) produziram 124 mil unidades habitacionais e eram organizados em torno das categorias de classe. Entre os sete institutos criados, o IAPI foi o que mais produziu, sendo responsável por 30% de toda a produção habitacional. (ACKEL, 2007, p.242).

identificar a intenção de reprodução do espaço urbano e de articulação com a cidade existente.

Dessa forma, prevalece, sob a justificativa do atendimento de uma demanda habitacional, um propósito de fundação de um novo território, ocupado por indivíduos controlados através da imposição do desenho dos espaços. A aplicação de rígida setorização nos projetos também encontra suporte na legislação urbana. As revisões dessas leis municipais encaminham cada vez mais um alinhamento com as disposições do urbanismo moderno.

Os projetos dos IAPs eram submetidos ao Serviço de Engenharia do Conselho Nacional do Trabalho, órgão ligado ao Ministério do Trabalho. O Engenheiro-arquiteto Rubens Porto estava à frente deste órgão, que tinha a função de normatizar, fiscalizar e aprovar os projetos dos Institutos de Pensão.

Rubens Porto defendia uma implementação rígida dos conceitos racionalistas modernos nos projetos desenvolvidos pelos IAPs. Ele publicou, em 1938,⁷⁷ o livro *Problema das Casas Operárias e os Institutos e Caixas de Pensões*, com suas reflexões acerca do tema da habitação. As ideias apresentadas no livro estavam bastante alinhadas aos conceitos do Movimento Moderno Europeu, difundidos principalmente por Ernst May, Mies van der Rohe e Walter Gropius,⁷⁸ que preconizavam a produção de uma habitação econômica, focada no melhor desenvolvimento da célula de moradia, com uma construção racionalizada e industrializada. O livro de Porto apresentava ainda oito diretrizes para a produção de projetos habitacionais. Dessas diretrizes, que deveriam ser seguidas nos projetos dos IAPs,⁷⁹ destacamos duas:

A) A edificação de conjuntos habitacionais isolados do traçado urbano existente. Para Porto “bem pouco valeria construir habitações

⁷⁷ PORTO, Rubens. O problema das casas operárias e os Institutos e Caixas de Aposentadoria e Pensões. Rio de Janeiro, 1938.

⁷⁸ Ernst May (1886-1970) arquiteto alemão, foi diretor de serviços de construção municipal de Frankfurt. Ludwig Mies van der Rohe (1886-1969) arquiteto alemão, foi professor da Bauhaus na Alemanha e lecionou também nos Estados Unidos, com importante atuação em Chicago. Walter Gropius (1883-1969) arquiteto alemão, foi um dos fundadores da Bauhaus, atuando como professor e diretor na escola alemã.

⁷⁹ Os oito tópicos apresentados por Rubens Porto foram: 1) A Edificação de conjuntos habitacionais independentes do traçado urbano; 2) Construção em blocos previamente estandardizados; 3) Limitação da altura dos blocos a 4 pavimentos; 4) Uso de pilotis para recuperar a área ocupada com a construção; 5) Utilização de tipologia de apartamento duplex; 6) Adoção de processos de construção racionalizados; 7) Articulação dos conjuntos habitacionais com os planos urbanísticos; 8) Entrega das unidades habitacionais mobiliadas de forma racional. (ACKEL, 2007, p.246)

econômicas e as dividir em pequenos lotes, misturados entre as construções urbanas existentes, numa outra era, com toda a promiscuidade dos cortiços vizinhos.” [Porto (1938) apud. Bonduki (2002) p.150]

Para Porto, a relação dos novos projetos com o tecido urbano existente e o espaço construído deveria ser evitada, reforçando uma tendência fundadora do espaço. Essa diretriz está alinhada ao que defendia Ernst May. Em seus textos publicados na revista alemã *Das Neue Frankfurt*, May apresentava a evolução do tecido urbano e justificava o abandono do alinhamento da rua como referência para a implantação dos edifícios. Para May, as novas construções deveriam ser implantadas a partir da orientação do Norte, em busca de uma melhor insolação e ventilação para as unidades. Essa orientação significava o rompimento com a morfologia urbana existente, dando autonomia para os edifícios em relação à quadra e ao tecido urbano, legando as ruas à função de corredor para circulação. O segundo tópico que destacamos na obra de Porto é:

B) O uso de pilotis. *Porto justifica: “Com relação ao emprego de pilotis, tenho ainda a salientar que o mesmo recupera 95% da área construída (...). Seu emprego assegura a todos os apartamentos visibilidade para o horizonte e contato com a natureza (uma das maiores conquistas da arquitetura contemporânea), evitando que os apartamentos situados no térreo sejam constantemente devassados e, portanto, desvalorizados (...). Usar o espaço [dos pilotis] para ‘recreio das crianças’ é muito importante.” [Porto (1938) apud. Bonduki (2002) p.151]*

Bonduki (2002), aponta que Rubens Porto, apesar de defender os conceitos modernos, alinhados às vanguardas europeias, que preconizavam a melhoria das condições de vida na cidade, deixa transparecer em suas reflexões alguns aspectos conservadores, que reforçam os valores da família e laços com a Igreja Católica. Neste aspecto, ao justificar o uso dos pilotis nos edifícios, Porto destaca que o espaço gerado sob as torres também poderia ser utilizado pelos trabalhadores, com uma opção de lazer, para que não precisassem recorrer às tentações da rua. Os pilotis proporcionavam

um espaço para uma sociabilidade sadia e controlada, podendo ser destinado também para a organização de palestras aos operários.

“Ora, não tendo em que se ocupar, na falta de melhor meio social, o operário é naturalmente atraído pelas ‘rodas’ nos botequins, onde imperam os vícios e os maus costumes(...). Com um pouco de jeito e persistência, pode-se forçar o operário a frequentar com assiduidade essas reuniões, bastando para tal atraí-lo por meio de distrações, como sejam: leitura de jornais (gratuitos), um bom rádio, pingue-pongue, bilhar, xadrez, damas e mesmo cartas (baralho), que geralmente tanto aprecia.” [Porto (1938) apud. Bonduki (2002) p.151]

Os termos utilizados por Rubens Porto em suas observações, como sempre se referir aos indivíduos como trabalhadores e operários, ou ainda, os relacionar aos vícios, evidenciam o caráter moralista que Bonduki identifica em alguns trechos da publicação. Entretanto, isso indica também como os espaços para o uso exclusivo dos moradores, controlados e afastados das ruas, serão pouco a pouco assimilados pela sociedade, assumindo também esse caráter de espaços da família e da moralidade.

No projeto do IAPI da Várzea do Carmo, Atílio Correa de Lima⁸⁰ incorporou de forma integral os conceitos apresentados por Rubens Porto. Implantado em uma gleba de 185 mil m², o projeto apresentava uma rigorosa setorização, com o foco na produção das unidades habitacionais, mas, com um vasto programa de necessidades que reforçava um caráter fundador para local, que pretendia ser um polo de desenvolvimento para a região.⁸¹ Para Ackel (2007) o projeto:

*“Devido às suas enormes dimensões, o conjunto deveria funcionar como uma verdadeira **cidade autônoma**, sendo previstos também instalações para outros usos complementares, tais como: dois edifícios para comércio, um edifício de escritórios e consultórios, um restaurante popular, um hotel, um*

⁸⁰ Atílio Corrêa Lima cursou urbanismo na França e teve contato com as discussões da vanguarda moderna europeia sobre as propostas para habitação social, que ocorriam nos países governados pela social-democracia (BONDUKI, 2002) e (ACKEL, 2007).

⁸¹ O programa de necessidades do conjunto da Várzea do Carmo era extenso e previa além das habitações: creches, escolas, um posto de puericultura, um clube com diversas quadras esportivas, dois edifícios comerciais, um edifício de escritórios e consultórios, um restaurante popular, um hotel, um cinema, uma rodoviária, um posto de gasolina, além de uma vasta área de jardins.

cinema, uma estação rodoviária e um posto de gasolina.” (ACKEL, 2007 – grifos nossos, p.252)

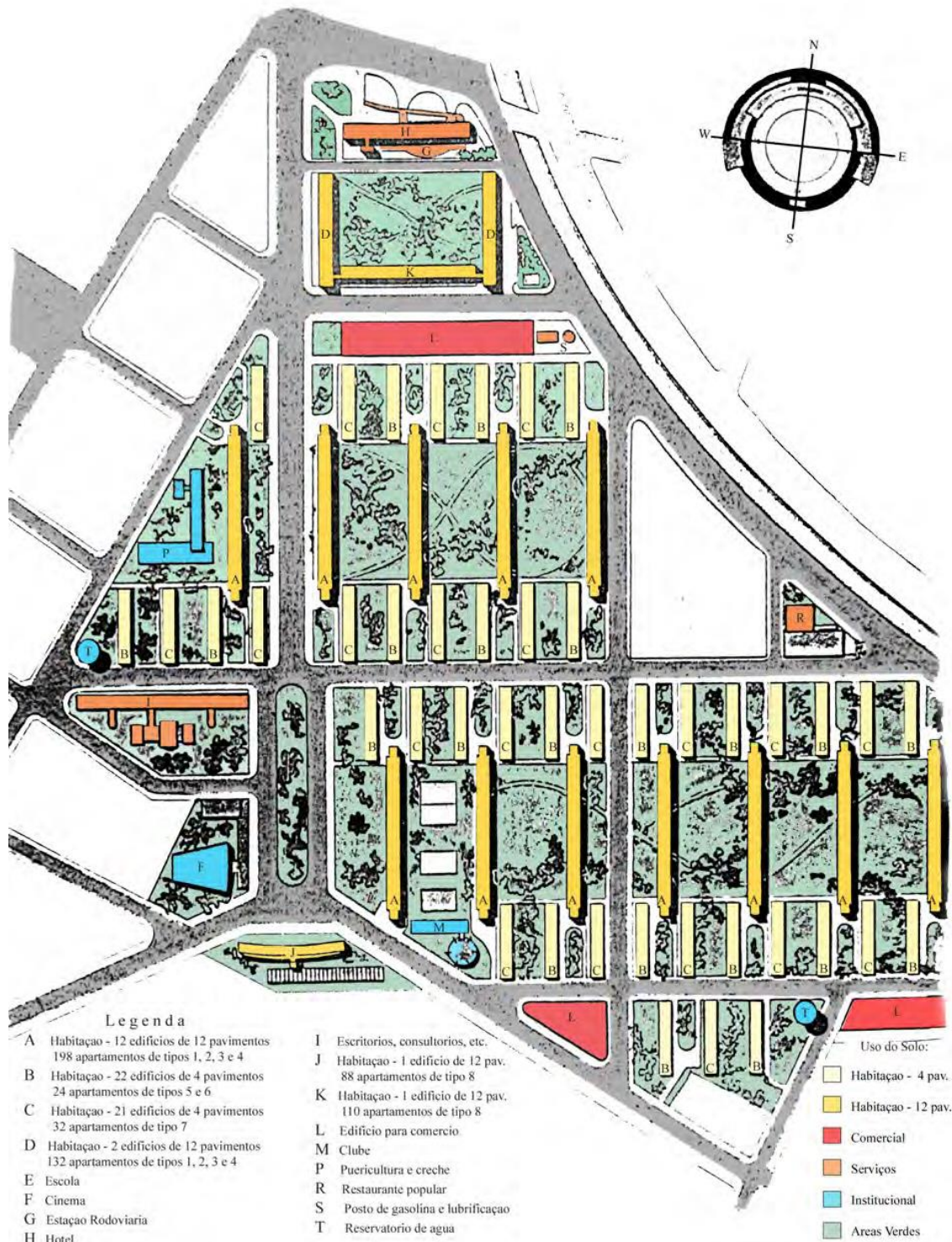


Figura 18 – Implantação do Conjunto Residencial Várzea do Carmo com o uso do solo. Fonte: Ackel (2007).

Os edifícios eram implantados em paralelo nas quadras ajardinadas propostas pelo plano urbano, seguindo a orientação norte como principal partido, sem guardar relação com o alinhamento das vias e do passeio público. A projeção das torres

residenciais, somadas, chegaria a 20% da área do terreno, priorizando a criação de espaços públicos e a livre circulação entre os edifícios. O extenso programa de necessidade previa três edifícios comerciais, que ficavam localizados nas extremidades do conjunto, um na ponta norte e dois na parte sul.

Os edifícios habitacionais projetados se dividiam em duas tipologias principais: uma com prédios baixos, com até quatro pavimentos e circulação vertical com escadas. A outra tipologia era de torres altas, com até doze pavimentos e elevador. Nos edifícios baixos as primeiras unidades estavam localizadas meio pavimento acima da cota do terreno, com a intenção de garantir alguma privacidade a elas. Nos edifícios altos o pavimento térreo era livre, ocupado apenas pelos pilotis e os acessos às caixas de circulação vertical. Dos 43 edifícios de quatro pavimentos previstos, apenas 22 foram construídos. Os 16 edifícios residenciais projetados com 12 pavimentos não foram edificados. Nenhum dos edifícios com uso não residencial previstos no projeto original foi implantado.



Figura 19 - Vista da rua com os edifícios construídos no Conjunto Residencial Várzea do Carmo. Fonte: Google Earth – 2022.

O Conjunto Residencial da Várzea do Carmo não foi projetado como um condomínio fechado. Entretanto, seja pela forma parcial que o projeto foi implantando, seja pela realidade urbana da cidade, é o que atualmente, de fato, ele se tornou.

“Os edifícios que na proposta original deveriam estar implantados de maneira livre, no meio de um parque ajardinado, hoje foram transformados em condomínios independentes, isolados uns dos outros e das ruas por grades e portões de ferro. Nos intervalos entre os 22 blocos habitacionais existentes e no interior das grades de ferro foram erguidas várias coberturas improvisadas que servem de abrigo aos automóveis dos moradores. O estado de conservação dos prédios é variável, de um caso para outro, dependendo da gestão dos condôminos, hoje todos eles proprietários de suas unidades.”
(ACKEL, 2007, p.266)

Os projetos do Conjunto Residencial da Várzea do Carmo e do Jardim das Perdizes têm os períodos de concepção separados por mais de sete décadas. Entretanto, apresentam semelhanças, principalmente na definição de espaços rigidamente setorizados. Ambos enfrentam a abertura e ocupação de uma grande gleba localizada próxima ao centro da cidade. As duas propostas apresentam um conceito fundador para o parcelamento da área, sem considerar as preexistências do bairro onde estão inseridos. Os edifícios são implantados de forma livre nos lotes, sem guardar qualquer relação com as vias ou os alinhamentos. As vias dos sistemas viários propostos são projetadas como espaços de conexão, com pouca atratividade à circulação dos pedestres. Há baixa diversidade de usos nos espaços projetados e quase nenhuma sobreposição de atividades nos edifícios.

Os conceitos defendidos por Rubens Porto, por seu momento histórico, propõem espaços para uma vida idealizada. São espaços que seriam utilizados por um novo homem, o “homem moderno”. O controle proposto pelo projeto moderno ocorre através da imposição de um modo de vida que seria totalmente amparado pelos novos espaços projetados. Seria possível, dessa forma, prescindir a cidade existente, evitando o contato com os problemas, vícios e perigos que, na visão de Porto, ela poderia oferecer.

No Jardim das Perdizes a rígida setorização é uma ferramenta de imposição de um controle do acesso. As definições e separações claras de usos nos espaços estabelece onde cada indivíduo pode circular dentro do empreendimento. É uma forma de evitar que as forças intangíveis da cidade penetrem os espaços, sejam eles públicos ou privados. No entanto, também há uma idealização de um modo de vida. Mas

diferente do Conjunto da Várzea do Carmo, ocorre de forma confinada no lote, nos espaços de uso comum oferecidos nos inúmeros itens de lazer dos condomínios residenciais.

A grande prevalência do uso residencial nos espaços, implantada de forma fragmentada por tipologias, viabilizou, no Conjunto do Carmo, o que já acontecia desde a concepção do empreendimento no Jardim das Perdizes, o isolamento dos edifícios em condomínios independentes. Nos dois casos, o isolamento dos conjuntos é facilitado pela implantação dos edifícios sem relação com as vias de circulação. Entretanto, no caso do Conjunto do Carmo, isso ocorre pela premissa moderna de negação do lote e a disposição de espaços para a livre circulação dos indivíduos. No caso do Jardim das Perdizes, a implantação dos edifícios de forma solta dentro do lote ocorre a partir de uma determinação da legislação, que, após receber várias revisões no período, transformou em regra de ocupação alguns princípios do urbanismo moderno que foram elaborados no início do século XX.

2.4. O Sistema viário

O processo de ocupação da faixa norte do bairro da Água Branca, localizada entre a linha férrea e a Marginal Tietê, foi marcado por instalações predominantemente industriais que constituiu um tecido urbano composto principalmente por grandes glebas e um sistema de circulação deficitário (MAGALHÃES JUNIOR, 2005). A região tem localização privilegiada, próxima ao centro da metrópole, muito bem servida de infraestrutura para a macro-acessibilidade urbana, com estações de metrô e trem, corredores de ônibus e via de circulação expressa na Marginal Tietê. No entanto, a micro-acessibilidade do bairro é precária, principalmente para o deslocamento dos pedestres.

A gleba da TELESP era uma dessas grandes áreas sem ocupação, que, junto às instalações industriais, alguns complexos esportivos e as barreiras físicas conformadas pela linha férrea e o rio Tietê, contribuíam com para a acessibilidade deficiente e articulação truncada na parte interna do bairro.

O parcelamento da gleba da TELESP, como uma imposição para a implantação do Jardim das Perdizes, poderia contribuir com a situação da micro-

acessibilidade no bairro. Seria uma possibilidade de induzir melhorias nessa direção nas outras grandes áreas existentes no bairro. Entretanto, os responsáveis pelo empreendimento optaram por um projeto com um parcelamento menos acessível e conectado à cidade existente. Ao tratar do urbanismo corporativo, Ana Fernandes (2013), destaca a questão da conexão mínima com desses projetos com o entorno:

“É um urbanismo contra a cidade. Enquanto condomínios fechados, o desenho é em geral pensado para negar o entorno e o contexto, com pouquíssimas relações com as áreas ou bairros circunvizinhos, inclusive do ponto de vista da articulação da malha urbana.” (FERNANDES, 2013, posição 1.352)

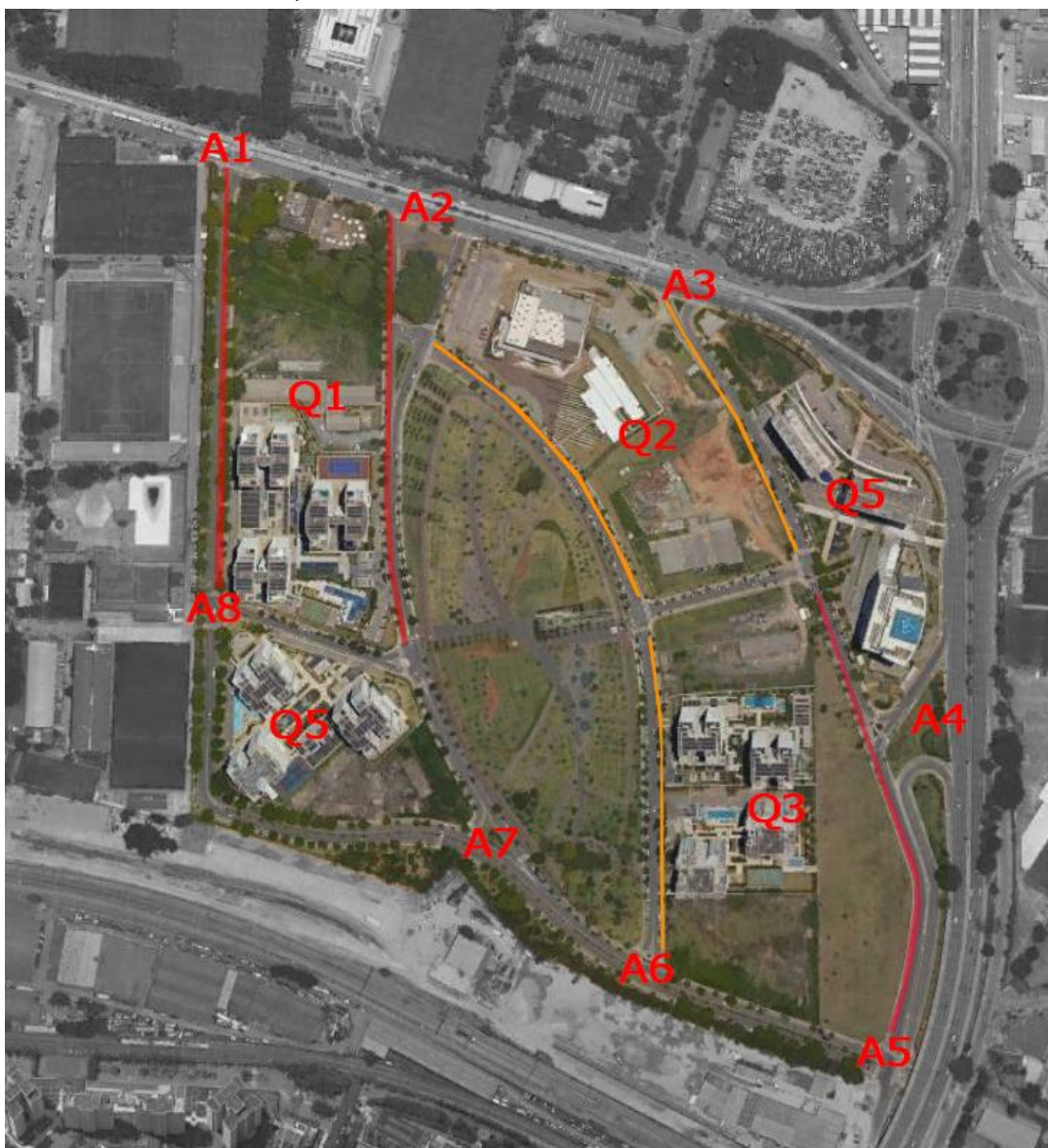


Figura 20 - Implantação Jardim das Perdizes com indicação dos acessos à parte interna da gleba (A1-A8); indicação das quadras (Q1-Q5); indicação das quadras com extensão de face superior a 300 metros com linha na cor vermelha e face superior a 150 metros com linha na cor laranja. Fonte: Google Earth (2023) adaptado pelo autor.

O projeto de parcelamento do Jardim das Perdizes estabelecia a implantação de nove vias de circulação.⁸² As vias de circulação projetadas conectavam a gleba em cinco pontos com o sistema viário já existente no bairro. Quando consideramos a via perimetral planejada, que destaca a gleba em relação às divisas com o Clube Nacional a oeste e a via férrea ao sul, temos oito conexões entre as vias que contornam a gleba e a parte interna do empreendimento da Tecnisa.⁸³

As vias propostas no plano de parcelamento da gleba são os espaços públicos que estabelecem a imediata conexão com a cidade. Dessa forma, a quantidade de conexões entre o sistema viário proposto e as vias do bairro indica o padrão de acessibilidade e articulação do empreendimento com o espaço urbano em sua volta.

A partir da implantação das vias define-se os perímetros das quadras no projeto de parcelamento. As dimensões das quadras e áreas verdes propostas, bem como suas formas resultantes a partir da disposição das vias, também contribuem com a estratégia de controle de acesso ao espaço interno do Jardim das Perdizes. O empreendimento foi aprovado com apenas quatro quadras direcionadas a ocupação com os condomínios residenciais. Uma quinta quadra foi destinada para a ocupação mista, com projetos residenciais e comerciais.⁸⁴ Entre as cinco quadras que seriam subdivididas em lotes para a implantação dos edifícios, quatro delas apresentam área superior a 20 mil m². Em três casos a área das quadras supera os 30 mil m².⁸⁵ As quadras com essas dimensões estão em desacordo com a legislação vigente.⁸⁶

O parcelamento da gleba da Telesp, a partir do projeto implementado pela Tecnisa, reproduz os problemas de micro-acessibilidade já presente no bairro. Quadras com áreas muito extensas tornam-se barreiras de difícil superação. Inviabilizam, dessa forma, a constituição de rotas alternativas para o deslocamento pelo bairro,

⁸² Processo nº 2007.0.115.798-0/fls. 1031.

⁸³ Ver figura 20 (acessos A1 - A8)

⁸⁴ Ver figura 20 (quadras Q1 – Q5)

⁸⁵ O projeto de parcelamento da gleba que foi aprovado definiu as quadras com as seguintes áreas: Quadra A: 34.691,82m²; Quadra B: 17.772,69m²; Quadra C: 30.529,42m²; Quadra D 32.217,00m²; Quadra E: 20.885,19m². Apenas a “Quadra E” foi destinada a ocupação com uso misto. As demais quadras foram reservadas para a ocupação com condomínios residenciais fechados. (Processo nº 2007.0.115.798-0/fls. 871)

⁸⁶ Conforme a Lei 16.402/16, de 22 de março de 2016, que estabelece conceitos, diretrizes e estratégias de ordenamento territorial.

principalmente para os pedestres. As quadras, com uso predominante residencial, não se integram ao conjunto urbano e tornam-se apenas o destino dos moradores que pretendem acessar o condomínio onde vivem.

Neste processo, além da dimensão das quadras, a forma que elas apresentam, como resultante da implantação do sistema viário, também é um fator que contribui para a desarticulação do empreendimento com a dinâmica urbana do bairro. Apesar de conformadas em formatos irregulares, as grandes quadras apresentam perímetros extensos, superando em pelo menos quatro pontos os 300 metros de face. Essa extensão supera, em muito, o que a lei atual estabelece como limite máximo para a face de uma quadra na zona urbana do município.⁸⁷ Além disso, não há previsão de vias de pedestres nos casos em que as faces das quadras superam os 150 metros de extensão, como também estabelece a lei atual. Entre as cinco quadras definidas pelo projeto do loteamento, é possível observar ao menos seis casos onde a extensão das faces nas quadras superam o limite máximo de deslocamento para o pedestre sem apresentar uma possibilidade de mudança na direção do trajeto.

Independente do modal de deslocamento, a proposta apresentada pelo Jardim das Perdizes desestimula a circulação na parte interna do empreendimento. Isso ocorre principalmente pela pouca oferta de conexões com o sistema viário existente. Mas não só. Aliado a isso, as rotas incompatíveis com a demanda e escala de deslocamento dos pedestres, a partir das longas faces na maioria das quadras projetadas, são estratégias para a imposição de um controle de acesso à área interna da gleba, onde o parcelamento deveria encadear uma articulação com a nova dinâmica proposta pela implantação do empreendimento no bairro.⁸⁸

A análise do número de conexões estabelecidos pelo Jardim das Perdizes com as vias existentes, bem como a forma e a dimensão das quadras propostas, quando

⁸⁷ A Lei 16.402/16 estabelece em seu Artigo. 43: “A área máxima de quadra no território da zona urbana do Município é de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e o comprimento máximo da face de quadra é de 300m (trezentos metros), observados os limites menores estabelecidos para as diferentes zonas.”

E no primeiro parágrafo: “Nas faces de quadra com comprimento superior a 150m (cento e cinquenta metros), deverá ser prevista obrigatoriamente via de pedestre a cada 150m (cento e cinquenta metros).”

⁸⁸ O artigo 11 da lei 11.774/95, que regulamenta a OUAB, determina as condições que devem ser observadas na análise de propostas de participação na Operação Urbana, dentre elas: articulação e encadeamento de espaços públicos, impacto urbanístico da implantação do empreendimento no tocante a capacidade viária, qualidade ambiental e capacidade de infraestrutura e ainda valorização paisagística visando a harmonização do desenho urbano.”

comparadas a outros projetos elaborados para gleba, como o Projeto Olímpico, a proposta vencedora do Concurso Bairro Novo, ou mesmo, as propostas elaboradas pela EMURB, indica como a iniciativa de projeto é convertida em um instrumento de controle de acesso ao empreendimento. Se os conceitos defendidos pelo urbanismo moderno estabeleciam a implantação dos edifícios em grandes áreas, soltos pelo lote, sem guardar relação com as vias, sob a justificativa da criação de mais áreas livres na cota da cidade, no empreendimento da Tecnisa o critério em relação às áreas livres é outro. Todos os espaços que ainda estão sem ocupação aparecem sempre cercados. É dessa forma que os responsáveis pelo projeto podem impor um controle à livre circulação dentro do Jardim das Perdizes e negar a cidade, como afirma Fernandes (2013):

“Por outro, avesso a qualquer forma de contaminação com a vida urbana múltipla e conflituosa, da qual se defende, cria-se um urbanismo-bolha, que restringe ao mínimo os pontos de contato, estreitamente vigiados.”
(FERNANDES, 2013, posição 1.387)

A primeira proposta encaminhada pela Tecnisa para análise na prefeitura torna evidente como a ocupação da gleba pelo empreendimento ignorava qualquer relação com a cidade. Apesar de parcelar a área, os cinco acessos propostos ao interior da gleba e as três quadras resultantes do parcelamento, reforçam a fragmentação do tecido urbano a partir da baixa articulação com o bairro. Os muros que fariam o fechamento dos condomínios com uso exclusivamente residencial manteriam a gleba cercada em todo o seu perímetro.

Nessa proposta, o controle de acesso é imposto principalmente pelas barreiras físicas. O parque encontra-se completamente isolado da cidade, envolvido pelos condomínios residenciais. Há apenas três pequenas vias de acesso para a conexão da área verde com as demais vias no entorno da gleba. Entre todos os projetos analisados, essa primeira implantação encaminhada pela Tecnisa, é a única que apresenta menos acessos para o interior da gleba e um menor número de quadras, quando comparada à proposta implementada no Jardim das Perdizes.

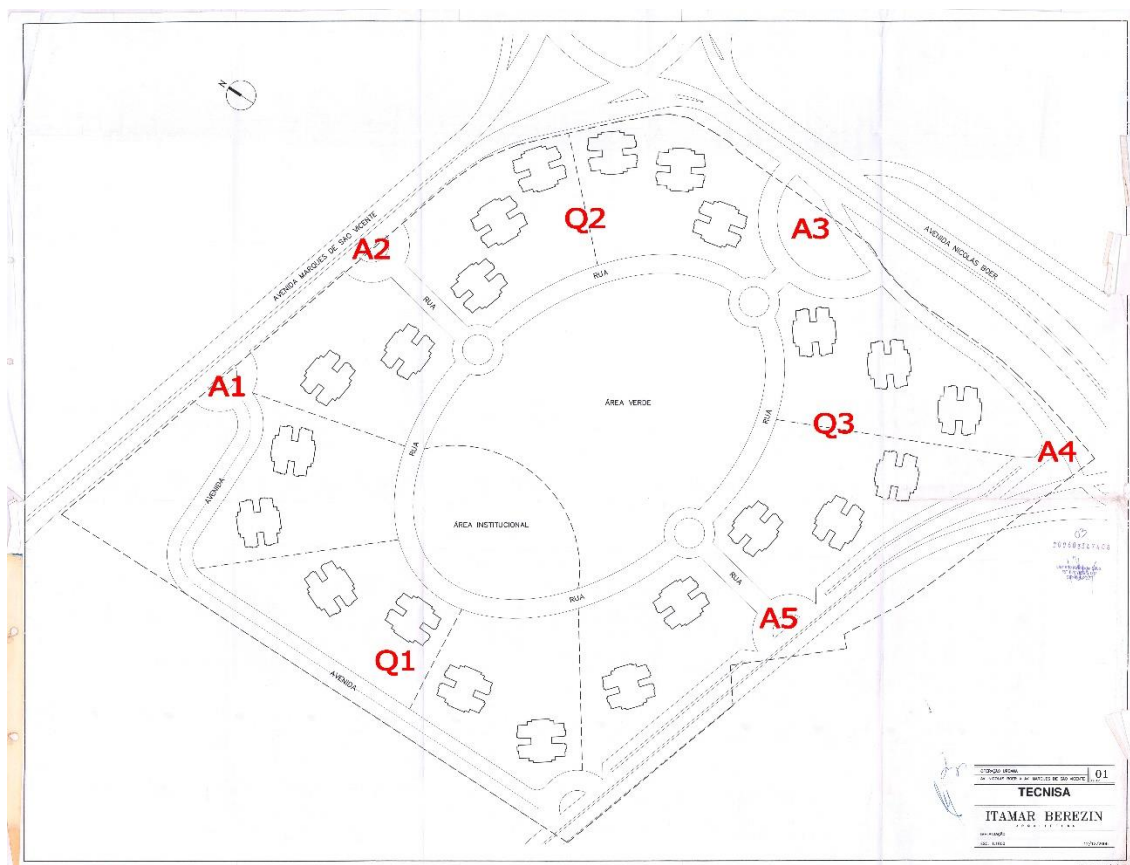


Figura 21 - Primeira implantação proposta pela Tecnisa com indicação dos acessos (A1-A5) e das quadras (Q1-Q3). Fonte: Processo nº 2006.0.334.740-8 / fls. 03 – adaptada pelo autor.

O projeto desenvolvido para receber as instalações dos Jogos Olímpicos concentrava as quadras direcionadas para a ocupação habitacional em um único setor da gleba. Os demais espaços seriam ocupados com instalações esportivas e equipamentos que seriam convertidos em espaços públicos após os jogos olímpicos. Apenas no trecho sul da gleba havia a previsão de dois edifícios mais altos, que seriam direcionados à ocupação com escritórios após a realização do evento esportivo.

O parcelamento proposto pelo arquiteto Paulo Mendes da Rocha e equipe estabeleceu dez acessos ao interior da gleba, sendo duas passagens em nível sob a Avenida Marquês de São Vicente. O setor nordeste concentrava a parte habitacional do projeto, com a locação de doze quadras ocupadas com os edifícios residenciais. A dimensão das quadras é reduzida e os vários acessos permitem maior permeabilidade ao projeto. Uma grande área com instalações esportivas seria implantada na esquina das principais avenidas do bairro. A localização garantia maior exposição do equipamento e contribuía com a integração do espaço público na cidade.

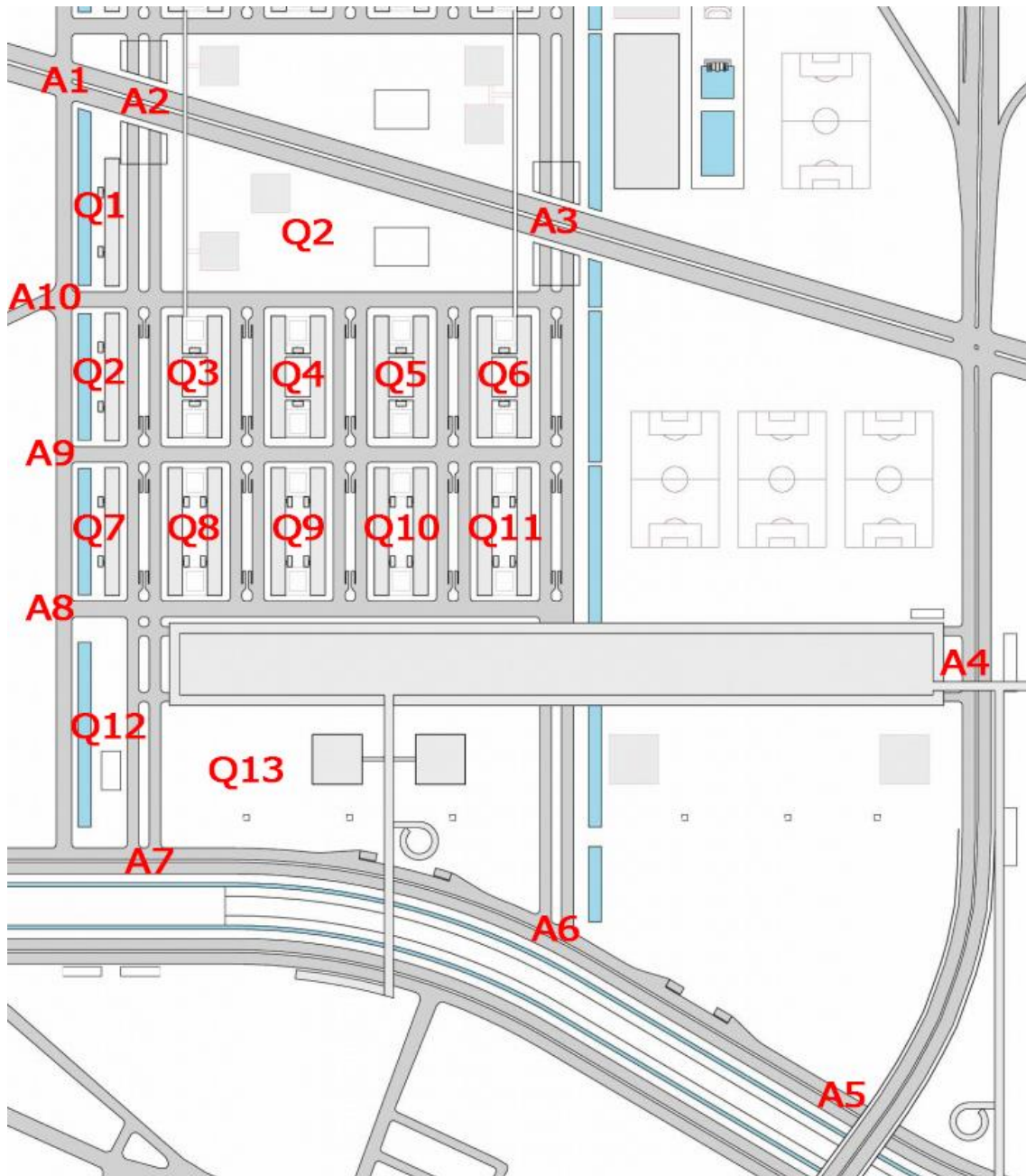


Figura 22 – Implantação da Vila Olímpica na gleba da TELESP, com a indicação dos acessos (A1-A10) e quadras com uso residencial (Q1-12). Fonte: Site do escritório MMBB: <https://www.mmbb.com.br/projects/details/57/2> - adaptada pelo autor.

A proposta vencedora do Concurso Bairro Novo estabeleceu um parcelamento com quadras padronizadas e organizadas em torno de praças. Com isso, o sistema viário permitia grande permeabilidade ao espaço interno da gleba. São treze acessos ao interior da área que é composta por catorze quadras ocupadas com edifícios de uso misto e equipamentos públicos. Entre todas as propostas de parcelamento que foram analisadas, essa é a que estabeleceu o maior número de acessos e quadras. O parcelamento fazia parte de um plano urbano mais amplo, dessa forma, não estava

restrito apenas à gleba da TELESP. Com isso, a articulação com o bairro ocorreria a partir da transformação planejada em toda a área de intervenção do concurso.⁸⁹

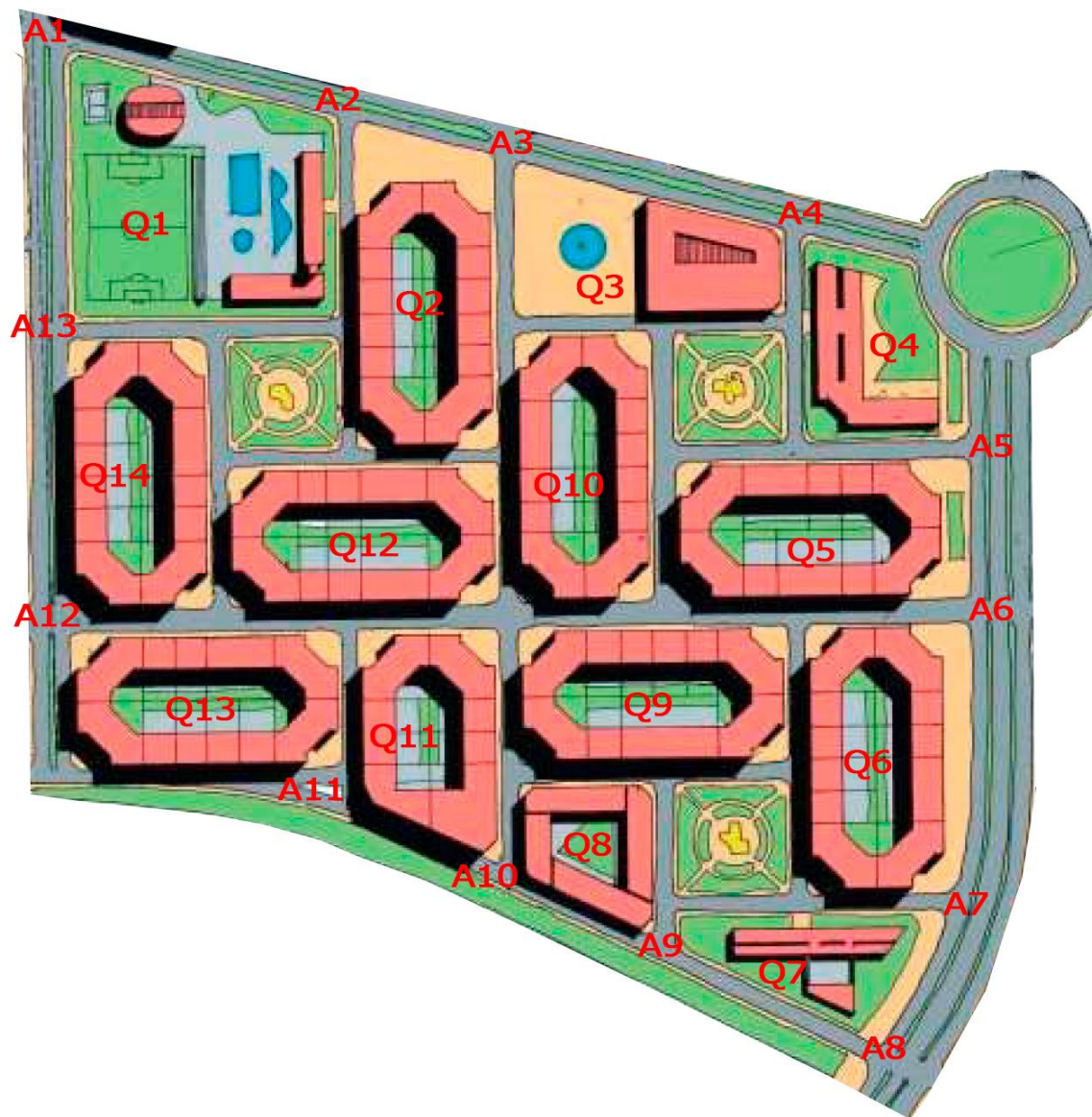


Figura 23 - Implantação da proposta vencedora do Concurso Bairro Novo com a indicação dos acessos (A1-A13) e das quadras (Q1-Q14). Fonte: Caderno de Projetos do Concurso Bairro Novo (2005) – adaptado pelo autor.

⁸⁹ A área de intervenção do Concurso Bairro Novo era quatro vezes maior que a gleba da TELESP, e totalizava cerca de 1 milhão de m².

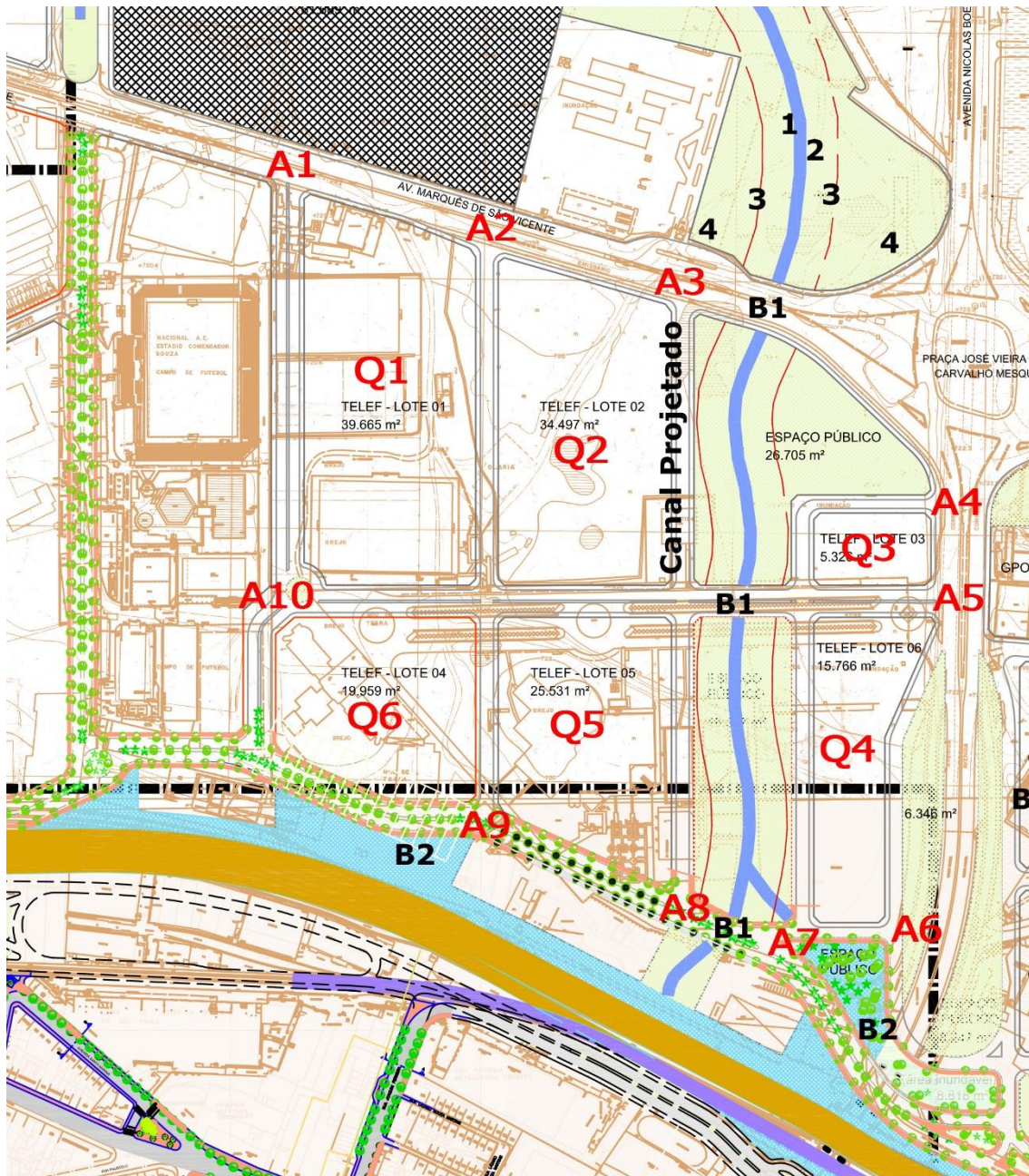


Figura 24 - Proposta de parcelamento da gleba da TELESP desenvolvida pela EMURB, em março de 2007, (plano B) com a indicação dos acessos (A1-A10) e quadras (Q1-Q6). Fonte: Biblioteca da SP Urbanismo (2022) – adaptada pelo autor.

As duas propostas de parcelamento da gleba desenvolvidas pela EMURB em março de 2007 apresentavam maior articulação com o bairro. A versão chamada de Plano B, que não avançou em seu desenvolvimento, estabelecia dez acessos ao interior da gleba e seis quadras destinadas à ocupação com empreendimentos do mercado imobiliário. Nessa proposta, o parque tem a implantação destacada, com grande

exposição do equipamento do público, por sua localização na esquina das principais vias de circulação do bairro.

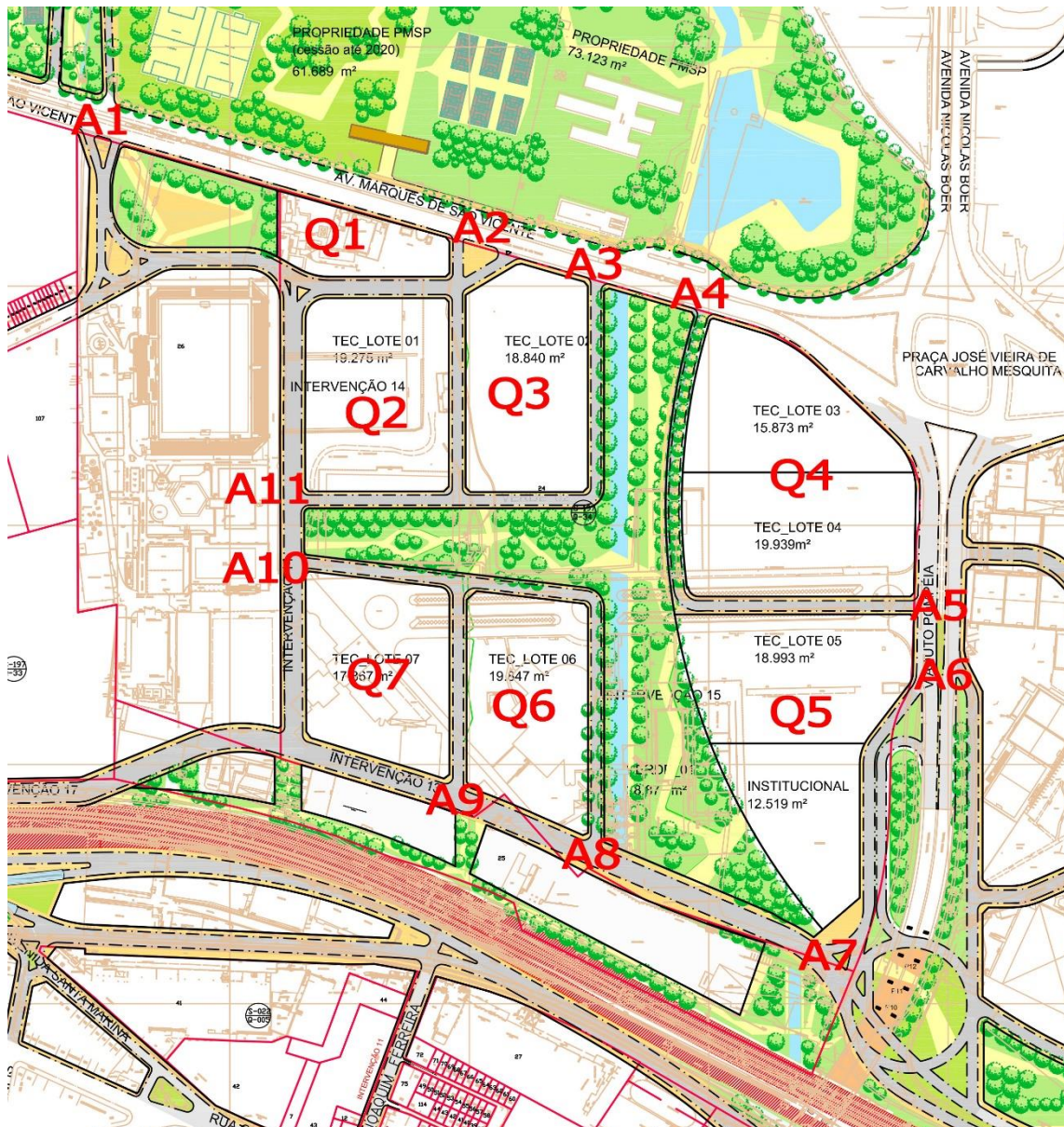


Figura 25 - Proposta de parcelamento da gleba da TELESP desenvolvida pela EMURB, em março de 2007, com a indicação dos acessos (A1-A11) e quadras (Q1-Q7). Fonte: Biblioteca da SP Urbanismo (2022) – adaptada pelo autor.

A outra proposta desenvolvida pela EMURB em março de 2007 teve maior detalhamento. Essa versão do plano urbano estava bem articulada com as outras intervenções desenvolvidas para toda a área da OUAB, que propunham um conjunto de áreas verdes implantado por todo o bairro articulado com um sistema de drenagem integrado através de canais abertos. O projeto indicava onze acessos ao interior da gleba, com sete quadras distribuídas no entorno da área verde implantada na forma de

um “T”. As três faces do parque alcançavam as vias de circulação localizadas no perímetro da gleba, sendo que uma delas ficava mais exposta ao bairro, aberta para uma via já existente e com grande fluxo de veículos, a Avenida Marquês de São Vicente. Essa proposta de parcelamento da gleba não avançou e foi substituída meses depois pelo projeto desenvolvido pela Tecnisa que foi incorporado ao Plano Urbano da EMURB.

Quando comparamos os projetos que foram desenvolvidos para a gleba da TELESP com a implantação do Jardim das Perdizes torna-se evidente como a proposta da Tecnisa foi elaborada para que os espaços do empreendimento, sejam públicos ou privados, fossem mantidos isolados da realidade do bairro em sua volta. Entre todos os parcelamentos analisados, com exceção da primeira proposta desenvolvida pela Tecnisa, o projeto de implantação do Jardim das Perdizes é o que propõe o menor número de conexões com as vias existentes e menos acessos ao interior da gleba. Também é a proposta como a menor quantidade de quadras voltadas a ocupação com os edifícios, sejam para uso residencial, comercial ou serviços. As poucas quadras, no entanto, apresentam grandes dimensões e faces extensas.

Essas características engendram uma estratégia de controle de acesso e circulação no empreendimento. Uma forma de manter sob o controle privado todos os espaços gerados a partir da imposição de abertura da gleba através do seu parcelamento. Dessa forma, o empreendimento desarticula e fragmenta o tecido urbano, impondo barreiras virtuais, mas eficientes para o controle do espaço.

A análise do projeto de parcelamento da gleba da TELESP indica que a pouca oferta de vias projetadas para a articulação com o sistema viário existente impõe restrições para a conexão dos espaços projetados no empreendimento com a cidade existente. No entanto, além das vias de circulação e das quadras resultantes a partir da implantação do sistema viário, o projeto de parcelamento ainda define outras áreas que também são espaços públicos e que poderiam contribuir com a integração do Jardim das Perdizes ao bairro onde está inserido. Esses espaços públicos são as áreas verdes que estão presentes no projeto.

2.5. O parque

As áreas verdes do Jardim das Perdizes foram segmentadas em quatro partes independentes. Juntos, esses espaços verdes representam cerca de 20% da área parcelada na gleba da TELESP. Dois destes segmentos de áreas verdes foram implantados como pequenos jardins ilhados entre as vias de circulação, localizados nas extremidades norte e leste da gleba, relegados a função de canteiros. Outro segmento de área verde foi implantado como um jardim junto ao muro da via férrea, na parte sul da gleba. Essa área, que é maior que os dois canteiros, possui alguns equipamentos para a prática de atividades físicas e mobiliário urbano básico.

Entretanto, a principal área verde do projeto está localizada na parte central da gleba. Como cerca de 44 mil m² o Parque Jardim das Perdizes é o grande espaço público do empreendimento da Tecnisa. Implantado com a forma elíptica, definida por duas vias paralelas que se encontram nas extremidades da grande área verde, o equipamento público é cercado em todo o seu perímetro pelas quatro quadras reservadas à ocupação dos condomínios residenciais. Atualmente, há no entorno do Parque quatro condomínios residenciais já concluídos e dois em construção. Quando o empreendimento estiver completo, a previsão é que onze condomínios residenciais e independentes estejam dispostos em seu entorno. Todo o perímetro do parque será ocupado por esses condomínios com uso exclusivamente residencial. A opção de concentrar a única área verde do projeto, cercada por todos os volumes habitacionais do empreendimento,⁹⁰ transforma o parque, que é um equipamento de lazer público, em uma extensão da área de lazer dos condomínios residenciais.

Ao compararmos a implantação do parque no Jardim das Perdizes com os outros projetos de ocupação da gleba já analisados, que apresentaram soluções diferentes para as áreas verdes, fica evidente a opção de cercamento pelos condomínios fechados residenciais e o isolamento do equipamento no centro da gleba, evitando sua exposição com os espaços preexistentes do bairro.

⁹⁰ Apesar de todos os condomínios exclusivamente residenciais estarem no entorno do parque, uma torre residencial foi implantada no lote de uso misto. Chamada de “Residential Time”, esta torre é composta por 276 unidades habitacionais, com 58m² a 82m² de área privativa.

A proximidade aos edifícios residenciais garante a apropriação do equipamento público pelos moradores desses edifícios, reforçando sua condição de extensão das áreas de lazer privadas dos condomínios. Ou seja, a doação de parte da gleba transformada em espaço público como condição para a viabilização do empreendimento é convertida em elemento de valorização do produto imobiliário por sua condição quase exclusiva de acesso. É dessa forma que os apartamentos são comercializados: “um parque urbano para chamar de seu”.⁹¹



Figura 26 - Perspectiva digital promocional do Jardim das Perdizes com a inserção de todos os edifícios previstos após a conclusão das obras. Fonte: Tecnisa (2014)

O vazio central em formato panóptico que conforma o parque público localizado no centro das quadras residenciais, garante também o controle permanente do equipamento público pelos moradores que tem vista privilegiada do que ocorre no parque através das amplas varandas dos apartamentos. A liberdade nesta área pública é condicionada aos padrões estabelecidos pelo grupo que controla o espaço.⁹²

⁹¹ Conforme o site oficial da construtora: <https://www.tecnisa.com.br/blog/jdp-jardim-das-perdizes/jardim-das-perdizes-um-parque-urbano-para-chamar-de-seu/>

⁹² A Associação de Moradores do Jardins das Perdizes (AMOJP), foi a responsável pela implementação do sistema de segurança que monitora a área 24 horas por dia. Atualmente, há um Conselho Gestor responsável pelo parque. Nas sete atas das reuniões que estão disponíveis no site da Prefeitura de São Paulo é possível observar a participação de um ou dois membros da Secretaria do Verde e Meio Ambiente, um membro da AMOJP e quatro a sete frequentadores do parque, geralmente os mesmos, que nas falas registradas nas atas demonstram ser moradores dos condomínios. Em algumas reuniões também há o comparecimento de um membro da Tecnisa.

A influência dos espaços residenciais nobres sobre o espaço público cria o que Mike Davis (2006, p.255) chamou de “*controle de passaporte*” para o acesso ao bairro. Em sua análise sobre os parques próximos a conjuntos residenciais de luxo em Los Angeles, Davis demonstra como regulamentações rígidas são convertidas em “*muros invisíveis*” que bloqueiam o acesso da população mais pobre aos espaços que são públicos, mas estão localizados em áreas valorizadas.

Em um dos casos apresentados por Davis, um parque próximo ao conjunto residencial ocupado por uma classe privilegiada economicamente fica fechado aos fins de semana para evitar a presença dos trabalhadores que poderiam usar o espaço durante sua folga semanal. Em outro caso, o acesso às vagas de estacionamento junto ao equipamento público é restrito aos proprietários residentes dos espaços residenciais próximos ao parque. Segundo Davis, nesses casos observados em Los Angeles, esses privilégios são convertidos em regulamentações graças a influência que os proprietários dos imóveis de luxo têm junto ao poder público municipal. Seria um primeiro passo para separar o espaço residencial e sua área de influência que inclui alguns espaços públicos, do resto da metrópole. Um processo que, nos casos analisados por Davis, pode evoluir para o fechamento com barreiras físicas, convertendo esses espaços em “*enclaves municipalizados*” ou comunidades fechadas.

No Jardim das Perdizes, as vias de acessos ainda estão abertas e sem portarias. Entretanto, o ocultamento do espaço público no miolo da gleba também dificulta o acesso do público geral ao parque e reforça o controle do espaço público ao estabelecer menos pontos de contato com as áreas do bairro que estão fora da gleba. Além disso, o espaço que compreende o parque e os condomínios residenciais ocupa 80% de toda área do empreendimento. O uso estritamente residencial dos condomínios não permite a instalação de serviços no entorno da área verde. Dessa forma, a ausência de espaços de comércio e serviços nessa área, que ocupa quase a totalidade do empreendimento, reduz ainda mais a permeabilidade dos espaços para os cidadãos que não são moradores dos condomínios. O mesmo ocorre dentro do parque. Não há comércio e não é permitida a venda de alimentos na parte interna do equipamento de lazer.



Figura 28 - Foto da parte interna do parque com um guarda da segurança privada fazendo a ronda com veículo motorizado. Fonte: Próprio autor (2023).



Figura 27 - Foto da parte interna do parque com a placa onde consta o regulamento com as 24 "normas, instruções, orientações e determinações da Administração". Fonte: Próprio autor (2023)

Para manter o controle do parque, os responsáveis pelo empreendimento imobiliário deformam o espaço público. A oferta do espaço como obrigação legal é incontornável. Entretanto, o conceito do espaço como equipamento público é tensionado até o limite de seu desvirtuamento. Além da locação de forma isolada na parte central da gleba, escondida pelos acessos precários e opressiva pelo controle imposto pelos condomínios residenciais no seu entorno, o seu uso é praticamente inviável ao público geral.

Uma vez no espaço a sua utilização é limitada pelas restrições de atividades regulamentadas pelo conselho gestor. Há na parte interna do parque placas com a indicação do regulamento estabelecido pela administração. Entre as 24 "normas, instruções, orientações e determinações" há várias proibições como: o ingresso de vendedores ambulantes; a prática de esportes de qualquer modalidade fora das áreas permitidas, mas não há quadra esportivas no parque; o uso de aparelhos de som; a utilização de churrasqueiras; empinar pipas. Há, em especial, uma regra bem abrangente: "(M) Desenvolver atividades em grupo que provoquem impactos e/ou perturbem o convívio no Parque, sem comunicação e autorização expressa fornecida

pela Administração do Parque".⁹³ Para garantir que o regulamento seja cumprido o corpo de segurança privada está sempre presente, seja nos postos fixos ou nas rondas feitas em veículos motorizados.

Com essa extensão do controle na parte interna do parque, a permanência no espaço público torna-se impraticável. Em seu entorno, na parte externa, o suporte de serviços necessários como apoio ao uso dos equipamentos é vetado. Inviabilizar a utilização do espaço pelo público é o controle de acesso mais eficiente. Como Davis (2006, p.264) aponta em sua análise sobre a cidade de Los Angeles, é uma convergência dos objetivos da arquitetura contemporânea, que ergue barreiras físicas e semióticas para controlar a multidão e filtrar os indesejáveis.

2.6. Os lotes residenciais

No Jardim das Perdizes os condomínios residenciais são independentes e seguem a mesma configuração dos que são produzidos pelo mercado imobiliário em toda a cidade. O lote tem todo o perímetro cercado com muros ou grades. Os cercamentos são interrompidos apenas nos pontos de acesso dos pedestres e veículos ao condomínio. O acesso aos pedestres é marcado pelas opulentas portarias, com guaritas blindadas, reconhecimento por biometria e clausura com dois portões. Em frente às portarias se posicionam os seguranças particulares contratados pelos condomínios. Na mínima aproximação do pedestre à portaria já iniciam uma abordagem. A mesma abordagem ocorre com os veículos que se posicionam nos acessos aos estacionamentos. Cada condomínio possui, pelo menos, dois acessos às garagens.

A sequência de condomínios estabelece o diapasão para o pedestre que caminha nos passeios opostos ao parque. Estes passeios estão ladeados, em todo o perímetro, pela monotonia dos muros ou grades que cercam os condomínios residenciais. O fluxo da caminhada é interrompido reiteradas vezes, pelo intenso movimento de entrada e saída dos veículos às garagens. O deslocamento pela mesma

⁹³ O regulamento que consta nas placas que estão espalhadas pela área do parque foi definido pelo conselho gestor do parque, conforme a ata publicada no site da Secretaria do Verde e Meio Ambiente: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/meio_ambiente/Ata_da_3a_reuniao__1_.pdf

via, mas pela calçada lindeira ao parque no lado oposto não é muito diferente, já que o equipamento público também é cercado com grades em todo o perímetro. As grades que cercam o parque são interrompidas apenas pelos quatro portões de acesso.



Figura 29 - Jardim das Perdizes – Vista a partir da rua com o acesso aos condomínios na via em frente ao parque. Fonte: Google Street View (2021).

As obras de drenagem e terraplanagem elevaram a cota natural do terreno na parte central, onde está localizado o parque, e mantiveram as cotas existentes, mais baixas, no perímetro do conjunto. Os acessos para os onze condomínios residenciais implantados nos lotes reservados para este uso estão posicionados em frente ao parque, nas cotas mais altas do terreno.⁹⁴ Estes acessos definem a cota do pavimento térreo dos condomínios.

Sob a cota do térreo estão localizados os estacionamentos, amplos espaços projetados para comportar ao menos duas vagas de garagem por unidade habitacional. O volume dos estacionamentos, edificado como subsolo na cota mais alta do terreno, afloram como um volume de sobresolo nas partes laterais e posterior dos lotes, formando altos paredões fechados para as demais vias de circulação que percorrem o perímetro dos lotes. Esses paredões não estabelecem relação com as vias lindeiras, transformando-as em corredores amorfos, pouco atrativos aos pedestres, servindo apenas para o fluxo de veículos.

⁹⁴ Os quatro condomínios já entregues pela construtora seguem este mesmo padrão de implantação.



Figura 30 – Jardim das Perdizes – Vista a partir da rua com os volumes de estacionamento que afloram nas vias posteriores localizadas na cota mais baixa do terreno. Fonte: Google Street View (2021).

No pavimento térreo ficam instalados os equipamentos de lazer privativos dos condomínios. Os mais comuns são os salões de festas, jogos, academias e as piscinas. Outras opções são reinventadas, em um esforço criativo que ultrapassa as necessidades intramuros dos moradores e são utilizadas como ferramentas de publicidade para a venda dos imóveis.⁹⁵ Esses equipamentos ficam localizados sob a projeção das torres residenciais e também estão distribuídos sobre a laje do estacionamento, articulados ao projeto de paisagismo dos condomínios. As torres habitacionais, com 26 pavimentos nos condomínios já construídos, são implantadas isoladas no meio do lote. Recuadas do alinhamento frontal, estão inacessíveis como elemento de desenho da cidade. Elas disputam o protagonismo em uma arena que foge à perspectiva do pedestre, no *skyline* da cidade, composto pelas varandas envidraçadas e que só pode ser compreendido a partir delas, lá do alto.

2.7. A quadra de uso misto

A única área comercial do empreendimento Jardim das Perdizes fica localizada na única quadra destinada ao uso misto, localizada na parte nordeste do conjunto. Nesta quadra foram construídos três edifícios. Um desses edifícios é composto por lajes corporativas e fica mais isolado na lateral da quadra. Na parte central da quadra

⁹⁵ Sobre os equipamentos de lazer nos condomínios fechados contemporâneos ver a pesquisa de Alas (2013).

estão implantados dois edifícios, muito próximos um do outro. Um deles é composto por salas comerciais e o outro é formado por apartamentos. Esses dois edifícios foram construídos sobre um volume horizontal, localizado no pavimento térreo, constituído por box comerciais. Ainda há a previsão de implantação de um quarto edifício, nesta mesma quadra comercial, que seria ocupado por um hotel.

O pequeno *mall* localizado sob os dois edifícios não estabelece relação com os demais condomínios residenciais, pois está localizado em outra quadra, na parte posterior deles. Ainda que o espaço comercial esteja implantado no pavimento térreo, a sua localização isolada de todo o conjunto projetado o inviabiliza como um elemento capaz de dinamizar o fluxo de pedestres na parte interna do empreendimento.

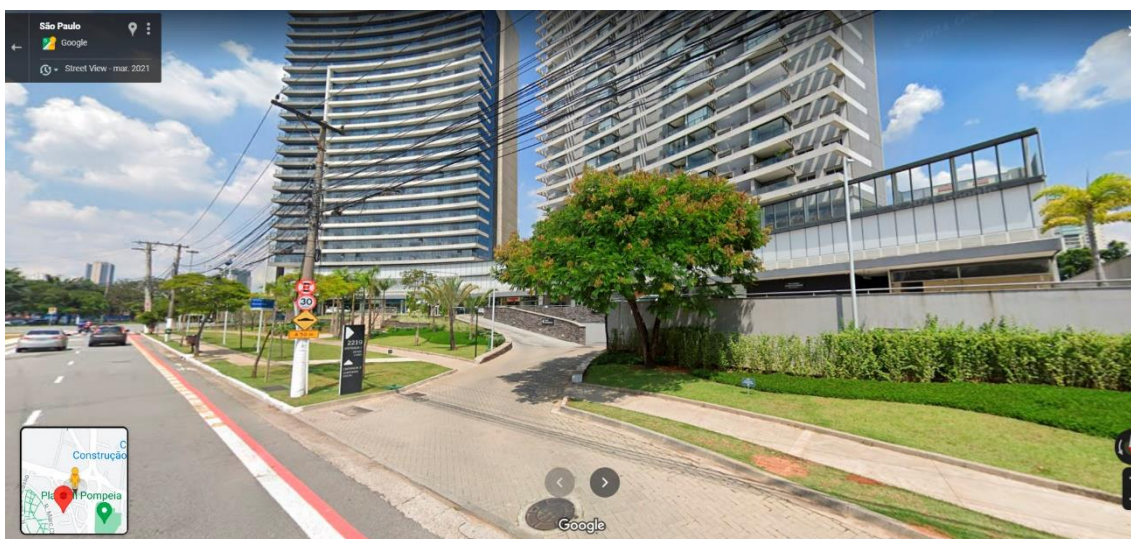


Figura 31 – Jardim das Perdizes – Vista da quadra de uso misto com o volume do *mall* comercial afastado do passeio público. Fonte: Google Street View (2021).

O lote de uso misto foi posicionado na esquina da Avenida Marquês de São Vicente com a Avenida Pompéia, área de maior exposição do empreendimento, na confluência das duas principais vias de circulação do bairro, que apresentam um intenso fluxo de veículos. O *mall* comercial fica voltado para as avenidas, mas está muito recuado do alinhamento, numa cota acima do passeio público, posicionado atrás do estacionamento que ocupa toda a parte frontal do lote. O passeio é interrompido pela rampa para o acesso ao estacionamento, reforçando a prioridade ao automóvel para o ingresso no espaço comercial e também no desenho do espaço público.

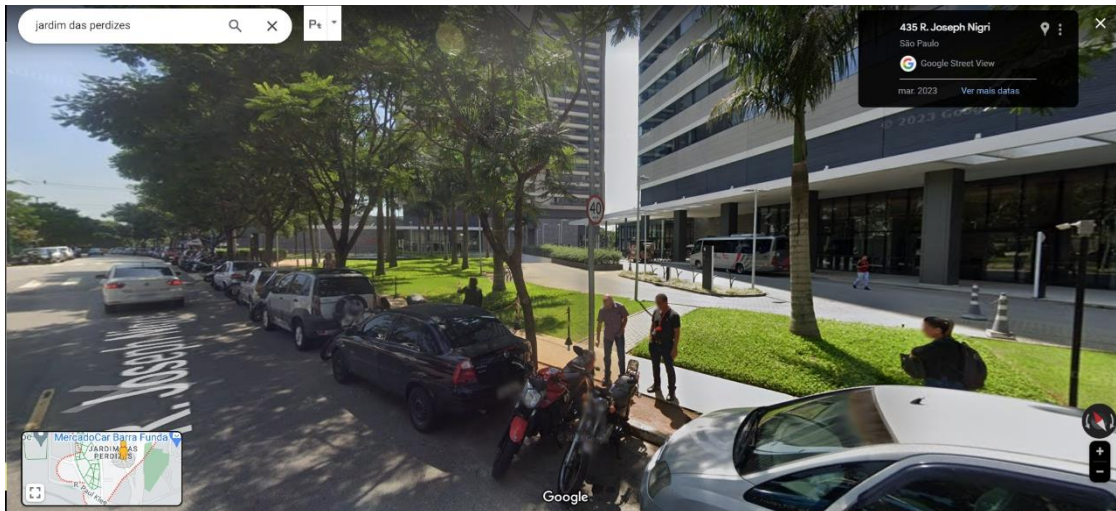


Figura 32 - Jardim das Perdizes - Vista da praça localizada na quadra de uso misto. Fonte: Google Street View (2021).

Na parte posterior do *mall* se conforma uma praça, na cota do passeio público, que serve de acesso às torres do conjunto de uso misto e à torre corporativa. No entanto, a praça não integra os edifícios em um único conjunto, pelo contrário, o espaço é fragmentado pelos acessos aos estacionamentos localizados no subsolo e por vias para a circulação de veículos que se aproximam muito dos edifícios para o embarque e desembarque de pessoas. Na praça também não há bancos ou qualquer outro tipo de mobiliário que torne o espaço convidativo ou o caracterize como um espaço público.

2.8. O lote institucional

A área reservada ao uso institucional ficou concentrada em um único lote, localizado na parte posterior de uma das quadras residenciais. O lote ficou totalmente isolado do parque e dos condomínios fechados. Seu acesso é feito através de uma via no perímetro leste da gleba, uma pista lateral da Avenida Nicola Boer. Dessa forma, a área institucional fica em frente ao viaduto que faz a transposição da via férrea e se conecta com a Avenida Pompeia. A definição dessa área para a implantação do lote institucional também foi estratégica. O lote está muito próximo à estrutura do viaduto, bem como do espaço residual sob ele e teria pouco apelo comercial para a instalação de outro edifício do empreendimento.

A definição de uso do lote institucional é de responsabilidade da prefeitura, já que a área foi transferida ao município a título de utilidade pública. No entanto, a construtora Tecnisa, responsável pelo empreendimento, considerava destinar o lote para a instalação de um “museu da sustentabilidade”. A grande estrutura do estande de vendas do empreendimento, com 14.000 m² de área, projetada pelo festejado escritório franco-brasileiro *Tryptique*, seria reutilizada para receber as instalações do Museu (OTTONI, 2016). A doação da estrutura e conversão em edifício público seria mais uma forma de controlar a ocupação das áreas do empreendimento e o público que poderia acessá-las. Entretanto, na revisão da OUAB e conversão em OUCAB ficou definido que essa área institucional receberia a instalação de equipamentos educacionais públicos: duas creches, uma escola de ensino fundamental e outra de ensino médio. As escolas ainda não foram construídas pelo poder público e também não são citadas nos materiais publicitários do empreendimento.

2.9. O condomínio de condomínios

Os condomínios fechados são desenvolvidos como um produto para ser comercializado, com direcionamento a um público-alvo específico. A precisão do recorte socioeconômico, visando alcançar os futuros proprietários, norteia as estratégias comerciais do empreendimento. Todavia, a inserção deste condomínio na realidade urbana pode acarretar alguns conflitos. Esses conflitos passam principalmente pela relação dos moradores dos condomínios com os cidadãos que circulam pelo entorno dos conjuntos. Jane Jacobs, na obra *Morte e Vida de Grandes Cidades*, de 1961, indica, em suas observações sobre a vitalidade urbana nos bairros de Nova York, que a relação entre os moradores dos edifícios residenciais e o que ela chama de *desconhecidos*,⁹⁶ que

⁹⁶ Jacobs (1961) aponta a existência de “desconhecidos” como uma das características fundamentais das metrópoles “As metrópoles não são apenas maiores que as cidades pequenas. As metrópoles não são apenas subúrbios mais povoados. Diferem das cidades pequenas e dos subúrbios em aspectos fundamentais, e um deles é que as cidades grandes estão, por definição, cheias de desconhecidos. Qualquer pessoa sente que os desconhecidos são muito mais presentes nas cidades grandes que os conhecidos (...). Mesmo morando próximas umas das outras, as pessoas são desconhecidas, e não poderiam deixar de ser, devido ao enorme número de pessoas numa área geograficamente pequena.” Como condição para a vida na metrópole a autora ainda pontua que a convivência com os desconhecidos deve ser enfrentada e não evitada “O principal atributo de um distrito urbano próspero é que as pessoas se sintam seguras e protegidas na rua em meio a tantos desconhecidos.”

são os demais cidadãos que circulam pelas ruas onde essas habitações estão inseridas, é fundamental para determinar a qualidade de vida nestes bairros.



Figura 33 - Jardim das Perdizes - Implantação dos três primeiros condomínios residenciais construídos e dos edifícios implantados na quadra de uso misto. Fonte: Apud. Barbosa (2016).

Nos projetos dos condomínios fechados, são os interesses difusos dos *desconhecidos*, dos cidadãos *não proprietários*, ou ainda dos *não moradores*, que fogem desse recorte definido pela estratégia comercial do empreendimento, que precisam ser contornados. Várias estratégias são adotadas para construir uma realidade onde apenas os interesses dos proprietários prevaleçam no território. Essas soluções podem variar

dependendo da escala do empreendimento e da capacidade dos empreendedores. Mas, para evitar a realidade urbana a qualquer custo, o fechamento dos condomínios como enclaves fortificados⁹⁷ faz parte do repertório das soluções adotadas em grande parte dos casos. Eles são projetados com a menor abertura de contato possível nos muros e grades que cercam o conjunto. Desta forma, os interesses difusos dos *desconhecidos* não penetram o ambiente do condomínio.

O Jardim das Perdizes avança na estratégia de evitar a realidade urbana. Pela escala do projeto, que se apresenta como um novo bairro, há a intenção de construir uma outra realidade para o entorno dos condomínios residenciais.

Tanto o parque quanto o centro comercial são espaços que podem receber uma ocupação com público diverso, que não pertence ao grupo de proprietários dos condomínios. Nesse aspecto, a solução encontrada para evitar que o perigo e a imprevisibilidade das ruas penetrassem o conjunto, foi aliar o controle apoiado na tecnologia de vigilância com a localização desses espaços no empreendimento. O centro comercial ficou isolado no canto nordeste da gleba, junto aos edifícios comerciais que também tem uso e público diverso. Ao acessar esses espaços, os indivíduos não estabelecem relação de proximidade ou tem contato com a área dos condomínios residenciais.

O empreendimento Jardim das Perdizes retoma e intensifica os conceitos dos condomínios fechados produzidos na cidade a partir da década de 1970. Com a aprovação da primeira Lei Geral de Zoneamento (Lei 7.805/72), para todo o território da cidade de São Paulo, houve a redefinição dos coeficientes de aproveitamento, vinculada ao incentivo a taxas de ocupação menores (CARVALHO, 2008; ALAS, 2013). Este movimento induziu o mercado imobiliário a buscar lotes maiores para a implantação dos seus empreendimentos na cidade. Esses produtos imobiliários, condomínios fechados, foram reproduzidos em vários bairros por toda a cidade e apresentavam configuração similar, com torres isoladas no centro de um lote, fechados em todo o perímetro com muros ou grades.

No Jardim das Perdizes esse processo se acentua. A aprovação do condomínio como um loteamento urbano, ao invés de um empreendimento imobiliário

⁹⁷ Ver artigo de CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana (1997).

único, permitiu aos empreendedores estabelecer etapas para o lançamento e construção dos condomínios nos lotes estabelecidos pelo projeto de parcelamento. A conexão com a cidade existente através do sistema viário foi limitada e a disposição de todos os lotes residenciais no entorno do parque central transformou o conjunto em um condomínio de condomínios.

2.10. Controle novo, espaço velho

A análise do conjunto de espaços que formam o Jardim das Perdizes evidencia como ele foi projetado para garantir a imposição de um controle que atendesse os interesses privados dos responsáveis pelo empreendimento. Entretanto, os espaços públicos existentes no projeto seriam os pontos sensíveis para a implementação, já que essas áreas precisavam ser abertas e acessíveis a todos. Com isso, para cada um desses espaços uma solução foi elaborada.

Para minimizar a articulação com a cidade, no sistema viário, que faz a conexão dos espaços existentes do entorno com a parte interna do empreendimento, a oferta de acessos ao Jardim das Perdizes foi bastante reduzida. As vias que ligam o bairro ao pequeno espaço comercial do empreendimento, não se conectam diretamente com as áreas residenciais. A via que dá acesso a todos os condomínios residenciais é a única que possibilita o acesso direto ao parque. Dessa forma, aliado à rígida setorização, garante-se que os fluxos de quem visita e de quem mora no Jardim das Perdizes não estejam sobrepostos. As poucas vias projetadas também resultam em quadras maiores, praticamente intransponíveis aos pedestres, desencorajando-os a utilizar o espaço do empreendimento como área de passagem.

O lote destinado ao uso institucional, que deve receber algum equipamento público definido pela prefeitura, foi implantado de forma isolada no empreendimento. Sem confrontantes laterais, tem na parte frontal a estrutura de um viaduto e na parte posterior os altos muros de fechamento dos volumes de estacionamento dos condomínios residenciais. Houve, por parte dos empreendedores, a tentativa de definir a finalidade da área institucional com a instalação de um equipamento que fosse frequentado preferencialmente pelos moradores dos condomínios. Sem essa garantia, a situação do lote ainda vazio indica que a ocupação dessa área ainda está em disputa.

A implantação das áreas verdes, no entanto, teve a solução mais radical. Praticamente toda a área verde do empreendimento ficou concentrada no parque público. Seguindo a lógica utilizada na definição do lote institucional, a localização do parque poderia ter sido isolada, em um ponto quase fora do empreendimento. A decisão foi na direção contrária. A carência de parques próximos à região da Água Branca, poderia torná-lo um polo de atração de indivíduos que não fazem parte do grupo social que pode consumir uma unidade habitacional no Jardim das Perdizes. Além disso, todo o investimento necessário para a implantação do equipamento não seria convertido na valorização dos produtos imobiliários comercializados no empreendimento. Dessa forma, a solução encontrada foi a de implantar o parque de forma oculta, o mais isolado possível da cidade. Localizado completamente cercado pelos condomínios residenciais, sem grande visibilidade por quem circula no bairro, o parque seria facilmente convertido em uma extensão das áreas de lazer dos condomínios. Isso também garantia que o valor investido em sua implantação poderia ser revertido em maiores ganhos financeiros na comercialização do empreendimento, a partir da exclusividade de acesso oferecida à área verde.

Com isso, o projeto do Jardim das Perdizes fecha o ciclo de controle de acesso aos espaços públicos. Dificulta a entrada no empreendimento pela baixa oferta de pontos de acesso, desestimula a circulação na parte interna pelas grandes distâncias que precisam ser superadas e inviabiliza a utilização do parque por sua localização isolada. O controle de acesso implementado pela forma que o projeto do empreendimento foi elaborado é bastante eficaz, e funciona mesmo sem a presença de barreiras físicas nessas áreas. No entanto, para garantir o controle total, principalmente nos espaços públicos, a tecnologia de vigilância também foi amplamente utilizada no empreendimento. Desse modo, torna-se importante compreender como ocorre a articulação do desenho urbano e do aparato tecnológico de segurança para a ação de controle do espaço. Além disso, é preciso avaliar como é implantada a gestão desses dispositivos de segurança que visam garantir que os interesses privados dos controladores do empreendimento se mantenham preservados.

Como resultado para a cidade, a abertura da gleba da TELESP, a partir do seu parcelamento, contribuiu muito pouco para a alteração da condição urbana que a faixa norte do bairro da Água Branca já apresentava. A grande repercussão do

empreendimento é observada no tráfego gerado pelos veículos que passaram a acessar a região, sejam como moradores dos condomínios residenciais ou como usuários dos espaços na quadra mista. Não houve a integração efetiva do Jardim das Perdizes com o bairro e sua implantação não trouxe mudanças relevantes na lógica de ocupação existente.

Capítulo 03

Novos espaços de controle

*Entre o homem e a mulher, há o amor.
Entre o homem e o amor, há o mundo.
Entre o homem e o mundo, há o muro.*
(Jacques Lacan, Estou falando com as paredes)



(Laerte)

3.1. Introdução – O controle dos corpos no espaço

“O bairro contará ainda com um sistema de segurança integrada. Trata-se de um modelo que envolve recursos tecnológicos, humanos e organizacionais para prevenir e diminuir riscos às pessoas e ao patrimônio. Esse é um processo desenvolvido sob a coordenação dos maiores especialistas de segurança existentes no mercado, que prevê a integração do sistema privado e público. Dispositivos de filmagem poderão identificar eventos não rotineiros que possam afetar o bem-estar dos moradores do condomínio e monitorar constantemente áreas comuns e de grande circulação, garantindo um ambiente mais seguro.”⁹⁸

A lógica utilizada na concepção do parcelamento da gleba da TELESP, para a conformação do empreendimento Jardim das Perdizes, foi estruturada a partir da concentração dos espaços, com poucas e grandes quadras, praticamente toda a área verde disposta na forma do parque central, poucas vias e acessos, e uma rígida setorização de usos. A disposição dos espaços de forma concentrada facilitava a implementação de seu controle físico. Menos entradas e saídas, com pouca sobreposição de usos, condicionavam fluxos mais homogêneos dentro do empreendimento. No entanto, ainda que o planejamento dos espaços físicos seja ferramenta afiada de controle, sozinha ela não é suficiente para garantir que os interesses privados estejam preservados em uma área tão extensa como no Jardim das Perdizes.

Para fechar o ciclo de controle nos 250 mil m² do empreendimento, um grande aparato de vigilância também foi implementado. O campo de visão precisava ser ampliado para alcançar todos os espaços e garantir que, uma vez dentro do empreendimento, os indivíduos estejam sendo acompanhados sempre, em qualquer fluxo que decidam seguir.

A articulação do controle pelo acesso, junto ao controle pela vigilância imbrica em uma sobreposição de dois modelos de controle do espaço no Jardim das Perdizes. São duas formas de controle que estão presentes em diversos espaços na sociedade. Em espaços privados, o controle de acesso é mais objetivo. Em espaços públicos, o controle pela vigilância é mais difundido. No empreendimento da Tecnisa,

⁹⁸ Material publicitário divulgado pela Tecnisa (2013).

com a presença de espaços públicos dentro do espaço privado, as duas formas de controle se somam, engendrando uma forma singular de gestão e controle do espaço na cidade.

Com a necessidade do parcelamento da gleba, a implantação do empreendimento não pôde ficar restrita aos limites controláveis do lote urbano, como ocorre nos condomínios fechados. Dessa forma, o projeto é iniciado com a abertura para a cidade do espaço que é privado. A lógica de ocupação se inverte. No lugar do cercamento, o início da implementação do negócio ocorre pela sua abertura, através da instalação da infraestrutura urbana. Com isso, o empreendimento imobiliário desenvolvido no Jardim das Perdizes também se aproxima de outro produto do mercado imobiliário: os grandes loteamentos privados.

Geralmente implantados em áreas afastadas dos grandes centros urbanos, os grandes loteamentos privados são produtos imobiliários baseados na produção de infraestrutura urbana básica em áreas vastas. Nesses casos, as obras são iniciadas com a abertura de vias, definição de quadras, demarcação de lotes e espaços destinados a atividades esportivas e de lazer. Neste modelo, o produto comercializado é o lote. Mas não só. De forma abstrata, segurança, exclusividade, isolamento, homogeneidade social, *status*, também são comercializados nesses espaços. Esse modelo tem como referência inicial o Loteamento Residencial Alphaville, implementado no início da década de 1970, em uma grande área localizada entre os municípios de Santana do Parnaíba e Barueri, na região metropolitana de São Paulo.

Além da forma de implantação, iniciada a partir do lançamento da infraestrutura urbana, há outras semelhanças entre os loteamentos residenciais fechados, padrão Alphaville, e o Jardim das Perdizes. A segurança, a exclusividade, o lazer, a área verde abundante, fazem parte dos ativos anunciados nos materiais publicitários nos dois casos. Se no loteamento residencial o lote é o principal ativo, no Jardim das Perdizes sua comercialização também é uma possibilidade.⁹⁹

Entretanto, também há diferenças importantes entre os dois modelos que reforçam a posição do Jardim das Perdizes com uma forma nova de produção de espaço na cidade. Os lotes comercializados nos loteamentos residenciais fechados, via de regra,

⁹⁹ Com o registro individual de cada lote, a Tecnisa poderia comercializá-los de forma independente para o desenvolvimento de empreendimentos por outras construtoras.

são direcionados a ocupação unifamiliar. No empreendimento da Tecnisa, pelo alto custo da terra urbana em localização tão privilegiada na cidade, os lotes demarcados têm grandes dimensões. Todos são direcionados para a ocupação com condomínios residenciais verticais, destinados para a moradia de várias famílias. Esses condomínios multifamiliares, que ocupam os lotes do Jardim das Perdizes, em pouco se diferenciam de outros condomínios fechados, ou condomínios clube, produzidos na cidade. A diferença fundamental entre eles é a sua localização, já que no Jardim das Perdizes esses condomínios estão implantados dentro de um empreendimento privado.

Outra diferença importante do loteamento implantado pelo Jardim das Perdizes para os loteamentos residenciais fechados que seguem o padrão Alphaville, é o controle de acesso. Se no empreendimento da Tecnisa o desenho do parcelamento estabelece um controle indireto e mais sofisticado, nos loteamentos residenciais fechados o controle de acesso é objetivo e se impõe com a intermediação de estruturas físicas de controle, como guaritas, portarias, catracas ou cancelas. Modo similar, aliás, ao controle de acesso nos condomínios fechados residenciais localizados nos centros urbanos. Já o acesso ao Jardim das Perdizes é público. Ou deveria ser. Pois, como já visto, o controle pode ser tão eficaz quanto o existente nos loteamentos que contam com pontos de acesso controlados por portões.

O controle dos espaços através da vigilância é uma prática comum entre os principais produtos imobiliários difundidos nas cidades: o condomínio fechado vertical e o loteamento residencial fechado. Nos condomínios fechados, todos os espaços são privados, mas a vigilância está presente, principalmente nas áreas onde o uso é coletivo. Nos loteamentos residenciais fechados, em que pese o controle por barreiras físicas, as vias, passeios e praças são espaços públicos.¹⁰⁰ Ainda assim, são amplamente controlados através da vigilância, bem como os demais espaços de lazer que são de uso exclusivo dos moradores. No Jardim das Perdizes, o controle dos espaços através da vigilância, também sobrepõe essas duas condições, com câmeras distribuídas pelas vias e espaços públicos, assim como na parte interna dos condomínios residenciais.

¹⁰⁰ Alphaville, assim como outros loteamentos fechados, são chamados genericamente de “condomínios fechados”. No entanto, os loteamentos fechados são loteamentos comuns, regulados pela Lei Federal 6.766/79. Após a implantação, os empreendedores conseguem a permissão para o seu fechamento através de leis municipais específicas e instrumentos jurídicos. De todo modo, o fechamento dessas áreas contraria a Lei Federal (GUERRA, 2013, p.21).

A análise dessas formas de controle, pelo acesso e pela vigilância, em outras formas de produção de espaços privados nas cidades, aponta quais as referências que foram utilizadas para a concepção do Jardim das Perdizes e como elas foram articuladas na tentativa da implementação e manutenção de um controle total e privado no novo espaço do bairro da Água Branca.

3.2. Controle interno

“Silêncio, lógica, segurança, prudência.”

Com esses quatro alertas indicados em uma placa de trânsito, substituindo um trivial “bem-vindo”, o visitante é informado de sua chegada em *Alphaville*. Segundos antes, com uma trilha sonora intensa, várias luzes e uma seta surgem e tomam toda a tela impondo direções e indicando sentidos.



Figura 34 - Frame com cena do filme “*Alphaville*”.

Misturando ficção científica com cinema *noir*, “*Alphaville*”,¹⁰¹ filme de 1965, do diretor Jean-Luc Godard, conta a curiosa história do agente secreto Lemmy Caution em uma missão nessa comunidade, algo próximo a uma cidade-estado, localizada em outra galáxia. Disfarçado de jornalista, Lemmy chega à *Alphaville* com planos de deter o

¹⁰¹ Título original: “*Alphaville, une étrange aventure de Lemmy Caution*” | 1965 | França, Itália | 99 min | Direção e roteiro: Jean-Luc Godard.

professor Von Braun, o cientista que idealizou a distópica sociedade que é totalmente controlada por um supercomputador, um cérebro eletrônico, chamado Alpha 60.

A estética moderna dos edifícios em *Alphaville* é contraposta aos espaços amplamente controlados. O controle imposto pelo aparato tecnológico integrado é totalmente comandado pelo Alpha 60 e está presente em todos os ambientes. O computador central se mantém em permanente vigilância e interação com os indivíduos, como um ouvido que tudo escuta. O controle do espaço físico é uma das formas de conquistar o controle total e alcançar também o espaço social.



Figura 35 – Foto área com o início das obras de implantação de Alphaville. Fonte: www.vero.com.br

O nome *Alphaville*, do filme de Godard, serviu de inspiração para o loteamento Alphaville, produto imobiliário idealizado pela Construtora Albuquerque & Takaoka,¹⁰² implantado em uma extensa área com aproximadamente 5 milhões de m², que teve a primeira fase lançada em 1973.

¹⁰² A construtora Albuquerque & Takaoka foi fundada em 1951 tendo como sócios Renato Albuquerque, engenheiro-arquiteto, e Yojiro Takaoka, engenheiro. A empresa, que no início dedicou-se à construção de obras públicas, passou a atuar no mercado imobiliário paulista e foi responsável pela idealização e construção do primeiro grande condomínio clube de São Paulo, o condomínio Ilha do Sul, de 1973, localizado no bairro de Pinheiros.

Em Alphaville, a forma de ocupação dos lotes, bem como os projetos arquitetônicos das residências precisavam seguir os rígidos padrões estabelecidos pelos empreendedores, com grande inspiração nos subúrbios residenciais americanos.¹⁰³ As construções deveriam atender uma área construída mínima, tinham limitação no número de pavimentos e o jardim frontal era obrigatório. Os muros eram proibidos. Assim como as grades ou qualquer fechamento no perímetro dos lotes. A aprovação dos projetos e emissão do “habite-se” eram de responsabilidade da administração do empreendimento. Dessa forma, havia por parte dos empreendedores um controle total da forma de ocupação do espaço.

O controle estabelecido pelos empreendedores na ocupação dos espaços não era apenas uma questão de padronização ou de gestão da qualidade estética e arquitetônica do condomínio. O parcelamento da área em lotes amplos e os rígidos padrões construtivos exigidos, indicavam que o empreendimento era um produto imobiliário direcionado à aquisição por famílias com alto poder aquisitivo. Este claro recorte socioeconômico para o acesso ao espaço é um instrumento objetivo para a segregação e a homogeneização da ocupação.¹⁰⁴ Uma primeira barreira que funciona como controle de acesso ao espaço do loteamento.

Embora o regulamento dos condomínios não permitisse na parte interna a construção de muros para o fechamento dos lotes residenciais, todo o seu perímetro externo é fechado com longos muros que alcançam cerca de quatro metros de altura. Além disso, nesses condomínios residenciais que ocupam grandes áreas, com várias ruas internas, espaços de lazer e áreas esportivas, o acesso para os moradores e visitantes ocorre por uma única portaria. Nesses espaços, guaritas, cancelas, câmeras e seguranças armados controlam com rigor quem entra e sai dos condomínios.

O tipo de controle estabelecido em *Alphaville* de Godard não é o que restringe o acesso à estranha comunidade e sim o da aceitação das regras impostas pelo sistema no espaço. A imposição tecnológica como ferramenta de controle é articulada

¹⁰³ Teresa Caldeira destaca que os empreendimentos voltados para a elite, localizados afastados dos centros urbanos, que contam com centros comerciais, espaços para escritórios e áreas residenciais tem inspiração nas *new towns* e *edge cities* americanas (CALDEIRA, 2000, p. 263).

¹⁰⁴ Para Caldeira (2011), o “novo conceito de moradia” preconizado há mais de 30 anos pelo mercado imobiliário em São Paulo, reúne cinco elementos: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços.

ao regime político. Ou seja, uma vez em *Alphaville* não há opção ao doutrinamento elaborado pelo professor Von Braun. Dessa forma, não há necessidade de um rígido controle de admissão ao espaço, pois há o controle total do espaço.

O espaço que os moradores de Alphaville de Albuquerque & Takaoka desejam controlar de fato é o que está do lado de fora dos condomínios. Como o controle desse espaço é complexo de ser estabelecido, a opção que resta aos moradores dos condomínios é evitá-lo a todo custo.

Em “*Alphaville – Do Lado de Dentro do Muro*”,¹⁰⁵ documentário de 2009, a diretora Luiza Campos apresenta a imagem que os moradores de alguns loteamentos em Alphaville têm da cidade de São Paulo e a realidade construída nesses espaços controlados. Como o agente secreto Lemmy Caution em *Alphaville*, Luiza Campos se transforma em uma moradora dos loteamentos ao alugar uma casa em um dos conjuntos murados. Ela passa três meses conhecendo seus vizinhos e colhendo depoimentos de alguns deles.

Nos relatos apresentados, nota-se que há uma naturalização da convivência com os dispositivos de segurança como câmeras, guaritas blindadas, cancelas e muros. Alguns testemunhos demonstram como o medo se transforma em uma obsessão por segurança. Essa transformação fica mais evidente nos momentos em que a ida até a cidade é incontornável. Os moradores se planejam para esses momentos. O temor em sair do mundo fechado por muros se manifesta com a naturalização do uso de carros blindados ou na estratégia relatada por uma moradora de sempre carregar uma bolsa já previamente preparada para ser entregue ao ladrão.

Na maioria dos depoimentos, os moradores demonstram que uma simples saída do loteamento para ir até um centro urbano próximo ou até a cidade de São Paulo é sempre um desafio indesejável. Estar suscetível a eventos que não se pode controlar, observar a miséria manifesta nas ruas, ou ainda, a impossibilidade de cobrar uma atitude de um prestador de serviço, é uma experiência na realidade urbana que eles optaram por não participar mais. A opção de uma vida longe dos perigos do mundo não é apenas uma mudança de espaço físico, é também uma aquisição. A partir do consumo de um produto imobiliário que vem acompanhado de alguns serviços é possível ter acesso

¹⁰⁵ Documentário: “Alphaville - do lado de dentro do muro.” | 2009 | Brasil | 54min | Direção e roteiro: Luiza Campos.

também a um novo espaço social. Um espaço que é acessado apenas por quem tem condições financeiras de adquiri-lo. Dunker (2015) denomina essa concepção do espaço nos condomínios como o “falso universal”:

“A lógica do condomínio tem por premissa justamente excluir o que está fora de seus muros; portanto, no fundo, não há nada para pensar na tensão entre esse local murado e seu exterior. Também não há muito a pensar na tensão intramuros, uma vez que, como observamos, a única área de real convivência pública é o ‘playground’. O espaço já é concebido e vivido como falso universal. Por isso, os que vivem fora estão sem lugar, sem terra, sem teto, sem destino. E os que vivem dentro estão demasiadamente implantados em seu espaço, seu lugar e sua posição.” (DUNKER, 2015, p.53)

O controle do espaço que é estabelecido no Jardim das Perdizes sobrepõe as realidades de *Alphaville* de Godard e do *Alphaville* de Albuquerque e Takaoka. No empreendimento da Tecnisa, assim como nos loteamentos de *Alphaville*, há grande esforço em controlar o acesso dos indivíduos que não “pertencem” ao espaço. O principal marcador que classifica a quem pertence ou não o direito de acessar o empreendimento é o título de propriedade de algum dos imóveis que compõem o conjunto.

Da mesma forma, na área do empreendimento do Jardim das Perdizes, bem como nos condomínios residenciais que já ocupam algum dos seus lotes, há espaços que são idealizados na tentativa de suprir algumas necessidades dos moradores e assim evitar que estes precisem sair do espaço controlado do empreendimento e empreender pelo espaço descontrolado da cidade. São os espaços de lazer, prática esportiva, trabalho remoto, cuidados com o corpo, etc., anunciados como itens de conforto pelo departamento comercial das construtoras e distribuídos pelos espaços residuais dos condomínios ou na rígida setorização dos loteamentos. A emulação desse ambiente “falso universal” citado por Dunker, comum nos loteamentos fechados e presente no Jardim das Perdizes, afasta os moradores do convívio no espaço urbano e reproduz neles o medo em relação à cidade, especialmente em seus espaços públicos.

Por outro lado, ainda que o planejamento do Jardim das Perdizes tenha apresentado um desenho restritivo na oferta de acessos e implementado também uma rígida setorização para que grande parte dos espaços seja destinado ao uso quase

exclusivo dos moradores, a impossibilidade de instalar portões, ou qualquer outro tipo de barreira física para o acesso à parte interna do empreendimento, inviabiliza que a realidade de fora do loteamento seja evitada a todo custo. A inserção do Jardim das Perdizes em um contexto urbano faz com que seja incontornável que, de algum modo, os espaços possam ser frequentados por indivíduos que não fazem parte do grupo de moradores ou proprietários. Para esses casos, o controle pela vigilância se impõe como em *Alphaville* do cinema. Uma vez dentro do espaço controlado os indivíduos são submetidos à vigilância permanente. A permanência no espaço, seja em área pública ou privada, só é permitida se as regras estabelecidas forem cumpridas.

3.3. Os olhos eletrônicos

“Contudo, hoje, a cidade não é apenas o horizonte do olhar. É o lugar que nos olha. Compreendida como um espaço de intersecção entre territórios informacionais e físicos, ela se transforma na interface privilegiada das novas tecnologias de imagem. Nela se projetam das potências em aberto pelas redes aos sistemas de controle que nos vigiam incessantemente, a partir de nossos duplos fantasmáticos e ficções projetadas.” (BEIGUELMAN, 2021, p.84)

O controle pela vigilância no Jardim das Perdizes é implementado apoiado principalmente pela tecnologia das câmeras. São dezenas delas que estão dispostas por todo o empreendimento. Nos espaços públicos estão instaladas em vários suportes, presas a postes de alturas variadas, em grades, na frente dos portões. Ficam mais evidentes, no entanto, as que estão distribuídas nos passeios públicos, instaladas em dezesseis totens padronizados com a marca do empreendimento e que informam que aquela é uma área monitorada. Esses totens ficam instalados junto aos passeios, localizados sempre próximos aos acessos à parte interna do empreendimento.

Os totens também servem como *check-points* para as rondas motorizadas que são efetuadas pelo corpo de segurança privada que monitora todo o empreendimento. Cada vez que um dos seguranças que está fazendo a ronda em um determinado trecho do empreendimento passa em frente a um desses totens, ele registra a sua passagem por aquele ponto conectando um dispositivo eletrônico em um terminal de leitura que fica instalado no totem. É uma rotina constante, que pode ser observada durante todo o dia e noite.



Figura 36 - Foto aérea do Jardim das Perdizes com a localização dos totens de vigilância. Fonte: Google Earth (2023) adaptado pelo autor.

Segundo o site da Associação dos Moradores do Jardim das Perdizes (AMOJP)¹⁰⁶ as câmeras instaladas nos totens são capazes de fazer a leitura das placas dos automóveis que circulam pelas vias do empreendimento. Elas ainda podem enviar essas informações para a polícia, onde poderia ser feito o cruzamento com os bancos de dados que armazenam os registros de ocorrências envolvendo veículos. É uma tecnologia similar ao sistema Detecta,¹⁰⁷ implementado em 2014, pelo governo do Estado de São Paulo (BEIGUELMAN, 2021, p.101).



Figura 37 - Montagem com duas imagens dos totens implantados nos passeios públicos do Jardim das Perdizes. Fonte: próprio autor (2023).

Os dezesseis totens bem identificados e instalados pelos passeios públicos do Jardim das Perdizes estão em funcionamento desde o lançamento do empreendimento, em 2013. A presença deles no espaço ratifica as informações presentes no material publicitário que anunciavam que o empreendimento seria um bairro novo e seguro. Em novembro de 2022, a AMOJP anunciou em suas redes sociais

¹⁰⁶A Associação de Moradores do Jardim das Perdizes é a principal instância de gestão e controle do empreendimento. Até 2021 a AMOJP tinha como seu presidente Fábio Villas-Boas que também acumulava os cargos de Vice-Presidente Institucional e Diretor Técnico da Tecnisa.

¹⁰⁷ Sobre o sistema Detecta: “Por exemplo, um suspeito foge em um carro vermelho em que só se sabe parte do número da placa. Com apenas isso, o sistema pode ser configurado para localizar todos os veículos com aquele número parcial, da mesma cor, e apresentar essas localizações em um mapa” (Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo, apud. BEIGUELMAN, 2021, p.101)

a instalação de oito novos postes com câmeras nos espaços públicos do Jardim das Perdizes. Similar aos totens já existentes, esse incremento no sistema vigilância foi oferecido pela empresa responsável pela segurança privada do empreendimento. Além da câmera, os novos postes também dispõem de tecnologia que os conectam diretamente à polícia. Através do celular, o morador poderia escanear o *Qrcode* que está instalado em cada um dos postes e a partir disso a tecnologia emitiria uma alerta de ocorrência para a polícia. Esses novos dispositivos de vigilância instalados no Jardim das Perdizes fazem parte de uma rede de monitoramento privado que tem postes com tecnologia similar instalados em rede em outros pontos da cidade.

Nos condomínios residenciais que ocupam os lotes no Jardim das Perdizes, ainda que o recorte social assegure uma ocupação homogênea dos espaços, da portaria para dentro, após a passagem pelo controle de acesso, a vigilância a partir das câmeras também se estabelece em todos os espaços. O aparato tecnológico de vigilância controlado pela segurança privada impele, principalmente aos moradores, uma forma de utilizar e circular pelo espaço. A condição de proprietário, condicionada aos protocolos de segurança, cria uma realidade nos espaços onde pode-se tudo, sem ter liberdade para nada.

Com toda tecnologia de vigilância, os moradores precisam se adequar ao sistema estabelecido no espaço que eles compraram o direito de acessar. O ato de consumir o espaço e de ser um proprietário não garante a eles o poder sobre o sistema de controle implantado. Pelo contrário, são os proprietários os indivíduos que serão mais amplamente submetidos ao controle dentro espaço onde escolheram viver. Quanto mais se destacam os riscos da imprevisibilidade da vida nos centros urbanos, mais se evidenciam as desigualdades sociais e o medo ganha amplitude. Com isso, o aparato de segurança nos condomínios se recrudescer e ganha novo fôlego para transmitir aos moradores o estado constante de alerta e submetê-los a mais formas de controle.

Esse fenômeno aparece no documentário *“Alphaville – Do Lado de Dentro do Muro”*, quando o filme demonstra como as crianças assimilam a realidade controlada dos condomínios fechados e começam a formar a próxima geração de moradores. Alienadas da realidade urbana, elas desenvolvem o medo da cidade mesmo sem nunca terem vivido realmente nela. Dessa forma, as novas gerações também são controladas

em um espaço que aliena da realidade e que tem em seus pais os principais entusiastas deste controle.

Em *Alphaville* de Godard, quadros com retratos do professor Von Braun estão instalados nas paredes em diversos ambientes que aparecem no filme. Em outros momentos, algumas “bíblis” são distribuídas e consultadas pelas personagens. Essas bíblis, que na verdade são dicionários, apontam significados controversos aos termos e são constantemente atualizados com as palavras que podem ser ditas em *Alphaville*. Em outras cenas, pílulas com tranquilizantes são consumidas com frequência pelos indivíduos sem questionamentos e são oferecidas aos visitantes. As pílulas são uma forma de controle químico para anestesiarem as mentes e evitar qualquer transgressão.

Quando analisamos a condição de controle interno nos loteamentos ou condomínios fechados fica evidente que os moradores não são vítimas dessa realidade imposta pela vigilância permanente. Eles são parte deste processo e assimilam a realidade de uma vida controlada rapidamente, alienando-se da realidade fora dos muros com grande facilidade.¹⁰⁸ O distanciamento social imposto pelos bloqueios físicos dos espaços alimenta a desigualdade. As barreiras criadas com os muros representam uma ruptura no tecido social.

3.4. Os braços privados

Em várias cenas do filme *Alphaville*, Lemmy é vigiado de perto por agentes locais. Ainda que o supercomputador Alpha 60 tenha capacidade infinita de processamento, a implementação da vigilância necessita de apoio humano para a imposição do controle total da sociedade.

No Jardim das Perdizes, os sistemas de vigilâncias espalhados por todo o empreendimento têm o apoio de um corpo numeroso de seguranças privados. Sempre munidos de equipamentos de comunicação, como rádios, e, em alguns casos, com porte de armas, eles estão por todas as partes do espaço. Circulam pelas vias públicas em automóveis e motocicletas. Também fazem ronda motorizada na parte interna do parque. Ficam dispostos sob guarda-sóis em pontos estratégicos. Juntos às portarias e

¹⁰⁸ Para Caldeira (2011), o controle total transforma o morador de *Alphaville* em um indivíduo mais domesticado pelos aparatos de segurança.

os acessos dos estacionamentos dos condomínios residenciais, estão sempre preparados para uma abordagem aos indivíduos que por algum momento se aproximam.

As empresas privadas que comandam esses exércitos não disponibilizam informações sobre o funcionamento dos serviços. Quantos homens estão locados no empreendimento, quantas câmeras, como funcionam as centrais de monitoramento, onde e como são armazenadas as imagens capturadas. Quem nos vigia? Segundo as empresas de segurança privada, o sigilo em relação a essas informações é parte estratégica do sistema de segurança implementado. E quem os vigia?

O documentário *“Alphaville – Do lado de dentro do muro”*, conseguiu apresentar um pouco da rotina dos homens que atuam nessas centrais de controle localizadas nos loteamentos fechados. O filme mostra os terminais de vigilância transmitindo as imagens de dezenas de câmeras que capturam os espaços vazios junto aos esforços dos agentes que estão na frente das telas na tentativa de captar qualquer movimento anormal. O filme também demonstra como os agentes que passam várias horas do dia fechados em guaritas blindadas, com proteção resistente a ataques de fuzis, assimilam, a partir dos treinamentos, conceitos que aprofundam a sensação de perigo a partir de discursos que levantam questões de fronteira, dentro e fora e, áreas de risco. Em uma cena, durante uma palestra do chefe de segurança para a sua equipe, o comandante passa a seguinte instrução: *“O perigo, se ele estiver lá fora, ele nos interessa? Não. O perigo tem que ficar fora da fronteira.”*¹⁰⁹

No documentário, os relatos colhidos juntos aos moradores, indicam que há uma naturalização da convivência com os dispositivos de segurança como câmeras, guaritas blindadas, cancelas e muros. Todo esse aparato de segurança, controlado por uma empresa privada e com a presença de alguns agentes armados, ao mesmo tempo que reforça a sensação de risco iminente, também transmite aos residentes dos

¹⁰⁹ A utilização do termo “fronteira” na instrução passada pelo chefe de segurança não é por acaso. As barreiras erguidas pelos muros e portarias nos condomínios são controladas como espaço de iminente conflito. Na obra *“On Translation: Miedo/Jauf”*, de 2007, Antoni Muntadas apresenta depoimentos de cidadãos que vivem a realidade da fronteira entre a Espanha e Marrocos, na região do Estreito de Gibraltar. Os depoimentos demonstram como, na fronteira, o medo assume camadas de complexidade com questões políticas, sociais e culturais. A sensação de medo é apresentada como a “sensação que se produz antes e depois da violência”. Essa sensação é reproduzida nos dois lados da barreira ostensiva produzida pelos muros dos condomínios.

loteamentos uma ideia de qualidade de vida e sensação de liberdade, ainda que restrita ao perímetro interno dos muros.



Figura 38 - Frame com cena do filme “Alphaville”.

No Jardim das Perdizes os braços de segurança privada atuam em todos os espaços, principalmente nos espaços públicos. Eles estão sempre presentes para garantir que as regras de convivência e utilização dos espaços definidas pelo controle privado do empreendimento sejam cumpridas. Não há campo para a discussão dessas regras, uma vez que foram definidas e implementadas para garantir os interesses privados dos contratantes do serviço de segurança.

Em “*Alphaville*”, filme de Godard, assim como os sentimentos, os questionamentos também são proibidos. O “por quê” foi suprimido e substituído pelo “porquê”. Os livros também são proibidos. Aos que questionam o estado das coisas o destino é o exílio, suicídio ou a execução sumária durante um cerimonial festivo que ocorre em torno de uma piscina olímpica. Neste evento, os espectadores acompanham os discursos derradeiros dos condenados serem seguidos por tiros, saltos ornamentais, balé aquático, facadas, afogamentos e aplausos.

3.5. De dentro para fora

“em uma cidade, quando se faz um muro, um ato agressivo, [ele] é uma mostra de incapacidade.” (HARDT, 2009 in. BARACHINI, 2017, p.2569)

Na obra *“Alphaville e outros”*,¹¹⁰ uma instalação de 2011, o artista catalão Antoni Muntadas¹¹¹ também propõe a sobreposição desses modelos de controle do espaço. A obra de Muntadas e o empreendimento da Tecnisa são praticamente contemporâneos. Na instalação, um vídeo de pouco mais de nove minutos sobrepõe imagens e cenas de *Alphaville*, elaborado por Godard e lançado em 1965, e o empreendimento Alphaville, idealizado pela construtora Albuquerque & Takaoka, iniciado em 1973. A obra de Muntadas fez parte da exposição *“Informação > Espaço > Controle”*,¹¹² de 2011, composta por seis obras articuladas (*“On Subjectivity, 1978; Stadium, 1989; Video is Television, 1989; On Translation: Fear/Miedo, 2005; On Translation: Miedo/Jauf, 2007; Alphaville e outros, 2011”*) e apresentadas em conjunto, na Estação Pinacoteca, em São Paulo.

No início do vídeo apresentado em *“Alphaville e outros”*, as primeiras imagens são dos altos muros dos condomínios em Alphaville, que se estendem por quilômetros, pelas vias que percorrem o lado externo dos loteamentos. As barreiras visuais que os muros impõem alcançam quatro metros de altura e são complementadas por grades, telas e arames na parte superior, ampliando ainda mais a altura da barreira física. Os muros crescem em altura na medida em que o medo e o preconceito ganham mais fôlego. Esse fôlego é renovado com a evolução e a multiplicação dos aparatos de segurança, numa clara demonstração da obsessão pelo controle e separação (CALDEIRA, 2011). Nas imagens, também impressiona o estado de conservação dos extensos muros.

¹¹⁰ Obra: *“Alphaville e outros”* | Artista Antoni Muntadas | 2011 | Bandeiras, impressão digital, grades metálicas, arame farpado, projeção de vídeo, carpete | Dimensões variáveis.

¹¹¹ Antoni Muntadas nasceu em Barcelona em 1942. Com exposições em várias cidades do mundo, o artista tem explorado diversos fenômenos sociais, com destaque para a configuração da realidade a partir dos meios de comunicação. Suas obras apresentam diferentes formatos: vídeos, instalações, impressões, intervenções no espaço público. Desde 1971 Muntadas reside em Nova York. (Apud. MUNTADAS: *informação, espaço, controle*. Curadoria ROCA, José; textos BELLUZO, Ana... [et al.]. São Paulo: Pinacoteca do Estado, 2011, 248 p. Catálogo de exposição)

¹¹² Exposição: *“Informação > Espaço > Controle”* | Artista: Antoni Muntadas | Estação Pinacoteca – São Paulo (26/02/2011 a 08/05/2011).

Eles estão sempre pintados de branco, sem pichações ou sinais de vandalismo, eventos comuns a essas estruturas quando instaladas no meio urbano.¹¹³

O filme segue com a imagem de uma das opulentas portarias dos condomínios e o foco no controle de acesso por biometria junto às cancelas, seguindo a demonstração de controle pelos aparatos de segurança. Ao fundo está a trilha sonora do filme de Godard, com o som de processamento de dados emitido pelo Alpha 60. Na sequência, o vídeo percorre várias imagens da arquitetura das residências na parte interna dos condomínios. Mais aparatos de segurança são apresentados: câmeras, catracas, sirenes, alarmes e seguranças armados. O filme continua com recortes de anúncios publicitários que promovem o empreendimento imobiliário. Os recortes são interrompidos por pequenas inserções de trechos do filme com a saga de Lemmy Caution. As imagens justapostas tensionam conceitos. As enormes piscinas das áreas de lazer dos condomínios e a piscina de execuções em “*Alphaville*”. O contato com a natureza e o isolamento absoluto. As cenas apresentam o isolamento de uma vida fechada por muros em analogia à Natasha Von Braun, personagem do filme que apesar de ser filha do Professor Von Braun, o grande líder da sociedade distópica, é alienada de qualquer sentimento, como consequência da vida controlada em *Alphaville*. A salvação oferecida para escapar de uma vida cercada de controle é superar os muros e deixar Alphaville.

Como uma instalação, “*Alphaville e outros*” foi montada em uma sala onde o vídeo é o elemento central. Além dele, a obra apresenta painéis com jargões publicitários bastante utilizados pelo mercado imobiliário. Há também uma foto aérea da região de Alphaville instalada no piso, mas inacessível, totalmente cercada por uma grade de ferro que chega até o teto da sala.

Antoni Muntadas já havia explorado a questão dos condomínios em um workshop realizado em 2010, junto com alunos e professores do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (IAU-USP), na cidade de São Carlos. Os

¹¹³ Sobre o controle da manutenção dos muros, Barachini (2017) analisa como a presença dos muros é assimilada pelos indivíduos que convivem com ele, que, em alguns momentos, são esquecidos e naturalizados na paisagem. Uma falha no muro faz com que ele volte a ser percebido pelos moradores que vivem do lado de dentro. Por isso, os muros têm que ser mantidos inviolados. Mas, não porque a integridade deles protege de fato os moradores, e sim, porque a proteção que eles representam pode ser colocada em dúvida.

trabalhos produzidos sob a coordenação de Muntadas foram reunidos na exposição “Zonas Limiars: Trabalhos de Workshop com Antoni Muntadas”,¹¹⁴ realizada em 2011, no SESC São Carlos.



Figura 39 - Imagem do trabalho “Saint Charles”. Fonte: Catálogo da Exposição “Zonas Limiars” (2011).

Durante o seminário, ocorreram discussões em torno dos fenômenos urbanos recorrentes em grandes cidades brasileiras, mas que também começam a ser observados nas cidades médias: crescimento intenso, novos modos de vida, segregação dos espaços e conflitos entre o público e o privado. A cidade de São Carlos serviu como suporte para essa análise elaborada pelos grupos de estudantes. Os trabalhos realçaram esses fenômenos utilizando instrumental e linguagem diversa. Entre os trabalhos apresentados nesta exposição destacam-se “Saint Charles”¹¹⁵ e

¹¹⁴ Exposição: “Zonas Limiars: Trabalhos de Workshop com Antoni Muntadas” | Artista: Antoni Muntadas e alunos do IAU-USP | Organização: Núcleo de Estudos das Especialidades Contemporâneas – NEC-USP | SESC São Carlos (30/03/2011 a 01/05/2011).

¹¹⁵ Obra: “Saint Charles” | Autores: Bruna Maria Biagioni, Cinthia Aparecida Tragante e Karolina Verzemias Carloni | 2011 |

Os autores apresentam uma redefinição dos limites do município de São Carlos com muros, transformando-a na primeira cidade-condomínio do Brasil. Há a implantação de pontos de acessos controlados por guaritas. Ocorre também a distribuição de itens de lazer, conforto e segurança, com a ressignificação de equipamentos já existentes na cidade.

“Ibirapuera Park”¹¹⁶. A obra “Alphaville e outros” foi um desdobramento das discussões realizadas neste workshop.



Figura 40 - Imagem do trabalho “Ibirapuera Park”. Fonte: Catálogo da Exposição “Zonas Limiars” (2011).

Os antigos muros presentes nas cidades medievais e que poderiam ser superados pela cidade moderna são retomados pelos condomínios fechados como ferramenta de segregação. Além de naturalizar o isolamento em relação à realidade social, os muros também produzem um novo tipo de espaço público do lado de dentro, que é desconectado do sentido de espaço público do lado de fora. Assim, como os muros produzem dois conceitos de público, a mercantilização da segurança e sua assimilação como um item que define “status” cria categorias diferentes de indivíduos e de ambientes seguros.

¹¹⁶ Obra: “Ibirapuera Park” | Autores: Fabrício Menezes Spanó, Francisco Costardi e Rafael de Oliveira Sampaio | 2011 |

Com a introdução de um discurso publicitário comum aos utilizados nas propagandas imobiliárias, são inseridos outros ícones da arquitetura de Oscar Niemeyer e da arquitetura moderna na área do Parque do Ibirapuera. Um novo perímetro do parque é definido, delimitando a área do novo empreendimento que conta com diversos usos voltados para um público elitizado: habitação, comércio e serviços, equipamentos culturais, áreas verdes, lazer e segurança.

No texto em que analisa a obra “*Alphaville e outros*”, Teresa Caldeira (2011) discute como os condomínios fechados produzem um espaço de controle e distinção. A ironia, nesta relação de consumo de um produto imobiliário, é que a oferta de tranquilidade baseada no medo e isolamento aliena os moradores da realidade.

3.6. Visões do panóptico

No empreendimento Jardim das Perdizes, os onze lotes residenciais justapostos, um ao lado do outro, sem comunicação entre eles e com ocupação de padrão similar, encerram uma forma elíptica, praticamente fechada, como um “condomínio de condomínios”. Apenas uma via do empreendimento conecta diretamente o sistema viário existente ao parque localizado no centro da gleba. Na parte central deste conjunto de lotes residenciais, fica a área verde na forma de um parque público.

O vazio central se conforma como um panóptico, que garante a vigilância permanente. Com oferta generosa de espaço em seus 44.000 m², o equipamento público precisou ser aberto ao público diverso. Entretanto, como em *Alphaville* de Godard, não há como escapar do monitoramento permanente dos sistemas de vigilância. Qualquer atitude que exceda as regras pode ser monitorada pelas câmeras e contida pelos agentes que fazem parte da segurança privada.

Esse controle não está restrito ao parque, é uma imposição em todos os espaços com acesso público do empreendimento. Dependendo do grupo que pretende acessar esse espaço, o controle feito pelo sistema de segurança implantado pode ser mais ostensivo. É uma estratégia de controle dos corpos no espaço público.¹¹⁷

Assim como as bíblias eram constantemente atualizadas em *Alphaville*, com novos significados para as palavras, as regras de utilização dos espaços pelo público diverso no Jardim das Perdizes também podem ser alteradas pelos controladores do espaço privado. Com a justificativa de garantir maior segurança e a manutenção da valorização imobiliária, eventos similares aos que ocorriam no entorno da piscina

¹¹⁷ Antoni Muntadas investiga as câmeras como controle dos corpos e padronização do comportamento em dois trabalhos: “*On Translation: On View, 2004*” e “*On Translation: Lloc, 2008*” (CALDEIRA. In: MUNTADAS, 2011)

olímpica em *Alphaville* também poderiam ser aplaudidos pelos moradores e empreendedores que controlam o Jardim das Perdizes.

A forma do panóptico também foi trabalhada por Antoni Muntadas na obra *“Stadium”* que originalmente foi apresentada em 1989. Na exposição *“Informação > Espaço > Controle”* realizada em 2011, em São Paulo, ela foi chamada de *“Stadium XIV”*¹¹⁸ enumerando a variação atual dentro das outras treze versões da instalação já apresentadas em outras cidades do mundo. A estrutura principal da obra se mantém a mesma, com colunas de papelão instaladas no centro do espaço, justapostas, lado a lado, encerrando uma forma elíptica, com arquibancadas de madeira, projeções de vídeos, som e impressões fotográficas.

A estrutura central formada pelas colunas de papelão, com as arquibancadas direcionadas a elas, remete às antigas arenas romanas. Entretanto, esse é um arquétipo de arquitetura que, atualizado, ainda é utilizado nas arenas modernas construídas para receber eventos esportivos e culturais. O mesmo arquétipo de edifícios voltados para um vazio central é utilizado, com adaptações, em projetos de hospitais, escolas, presídios e bibliotecas.

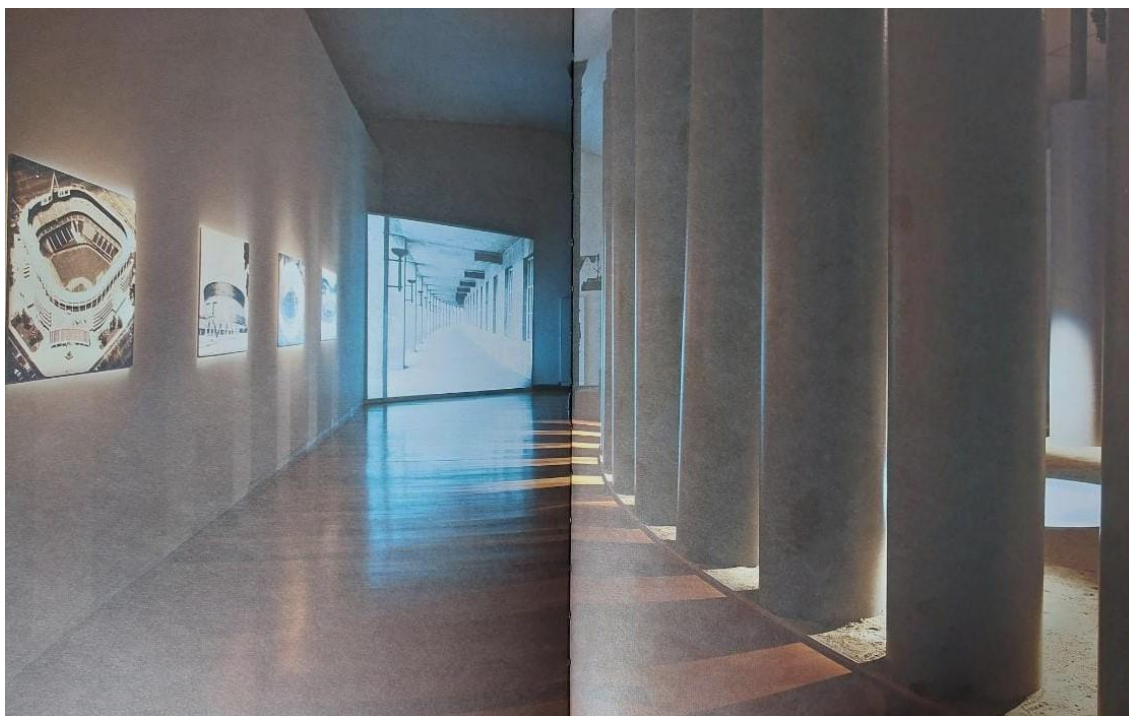


Figura 41 - Imagem da obra *“Stadium XIV”* de Antoni Muntadas. Fonte: Catálogo da Exposição: *“Informação > Espaço > Controle”* (2011).

¹¹⁸ Obra: *“Stadium XIV”* | Artista Antoni Muntadas | 2011 | Colunas de papelão, arquibancada de madeira, projeções de vídeo, som, areia, impressões fotográficas | Dimensões variáveis.

No caso do parque público localizado na parte central do Jardim das Perdizes, a forma de implantação aproxima-se muito da obra de Muntadas, com a área verde cercada pelas grades que definem o seu perímetro e garantem o controle físico do espaço. Fora das grades, o parque também é cercado pelos condomínios residenciais que garantem o controle social dos eventos que ocorrem no equipamento público.

Na instalação “*Stadium XIV*”, Muntadas discute uma tensão existente entre os que ocupam as arquibancadas para assistir o evento e o que ocorre no centro da arena, ou seja, no evento de fato, representado na obra com uma projeção na parte interna das colunas e que não pode ser alcançada por quem o acompanha de fora. Isto é, os espectadores precisam acompanhar o evento de forma disciplinada, do lado de fora, sem poder participar efetivamente das ações que ocorrem no centro da arena (HERNANDEZ GARCIA, 2005). É um movimento diferente do que ocorre no parque, onde os espectadores, que têm acesso às arquibancadas formadas pelos edifícios residenciais, não são passivos. Eles têm o controle do espaço, com poder de interferir nos eventos que ocorrem dentro do equipamento público, caso as regras por eles definidas sejam ultrapassadas.

O modelo do panóptico¹¹⁹ é subvertido na obra de Muntadas, onde o vigilante não está no centro do espaço, mas distribuído em toda a sua periferia, observando a parte central. Entretanto, o artista discute também o papel do vigilante. Com a tecnologia e o protagonismo dos meios de comunicação, que introduzem nestes espaços dispositivos que captam imagem e som em tempo real, e que são utilizados para as transmissões dos eventos esportivos e culturais, o espaço de observação acaba sendo infinitamente ampliado. Neste universo midiático, o vigilante é transportado de local e assume o papel de vigiado, sendo inserido no contexto do evento e com participação ativa nele.

O parque do Jardim das Perdizes também subverte o panóptico e transporta o vigilante da área central para a periferia de seu espaço elíptico, ocupado com os condomínios residenciais. Contudo, as tecnologias que capturam imagens de todos os

¹¹⁹ Sobre o conceito de panóptico para Zygmunt Bauman (1992) “*O panóptico pode ser descrito como um modelo da sociedade total; um modelo confinado em um edifício rotativo, um modelo idealizado de uma sociedade perfeita*”. Michel Foucault (1987) lhe chamou “*dispositivo prisão*” ou “*máquina óptica para ver sem ser visto, imersa em uma historicidade dos dispositivos, que coincide com os regimes de luz*”. (Apud. DELEUZE, 1997. In. HERNÁNDEZ GARCÍA, 2005, p.37)

espaços, como olhos que tudo veem, também transportam constantemente o vigilante para o lugar do vigiado. O aparato de segurança é controlado pela empresa privada, que está sob forte influência dos empreendedores, que pretendem manter a valorização constante do produto imobiliário até esgotá-lo. No entanto, há sempre alguém que acompanha os monitores que transmitem as imagens geradas pelas câmeras.

“Aqueles que abrem o portão para que você entre em seu complexo privado são membros do mesmo grupo social que os muros pretendem manter afastados” (CALDEIRA. In: MUNTADAS, 2011, p. 227).

Apesar da busca pelo controle total do espaço, todo o aparato de segurança pode condicionar o público a se apropriar dele de uma forma nova e transgressora. É o que pode ser observado nas manifestações realizadas nos muros presentes nos espaços urbanos. Pichações, grafites e lambe-lambes podem ser interpretados com uma afirmação da exclusão.

São as regras como ponto de violação, segundo a elaboração de Foucault (1979). Na visão do filósofo francês, o poder não está nas mãos de quem as elabora e sim nas de quem as interpreta e desenvolve a capacidade de violá-las.

“É justamente a regra que permite que seja feita violência a violência e que uma outra dominação possa se dobrar àqueles que dominam. Em si mesmas as regras são vazias, violentas, não finalizadas; elas são feitas para servir a isto ou àquilo; elas podem ser burladas ao sabor da vontade de uns de outros. O grande jogo da história será de quem se apoderar das regras, de quem tomar o lugar daqueles que as utilizam, de quem se disfarçar para pervertê-las, utilizá-las ao inverso e voltá-las contra aqueles que as tinham imposto; de quem, se introduzindo no aparelho complexo, o fizer funcionar de tal modo que os dominadores encontrar-se-ão dominados, por suas próprias regras.”
(FOUCAULT, 1984, p. 25)

O uso e ocupação desses espaços, ainda que submetidos a toda espécie de controle, é um imperativo da luta entre as forças que disputam esses espaços, sejam eles físicos ou sociais. É a própria construção da história, que pode se desdobrar com uma inversão de papéis e poderes.

3.7. Espaço aberto, vida fechada

O conceito de propriedade em condomínio no Brasil existe desde o final da década de 1920.¹²⁰ Entretanto, no momento que o país inicia a sua abertura democrática, após o fim da ditadura militar no final da década de 1970, os condomínios passam a se tornar cada vez mais conjuntos fechados e isolados do espaço urbano (CALDEIRA, 2000). Com a diminuição da repressão do estado, os espaços nas cidades passaram a ser mais utilizados para a realização de manifestações com reivindicações por mais direitos sociais.

No cenário econômico, no final da década de 1980, está em curso uma abertura da economia do país às importações, que é seguida por um aumento da inflação e pela recessão econômica. Ainda na década de 1980, na esteira da crise econômica e aumento das desigualdades, é observado o crescimento do crime violento em São Paulo. O aumento das ocorrências é acompanhado de uma maior exposição desses eventos na cobertura da imprensa e nas narrativas cotidianas. O universo dessas transformações sociais, com novos cenários políticos e econômicos, acompanhados do aumento da criminalidade, intensificou a sensação de medo em toda a sociedade.

Dunker (2015) corrobora e complementa a análise de Caldeira (2000) sobre o período de abertura democrática e crise econômica impulsionar o crescimento dos condomínios fechados. Ele amplia a leitura deste momento do país:

“Voltemos ao período da cultura brasileira pós-inflacionária marcado pela indeterminação crônica do valor, tanto das mercadorias quanto das experiências, no qual o laço social em forma de condomínio surge como solução. Lembremos como os primeiros tempos pós-inflacionários estavam carregados por um significante de dupla valência: a chamada ‘abertura’ política e econômica. A ideia de que éramos um país ‘fechado’, repleto de barreiras alfandegárias, restrições comerciais e que estávamos a recusar nosso ingresso no mundo global do futuro produzia, como sói acontecer nos efeitos da fantasia, uma realidade construída ‘a posteriori’. Ou seja, já éramos um condomínio, mesmo que não soubéssemos disso ainda.”
(DUNKER, 2015, p.67)

¹²⁰ A propriedade em condomínio de bens imóveis foi regulamentada pelo Decreto Federal nº 5.481/1928.

Os muros passam a ser utilizados com uma estratégia de proteção, principalmente para as classes que sempre foram favorecidas em uma sociedade desigual, como garantia de controle e acessos aos espaços privilegiados. Ou seja, são os muros e grades, como elementos de segregação, substituindo as leis que não garantem mais os privilégios às classes dominantes. As barreiras que são erguidas funcionam como ferramenta de exclusão, impõe distâncias, impedem movimentos, garantem a homogeneização social dos espaços e a sensação de manutenção da valorização do patrimônio. A demarcação de um território através dos muros também viabiliza as estratégias de controle do espaço a partir de várias instâncias de privatização, como as relações sociais, familiares, a paisagem e principalmente a segurança.

Em *“Alphaville”* de Godard, é difundida a ideia de que todos vivem em uma comunidade única, isolada por seus avanços e pela incompreensão dos outros. Em uma cena, alguns indivíduos estão reunidos, acompanhando uma apresentação conduzida pelo Alpha 60, e o computador afirma: *“antes de nós, nada existiu aqui. Nenhuma pessoa. Nós estamos totalmente a sós. Somos únicos, terrivelmente únicos.”* Nos loteamentos e condomínios fechados também promove-se a ideia de que são espaços únicos, planejados, sem preexistências e com ocultamento da vizinhança. São sempre espaços novos, exclusivos e cercados pela natureza, ou seja, sem a presença do outro.

Fernandes (2013) aponta como os loteamentos fechados ocupam áreas cada vez maiores, com pouca articulação com a malha urbana, perímetros amuralhados e afunilamento dos espaços com apenas uma portaria de acesso, que facilita o controle e reduz custos. No vazio da gleba da TELESP o Jardim das Perdizes foi implantado como um loteamento aberto. Um caso raro de empreendimento imobiliário em São Paulo que não apresenta todo o perímetro fechado por grades ou muros. Apesar de aberto, o empreendimento da Tecnisa introduz uma forma nova de controle dos espaços, articulando o controle do acesso, através do desenho do loteamento aprovado junto a prefeitura e um controle pela vigilância, apoiados nos sistemas tecnológicos e aparatos de segurança. Dessa forma, através da falsa noção de abertura do empreendimento ainda é possível identificar a fragmentação do espaço apontada por Fernandes, quando trata dos loteamentos fechados:

“Aí já se explicita, portanto, a questão da fragmentação do espaço, onde o que se produz formal e concentradamente está diretamente articulado às estratégias de ação corporativa, que seleciona e recorta detalhadamente os espaços [...] multiplicam-se as fraturas e fronteiras de acesso, vigilância e submissão à ordem privatizada de um esvaziado espaço público”.
(FERNANDES, 2013, posição 1.139)

As causas do urbanismo corporativo apontadas por Fernandes, também podem ser observadas na condição apresentada pelo Jardim das Perdizes. O empreendimento imobiliário segue sendo resultado de um pragmatismo na elaboração dos projetos com escala urbana, apoiado nos interesses privados e de horizonte curto, que são gerenciados pelo mercado imobiliário.

A inserção do empreendimento em um contexto urbano privilegiado, com a oferta de espaços públicos de grande porte, como o Parque do Jardim das Perdizes, que apresenta área similar ao Parque Trianon localizado na Avenida Paulista, além da previsão de instalação de equipamentos educacionais públicos, exigiria uma participação maior do poder público. Dessa forma, a falta de altivez da gestão municipal no processo de aprovação e maior ingerência na definição dos espaços transmitidos ao município, também corroborou a condição do Jardim das Perdizes como um empreendimento onde os espaços públicos de doação obrigatórias são controlados pelos interesses privados e revertidos como itens de sua própria valorização. Um loteamento aberto, inserido no espaço urbano da cidade, convertido em um condomínio de condomínios.

3.8. O condomínio-cidade

A utilização da vigilância como ferramenta de controle dos espaços tem sido aplicada de forma ampla por toda a cidade. Em nome da segurança dos indivíduos, o uso de câmeras em espaços privados se tornou um ativo de valorização dos produtos imobiliários. Eles são comercializados dando grande destaque à tecnologia de vigilância, utilizada para converter qualquer espaço em um local seguro. Nos espaços públicos, a vigilância deveria ser uma prerrogativa apenas das forças de segurança instituídas na sociedade. No entanto, o campo de abrangência dos empreendimentos privados tem

sido paulatinamente ampliado, com a implementação de sistemas de captação de imagens fora dos limites dos espaços privados, sob a justificativa de que a garantia da segurança interna também depende da vigilância externa.

No Jardim das Perdizes os sistemas de vigilância foram implementados de forma indiscriminada, tanto nos espaços privados dos condomínios residenciais e edifícios comerciais, quanto nos espaços públicos, como nos passeios e na parte interna do parque. A vigilância remota a partir das câmeras tem o apoio da vigilância presencial. Ela é realizada pelo corpo de segurança privada e está postada em todos os espaços do empreendimento.

A questão da vigilância permanente, tratada na distopia apresentada por Godard, indica como a naturalização desses dispositivos altera a relação dos indivíduos com os espaços. Para os que estão imersos nessa realidade vigiada, pois adquiriram o acesso a esses espaços, a naturalidade em relação às câmeras, ocorre pela falsa sensação de pertencimento conquistada através do consumo. Para os indivíduos que são visitantes, a sensação é de desconforto, pois, uma vez que o acesso ao espaço é permitido, não se sabe qual o alcance do controle pela vigilância.

Outros artistas desdobram a questão da vigilância a partir de um olhar sobre a constituição da vida cercada pelos muros e vigiada pelas câmeras. Uma realidade que atravessa a tela do cinema para ser observada nos condomínios e loteamentos fechados. Em *“Alphaville e outros”*, Antoni Muntadas apresenta como a ficção construída por Godard torna-se mais violenta com as cercas, os arames farpados e os seguranças armados. Pelo lado de dentro dos muros, o ambiente dos condomínios se mostra ainda mais decadente, com as piscinas e espaços de uso coletivos vazios, arquiteturas que são simulacros de outras linguagens e o isolamento em meio a uma natureza manipulada. No documentário *“Alphaville – Do Lado de Dentro do Muro”*, a diretora Luiza Campos escancara como as várias formas de segregação são constituídas a partir da fragmentação dos espaços com os muros. A realidade vivida dentro dos muros e a grande negligência com o que ocorre fora deles, reforçam como essa divisão é construída e apoiada na desigualdade, no racismo e no machismo presentes na sociedade.

A garantia de segurança a qualquer custo do lado de dentro dos muros implica em um recrudescimento da realidade fora deles. A reverberação da fala do

crime, apontada por Teresa Caldeira, é utilizada para justificar todas as medidas tomadas em nome da segurança nos espaços privados. Isso ocorre independente da perda de liberdade nesses espaços. A alienação da realidade do mundo externo encontra apoio na idealização do mundo interno. É o falso universal descrito por Christian Dunker, onde, no território controlado do lado de dentro dos muros não há a mediação de conflitos. Esses, são resolvidos através das relações poder e consumo, com a seguinte lógica: se há o poder de consumo, há o poder de controle.

O Jardim das Perdizes apresenta soluções para o controle dos espaços através da vigilância e do acesso a partir da constituição de um espaço novo. O lado dentro do empreendimento não é definido por muros. Dessa forma, amplia-se a ideia e os limites de um espaço seguro e vigiado, um bairro sem crimes e mediado pelo poder de consumo. É o falso universal alcançando a dimensão urbana.

Considerações finais

Aí está um esboço aproximado do que ocorreu, sob o e graças ao pano de fundo da mobilidade demográfica. As camadas móveis da população integravam-se a uma sociedade em mudança, na qual a base demográfica estável não era bastante numerosa e diferenciada para promover a imposição dos padrões preexistentes de solidariedade e de devoção aos interesses públicos. Indivíduos e grupos tiveram uma soma de liberdade para agir segundo atitudes e preferências egoísticas que é incompatível inclusive com as tendências individualistas, requeridas pela ordem social capitalista.

(Florestan Fernandes, O homem e a cidade-metrópole)

Considerações finais

A análise desenvolvida na pesquisa pretendeu compreender como foi estabelecido o controle dos espaços em uma grande área na cidade, a gleba da TELESP, inserida em um contexto urbano. Através do estudo de caso, o empreendimento imobiliário Jardim das Perdizes, que foi implantado nesta área, foi possível avaliar as formas engendradas para a construção de espaços na cidade a partir de um urbanismo privado. No caso avaliado, isso ocorreu com o acompanhamento, participação e aprovação dos órgãos responsáveis pela avaliação de projetos com esse caráter na prefeitura. Com a justificativa de um projeto de parcelamento que ofertava novos espaços públicos para a cidade, foi possível manter toda a área da gleba sob controle. O desenho restritivo e setorizado dos espaços, articulado à tecnologia de vigilância, imbricou na fragmentação do tecido urbano e na reprodução da segregação social a partir da implementação do controle nos espaços internos do empreendimento.

A ocupação da área ocorreu a partir da implantação de empreendimento imobiliário que foi desenvolvido com base em um parcelamento. O lançamento do empreendimento Jardim das Perdizes, que ainda está em processo de ocupação, ocorreu em 2013. No entanto, a elaboração da primeira proposta de implantação, que já indicava a intenção do controle do espaço, foi desenvolvida a partir da aquisição da área, em 2006.

A integração da gleba da TELESP com o bairro da Água Branca e com a cidade, de forma mais ampla, demandava uma adequação da área de 250 mil m² à escala urbana. Esse processo, poderia ser encadeado através do parcelamento da gleba com vistas a articulação com os espaços preexistentes e a conformação da área para a ocupação futura. O parcelamento da gleba, que estava desocupada por muitos anos, poderia representar um ponto de inflexão na forma de ocupação da faixa localizada entre a linha férrea e a Marginal Tietê, no bairro da Água Branca. Uma área que ainda hoje apresenta grandes espaços desocupados e subutilizados com uma acessibilidade problemática na parte interna do bairro.

Algumas soluções para a conexão da gleba com a cidade puderam ser observadas nos projetos que foram desenvolvidos com o apoio do poder público municipal para a região da Água Branca, como o Projeto Olímpico, em 2001, que visava

a candidatura de São Paulo para a sede dos Jogos Olímpicos. Assim como o Concurso Bairro Novo, em 2004, que adotaria a proposta vencedora no plano urbano para o desenvolvimento do bairro. E ainda, as propostas elaboradas pela EMURB, que foram apresentadas em 2007, e encadeavam um sistema de parques em canais na região da Água Branca. Em comum, essas propostas visavam preservar a acessibilidade geral ao novo espaço que seria aberto no bairro. Esses projetos, que não prosperaram, serviram como isca aos agentes do mercado imobiliário que viram na região uma possibilidade de abertura de uma nova fronteira imobiliária para o lançamento de seus produtos na cidade.

Entretanto, a ação do mercado imobiliário, ao ocupar as áreas disponíveis na Água Branca, não promoveu uma transformação na região ou a melhor integração do bairro. Pelo contrário, as áreas vazias e subutilizadas foram suporte para a reprodução de velhos modelos. O grande número de lançamentos imobiliários na região, principalmente após o lançamento do Jardim das Perdizes, seguiu o mesmo padrão dos demais projetos imobiliários observados na cidade (OTTONI, 2016). Em sua maioria eram condomínios residenciais fechados, contidos no lote a partir do cercamento, sem nenhuma área aberta ou oferta de permeabilidade com os espaços da cidade.

Com a aquisição da gleba da TELESP pela construtora Tecnisa, em 2006, a expectativa era que a abertura da grande área vazia encaminhasse uma mudança na forma de ocupação do bairro. Porém, a intenção dos responsáveis pelo empreendimento, que ficou expressa de forma clara, no primeiro estudo encaminhado à prefeitura, indicava que o projeto seria conduzido de outra forma. O primeiro estudo apresentado pela Tecnisa, indicava a implantação de um grande condomínio fechado em toda a gleba, reforçando o intuito de manter o controle privado nos espaços do empreendimento.

Porém, a rejeição deste primeiro estudo por parte da prefeitura, estabeleceu uma nova condição para a implantação do empreendimento. Ainda que a ocupação da área fosse conduzida por um agente do mercado imobiliário, a reprodução integral dos velhos modelos não poderia ser implementada. A viabilidade do projeto dependia de sua abertura e da oferta de espaços públicos dentro do empreendimento,

através da doação dessas áreas à prefeitura. Dessa forma, o espaço da gleba poderia ser integrado à cidade e acessado pelos seus cidadãos.

Com essas premissas, o desenvolvimento do projeto de parcelamento conduzido pela Tecnisa foi mediado pela prefeitura. A análise do longo processo de aprovação, realizada no Capítulo 01 deste trabalho, indica que o papel dos entes públicos não ficou restrito apenas à fiscalização dos parâmetros propostos pelos empreendedores. Os documentos do processo apontam que houve uma articulação entre as propostas desenvolvidas pela Tecnisa e EMURB. A concentração da área verde da gleba na forma do parque atendia um conceito proposto no plano desenvolvido pela empresa pública. Após ser contemplada pela construtora em seu projeto, essa proposta para a área verde também foi rapidamente adotada no projeto preliminar do plano urbano desenvolvido pela EMURB.

Durante as revisões, o projeto do Jardim das Perdizes sofreu ajustes no sentido da imposição de maior controle privado sobre os espaços públicos. A conexão do parque com as vias existentes foi suprimida. Com isso, a área verde ficou completamente isolada na parte interna do empreendimento. Alguns acessos também foram ajustados e houve a definição de que apenas uma quadra, localizada na extremidade do empreendimento, seria destinada ao uso misto. Dessa forma, ficou claro que a mediação, durante o processo de aprovação, realizada pelos órgãos municipais, não foi capaz de conter a disposição da construtora de impor uma lógica privada em todos os espaços do empreendimento. As áreas públicas do projeto, que seriam doadas ao município, deveriam ter sido priorizadas pelos órgãos que participaram da avaliação do projeto durante a sua aprovação. Questões fundamentais de acessibilidade e visibilidade poderiam ter norteado a implantação dessas áreas. Assim, a gestão do espaço, que seria exercida posteriormente pelo poder público municipal, poderia ser mais efetiva.

As diferenças com relação a acessibilidade dos espaços, a articulação da área com o bairro e a oferta de espaços públicos, são evidentes quando comparamos as propostas apresentadas pela Tecnisa, desde os primeiros estudos, com as outras propostas que também foram desenvolvidas para a gleba, mas em diferentes conjunturas, conforme análise realizada no Capítulo 02 da pesquisa. Ou seja, ainda que essas propostas apresentem soluções de desenho que encaminham o parcelamento da

área de formas diferentes, a avaliação desses quesitos indica distinções importantes entre grau de urbanidade que os projetos buscam alcançar.

Essa análise comparativa também demonstra como o papel do poder público municipal precisa ser fortalecido para que possa intervir de maneira mais abrangente na definição das formas propostas nos projetos que são submetidos à sua análise. Ainda mais em situações como esta do Jardim das Perdizes, onde os projetos aprovados vão de encontro às propostas apresentadas pela própria prefeitura.

As formas de controle do espaço implementadas no projeto desenvolvido pela Tecnisa, precisavam considerar a necessidade de abertura do empreendimento para a cidade, através do parcelamento da gleba. Para isso, foram utilizadas no projeto referências do urbanismo moderno, como a definição de uma consistente setorização de usos. A setorização rígida dos espaços e usos proporcionou o melhor controle dos fluxos dos indivíduos dentro do empreendimento. Dessa forma, a quadra de uso misto, que poderia receber um público externo, ficou praticamente fora do empreendimento. O parque, que deveria ser um equipamento aberto à cidade, ficou ilhado na parte central do projeto, cercado pelas quadras que receberam os condomínios fechados residenciais. Além da setorização, a implantação dos edifícios soltos no lote, sem relação com orientação das vias, com grandes áreas livres no pavimento térreo, também são referências do urbanismo moderno que foram reinterpretadas nos espaços do empreendimento.

Os espaços produzidos pelo poder privado, na forma do urbanismo corporativo, conforme definiu Ana Fernandes (2013), e que encampam funções da cidade, estavam restritos aos loteamentos fechados e espaços de uso corporativo contidos nos lotes. No Jardim das Perdizes o novo urbanismo privado ganhou escala. O desdobramento do empreendimento em cidade ocorreu pela absorção de novas funções urbanas em seu espaço controlado e sem barreiras físicas de acesso.

Apesar do projeto da Tecnisa não priorizar a conexão com o bairro, ainda assim, através de seus acessos precários e pouco convidativos, é possível entrar no empreendimento. O controle que não é físico nestes pontos é viabilizado pela tecnologia de vigilância. A utilização de câmeras para o monitoramento dos espaços é bastante difundida nos condomínios fechados. Entretanto, no Jardim das Perdizes, para completar o ciclo de controle dos espaços, ocorre uma articulação da tecnologia de

vigilância com o controle de acesso estabelecido pelo desenho dos espaços, sem a necessidade de bloqueios físicos.

A ampla vigilância nas vias públicas e nos equipamentos de lazer, que aproxima o Jardim das Perdizes dos loteamentos residenciais fechados do padrão Alphaville, também reproduz em seus moradores a alienação da cidade a partir da construção de uma realidade manipulada. Todavia, no Jardim das Perdizes, há uma dupla alienação. A vida dos moradores dos condomínios residenciais fechados, implantados dentro do empreendimento da Tecnisa, tem presente a homogeneização das relações sociais, a emulação de espaços dentro dos condomínios que poderiam ser utilizados na cidade, o isolamento dos muros e a ampla vigilância. São características comuns aos outros condomínios fechados produzidos pelo mercado imobiliário na cidade. Entretanto, no Jardim das Perdizes, ao ultrapassar a portaria do condomínio residencial e acessar as demais áreas do empreendimento, o morador permanece inserido em um espaço idealizado. Uma área sem conflitos, com ocupação segmentada, segurança privada e vigilância ostensiva. Um espaço inatingível e completamente desconectado da realidade.

No Jardim das Perdizes, as possibilidades de encontro com o outro, ou com os “desconhecidos”, como aponta Jane Jacobs (1961), na obra *Morte e Vida das Grandes Cidades*, são mediadas por filtros de controle que foram estabelecidos para garantir apenas o interesse privado. O “bairro moderno e planejado” é frequentado prioritariamente pelos seus moradores, que estabelecem uma relação de propriedade com os espaços. Constitui-se, dessa forma, uma distorção da ideia de espaço público. A relação de consumo é ampliada para áreas que pertencem ao município, mas estão dentro do empreendimento. Como demonstra Luiza Campos, no documentário *“Alphaville – Do Lado de Dentro do Muros”*, de 2009, a realidade fora dos muros dos condomínios, principalmente pelos perigos que ela pode oferecer, interessa cada vez menos aos moradores. No Jardim das Perdizes, apesar de não haver muros, a relação de dentro e fora é aprofundada, já que mais características dos espaços de fora estão reproduzidos, de forma controlada, no espaço interno.

Na forma que foi idealizado, e aprovado, o Jardim das Perdizes torna-se o primeiro grande empreendimento imobiliário que ocupa uma área com essa escala na cidade a partir de um loteamento aberto. A extensão do projeto, na vasta área que foi

implantado, pode torná-lo referência para novos empreendimentos que surgem com essas características na cidade. Atualmente ele não é o único que propõe um urbanismo privado, mas ainda é um dos maiores.¹²¹

O processo de ocupação da gleba segue em andamento. Em 2023 será iniciada a construção de dois novos condomínios residenciais fechados, nas quadras destinadas a este uso, que estão localizadas no entorno do parque. Os novos condomínios seguirão o mesmo padrão dos demais, com grandes áreas privativas e direcionados às classes mais privilegiadas economicamente na sociedade. Não é possível afirmar se os demais lotes também serão ocupados com condomínios voltados ao mesmo perfil de consumidor. Ainda restam no empreendimento outros lotes para serem ocupados e para que o vazio central que define o parque público tenha o seu perímetro totalmente fechado. Com essa ocupação total, o panóptico formado pelos edifícios residenciais estaria completo. A partir da conclusão do último condomínio residencial o empreendimento estaria concluído e a Tecnisa, que mantém o controle dos espaços de forma bastante ativa, poderia direcionar seu foco para os seus outros empreendimentos na cidade.

A partir da conclusão da ocupação dos lotes do empreendimento, o controle dos Jardim das Perdizes estaria completamente nas mãos de seus proprietários. Um conjunto numeroso de indivíduos que precisarão convergir sobre o destino dos espaços. Enquanto a Tecnisa se mantém à frente do empreendimento, as vias continuam abertas e o parque continua público. É difícil afirmar se isso será mantido. Como ocorre nos loteamentos residenciais fechados, a capacidade de influência dos proprietários pode interferir neste cenário. Com uma nova proposta de gestão dos espaços, há a possibilidade de restrição da circulação em determinados horários, como já ocorre em alguns espaços públicos da cidade que estão sob uma gestão privada.¹²² O desenho do

¹²¹ Reserva Raposo (Grupo Rezek) – Localizado na região da rodovia Raposo Tavares, tem cerca de 450 mil m² de área total, contará com 124 torres, dois parques públicos, um auditório, uma biblioteca, seis creches e uma escola. Foi lançado em 2017.

Parque Global (Bueno Netto) – Localizado na região do Morumbi, tem cerca de 200 mil m² de área total, contará com 05 torres, um shopping center, uma universidade e um hospital. Foi lançado em 2020.

Grand Reserva Paulista (MRV Engenharia) – Localizado na região de Pirituba, tem cerca de 180 mil m² de área total, contará com 51 torres, duas praças e uma creche. Foi lançado em 2017.

¹²² O Cetenco Plaza, localizado na Avenida Paulista é um exemplo de espaço público que teve o acesso restrito em determinados horários a partir de uma mudança de visão da gestão privada que é responsável pela área.

parcelamento, na forma que foi implantado, também contribui para a implementação de um maior controle dos espaços através da instalação de barreiras físicas nos acessos.

O entendimento, por parte dos proprietários, que os espaços públicos do Jardim das Perdizes não fazem parte do produto imobiliário que eles adquiriram, vai definir como essas áreas serão ocupadas nos próximos anos. A tomada de consciência por parte dos proprietários, pode receber uma importante contribuição, a partir de um novo olhar do poder público municipal para esses espaços.

Bibliografia

Bibliografia:

- **ACKEL**, Luiz Gonzaga Montans. *Atílio Corrêa Lima: uma trajetória para a modernidade*. Tese (Doutorado). Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2007.
- **ALAS**, Paulo. *O fenômeno dos supercondomínios: verticalização na metrópole paulistana no início do século XXI*. Dissertação de Mestrado. Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2013.
- **ANDRADE NETO**, Gustavo Pires de. *Cidade no Século XXI: O Concurso Bairro Novo em São Paulo*. Trabalho Final de Graduação. Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2006.
- **ANITELLI**, Felipe; **TRAMONTANO**, Marcelo. Construir, legislar, burlar: edifícios de apartamentos em São Paulo, 1920-1957. *Arquitextos*, São Paulo, ano 12, n. 142.01, Vitruvius, mar. 2012
- **ANTONUCCI**, Denise. *Morfologia urbana e legislação urbanística: estudo de setores de bairros na cidade de São Paulo no período de 1972/2002*. Tese (Doutorado) - Universidade São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2005.
- **ARANTES**, Otília. *“Urbanismo em fim de linha”*. São Paulo: Edusp, 1998.
- _____; **MARICATO**, Ermínia; **VAINER**, Carlos - *A Cidade do Pensamento Único: Desmanchando Consensos* - São Paulo: Vozes, 2000.
- **ATIQUÉ**, Fernando. *Memória de um projeto moderno: a idealização e a trajetória do Edifício Esther*. Dissertação (Mestrado). Universidade de São Paulo, Escola de Engenharia São Carlos, 2002.
- **BARACHINI**, Teresinha. *Ruptura longitudinal urbana*, In Encontro da Associação Nacional de Pesquisadores em Artes Plásticas, 26o, 2017, Campinas. Anais do 26o Encontro da Anpap. Campinas: Pontifícia Universidade Católica de Campinas, 2017. p.2568-2582.
- **BARBOSA**, Eliana Rosa de Queiróz. *O BNH e a Verticalização em São Paulo: a Cia. Hindi*. Dissertação (Mestrado). São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade Presbiteriana Mackenzie, 2009.
- **BARBOSA**, Eliana Rosa de Queiroz. *Da norma à forma: Urbanismo contemporâneo e a Materialização das cidades*. Doutorado em Arquitetura e Urbanismo; Doctor in Engineering Science, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo; Faculty of Engineering, Department of Architecture, Universidade Presbiteriana Mackenzie; University of Leuven. 2016.
- **BARROS**, Raquel. R. M. P.; **PINA**, Sílvia. A. M. G. *Uma reflexão sobre assentamentos humanos mais sustentáveis: o projeto urbano Bairro Novo*. Encontro Latino-Americano de Edificações e Comunidades Sustentáveis (ELECS). PERNAMBUCO, U. F. D. Recife 2009.
- **BEIGUELMAN**, Giselle. *Políticas da imagem: vigilância e resistência na dadosfera*. São Paulo: Ubu Editora, 2021.
- **BERMAN**, Marshall. *Tudo que é sólido desmancha no ar*. Tradução de Carlos Felipe Moisés e Ana Maria L. Ioriatti. São Paulo: Companhia das Letras. 2007.
- **BONDUKI**, Nabil. *Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria*. 3. Ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2002.
- **BORIN**, Monique Félix. *A Barra Funda e o fazer a cidade: experiências da urbanização em São Paulo [1890-1920]*. Dissertação de Mestrado. Universidade de São Paulo, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, 2014.
- **CALDEIRA**, Teresa Pires do Rio. *Cidade de Muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo*. São Paulo: Editora 34/Edusp, 2000.
- **CANUTTI**, Rita Cassia. *Planejamento Urbano e produção do espaço na Barra Funda*. Dissertação de Mestrado. Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2008.

- **CARVALHO**, Jorge Pessoa de. *A tipologia dos edifícios de apartamentos e sua relação com o tecido urbano da cidade: um estudo de suas transformações nos últimos 40 anos*. Dissertação (Mestrado). Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2018.
- **CASTRO**, Luiz Guilherme R. *“Operações Urbanas em São Paulo: interesse público, ou construção especulativa do lugar”*. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2006.
- **CORONA**, Eduardo; **LEMOS**, Carlos; **XAVIER**, Alberto. *Arquitetura moderna paulistana*. São Paulo. Pini, 1983.
- **DAMATTA**, Roberto. *A casa e a Rua: espaço, cidadania, mulher e a morte no Brasil*. Rio de Janeiro: Rocco, 1997.
- **DAVIS**, Mike. *Cidade de quartzo. Escavando o futuro em Los Angeles*. São Paulo, Boitempo, 2009.
- **DE NADAL**, Alexandre Garbini. *Um lugar para chamar de seu: simulações e microinserções na esfera pública*. Dissertação de Mestrado. Instituto de Artes. Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2016.
- **D’OTTAVIANO**, Maria Camila Loffredo. *Condomínios fechados na Região Metropolitana de São Paulo: fim do modelo rico versus periferia pobre?* Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP). São Paulo, 2008.
- **DUNKER**, Christian Ingo Lenz. *Mal-estar, sofrimento e sintoma: uma psicopatologia do Brasil entre muros*. São Paulo: Boitempo, 2015.
- **FELDMAN**, Sarah. *Planejamento e zoneamento. São Paulo: 1947-1972*. São Paulo: Edusp: FAPESP, 2005.
- **FERNANDES**, Ana. *Decifra-me ou te Devoro: Urbanismo Corporativo, Cidade-Fragmento e Dilemas da Prática do Urbanismo no Brasil* (2013). In: GONZALES, S. F. N.; FRANCISCONI, J. G., et al (Org.). *Planejamento & Urbanismo na atualidade brasileira: Objeto Teoria Prática*. Livre Expressão. Edição do Kindle.
- **FERNANDES**, Florestan. *Mudanças sociais no Brasil*. São Paulo: Global, 2008.
- **FOUCAULT**, Michel. *Microfísica do poder*. 4. ed. Rio de Janeiro: Graal, 1984.
- **FRANCO**, Ruy Eduardo Debs. *Artacho Jurado: arquitetura proibida*. São Paulo: Senac, 2008.
- **GUASTELLA**, Sully Alonso. *Legislação urbanística como instrumento qualificador da forma urbana: passado, presente e futuro da cidade de São Paulo*. Dissertação (Mestrado). FIAM/FAAM. São Paulo, 2016
- **GUERRA**, Mariana Falcone. *“Vende-se qualidade de vida”: Alphaville Barueri – implantação e consolidação de uma cidade privada*. Dissertação de Mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, 2013.
- **HERNÁNDEZ GARCÍA**, I. *Habitabilidade crítica nas instalações de muntadas - o espaço/tempo nos dispositivos de poder e de fuga*. ARS (São Paulo), [S. l.], v. 3, n. 6, p. 32-51, 2005. DOI: 10.1590/S1678-53202005000200003. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/ars/article/view/2940>. Acesso em: 31 jan. 2023.
- **HILLMAN**, James. *Cidade & alma*. São Paulo, Studio Nobel, 1993.
- **HOLANDA**, Sérgio Buarque de – *Raízes do Brasil* – São Paulo: Companhia das Letras, 1995.
- **HOMEM**, Maria Cecília Naclério. *Higienópolis: grandeza e decadência de um bairro paulistano*. São Paulo: Departamento do Patrimônio Histórico. Divisão do arquivo histórico.
- **JACOBS**, Jane. *Morte e vida de grandes cidades*. Tradução de Carlos S. Mendes Rosa. São Paulo: Martins Fontes, 2009.
- **LANGENBÜCH**, Juergen Richard – *A estruturação da Grande São Paulo – Estudo de Geografia Urbana*. Tese de Doutorado apresentada à Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras de Rio Claro, da Faculdade de Campinas – 1971.
- **MAGALHÃES JÚNIOR**, José. *Operações Urbanas em São Paulo: crítica, plano e projeto. Parte 8 – Operação urbana Água Branca, revisão e proposição*. *Arquitextos*, São Paulo, ano 06, n. 066.03,

Vitruvius, nov. 2005 <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/06.066/407>>. Acessado em 25 de junho de 2019.

- **MEYER**, João Fernando Pires. *Demanda residencial – adequação da análise de mercado imobiliário – o caso de São Paulo*. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2008.

- **MEYER**, Regina; CUNHA JR., Jaime; FONTENELE, Sabrina. Centro Novo de São Paulo. *Um projeto de chão*. Arquitextos, São Paulo, ano 19, n. 221.00, Vitruvius, out. 2018 <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/19.221/7146>>.

- **MEYER**, Regina Maria Prosperi. *Metrópole e urbanismo. São Paulo Anos 50*. Tese (Doutorado). São Paulo, FAUUSP, 1991.

- **MORAES**, Luis Gustavo Sayão de. *Operações Urbanas enquanto instrumento de transformação da cidade: o caso da Operação Urbana Água Branca [1995-2009]*. Dissertação de Mestrado. Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2010.

- **MORSE**, Richard M. *Formação Histórica de São Paulo – São Paulo: Difusão Européia do Livro*, 1970.

- **MUNTADAS**, Antoni. *Informação, espaço, controle*. Curadoria ROCA, José; textos BELLUZO, Ana... [et al.]. São Paulo: Pinacoteca do Estado, 2011, 248 p. Catálogo de exposição.

- **NASCIMENTO**, Flávia Brito do; **SILVA**, Joana Mello de Carvalho; **LIRA**, José Tavares e **RUBINO**, Silvana Barbosa (org.). *Domesticidade: Gênero e Cultura Material*. São Paulo. CPC: Edusp, 2017.

- **OTTONI**, Cláudio Knapp Benedicto. *A Operação Urbana Água Branca e a transformação do espaço da Barra Funda*. Dissertação de Mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, 2016

- **PINHEIRO**, Maria Lúcia Bressan. (2008). *Arquitetura residencial verticalizada em São Paulo nas décadas de 1930 e 1940*. Anais Do Museu Paulista: História E Cultura Material, 16(1), 109-149.

- **PRADO JR.**, Caio. *A cidade de São Paulo: geografia e história*. São Paulo: Brasiliense, 1989.

- **PRIGGE**, Walter. *Metropolização*. In: PALLAMIN, Vera M. (Org.). *Cidade e Cultura: esfera pública e transformação urbana*. São Paulo: Estação Liberdade, 2002.

- **RAMOS**, Aluisio Wellichan. *A cidade como negócio: aspectos da atuação do setor imobiliário e da relação público-privado na barra funda e na água branca (município de São Paulo) – Um exame crítico da operação urbana água branca e do projeto “bairro novo”*. Tese de doutorado. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo. 2006

- **RAMOS**, Ricardo Carvalho Lima. *Densidades urbanas e o concurso bairro novo*. Dissertação de Mestrado. Universidade Presbiteriana Mackenzie, 2010.

- **REIS FILHO**, Nestor Goulart. *São Paulo: vila, cidade, metrópole*. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 2004.

- **ROLNIK**, Raquel. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP, 1997.

- **RUBANO**, Lizete Maria (Org.). *O terceiro território. Habitação coletiva e cidade*. São Paulo, Vigliecca & Associados, 2015.

- **RUFINO**, Maria. Beatriz Cruz. “Do zoneamento às operações urbanas consorciadas: planejamento urbano e produção imobiliária na mercantilização do espaço em São Paulo (1970-2017)”. In PEREIRA, P.C.X. et al. (Org.) - *Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI – São Paulo: FAUUSP*, 2018;

- **SANTOS**, Milton. *A urbanização brasileira*. São Paulo: Edusp, 1993.

- **SCHWARZ**, Roberto. *Ao Vencedor as Batatas: Forma literária e processo social nos inícios do romance brasileiro*. São Paulo: Duas Cidades, 1977.

- **SECCHI**, Bernardo. *A cidade dos ricos e a cidade dos pobres*. Belo Horizonte, Âyiné, 2019.

- **SENNETT**, Richard – *O declínio do homem público*. Rio de Janeiro: Record, 2014.

- **SIMMEL**, Georg. A metrópole e a vida mental. In: VELHO, Otávio Guilherme (org.). O fenômeno urbano. Rio de Janeiro: Zahar Editores. 1973.
- **SOMEKH**, Nadia. *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*. São Paulo: Studio Nobel: Editora da Universidade de São Paulo: FAPESP, 1997.
- **XAVIER**, Denise. *Arquitetura metropolitana*. São Paulo, Annablume, Fapesp, 2007.
- **WILHEIM**, Jorge. *Intervenções na Paisagem Urbana de São Paulo*". São Paulo, Instituto Florestan Fernandes de Políticas Públicas, 2000.