

# ESCALAS DA FORMA URBANA

ESTUDO MORFOLÓGICO NA  
AVENIDA RIO BRANCO

Priscila F. T. Fernandes

Orientação: Marina Grinover

TFG - FAUUSP - 2017



# **ESCALAS DA FORMA URBANA**

ESTUDO MORFOLÓGICO NA  
AVENIDA RIO BRANCO

Priscila Filomeno Tavares Fernandes

Orientação: Marina Grinover

TFG - FAUUSP - 2017



## RESUMO

FERNANDES, P. F. T. **Escalas da forma urbana - estudo morfológico na Avenida Rio Branco.** 2017. 231 f. Trabalho Final de Graduação. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

O trabalho realiza um estudo morfológico e programático para a área delimitada pelo perímetro do Projeto de Intervenção Urbana (PIU) Rio Branco. Por meio de aproximações sucessivas, lida com diferentes escalas e com a relação entre elas, buscando compreender os fatores determinantes da forma urbana.

A aproximação de escala permitida pelo PIU, bem como a abrangência de seu escopo, possibilitam que o estudo morfológico e programático se apresente como uma entrada de pesquisa e a metodologia da Morfologia Urbana é utilizada para se compreender a forma urbana local e os processos que a moldaram.

Posteriormente, o processo inverso é realizado, por meio de ensaios projetuais para quatro quadras do perímetro. O desenho é utilizado como instrumento de pesquisa em busca de soluções mais inclusivas e coerentes com as preexistências, que ativem as relações latentes ao invés de negligenciá-las. O raciocínio projetual é descrito a fim de elucidar os fatores levados em conta, os quais podem embastar propostas de leis e projetos urbanos.

Palavras chave: projeto de intervenção urbana, morfologia urbana, forma urbana, desenho urbano



## ABSTRACT

FERNANDES, P. F. T. **Urban form scales - a morphological study at Avenida Rio Branco.** 2017. 231 f. Trabalho Final de Graduação. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

This work consists in a morphological and programmatic study for the area delimited by the perimeter of the Projeto de Intervenção Urbana Rio Branco (PIU). Through successive approximations, it deals with different scales and with the relation between them, in an attempt to understand the determining factors of the urban form.

The scale approximation made possible by the PIU - as well as the amplitude of its scope - allows the morphological and programmatic study to be presented as a research input and the Urban Morphology methodology is used to comprehend the local urban form and the processes responsible for shaping it.

Subsequently, the inverse process is done through design studies for four blocks inside the perimeter. Design is used as a research tool to achieve more inclusive and coherent solutions when it comes to preexistences, in a way that latent relationships would gain momentum instead of being left idle. The project reasoning is described in order to elucidate the factors taken into account, so that this work might support future proposals for urban projects and laws.

Key words: projeto de intervenção urbana, urban morphology, urban form, urban design



## AGRADECIMENTOS

Aos meus pais, Ana e Antonio, pelos caminhos abertos e pelo apoio incondicional em todas as minhas escolhas. Vocês tornaram possível que eu fosse quem sou hoje.

Aos meus irmãos, Murilo e Otavio, pelo companheirismo e pela união tão determinantes na minha formação.

À minha tia Cristina, pela presença constante cheia de carinho.

Às amigas de longa data Giovana, Natalia, Piera, Rafaela, Thais Audi e Thais Piovesan, pelas lembranças que construímos e construiremos juntas.

Aos amigos da faumília, o grande presente que a FAU me proporcionou.

Às queridas Catarina, Gabriela, Julia, Marina e Roberta, pela ajuda imprescindível na reta final deste trabalho; e também às amigas Helena, Naia, Livia e Raphaella, pela união enquanto cada uma trilhava o seu próprio caminho, todos tão únicos e especiais.

Aos amigos da Revista Contraste, pela convivência estimulante que me fez buscar conhecimentos mais além.

À toda a equipe do 23 Sul e da Casa 14, pelo aprendizado sem o qual este trabalho não seria possível.

Aos professores Eugênio Queiroga e Gustavo Partezani, por terem prontamente aceitado fazer parte da banca.

À Marina Grinover, pela dedicada orientação, pelos estímulos e por ter confiado no meu trabalho antes mesmo que eu.

À FAU e a todos com quem dividi estes anos que carregarei para sempre com muito carinho.



## ÍNDICE

<b>Introdução</b>	13
<b>Parte I</b>	
Sobre Morfologia urbana	19
Períodos morfológicos	23
<b>Parte II</b>	
Os Projetos de Intervenção Urbana	63
Levantamento detalhado	85
Ensaios projetuais	123
<b>Considerações finais</b>	228
<b>Bibliografia</b>	232



## INTRODUÇÃO

O que determina a forma urbana? Esta é principal pergunta deste Trabalho Final de Graduação, que realiza um estudo morfológico e programático para o perímetro do Projeto de Intervenção Urbana (PIU) Rio Branco. Por meio de aproximações sucessivas, lida com diferentes escalas e com a relação entre elas, buscando compreender os fatores determinantes da forma urbana.

O percurso deste trabalho não foi linear. Começou do anseio de estudar, através do desenho de arquitetura, maneiras de ocupar a cidade que sejam mais interessantes do ponto de vista urbanístico.

A relação entre o espaço público e o privado sempre foi uma questão central na arquitetura e no urbanismo. Na construção de São Paulo, porém, ela se manifestou na forma de negação de um pelo outro, resultando em uma cidade com grandes problemas sociais e urbanísticos. Algumas iniciativas atuais indicam o fortalecimento de um movimento contrário a esta ocupação usualmente implementada. O espaço público - e sua relação com o privado - tornou-se o protagonista de resoluções públicas e de ações populares de ocupação e apropriação. É uma corrente brasileira que adere a iniciativas mundiais de mesmo cunho, que em suas aproximações revelam a necessidade de se reinventar as cidades contemporâneas.

Se queremos uma cidade mais inclusiva e com espaços públicos receptivos, não podemos continuar construindo-a da mesma maneira e a arquitetura e o urbanismo devem fornecer respostas. Tendo isso em mente, busquei um objeto de estudo que me permitisse explorar soluções, principalmente do ponto de vista da arquitetura, por envolver uma escala com que gosto de trabalhar. Foi, então, que cheguei no Projeto de Intervenção Urbana da Rio Branco.

O Projeto de Intervenção Urbana (PIU) é um instrumento de ação sobre o território que permite uma aproximação na escala de intervenção, apresentando-se como uma alternativa interessante para o

planejamento e a reordenação da cidade. Apesar de estar contemplado em legislações anteriores, foi no Plano Diretor Estratégico de 2014 que adquiriu mais protagonismo e, desde então, em torno de dez PIUs já foram propostos.

É por conta desta possibilidade oferecida pelo PIU que escolhi trabalhar com o PIU da Av. Rio Branco, somado o fato de ele lidar com uma região com qualidades e deficiências que enriquecem a discussão: o bairro de Santa Ifigênia, mais especificamente os quarteirões lindeiros à Avenida Rio Branco, entre o Largo do Paissandú e a Avenida Duque de Caxias. Trata-se de um local com grande potencialidade de transformação, frente à quantidade de terrenos e imóveis subutilizados, e que, por isso já foi objeto de diversos objetos de intervenção. Ao mesmo tempo, apresenta problemas sociais manifestados nas ocupações irregulares por movimentos de luta à moradia e na alcunha atribuída à região: Cracolândia. São questões que precisam ser enfrentadas de maneira cuidadosa, inclusive para que o patrimônio arquitetônico e cultural sejam respeitados.

Conforme estudava o bairro, o PIU e os projetos propostos anteriormente para a área, principalmente por dar enfoque na interação entre edifício e cidade, a maioria das reflexões convergiam para um assunto: a forma urbana. Do ponto de vista das edificações, é na volumetria que ocorre a manifestação mais concreta de uma legislação ou de um projeto urbano. A implantação no terreno, com recuos ou não, a relação com os vizinhos e com a quadra, o gabarito, o uso, para além de decisões de projeto, são manifestações atreladas à regulamentação da cidade - por meio do Zoneamento, da Lei de Uso e Ocupação e do Código de obras - ou à determinações de um projeto urbano específico. Sendo este o caso, pode-se acrescentar o modelo financeiro do mesmo, grande parte das vezes associado à contrapartida para se poder contar com mais área construída, via outorga onerosa.

Enquanto pensamos no espaço intralote, estamos paralelamente construindo nossas cidades. Para cada escolha referente à forma do edifício há um resultado no espaço público. Há recuo frontal? O uso é misto? O gabarito é muito alto? Foi aberto algum percurso na quadra? Uma cidade construída por edifícios de uso misto, sem ou com poucos recuos, é bastante diferente daquela composta por edifícios isolados ao centro do lote e de uso exclusivamente residencial.

Ao estudar a forma das edificações e da cidade, encontrei respaldo na Morfologia Urbana, campo de pesquisa com metodologias próprias, ainda pouco presentes no Brasil. Uma obra se destaca no território nacional, *Fundamentos de Morfologia Urbana*, das pesquisadoras Staël Pereira Costa e Maria Manoela Gimmler Netto. Encontrei nesta uma fundamentação para o meu trabalho, que foi organizado com base na metodologia apresentada pelas pesquisadoras.

Tal metodologia embasou, principalmente, a primeira parte do trabalho. Por meio de uma análise que reúne fatos históricos, políticos, econômicos e culturais, são investigados os processos que moldaram a forma urbana no perímetro em questão.

Na segunda parte, o processo é inverso: por meio de ensaios projetuais, em algumas quadras são experimentadas volumetrias convenientes para se lidar com as deficiências e potencialidades encontradas no local. É um trabalho, portanto, que lida com diferentes escalas da forma urbana.

O estudo morfológico e programático é apresentado como uma possível entrada para o PIU, dentre as tantas que ele possibilita. O objetivo final não é fornecer uma resposta, não é propor uma solução para o PIU. O trabalho busca demonstrar a variedade de condicionantes da forma urbana que deveriam ser levadas em consideração na elaboração de uma lei ou de um projeto urbano em vistas de se constituir relações de colaboração entre os espaços públicos e privados. Apresenta-se, portanto, como uma contribuição.



**Imagem 01:** Foto  
aérea de 2004 com  
o perímetro do PIU  
destacado. Fonte:  
Geosampa.



# PARTE I

*Reúne os estudos morfológicos desenvolvidos para a compreensão dos processos que moldaram a forma urbana local. Primeiramente, é apresentada a metodologia utilizada e, em seguida, o estudo organizado em períodos morfológicos.*



## SOBRE MORFOLOGIA URBANA

**Morfologia:** 1 estudo da forma, da configuração e da estrutura externa da matéria 2 estudo da configuração e da estrutura externa de um órgão ou ser vivo (...) 3 GEOMORFOLOGIA 4 GRAM LING estudo da constituição das palavras e dos processos pelos quais elas são construídas a partir de suas componentes, os morfemas (...) m. social SOC estudo comparativo dos sistemas estruturais de diferentes comunidades. (HOUAISS; VILLAR, 2001, p.1961)

A definição acima foi retirada do Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa, que já foi considerado o mais completo dicionário brasileiro. O termo morfologia, definido, resumidamente, como o estudo da forma, é atribuído para as áreas da botânica, da Geomorfologia, da Lingüística e, por último, das ciências sociais. Não é feita nenhuma menção quanto à Morfologia Urbana.

Tal fato pode ser visto como um reflexo da pequena quantidade de estudos desenvolvidos na área da Morfologia Urbana no Brasil. Há diferentes linhas de pesquisa - paisagismo, desenho urbano, sintaxe urbana, planejamento urbano - que a abordam de alguma maneira, porém são poucos os casos em que ela aparece como metodologia central dos estudos. É uma situação bastante diferente da observada em países europeus, onde a Morfologia Urbana é bastante ampla e explorada.

Neste contexto, o trabalho das pesquisadoras Staël de Alvarenga Pereira Costa e Maria Manoela Gimmler Netto se destaca por colocar a Morfologia Urbana no centro de estudos realizados na UFMG, onde há, inclusive, laboratórios de pesquisa focados neste campo de estudo.

Este trabalho encontrou na citada metodologia uma ferramenta bastante pertinente para realizar a leitura urbana que se objetivava. Por

este motivo, está embasado no livro *Fundamentos de Estrutura Urbana*, de autoria das pesquisadoras. Além de dissertar sobre a definição da metodologia, o livro demonstra sua aplicação em um estudo de caso, com base em duas vertentes: a Escola Inglesa e a Escola Italiana.

As autoras iniciam a definição da Morfologia Urbana da mesma forma que este capítulo: trazendo trechos de dicionários, com conteúdos muito semelhantes ao apresentado acima. Se morfologia é o estudo da forma, Morfologia Urbana seria, então, o estudo da forma das cidades. Entretanto, ao longo do desenvolvimento deste campo de estudo, outras noções foram acrescentadas ao conceito. Introduziu-se a variável tempo, isto é, a noção de processo. Desta forma, a Morfologia Urbana configurou-se como "o estudo da forma urbana, considerando-a um produto físico das ações da sociedade sobre o meio, que vão edificando-o, ao longo do tempo" (PEREIRA COSTA, GIMMLER NETO, 2014, p.31).

O termo é muitas vezes utilizado para se referir a questões da forma urbana e sob uma visão bidimensional. As autoras reforçam que os métodos da morfologia urbana contêm um "papel interativo, tridimensional, tripartite de forma, função e desenvolvimento" (idem, p.24). Há, então, duas entradas: a análise formal e a temporal; o estudo da forma, de sua variação no tempo e dos processos que a moldaram.

"(...) pode-se verificar que a forma urbana surge como um reflexo das ações políticas, sociais e econômicas ao longo do tempo e que esses aspectos são relevantes na análise do seu reflexo atual, a paisagem contemporânea. Este procedimento a reconhece como decorrente de um longo processo de adaptação e ajustes, efetuados pelos agentes da sua transformação" (idem, p.24).



Fonte:<http://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20160905/4167150975/asi-es-primeras-supermanzana-poblenou-barcelona.html>

**Imagens 02 e 03:**  
Duas cidades cujas formas urbanas foram condicionais por processos bastante diferentes: a forma urbana de uma grande área de Barcelona é resultado do projeto urbano de extensão da cidade, elaborado em 1860 por Cerdá.

Por outro lado, a forma urbana de Siena desenvolveu-se mais espontaneamente, tendo como principal condicionante a organização de suas construções em função dos percursos e dos espaços públicos, ocupação típica das cidades italianas.



Fonte: <https://noomuu.wordpress.com/2017/01/12/dejar-huella/>

Uma vez que a noção de processo tem papel fundamental nos estudos da Morfologia Urbana, é também essencial que os agentes deste processo sejam identificados. De uma forma ampla, o agente de transformação das cidades é a sociedade.

Por se referir ao solo edificado, tem como objeto de estudo as construções, as edificações, os parcelamentos e os espaços livres. O ato de parcelar o território, organiza-lo em quadras, quarteirões e lotes, juntamente com o ato de implantar uma edificação no solo urbano, são a manifestação de uma intenção e uma demanda da sociedade. Intenção esta que, ao longo da evolução humana, foi regida por leis e aspectos regulatórios para uso e ocupação do solo.

Cita-se como um exemplo os loteamentos residenciais típicos das cidades brasileiras no século XX, decorrentes de códigos de obras dos anos 1930 a 1950. O traçado ortogonal, com lotes regulares ocupados por uma edificação de um a dois pavimentos e com recuos frontal, laterais e de fundo, refletem a preocupação referentes à insolação e ventilação, atreladas à ideologia do sanitário em voga na época.

Outro exemplo citado pelas autoras é o dos assentamentos precários em áreas periféricas da cidade. Neste caso, trata-se de um caso de omissão, pois raros são os controles exercidos pelos órgãos públicos, que se restringem à consolidação do parcelamento e do sistema viário para a provisão de infraestrutura. E isso ocorre somente após longos períodos de sua existência.

Dessa forma, percebe-se que a forma urbana traduz o registro da história das ações civis e públicas e que delas pode-se apreender qual ideologia norteou a ocupação do solo ao longo do tempo. Nesse sentido, a forma urbana é consolidada por meio de camadas históricas sobrepostas. Essa visão da cidade como um acúmulo de camadas e como receptáculo da história corresponde ao que se denomina de "palimpsesto" (idem, p.32).

A noção das cidades como um palimpsesto foram introduzidas por Michael Robert Günter Conzen, cujos trabalhos são a principal base teórica da Escola Inglesa. Segundo ele, a forma urbana seria a consolidação de camadas históricas que vão se sobrepondo, muitas vezes apagando as anteriores. E, segundo as autoras, a Morfologia Urbana proporciona os instrumentos necessários para se "dissecar as camadas da forma urbana e os diversos aspectos estruturantes das ações da sociedade ao longo do tempo, para se estabelecer um determinado produto, a forma urbana e o seu dinamismo" (idem, p.32).

A Escola Inglesa de Morfologia Urbana tem como essência de suas análises o reconhecimento da paisagem urbana como produto da ação social e estuda como esta ocorreu algo longo do tempo. Portanto, a análise morfológica deve incluir a avaliação física do local,

mas também as transformações urbanas e as dinâmicas sociais que o moldaram, tendo como objeto o sistema viário, as quadras, os lotes e as edificações.

Sua metodologia organiza o estudo em períodos morfológicos, intervalos de tempo em que processos econômicos, políticos e sociais produziram um certo padrão de ocupação. Cabe à análise construir o processo evolutivo para buscar nas formas existentes os elementos que as originaram e as modificaram, interpretando-as.

A evolução da forma urbana ao longo do tempo também está no centro da metodologia da Escola Italiana de Morfologia Urbana, que tem no trabalho de Saverio Muratori o seu precursor. Neste caso, porém, a análise tem como ponto de partida os tipos que compõem a cidade, sendo tipo o “modelo que se manifesta em cada momento e em cada cultura, intrínseco a um determinado povo” (idem, p.154).

A metodologia estrutura-se na ampliação de escala, partindo de um elemento isolado até se chegar na concepção geral. O ponto de partida é o tipo, unidade básica de uma cidade. A primeira etapa envolve a identificação do tipo e das suas possíveis diversificações e transformações sucessivas. A segunda, busca as séries, produto de combinações orgânicas ou seriais do tipo. Em seguida, amplia-se para as rotas e os pólos que elas unem, ao longo das quais as séries estão implantadas. As rotas, por sua vez, vão se subdividindo para formar conjuntos com características semelhantes, constituindo os tecidos urbanos. A última etapa refere-se à ocupação do território pelos tecidos, em função do relevo deste.

Apesar das semelhanças, a metodologia de cada escola estrutura-se em aspectos bastante diferentes, o que tem relação com a origem e o trabalho de seus precursores. M. R. G. Conzen foi um geógrafo alemão comprometido com o estudo da formação da paisagem urbana por meio de sua evolução formal. O enfoque nos processos e seus agentes é, portanto, uma consequência natural de seu trabalho.

Já Saverio Muratori foi um arquiteto italiano que desenvolveu projetos urbanos e arquitetônicos para diversas cidades italianas, adotando como inspiração tradições vernaculares em um momento em que a academia voltava-se para o modernismo. As cidades italianas tradicionais trazem uma relação entre o espaço público e o privado bastante particular, na qual o último se organiza em torno do primeiro muito em função dos percursos e dos usos públicos, e não com base em uma organização racional de vias, quadras e lotes. A metodologia italiana é um reflexo desta realidade.

A forma urbana do perímetro estudado neste trabalho é fruto de um traçado projetado e implantado racionalmente, sobre o qual os edifícios foram sucessivamente construídos. Desta forma, encontrou-se maior amparo na metodologia da Escola Inglesa. Além disso, como o

objetivo final é o estudo das condicionantes - principalmente as legais - da forma urbana, tendo como objeto de análise a construção privada, esta metodologia mostrou-se pertinente.

Entretanto, também foram levados em conta aspectos da metodologia da Escola Italiana, conforme fosse julgado relevante. Construiu-se, assim, uma metodologia própria, em função das características da região e dos objetivos do trabalho. Conforme as próprias autoras afirmam no livro, são “infinitas possibilidades de pesquisa oferecidas pela aplicação do método” da Morfologia Urbana (idem, p.25).



## PERÍODOS MORFOLÓGICOS

Conforme apresentado anteriormente, em função das características da área estudada e dos objetivos deste trabalho, encontrou-se um maior respaldo na metodologia da Escola Inglesa de Morfologia Urbana. Frente a isso, foi desenvolvido um estudo do perímetro do PIU Rio Branco e do bairro em que ele se insere, Santa Ifigênia, organizado em períodos morfológicos. Foram incluídos fatos históricos, políticos, econômicos e sociais relevantes para a análise da região, por vezes relativos à cidade como um todo ou, então, de importância específica para a mesma. Também foram incluídas leis que de alguma forma impactaram a forma urbana local. Alguns destes fatos foram atribuídos como marcos iniciais dos períodos, assim como prevê a metodologia usada. A organização geral dos mesmos, porém, foi estruturada conforme julgado conveniente, constituindo-se uma metodologia própria.

Paralelamente, realizou-se uma análise das construções que compõem o bairro, buscando em suas formas aspectos que auxiliasssem na construção da narrativa deste local.

### Prólogo: colina histórica

De sua fundação em 1554 até as primeiras décadas do século XIX, a cidade de São Paulo não se estendeu para além do “triângulo” organizado em torno das igrejas e ordens coloniais Carmo, São Francisco e São Bento - conhecido hoje por Centro Histórico ou Centro Velho de São Paulo. Em seus arredores, havia somente chácaras, cortadas pelos caminhos que levavam ao interior.

No final do século XVIII começaram a aparecer as primeiras pontes, que representaram uma grande mudança para esse núcleo urbano de difícil acesso, localizado em um planalto delimitado pelas

várzeas dos rios Anhangabaú e Tamanduateí. Facilitaram enormemente o caminho dos tropeiros e bandeirantes e, posteriormente, permitiram a expansão da cidade.

Entre elas, destaca-se a (primeira) ponte de Santa Ifigênia, construída no começo do século XIX. Em um de seus relatos sobre a cidade, o botânico francês Auguste de Saint-Hilaire, um dos muitos visitantes recebidos por São Paulo naquele momento, discorre sobre a ponte:

Existem em São Paulo três pontes principais, duas sobre o Hinhangabahú, e a terceira sobre o Tamandatahy. (...) A mais linda das três é a pela qual se vai da cidade propriamente dita ao bairro de Santa Ifigênia; tem cerca de 150 passos de extensão e dezesseis de largura; a metade da mesma que se encontra mais próxima da cidade estende-se em declive, a outra metade é quase plana; os parapeitos não deixam de ter certa elegância (TOLEDO, 1981, p. 34).

Saint-Hilaire cita o principal destino da ponte, o bairro de Santa Ifigênia, que com sua fundação deu início à ocupação a oeste da várzea do Anhangabaú - a futura “Cidade Nova”.

### I. 1809 - 1866: os princípios de Santa Ifigênia

*Um fato marcante no desenvolvimento do bairro de Santa Ifigênia foi a criação da Freguesia de mesmo nome, em 1809. Este foi definido, então, como marco inicial do primeiro período morfológico deste estudo.*

*O bairro não mantém nenhuma construção datada deste período. Contudo, o seu traçado guarda reflexos de acontecimentos do período até os dias atuais.*

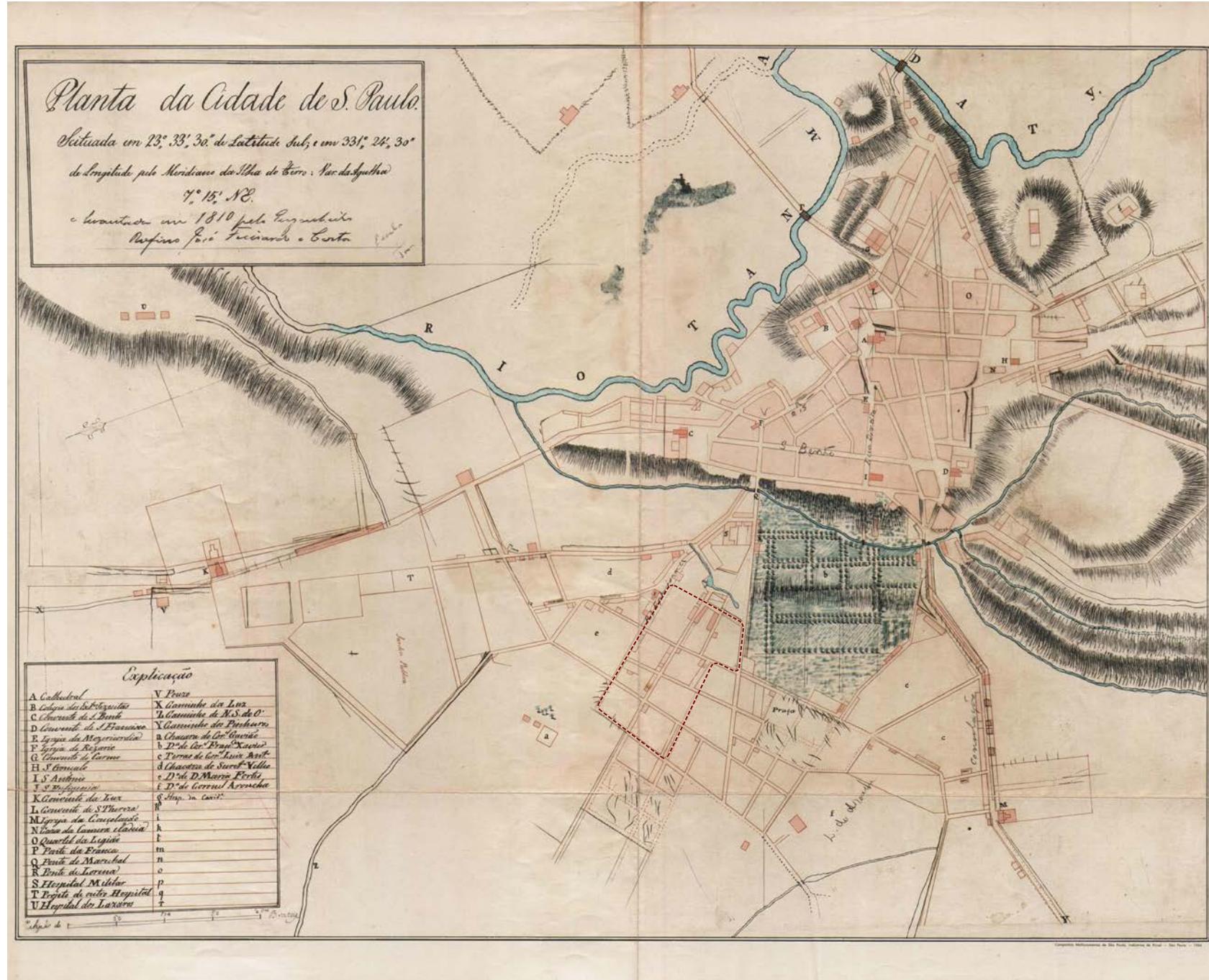
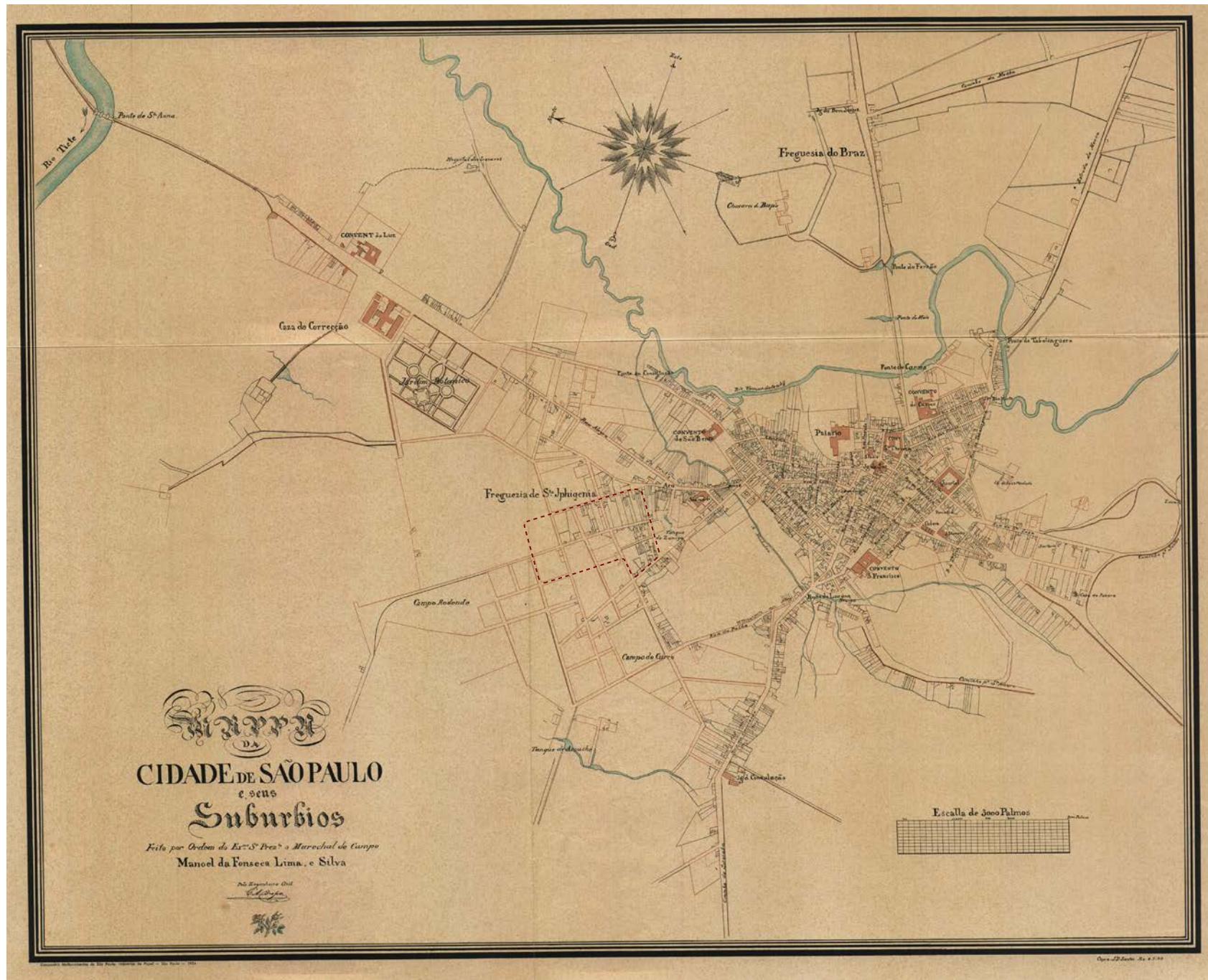


Imagen 04: "Planta da Cidade de São Paulo", de 1810, onde já aparecem as primeiras vias do futuro bairro de Santa Ifigênia. O perímetro em estudo foi destacado. Fonte: Arquivo pessoal Eduardo Colonelli.



**Imagem 06:** Desenho de Charles Landseer de 1826, feito provavelmente a partir da Rua do Paredão, atual Rua Xavier de Toledo. Da direita para a esquerda, vê-se as torres de algumas igrejas: São Francisco, Carmo, Matriz, Rosário e Igreja do Colégio. A araucária no primeiro plano encontra-se no Vale do Anhangabaú e à sua esquerda encontra-se a Ponte Lorena. Fonte: TOLEDO, 1981.



**Imagem 07:** Desenho de 1827 de Debret, da Ponte de Santa Ifigênia a partir do triângulo histórico e observando a futura "cidade nova". A construção maior à direita era o Hospital Militar, onde atualmente encontra-se o edifício dos Correios. Fonte: TOLEDO, 1981.



Em 1809, foi criada a Freguesia de Santa Ifigênia, a primeira a ser desmembrada da Sé. Ligada à irmandade de Santa Ifigênia e de Santo Estêvão, tinha como núcleo a igreja construída em 1783, que viria a ser substituída pela atual construção em 1912.

No momento da criação da Freguesia, São Paulo vivia uma pequena expansão territorial, resultante do crescimento econômico movido pela identificação da cidade como centro comercial da província (SANTOS NETO, 2000). A região da Freguesia de Santa Ifigênia recebeu, então, o seu primeiro loteamento, realizado pelo então juiz de demarcação de terras Marechal Arouche de Toledo Rondon.

No Planta da Cidade de São Paulo de 1810, este novo traçado já aparece indicado. De características mais regulares, transmitia "uma impressão de continuidade e organização diferentes da cidade colonial, mais orgânica e espontânea" (SANTOS NETO, 2000). Vias existentes até os dias atuais foram abertas neste momento, como a Rua Santa Ifigênia e outras três iniciadas no Tanque do Zunega, atual Largo do Paissandú: a Rua dos Bambus, a Rua do Meio e Rua São João, atuais Avenida Rio Branco, Rua do Boticário e Avenida São João.

Ainda que este traçado conferisse ao bairro características mais urbanas, Santa Ifigênia não figurava como um núcleo urbanizado da cidade. No mapa de 1841, é possível observar que em relação a 1810 nada foi alterado no desenho da cidade à oeste do Anhangabaú. Seu título - Cidade de São Paulo e seus Subúrbios - confirma a circunstância do bairro no contexto da cidade. Além disso, em ambos os mapas é notável a ocupação diferenciada fora do triângulo, bem menos densa e marcada pela presença de estruturas consideradas incompatíveis com o centro da cidade, entre elas o Hospital Militar, atual edifício dos Correios no Vale do Anhangabaú; o "Hospital de Doidos" e posteriormente "de Variolosos"; e o Campo dos Curros, local de touradas e cavalhadas e onde se encontra a Praça da República atualmente.

São Paulo começaria a se transformar mais profundamente sómente com a ascensão do café e, principalmente, com a chegada da ferrovia ligando Santos a Jundiaí, em 1867. A cidade passa, então, por grandes transformações urbanísticas, econômicas, étnicas e políticas, deixando de ser a cidade dos tropeiros. A população cresce, um surto de industrialização se desenvolve e a cidade se expande.

## II. 1867 - 1929: a "Cidade Nova"

O segundo período morfológico tem como marco inicial a criação do bairro Campos Elíseos, momento muito importante para o estudo da região por ter significado a consolidação do vetor de expansão à oeste do Anhangabaú, isto é, a consagração da "Cidade Nova". Ao

*longo deste, foram realizadas diversas obras que levaram infraestrutura urbana para Santa Ifigênia e que desenharam grande parte do traçado que o bairro mantém até hoje. Tiveram como base o Código de Posturas de 1886, responsável pela regulamentação da construção da cidade, de seus edifícios e, também, das condutas para a boa convivência.*

*Restam poucas construções deste momento, sendo a maioria delas edificações de estilo eclético com um pavimento e de uso comercial. Há algumas do final do período que já possuem mais pavimentos - no máximo cinco - e que provavelmente abrigavam lojas no térreo e domicílios nos demais pavimentos.*

A chegada da ferrovia mudou por completo a dinâmica da cidade de São Paulo. Nos bairros sob sua influência, estabeleceu todo um novo universo de relações sociais (SANTOS NETO, 2000). Novos bairros, inclusive, foram criados junto às fábricas que se instalavam nas proximidades dos trilhos, trazendo um contingente populacional significativo. Em Santa Ifigênia, as transformações mostraram-se na abertura de diversas vias, entre elas as ruas do Triunfo, Vitória, dos Gusmões, General Osório e Duque de Caxias - nomes escolhidos em homenagem à vitória brasileira na Guerra do Paraguai. Foi neste momento que o bairro conquistou os limites que mantém até hoje: ao norte, a Estação da Luz; a leste, o rio Anhangabaú; e ao sul, a Rua São João - atual Avenida.

As transformações também ocorreram no centro, onde o movimento de pessoas e diligências aumentou cada vez mais. De 1860 a 1890, a população de São Paulo quadruplicou e a área do velho centro sofreu um adensamento significativo.

Era o tempo dos grandes sobrados de taipa de pilão, construídos sobre o alinhamento das ruas e os limites naturais dos lotes, e dos primeiros de tijolos, ainda com as mesmas características. Era um adensamento óbvio, ao redor dos poucos chafarizes, que garantiam o abastecimento de água à cidade. Algumas chácaras, em áreas periféricas junto aos mananciais, garantiam suprimento particular, para as famílias mais ricas (SÃO PAULO, 1992, p.21).

Se a realidade da cidade era a descrita acima até o final do século XIX, o início das operações da Cia. Cantareira de Água e Esgotos, em 1882, criou as condições para a expansão da cidade. Os chafarizes não seriam mais a principal fonte de água, que agora chegaria pelos canos aos domicílios. Entre 1880 e 1890, a chácara do Bom Retiro foi loteada e urbanizada. Também foram loteados os sítios que originariam Santa Cecília e Barra Funda. Entre 1881 e 1883, foram abertas em São Paulo mais de cinquenta ruas. Surgia a Cidade Nova.

A nova conjuntura estimulou não somente a criação de bairros operários. Com a inauguração das linhas férreas, a viagem da fazenda

até a capital fica mais rápida e confortável, o que permite que os aristocratas do café fiquem períodos mais longos na cidade e até cogitem se mudar para ela. Começam a estabelecer residências na cidade, que podem ser construídas com materiais vindos da Europa e trazidos até o planalto na volta do trem. São Paulo torna-se a cidade do café, onde a presença dos cafeicultores é obrigatória para negócios, comercialização e intermediações bancárias e financeiras.

O bairro que recebeu a elite cafeeira foi Campos Elíseos. Em 1878, os alemães Frederico Glette e Victor Nothmann compraram e lotearam a chácara Mauá na região do Campo Redondo, criando este que foi o primeiro bairro planejado da cidade. Seu nome é uma referência à via Champs Elysées em Paris, local de residência de famílias abastadas, assim como o bairro que surgia em São Paulo. Inicialmente, compreendia uma área pequena, delimitada pelas ruas Duque de Caxias e do Triunfo - hoje Avenida Duque de Caxias e Alameda Cleveland -, e pelas alamedas Nothmann e Barão de Limeira.

O loteamento com traçado regular, vias largas e terrenos espaçosos foi ocupado por casarões de estilo eclético. Possuía uma localização privilegiada, não muito distante do centro e próximo das Estações da Luz e da estrada de Ferro Sorocacaba, inaugurada em 1875. Além disso, estava sendo implantada a primeira linha de bonde de São Paulo, o que facilitou o acesso ao centro. Representou uma inovação em termos de urbanismo em São Paulo:

O traçado era aproximadamente regular, não apresentando larguras de ruas excepcionais, para a época. Seu padrão foi o do Código de Posturas, com ruas de 16 metros de largura, o mesmo seguido no bairro do Chá, como em ruas da Vila Buarque. A principal inovação foi o surgimento de residências com recuos em relação ao alinhamento das ruas e nas laterais, valorizados obrigatoriamente com jardins de gosto francês. O bairro não era exclusivamente residencial e seus lotes não tinham dimensões homogêneas. Existiam casas de menor porte e instalações para comércio e para indústrias. Mas isto não diminuía o seu prestígio. (...) Os proprietários das glebas vizinhas, como Eduardo Prates, abriram outras ruas em seus terrenos e deram continuação a algumas, aproveitando o sucesso da iniciativa de Glette. Campos Elíseos marca o início da primeira grande fase de investimentos imobiliários em São Paulo (SÃO PAULO, 1992, p.21).

O Código de Posturas citado é de 1886 e trazia determinações de ordem diversa. Regulamentava as obras de expansão da cidade e também das edificações que eram construídas. Além disso, impunha regras para a boa convivência entre os habitantes de São Paulo. Adiante, ele será explicado mais detalhadamente.





(1) 1919



(3) 1919



(2) 1919



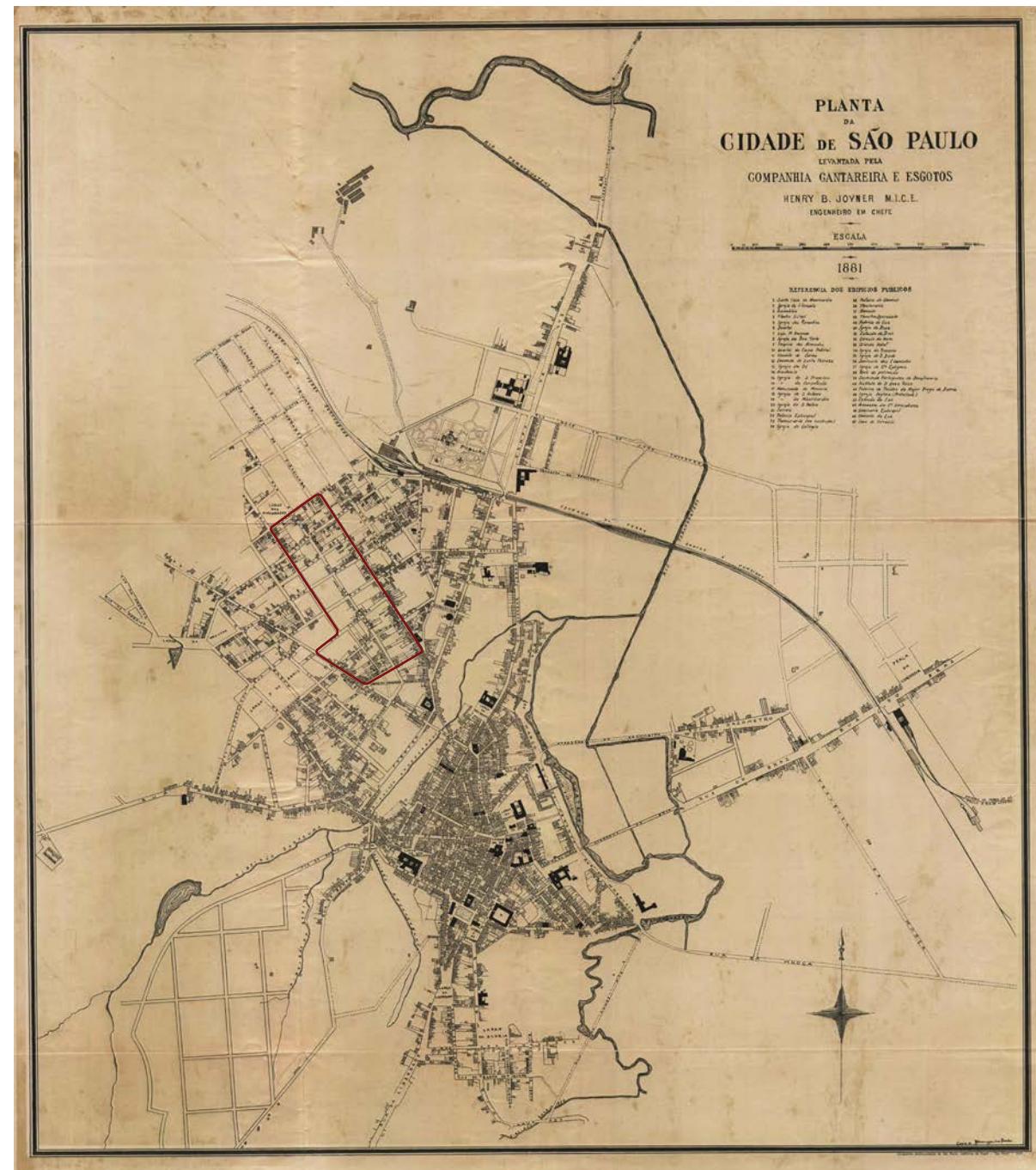
(4) 1926

Há poucas construções remanescentes deste período morfológico dentro do perímetro estudado. Entre as existentes, identificou-se três tipologias:

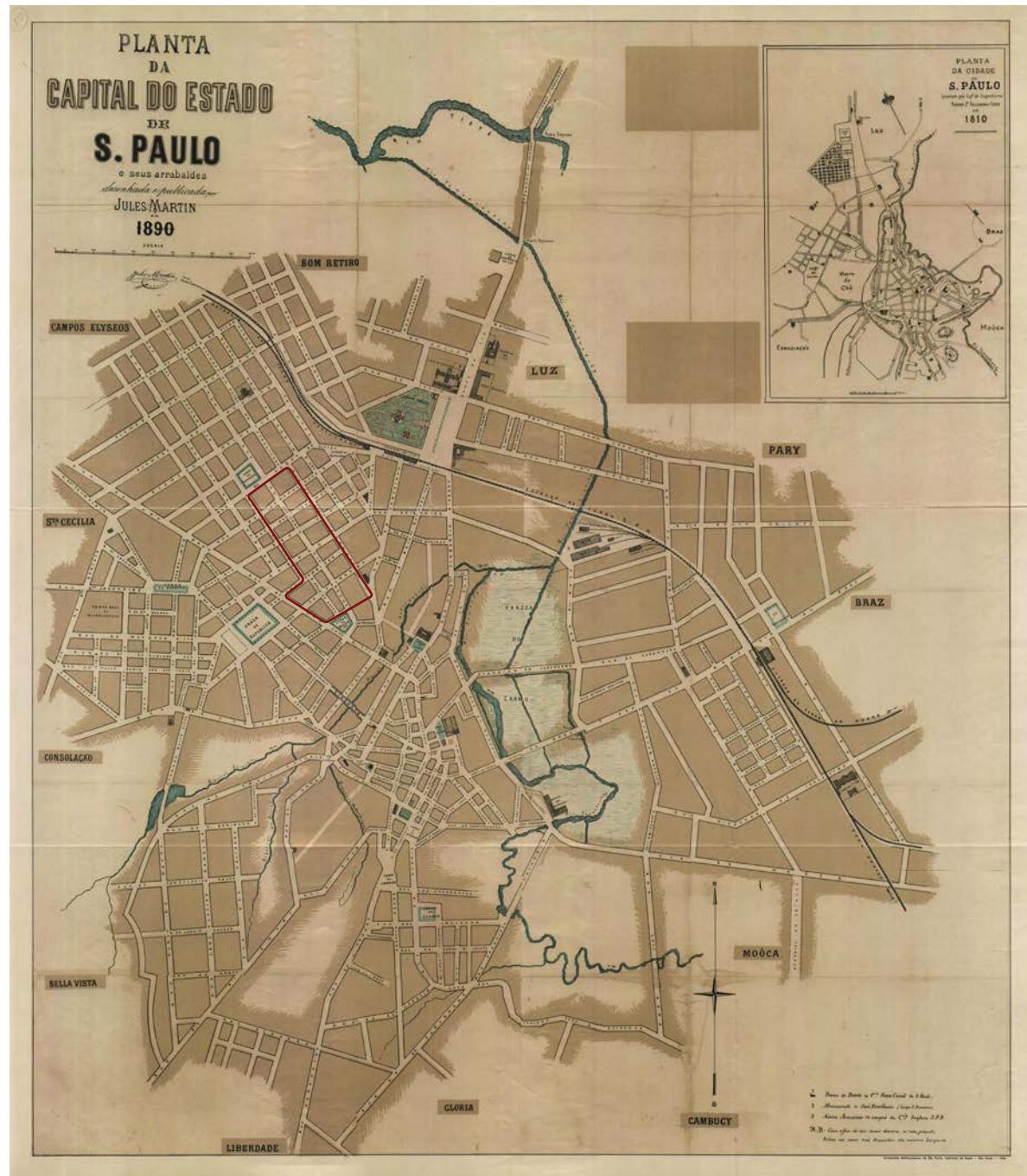
(1) construções de apenas um pavimento e uso comercial; (2) construções de dois pavimentos, que provavelmente abrigavam lojas no térreo e residências

acima, mas que hoje são somente de uso comercial; (3/4) e construções com até cinco pavimentos e de uso misto, comércio no térreo e residências no restante. Todas ocupam a totalidade de seus lotes, sem recuos, e a maioria é de estilo eclético.

Fonte das imagens:  
Google Street View.



**Imagen 08:** “Planta da Cidade de São Paulo”, de 1881. Levantada pela Cia. Cantareira e Esgotos. Já inclui o traçado inicial do bairro de Campos Elíseos, ainda desocupado. O perímetro em estudo foi destacado. Fonte: Arquivo pessoal Eduardo Colonelli.



**Imagem 09:** "Planta da Capital do Estado de São Paulo e seus Arrabaldes", de 1890. Santa Ifigênia e Campos Elíseos já consolidados e rodeados por novos bairros. O perímetro em estudo foi destacado. Fonte: acervo pessoal Eduardo Colonelli.



**Imagen 10 e 11:**  
Campos Elíseos visto do Jardim da Luz em 1887 e 1897, respectivamente.  
Fonte: SÃO PAULO, 1992, p. 27.



Em 1910, o bairro já se encontrava consolidado, com ocupação completa e infraestrutura inteiramente executada e em funcionamento. Além da água encanada e da linha de bonde, contava com rede de esgotos, iluminação pública, gás domiciliar e calçadas largas e arborizadas. Suas ruas eram pavimentadas, uma iniciativa da administração municipal. Tratava-se de um novo cenário urbano, de feições europeias, o que lhe conferia prestígio. Ao mesmo tempo, o bairro só pode usufruir de todas essas inovações justamente por abrigar a elite. Tal averiguação denuncia o que se tornaria uma prática usual no planejamento da cidade: a provisão de infraestrutura por parte do poder público para os bairros de maior poder aquisitivo, ou seja, atendendo ao interesse da elite e do incipiente mercado imobiliário.

Durante o desenvolvimento do bairro, uma cisão entre o espaço da elite - que coincide com a área dotada de infraestrutura - e o espaço dos setores menos favorecidos da sociedade já se delineava. Enquanto nos Campos Elíseos concentravam-se as casas das famílias mais abastadas, nos terrenos alagadiços a baixo custo ao lado, mais próximos do Anhangabaú, reuniam-se habitações precárias, casas de cômodos para aluguel e moradias simples. Nos primeiros anos da República, foram identificados na região 65 cortiços com cerca de 1.320 moradores das mais diversas nacionalidades e condições econômicas, além de 46 casinhas, 47 hotéis-cortiço, 48 sobrados-cortiço e 49 cômodos nos fundos das vendas usados como aposentos de aluguel (BASTOS; SALLES, 2008).

Santa Ifigênia já nasceu como local da diversidade, abrigando ao lado da elite os "indesejados" da cidade. Ao lado de casarões, abrigava os cortiços e muitos estabelecimentos comerciais. Entre as poucas construções remanescentes deste período, encontram-se edificações sobretudo de estilo eclético, com um pavimento e de uso comercial ou com mais pavimentos - no máximo cinco - e de uso misto, comercial no

terreiro e residencial no restante. São um testemunho dessa multiplicidade característica do bairro no período em questão.

Outro indício de sua diversidade, neste caso relativa aos seus habitantes, é o nome do bairro, vindo de uma santa cultuada majoritariamente por negros. A identidade negra do bairro foi reforçada com a mudança da Igreja Nossa Senhora do Rosário dos Homens Pretos da Praça Antônio Prado (criada após sua retirada) para o Largo do Paissandú, em 1903. Neste momento, a cidade passava por uma série de reformas urbanas, cujo objetivo era o descongestionamento das vias e o embelezamento, para conferir-lhe ares europeus. A retirada da igreja de sua antiga localização tem relação com esta intenção: sua presença trazia ao encontro das ruas Quinze de Novembro e São Bento uma grande concentração de negros, o que acreditava-se desvalorizar a região; repositionar a igreja em local mais afastado do centro e criar uma praça em substituição parecia a solução ideal.

Nas primeiras décadas do século XX, o centro ainda era a principal área de interesse na cidade e, por isso, concentrava os investimentos públicos e privados. Diante disso, durante os anos 1910 e 1920, foram realizadas as citadas intervenções urbanas com o objetivo de descongestionar e embelezar a cidade. O grande crescimento populacional congestionou as ruas da cidade, situação que se intensificou após a Proclamação da República e a acentuação do crescimento econômico e social derivados dela. Houve, então, pressão de setores da sociedade para desafogar o centro e, também, para expandir a cidade para as chácaras do entorno, onde novos loteamentos estavam sendo criados.

Diversas vias foram abertas ou alargadas por toda a cidade. Também foram arborizadas, com espécies europeias como o plátano. Soma-se a estas obras outras de reforma, ajardinamento e criação de praças, das quais se destacam a arborização do Parque da Luz (1898); a criação do Largo dos Guaianazes, atual Praça Princesa Izabel, e da Praça



**Imagen 12:** Campos Elíseos com a infraestrutura ainda em formação. Fonte: SÃO PAULO, 1992, p. 34.

da República, ambas no período de 1902-1904; o alargamento da Praça da Sé, o que implicou na demolição da igreja e na construção da catedral; os projetos paisagísticos do Parque Anhangabaú, da Praça do Patriarca e do Parque Dom Pedro, realizados durante o período de 1911 a 1917.

No bairro de Santa Ifigênia e arredores, foram alargadas as ruas Santa Ifigênia, Vitória, Conceição (atual Cásper Libero), Estação (atual Mauá), entre outras. As reformas também se manifestaram na construção da nova Igreja de Santa Ifigênia, em 1912, e na construção do novo viaduto, em 1913. Destaca-se, porém, o alargamento da Rua São João, realizado entre 1911 e 1918. Diversos edifícios foram demolidos para dar lugar à nova avenida de 30 metros, configurando esta obra como a primeira intervenção de maior porte na região central da cidade. Ela viria a ser uma materialização da divisão vivenciada pela cidade anos depois: os bairros à oeste da avenida se tornariam a "Cidade Nova" e Santa Ifigênia e Campos Elíseos apenas mais dois bairros de uso diversificado (SANTOS NETO, 2000).

A diretriz de demolição das construções para ampliação das vias foi bastante aplicada. Como consequência, foram eliminadas casas de pessoas de baixa renda, cortiços e prostíbulos do Centro Velho, fazendo com que prostitutas, antes reunidas na Rua Libero Badaró, se deslocassem para as ruas Timbiras, Ipiranga e Amador Bueno, em Santa Ifigênia. No novo local, residiam nos hotéis e casas de cômodos próximos às estações ferroviárias. A presença das prostitutas fez com que aumentasse o número de bares, hotéis e casas de cômodos e restaurante. Também se tornaram mais frequentes as festas frequentadas por "malandros", o que consagrou a fama do bairro. Até os anos 1930, estes estabelecimentos dividiam espaço com escolas, residências de alto padrão, cortiços, lojas de luxo e de comércio miúdo na Rua Santa Ifigênia, salas de cinema e de teatro, conferindo caráter de transição à região. No entanto, esta mistura, juntamente a outros resultados do crescimento econômico e social vi-

venciados pela cidade, acabariam por mudar o seu padrão de ocupação.

Com a industrialização de São Paulo, o fluxo nas estradas de ferro se intensificou e, por questões logísticas, indústrias e vilas operárias se instalaram nas proximidades das estações de trem. A movimentação de pessoas, taxis e cargas aumentou significativamente. Hotéis, pensões e outros estabelecimentos surgiram para atender a esta nova demanda crescente, que se intensificou anos depois com a inauguração da Estação Rodoviária em 1961. Morar em um local com movimento intenso de pessoas e automóveis não era interessante para a elite. Ao mesmo tempo, novos bairros voltados para a aristocracia eram criados, como o Higienópolis e Paulista, trazendo consigo a promessa de isolamento de tudo o que havia de impuro na cidade.

A crise de 1929 também teve impacto significativo em Campos Elíseos e Santa Ifigênia. O preço internacional do café apresentou grande queda, assim como a economia cafeeira em São Paulo. Muitos casarões foram vendidos ou transformados em hotéis e hospedarias, uso que agora era importante na região. Outros foram demolidos ou transformados em cortiços, sendo muito comum a subdivisão dos terrenos, acarretando no crescimento do número de habitações coletivas a baixo custo.

Neste momento, São Paulo se expandia, novos centros residenciais e comerciais eram criados e o centro, assim como os bairros em questão, iniciou um processo ascendente de esvaziamento e abandono.

#### O Código de Posturas de 1886

As intervenções nesse período eram de cunho sanitário, marcadas por intervenções pontuais, mas que já apresentaram as primeiras formas de controle da produção privada e de convívio humano (SILVA, 2014). Com ênfase na estética e na técnica, tinham como referência as grandes reformas sanitárias realizadas em cidades europeias como

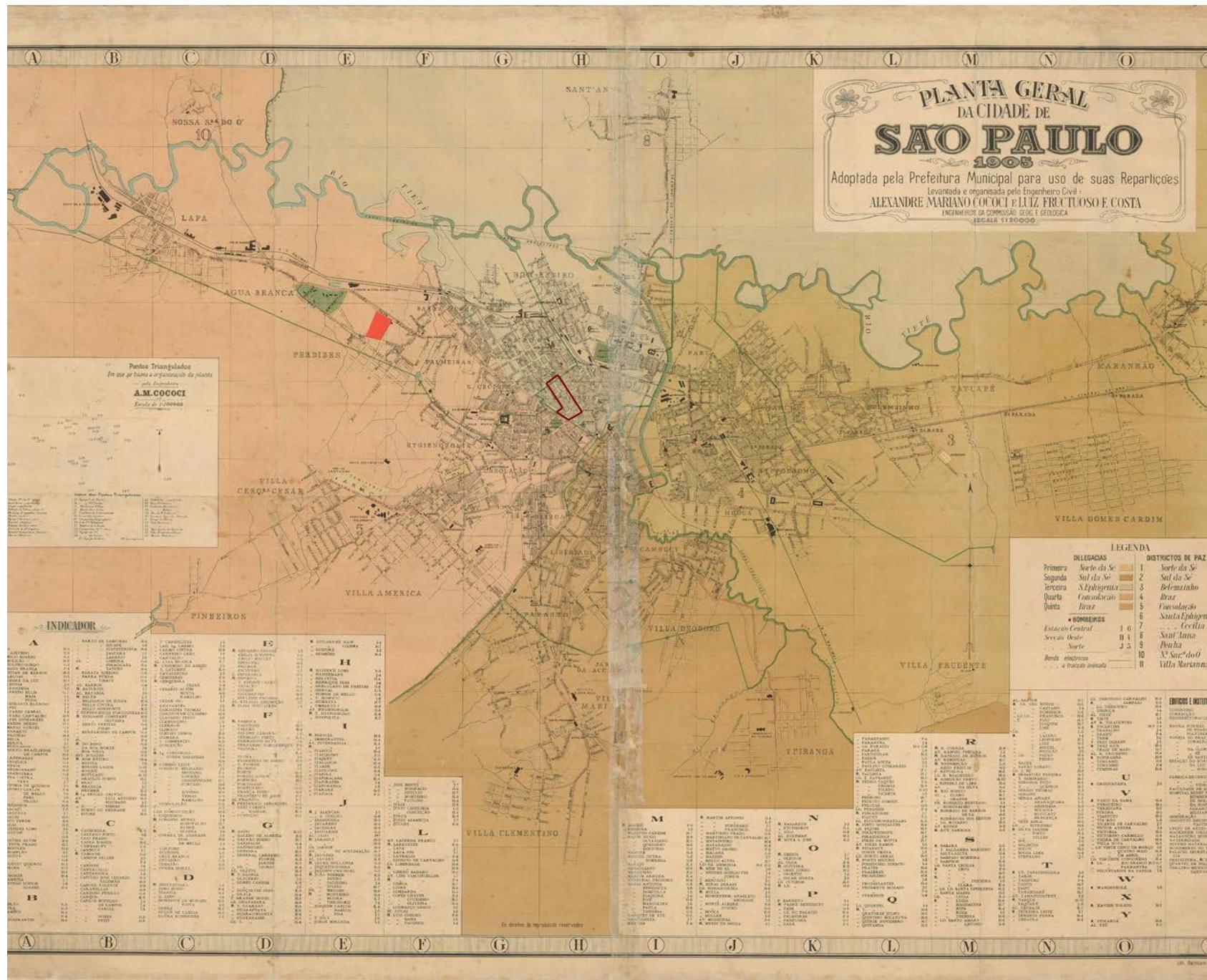
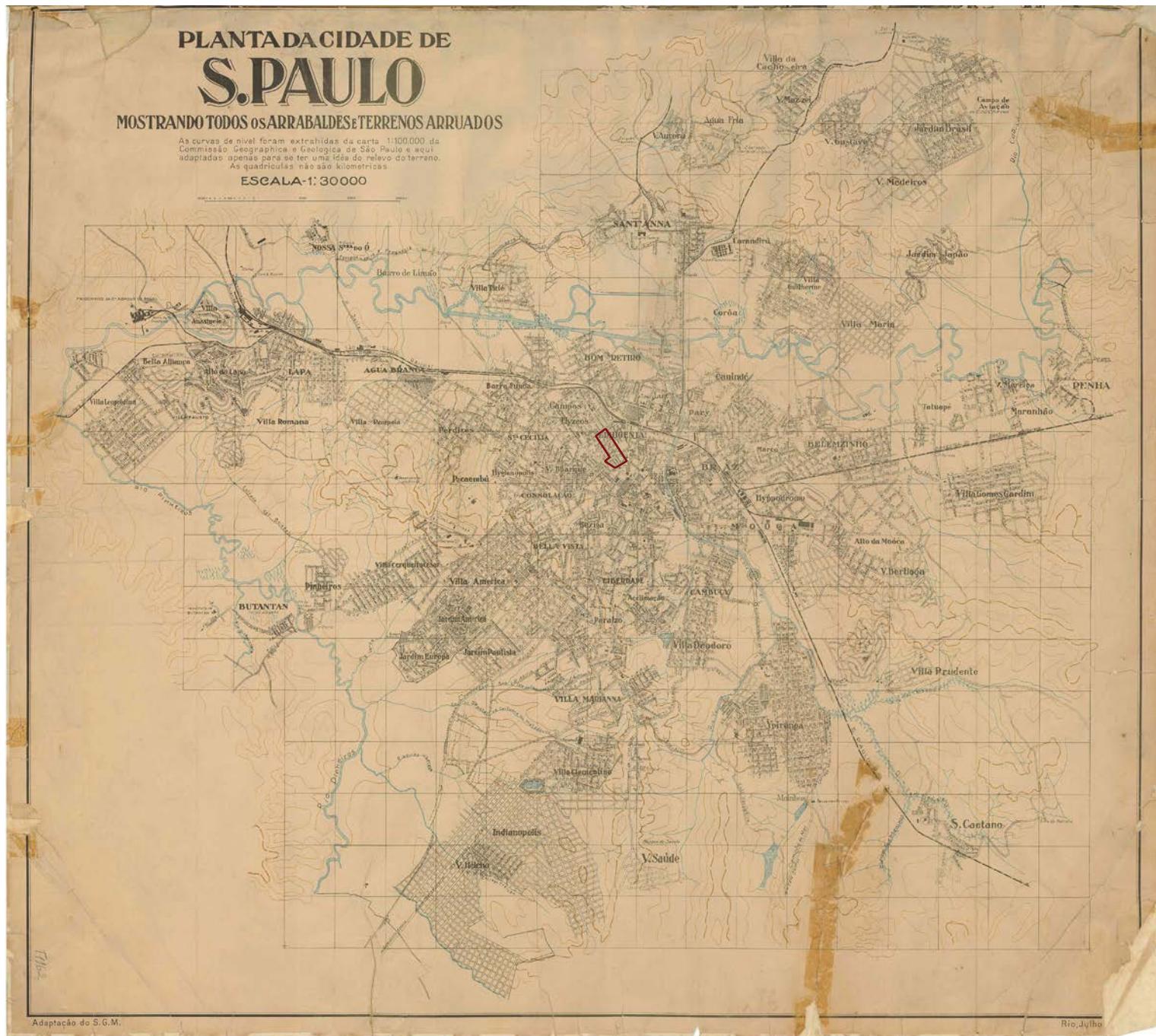


Imagen 13: "Planta Geral da Cidade de São Paulo", de 1905. O primeiro loteamento das Cia. City, Villa America, já aparece indicado. O perímetro em estudo foi destacado. Fonte: Arquivo pessoal Eduardo Colonelli.



**Imagen 14:** "Planta Geral da Cidade de São Paulo mostrando todos os arrebaldes e terrenos arruados", de 1924. Diversos loteamentos da Cia. City já aparecem consolidados. O perímetro em estudo foi destacado. Fonte: Arquivo pessoal Eduardo Colonelli.

Viena e Paris, no século XIX. Visavam a melhora da qualidade urbana da área central, onde a população mais abastada vivia, mas também abriam frentes de investimento ao levar infraestrutura aos novos loteamentos. No Brasil, foram regulamentadas através de códigos de obras e posturas, elaborados para lidar, principalmente, como questões de ordem sanitária. Mais do que controlar a construção da cidade, traziam normas relativas às posturas para se viver nela.

O Código de Posturas de São Paulo é de 1886 e reunia determinações de ordem variada. Estipulava, por exemplo, a dimensão das novas vias, largos e praças: "todas as ruas que se abrirem terão a largura de 16 metros. As praças e largos serão quadrados, tanto quanto o terreno permitir". Também regulava a forma das novas construções, ao definir dimensões mínimas para as aberturas e para a altura dos pavimentos. Por questões técnicas, ainda não era possível construir edifícios de muitos pavimentos e, por isso, a altura das construções era regulada apenas para uniformizar o gabarito das principais vias, com base no padrão europeu. Quanto às posturas, reunia medidas disciplinares do trânsito, limpeza e convívio social. Listava obrigações dos habitantes da cidade, como numerar as propriedades, cair as casas no segundo trimestre de cada ano, manter limpas e desobstruídas as valas de esgotos das ruas. E também as proibições, como correr a cavalo pelas ruas da cidade, atar animais a portas e janelas, gritar e/ou proferir injúrias ou indecências em lugares públicos, vestir-se indecentemente, lavar-se de dia no rio, "colocar sobre a janela vasos com flores, caixões e outros objetos que possam cair à rua e ofender a quem passar". Transgressões estavam sujeitas a penalidades como multas, indenização e prisão.

Por último, o Código trouxe restrições que simbolizaram o princípio da regulamentação do espaço. Proibia usos incômodos como fábricas e matadouros dentro do limite da área urbana e, também, a construção de casas populares e operárias no "perímetro da cidade", onde a elite vivia e onde o mercado imobiliário começava a se desenvolver. O Código consagrou o início da segregação espacial.

O Código de Posturas não trazia regras para a cidade, ou seja, ainda não incorporava uma visão abrangente de planejamento urbano. Ainda assim, trouxe mecanismos e condutas que influenciariam o modo de regular a cidade até hoje.

### III. 1930 - 1956: os novos bairros e a verticalização do centro

O terceiro período morfológico não apresenta um único marco inicial, mas uma conjunção de fatores que marcam o começo de seu desenvolvimento. Em 1929, a crise mundial afetou a economia cafeeira de São Paulo, o que traria efeitos para o padrão de ocupação de Santa

Ifigênia. Em 1930, Getúlio Vargas assume a presidência, inaugurando um novo período no país, no qual a maneira de se planejar as cidades também foi alterada. O Plano de Avenidas de 1930 já se encontra inserido na nova forma mais totalitária de se enxergar a cidade. Todos estes fatores explicam a expansão horizontal da cidade e a sua verticalização no centro.

Nesse contexto, Santa Ifigênia perde uma parte específica de sua população e vivencia sua verticalização, que deixou muitos testemunhos até os dias atuais. A atuação do mercado imobiliário e o Código de Obras Arthur Saboya, de 1934, estão entre os fatores que compuseram a equação da cidade que se constituía.

Em 1930, Getúlio Vargas tornou-se presidente do Brasil, pondo fim à República Velha. As mudanças políticas e econômicas que empreendeu "estabeleceram um novo tipo de compromisso público, em que o Estado passou a ser caracterizado como uma instituição, buscando incidir sobre o modo como eram elaboradas e decididas as intervenções e legislações urbanísticas nos centros urbanos" (SILVA, 2014, p.36). Estabeleceu-se todo um aparato estatal, do qual faziam parte órgãos de planejamento que viriam a elaborar as primeiras propostas de legislações urbanísticas, de zoneamento e de Plano Diretor para as cidades brasileiras. Inaugura-se uma prática do planejamento urbano de visão mais totalitária da cidade, além de fundamentada em termos econômicos e de desenvolvimento urbano - e não mais exclusivamente em termos de forma e estética urbana.

As diretrizes desse planejamento trouxeram consigo influências estrangeiras. De um lado, embasaram-se em princípios do urbanismo americano, por meio das parkways, do zoneamento funcional e das versões americanas das cidades-jardim de Howard (LEME, 1999). De outro, absorveram os ideais surgidos com a ascensão do modernismo no Brasil.

Em São Paulo, concretizaram-se no Plano de Avenidas, elaborado em 1930 pelos engenheiros Francisco Prestes Maia e João Florêncio Ulhôa Cintra. Se as intervenções realizadas na cidade nas décadas anteriores traziam os trilhos dos transportes coletivos como eixos indutores do desenvolvimento, este novo plano colocava o automóvel como padrão de mobilidade. Tomando a totalidade da cidade como objeto de ação, propunha um sistema viário que desse suporte à expansão horizontal da cidade e auxiliasse no descongestionamento do centro. Prestes Maia idealizava um projeto mais amplo de cidade, porém sua concretização se restringiu à circulação.

O sistema viário consolidado com base nas diretrizes do Plano de Avenidas influenciaria em duas direções o esvaziamento progressivo vivido por bairros centrais, como Santa Ifigênia. Por um lado, o siste-

ma proposta de perimetrais e radiais organizava-se em torno da área central, que no plano englobava o centro velho e o novo em um único núcleo. Uma consequência foi a acentuação dos ruídos e da poluição do ar, contribuindo para a degradação ambiental. Por outro lado, direcionou a expansão urbana na direção sudoeste - primeiro em direção à Avenida Paulista e, posteriormente, à Faria Lima e Marginal Pinheiros -, privilegiando a estruturação e a acessibilidade à região e, assim, propiciando a ocupação da população de alta renda e dos setores econômicos mais dinâmicos.

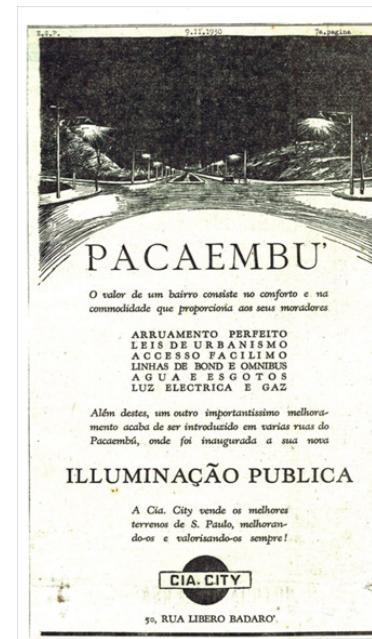
Na região de Santa Ifigênia, o resultado mais sensível da execução do Plano se manifestou com a passagem da segunda perimetral, em 1954, que englobou a Rua Mauá e a nova Avenida Duque de Caxias, esta última fruto da união das ruas Duque de Caxias e Maria Teresa e, também, de uma série de desapropriações de demolições. Conjuntamente, foi efetuado o projeto de remodelação da Praça Princesa Isabel.

Novas avenidas abriam caminho aos bairros que surgiam para abrigar a elite. Na virada para o século XX, surgiu o primeiro deles, Higienópolis. Na sequência vieram os loteamentos nos arredores da Avenida Paulista e, consolidando o vetor de expansão sudoeste, o bairro Jardim América, primeiro realizado pela Companhia City.

Os novos bairros, sobretudo aqueles da Companhia City, garantiam o ambiente em que a elite queria morar: longe do movimento do centro e com qualidade ambiental, sanitária e visual. Ainda não havia uma regulamentação municipal que orientasse e restringisse as construções erigidas nesses novos loteamentos e, diante disso, a própria Companhia City impôs um conjunto de regras, entre elas, limites para o gabarito, afastamentos laterais e recuos de fundo e de frente - criando uma ocupação semelhante à primeira de Campos Elíseos. Posteriormente, a Prefeitura incorporou parte dessas regras, primeiro com o decreto municipal nº3.227, de 1929, que proibiu a construção de estabelecimentos não residenciais, garantindo aos bairros um padrão diferenciado e uma alta valorização. Depois, incorporou as regras de ocupação do solo no primeiro Código de Obras da cidade, de 1934.

O padrão criado pela Companhia City foi bastante suscetível. Na década de 1940, a Companhia acelerou seus negócios. Além de concluir a venda de seus loteamentos no Jardim América, no Pacaembú, no Alto da Lapa e em Bela Aliança, iniciou o loteamento de bairros para além do Rio Pinheiros.

Enquanto isso, no centro de São Paulo, o mercado imobiliário tinha um foco bastante diferente, voltado para edifícios de múltiplos pavimentos. Diferentes setores mais abastados da sociedade investiam o capital excedente em empreendimentos residenciais e comerciais, para aluguel e para venda. E, novamente, o Poder Municipal garantiu isso, também pelo Código de Obras de 1934 - a ser explicado detalhadamente adiante. Construía-se a São Paulo dos arranha-céus.



**Imagem 15:**  
Anúncio do bairro planejando pela Cia. City Pacaembú, que contava com "arruamento perfeito, leis de urbanismo, acesso fácil, linhas de bonde e ônibus, água e esgotos, luz elétrica e gás". Fonte: [www.vivapacaembu.com.br](http://www.vivapacaembu.com.br)

Os edifícios presentes no bairro de Santa Ifigênia e erigidos neste período morfológico comprovam o que acontecia. Os primeiros a acumular maior número de pavimentos datam dos anos 1930, porém foi na década de 1950 que eles se multiplicaram pelo bairro. Seguindo as regras do Código, são todos sem recuos frontal e laterais e, quanto mais recentes, mais altos. Nota-se, também, mudanças nas soluções técnicas e estéticas ao longo do período, referentes ao fortalecimento do modernismo no país. De qualquer forma, as construções deste momento ainda guardam uma variedade de estilos e de tipologias, sendo possível encontrar edifícios de oito pavimentos com características modernas construídos pouco tempo depois de edifícios com quatro pavimentos e estilo eclético, uma tipologia mais referente ao começo do século.

Este levantamento dos edifícios de Santa Ifigênia demonstra que o abandono dos bairros centrais ocorreu, na realidade, apenas por parte da elite, que se mudou para os bairros que eram inaugurados. Muitos edifícios residenciais ainda eram construídos para receber uma população de perfil econômico inferior que, como dito anteriormente, já começava a se fazer presente.

Em 1953, medidas foram tomadas para afastar as casas de prostituição que se reuniam no Bom Retiro, bairro que concentrava o "submundo" da cidade. Muitas foram para Santa Ifigênia, onde já existia uma





(1) 1939



(2) 1939



(3) 1944



(4) 1949



(5) 1948



(6) Esq. para dir.: 1954 / 1950 / 1970 / 1970 / 1952 / 1970 / 1956 / 1970 / 1957

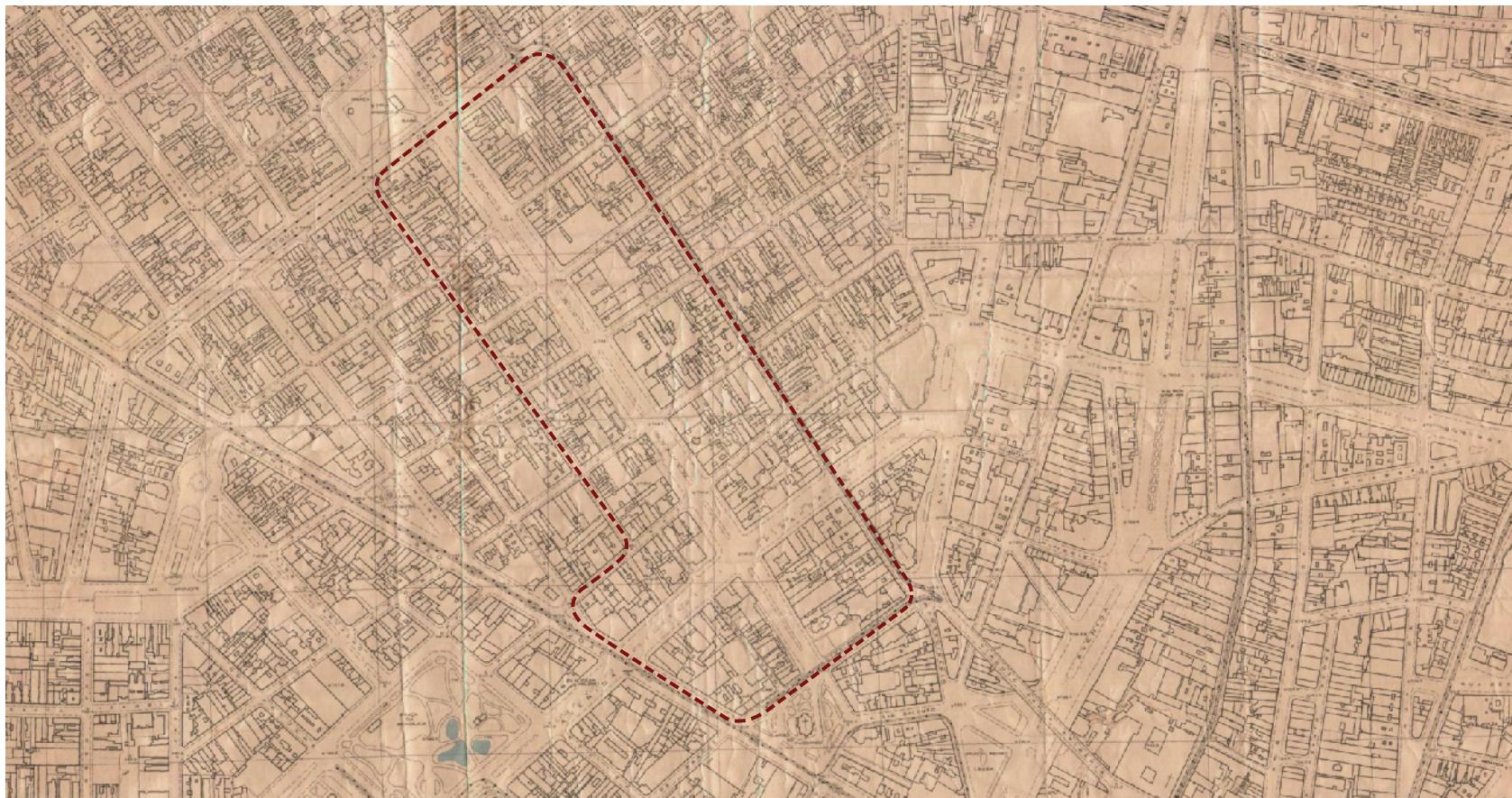
Observa-se uma variedade entre as construções deste período morfológico. Durante o mesmo, foram erguidos os primeiros edifícios de mais pavimentos (2), porém as tipologias do período anterior (1) não deixaram de aparecer. Os efeitos da verticalização do centro e do Código de Obras de 1934 são evidentes: no decorrer dos anos os novos edifícios ficaram sucessivamente mais altos. Paralelamente, nota-se o uso cada vez mais

frequente de soluções técnicas e estéticas modernas, sendo que alguns edifícios do final deste período já seguem os padrões que ficariam mais comuns em seu sucessor (6). Há casos de edifícios mais altos em estilo eclético (3). Outros em que tipologias antigas absorveram elementos modernos (4). Por conta desta variedade, não seria possível subdividir este período. Trata-se, portanto, de um período de transição.

Fonte das imagens:  
Google Street View e  
acervo pessoal.



**Imagen 16:**  
Mapeamento Sara  
Brasil, de 1930. É  
possível observar a  
estrutura fundiária  
da região, com lotes  
compridos e bastante  
estreito em alguns  
casos. O perímetro em  
estudo foi destacado.  
Fonte: Geosampa.



**Imagem 17:**  
Mapeamento Vasp  
Cruzeiro, de 1954.  
Traçado de vias  
bastante semelhante  
ao atual. Avenidas  
como a Ipiranga,  
a Rio Branco e a  
Duque de Caxias já  
aparecem duplicadas.  
Comparando-se com  
a imagem anterior,  
é possível notar  
que alguns lotes  
foram suprimidos  
ou reduzidos em  
função das obras de  
ampliação das vias. O  
perímetro em estudo  
foi destacado.  
Fonte: Geosampa.



**Imagem 18:** Foto aérea de São Paulo de 1947, com a Praça da República em primeiro plano. O centro concentrava quase a totalidade dos edifícios altos da cidade. Fonte: [www.skyscraperpercy.com](http://www.skyscraperpercy.com).

1. A Lei do Inquilinato, assinada em 1942 por Getúlio Vargas, congelou o valor dos aluguéis por dois anos e trouxe mecanismos que dificultavam o despejo. Até este momento, a maioria dos habitantes de São Paulo, principalmente aqueles que não compunham a elite, viviam de aluguel e os despejos eram bastante frequentes, congestionando os tribunais. As causas eram a inadimplência e o aumento descontrolado dos aluguéis. A lei acabou por reduzir a oferta de apartamentos para aluguel, já que os investidores preferiram direcionar seus capitais para os apartamentos destinados à venda.

ocupação semelhante. Foi a consagração da região como o novo submundo da cidade: o perímetro formado pelas ruas e avenidas Timbiras, São João, Praça Julio Mesquita, Barão de Limeira, Duque de Caxias, Largo General Osório e Rua dos Protestantes ficou conhecido como "Boca do lixo" ou "Quadrilátero do pecado". Também nos anos 1950, uma indústria cinematográfica se instalou na região por conta da proximidade das estações de trem. Foi um grande acontecimento para a "Boca do lixo", que passou a ser marcada pela presença do cinema independente. Chegaram a ser gravados mais de 120 filmes ao longo de três décadas, dos mais diversos gêneros - faroeste, aventuras, filmes de cangaço, melodramas -, mas foi por aqueles de pornochanchada que a área ficou conhecida.

Na década seguinte, devido à pressão popular para que o local fosse controlado e sua criminalidade combatida, ocorreram diversos cercos policiais que acabaram pulverizando a ação de traficantes, marginais e prostitutas. Sua conjuntura, porém, não sofreu grandes alterações e, inclusive, encontrou na criação da estação rodoviária em 1967 e no consequente aumento de fluxo uma garantia de manutenção.

## O Código de Obras Arthur Saboya e a verticalização do Centro

A partir de 1920, o tecido urbano da região central da cidade sofre poucas modificações. O mesmo não se pode dizer da sua forma: nesta década a cidade colonial começa a ser coberta por novos edifícios de concreto e tijolo, com mais de dois pavimentos (SANTOS NETO, 2000). Inicialmente, surgiram edifícios de três a cinco pavimentos, com lojas no térreo e moradia nos pavimentos superiores, geralmente de uma única família. Entretanto, as inovações tecnológicas permitiram que os edifícios acumulassem cada vez mais pavimentos, sendo icônico o exemplo do Edifício Martinelli, primeiro arranha-céu de São Paulo. Projetado inicialmente com doze pavimentos, quando concluído somava trinta andares.

A verticalização da cidade encontra-se intimamente relacionada ao mercado imobiliário que se estruturava sob investimentos das classes dominantes.

O mercado imobiliário no qual investiam vinha se estruturando desde o final do século XIX. Impulsionado pelo crescimento demográfico, a aceleração da urbanização, a diversificação das atividades produtivas e a maior complexidade da própria sociedade, esse mercado logo se afirmou como um dos principais vetores de investimento econômico de São Paulo (SILVA, 2012, p. 106).

Objetivando valorizar seus capitais imobiliários, financeiros e até sociais, a elite investia seu excedente no mercado imobiliário, considerado um negócio estável e seguro, além de extremamente rentável. Inicialmente, investiam em edifícios destinados ao aluguel, situação que se alterou com a Lei do Inquilinato<sup>1</sup>, em 1942.

O modelo escolhido para os seus investimentos era o arranha-céu, marca desta nova cidade que buscava se afirmar como principal polo industrial, terciário e financeiro do país. E a localização dos empreendimentos era o centro, que concentrava a infraestrutura e as atividades que faziam de São Paulo este polo econômico. Fazer edifícios mais altos e com mais apartamentos significava multiplicar a possibilidade de lucro, e a lei embasou os interesses dos investidores. Em 1934, foi feito o Código de Obras Arthur Saboya, que regulamentou a verticalização na cidade. Inspirado no Building Code de Nova York - influência americana novamente marcando presença no modo de se pensar a cidade - o novo Código incentivou a verticalização na área central ao tornar mínimas as referências máximas de altura permitidas anteriormente. Como em Nova York, a lei exigia que os edifícios fossem implantados no alinhamento da rua e nos limites do lote, definindo a altura dos edifícios em função da largura das ruas e permitindo o aumento do gabarito por meio de recuos sucessivos (SILVA, 2012).

O Código garantia, portanto, a exploração da terra. Por outro lado, os limites de gabarito estabelecidos eram bem mais baixos que os da lei americana, a fim de regular a ação dos investidores e, também, garantir certa homogeneidade no desenho da cidade. Tinha como base o desenho de quadras de volumetria maciça de matriz europeia, que se verticalizariam com base nas determinações americanas da ausência de recuo, gabarito em função da largura das ruas e pela exigência de revestimentos nobres no primeiro andar. É certo que não se conseguiu a uniformidade europeia, muito por conta da pressão dos investidores. Entretanto, foi obtida uma uniformidade muito maior que em qualquer outra parte da cidade e maior que em Nova York. Os edifícios eram concebidos como blocos maciços de organização tripartite, que não tendiam ao infinito, nem rompiam totalmente com a escala urbana - como ocorria na cidade americana. E, apesar de a lei se referir aos lotes privados, trazia consigo também uma noção de conjunto.

Preocupado com as questões de ventilação e iluminação dos cômodos internos das edificações, esse Código de Obras estipulou também as dimensões mínimas para os fossos de ventilação, visto que não havia a necessidade de recuos laterais.

A lei tinha uma feição estética, ao ajudar a uniformizar uma cidade construída pela iniciativa privada, amparada em uma visão liberal. No entanto, essas determinações eram referentes somente ao centro, onde a verticalização era liberada.

Paralelamente, a cidade crescia horizontalmente para a periferia, onde se instalavam aqueles que não podiam custear um domicílio no centro. Ao consentir com os interesses do mercado imobiliário, o Código dificultou o acesso à moradia no centro da cidade por parte da população. Auxiliou, portanto, na estruturação de uma cidade cindida.

O modelo de configuração da metrópole paulista que começou a se estruturar no final dos anos 1930, consolidou-se no segundo pós-guerra, caracterizando-se (...) pelo adensamento e a intensificação da regulamentação urbanística do centro da cidade, e pela expansão dispersa e desprovida de controle legal das periferias. Esses dois movimentos de ocupação do solo urbano foram promovidos pela iniciativa privada com o apoio e a conivência do Estado, a partir das possibilidades legais e dos arranjos comerciais disponíveis ou criados pelo mercado imobiliário (SILVA, 2012, p.153).

#### **IV. 1957 - 1971: a verticalização sob novos parâmetros**

O quarto período morfológico se inicia em 1957, com a publicação da lei nº 5.261. Era criado o “coeficiente de aproveitamento”, parâmetro usado até os dias atuais para se definir a máxima área construí-

da dos edifícios. Estimulada pelos efeitos do crescimento econômico no pós-guerra e também pela consagração do mercado imobiliário em bases empresariais, a intensificação da verticalização sobrecregou o centro da cidade. Técnicos da Prefeitura se reuniram para buscar soluções que desafogassem o centro, sendo a lei citada o que obteve de mais efetivo.

Seus esforços, porém, não impediram a verticalização dos bairros centrais, o que fica evidente a partir da análise dos edifícios referentes a este período morfológico.

O período durante e pós Segunda Guerra Mundial foram decisivos para o Brasil. Pela primeira vez, o país se torna exportador de bens industriais em escala significativa e São Paulo assume a vanguarda nas transformações da indústria brasileira, razão do crescimento que experimentou nesse momento.

Se a Primeira Guerra Mundial havia dado início ao desmonte das cidades coloniais no Brasil, a Segunda Guerra viabilizou a implantação de uma modernidade metropolitana (FELDMAN, 2005). O crescimento econômico e social vividos por São Paulo se refletiram na construção da metrópole, fundada em dois movimentos, como apresentado anteriormente: verticalização no centro junto ao crescimento horizontal em direção à periferia. Tal circunstância tem relação com a atividade imobiliária, que apresentou desenvolvimento significativo.

A dificuldade de importação de bens e equipamentos industriais durante a guerra estimularam o progresso da indústria nacional, gerando lucros cada vez maiores, que eram investidos na atividade imobiliária. Somado a isso, a Lei do Inquilinato aqueceu o mercado de imóveis, especialmente o de compra e venda. Por último, a compra de imóveis tornou-se mais acessível por meio do crescimento do crédito imobiliário e empréstimos hipotecários por fundos previdenciários, companhias de capitalização, caixas econômicas e empresas de seguro impulsionados pelo superávit da balança comercial e pela inflação da base monetária, causados igualmente pela conjuntura da guerra (SILVA, 2012). Todos esses fatores resultaram na consagração do mercado imobiliário em bases empresariais. Ocorre a profissionalização e regulamentação do setor, surgindo a figura do incorporador imobiliário.

O novo contexto trouxe consequências distintas para cada setor da sociedade. Para as classes de menor poder aquisitivo, que não conseguiam empréstimos e não podiam pagar os aluguéis mais caros, a solução foi a autoconstrução nas favelas e na periferia. As classes mais abastadas fixaram-se nos loteamentos residenciais que eram inaugurados ou nos edifícios residenciais, que, além do centro, agora ocupam bairros como Campos Elíseos e Higienópolis. Também surgem as quintas, voltadas principalmente para a classe média, que queria permanecer no centro, mas não podia pagar apartamentos grandes.





(1) 1957



(2) 1959



(3) 1962



(4) 1964



(5) 1964

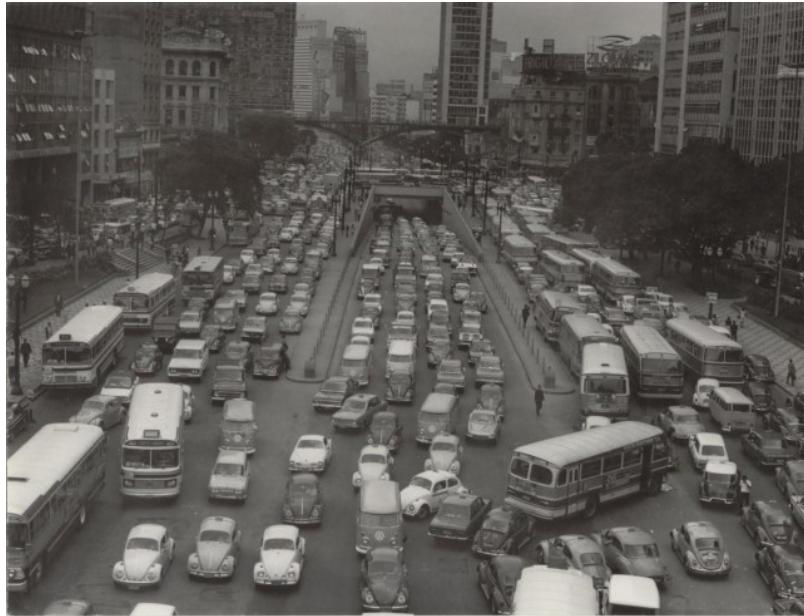


(6) 1971/1960/1970

Fonte das imagens:  
Google Street View e  
acervo pessoal.

Apesar da lei nº5.261 de 1957, a verticalização ocorreu como nunca na região. Há construções que seguem as novas regras (2), às vezes por meio de novas tipologias, como as torres sobre embasamentos (3). Porém, outros mais semelhantes ao período anterior, sem recuos e com múltiplos pavimentos, ainda se fizeram presentes. Alguns podem ter sido construídos em lotes originalmente maiores (1), mas há casos em que

a taxa de ocupação é de 100% e a área construída evidente maior que o permitido (6). Quanto às demais tipologias, os estabelecimentos de poucos pavimentos continuaram a ser construídos, porém agora são inteiramente de uso comercial (4 e 5). Nota-se a assimilação completa do modernismo. Trata-se do período que reúne o maior número de construções, evidenciando a importância e o interesse na região naquele momento.



**Imagem 19:** Foto do começo dos anos 1970 do Vale do Anhangabaú congestionado. Ao fundo, o Viaduto Santa Ifigênia. Fonte: [ano70.com.br](http://ano70.com.br).



**Imagem 20:** Foto de 1972 dos Edifícios Itália e Copan se destacando seu entorno mais baixo. Fonte: [sampahistoricac.wordpress.com](http://sampahistoricac.wordpress.com).

Nesse crescimento da metrópole em dois sentidos, o centro era progressivamente verticalizado e adensado. Nesse momento aparecem empreendimentos como o Copan, o Edifício Itália, o Conjunto Nacional, o Edifício Eiffel, entre outros ícones de São Paulo, todos com muitos pavimentos. No caso do Copan e do Conjunto Nacional, a área construída total chega a 12 a área de seus lotes, ao passo que o Edifício Itália soma 22 a área de seu terreno.

A verticalização sem limites começa a ser vista como um problema por técnicos da Prefeitura, preocupados com a alta densidade populacional e o consequente aumento dos congestionamentos viários na região central. Um deles foi Luiz Inácio de Anhaia Mello, ex-prefeito, ex-secretário de Obras e, naquele momento, Líder da Comissão Orientadora do Plano Diretor do Município. Em 1957, o engenheiro consegue, então, aprovar a lei nº 5.261.

Esta lei introduziu o conceito de “coeficiente de aproveitamento”, índice que estipula a área que um edifício pode ter em função do lote onde se encontra. Para prédios residenciais, o total poderia ser 4 vezes a área do terreno, enquanto que prédios comerciais poderiam somar 6 vezes a área do terreno. A lei também definia uma área mínima por unidade habitacional: para cada apartamento previsto deveria existir 35 m<sup>2</sup> de terreno. O objetivo era limitar a densidade demográfica em 600 habitantes por hectare. Entre as consequências advindas da lei, anos depois, pode-se citar a perda da uniformidade das quadras - resguardada pelo Código de Obras de 1934 - já que agora a altura dos edifícios se dava em função do tamanho dos lotes. Outra consequência, de impacto profundo para os habitantes do centro, foi o encarecimento do metro quadrado, uma vez que os apartamentos ficaram maiores e mais caros frente a exigida área mínima por unidade habitacional.

Por trás da preocupação de Anhaia Mello havia também uma questão ideológica, referente ao seu projeto de cidade. Assim como outros setores envolvidos no planejamento da cidade, Mello estava comprometido com o ideal das cidades-jardim e via na descentralização urbana a solução para os problemas de São Paulo. Defendia a criação de novos bairros-jardim, estritamente residenciais e providos de núcleos comerciais e de serviços comunitários. Ademais, apoiava o estabelecimento de limites à expansão e adensamento da cidade.

As ruas do centro de São Paulo acumulavam longas filas de veículos e pedestres. A verticalização acelerada havia produzido edifícios sem recuo com fossos subdimensionados, que mal levavam luz e ventilação às unidades. A defesa do espraiamento da cidade e do espaçamento entre as construções espelhou a insatisfação com o cenário daquele momento.

Os quarteirões paulistanos, ao contrário dos de Barcelona ou Paris, por exemplo, não tem em seu miolo jardins ou áreas descobertas que ofereçam esse respiro. Esse afastamento de um edifício em relação ao outro, mesmo que criando áreas inúteis, era bem-visto (LORES, 2017, p. 258).

Muitos técnicos, engenheiros, arquitetos e urbanistas partilhavam a opinião de Anhaia Mello. Em 1953, o Instituto dos Arquitetos do Brasil publicou um editorial na revista Acrópole sob o título "Urbanismo". Nele, o IAB defendia a organização da cidade em um zoneamento, que traria consigo um limite de densidade demográfica para cada zona (LORES, 2017). A visão do engenheiro também norteou o projeto do Plano Diretor de São Paulo de 1957, elaborado pelo engenheiro-arquiteto Carlos Brasil Lodi.

É curioso notar que, apesar da lei nº 5.261 de 1957, há na região estudada muitos edifícios com oito, dez ou até mais pavimentos construídos posteriormente a ela. Especula-se algumas explicações para tal. Em primeiro lugar, a pesquisa averiguou que era comum que empreendedores aprovassem edifícios residenciais como se fossem hotéis, possibilitando que utilizassem coeficiente de aproveitamento 6 ao invés de 4. O estudo realizado também encontrou torres deste período que não ocupam a totalidade de seus lotes, como até então era muito comum. Todas elas não apresentam recuos frontal ou laterais, mas há em seus fundos uma área consideravelmente grande, hoje ocupada por "puxadinhos", mas que provavelmente não se encontravam ocupadas originalmente. Quanto maior for a área de terreno e menor a taxa de ocupação, mais altos resultam os edifícios. A estrutura fundiária da região, com lotes compridos, favorece este tipo de ocupação: edifícios residenciais que ocupassem todo o lote e sem recuos resultariam em apartamentos pouco iluminados e ventilados. Construir torres alinhadas à calçada e com os fundos do terreno desocupados, seria, então, uma boa alternativa.

Há situações, porém, em que nenhuma destas justificativas se aplicariam, pois se tratam de edifícios com taxa de ocupação de 100% e com área construída maior que 6 vezes a área de seus lotes. Nestes casos, especula-se que os terrenos onde foram implantados eram originalmente maiores e que, ao longo do tempo, foram irregularmente ocupados por outras construções ou até subdivididos e revendidos. Conclui-se desta análise, que a lei de 1957 não foi suficiente para barrar a verticalização dos bairros centrais de São Paulo. Pelo contrário, nota-se que os edifícios ficaram mais altos em comparação àqueles do período anterior, principalmente porque era do interesse dos empreendedores que a verticalização ocorresse e, desta forma, os mesmos encontram mecanismos para viabilizá-la. Nota-se, também, que o modernismo parece ter sido assimilado por completo, o que se mani-

festa nas soluções técnicas, estéticas e na escolha das tipologias.

Ao lado destes edifícios de múltiplos pavimentos, há muitas construções do período com apenas dois ou três pavimentos, todas de uso comercial. Uma vez que este uso sempre se fez muito presente no bairro, construções com esta tipologia nunca deixaram de ser erguidas. Além disso, a restrição de área construída não foi algo que dificultou a sua produção.

Entre torres residenciais e lojas de poucos pavimentos, este é período morfológico reúne a maior quantidade de edificações.

## V. 1972 - 1996: Planos Diretores e Leis de Zoneamento

*A nova conjuntura estabelecida com o Golpe Militar de 1964 trouxe entre suas decorrências a obrigatoriedade de todos os municípios terem um Plano Diretor. O primeiro da cidade de São Paulo é de 1972 e trouxe vinculado a ele a Lei de Uso e Ocupação do Solo, estruturando a maneira que a cidade é planejando até os dias atuais. Por isso, atribui-se a este acontecimento o marco inicial do quinto período morfológico deste estudo.*

Para o bairro de Santa Ifigênia, foram atribuídas zonas com verticalização permitida, como é possível se observar na análise das edificações deste período. Inclusive, este reúne na década de 1970 a maior quantidade de construções feitas na região.

Apesar dos esforços da Prefeitura para a aprovação de um Plano Diretor para a cidade de São Paulo na década de 1950, este acabou não saindo do papel. Entretanto, diversos conceitos presentes em seus esboços percorreriam anos e influenciariam leis posteriores. Entre elas, encontra-se a lei nº 7.805, a Lei de Zoneamento de 1972, primeira a normalizar o uso e a ocupação do solo.

As condições para sua criação estão vinculadas ao contexto do Regime Militar (1964-1985), quando o Governo Federal elaborou um sistema de planejamento que concentrava os recursos e os processos decisórios em seus mãos. Do ponto de vista econômico, montou um financiamento específico para o setor habitacional, o Sistema Financeiro Habitacional (SFH). Por meio do Banco Nacional de Habitação (BNH), custearia a construção habitacional de baixa renda. Do ponto de vista legislativo, organizou as definições do ordenamento territorial urbano em torno dos Planos Diretores municipais, que seriam custeados e orientados tecnicamente pelo Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERHFAU), vinculado à instituição financeira anterior. Somente os municípios que elaborassem seus planos diretores estariam aptos a receber recursos federais.

Mapa elaborado em base cartográfica da SMUL/Geosampa com dados do IPTU de 2016, disponíveis no portal Gestão Urbana.

Quinto Período Morfológico (1972 - 1996): Ano das construções





(1) 1975



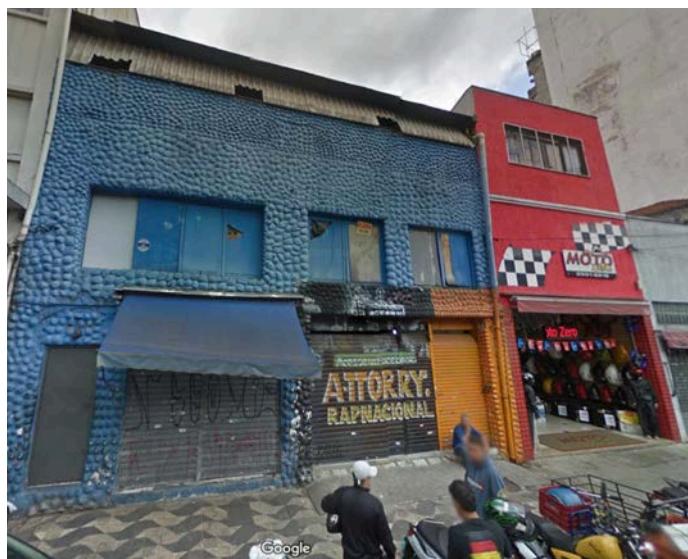
(2) 1976



(3) 1983



(4) 1970/1970/1985/1980/1988



(5) 1991/1997



(6) 1994

Fonte das imagens:  
Google Street View e  
acervo pessoal.

Durante este período morfológico, ainda foram construídas muitas torres com múltiplos pavimentos (1 e 4) e uso misto - comércio no térreo e domicílios no restante - sobretudo nos anos 1970 e no começo dos anos 1980. Entretanto, nos anos seguintes, a quantidade de novas construções foi sendo sucessivamente reduzida e a maioria delas trata-se de estabelecimentos comerciais de poucos pavimentos (3, 5 e 6).

**Em 20 anos, S. Paulo terá 450 mini-cidades**

Projeto de lei a ser encaminhado nos próximos dias à Câmara Municipal pelo prefeito Figueirido Farah estabelecerá definitivamente o zoneamento de São Paulo. A nova lei — que para o prefeito é "tão importante quanto o metro, pois disciplinaria definitivamente o crescimento da cidade" — levará à divisão do município, no espaço de 20 anos, em 450 áreas habitacionais, que se subdividirão, por sua vez, em unidades com população variável de 20 a 50 mil pessoas. O projeto visa a substituir as 7 temente industriais, 46 extraterritoriais e 107 rurais.

O projeto visa a substituição das duas ou três centenas de leis que dispõem sobre a habitação, a maioria delas conflitantes, e a criação de uma lei mais desmobilizada, interpretável. O assentamento desmobilizado é 1.500 quilômetros quadrados do município, a partir dos 900 quilômetros quadrados ocupados pela região urbana.

**Características**

**E haverá**  
**entre t**

Com a Lei de Zonamento, os engenheiros da Prefeitura se acham que será possível fixar-se um perfeito equilíbrio entre as diferentes rações urbanas — habitação, trabalho, lazer e circulação.

O comprimento das ruas não poderá exceder 300 metros e as que tiverem mais de 150 metros serão divididas, a cada 100 metros, para passagem de pedestres. Nenhum lote poderá distar mais de 300 metros de

distar mais de 300 metros da  
uma via principal, medidas so-  
bretudo devido a que não dá

tento do eixo da via que me deu acesso.

A nova lei determinaria a remoção, em alguns casos, previsível à proliferação de lojinhos na periferia da cidade, pois estaria geralmente criando problemas, dando a fálica de redes de água e esgoto.

**Unidades**

É possivelmente a única área que pode ser alterada, de acordo com as necessidades da comunidade, ou, em eventual caráter de instabilidade — na opinião dos especialistas — “acirrando” incompatível com o próprio dinamismo de S. Paulo”.

**Respeito**

O presidente da Câmara, A.

**Unidades** O secretário de Obras da

**Imagen 21:** Notícia de 1972 do jornal O Estado de São Paulo sobre a Lei de Zoneamento de 1972. Fonte: acervo.estadao.com.br

Diante disso, a Prefeitura de São Paulo contratou um consórcio multinacional de empresas para desenvolver o PUB - Plano Urbanístico Básico.

Após exaustivo diagnóstico socioeconômico, físico-territorial e administrativo, o plano propôs uma estrutura urbana baseada no modelo norte-americano, com altas densidades concentradas no Centro, representando 4% da área total do município, e os outros 96% restantes da cidade, distribuídos em bolsões residenciais de baixa e média densidades, servidos por uma malha viária de 815 km de vias expressas (NOBRE, p.3).

Em 1972, baseado nas recomendações do PUB, o Grupo Executivo de Planejamento da Prefeitura (GEP) institucionalizou o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - PDDI e, vinculado a ele, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, ou Zoneamento. A cidade foi organizada em oito zonas e para cada uma delas foram atribuídos os usos permitidos e o máximo coeficiente de aproveitamento. Para 4% da área da cidade foi atribuído o coeficiente máximo de 1; para 86%, o coeficiente de 2; e para 10%, correspondentes à área central, o coeficiente de 4. Além disso, foram definidos os recuos frontais, laterais e de fundo, as taxas de ocupação, os tamanhos mínimos de lote e a largura mínima da testada.

O coeficiente de aproveitamento poderia ser aumentando em determinadas zonas, desde que houvesse redução da taxa de ocupação do lote. O cálculo seria realizado por meio da Fórmula de Adiron, regulamentada pela lei nº 8.001 de 1973. Esta foi uma maneira encontrada de ceder às pressões do setor imobiliário, descontente com a redução dos coeficientes de aproveitamento e, ao mesmo tempo, garantir as condições de isolamento e ventilação. Este mecanismo, inspirado no zoneamento de Nova York de 1969, teve como consequência a verticalização, já que o empreendedor sempre irá buscar o máximo coeficiente de aproveitamento (NOBRE).

A distribuição de zonas pelo território evidencia uma clara intenção de descentralização, estimulando o desenvolvimento de núcleos de atividades centrais espalhados pela cidade (HEPNER, 2010). Isso seria feito por meio da distribuição das Z3, Z4 e Z5. Enquanto as Z5, que permitiam uma ocupação mais intensa do solo, ficaram restritas ao centro e ao entorno da Avenida Paulista, as Z3 e Z4 foram espalhadas ao longo de eixos, esperando que se tornassem subcentros fornecedores de comércio e serviços aos bairros. Contudo, por se organizarem em torno de locais já dotados de infraestrutura, serviram mais para confirmar uma tendência de uso que se desenvolvia que para promover uma reestruturação. Elas apareceram em bairros como Higienópolis, Bela Vista, Jardins, Cerqueira César, Pinheiros, Lapa, Santana e Santo Amaro. Ou seja, em bairros com maior concentração de renda. O resultado do Zoneamento acabou sendo o reforço do esvaziamento do centro e da expansão para o setor sudoeste, onde ocorria a produção imobiliária para a alta renda. Mais uma vez, o planejamento e a infraestrutura respaldando a expansão dos espaços de elite.

No zoneamento de 1972, o bairro de Santa Ifigênia foi subdividido em três zonas distintas: as áreas mais antigas foram enquadradas como Z5 e Z3, permitindo usos residenciais e comerciais; as de ocupação mais recente - região do Largo General Osório -, com uso predominantemente residencial, Z2. Entretanto, dentro do perímetro estudado, há apenas zonas Z5 e Z3.

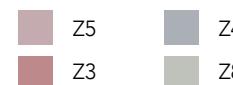
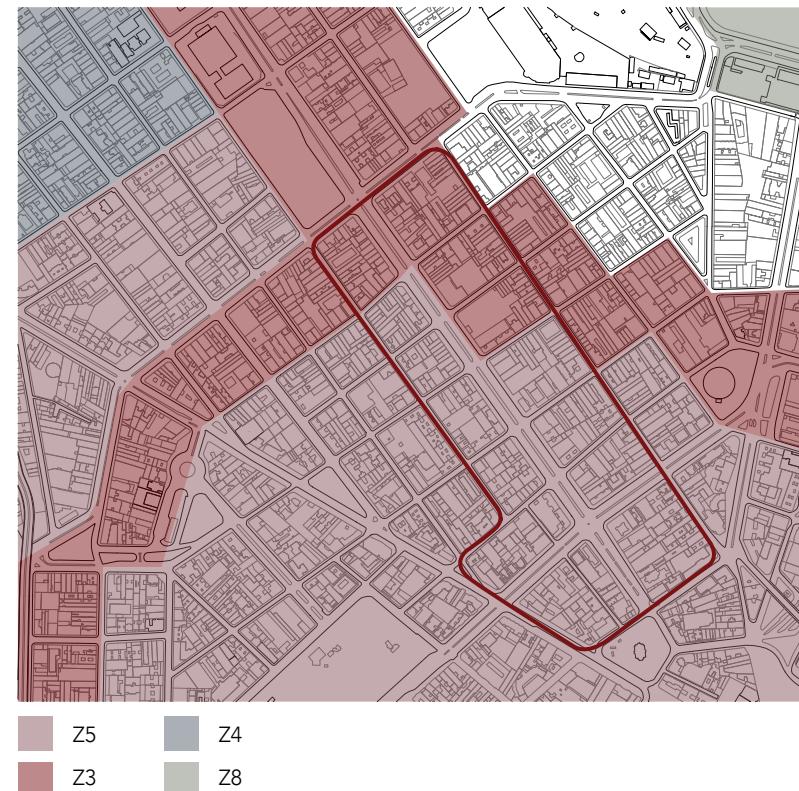
Uma vez que as Z5 e Z3 permitiam um coeficiente máximo de 4, é natural que entre as construções deste período morfológico figurem edifícios mais altos. Entretanto, assim como no período anterior, a análise realizada encontrou exemplos com mais pavimentos do que se esperava. E as especulações são da mesma natureza, havendo neste caso a Fórmula de Adiron como variável adicional. Há exemplos de edifícios com taxa de ocupação reduzida cujos empreendedores devem ter lançado mão do artifício para obter maior coeficiente de aproveitamento. Há também casos onde tanto a taxa de ocupação quanto o coeficiente de aproveitamento são altos, provavelmente fruto de um processo irregular de subdivisão do lote.

Seguindo novamente o padrão do período anterior, muitas edificações de poucos pavimentos com lojas e/ou serviços foram construídas neste momento. Nos anos 1970, ainda foram erguidas muitas torres de uso misto, com lojas no térreo e apartamentos residenciais no restante. É desta década, inclusive, a maioria dos edifícios existentes hoje na região, que fazem deste o período morfológico que reúne o segundo maior número de construções. Porém, nos anos 1980 e sobretudo nos anos 1990, foi consideravelmente menor a quantidade de novas construções. E a maioria dos projetos adotou a tipologia de poucos pavimentos e uso comercial. Embora as Z5 e Z3 permitissem o uso residencial, isso não foi suficiente para atrair novos empreendimentos, uma vez que o mercado imobiliário não possuía interesse na região. A vocação comercial, por outro lado, sempre foi muito presente.

As propostas do PDDI enfrentaram dificuldades para sair do papel. De um lado, a crise do petróleo conduziu o Estado Brasileiro a uma crise econômica, impedindo grandes investimentos no processo de urbanização. No caso de São Paulo, implicou a não execução das vias expressas previstas no PDDI, tonando o zoneamento incoerente, na medida em que havia sido estabelecido para um modelo urbano que nunca chegou a ser de fato executado. Por outro lado, a atuação do BNH acabou não cumprindo com seus objetivos iniciais, uma vez que os recursos do banco foram utilizados pelas incorporadoras na construção de diversos prédios de apartamentos de classe média, estimulando a verticalização, que se espalhou por todo do Centro Expandido (NOBRE). Soma-se ainda os problemas apresentados pelo próprio zoneamento. Por exemplo, novas zonas tiveram que ser criadas para resolver especificidades não previstas inicialmente. Ao longo dos anos, ele foi constantemente modificado, muito em função dos interesses do mercado imobiliário.

Em meados da década de 1980, era patente a necessidade de revisão do Plano Diretor e do Zoneamento e, por consequência, novos instrumentos começaram a ser criados para contornar suas limitações. Entre eles pode-se citar as Operações Urbanas, conceito surgido durante o desenvolvimento do novo Plano Diretor, na gestão de Mario Covas (1982-1985). O instrumento foi idealizado com base na Parceria Público-Privada, meio encontrado para minimizar os gastos públicos.

A gestão seguinte, de Jânio Quadros (1986-1988), engavetou a proposta, mas criou um novo instrumento: a Operação Interligada, que possibilitava a doação de um certo número de Habitações de Interesse Social por parte da iniciativa privada como contrapartida de modificações dos índices urbanísticos e nas categorias de uso. O novo instrumento já aparece incorporado no Plano Diretor de 1988, que, no entanto, se mostrou incompleto ao apresentar diretrizes para a cidade sem embasá-las em alguma proposta de modelo urbano.



Zonas de uso	Categorias de uso permitidas		Características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento do lote							Fonte: SEMPLA	
	Usos conformes	Sujeitas a controle especial	Frente mínima	Área mínima	de Frente	Recuos Mínimos			Taxa de Ocup. Máxima (T.O.)	Coef. de Aprov. Máximo (C.A.)	
						Laterais	Até o 2º Pav.	Acima do 2º Pav.			
Z1	R1	E1	10m	250m <sup>2</sup>	5 m	1,5m apenas de um lado	3m de ambos os lados	5m	0,5	1,0	
Z2	R1, R3, C1, I1, S1, E1	C2, S2, E2, E3, E4	10m	250m <sup>2</sup>	5 m	1,5m apenas de um lado	3m de ambos os lados	5m	0,5	1,0*	
Z3	R1, R2, R3, C1, I1, E1, C2, S2	S3, E2, E3, E4	10m	250m <sup>2</sup>	5 m	3m de ambos os lados		5m	0,5	2,5**	
Z4	R1, R2, R3, C1, C2, I1, S1, S2, E1, E2	C3, I2, E1	10m	250m <sup>2</sup>	5 m	-	3m de ambos os lados	5m	0,7	3,0**	
Z5	R1, R2, R3, C1, C2, I1, S1, S2, E1, E2	E3, E4	10m	250m <sup>2</sup>	-	-	3m de ambos os lados	3m acima do 2º Pav	0,8	3,5**	
Z6	C1, C2, C3, I1, I2, S3	R1, R2, R3, S1, S2, E1, E2, E3, E4	20m	1000m <sup>2</sup>	10m	3m de ambos os lados		10m	0,7	1,5	
Z7	I1, I2, I3, C3, S3	C1, C2, S1, S2, E1, E2, E3, E4	50m	5000m <sup>2</sup>	10m	3m de ambos os lados		10m	0,5	0,8	
Z8	Estabelecidos para cada caso										

**Imagens 22 e 23:**  
Zoneamento na região de Santa Ifigênia.  
Mapa elaborado com dados extraídos da dissertação de mestrado de Alexandre Hepner, 2011. Fonte da tabela: HEPNER, 2011.

\* O C.A. pode ser ampliado até 2,0 mediante redução da T.O., de acordo com art. nº 24.

\*\* O C.A. pode ser ampliado até 4,0 mediante redução da T.O., de acordo com art. nº 24.

**2.** Em um contexto de projetos de renovação inspirados em intervenções sanitárias em cidades europeias durante o pós guerra, o escritório de Rino Levi elaborou uma proposta de cunho oposto para estudar o impacto das novas linhas de metro de São Paulo. Contrário às demolições em massa e às grandes intervenções, o projeto objetivava aumentar a população residente nas áreas centrais, almejando ainda uma diversificação de classes sociais.

**3.** O "Plano de Revitalização do Centro" previa um conjunto de intervenções pontuais no centro da cidade baseadas na preservação e valorização de alguns bens notáveis de valor histórico. Foi a primeira tentativa de atrair investimentos para a região central com o objetivo de reverter o processo de deslocamento dos interesses imobiliários para o setor sudoeste da cidade. Assim como aquelas que a sucederam, a iniciativa não obteve sucesso nesse sentido. Além disso, as intervenções realizadas desconsideraram a população residente. Um ponto positivo foi a abertura de vias exclusivas a pedestres.

De 1988 a 1996, foram feitas 115 propostas com base nas Operações Interligadas, a maioria delas em áreas Z2 - Zonas de uso predominantemente residencial de baixa densidade, isto é, áreas com maior concentração de renda. Contudo, o instrumento foi posteriormente proibido por conta de uma ação de constitucionalidade movida pelo Ministério Público, por estar em desacordo com a Lei de Zoneamento.

A primeira Operação Urbana seria instituída apenas na década seguinte, na gestão de Luiza Erundina. Em 1991, foi aprovada a Operação Urbana Vale do Anhangabaú, primeiro instrumento a possibilitar a cobrança de outorga onerosa. Contudo, apenas 13% do estoque acabou utilizado, pois a aplicação do coeficiente além do permitido pela lei não constituiu estímulo suficiente para atrair investidores ao Centro, que, como mostrado anteriormente, desde a década de 1970 vinham direcionando seus investimentos para o setor sudoeste.

Ainda na mesma gestão, foi elaborada uma nova proposta de Plano Diretor, que estabeleceu o coeficiente de aproveitamento 1 para a cidade toda, definindo zonas adensáveis e não adensáveis. Nas zonas adensáveis, os promotores imobiliários que quisessem construir acima do coeficiente básico, poderiam comprar potencial construtivo adicional mediante outorga onerosa. O dinheiro obtido desse recurso comporia o Fundo de Urbanização, que seria utilizado na promoção e recuperação da habitação de interesse social inserida nas ZEIS – Zona Especial de Interesse Social. A proposta foi arquivada pela gestão seguinte, de Paulo Maluf (1993-1997), que deu prioridade à instituição da Operação Urbana Faria Lima.

## VI. 1997 - 2017: tentativas de "revitalização"

O reconhecimento da necessidade de reverter o processo de abandono vivido pelo centro de São Paulo resultou na elaboração de diferentes propostas para a área. Como marco inicial para o período atribui-se a Operação Urbana Centro, de 1997, primeiro grande projeto realizado neste sentido. Posteriormente, diversas outras propostas foram apresentadas, que se apresentaram algum resultado positivo, não o suficiente para resolver estruturalmente os problemas do centro de São Paulo. Destaca-se entre elas o Projeto Nova Luz e o Projeto de Intervenção Urbana Rio Branco, propostas de maior relevância para o perímetro estudado.

Os processos descritos até aqui demonstraram porque o centro de São Paulo foi sucessivamente abandonado pela elite e substituído por uma população com menor poder de demanda para com o poder

público. Como resultado, o mercado imobiliário também foi perdendo o interesse na região e, paralelamente, o Poder Público deixou de dar atenção ao centro. Isso explica o abandono vivido por este, manifestado na degradação de suas construções e na omissão em relação ao seus problemas sociais.

Desde os anos 1970, foram propostos projetos para "renovar" e "revitalizar" o centro da capital. Entre eles, destaca-se o "Plano de Renovação Urbana de São Paulo"<sup>2</sup>, elaborado pelo escritório de Rino Levi sob encomenda da administração de Figueiredo Ferraz (1971-1973), e o "Plano de Revitalização do Centro"<sup>3</sup>, realizado durante a gestão de Olavo Setúbal (1975-1979). O primeiro foi arquivado e o segundo não obteve os resultados esperados. Contudo, foi nos anos 1990 que a Prefeitura e o Governo do Estado passaram a direcionar maior atenção ao centro da cidade e desenvolveram diferentes propostas objetivando um maior impacto.

Nos anos 1990, o centro expandido da capital apresentava crescimento populacional negativo, ao passo que a periferia recebia um número cada vez maior de habitantes de baixa renda, muitas vezes em áreas ambientalmente sensíveis. Reconhecendo esta situação, a gestão da prefeita Luiza Erundina (1989-1993) desenvolveu projetos de transformação do espaço público, feitos com o objetivo de qualificar este território que recebia - e ainda recebe - diariamente uma grande quantidade de trabalhadores. Ademais, foi apresentada a Operação Urbana Vale do Anhangabaú, que, como citado anteriormente, conseguiu atrair pouco investimento privado.

Enquanto isso, o Governo do Estado voltou-se para a região da luz e arredores e instituiu o "Polo Luz Cultural", projeto que tinha como estratégia central o investimento em equipamentos culturais, que funcionariam como pólos difusores da requalificação urbana. Entre 1995 e 2002, foi feita a reforma da Pinacoteca do Estado, a implantação da Sala São Paulo no Complexo Cultural Júlio Prestes, a criação do Museu da Língua Portuguesa e do Museu da Energia, a recuperação do Jardim da Luz, além do restauro da Estação da Luz, do Mosteiro da Luz, do Museu de Arte Sacra, da Igreja de São Cristovão e da Estação Pinacoteca, antiga sede do DOPS. O programa foi suscetível na criação de uma nova imagem para esta área da cidade, porém não atraiu novos moradores nem novos investimentos, como era esperado.

Investimentos no setor cultural também estavam entre os aspectos centrais da Operação Urbana Centro (OUC), de 1997, primeira proposta de maior peso a englobar uma área mais ampla do centro. Esses e outros investimentos seriam viabilizados pelo montante obtido com outorga onerosa, isto é, arrecadado como contrapartida da iniciativa privada para que esta pudesse contar com uma área construída adicional nos empreendimentos realizados dentro do perímetro da operação.

Assim como a Operação Urbana Vale do Anhangabaú, a possibilidade de se construir além do previsto pelo zoneamento não foi suficiente para atrair grandes investimentos para a OUC.

Dentro do perímetro estudado neste trabalho há apenas dois empreendimentos realizados no período morfológico em questão e, frente a área total construída que possuem, provavelmente foram construídos no escopo da OUC.

Poderia se pensar que a razão de terem sido construídos apenas dois edifícios tem relação com o fato de se tratar de uma área já consolidada e, por isso, com poucos lotes subutilizados ou desocupados para se construir. Entretanto, a análise realizada encontrou muitos terrenos que abrigam estacionamentos. A explicação acaba se respaldando, novamente, na falta de interesse do mercado imobiliário na região, que acabou por tornar mais viável a instalação de estacionamentos que a construção de algo novo.

Mudar essa conjuntura e atrair o mercado imobiliário para a região estava entre os objetivos do Projeto Nova Luz, criado em 2005. Este projeto de renovação urbana propunha uma série de intervenções no espaço público, que seriam financiadas pela iniciativa privada via Concessão Urbanística. Em contrapartida, esta poderia desapropriar e demolir construções existentes para realizar empreendimentos e, posteriormente, explorar os espaços do mesmo. O instrumento da Concessão Urbanística foi bastante contestado e acabou sendo a principal razão de arquivamento do projeto. Por conta da relevância que teve nas discussões sobre a requalificação da área de Santa Ifigênia, o Projeto Nova Luz será explicado com mais detalhes adiante.

Em 2001, foi instituído o Estatuto da Cidade, trazendo consigo novos conceitos para elaboração de políticas urbanas no Brasil, com base nas diretrizes para cumprimento da função social da propriedade e da cidade, visando a implementação do direito à cidade através da democratização da gestão urbana (SILVA, 2014). O Estatuto trouxe para a discussão muitos instrumentos que vinham sendo discutidos e os legitimou.

Os instrumentos disponibilizados para exercer tal tarefa buscavam enfrentar, entre outras demandas, os vazios urbanos e imóveis ociosos, controlar o processo de desenvolvimento e expansão urbana, regularizar as ocupações e assentamentos populares irregulares e aumentar a capacidade dos governos locais em disponibilizar terra urbanizada para a produção de habitação de interesse social (SILVA, 2014, p.23).

Posteriormente, eles acabaram incluídos no Plano Diretor Estratégico de São Paulo, de 2002. Por ter sido um dos primeiros do país a regulamentar estes instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, este Plano Diretor é considerado um marco importante no ciclo de planeja-

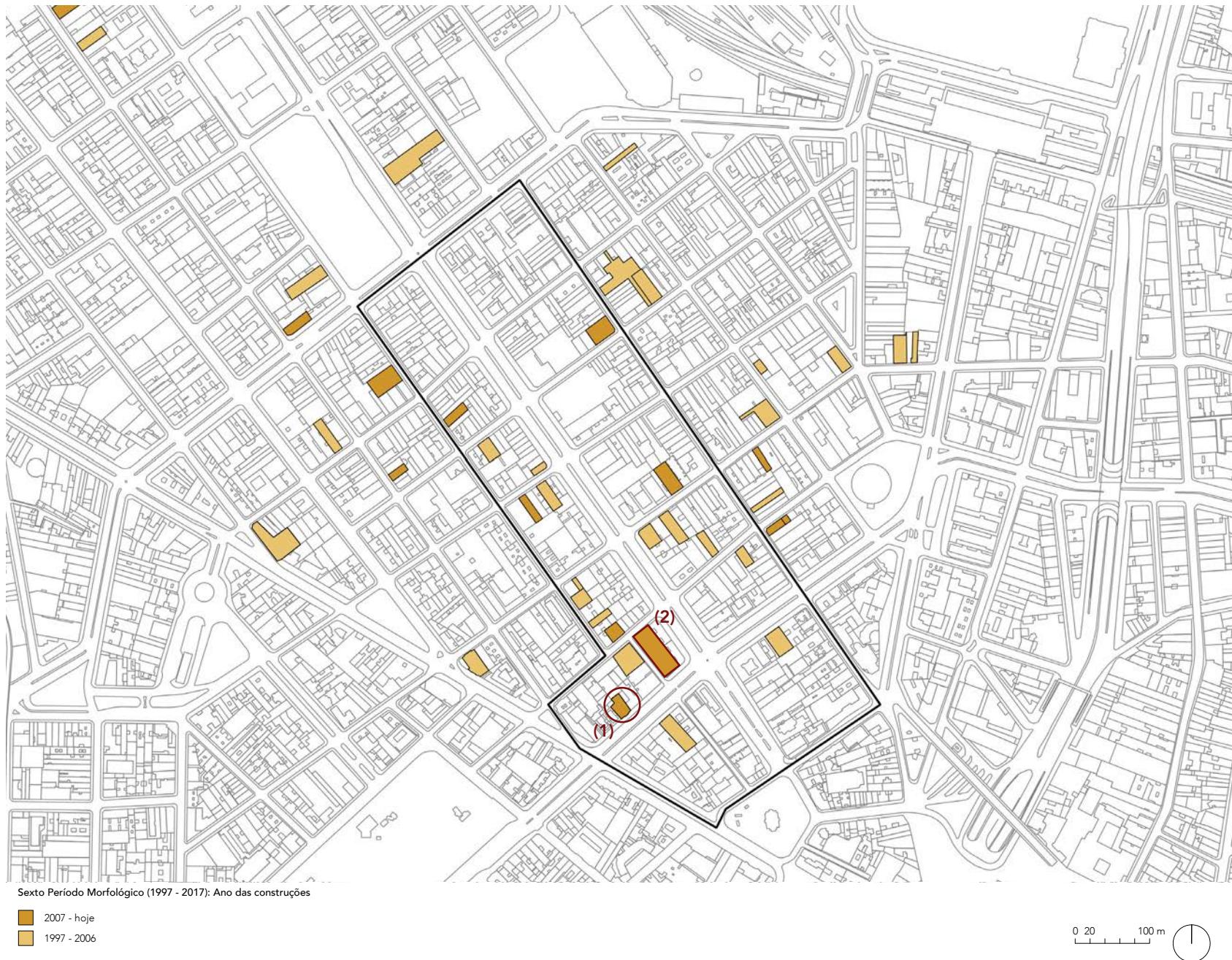
mento urbano nacional inaugurado no século XXI. Além da proposição de diversas Operações Urbanas e Zonas Especiais de Interesse Social, estipulou coeficientes de aproveitamento mínimos, básicos e máximos para as diversas zonas da cidade; definiu os parâmetros de cálculo da outorga onerosa do direito de construir; definiu os parâmetros de cumprimento da função social da propriedade; instituiu a utilização dos instrumentos de indução ao cumprimento dessa função; estabeleceu o direito de preempção do município sobre diversas áreas; instituiu o consórcio imobiliário e a concessão urbanística, entre outros.

O Plano Diretor de 2002 foi inovador em suas propostas, porém a maioria não saiu do papel e a implementação dos instrumentos previstos não ocorreu efetivamente. Diante disso, os relatores do Plano Diretor Estratégico de 2014 o tiveram como uma oportunidade de buscar meios para coloca-los de fato em prática.

O novo Plano Diretor Estratégico foi aprovado em 2014 e, juntamente com a revisão dos instrumentos previstos no plano anterior, apresenta os mecanismos de implementação de forma mais detalhada, além de acrescentar outros novos. Para citar algumas de suas determinações, propõe novas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) destinadas à produção de moradia para famílias de baixa renda e inclui mecanismos como a Cota Solidariedade, ambas com o objetivo de reduzir o déficit habitacional. A fim de reduzir as desigualdades e os longos deslocamentos na cidade, propõe maior densidade construtiva nos eixos de transporte coletivo e, para isso, organiza a cidade em Macroáreas. Nos edifícios ao longo destes eixos, limita o número de vagas, para desestimular o uso de carros. Neste sentido, também trabalha com a integração do transporte coletivo a meios não motorizados de transporte, como o uso da bicicleta em ciclovias. Quanto ao uso, estimula que estes edifícios misturem outros usos ao residencial, uma forma de criar "fachadas ativas" na cidade. Incorpora, também, uma agenda ambiental e cria o Fundo Municipal dos Parques para viabilizar novos parques na cidade, além de ampliar as Zonas Especiais de Proteção Ambiental (Zepams).

Entre outros instrumentos e estratégias incluídos no PDE de 2014, destaca-se os Projetos de Intervenção Urbana, que já figuravam entre as proposições do Plano Diretor anterior, mas que neste mais recente adquiriram posição de maior destaque. Como apresentado pela Prefeitura no portal Gestão Urbana, "os PIUs são estudos técnicos que têm por objetivo promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação, preferencialmente localizadas na Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), definida pelo Plano Diretor Estratégico do município"<sup>4</sup>. Estes estudos, feitos com a participação da população, tem como resultado um programa de intervenções, a ser implementado por meio dos instrumentos previstos no PDE.

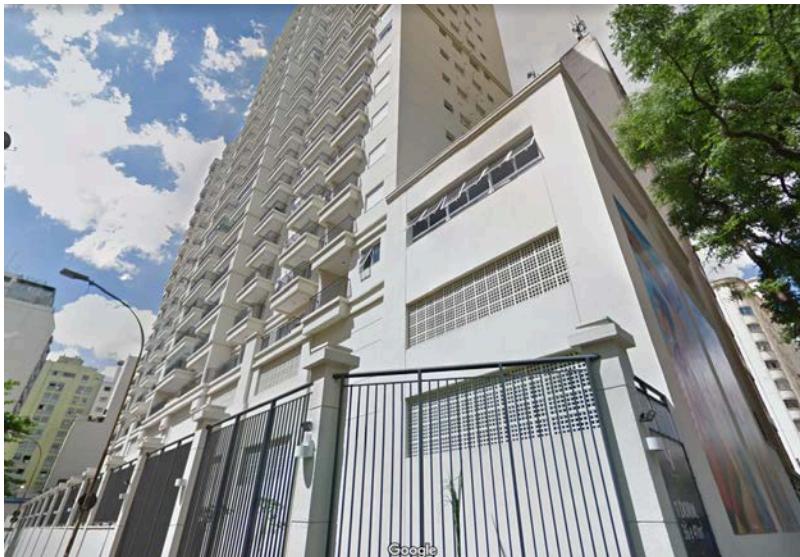
4. Fonte: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturação-territorial/piu/entenda/>. Acesso em 2 nov. 2017.



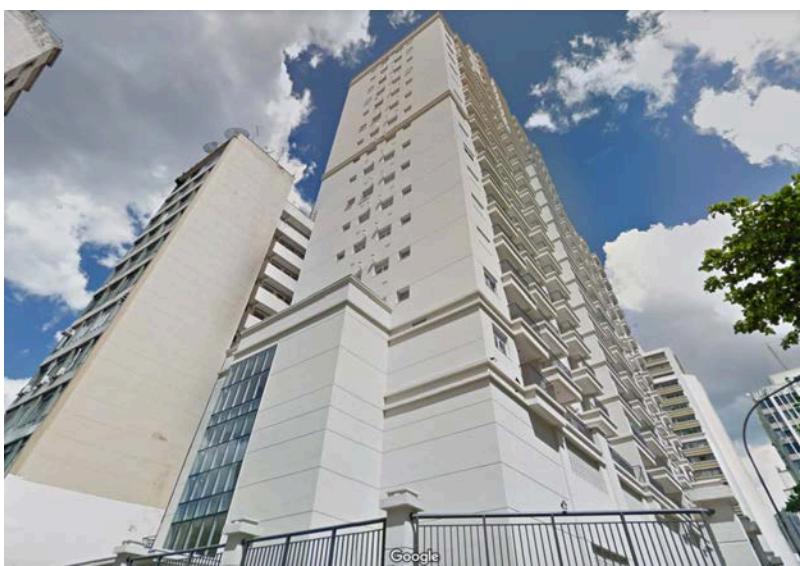


(1) 1960/2014/1971

Há somente dois edifícios construídos neste período morfológico dentro do perímetro estudado, ambos de uso exclusivamente residencial, conforme o usual deste momento. As demais indicações no mapa referem-se a estacionamentos, prováveis resultados de demolições feitas neste momento. O primeiro deles (1) segue a ocupação - sem reclusos - e a volumetria de seus vizinhos, embora adote as soluções estéticas recorrentes



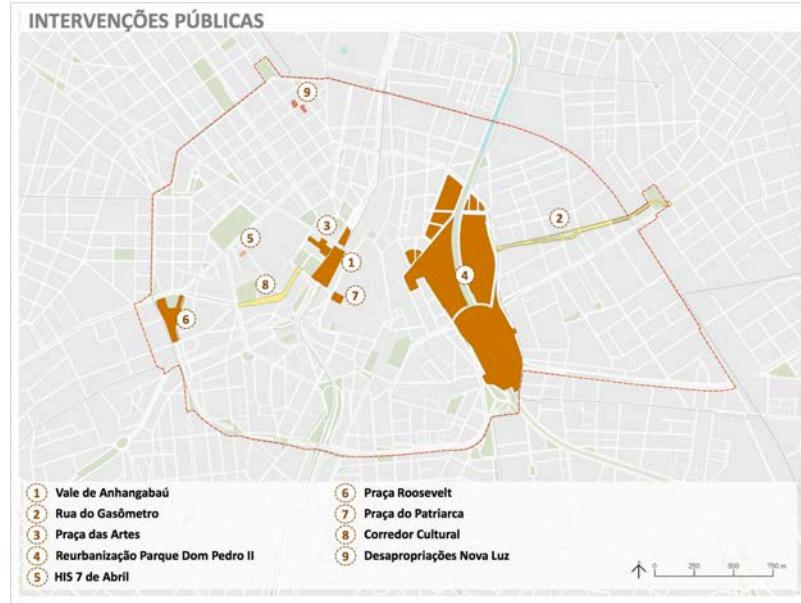
(2) 2016



(2) 2016

Fonte das imagens:  
Google Street View e  
acervo pessoal.

neste período. O segundo (2) já segue mais o padrão das construções atuais, tanto em relação à ocupação e à volumetria, quanto às soluções estéticas. Destaca-se a ocupação de seus primeiros pavimentos pela garagem do edifício, única ocorrência dentro do perímetro. Ambos possuem área construída relativamente alta, provavelmente possibilitada pela compra de potencial construtivo via outorga onerosa da OUC.



**Imagem 24:** Perímetro da Operação Urbana Centro com indicação das intervenções previstas para os espaços públicos.  
Fonte: gestaourbana. prefeitura.sp.gov.br.

Em 2016, foi apresentado um dos primeiros PIUs desenvolvidos dentro deste novo escopo: o PIU Rio Branco, objeto de estudo deste trabalho. Como seu perímetro, foi estipulada uma área nos arredores da Avenida Rio Branco que já havia sido objeto de tantos outros projetos, alguns citados acima. A SP Urbanismo - uma das instituições à frente dos PIUs - chegou a elaborar um diagnóstico e um programa de interesse público, que foram apresentados para consulta popular. Entretanto, com a mudança de gestão na Prefeitura em 2017, o PIU Rio Branco parece ter sido arquivado.

Em maio de 2017, a região da "cracolândia" foi palco de intervenções da Polícia Militar e da Guarda Civil Metropolitana realizadas com objetivo de desmontar o esquema de tráfico de drogas estabelecido no local. Dias depois, a Prefeitura apresentou o Programa Redenção, cujos objetivos são a "requalificação da região da Luz" e o "atendimento individualizado dos usuários de drogas", por meio de uma "ação complexa, que envolve ações de zeladoria e as seguintes secretarias municipais: Saúde, Habitação, Assistência e Desenvolvimento Social, Segurança Urbana e Urbanismo e Licenciamento"<sup>5</sup>. No âmbito do planejamento urbano, estrutura sua ação em torno do Programa Centro Aberto, do PIU Campos Elíseos e da PPP Habitacional prevista na região sob o escopo do Casa Paulista, um programa do Governo do Estado para a construção de habitação social. Além disso, cita o PIU para concessão do Terminal Princesa Isabel, já em processo de consulta popular. O PIU Rio Branco não aparece incluído. Em seu lugar, é apresentado o

PIU Campos Elíseos, de perímetro maior e colocado entre as ações de longo prazo. Desde então, nada novo foi apresentado sobre o mesmo.

### Operação Urbana Centro - 1997

Em 1997 foi criada a Operação Urbana Centro (OUC), abrangendo as áreas do Centro Velho, do Centro Novo e também bairros históricos como Glicério, Brás, Bexiga, Vila Buarque e Santa Ifigênia.

As Operações Urbanas criam perímetros de exceção dentro do zoneamento da cidade, em locais onde se entende que investimentos do mercado imobiliário e do setor privado poderiam promover mudanças desejadas para uma dada região. No caso da OUC, objetivava-se estimular a produção de novas edificações, a regularização de imóveis e a reconstrução e reforma de imóveis existentes para sua adequação a novos usos, tendo como objetivo final a requalificação da área central da cidade.

A exceção é possibilitada pela outorga onerosa, isto é, pelo pagamento de uma contrapartida para que se possa construir mais do que o estabelecido inicialmente. O valor arrecadado é, então, usado para custear um programa de obras elaborado para o perímetro em questão. No caso da OUC, não foi apresentado um programa prévio de obras e a aplicação dos recursos arrecadados é decidida pela Comissão Executiva da Operação Urbana Centro.

Quanto ao coeficiente de aproveitamento, na OUC ele poderia ser elevado, dependendo do uso, a um máximo de 6. Resultou em pouco interesse, apresentando quantidade de propostas de compra de potencial construtivo muito inferiores às de regularização da área construída e às de transferência do potencial construtivo. Este resultado é muito diferente do obtido em outras Operações Urbanas onde já havia uma concentração de investimentos imobiliários, como por exemplo a Operação Urbana Faria Lima. Desprende-se desta observação que a forma como as Operações Urbanas são moldadas faz com que sejam suscetíveis apenas onde já há interesse do mercado imobiliário e, nesse caso, acabam acentuando as disparidades entre diferentes regiões da cidade.

De qualquer forma, a OUC trouxe determinações interessantes, como a não computação de áreas destinadas à fruição pública ou a programas de uso cultural e educacional, criando um incentivo ao uso misto. Caso um teatro, um museu ou uma creche, por exemplo, façam parte do programa de um edifício residencial, o incorporador não terá que computar a área destes usos e, ainda, poderá contar com uma outra alternativa de retorno financeiro.

É igualmente interessante a possibilidade de transferência de potencial construtivo. Se o agente privado doar ao poder público um terreno para a sua conversão em área pública, o potencial construtivo relativo ao lote não será perdido e poderá ser transferido para outro

5. Fonte: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/noticias/conheca-as-diretrizes-urbanisticas-do-projeto-redencao-regiao-da-luz/>. Acesso em 2 nov. 2017.

imóvel. Algo semelhante pode ser feito por proprietários de bens tombados, que podem transferir seu potencial construtivo e utilizar os recursos financeiros obtidos para o restauro e a conservação do imóvel. No entanto, há um problema na estruturação deste mecanismo, pois não envolve a obrigação de que o potencial construtivo adquirido seja transferido para imóveis dentro do perímetro da Operação Urbana. Os investimentos privados podem, portanto, ser direcionados para outras áreas externas a ela.

Na mesma chave enquadra-se o mecanismo do remembramento de lotes, permitido na OUC. Trata-se de um mecanismo interessante em uma região onde os lotes são pequenos e impossibilitam maiores empreendimentos. Além de permitir o remembramento, quando este envolver a união de três ou mais lotes que atinjam um mínimo de 1.000m<sup>2</sup>, tem-se o direito a uma área construída adicional, livre de contrapartida. Este mecanismo evidencia que a OUC é fundamentalmente baseada na participação do setor privado, de forma que tudo o que ocorre nela, inclusive o seu desenvolvimento urbano, dependem do interesse e da ação de privados. Contudo, como mostrado anteriormente, o interesse dos agentes privados nem sempre convergem para as áreas onde o Estado vê a necessidade de intervenção. Ademais, nada garante que os projetos que empreenderem serão de fato interessantes para a região e atenderão aos objetivos da Operação Urbana. Na realidade, trata-se de um problema não exclusivo à OUC, na medida em que todas operações urbanas, da forma como estão estruturadas, baseiam-se na criação de exceções para se atrair o investimento privado.

O Plano Diretor Estratégico de 2014 absorveu as Operações Urbanas vigentes, que se inserem na Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), território estratégico de transformação onde podem incidir instrumentos urbanísticos específicos. A respeito da OUC, determinou que a mesma deverá ser revista, "uma vez que não está adequada às diretrizes previstas no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) para as Operações Urbanas Consorciadas, tais como: elaboração de EIA-RIMA; a previsão de solução habitacional da área e entorno no escopo da Operação Urbana; definição de instrumentos, mecanismos, procedimentos e programa de intervenção pública a serem adotados, bem como a previsão de emissão da quantidade de CEPAC proporcional ao estoque de potencial adicional de construção para a área de abrangência".

#### **Nova Luz - 2005**

A primeira versão do Projeto Nova Luz foi apresentada em 2005, durante a gestão de José Serra. Ela compreendia um perímetro menor - entre as Avenidas Rio Branco e Cásper Libero - e propunha in-

#### **ESTRÉGIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO, continuação**



**Imagem 25:** “Planta de intervenção” do Projeto Nova Luz. Em amarelo foram indicados os imóveis a serem renovados. Fonte: [www.prefeitura.sp.gov.br](http://www.prefeitura.sp.gov.br).

tervenções de outra natureza, cujo objetivo final era a coordenação de diversos programas e projetos já em curso na área central. Os recursos viriam em parte da Operação Urbana Centro e de investimentos diretos do Poder Público em infraestrutura e qualificação espacial. A iniciativa privada também exerceria um papel importante como agente na transformação da região, uma vez que se previa isenção fiscal para empresas ligadas à tecnologia que se instalassem na região. Esperava-se que funcionariam como catalisadores do desenvolvimento urbano.

Esta versão foi substituída pela proposta final do projeto em 2009, que previa um outro modelo de viabilização, fundado na Concessão Urbanística. A justificativa da Prefeitura quanto à escolha deste instrumento era de que ele viabilizaria a requalificação da área sem envolver recursos públicos. A totalidade dos investimentos viria da iniciativa privada, que arcaria com todos os custos de concretização do projeto - inclusive as desapropriações - e obteria retorno financeiro por meio da exploração dos espaços dos novos empreendimentos.

Em julho de 2011, a Prefeitura apresentou o “Projeto Urbanístico Específico (PUE) da Nova Luz”, documento que reune o detalhamento das propostas. Sob coordenação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU), o PUE foi elaborado pelo Consórcio Aecom/Nova Luz, vencedor de uma licitação para produzir os relatórios de impacto ambiental e de viabilidade econômica, o desenho e o planejamento urbano, os projetos de infraestrutura e o plano de urbanização da ZEIS 3 contidas no perímetro.



**Imagens 26 e 27:**  
Maquetes eletrônicas  
do Projeto Nova  
Luz de todo o  
perímetro e da  
Avenida Rio Branco,  
respectivamente.

O resultado  
retratado distan-  
se enormemente  
da realidade da  
região. Fonte: [www.jaimelerner.com](http://www.jaimelerner.com).

O Projeto Urbanístico Específico é introduzido como um “plano de uso e ocupação do solo”, estruturado em duas ações: proposta e projeto de intervenções no espaço público e definição de regras de ocupação para o espaço privado. Coloca como objetivos:

Preservação e recuperação do patrimônio histórico; incremento da área destinada para o uso residencial, propiciando o aumento da densidade demográfica com objetivo de permitir que mais cidadãos possam usufruir das vantagens locacionais deste setor da cidade; consolidação da área destinada a habitação de interesse social, indicada como ZEIS 3 no Plano Diretor Estratégico, com a produção de mais de 1.500 unidades habitacionais - esta ação constitui uma importante oportunidade de garantir a consolidação de um novo núcleo habitacional de interesse social na área central da cidade; criação de uma rede de espaços públicos capazes de recepcionar melhor os usuários da região assim como moradores e trabalhadores.

Para as intervenções no espaço público, apresenta os projetos detalhados, que incluem alternativas de acabamentos para pavimentação, iluminação, paisagismo e mobiliário urbano. Para o espaço privado, organiza os usos e os padrões de ocupação pelo espaço, que “somados às normas da legislação urbanística determinam a volumetria final proposta pelo projeto”.

O PUE traz um levantamento completo da área, com estudos e propostas relativas aos fluxos, usos, volumetria, densidade, aspectos ambientais, identidade local, entre outros. Também expõe estratégias para implantação, cronograma e orçamento.

O projeto se mostra bastante interessante por colocar a criação e o melhoramento dos espaços públicos como centro da requalificação da área. Além de reorganizar a circulação e ampliar espaços de lazer, essas áreas públicas conectariam os projetos âncora, edifícios ou espaços públicos de grande importância e poder de atração responsáveis pela estruturação dos setores funcionais em que a área foi organizada.

Contudo, chama a atenção a quantidade de demolições previstas para dar lugar ao projeto: 55% da área de cobertura do perímetro seria demolida. Qualquer edifício com poucos metros quadrados construídos em relação ao potencial construtivo possível ao lote foi incluído na lista de demolições. Diante disso, uma consequência possível do projeto seria a completa descaracterização do bairro.

A principal polêmica quanto ao Projeto Nova Luz, porém, girou em torno do instrumento escolhido para sua implementação, a Concessão Urbanística. A justificativa para a sua escolha traz uma contradição, pois ela foi feita sob o citado argumento de que o Poder Público não teria que disponibilizar recursos para a execução do projeto. Entretanto, a própria lei específica da Concessão Urbanística, de 2009,

prevê contrapartidas do poder concedente, neste caso a Prefeitura. Após a publicação do PUE, a própria Prefeitura acabou admitindo que teria que desembolsar uma parte dos recursos. Além disso, há uma polêmica em torno do próprio instrumento, pois ele dá margem à interpretação de que a desapropriação pode ser utilizada para gerar lucros a uma empresa privada, quando a Constituição Federal define que esta deve ser usada somente em casos de utilidade pública ou interesse social.

A Concessão Urbanística baseia-se na participação direta da iniciativa privada, que recebe o direito de intervir no perímetro com base no projeto detalhado. O problema é que seu retorno financeiro reside na valorização da área e na exploração dos novos empreendimentos. Este modelo de intervenção acaba não garantindo a permanência de seus atuais habitantes. O projeto faz menção a artifícios para garantir a permanência destas pessoas, porém não apresenta um plano completo e detalhado relativo a isso. A realocação não é colocada como uma premissa básica do projeto.

As diversas manifestações contrárias ao projeto se concretizaram em iniciativas judiciais a fim de barrá-lo. Em uma delas, a Associação de Comerciantes da Santa Ifigênia (ACSI) entrou com uma ação de constitucionalidade, referente ao modelo de Concessão Urbanística. Em outra, a Defensoria Pública apresentou uma Ação Civil Pública, por meio da qual alegou a falta de participação popular durante as discussões do Conselho Gestor das Zonas Especiais de Interesse Social, algo que por determinação legal deve ocorrer. Ambas não foram suficientes para suspender definitivamente o projeto.

Por fim, o Projeto Nova Luz acabou cancelado em 2011 pela gestão de Fernando Haddad. A suspensão foi definida após uma reunião com representantes do Consórcio Aecom/Nova Luz, na qual os mesmos expuseram que a proposta original, fundada na forma de Concessão Urbanística, havia se mostrado tecnicamente inviável do ponto de vista econômico-financeiro. O grupo ainda recomendou que o projeto fosse reavaliado na forma de Parceria Público-Privada.

## Conclusão

Como apresentado ao longo deste estudo, o abandono da região de Santa Ifigênia e de Campos Elíseos se deu apenas por parte da elite, que foi substituída por uma população de menor poder aquisitivo. E este abandono ocorreu por conta do desenvolvimento de vetores de expansão na direção sudoeste, sob respaldo do Estado, por meio da aprovação de leis e da provisão de infraestrutura.

Uma das consequências foi a associação do bairro à degradação, que ignora sua intensa atividade comercial. Ignora também

uma considerável quantidade de habitantes na região, como os levantamentos realizados nesta pesquisa acabaram por mostrar. Até hoje, trata-se de uma região bastante diversa e cheia de tradições. Sua composição populacional permanece heterogênea: aos habitantes antigos da região, dentre os quais a presença negra ainda é forte, se misturam imigrantes angolanos, nigerianos e latino americanos, além de migrantes brasileiros, sobretudo nordestinos. Também é marcada por uma população flutuante, que ocupa os inúmeros hotéis e cortiços existentes. Tal diversidade se reflete na variedade de estabelecimentos e cenas culturais que se configuram. Em meio ao comércio intenso da região, encontram-se restaurantes das mais diversas culinárias, abrigos de refugiados e até uma mesquita. A presença musical é bastante forte e marcada também pela variedade. O samba historicamente faz parte da cultura local e marca presença nas lojas de instrumentos de percussão na Rua General Osório e nas rodas de samba que acontecem semanalmente. Também marcam presença clubes de Samba Rock, lojas de vinil e clubes underground frequentados por jovens.

Por ser local das minorias, o bairro sempre foi marcado pela pobreza, o que em si não traz decadência. Entretanto, a população mais pobre tem menos capacidade de demanda para com o poder público e o resultado é o abandono dos espaços públicos de onde vivem. Abandono este que, sob a atribuição do título de Cracolândia à região, é usado de justificativa para intervenções de cunho autoritário.

Entre história, cultura e problemas, há moradores que se identificam com o local, há um senso de pertencimento. Eles enumeram a diversidade, a prostituição, a igreja, o samba, o cinema, a Boca do lixo, como aspectos do bairro onde vivem, a Santa Ifigênia.

A análise realizada encontrou um traçado e construções do início do século XX que narram os princípios da "Cidade Nova". Encontrou estabelecimentos comerciais das mais diversas épocas que narram a forte vocação comercial que o local sempre apresentou. Encontrou edifícios que narram a verticalização vivenciada pelo centro de São Paulo nos anos 1950, 1960 e 1970. E encontrou no estado de conservação do conjunto de suas edificações, a narrativa do abandono vivenciado pelo bairro de Santa Ifigênia. Por contarem a história deste, são construções de grande valor e devem ser preservadas.

Os levantamentos realizados neste trabalho - apresentados adiante - indicaram a grande quantidade de estacionamentos, de terrenos subutilizados e de imóveis ociosos existentes na região. Portanto, há a possibilidade de se empreender novas construções. Há, também, a possibilidade de se desenvolver iniciativas para a ocupação dos imóveis ociosos. Por fim, não é necessário descharacterizar o bairro de Santa Ifigênia para que sua requalificação seja realizada.



## **PARTE II**

O PIU Rio Branco é apresentado como uma oportunidade para se estudar a forma urbana local, por meio de ensaios projetuais. Para isso, primeiramente é analisado o seu Diagnóstico, complementado posteriormente por um levantamento detalhado desenvolvido em função dos objetivos deste trabalho. As conclusões depreendidas fundamentam as diretrizes para os ensaios projetuais, que antes de serem uma proposta para o PIU são uma contribuição para projetos como este.



## OS PROJETOS DE INTERVENÇÃO URBANA - PIUs

Os Projetos de Intervenção Urbana não são uma novidade no planejamento da cidade de São Paulo. Entretanto, foi partir do Plano Diretor Estratégico de 2014 (Lei N° 16.050, de 31 de julho de 2014) que eles adquiriram papel de destaque, tornando-se um dos principais meios legais de intervenção sobre o território. Além do PIU Rio Branco, outros já foram propostos, todos ainda em fase de elaboração: PIU NESP (Novo Entreponto de São Paulo), PIU Vila Leopoldina, PIU Tietê, PIU Arco Jurubatuba e PIU Terminais Municipais de Ônibus Capelinha, Campo Limpo e Princesa Isabel.

No Artigo 134 do PDE 2014, o PIU é descrito da seguinte forma:

"Com o objetivo de promover transformações estruturais o Município deverá desenvolver Projetos de Intervenção Urbana para promover o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação, preferencialmente localizadas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, para maior aproveitamento da terra urbana e o consequente aumento nas densidades construtivas e demográficas, implantação de novas atividades econômicas e emprego e atendimento às necessidades de habitação e de equipamentos sociais para a população" (PDE, 2014, p.86).

Também são apresentadas informações gerais sobre o PIU, entre elas os seus objetivos, obrigações, produtos e formas de implantação. O papel de destaque fica evidente no documento, mas é reforçado com a publicação do Decreto 56.901, de 29 de março de 2016, que "Dispõe a elaboração de Projeto de Intervenção Urbana, nos termos do artigo 134 da Lei no 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico – PDE". Neste documento, o formato e todo o processo de desenvolvimento e de aplicação dos Projetos de Intervenção Urbana é detalhado e esclarecido.

O PIU reúne os estudos técnicos urbanísticos, econômicos, sociais e ambientais para o desenvolvimento da região, apresentando ao seu término um programa de intervenções e parâmetros urbanísticos específicos, além de propostas econômico-financeiras e de gestão democrática que viabilizem sua implantação. Deve ser elaborado pelo poder público com participação popular e é implementado por meio dos Instrumentos de Ordenamento e Reestruturação Urbana definidos no PDE, como as Operações Urbanas, as Áreas de Intervenção Urbana (AIU), Áreas de Estruturação Local (AEL) e Concessão Urbanística. Sua execução pode ser promovida pelo poder público, pela iniciativa privada ou por ambos.

Partindo de premissas do PDE, tem como objetivo central a viabilização de mudanças estruturais em áreas subutilizadas, porém estratégicas e com potencial de transformação. Elas podem ser territoriais definidos pela Macroárea de Estruturação Metropolitana ou outros com papel de estruturador urbano, isto é, fundamentais para o reordenamento social e econômico da cidade. São áreas que necessitam projetos urbanos que garantam a integração e a qualidade e a das intervenções a serem realizadas para a renovação de suas infraestruturas. Pode aparecer em diferentes escalas territoriais, desde estudos para a transformação de grandes setores da cidade até para a implantação de pequenos projetos específicos.

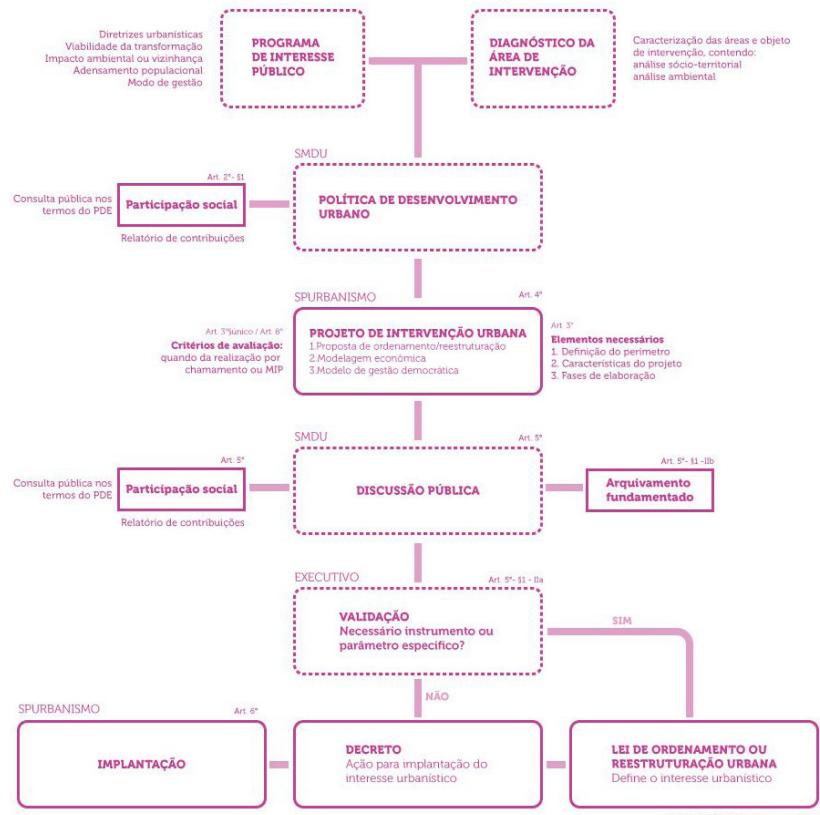
Seu processo de desenvolvimento e aplicação é conduzido por diferentes etapas pela SP Urbanismo e pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU, sempre intercaladas por períodos de consulta pública. Segue os seguintes passos<sup>6</sup>:

1º A SP Urbanismo elabora um diagnóstico da área a receber a intervenção, com caracterização dos seus aspectos socioterritoriais, e um programa de interesse público da futura intervenção, considerando a

6. Fonte: DECRETO Nº 56.901 de 30 de março de 2016. Prefeitura do Município de São Paulo, 2016.

## Fluxograma de elaboração

Projeto de Intervenção Urbana



Fonte: gestaourbana.  
prefeitura.sp.gov.br.

sua diretriz urbanística, viabilidade da transformação, impacto ambiental ou de vizinhança esperado, possibilidade de adensamento construtivo e populacional para a área e o modo de gestão democrática da intervenção proposta.

2º O diagnóstico e programa de interesse público são posteriormente divulgados para consulta por no mínimo vinte dias.

3º Após a consulta pública e a análise das sugestões recebidas, o processo administrativo é encaminhado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - SMDU, para que seja analisada a adequação da proposta à política de desenvolvimento urbano do município e promulgada a autorização para elaboração do PIU.

4º Após a autorização, a SP Urbanismo fará a publicação de documentos necessários ao seu desenvolvimento, que devem trazer as seguintes informações: o perímetro da intervenção; as características básicas da proposta; as fases da elaboração do projeto, obrigatoriamente com mecanismos que assegurem o caráter participativo dessas atividades. Está autorizada a promoção de chamamento público para manifestação de interesse na apresentação de projetos, devendo constar no edital a forma de participação social e os critérios de avaliação das propostas apresentadas.

5º É elaborado o conteúdo final do PIU, que deve conter:

I – proposta de ordenamento ou reestruturação urbanística para o perímetro delimitado, com a definição de programa de intervenção, fases de implantação, parâmetros urbanísticos e instrumentos de gestão ambiental necessários;

II – modelagem econômica da intervenção proposta, considerando especialmente os mecanismos de financiamento e fonte de recursos necessários;

III – definição do modelo de gestão democrática de sua implantação, privilegiando o controle social e os instrumentos para monitoramento e avaliação dos impactos da transformação urbanística pretendida sobre o desenvolvimento econômico e social da área objeto de estudo;

IV – elementos complementares necessários, nos termos do artigo 136 da Lei nº 16.050, de 2014.

6º A SP Urbanismo encaminha a forma final do PIU à SMDU, para que seja disponibilizado para consulta pública pelo período mínimo de vinte dias.

7º Ao término da consulta pública a SMDU deverá: elaborar e divulgar um relatório com as contribuições recebidas e as razões para sua incorporação ou não ao texto; encaminhar o PIU à Chefia do Poder Executivo, com sugestão de elaboração do projeto de lei ou edição de decreto ou com sugestão de arquivamento da proposta.

## O PIU Rio Branco

Em abril de 2016, a Prefeitura de São Paulo publicou o documento “Minuta de consulta pública para programa de interesse público. Projeto de Intervenção Urbana Rio Branco”, apresentando à população a primeira fase do processo de elaboração de um PIU, cujos produtos são o Diagnóstico e o Programa de Interesse Público. O documento é composto por uma parte textual e um anexo de mapas, a serem apresentados e analisados mais adiante.

Logo no primeiro parágrafo é introduzido o principal objetivo deste PIU: a reestruturação urbana local. Para justificá-lo, o texto segue com a “motivação para a realização do projeto” e o insere nos objetivos da Prefeitura para com o centro como um todo - o repovoamento e a requalificação -, estruturados principalmente em torno da Operação Urbana Centro e do Plano Diretor Estratégico de 2014. As estratégias gerais de intervenção encontram-se organizadas em duas direções: no aumento da mobilidade urbana através da plena oferta de transporte e de uma adequada rede de espaços públicos, manifestada na região na requalificação do Corredor Inajar / Rio Branco; e na transformação dos imóveis não edificados ou subutilizados na região, visando a reinserção no mercado de um estoque considerável de terrenos e imóveis, fazendo cumprir a função social dos mesmos.

Em seguida, é apresentado um histórico de propostas para a região e o quadro normativo com o qual o PIU pode contar. Até aqui, todas as informações referem-se ao centro como um todo. A oportunidade de aprofundamento nas especificidades locais viria depois, no Diagnóstico e o Programa de Interesse. Contudo, isso não ocorre.

O Diagnóstico encontra-se embasado nos mapas apresentados em anexo ao documento. É realizada uma leitura de cada mapa, sem haver, no entanto, uma análise das informações desprendidas. Não há conclusões ou indicativos de diretrizes a partir dos mesmos. Em seguida, o Programa de Interesse traz os objetivos, as diretrizes e os resultados esperados, também de maneira pouco específica. Trata-se, portanto, de um documento que, com a exceção de algumas poucas informações, traz dados que poderiam subsidiar projetos desenvolvidos para qualquer outro local do Centro de São Paulo.

Considerando que o PIU envolve um processo de várias etapas, é natural que a primeira seja bem menos específica que o produto final. Além disso, a consulta popular é muito importante em sua estruturação e tornar este documento mais vago é uma alternativa para que ele se consolide apenas após as consultas públicas. Por outro lado, determinações mais específicas poderiam orientar as contribuições e torná-las mais precisas.

O Centro apresenta problemas comuns como um todo, mas cada bairro que o compõe é fruto de processos diferentes e ocupado

de uma maneira específica, o que precisa ser levado em consideração. Senão, os novos projetos podem acabar sendo apenas uma reprodução de seus antecessores, aos quais inclusive não é atribuída uma justificativa para o insucesso, que poderia orientar seus posteriores.

Talvez, o que falte para este PIU seja o estabelecimento de um escopo mais específico, que poderia nortear diretrizes mais precisas. O trunfo da regulamentação dos Projetos de Intervenção Urbana encontra-se em sua abertura para diferentes entradas. Qual seria a entrada deste?

## Anexo: dados extraídos do Programa de Interesse Público<sup>7</sup>

### Objetivos

- 3.1.1 - Estimular à produção habitacional, preferencialmente aquela de interesse social e mercado popular, voltada para a população de baixa e média renda, de modo a aproximar a moradia do emprego através do repovoamento da região central;
- 3.1.2 - Incentivar o maior aproveitamento dos imóveis existentes, prioritariamente aqueles que não cumprem a função social da propriedade, considerando a infraestrutura instalada na região, a necessidade de aumento da densidade populacional, a diversidade e a mescla de usos do solo;
- 3.1.3 - Garantir a permanência da população residente e do comércio instalado no local;
- 3.1.4 - Fortalecer o caráter de centralidade metropolitana, incentivando a vitalidade cultural e as dinâmicas da região;
- 3.1.5 - Valorizar o patrimônio histórico, cultural e religioso com a proteção e recuperação de imóveis e locais de referência da população, estimulando usos e atividades compatíveis com a sua preservação;
- 3.1.6 - Melhorar a qualidade de vida dos moradores e usuários permanentes, promovendo a valorização da paisagem urbana, a melhoria da infraestrutura e da sua qualidade ambiental e o caráter de lazer e permanência dos espaços públicos locais;
- 3.1.7 - Requalificar e reabilitar áreas deterioradas ou subutilizadas, ocupadas de modo precário ou por atividades econômicas irregulares, integrando-as às demais atividades da região.

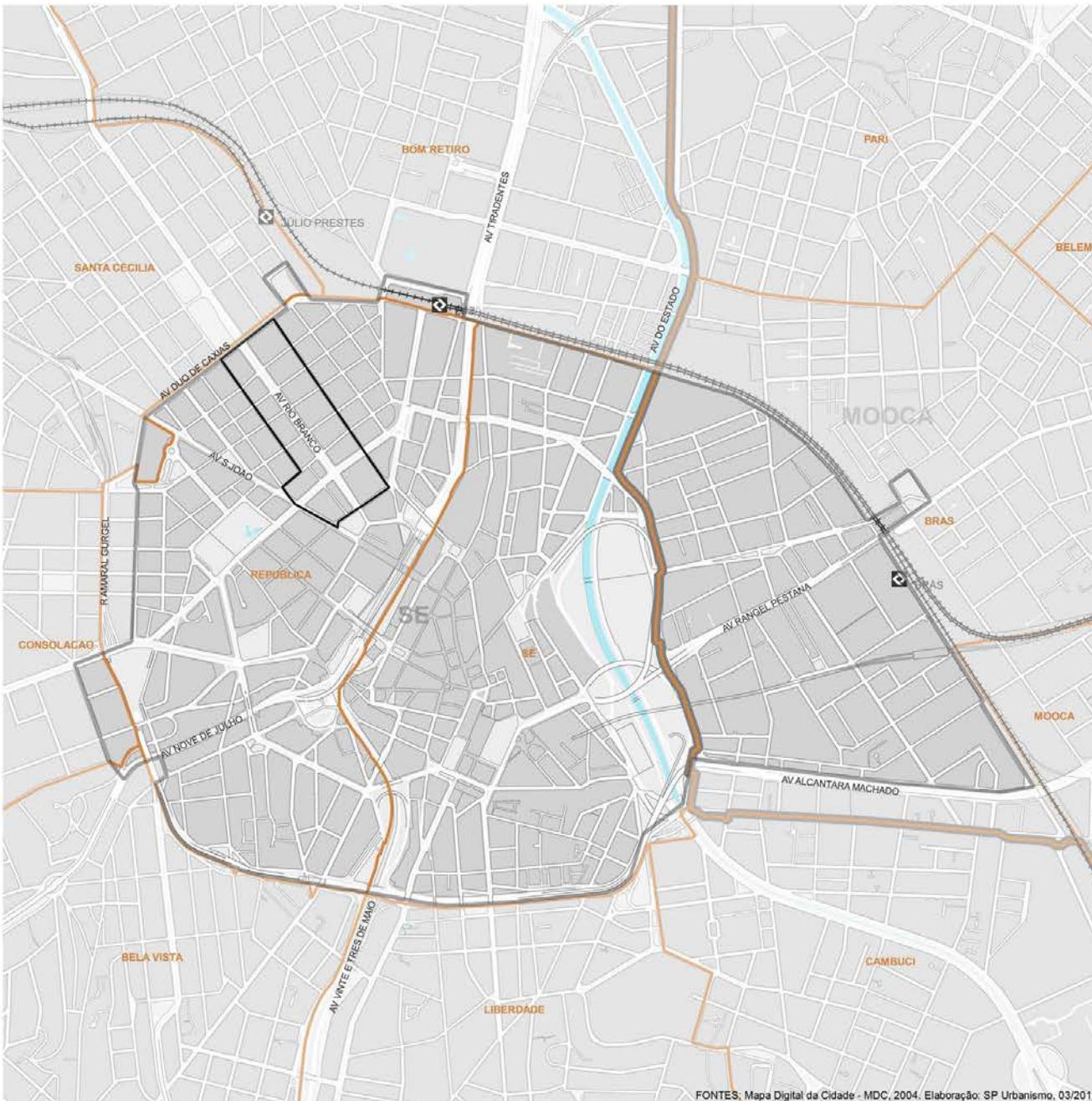
### Diretrizes

- 3.2.1 - Utilização, preferencialmente combinada, dos parâmetros de ocupação e incentivos urbanísticos em vigor da Operação Urbana Centro (Lei nº 12.349/1997);
- 3.2.2 - Utilização, quando oportuna e preferencialmente combinada, dos institutos (i) da desapropriação para fins urbanísticos para superação das barreiras fundiárias à transformação urbana, (ii) do parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC) dos imóveis não edifica-

7. Fonte: Minuta de consulta pública para programa de interesse público. Projeto de Intervenção Urbana Rio Branco. SP Urbanismo. Prefeitura do Município de São Paulo, 2016, p. 31.

## 2.1 CONTEXTO DE PLANEJAMENTO PDE

### 2.1.2 Perímetro de intervenção



FONTES: Mapa Digital da Cidade - MDC, 2004. Elaboração: SP Urbanismo, 03/2016.

- PIU Rio Branco
- Distritos
- Subprefeituras
- Estações CPTM
- Ferrovia
- Praças e canteiros
- Hidrografia
- Quadradas prediais
- Quadradas viárias



dos, subutilizados ou não utilizados, principalmente os já notificados no perímetro, (iii) do retrofit total, através da aplicação do art. 382 da Lei 16.050/2014, onde em caso de demolição total de imóvel para reforma ou retrofit, poderão ser utilizados os parâmetros urbanísticos originais para a nova edificação e (iv) do consórcio imobiliário de interesse social, através da aplicação das premissas relativas a Lei Municipal 16.377 de 01 de fevereiro de 2016;

3.2.3 - Incremento obrigatório dos usos habitacionais, inclusive de interesse social, combinados a usos não residenciais no mesmo lote, com estímulos aos usos culturais e educacionais;

3.2.4 - Estímulo ao remembramento de lotes e à interligação de quadras mediante o uso dos espaços aéreo e subterrâneo dos logradouros públicos, com prioridade a produção de empreendimentos que contribuam para a cota de solidariedade;

3.2.5 - Composição das faces das quadras, de modo a valorizar os imóveis de interesse arquitetônico e a promover a harmonização do desenho urbano e a ativação das fachadas em relação ao espaço público;

3.2.6 - Adequação dos espaços públicos às demandas de uso dos habitantes e usuários locais, com possibilidade de abertura de praças e de passagens para pedestres, como fruição pública, no interior das quadras;

3.2.7 - Disciplinamento do espaço destinado ao transporte individual e a qualificação dos espaços destinados ao transporte coletivo e ao transporte não motorizado;

3.2.8 - A conservação e restauro dos edifícios de interesse histórico, arquitetônico e ambiental, mediante instrumentos apropriados, principalmente pela Transferência do Direito de Construir (TDC);

3.2.9 - Modelo de gestão democrática através da criação de um conselho gestor ou participativo de implantação do PIU, composto paritariamente pelo poder público e pela sociedade, que, a depender da escala de intervenção e o tipo de validação a ser apresentado pelos estudos, poderá compartilhar responsabilidades com o Conselho Municipal de Política Urbana, nos termos do artigo 329 da Lei 16.050/2014.

## **Resultados esperados**

3.3.1 - Viabilidade da transformação: o perímetro definido apresenta significativo potencial de transformação, com diversos lotes com baixo aproveitamento ou construídos, porém subutilizados, muitos já demarcados como ZEIS e PEUC, possibilitando uma salutar diversidade de tipologias e usos mistos, principalmente entre o nível da rua e dos pavimentos além da composição de diferentes faixas de renda da população moradora;

3.3.2 - Habitação social e adensamento: há um significativo potencial de adensamento no perímetro do PIU Rio Branco, de forma a equipará-lo a outras porções da região central como Bela Vista, República e Liberdade, onde as densidades são da ordem de 240 habitantes/ha e 180 empregos/ha. O adensamento construtivo a ser incrementado neste perímetro, baseado no potencial de transformação de terrenos e nos parâmetros da OU Centro, é da ordem de 120.000 m<sup>2</sup> de área construída total. Parte deste adensamento deve ser destinado às habitações de interesse social

e de mercado popular, como forma de garantir a diversidade almejada e a permanência da população residente e do comércio local. Outra parte deste adensamento deve ocorrer pela transformação dos imóveis não edificados ou não utilizados, bem como pela reconversão dos edifícios degradados ou subutilizados;

3.3.3 - Impacto de vizinhança: como impactos positivos, o aumento da densidade populacional é de extrema importância para uma maior vitalidade da área, melhorando aspectos diversos como a utilização dos espaços públicos e da infraestrutura de transportes, aumento da segurança, fortalecimento da identidade local, aparecimento de atividades econômicas de conveniência, entretenimento e lazer. Por outro lado, como impactos negativos a serem investigados e mitigados, espera-se um aumento da demanda por serviços públicos, notadamente de saúde e educação e dos conflitos de vizinhança decorrentes da incomodidade de determinados usos não residenciais aos moradores;

3.3.4 - Relação entre o espaço público e o privado: a partir das premissas do Plano Diretor Estratégico e da Lei da Operação Urbana Centro é esperado que os novos empreendimentos no perímetro, seja por novas construções ou retrofit em imóveis ociosos, possam conectar as atividades de uso privadas aos espaços públicos existentes. Aumentar a fruição pública entre os lotes, minimizar o número de vagas de estacionamento, principalmente em sobreiros e garantir a ativação das fachadas ao longo da Avenida Rio Branco são, portanto, resultados a serem observados.

## Análise do Diagnóstico

Conforme apresentado anteriormente, o texto do Diagnóstico do PIU Rio Branco encontra-se inteiramente embasado nos mapas anexados a ele. Tendo em vista que no documento é realizada apenas uma apresentação de dados extraídos deste material, e somado o anseio por um processo de imersão individual no estudo da região, foi desenvolvida uma análise dos mapas fornecidos.

Posteriormente, o Diagnóstico será aprofundado em mapas desenvolvidos no escopo deste trabalho, voltados para o estudo da forma urbana local. Alguns deles já são mencionados na análise a seguir - seus títulos são acompanhados de códigos referentes ao agrupamento temático feito para organizá-los.

### Índice de mapas

#### 2.1 - Contexto de planejamento PDE

- 2.1.1 - Inserção na MEM e OU Centro
- 2.1.2 - Perímetro de intervenção

#### 2.2 - Adensamento, equipamentos e habitação de interesse social

- 2.2.1 - Densidade populacional
- 2.2.2 - Equipamentos
- 2.2.3 - Habitação de interesse social

#### 2.3 - Zoneamento e uso do solo

- 2.3.1 - Zoneamento
- 2.3.2 - Uso do solo predominante

#### 2.4 - Patrimônio histórico

#### 2.5 - Potencial de transformação

- 2.5.1 - Imóveis notificados para parcelamento, edificação e utilização compulsória - PEUC
- 2.5.2 - Lançamentos imobiliários

#### 2.6 - Sistema viário, mobilidade e acessibilidade

#### 2.7 - Drenagem, verde e meio ambiente

- 2.7.1 - Parques e áreas verdes
- 2.7.2 - Bacias hidrográficas

Fonte dos mapas:  
Minuta de consulta pública para programa de interesse público.  
Projeto de Intervenção Urbana Rio Branco. SP Urbanismo. Prefeitura do Município de São Paulo, 2016.

## 2.1 - Contexto de planejamento do PDE

### 2.1.1 - Inserção na MEM e OU Centro

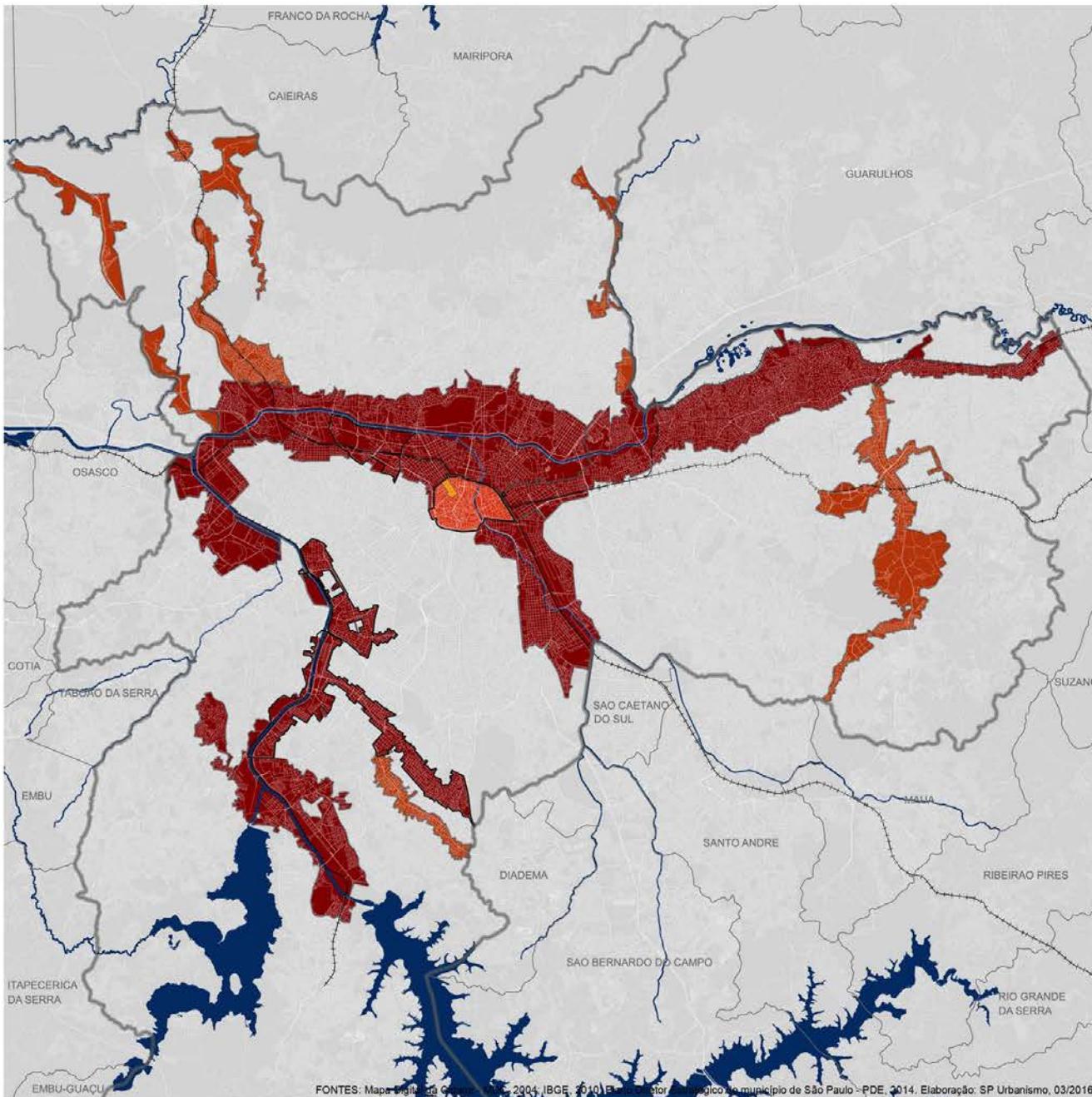
O Plano Diretor Estratégico da cidade de São Paulo de 2014 (Lei N° 16.050, de 31 de julho de 2014) organizou-a em áreas importantes para o seu desenvolvimento, as chamadas Macroáreas de Estruturação Metropolitana. Tratam-se de áreas em processo de transformação de seus usos e ocupação, bem como de transformações econômicas. Concentram oportunidades de emprego por se tratarem de regiões cortadas por grandes vias estruturais e infraestruturais, com legados industriais, novas atividades produtivas e concentração de atividades terciárias.

Dentro desta classificação, o perímetro do PIU Rio Branco se insere na categoria Central, para a qual os objetivos relacionam-se ao fortalecimento do caráter de centralidade municipal. Entre elas, destaca-se:

- adensamento da região, pela atração de moradores e pela provisão de mais unidades habitacionais; estimular a provisão de habitação de interesse social para pessoas de baixa e média renda; estimular tipologias que promovam a mistura de usos e de pessoas de diferentes rendas;
- requalificação e reabilitação de áreas deterioradas e subutilizadas;
- proteção e recuperação do patrimônio histórico, cultural e religioso, estimulando usos compatíveis com sua preservação;
- otimização da infraestrutura de transporte coletivo existente, prevendo sua articulação com meios não-motorizados, além da qualificação urbana de seu entorno;
- revisão e atualização da Operação Urbana Centro.

O perímetro do PIU não somente possui características de centralidade como necessita de mudanças para reforçá-las e aproveitá-las. A área possui grande oferta de transporte público e de comércios e serviços, porém é baixo o número de pessoas que desfrutam desta disponibilidade se considerado o quão maior poderia ser a quantidade de residentes. Pode-se classificá-la como uma área subutilizada, pois são inúmeros os imóveis residenciais e comerciais desocupados (ver adiante o mapa de ocupação dos edifícios - B1), inclusive históricos. Também não se pode ignorar a quantidade de estacionamentos na região, que ocupam lotes onde poderiam ser erguidos edifícios de uso misto.

O diagnóstico da SP Urbanismo parece entender esta necessidade, uma vez que os objetivos que colocam para a região são bastante semelhantes aos apresentados para a Macroárea Central.



## 2.1 CONTEXTO DE PLANEJAMENTO PDE

### 2.1.1 Inserção na MEM e OU Centro

## 2.2 - Adensamento, equipamentos e habitação de interesse social

### 2.2.1 - Densidade populacional

O mapa apresentado mostra que a densidade populacional dentro do perímetro estudado é alta se comparada à da região, com maior ocorrência entre 200 e 250 e acima de 250 hab/ha. São números igualmente mais altos que a densidade média de São Paulo: 73,98 hab/ha (IBGE, 2010). Seguem a ocorrência predominante do distrito da República, que se aproxima à tendência dos distritos mais densos à oeste, como Santa Cecília, Consolação e Bela Vista, em detrimento de seus distritos vizinhos à leste, como Sé, Pari e Bom Retiro - distritos com tradição histórica industrial e, por isso, ocupados por muitos galpões. No entanto, a área mais a leste do próprio distrito da República (e às margens à direita da Av. Rio Branco) apresenta densidade mais baixa, aproximada à dos últimos.

A Av. Rio Branco e a Rua Santa Ifigênia marcam essa transição dentro do distrito da República, uma vez que são diferentes os padrões em suas margens opostas. Os mapas de cheios e vazios (série de mapas C2) realizados no levantamento aprofundado - a ser apresentado adiante - confirmam esta divisão feita pelas avenidas: à oeste delas a densidade construtiva também é maior, isto é, os prédios são mais altos, ao passo que à leste das vias as construções são mais horizontais, resultando em uma densidade construtiva e demográfica menor<sup>8</sup>.

Entretanto, nesta pesquisa também foram levantados dados acerca da ocupação e da conservação dos edifícios, os quais evidenciam a considerável quantidade de imóveis desocupados, subutilizados e em estado de abandono. Conclui-se que, apesar de comparativamente alta, a densidade poderia e deveria ser maior, principalmente se considerado seu caráter de centralidade e sua oferta de infraestrutura e de empregos.

### 2.2.2 - Equipamentos

Há no perímetro da PIU apenas dois equipamentos, ambos educacionais e de pequeno porte. Quanto ao entorno próximo, observa-se a pequena concentração de equipamentos de todas categorias (assistência social, esportes, cultura, educação, saúde e feiras livres), com exceção dos museus, que aparecem em grande quantidade.

Novamente, por se tratar da área central de São Paulo, contando com acesso facilitado e grande circulação de pessoas, este número deveria ser maior. A necessidade ainda se multiplica quando considerada a intenção de trazer mais pessoas para morar na região.

### 2.2.3 - Habitação de interesse social

Dentro do perímetro do PIU Rio Branco, o mapa apresenta quatro pontos de cortiço à leste da avenida. A quantidade de habitações precárias pode ser ainda maior segundo o levantamento aprofundado (ver adiante mapa de ocupação dos edifícios - B1).

Há também indicação de cinco pontos de ZEIS 5 nas proximidades do Largo do Paissandú e um de ZEIS 3 na Rua Aurora. Fora do perímetro, porém bem próximo a ele, há uma grande área de ZEIS 3, em local atualmente com baixa densidade populacional e construtiva.

Tais dados confirmam características da região central e intenções para com ela. Primeiramente, indicam a degradação de suas construções. Também apontam sua subutilização, pois as ZEIS 3 e 5 são demarcadas somente em locais com imóveis subutilizados, como será explicado a seguir. Destacam, por último, sua vocação para moradia e, por meio de definição de ZEIS, a intenção de trazer mais residentes de baixa e média renda.

## 2.3 - Zoneamento e Uso do solo

### 2.3.1 - Zoneamento

Com base na Lei de Zoneamento PL272/2015 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), a região em questão é predominantemente classificada como Zona de Centralidade (ZC), havendo algumas ocorrências de ZEIS 3 e ZEIS 5.

O Artigo 36 do PDE 2014, explica que as Zonas de Centralidade são aquelas que reúnem atividades típicas de áreas centrais, sendo caracterizadas pela coexistência de usos residencial e comercial, mas com predominância do último. Reforça, portanto, a vocação já sinalizada pela classificação da área como Macroárea de Estruturação Urbana Central.

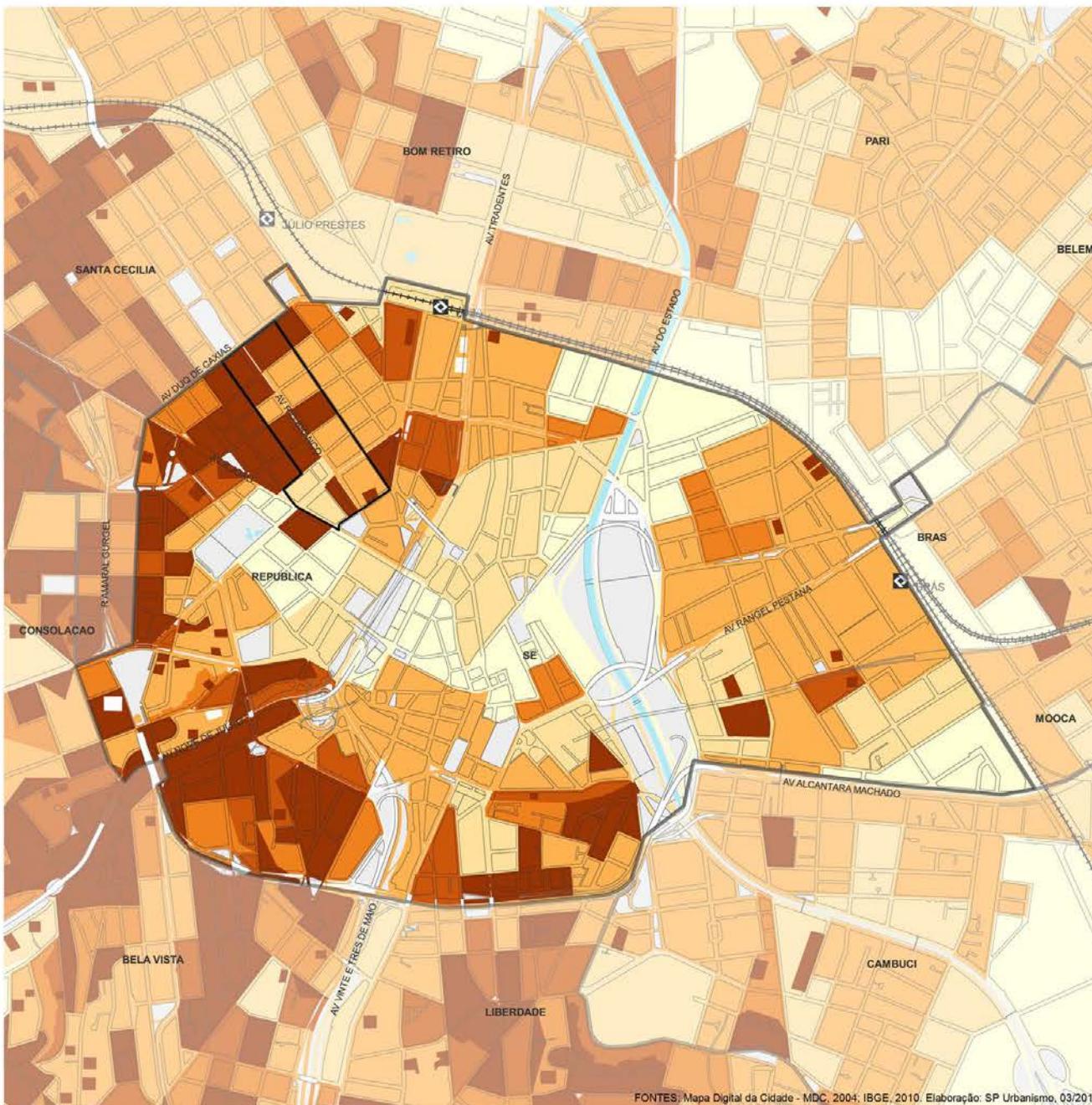
Já o Artigo 44 discorre acerca das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), porções do território destinadas ao fornecimento de moradia digna à população de baixa renda, por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares ou por meio de novas Habitações de Interesse Social (HIS) e Habitações de Mercado Popular (HMP).

As ZEIS 3 são áreas com concentração de imóveis desocupados, subutilizados e/ou deteriorados, muitas vezes encortiçados, e com disponibilidade de serviços, de ofertas de emprego e de equipamentos e infraestruturas urbanas. Já as ZEIS 5 são lotes ou conjunto de lotes desocupados ou subutilizados em áreas também com esta disponibilidade citada. A demarcação de ambas está condicionada pelo interesse público e/ou privado em promover empreendimentos de HIS.

<sup>8</sup>. Sabe-se que área construída e altura dos prédios nem sempre são indicativos de maior densidade, mas no caso apresentado o padrão dos imóveis, a inexistência de recuos e a grande diferença construtiva entre as áreas comparadas podem confirmar essa coincidência.

## 2.2 ADENSAMENTO, EQUIPAMENTOS E HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

### 2.2.1 Densidade populacional



PIU Rio Branco  
Densidade populacional por setor censitário (hab/ha)

- até 25
- 25 - 50
- 50 - 150
- 150 - 200
- 200 - 250
- acima de 250

Setores da Macroárea de Estruturação

Ferrovia

Estações CPTM

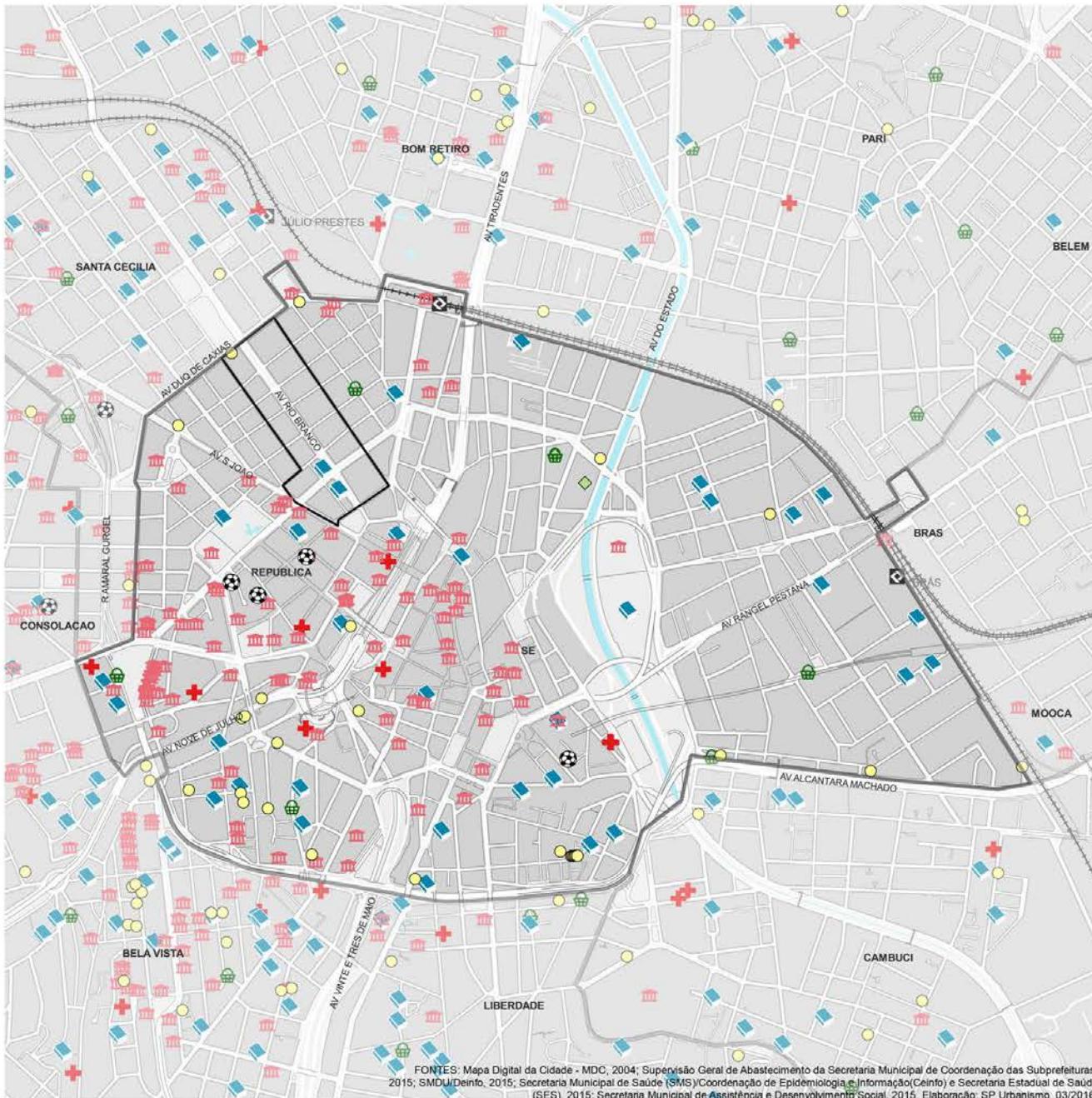
Hidrografia

Parques, praças e canteiros

Quadras prediais

Quadras viárias





## 2.2 ADENSAMENTO, EQUIPAMENTOS E HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

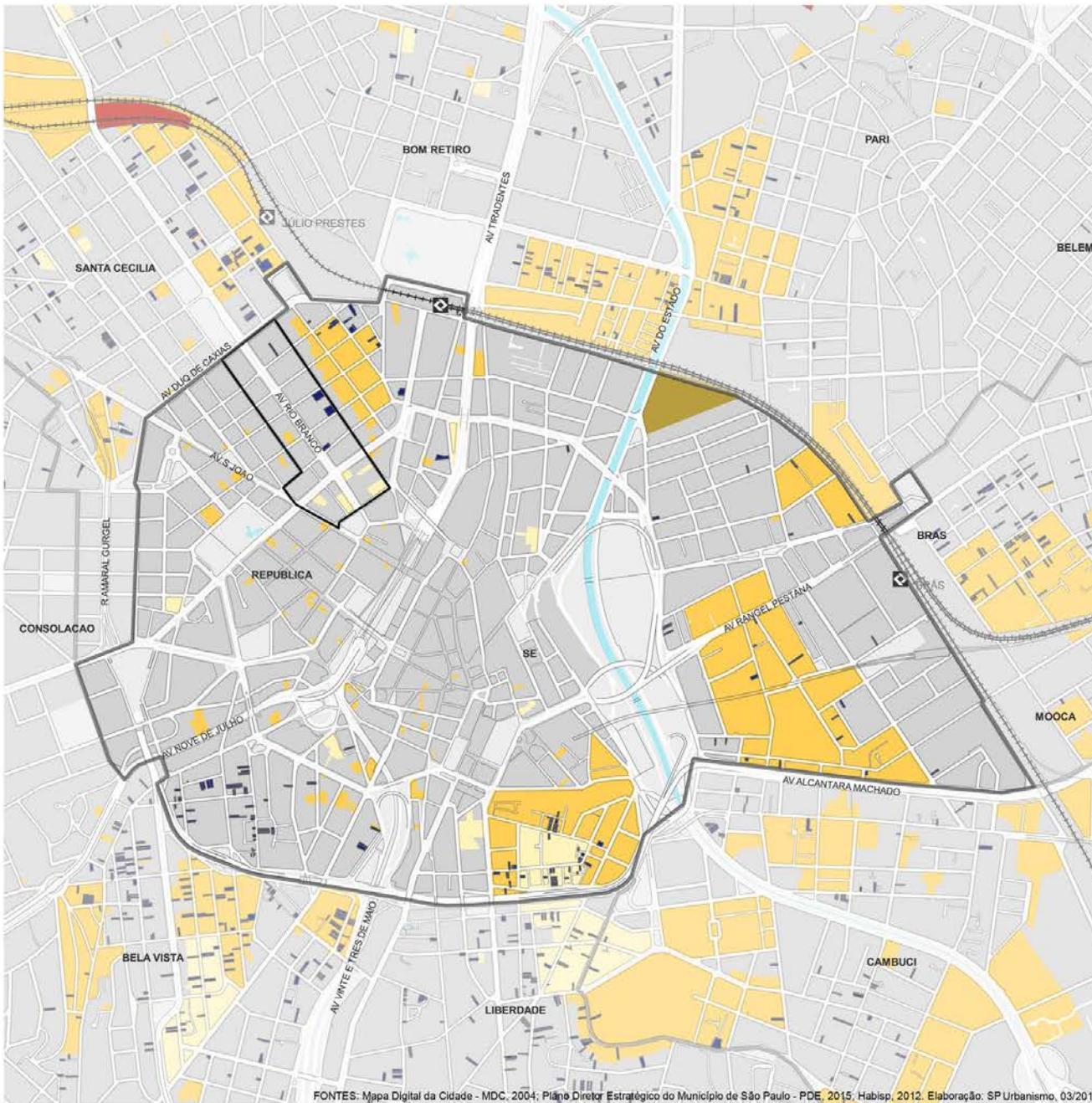
### 2.2.2 Equipamentos

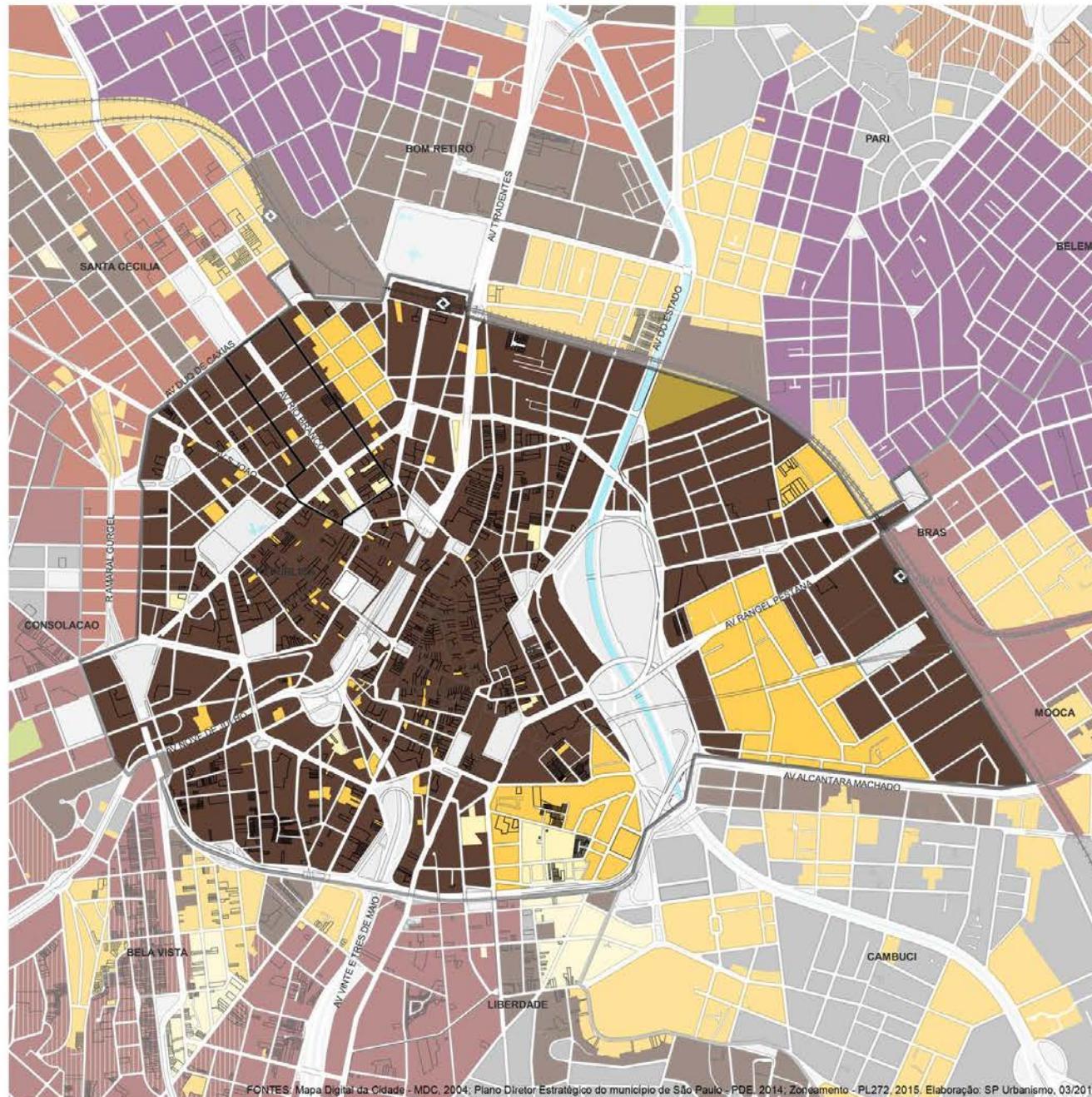
- PIU Rio Branco
- Equipamentos
- Assistência social
- Esportes
- Cultura
- Educação
- Saúde
- Feiras livres
- Setores da Macroárea de Estruturação
- Estações CPTM
- Ferrovia
- Parques, praças e canteiros
- Hidrografia
- Quadras prediais
- Quadras viárias



## 2.2 ADENSAMENTO, EQUIPAMENTOS E HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

### 2.2.3 Habitação de interesse social





## 2.3 ZONEAMENTO E USO DO SOLO

### 2.3.1 Zoneamento

PIU Rio Branco

Zoneamento PL272/2015

ZEPEC	ZEU
ZOE	ZEUs
ZC	ZEUPu
ZCa	ZEUPa
ZC-ZEIS	ZM
ZCOR 1	ZMa
ZCOR 2	ZMIS
ZCOR 3	ZMIsa
ZCORA	ZPDS
ZEIS 1	ZPDSr
ZEIS 2	ZPI 1
ZEIS 3	ZPI 2
ZEIS 4	ZDE 1
ZEIS 5	ZDE 2
ZEM	AC 1
ZEMP	AC 2
ZEP	
ZEPAM	
ZER 1	
ZER 2	
ZERA	
ZPR	

Setores da Macroárea de Estruturação

Estações CPTM

Ferrovia

Hidrografia

Parques, praças e canteiros



### 2.3.2 - Uso do solo predominante

Predominam no território estudado as classificações de "Comércio e Serviços" e "Residencial + Comércio / Serviços", confirmando uma tendência do distrito da República e, de forma mais ampla, da região central de São Paulo. Novamente confirmam a vocação residencial e, principalmente, comercial da região central - e da Macroárea de Estruturação Urbana Central.

### 2.4 - Patrimônio histórico

São destacados dezoito edifícios classificados como Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC), a maioria na Rua Santa Ifigênia e/ou próximo do Largo do Paissandú - e do distrito da Sé, onde é grande a concentração de ZEPEC.

O Artigo 61 do PDE 2014 descreve as ZEPEC como porções do território destinadas à preservação e valorização de bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, todos entendidos nesta legislação como patrimônio cultural. Podem ser estes bens edifícios e seus lotes, conjuntos urbanos, espaços públicos, sítios arqueológicos, entre outros. Todos os imóveis tombados, seja pela instância Municipal, Estadual ou Federal, são classificados como ZEPEC.

O objetivo com a demarcação destas áreas é promover a preservação, conservação, restauro e valorização do patrimônio cultural, salvaguardando assim também a memória e identidade locais. Incentiva-se a melhoria de suas infraestruturas e a abertura para o público e a fruição urbana por meio da atribuição de usos compatíveis com sua preservação, sejam eles voltados para o turismo, para a economia criativa ou para o desenvolvimento sustentável.

As ZEPEC classificam-se em quatro categorias, de acordo com as respectivas resoluções de tombamento ou instrumentos de proteção instituídos por órgão municipais, estaduais e federais: Bens Imóveis Representativos (BIR), Áreas de Urbanização Especial (AUE), Áreas de Proteção Paisagística (APPa) e Áreas de Proteção Cultural (APC). Todas as ZEPEC contidas no perímetro do PIU são BIR, isto é, bens construídos, as edificações e seus respectivos lotes com valor algum valor cultural.

A presença destas demarcações aponta para a existência de uma história, tradição e memória locais, que necessitam ser preservadas e consideradas em qualquer intervenção a ser planejada.

### 2.5 - Potencial de transformação

#### 2.5.1 - Imóveis notificados para parcelamento, edificação e utilização compulsória - PEUC

Há na área delimitada pelo PIU quatorze imóveis sujeitos ao PEUC. São indicados ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios os imóveis não edificados, não utilizados ou subutilizados. Após notificação da Prefeitura, os proprietários tem um ano para apresentar uma resposta, ou seja, apresentar uma solução para o parcelamento, a edificação ou a utilização do imóvel. Caso isso não seja feito, ele estará sujeito ao pagamento de IPTU progressivo.

Os mapas de ocupação (B1) e conservação dos edifícios (B2) resultantes do aprofundamento do levantamento indicam que esse número poderia até ser maior, frente a quantidade de imóveis abandonados, subutilizados e em mal estado de conservação. Estes mapas, juntamente com os demais produtos do levantamento, também trazem informações interessantes sobre os imóveis sujeitos ao PEUC: seis deles são estacionamentos; não há uma tipologia ou uso que predomine nos restantes; três são patrimônio histórico; três estão desocupados; e dois são construções novas, o que indica já uma possível reação ao PEUC.

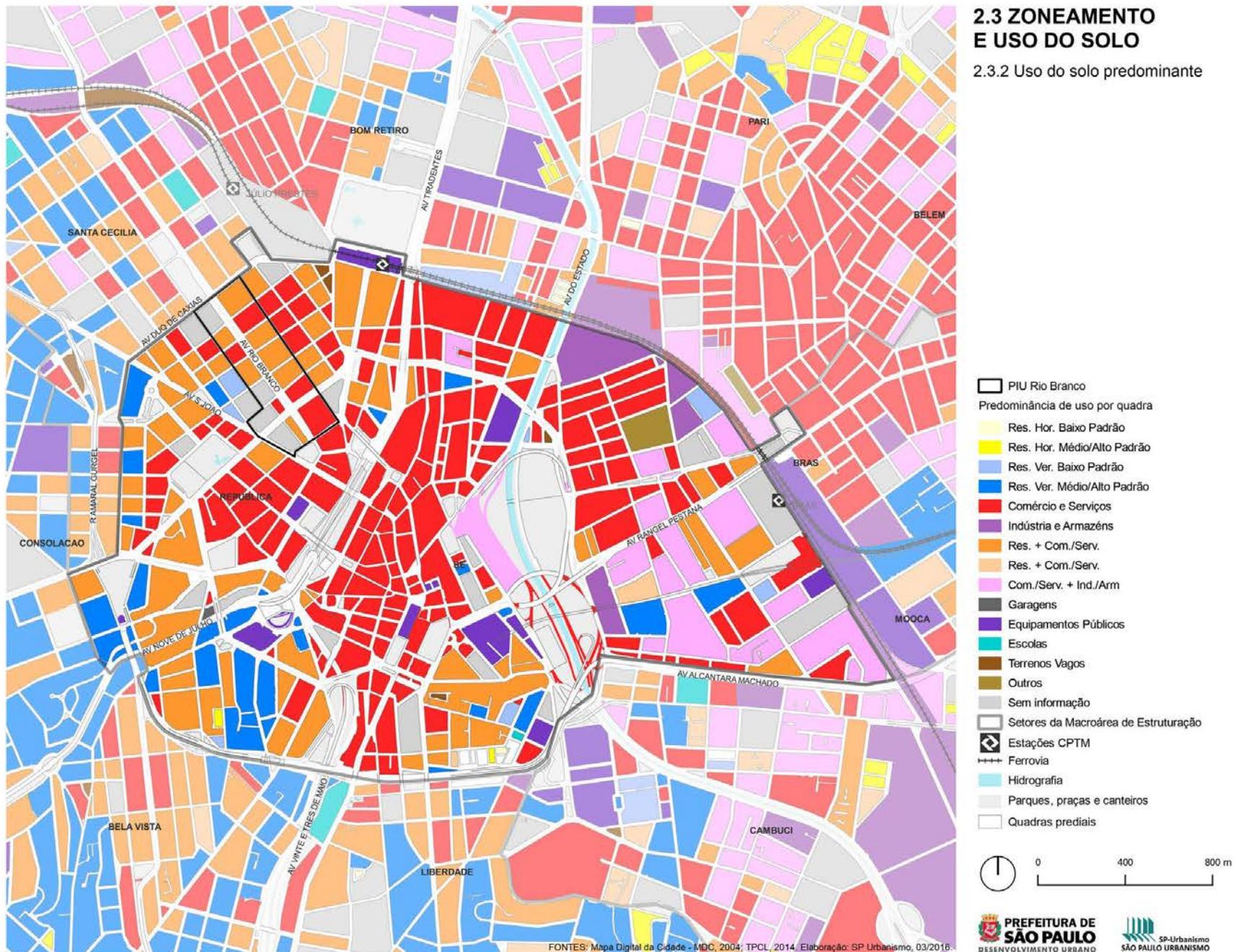
#### 2.5.2 - Lançamentos imobiliários

O levantamento confirma uma característica do centro de São Paulo: as construções são predominantemente de períodos anteriores a 1985 - marco temporal estabelecido no mapa -, com pouquíssimas exceções. Dentro do perímetro, há indicação de lançamento de um empreendimento após 2013, três entre 2007 e 2013 e fora, mas bem próximo à área, um entre 2001 e 2007. Este levantamento não obteve os mesmos dados do mapa do último período morfológico, apresentado anteriormente. De qualquer forma, confirma padrões de ocupação dos edifícios mais recentes.

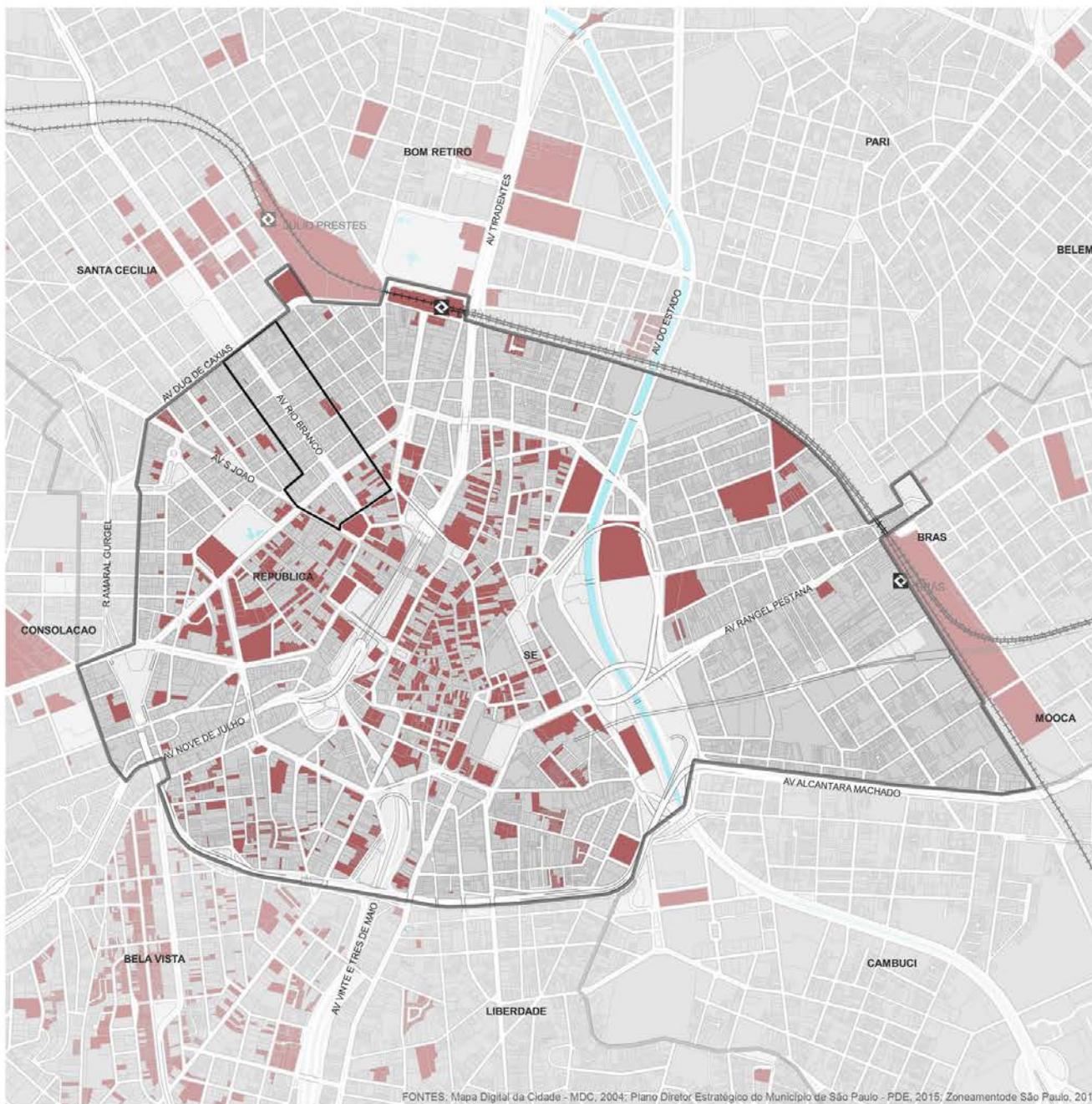
Os novos empreendimentos são mais presentes à oeste do que à leste da Av. Rio Branco, ou seja, concentram-se mais no bairro da República do que no bairro de Santa Ifigênia. Provavelmente este dado se deve à visão de degradação que se tem do último, uma reprodução do que ocorre desde a origem dos bairros: Santa Ifigênia sempre foi o local da diversidade cultural, da mistura, enquanto que a República foi e está novamente se tornando uma região boêmia, também bastante diversa, mas com presença garantida da classe intelectual mais abastada. Trata-se de um dos bairros centrais que mais recebeu moradores no recente movimento de retorno ao centro.

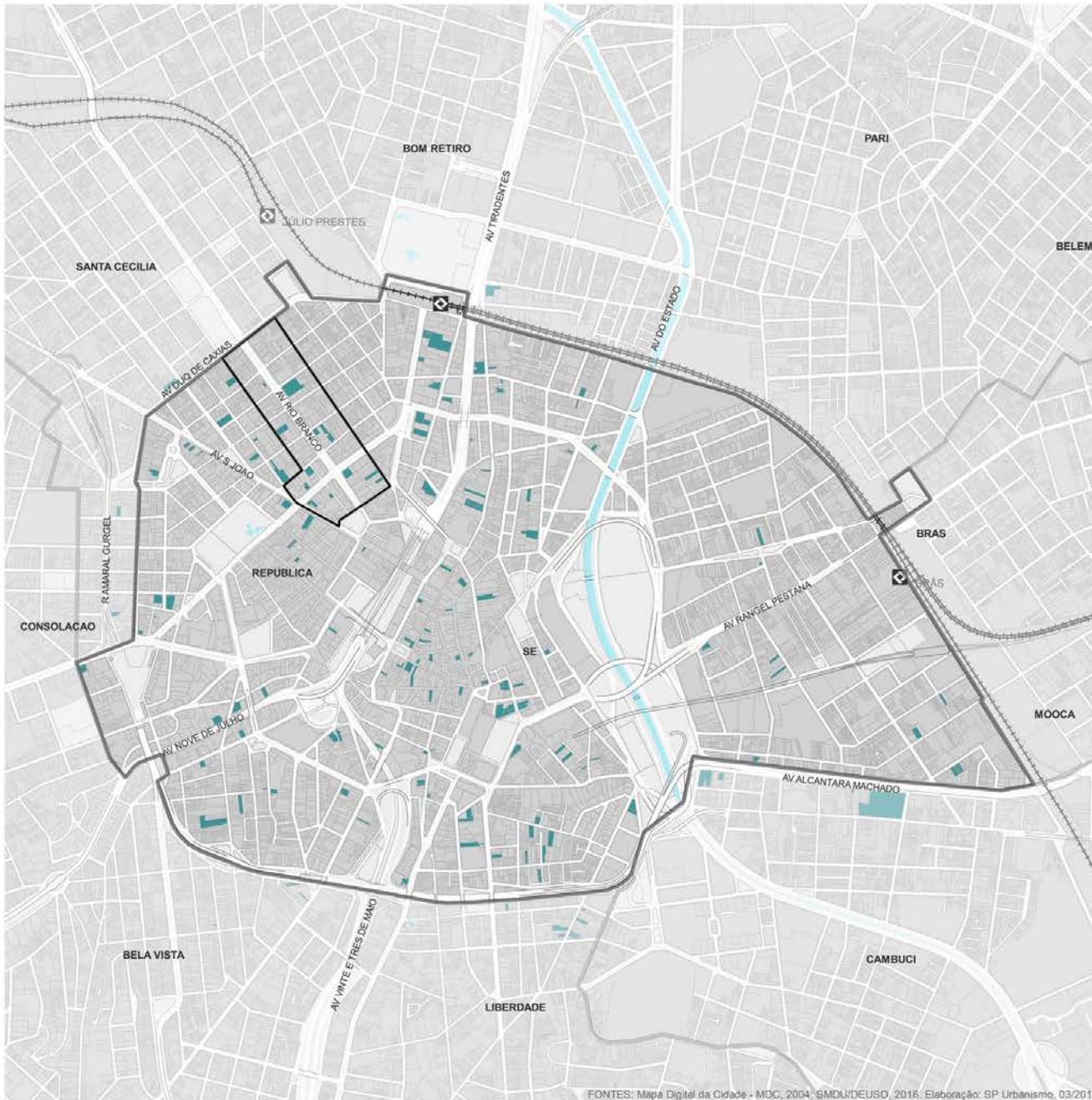
## 2.3 ZONEAMENTO E USO DO SOLO

### 2.3.2 Uso do solo predominante



## 2.4 PATRIMÔNIO HISTÓRICO





## 2.5 POTENCIAL DE TRANSFORMAÇÃO

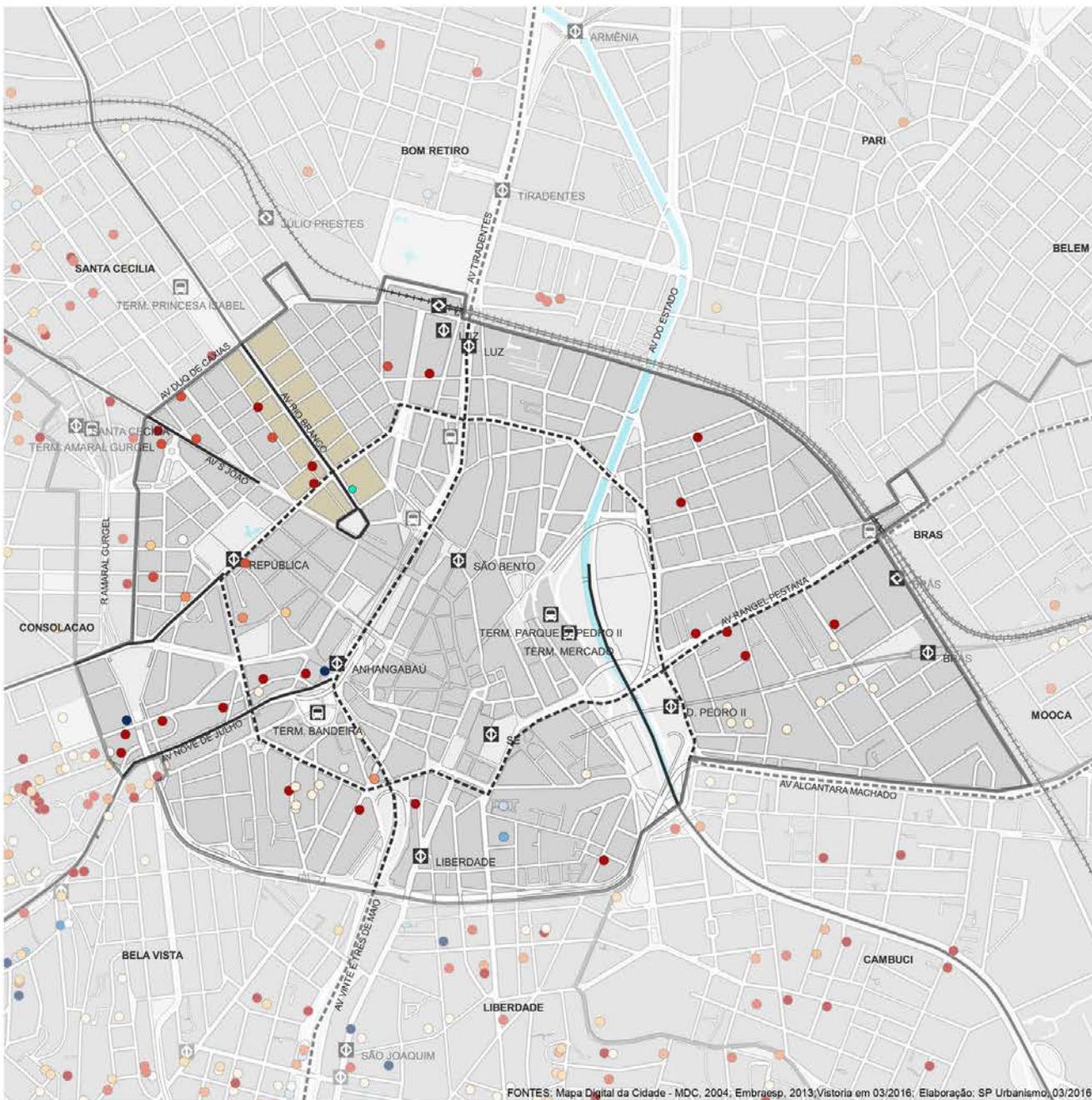
2.5.1 Imóveis notificados para parcelamento, edificação e utilização compulsória - PEUC

- PIU Rio Branco
- Setores da Macroárea de Estruturação
- Imóveis sujeitos à PEUC (fev/2016)
- Lotes
- Estações CPTM
- Ferrovia
- Hidrografia
- Parques, praças e canteiros
- Quadras viárias



## 2.5 POTENCIAL DE TRANSFORMAÇÃO

### 2.5.2 Lançamentos imobiliários



## 2.6 - Sistema viário, mobilidade e acessibilidade

Destaca-se a passagem pela Av. Rio Branco do corredor de ônibus Inajar/Rio Branco, de 14,6 km de extensão e que conecta o bairro de Vila Nova Cachoeirinha na região noroeste ao centro da cidade. Na Av. Ipiranga, há a previsão de um corredor onde hoje há uma faixa exclusiva.

Trata-se de uma região com grande oferta de transporte público, havendo outros corredores de ônibus (Av. São João e Av. Consolação), estações de metrô (as mais próximas República, São Bento, Luz e Santa Cecília), estação de trem (Luz) e cinco terminais de ônibus (Pq. Dom Pedro II, Mercado, Bandeira, Amaral Gurgel e Princesa Isabel), além de mais dois previstos.

## 2.7 - Drenagem e meio ambiente

### 2.7.1 - Parques e áreas verdes

O trecho estudado da Av. Rio Branco começa no Largo do Paissandú e termina na Praça Princesa Isabel. Não são estas as únicas áreas verdes na região, que apresenta quantidade relativamente alta delas, destacando-se a Praça da República e o Parque da Luz.

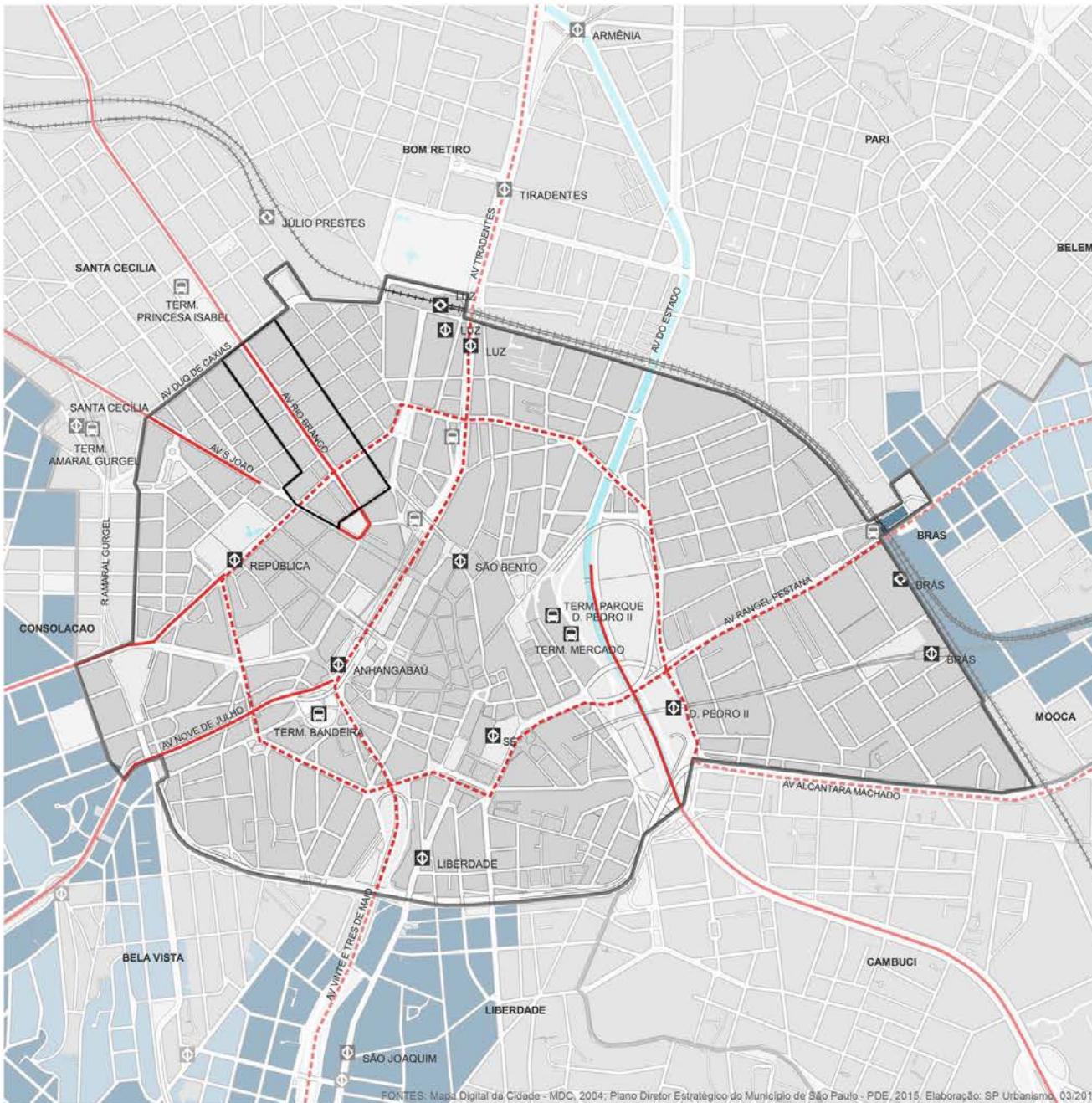
O mapa também traz as ciclovias existentes e em planejamento, sendo uma das últimas na Av. Rio Branco. O fato de serem apresentadas junto ao mapa das áreas verdes ao invés do mapa de transportes denota o enquadramento das ciclovias como uso recreativo e não como meio de transporte.

As áreas verdes não são poucas, porém são todas elas públicas e ocupam inteiramente os quarteirões onde estão. Não se trata de uma constatação ruim, o problema se encontra quando observamos o mapa de cheios e vazios (C2). Os demais quarteirões são quase que inteiramente ocupados por construções no nível da rua, sobrando poucos espaços de respiro. Além disso, são todos imóveis privados e fechados em si mesmos, sem haver a oportunidade de fruição por meio deles. Do ponto de vida urbanístico seria muito mais interessante que os pedestres pudessem cruzar os quarteirões, ou pelo menos adentrá-los por meio de usos públicos intralotes, o que favoreceria o fluxo de pedestres e a vitalidade da cidade.

### 2.7.2 - Drenagem, verde e meio ambiente

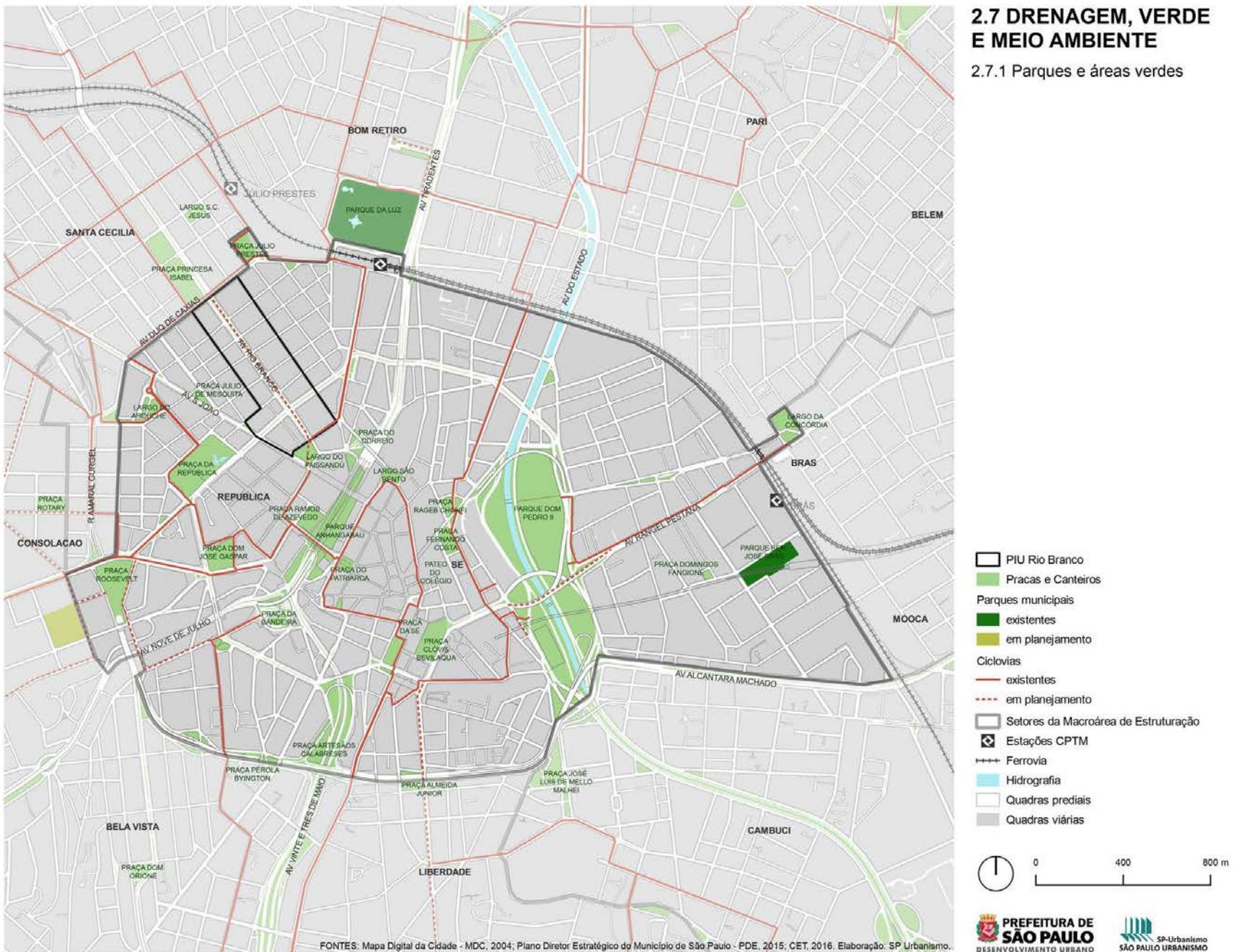
O local em estudo encontra-se inserido na bacia hidrográfica principal do Córrego da Luz, que inclusive a corta na altura da Rua dos Gusmões. Segundo dados do Geosampa, não há no perímetro ou próximo a ele áreas com risco de enchentes.

## 2.6 SISTEMA VIÁRIO MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE



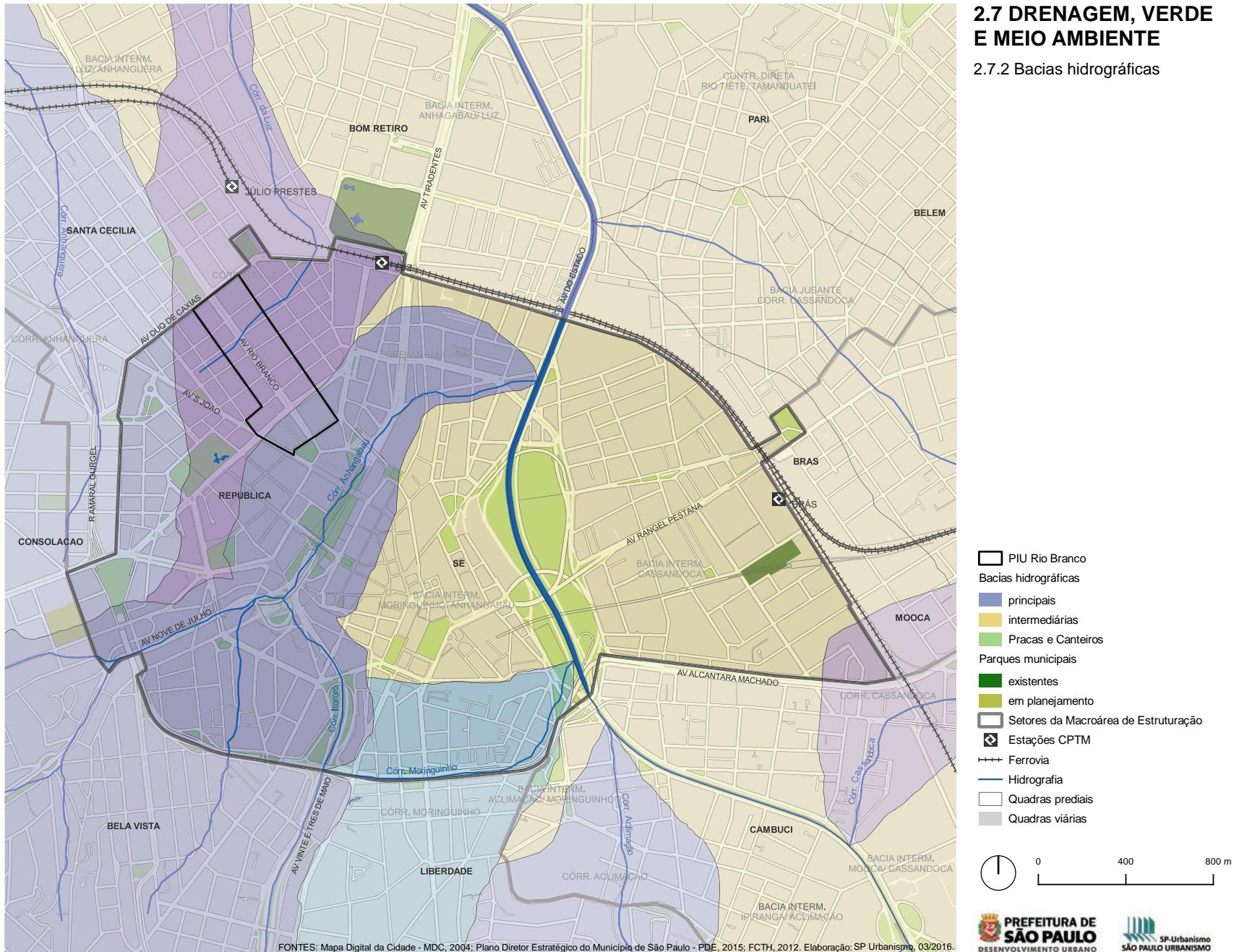
## 2.7 DRENAGEM, VERDE E MEIO AMBIENTE

### 2.7.1 Parques e áreas verdes



## 2.7 DRENAGEM, VERDE E MEIO AMBIENTE

## 2.7.2 Bacias hidrográficas



FONTES: Mapa Digital da Cidade - MDC, 2004; Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - PDE, 2015; FCTH, 2012. Elaboração: SP Urbanismo, 03/2016



## LEVANTAMENTO DETALHADO

Considerando a necessidade de uma análise mais cuidadosa e focada no estudo da forma urbana local, foi realizado um levantamento mais detalhado, que tem como unidade de estudo cada lote e construção.

Tal levantamento teve como produto um conjunto de mapas, agrupados em quatro categorias: levantamento de dados, mapas referentes às principais características das construções; avaliações, mapas que analisam a situação atual das mesmas; volumetria, mapas que analisam a inserção das edificações em seus lotes e a forma urbana resultante; e, por último, domicílios e residentes, mapas desenvolvidos com dados do Censo de 2010 a respeito da ocupação dos domicílios e seus residentes.

Ao final, é apresentado um mapa síntese como uma conclusão, que posteriormente embasou as propostas desenvolvidas neste trabalho.

### Índice de mapas

#### A - Levantamento de dados

- A1 - Uso do solo
- A2 - Tipologia
- A3 - Ano das construções

#### B - Avaliações

- B1 - Ocupação dos edifícios
- B2 - Conservação dos edifícios
- B3 - Potencial de transformação

#### C - Volumetria

- C1 - Recuos
- C2 - Cheios e vazios
- C3 - Gabarito
- C4 - Cheios e vazios da região

#### D - Domicílios e residentes

- D1 - Domicílios particulares e coletivos
- D2 - Domicílios particulares permanentes ocupados
- D3 - Domicílios particulares permanentes não ocupados
- D4 - Pessoas residentes
- D5 - Densidade demográfica

#### Mapa síntese

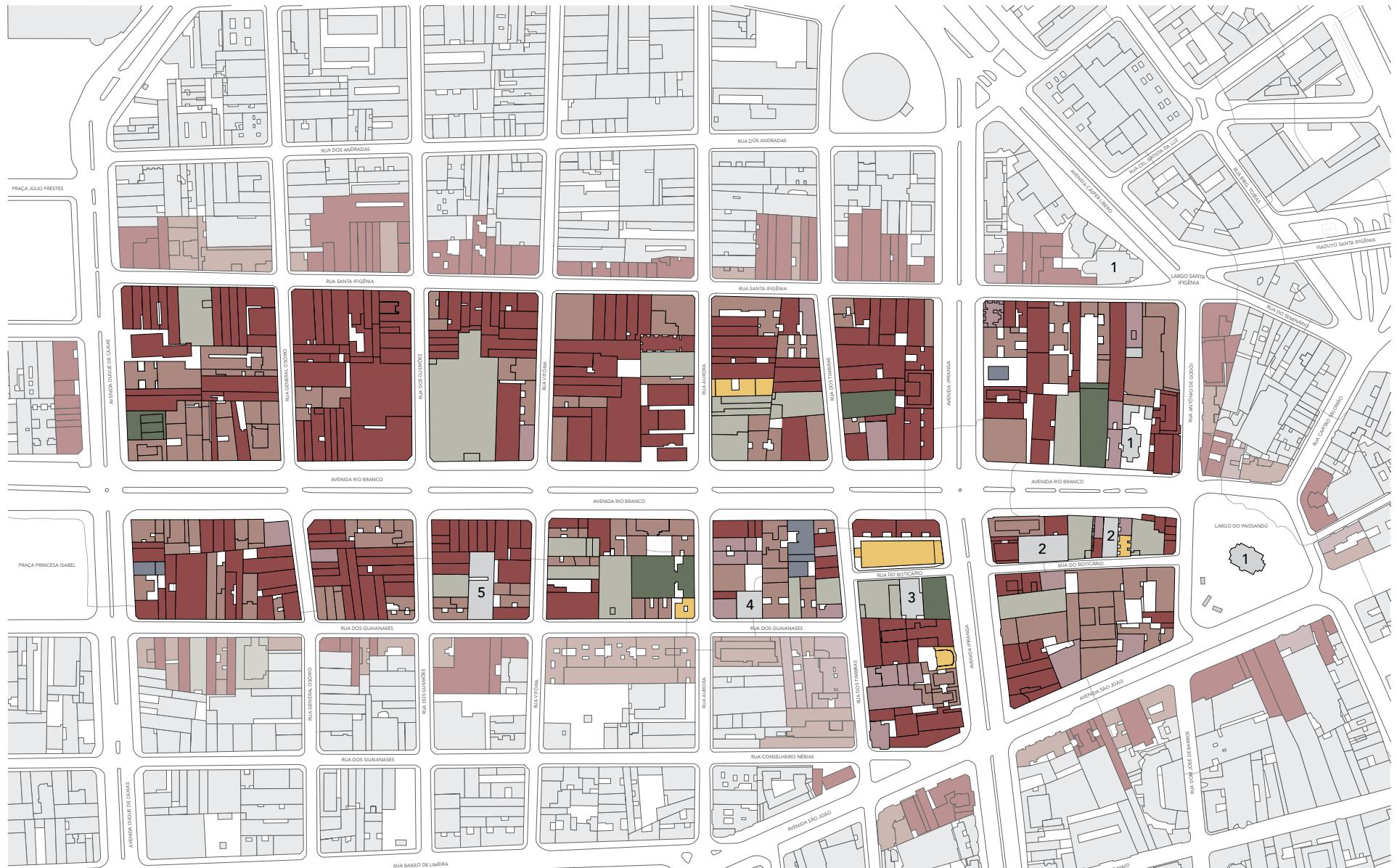
Mapas desenvolvidos com dados coletados em visitas ao local e por meio do Google Street View, em base do MDC. Fonte: Geosampa.

## A1 - Uso do solo

Destaca-se a predominância do uso Comércio / Serviços na região estudada, intercalado com o uso misto Residencial + Comércio / Serviços, em menor quantidade, mas também bastante presente. Pode-se dizer que os quarteirões à margem leste da Av. Rio Branco são quase inteiramente ocupados pelo uso comercial, com exceção daquele que faz esquina com a Av. Duque de Caxias, no qual o uso misto se faz mais presente. Tal predominância comercial provavelmente se deve à Rua Santa Ifigênia, onde é intenso o comércio de eletrônicos, que acaba inclusive se irradiando para as ruas transversais a ela.

É igualmente notável a grande presença de estacionamentos e de hotéis. Os primeiros aparecem de todas as formas: ocupando lotes sem nenhuma construção, em edifícios garagem, ocupando imóveis que inicialmente possuíam outro uso, dividindo espaço com comércio e em muitos térreos de edifícios. Já os hotéis aparecem em toda a área, mas concentram-se nos quarteirões próximos ao Largo do Paissandú. A história nos mostra que este tipo de estabelecimento sempre se fez muito presente na região.

Quatro edifícios não foram enquadrados nas categorias por possuírem usos especiais, o que destaca a variedade de ocupação do local e também de pessoas que vivem ali. São eles: dois cinemas, um teatro, uma mesquita com abrigo para refugiados e uma quadra poliesportiva coberta.



#### A1 - Uso do solo

- Comércio / Serviços
- Residencial
- Residencial + Comércio / Serviços
- Institucional

- Hotel
- Estacionamento
- Edifício de estacionamento

#### Usos específicos:

- 1. Igreja
- 2. Cinema
- 3. Teatro
- 4. Mesquita + abrigo
- 5. Quadra esportiva coberta



0 20 100 m

## A2 - Tipologia

O termo “Tipologia” foi usado aqui com sentido diferente daquele atribuído nos estudos da Escola Italiana de Morfologia Urbana. Nestes, “tipologia” refere-se aos tipos básicos de cada ocupação, de características bem definidas - são levados em conta elementos como acabamentos, quantidade de aberturas, desenho da cobertura, entre outros. Por envolver uma escala mais ampla de trabalho, aqui o termo é usado de maneira menos específica e refere-se a agrupamentos feitos com base em características mais gerais da construção, apenas o uso e a quantidade de pavimentos.

Conforme descrito no mapa anterior, predominam os estabelecimentos comerciais e, em segundo lugar, aqueles de uso misto. O mapa de tipologia acrescenta uma informação: a altura dos edifícios, em sua maioria térreos ou com no máximo cinco andares (térreo + quatro pisos). Esta ocupação é um pouco diferente somente nos quarteirões mais próximos ao Largo do Paissandú e à Av. São João, seguindo uma tendência desta última avenida.

Em relação à altura dos prédios também se nota que daqueles poucos de uso unicamente residencial (cinco imóveis) apenas um não possuí mais que cinco andares. E, conforme apresentado anteriormente (mapa de lançamentos imobiliários - 2.5.2), são eles em sua maioria empreendimentos recentes.

Os hotéis possuem gabarito variado, mas quase a totalidade deles tem comércio no térreo - informação que não consta no mapa, mas que foi percebida durante o levantamento.

Dos inúmeros estacionamentos, são menos presentes aqueles que ocupam edifícios inteiros, sendo mais comum encontrá-los em terrenos sem construções e no térreo dos prédios.

Outra presença importante, que até levou à criação de uma categoria, são as adições feitas nos miolos de quadra. Tratam-se de construções ou coberturas que foram adicionadas nos fundos dos edifícios, provavelmente alguns anos após a construção destes, ocupando quase, senão toda a área livre dos lotes. Ocorrem principalmente nos edifícios com térreo ocupados por lojas e/ou estacionamentos. Das ruas estas construções são imperceptíveis, porém o impacto que causam é notado no mapa de cheios de vazios (C2): no nível do térreo, quase não há espaços livres dentro das quadras.



#### A2 - Tipologia

Residencial baixo (< térreo + 4 pisos)	Comércio / Serviço loja + sobreloja	Estacionamento
Residencial alto (> térreo + 4 pisos)	Com. / Serv. baixo (< térreo + 4 pisos)	Edifício de estacionamento
Uso misto baixo (< térreo + 4 pisos)	Com. / Serv. alto (> térreo + 4 pisos)	Adições feitas nos miolos de quadra
Uso misto alto (> térreo + 4 pisos)	Igreja	

#### Tipologias especiais:

1. Cinema
2. Teatro
3. Posto de gasolina
4. Quadra esportiva coberta

0 20 100 m



### A3 - Ano das construções

O mapa ao lado é a reunião de outros apresentados anteriormente, junto aos períodos morfológicos.

A área delimitada pelo perímetro do PIU Rio Branco repete o padrão do bairro de Santa Ifigênia: o recorte de tempo estabelecido para o terceiro período morfológico (1957 - 1971) é o que reúne a maior quantidade de edificações existentes na região até os dias atuais. O quarto período fica em segundo lugar, seguido pelo segundo. Por sua vez, o último (1997 - 2017) reúne a menor quantidade de construções, o que pode ser considerado um reflexo da perda de interesse do mercado imobiliário na região.

Em termos de décadas, foi nos anos 1950 e 1970 que a maioria dos edifícios foi erguida, o que coincide com o auge da atividade imobiliária na região. É provável que as construções tenham envolvido demolições, o que explica a menor quantidade de edificações dos períodos anteriores, quando ocorreu a primeira ocupação do bairro.



A3 - Ano das construções: Períodos morfológicos

[Grey square]	Sem informação
[Yellow square]	1997 - hoje
[Dark Brown square]	1972 - 1996
[Dark Green square]	1930 - 1956
[Dark Blue square]	1827 - 1929
[Maroon square]	1957 - 1971



0 20 100 m

## B2 - Ocupação dos edifícios

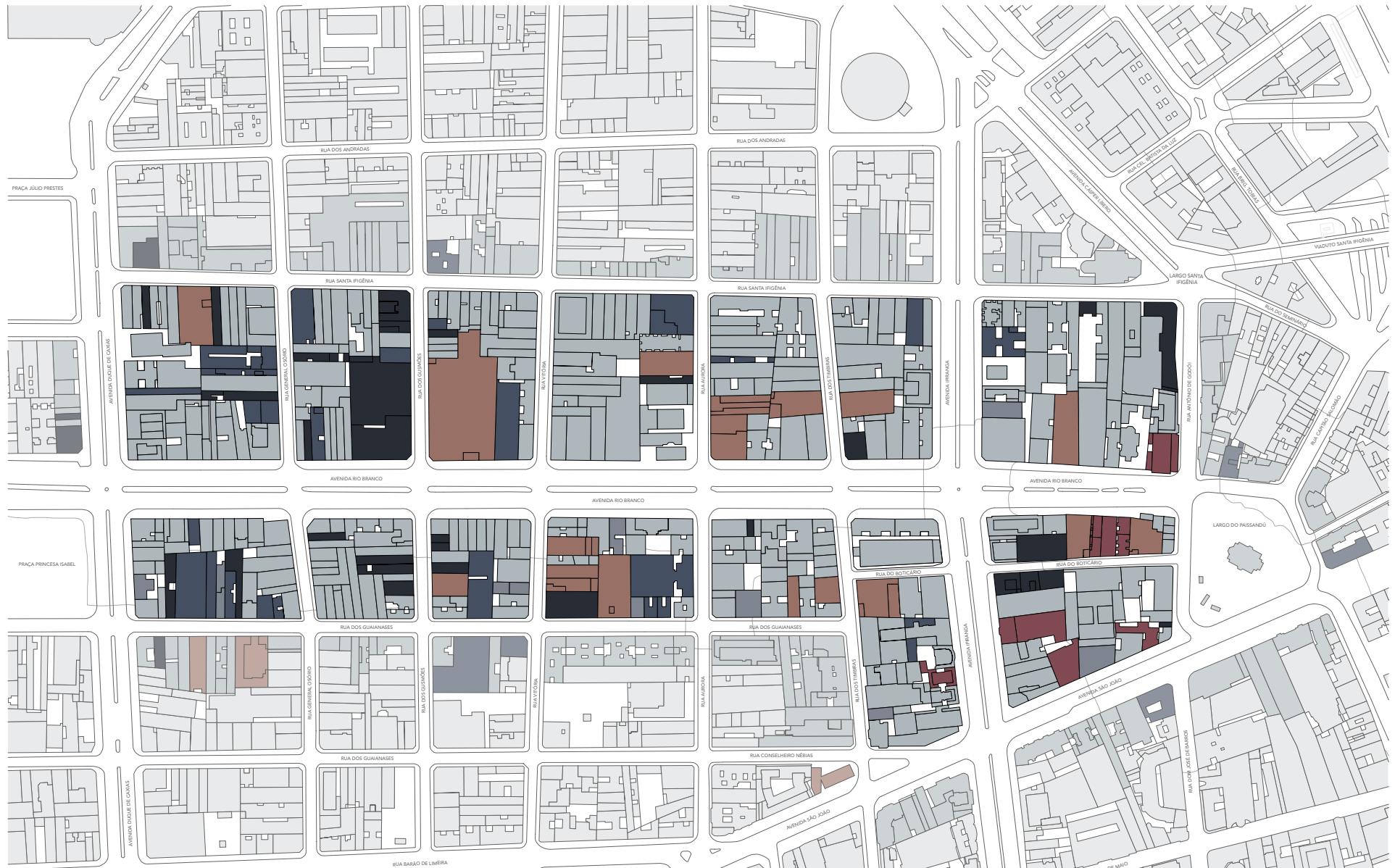
O mapa em questão classifica os imóveis com base em suas ocupações: edifícios em uso; somente com o térreo desocupado; subutilizados, com ocupação inferior a 50%; quase ou totalmente desocupados; lotes vazios ou pouco ocupados; e com ocupação popular irregular.

É notável a quantidade de imóveis ocupados ou subutilizados na região, denotando o esvaziamento desta e, ao mesmo tempo, uma potencialidade de adensamento com o que já está construído ali. Apesar de aparecerem por todo o perímetro, há uma maior concentração destes imóveis nas proximidades da Av. Duque de Caxias. Em oposição, a Rua Santa Ifigênia e seu comércio intenso parecem ser fatores estimulantes ao uso dos edifícios, já que são poucos aqueles que estão quase ou totalmente ou vazios. Não há uma predominância de edifícios desocupados de algum determinado período.

Os estacionamentos são novamente lembrados, na medida em que ocupam grandes lotes vazios ou com poucas construções.

Quanto às ocupações por movimentos de luta pela moradia, todas elas ocorrem próximo do Largo do Paissandú e não há uma predominância em relação à tipologia dos edifícios em que estão, ou ao período em que estes foram construídos. A maior consonância entre as ocupações é o fato de terem sido realizadas pelo mesmo coletivo de luta pela moradia (FLM - Frente de Luta pela Moradia), possível razão para a proximidade entre elas.

Mais adiante serão mostrados os mapas elaborados com dados do Censo de 2010, que trazem informações sobre a ocupação dos domicílios especificamente.



**B2 - Ocupação dos edifícios**

- |                                    |                                |
|------------------------------------|--------------------------------|
| [Light Gray Box]                   | [Brown Box]                    |
| Em uso                             | Lotes vazios ou pouco ocupados |
| [Dark Gray Box]                    | [Maroon Box]                   |
| Térreo comercial desocupado        | Ocupação popular irregular     |
| [Medium Gray Box]                  |                                |
| Subutilizado: menos de 50% ocupado |                                |
| [Black Box]                        |                                |
| Quase ou totalmente desocupado     |                                |

0 20 100 m

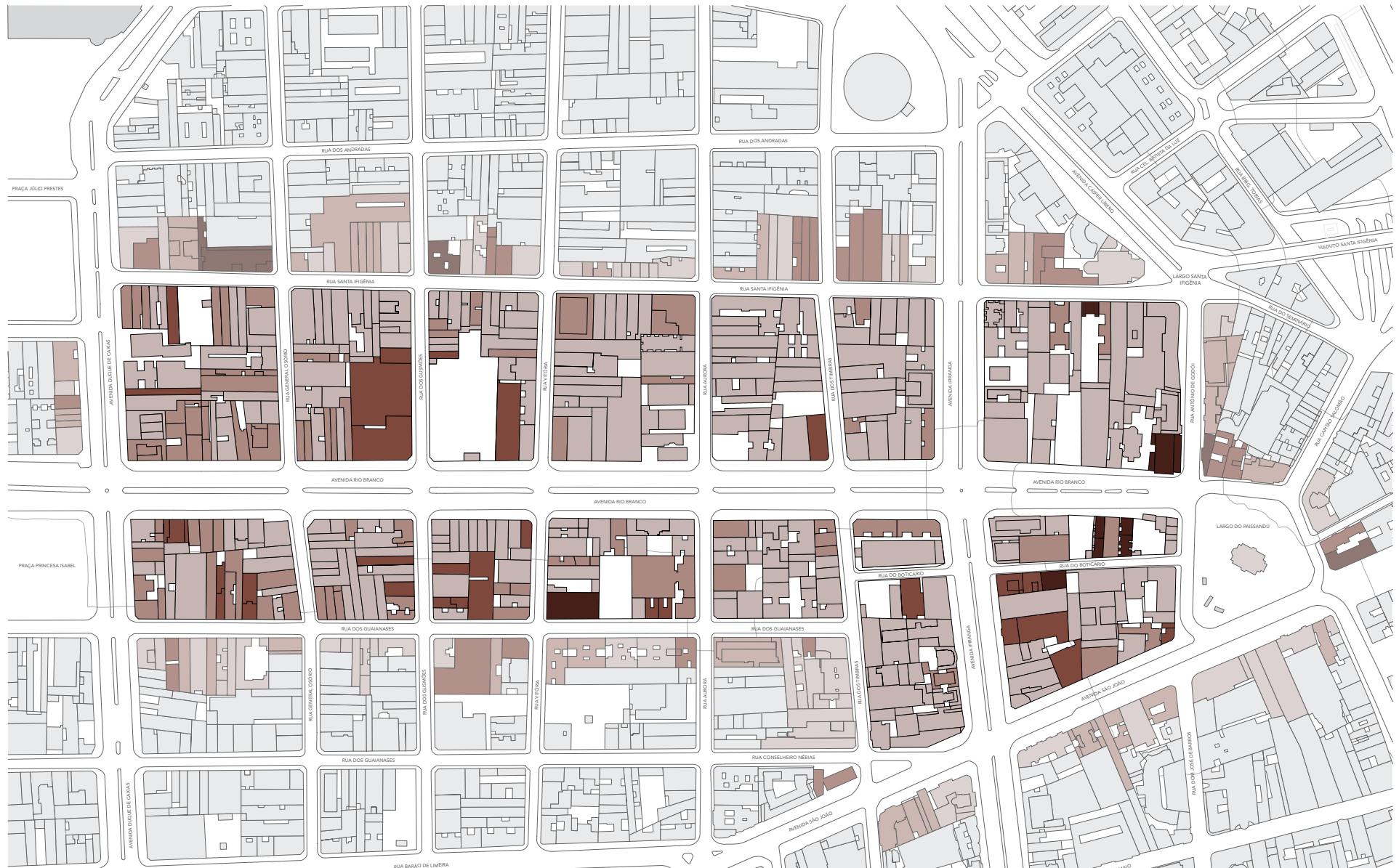


### B3 - Estado de conservação dos edifícios

As categorias criadas para a avaliação do estado de conservação dos imóveis são: bom estado de conservação; médio, para aqueles com deterioração relacionada à falta de manutenção; ruim, para aqueles ainda em uso, mas já com sinais de abandono; e péssimo, para aqueles desocupados ou subutilizados e com sinais de deterioração avançados. Estado de conservação e grau de abandono tem bastante relação, razão pela qual neste mapa também foi considerado se os edifícios estão em uso ou não. É também por isso que há muitas coincidências entre ele e o levantamento da ocupação dos edifícios (B2), já apresentado.

Os padrões se repetem: é igualmente grande a quantidade de imóveis em mal estado de conservação e eles se fazem presentes por todo o perímetro, havendo, porém, uma maior concentração nas proximidades da Av. Duque de Caxias e uma menor presença na Rua Santa Ifigênia. O único desvio que os diferencia são os imóveis classificados como “médio”, pois são aqueles em uso e apenas com ausência de manutenção. Eles não aparecem no mapa da ocupação e são bastante presentes no levantamento da conservação.

Por fim, não há uma predominância de tipologia, uso, ou período histórico dos edifícios em mal estado de conservação.



### B3 - Conservação dos edifícios

- Bom estado
- Médio
- Ruim
- Péssimo

Definição:

- Médio: em uso e deterioração relacionada à ausência de manutenção  
 Ruim: ainda em uso, porém já com sinais de abandono  
 Péssimo: desocupado e com sinais de deterioração avançados

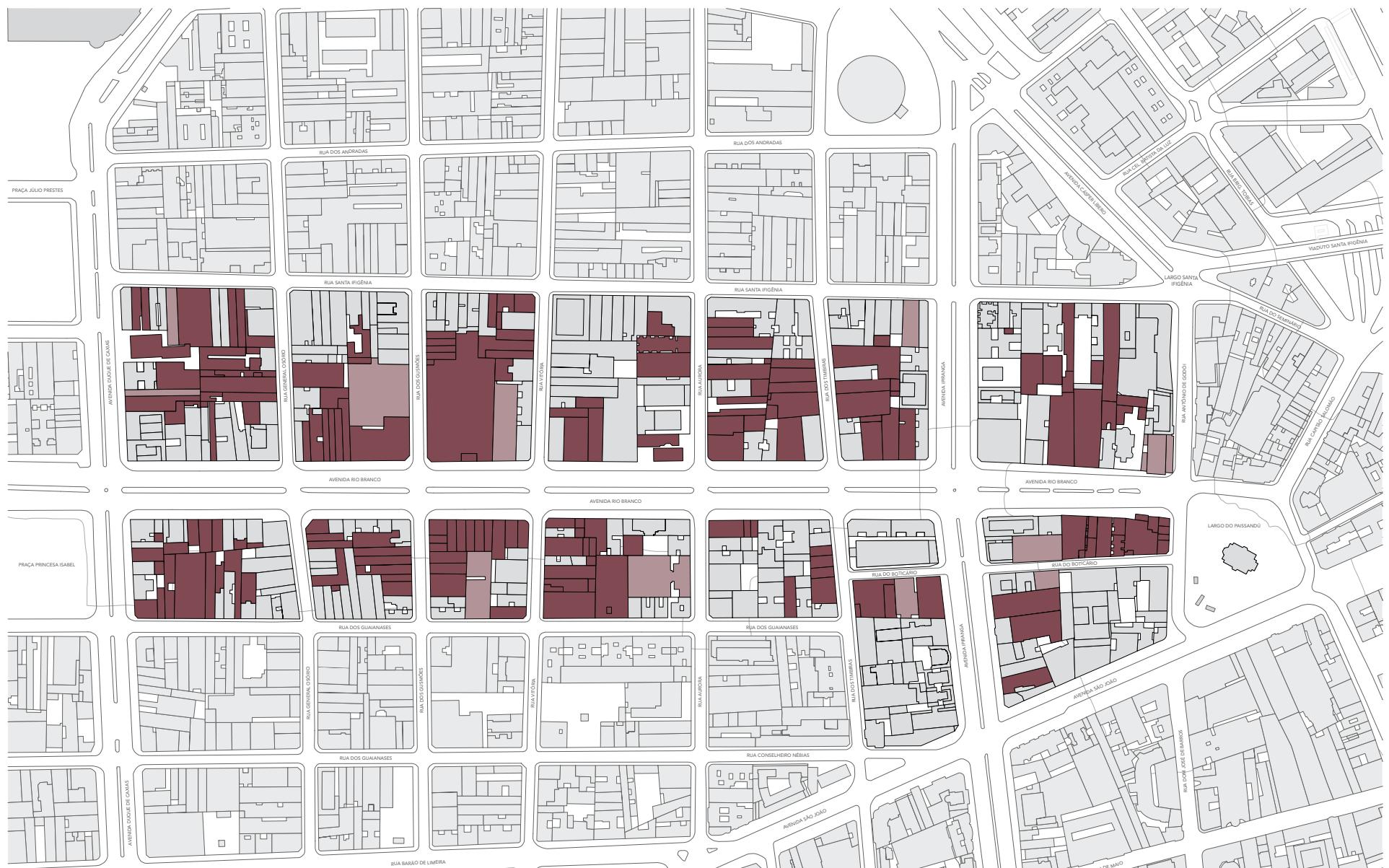
0 20 100 m



#### B4 - Potencial de transformação

O mapa de potencial de transformação foi elaborado como uma conclusão de seus anteriores e, também, como uma base para as diretrizes a serem desenvolvidas neste trabalho.

Foram criadas apenas duas categorias: potencial para construção (para receber novos edifícios) e potencial para reforma. Na primeira foram enquadrados os lotes quase ou totalmente vazios e os imóveis com gabarito mais baixo, subutilizados, desocupados e/ou em mal estado de conservação, além de pouco representativos do período em que foram construídos. Para reforma, foram selecionados edifícios de diferentes tipologias, mas também subutilizados, desocupados e/ou em mal estado de conservação e que poderiam ser reformados para receber outro uso.



#### B4 - Potencial de transformação

-  Demolição
-  Reforma

### Definições:

**Demolição:** situações propícias para demolições e/ou construções: lotes / edifícios subutilizados ou desocupados; edifícios baixos sem importância histórica; edifícios baixos em estado de conservação ruim ou péssimo; adições feitas nos miolos de quadra.

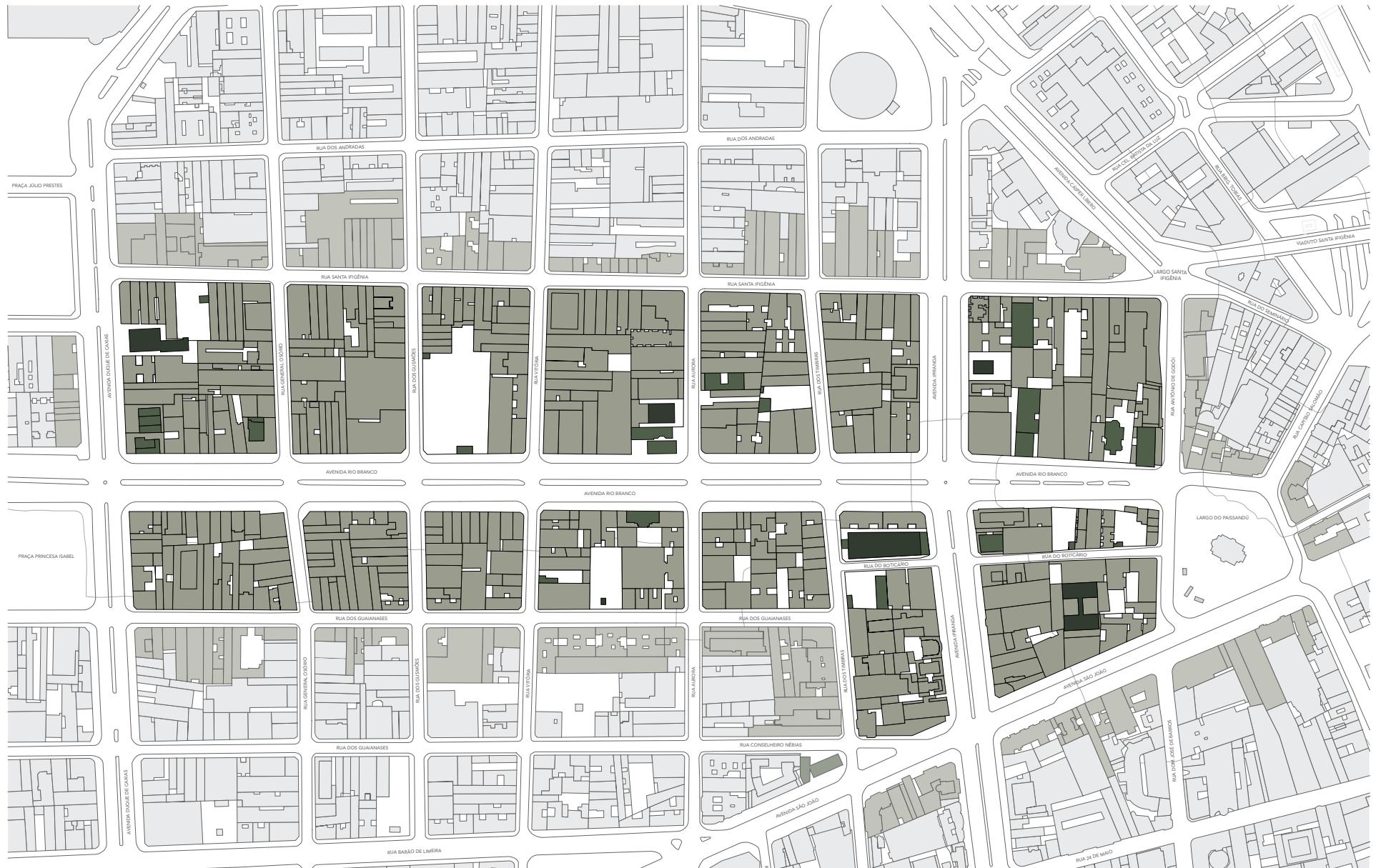
Reforma: edifícios existentes subutilizados ou desocupados e/ou com estado de conservação ruim ou péssimo, propícios para reformas com alterações maiores, como mudança de uso.



## C1 - Recuos

Este mapa mostra quais construções foram realizadas sem recuos frontal ou laterais, com apenas algum deles liberado ou com ambos. Funciona assim como um levantamento da ocupação dos lotes pelas construções, de maneira semelhante ao mapa de cheios e vazios.

Os imóveis sem recuo algum predominam na região, sendo poucas as exceções - a maioria delas edifícios mais novos. Esta ausência de recuos é um reflexo da época que a maioria dos edifícios foi construída. Além disso, evidencia a alta densidade construtiva da região, como será mostrado a seguir.



### C1 - Recuos

- Com recuos frontal e lateral
- Com recuo frontal ou lateral
- Sem recuos



0 20 100 m

## C2 - Cheios e vazios

O levantamento de cheios e vazios foi realizado em diferentes alturas, para que fosse possível uma melhor compreensão da massa construída da região. Realizá-lo apenas no nível zero, da rua, já traria informações importantes, porém ignoraria outras igualmente relevantes, como a altura dos edifícios. Considerando que um pavimento tem em média 3 metros de altura, os valores levantadas foram: 0 m, 6 m, 15 m, 24 m, 33 m, 42 m, 51 m, 60 m, 69 m. A altura de 6 metros foi escolhida por representar 2 pavimentos, de forma que apenas as construções térreas não apareceriam neste mapa. Os levantamentos posteriores foram todos feitos com 9 metros de diferença, isto é, com intervalo de 3 pavimentos, o que se considerou uma medida interessante para este estudo.

Como afirmado anteriormente, o mapa feito no nível do solo já traz informações bastante relevantes sobre a implantação dos edifícios em seus lotes. Observa-se como a área é densamente construída a esse nível, havendo poucos espaços vazios. Os maiores intervalos livres são estacionamentos ou áreas verdes públicas, ao passo que nos demais quarteirões são poucos e pequenos os espaços entre os edifícios. O mapa de recuos já trazia uma referência a isso, bem como o de tipologia por meio da categoria “adições feitas no miolo de quadra”.

O mapa seguinte, realizado a 6 metros de altura, mostra uma quantidade bem maior de espaços livres, evidenciando como a região é relativamente pouco verticalizada. Não há no mapa alguma área em que isso seja diferente, em todos os quarteirões é possível observar uma redução significativa da área construída. Esta situação muda no mapa de 15 metros: a redução na área construída é ainda maior, porém já é possível detectar uma concentração de edifícios mais altos (com mais de 5 pavimentos) nas proximidades do Largo do Paissandú e da Av. São João. Os levantamentos seguintes reforçam esta observação, na medida em que as massas construídas vão desaparecendo mais rapidamente nas áreas próximas da Av. Duque de Caxias e da Rua Santa Ifigênia, até que no de 33 metros (mais de 11 pavimentos) já quase não há edifícios no perímetro do PIU.



**Cheios e vazios - 0 metros**



0 20 100 m



### Cheios e vazios - 6 metros



0 20 100 m



### **Cheios e vazios - 15 metros**



0 20 100 m



**Cheios e vazios - 24 metros**



0 20 100 m



**Cheios e vazios - 33 metros**



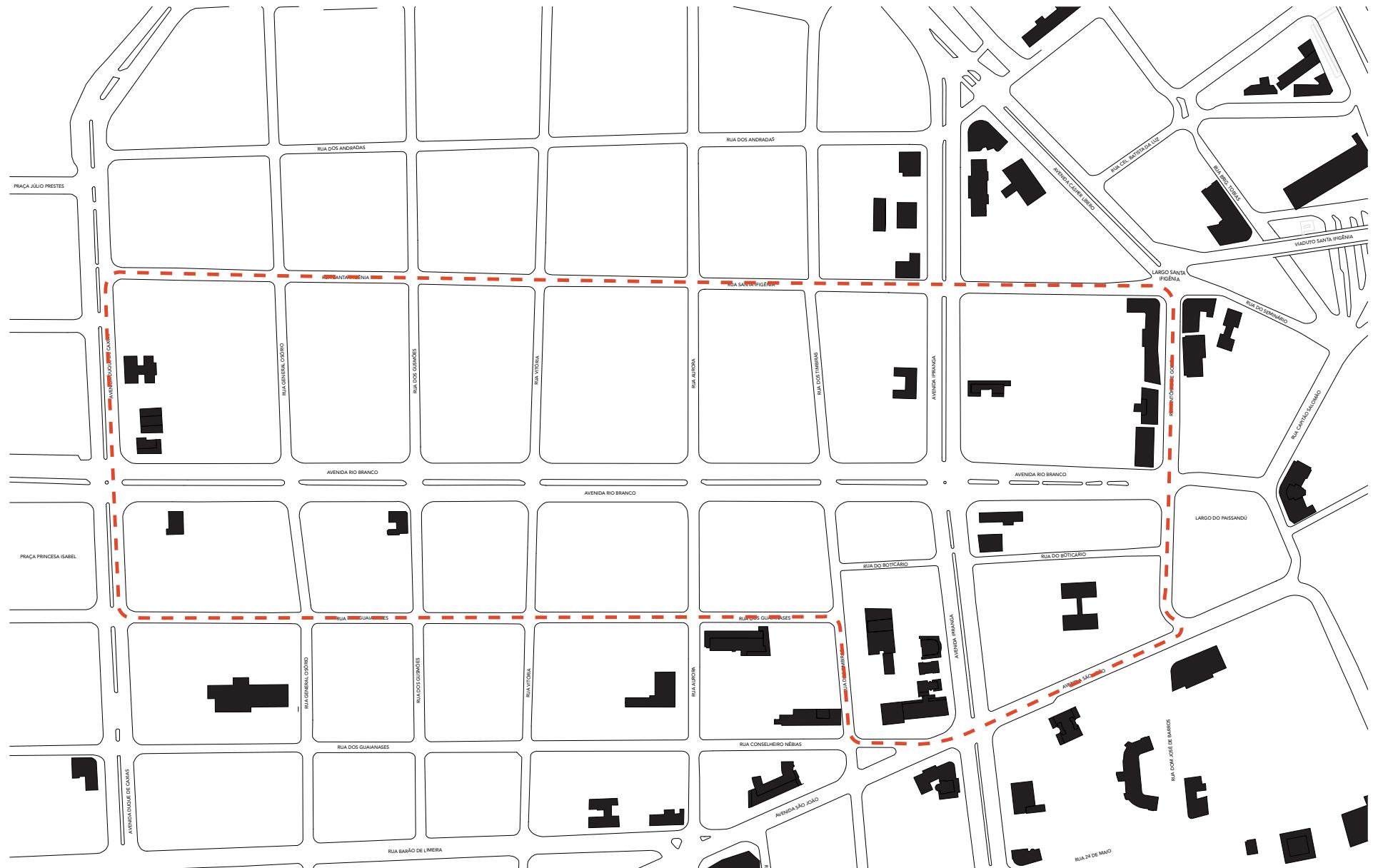
0 20 100 m



Cheios e vazios - 42 metros



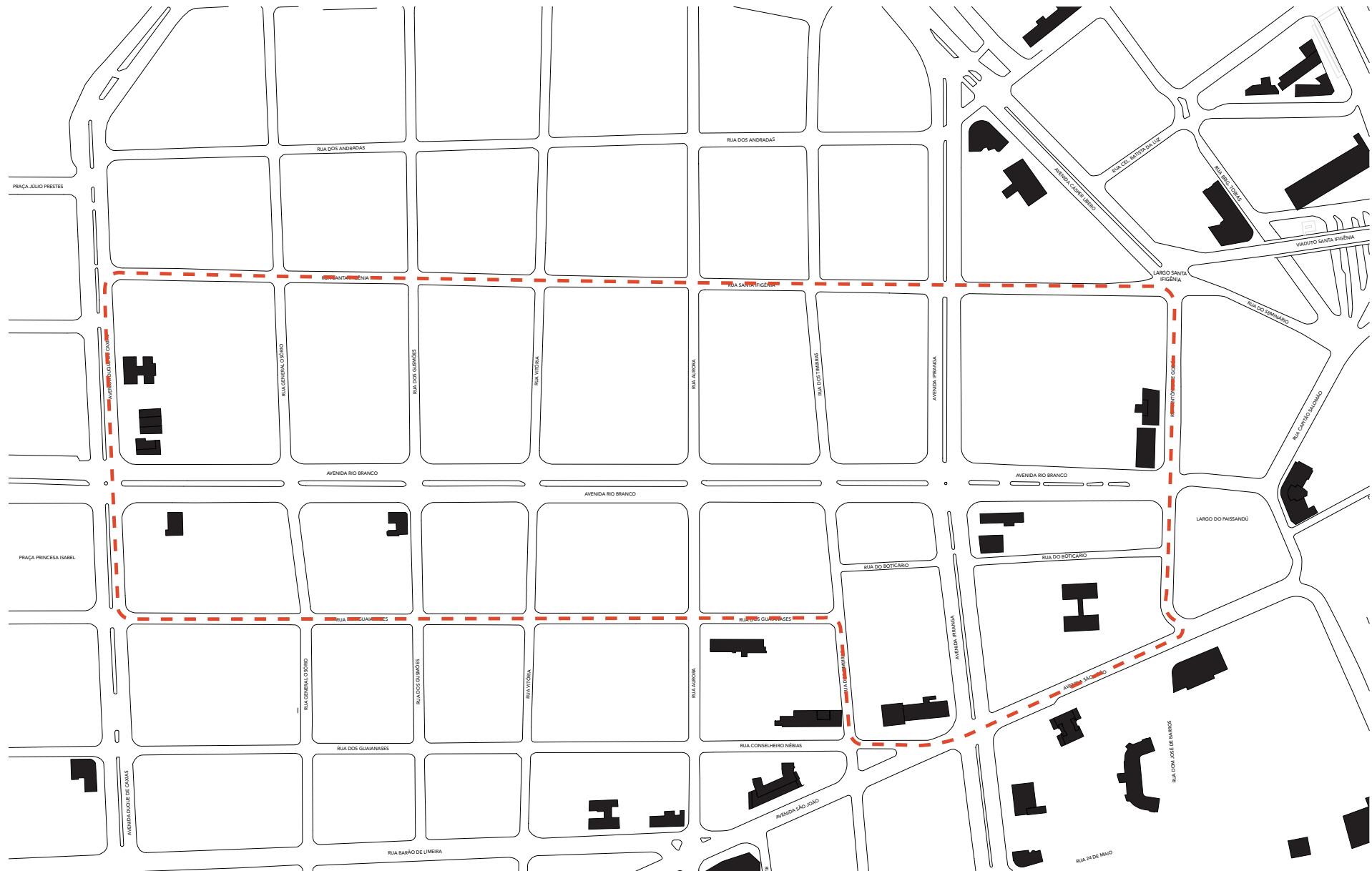
0 20 100 m



Cheios e vazios - 51 metros

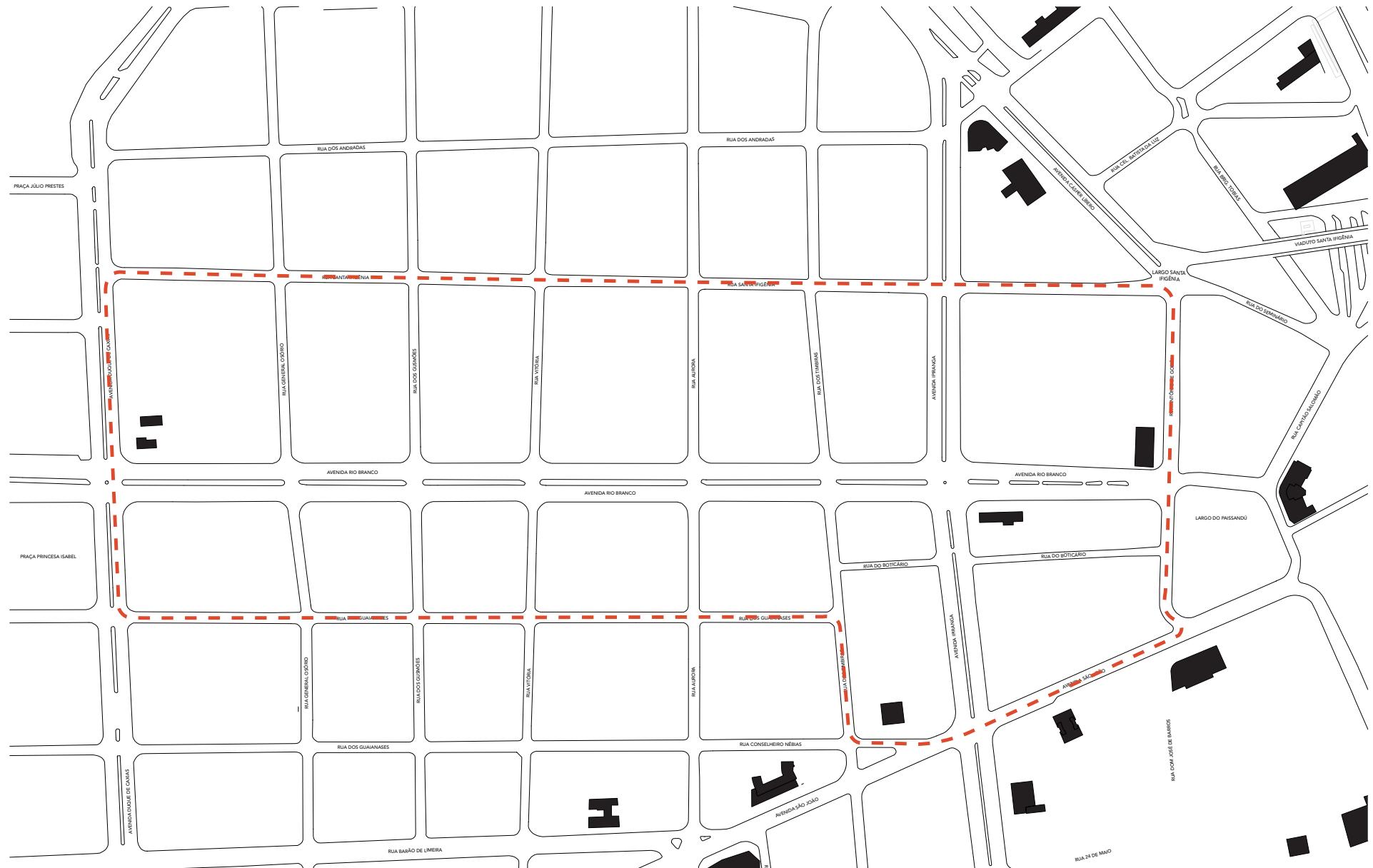


0 20 100 m



Cheios e vazios - 60 metros





Cheios e vazios - 69 metros

0 20 100 m



### C3 - Gabarito

O mapa de gabaritos trata-se de uma síntese do levantamento de cheios de vazios, organizando-se, inclusive, nos mesmos intervalos de altura. Ele reforça as conclusões obtidas anteriormente. Primeiramente, trata-se de uma região com construções mais baixas, com significativa presença de imóveis térreos, de sobrados e de edifícios com no máximo 5 andares (15 metros). Também há edifícios mais altos, alguns inclusive com mais de 23 pavimentos (69 metros), porém apresentam-se em número comparativamente menor e com maior frequência nas proximidades do Largo do Paissandú e da Av. São João.



C3 - Gabarito



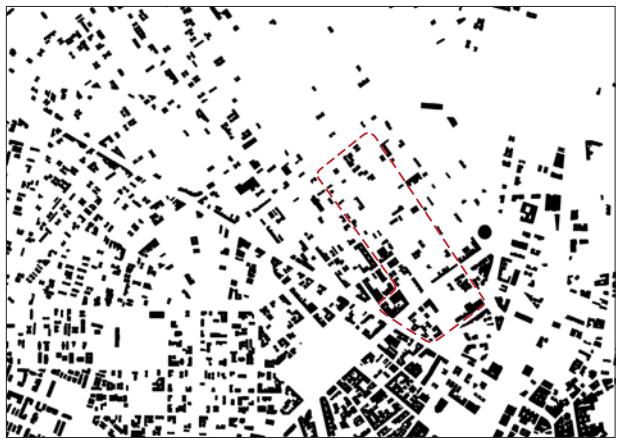
#### C4 - Cheios e vazios da região

Foram desenvolvidos também mapas de cheios e vazios de uma área mais ampla, abrangendo os arredores do perímetro estudado. Os mesmos intervalos de altura foram utilizados e as conclusões são bastante semelhantes, com algumas adições. Apesar de uniformemente apresentar uma grande quantidade de construções baixas, quando o foco é o gabarito dos edifícios, o distrito da República pode ser dividido em duas grandes áreas, cujo limite é marcado pelo conjunto Av. Rio Branco / Av. São João. À leste dele a densidade construtiva é maior em várias alturas, isto é, há maior número de edifícios altos. À oeste, na região do bairro de Santa Ifigênia, as construções são mais baixas. Uma informação adicional é a massa construída do distrito da Sé, que se mostra mais denso ainda, inclusive porque a situação de poucos vazios se repete.

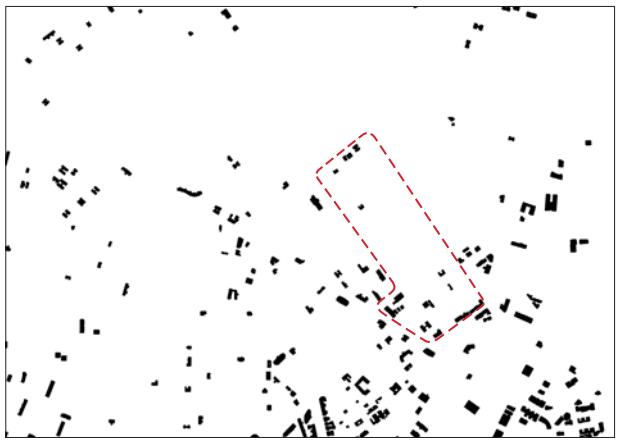
É interessante notar os grandes espaços vazios, que marcam a presença de áreas livres públicas de elevadas dimensões. São elas, em sentido anti-horário: Praça da República, Largo do Arouche, Praça Princesa Isabel, Praça Julio Prestes, Parque da Luz, Largo São Bento e Vale do Anhangabaú.



0 metros



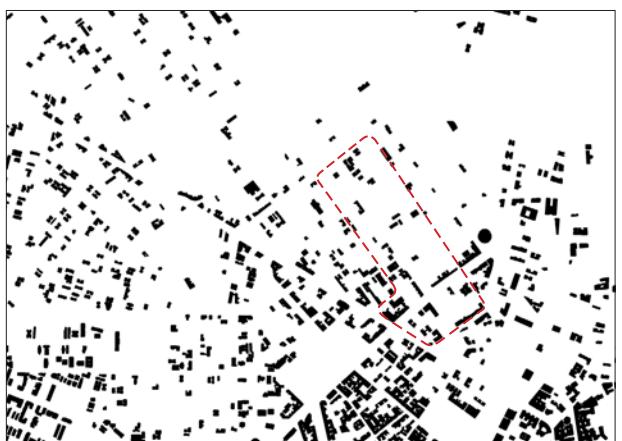
24 metros



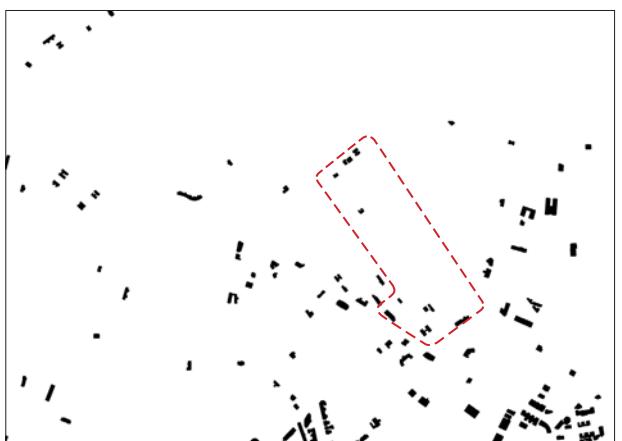
51 metros



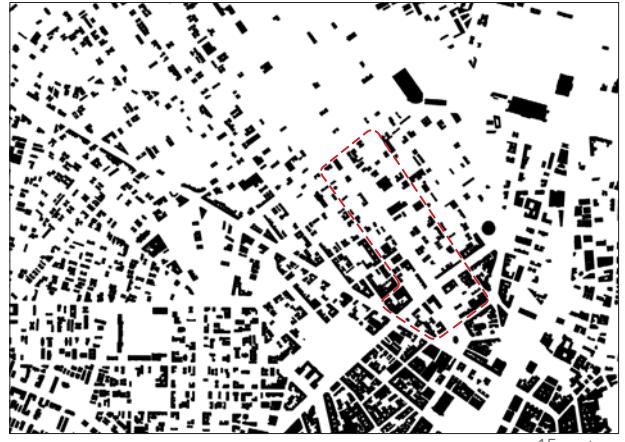
6 metros



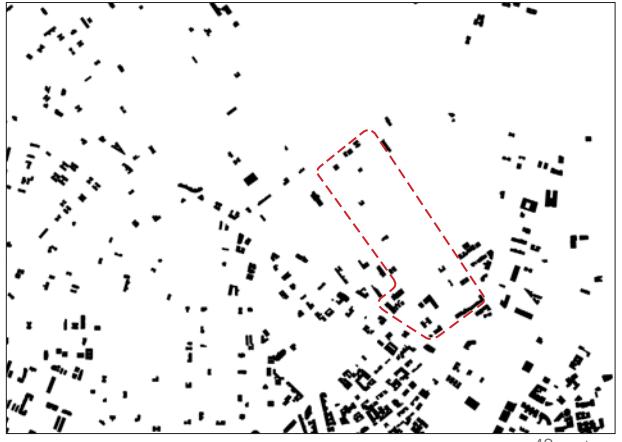
33 metros



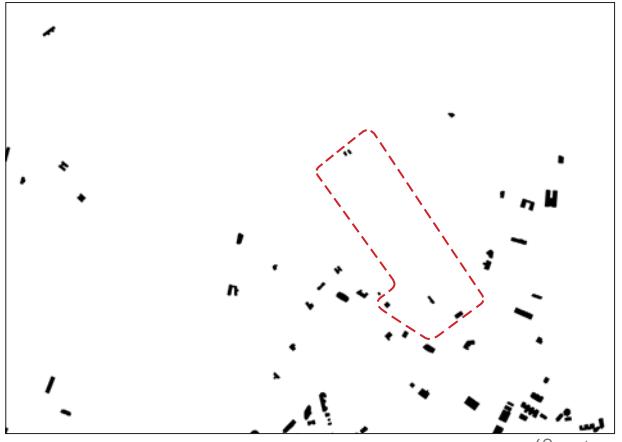
60 metros



15 metros



42 metros



69 metros

## Domicílios e residentes

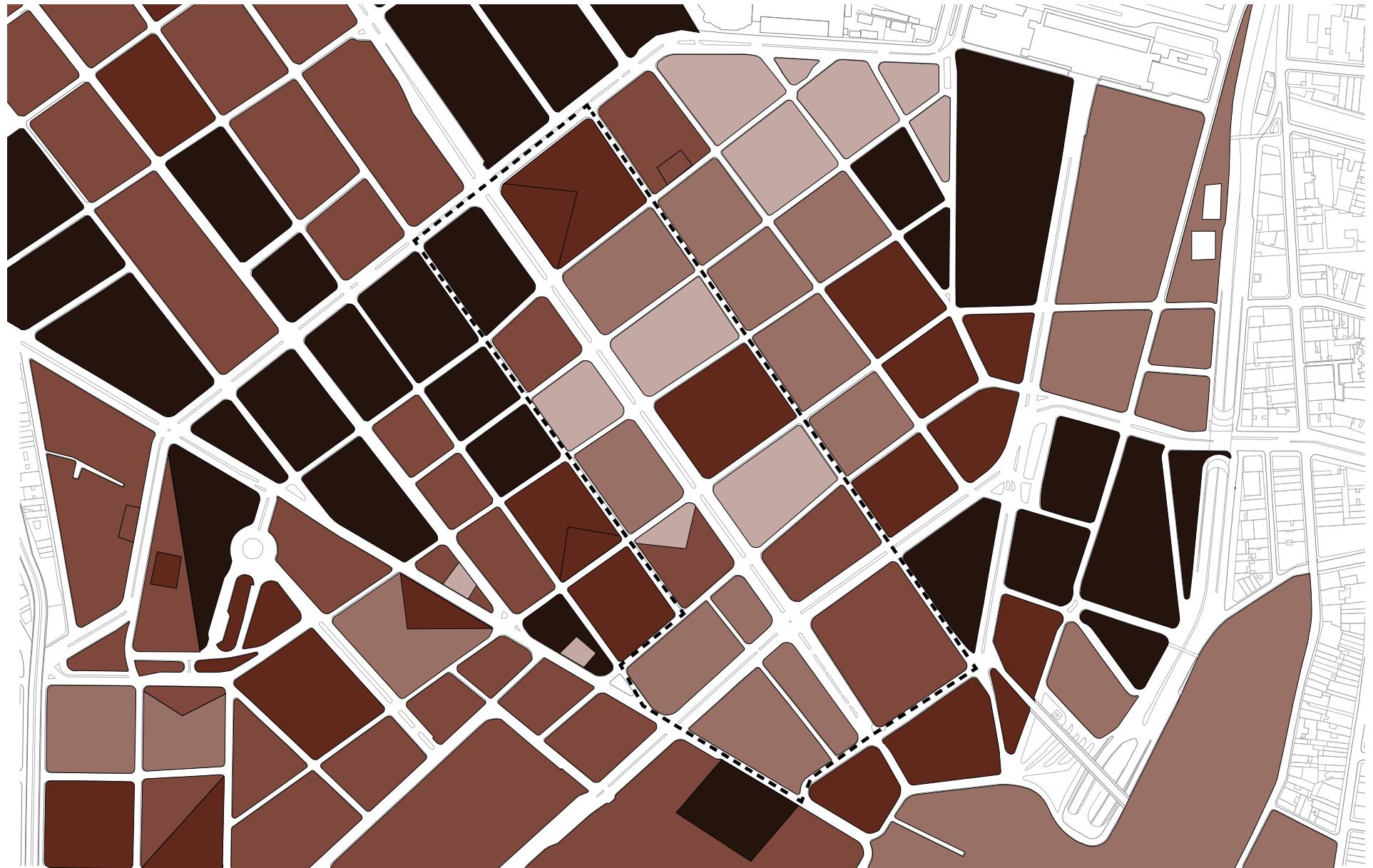
Os mapas com a quantidade média de domicílios (D1), de domicílios ocupados (D2) e não ocupados (D3) apresentam dados relativos às quantidades e não às porcentagens. Por isso, há uma certa uniformidade nos padrões indicados - onde há maior número de domicílios haverá maior quantidade de imóveis ocupados e, também, não ocupados. Contudo, ainda assim é possível desprender análises importantes.

Em geral, pode-se observar que no perímetro estudado há mais domicílios nos quarteirões à oeste da Avenida Rio Branco, principalmente naqueles próximos à Avenida Duque de Caxias. O quarteirão entre as avenidas Duque de Caxias e Rio Branco e as ruas Santa Ifigênia e dos Gusmões se destaca como exceção e acompanha a dinâmica dessa área mais populosa. Por outro lado, os quarteirões lindeiros à Rua Santa Ifigênia apresentam menor quantidade de domicílios, provavelmente pela forte vocação comercial local. Vale lembrar que ao lado dessa via - e fora do perímetro do PIU - há demarcada uma grande zona de ZEIS 3, ou seja, justamente onde há menor quantidade de domicílios é necessário trazer mais moradores.

Contrapondo-se os dados de domicílios ocupados (D2) e não ocupados (D3), observa-se que os números do primeiro são consideravelmente maiores que do último, o que não torna as informações deste irrelevantes. No geral, as áreas com maior número de domicílios também apresentam maior taxa de ocupação e desocupação. Entretanto, o mapa de domicílios não ocupados traz grandes áreas que possuem menor parcela de domicílios e, ao mesmo tempo, apresentam as maiores

taxas de desocupação. Isso ocorre, novamente, nos quarteirões da Rua Santa Ifigênia e em alguns próximos ao Largo do Paissandú - a região do Largo, na realidade, é bastante ocupada, porém os únicos quarteirões próximos a ele e dentro do perímetro estudado contrastam com o seus arredores. No caso da Rua Santa Ifigênia, além de ser uma área de uso predominantemente comercial, ela é usualmente considerada mais degradada, graças à presença da cracolândia, o que poderia contribuir para o seu esvaziamento. Quanto aos arredores do Largo do Paissandú e das Avenidas Ipiranga e São João, há uma alta concentração de hotéis e de estabelecimentos comerciais e, por consequência, menor quantidade de domicílios. Porém, não se encontrou uma explicação para a desocupação daqueles existentes. Por outro lado, nota-se que nesses quarteirões localizam-se todas as ocupações irregulares identificadas dentro do perímetro, constatação o que reforça a forte presença de domicílios não ocupados (regularmente).

Os mapas de residentes (D4) e de densidade (D5) são reflexos dos anteriores e reforçam a diferença entre os quarteirões à oeste da Avenida Rio Branco e àqueles à leste. Partindo para uma análise mais ampliada, em toda a região mostrada pelo mapa é nesta área entre as avenidas Rio Branco e São João, mais os arredores da Praça da República, que há a maior quantidade de residentes. A densidade local é, inclusive, maior do que se esperava encontrar para um bairro da região central.

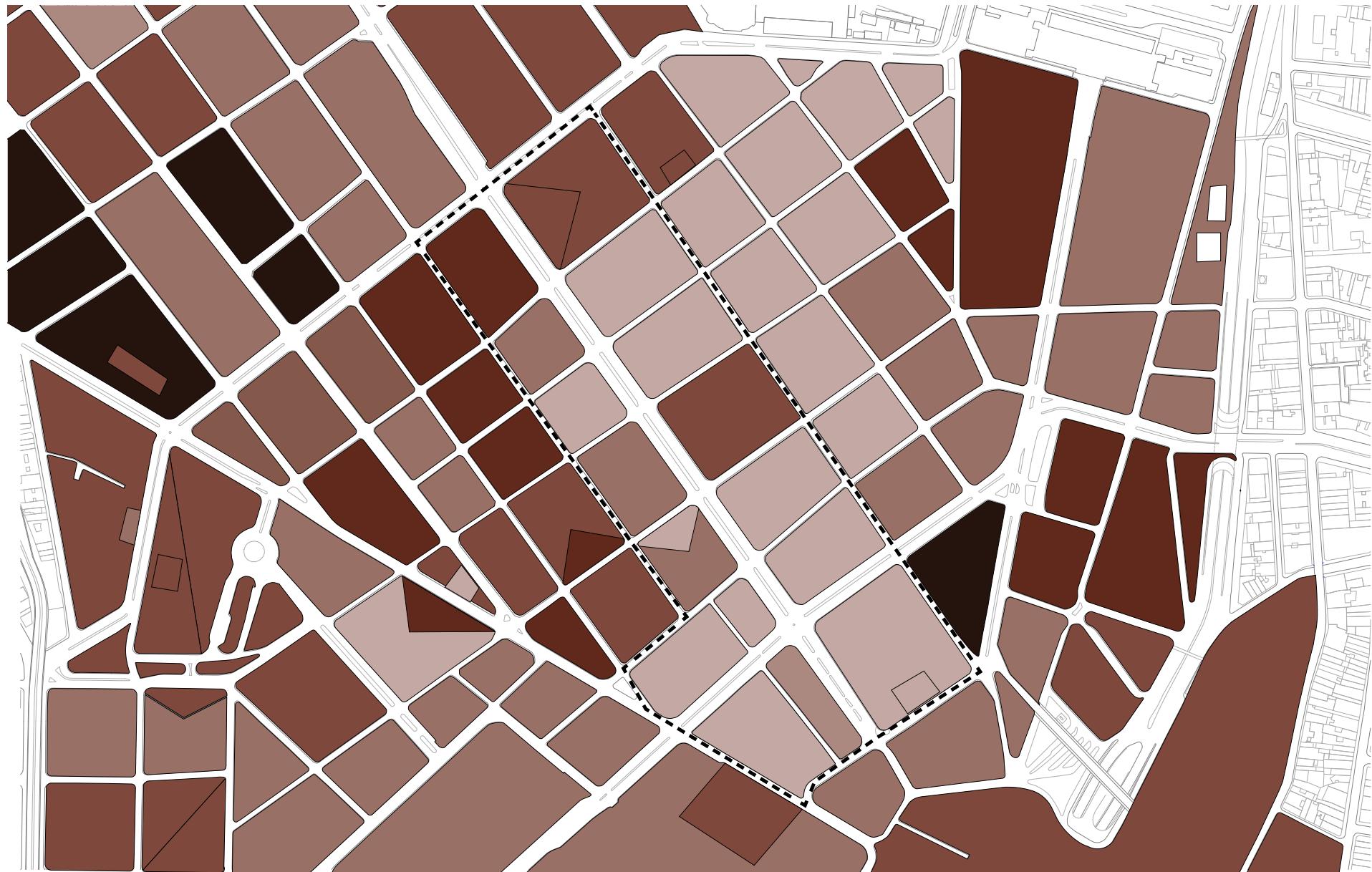


D1 - Domicílios particulares e coletivos

Ausência de valor  
30 a 150 domicílios  
150 a 200 domicílios

200 a 250 domicílios  
250 a 300 domicílios  
Acima de 300 domicílios

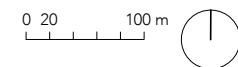
0 20 100 m



D2 - Domicílios particulares permanentes ocupados

- Ausência de valor
- 30 a 150 domicílios
- 150 a 200 domicílios

- 200 a 250 domicílios
- 250 a 300 domicílios
- Acima de 300 domicílios





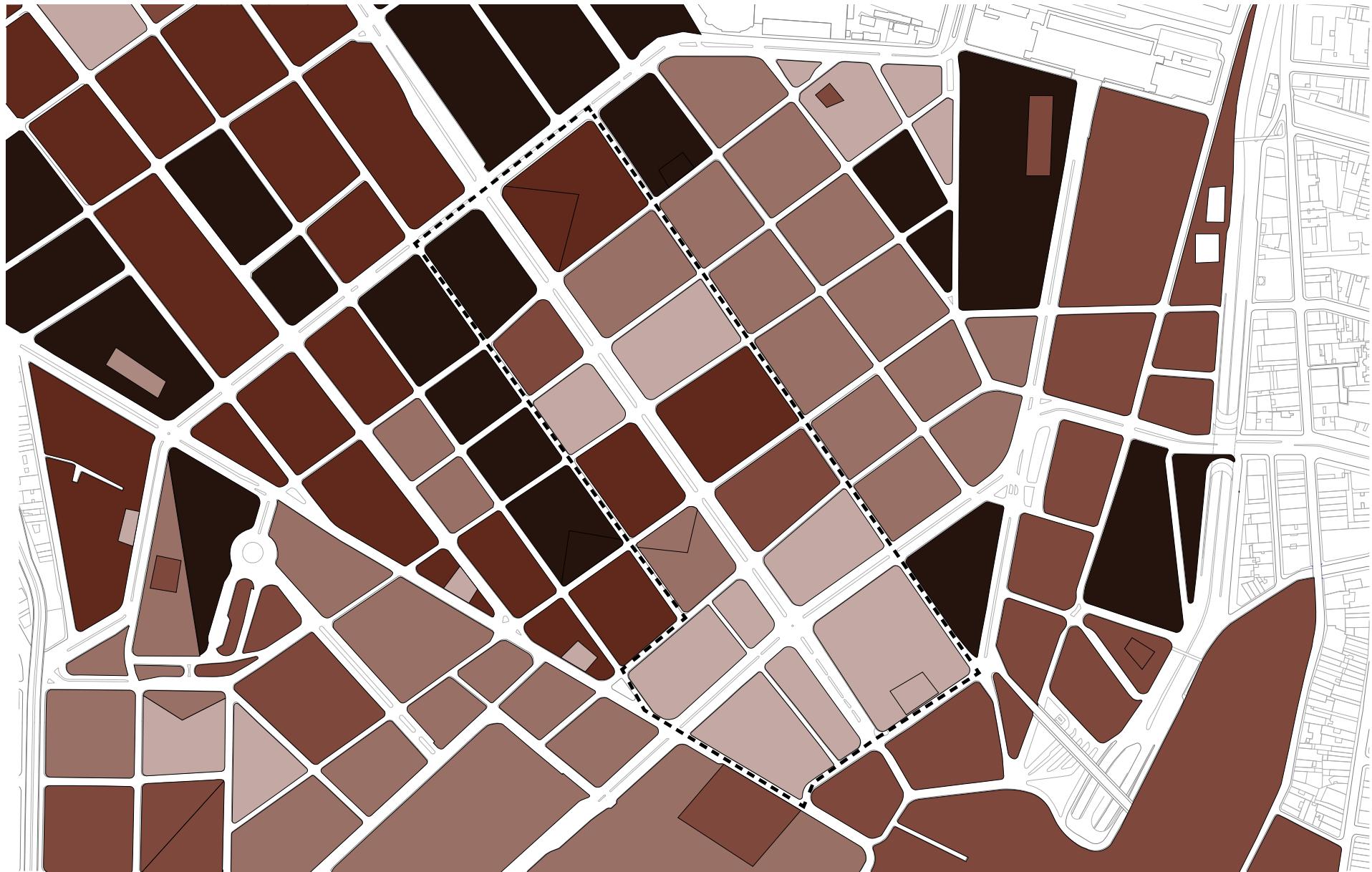
D3 - Domicílios particulares permanentes não ocupados

Ausência de valor  
0 a 20 domicílios  
20 a 30 domicílios

30 a 50 domicílios  
50 a 75 domicílios  
Acima de 75 domicílios

0 20 100 m





D4 - Pessoas residentes

- Ausência de valor
- 0 a 300 pessoas residentes
- 300 a 400 pessoas residentes

- 400 a 500 pessoas residentes
- 500 a 600 pessoas residentes
- Acima de 600 pessoas residentes

0 20 100 m

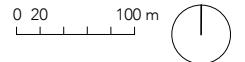




D5 - Densidade demográfica

- Ausência de valor
- 2500 a 5000 habitantes por km<sup>2</sup>
- 5000 a 15000 habitantes por km<sup>2</sup>

- 15000 a 20000 habitantes por km<sup>2</sup>
- 20000 a 25000 habitantes por km<sup>2</sup>
- Acima de 25000 habitantes por km<sup>2</sup>



## Conclusões: síntese dos mapas

Todos os mapas estudados, do diagnóstico da SP Urbanismo, do levantamento detalhado ou do IBGE, reforçam conclusões que foram apresentadas ao longo desta análise. O perímetro do PIU define uma área com as principais características do centro de São Paulo. Comércio e serviços é o uso predominante da região, que divide espaço com a também significativa presença de moradias, muitas vezes no mesmo edifício. Há uma boa oferta de transporte público, de diferentes modais. Há um número alto de equipamentos públicos, mas insuficiente para o que a região representa para a cidade. A densidade construtiva é alta, principalmente no nível da rua, onde construções se tocam por conta da ausência de recuos e de áreas livres dentro de seus próprios lotes. A densidade populacional é comparativamente alta, mas poderia ser maior, tanto pela disponibilidade de espaço quanto pela vocação do local. O esvaziamento é notado pelos mapas de ocupação e conservação, que atentam para a degradação do centro, mas que também sinalizam um potencial para transformação. Não são conclusões particulares, mas que aparecem em todos projetos de intervenção já propostos para o local.

Talvez o que esta análise traga de conclusão mais particular é a existência de uma divisão no distrito da República, marcada pelo conjunto Avenida Rio Branco - Rua Santa Ifigênia. À oeste dele, região do bairro da República, as densidades construtiva e populacional são mais altas, assim como o gabarito dos prédios, que são de períodos mais recentes - o que até explica a altura dos edifícios. À leste, região do bairro de Santa Ifigênia, as construções são mais baixas e há menor quantidade de pessoas morando nelas. É um bairro histórico, que manteve muitas de suas tradições e construções antigas - o que talvez explique a altura reduzida delas. Também está ligado a sua história a fama de área degradada, habitada por minorias da população. Fama que se mantém até hoje e que, novamente, a coloca em oposição ao bairro do outro lado da Avenida Rio Branco, tradicionalmente mais rico e mais bem conservado. É certo que o bairro da República também passou por esvaziamento e degradação, mas em níveis menores e que estão sendo recuperados mais rapidamente.

Esta divisão também é notada quando analisada somente a área do PIU, mas é possível ainda subdividi-la em três bolsões de características semelhantes, identificadas no mapa síntese: as proximidades do

Largo do Paissandú e da Avenida São João (grupo 1), com construções mais altas, recentes, mais bem conservadas, com menor quantidade de domicílios e maior índice de desocupação destes; os arredores da Rua Santa Ifigênia (grupo 2), com construções mais baixas, majoritariamente comerciais, uma quantidade considerável de históricas e também com melhor conservação e maior ocupação; os quarteirões às margens da Avenida Duque de Caxias (grupo 3), com edifícios mais altos, de uso misto e também mais novos, porém em pior estado de conservação e com maiores taxas de domicílios e de ocupação. São características atribuídas por comparação, pois como já tratado em vários momentos, há uma certa uniformidade na região.

Uma característica que realmente não varia na área do perímetro é a densa ocupação dos lotes, que deixa poucos espaços vazios, situação favorecida pela ausência de recuos, pela horizontalidade das construções e pelas adições feitas aos fundos dos edifícios. O resultado são quarteirões quase inteiramente cobertos e intransponíveis pelos pedestres.

Entre semelhanças e diferenças, pode-se concluir que o local tem a possibilidade de passar por transformações como um todo, muitas de mesmas características, outras mais particulares. As conclusões acima, em geral, aparecem em todos os projetos de intervenção já apresentados para a área. O que faltou neles foram propostas mais concretas e em escala mais aproximada, o que denuncia uma outra ausência: a desatenção às particularidades do local. Como apontado anteriormente, o próprio diagnóstico do PIU Rio Branco as deixa escapar, citando apenas características e necessidades que poderiam ser atribuídas a muitas regiões do centro de São Paulo. Também por se tratar da área central da cidade, ela reúne tradições históricas, que aparecem na variedade de construções, pessoas e costumes e que precisam ser levadas em conta de forma mais cuidadosa nos projetos. Não se trata somente de adensar, mas pensar em quem vai morar e quem já vive ali; construir edifícios de uso misto, mas com usos que tenham relação com a vocação do local; construir mais equipamentos, mas que tenham relação com a tradição local; enfim, preocupar-se com estratégias que evitem a extinção de tradições locais e o afastamento dos atuais residentes, isto é, evitar a gentrificação. Estas observações indicam diretrizes seguidas na continuação deste trabalho.



## Mapa síntese

-  Grupo 1
  -  Grupo 2
  -  Grupo 3





## ENSAIOS PROJETUAIS

Durante a administração do Prefeito Jânio Quadros (1986-1988), um projeto radical foi proposto para o bairro de Santa Ifigênia. Tratava-se de uma nova avenida, que começaria na esquina da avenidas Rio Branco e Ipiranga e cortaria todo o bairro até o Largo General Osório, cruzando a Rua Mauá e prosseguindo em direção ao bairro do Bom Retiro. A obra envolveria a desapropriação para interesse público de uma área do entorno e a demolição de uma série de imóveis tombados.

O projeto foi elaborado pela Secretaria do Planejamento do Município e por um grupo de empresários interessados em verticalizar e adensar o bairro. A ideia foi inviabilizada quando setores da sociedade civil se manifestaram contrariamente à destruição de edifícios históricos, conseguindo que o CONDEPHAAT desenvolvesse um plano de tombamento de 116 edifícios e também do traçado de suas ruas feito em 1810. O plano acabou não concretizado por completo, porém conseguiu barrar o projeto da nova avenida.

Anos depois, seria desenvolvido o Projeto Nova Luz que, como mostrado anteriormente, trazia um plano extensivo de demolições, o que teria como possível consequência a descaracterização do bairro. Novamente os habitantes e comerciantes locais se mobilizaram para que o projeto fosse barrado, o que efetivamente ocorreu.

Estas duas narrativas tão parecidas evidenciam os interesses para com Santa Ifigênia. Os estudos realizados neste trabalho demonstraram a potencialidade de transformação do bairro, que conta com muitos imóveis ociosos e/ou com pouca área construída, o que atraí o interesse do mercado imobiliário. Além disso, trata-se de um dos poucos bairros do centro da cidade que não tem grande parte de sua área inserida em envoltórias relativas a imóveis tombados.

Intervenções de grande porte são justificadas com a necessidade de acabar com a “Cracolândia”, porém ameaçam acabar também com as tradições locais. Desconsideram a dinâmica existente, da qual

fazem parte não somente os lojistas que vão diariamente até a região, mas também uma relativa quantidade de habitantes, que se identificam com o bairro. São pessoas que tem pouco poder de demanda para com o poder público e que, apesar de conseguirem barrar alguns projetos, não conseguem atrair outros mais de acordo com seus interesses.

Projetos que promovam transformações não são em si o problema. Há na região questões sociais que precisam ser resolvidas, manifestadas na cracolândia e nas ocupações irregulares por movimentos de luta pela moradia, por exemplo. E há também a possibilidade - desejável - de adensamento, o que significaria trazer mais pessoas para morar em um local com boa oferta de transporte público. Os novos moradores poderiam ocupar os tantos imóveis ociosos, sejam eles edifícios existentes e desocupados ou terrenos que receberiam novos edifícios. E trariam maior vitalidade para um bairro cujas ruas ficam vazias pela noite.

As demolições em si tampouco são o problema. O levantamento realizado mostrou que há muitos imóveis de pouca área construída, em estado ruim de conservação e pouco representativos de sua época que poderiam ser demolidos sem prejuízo para o bairro. Podem, inclusive, ser benéficas para o mesmo, caso em seu lugar sejam construídos edifícios que abriguem novos moradores ou usos interessantes para o local.

O que não pode ocorrer é a descaracterização do bairro de Santa Ifigênia. As mudanças são bem vindas, desde que compatíveis com suas necessidades. É nesta chave que se buscou trabalhar com os ensaios projetuais.

As propostas desenvolvidas tratam-se, basicamente, de estudos volumétricos, cujo resultado foi condicionado por estratégias que garantissem sua boa inserção, compatível com as necessidades do bairro e com as preexistências. Antes de desenvolvê-las, porém, outros estudos e levantamentos foram realizados, os quais forneceram estratégias e diretrizes.

## Estudo dos parâmetros de ocupação

A legislação acerca do PIU permite que o projeto defina os parâmetros de ocupação - coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, recuos, gabarito máximo, entre outros - a serem adotados no perímetro em estudo, e os sobreponha a qualquer outra regulamentação já estabelecida para a área. Apesar deste horizonte em aberto, considerou-se interessante especular qual seria o resultado caso aplicadas as determinações das regulamentações existentes.

Primeiramente, buscou-se a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), de 2016. Para as Zonas Centrais (ZC), classificação em que o perímetro do PIU se enquadra, define-se os seguintes parâmetros:

Coeficiente de aproveitamento (CA) mínimo = 0,3

CA básico = 1

CA máximo = 2

Gabarito máximo = 48 metros

Taxa de ocupação (TO) para lotes com até 500 m<sup>2</sup> = 0,85

TO para lotes maiores que 500 m<sup>2</sup> = 0,70

Recuo frontal = 5 metros

Dispensado quando, no mínimo, 50% da face de quadra estiver ocupada por edificações no alinhamento do logradouro

Recuos laterais = dispensáveis para edifícios com menos de 10 metro de altura; de 3 metros para edifícios com mais de 10 metros de altura

Dispensados quando o lote vizinho apresentar edificação encostada na divisa do lote

Tomou-se como base de estudo o mapa "B3 - Potencial de transformação", que identificou lotes propícios para receberem maiores intervenções. Por meio de modelagem virtual, aplicou-se tais parâmetros em novas construções genéricas. O resultado chama atenção pelo efeito modesto que se obteve. Pouco seria alterado na morfologia atual da região e, considerando sua importância e potencialidade, tal solução não é interessante.

Buscou-se, então, os parâmetros definidos pela Operação Urbana Centro (1997). Para edifícios de determinados usos, como residencial e misto, determinou-se o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 6. Este parâmetro também foi testado no modelo virtual e, apesar de mais significativos, os efeitos ainda ficam longe do adensamento objetivado pelas ações propostas para a área e considerado como desejável neste trabalho.

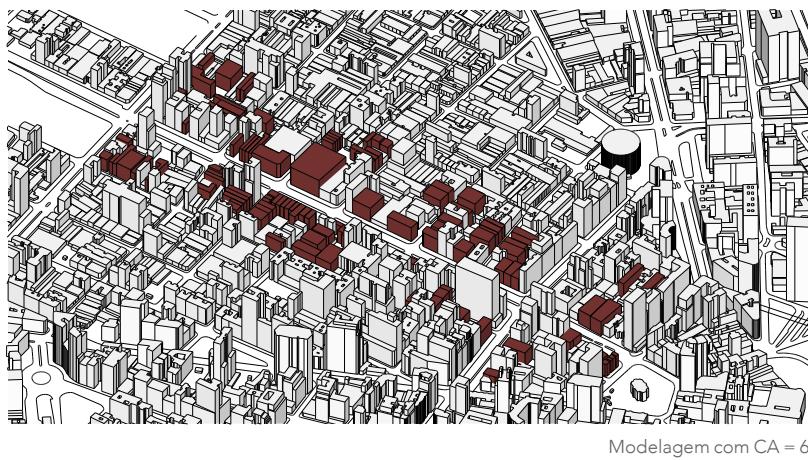
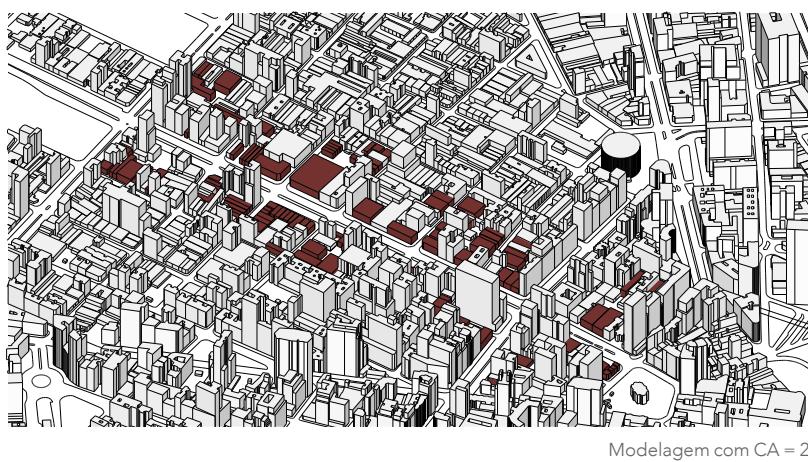
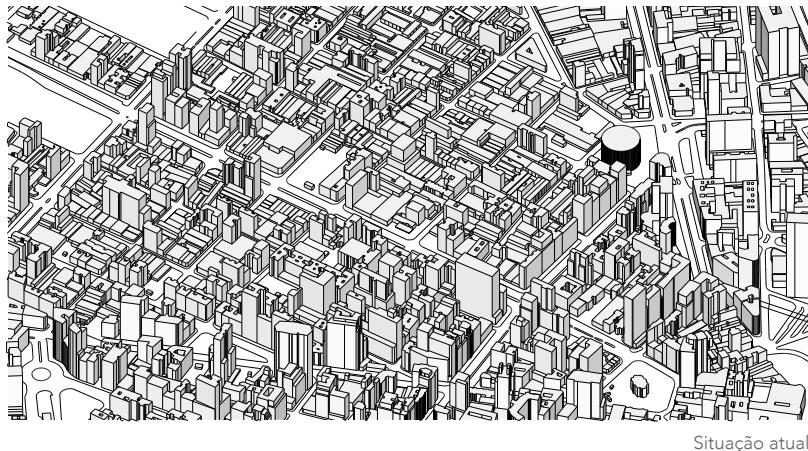
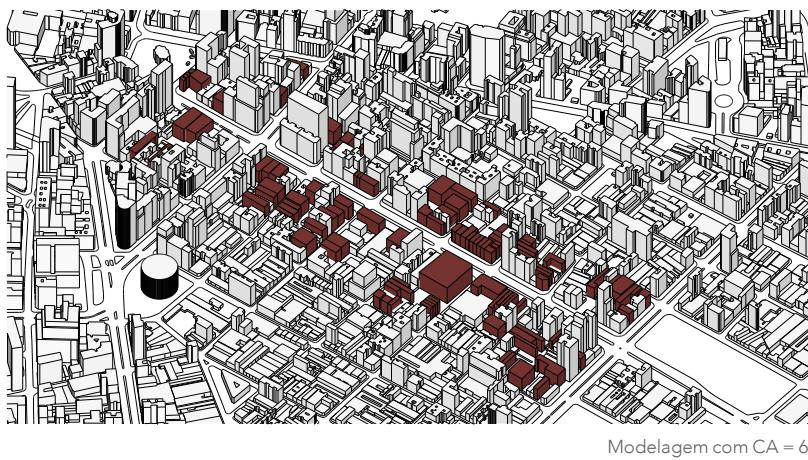
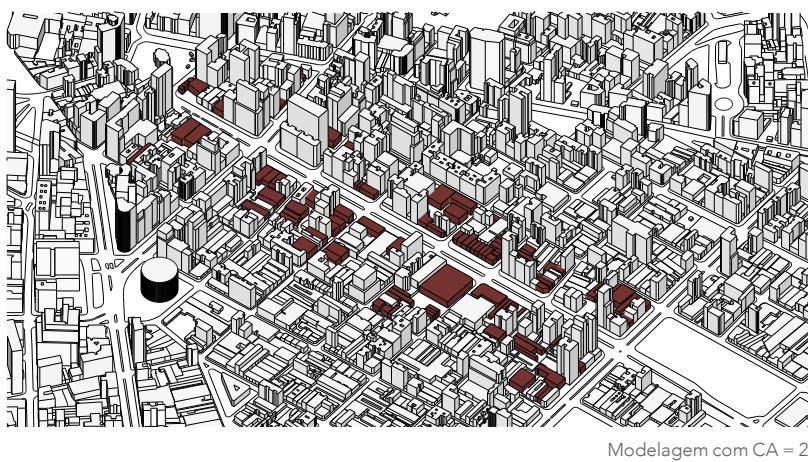
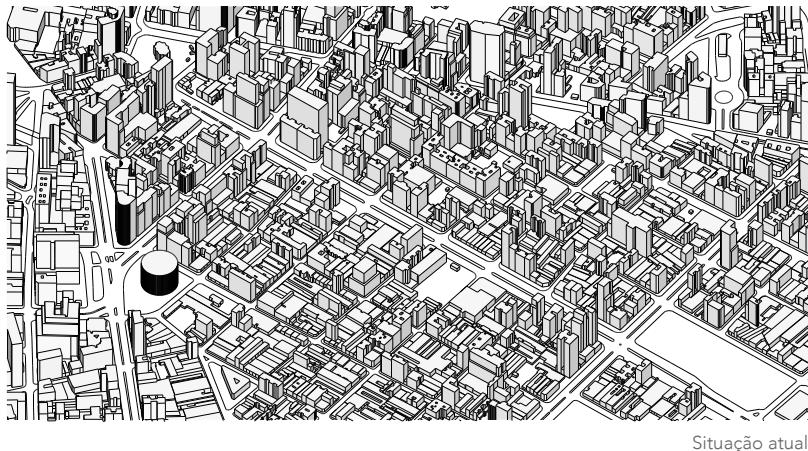
Analizando-se ambos os resultados ficou evidente que as dimensões dos lotes do perímetro foram decisivas nos efeitos pouco expressivos. Há uma grande quantidade de terrenos com frente estreita e grande profundidade, avançando até o miolo da quadra, traçado relativo ao padrão de ocupação do momento de criação do bairro, quando as casas térreas e os sobrados sem recuos eram as tipologias comumente empregadas. Há outros de tamanho maior, provável resultado de remembamentos. Nos mapas a seguir, de 1954 e 2004, é possível observar locais onde isso ocorreu, apesar de pouco ter sido alterado neste intervalo de tempo.

O lotes com os tamanhos originais aparecem em maior quantidade nas ruas internas do bairro de Santa Ifigênia, destacando-se a rua de mesmo nome, onde há muitos imóveis antigos - alguns tombados -, o que acaba por manter o desenho dos lotes. Já os remembamentos ocorreram nas margens de avenidas principais como São João e Ipiranga.

O tamanho reduzido dos lotes não foi um impedimento para a alta densidade construtiva do bairro, evidenciada pelos mapas de cheios e vazios e de recuos desenvolvidos no levantamento detalhado. O que ocorre muitas vezes, são as citadas adições nos miolos de quadra, "puxadinhos" feitos nos fundos dos lotes que levam a uma taxa de ocupação de 100%.

Não é este o tipo de ocupação desejado pelo mercado imobiliário, que procura lotes maiores para implantar torres de muitos gabaritos e com grandes recuos. Desta forma, a estrutura fundiária do bairro acaba sendo um impedimento para a ação mais pontual deste. Os remembamentos, contemplados nas determinações da OUC, apresentam-se como uma alternativa que, em alguns casos, é positiva por possibilitar projetos de maior porte. Por outro lado, se estes não forem compatíveis com as preexistências e resultarem em projetos segregadores, o efeito pode ser bastante ruim para o seu entorno.

O resultado pouco expressivo das modelagens realizadas denuncia a insuficiência dos parâmetros atribuídos ao local para se chegar ao desenho desejado. Seja por conta dos valores dos índices em si ou da estrutura fundiária, seria interessante que outros mecanismos fossem disponibilizados, o que pode ser incluído no escopo do PIU Rio Branco.





**Imagen 28:**

Mapeamento Vasp  
Cruzeiro, de 1954. O  
perímetro do PIU foi  
destacado.

Fonte: Geosampa.



**Imagem 29:** Mapa Digital da Cidade, 2004. O perímetro do PIU foi destacado. Fonte: Geosampa.

## Eixos de adensamento

Os estudos realizados até aqui confirmam as possibilidades e os objetivos estabelecidos preliminarmente para a região. Há possibilidade de adensamento construtivo e populacional, porém é desejável que se garanta que as intervenções tragam consigo somente efeitos positivos para o local e seus residentes e frequentadores. Somente a lei e um projeto de planejamento podem garantir isso e, por isso, a definição de diretrizes é de grande importância.

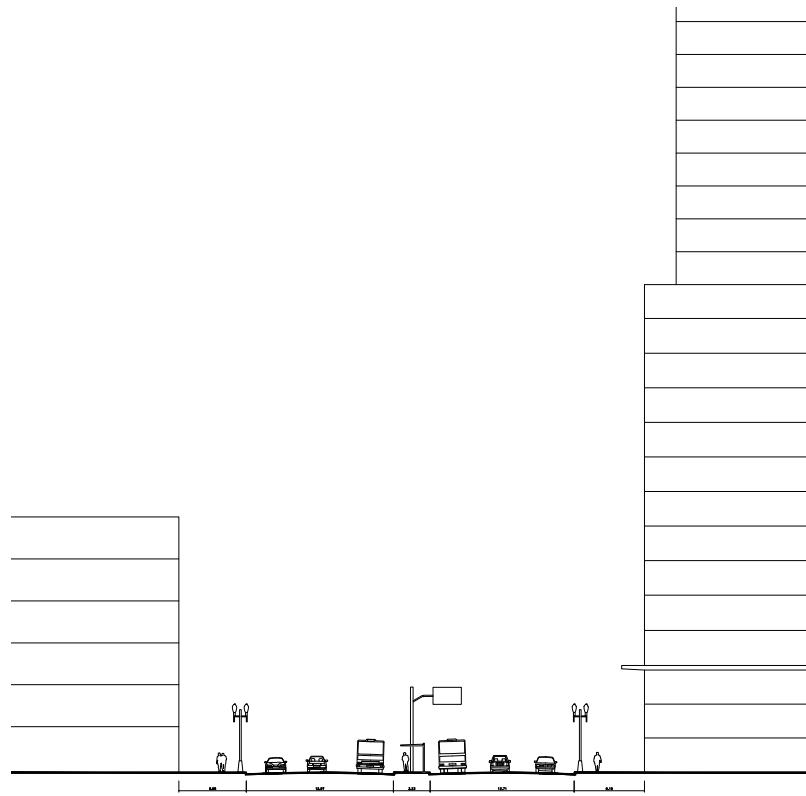
O mapa de eixos de adensamento foi feito com base em dois principais aspectos: a oferta de transporte público e a largura das vias. Conforme definido no novo Plano Diretor Estratégico da cidade de São Paulo, é interessante que as vias com disponibilidade de transporte público tenham densidades maiores, a fim de aproximar a maior quantidade possível de pessoas dos mesmos. Neste caso, há linhas de ônibus nas avenidas Rio Branco, Duque de Caxias, Ipiranga e São João. Além disso, tratam-se de vias largas, cujas qualidades paisagísticas não seriam afetadas pelo adensamento construtivo. A Avenida Rio Branco aparece individualmente em destaque não somente por ser o foco do PIU, mas também pela importância que tem como corredor urbano na escala da metrópole.

Também foram destacados os quarteirões próximos ou inseridos em áreas construtivamente mais densas. Apesar de o adensamento populacional ser interessante para o perímetro como um todo, estes quarteirões encontram-se em um contexto urbano que permite que recebam edifícios mais altos e densos sem maiores preocupações quanto à modificação do ambiente urbano.

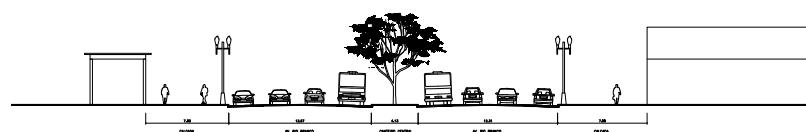
Quanto à largura das vias, é muito importante que seja pensada sua relação com o gabarito das construções ao seu redor. Vias estreitas com edifícios de gabaritos elevados podem gerar corredores com pouca incidência solar e com correntes de ar, o que é ruim não somente para os pedestres, mas também para os espaços internos dos edifícios. Por outro lado, vias largas acolhem gabaritos maiores sem consequências indesejáveis. Não à toa, houve um momento em que a altura das construções era determinada em função da largura das vias onde se encontravam.

Como meio de investigação desta relação, foram desenhados cortes das duas principais vias do perímetro estudado, de características bastante distintas: Avenida Rio Branco e Rua Santa Ifigênia. Os cortes da Av. Rio Branco identificam dois momentos distintos da via, o primeiro com um edifício de muitos andares de um dos lados e o segundo com as duas margens ocupadas por construções baixas, sendo uma delas um estacionamento. Fica evidente o quanto larga é a avenida, sustentando a sensação de que prédios altos em ambos os lados não representariam um decréscimo na qualidade de paisagem local.

À semelhança da Av. Rio Branco, também foram estudados dois momentos da Rua Santa Ifigênia - mostrados adiante -, um com construções mais altas em cada lado e outro com construções mais baixas. Diferentemente da anterior, porém, trata-se de uma via mais estreita, implicando em um maior cuidado com as verticalizações. Ao mesmo tempo, após as visitas concluiu-se que sua configuração deve ser pensada inteiramente com base na intensa circulação de pedestres. Considera-se, inclusive, que seria adequado que se tornasse uma via exclusivamente para pessoas, conforme o desenho apresentado.



Av. Rio Branco na altura da Av. Ipiranga



Av. Rio Branco na altura da Rua dos Gusmões

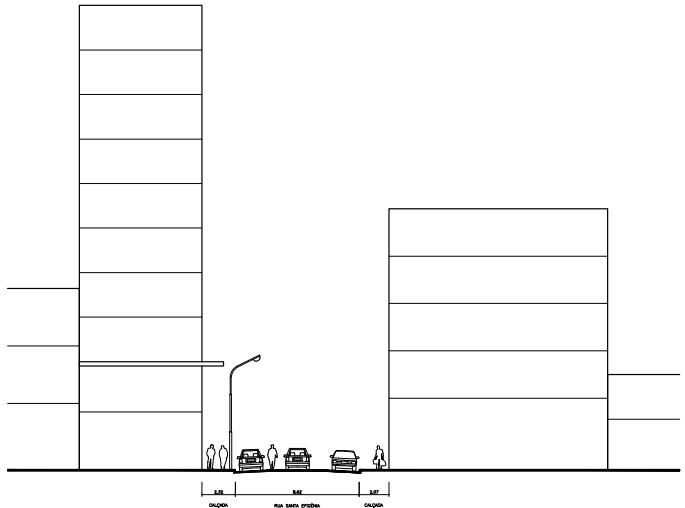


#### Eixos de adensamento

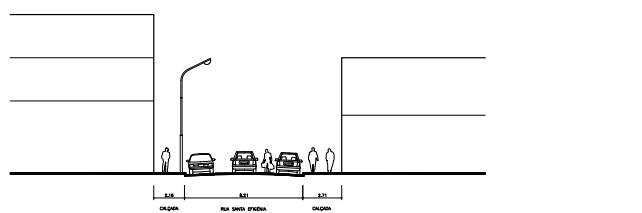
- Av. Rio Branco
- Avenidas largas e com oferta de transporte público
- Quartéis próximos ou inseridos em áreas mais densas
- Adensamento mais controlado

0 20 100 m

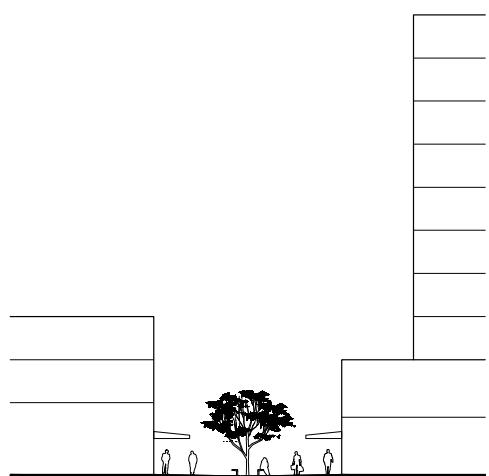




Rua Santa Ifigênia na altura da Rua Aurora



Rua Santa Ifigênia na altura da Rua Vitória



Rua Santa Ifigênia, situação hipotética

## Setores

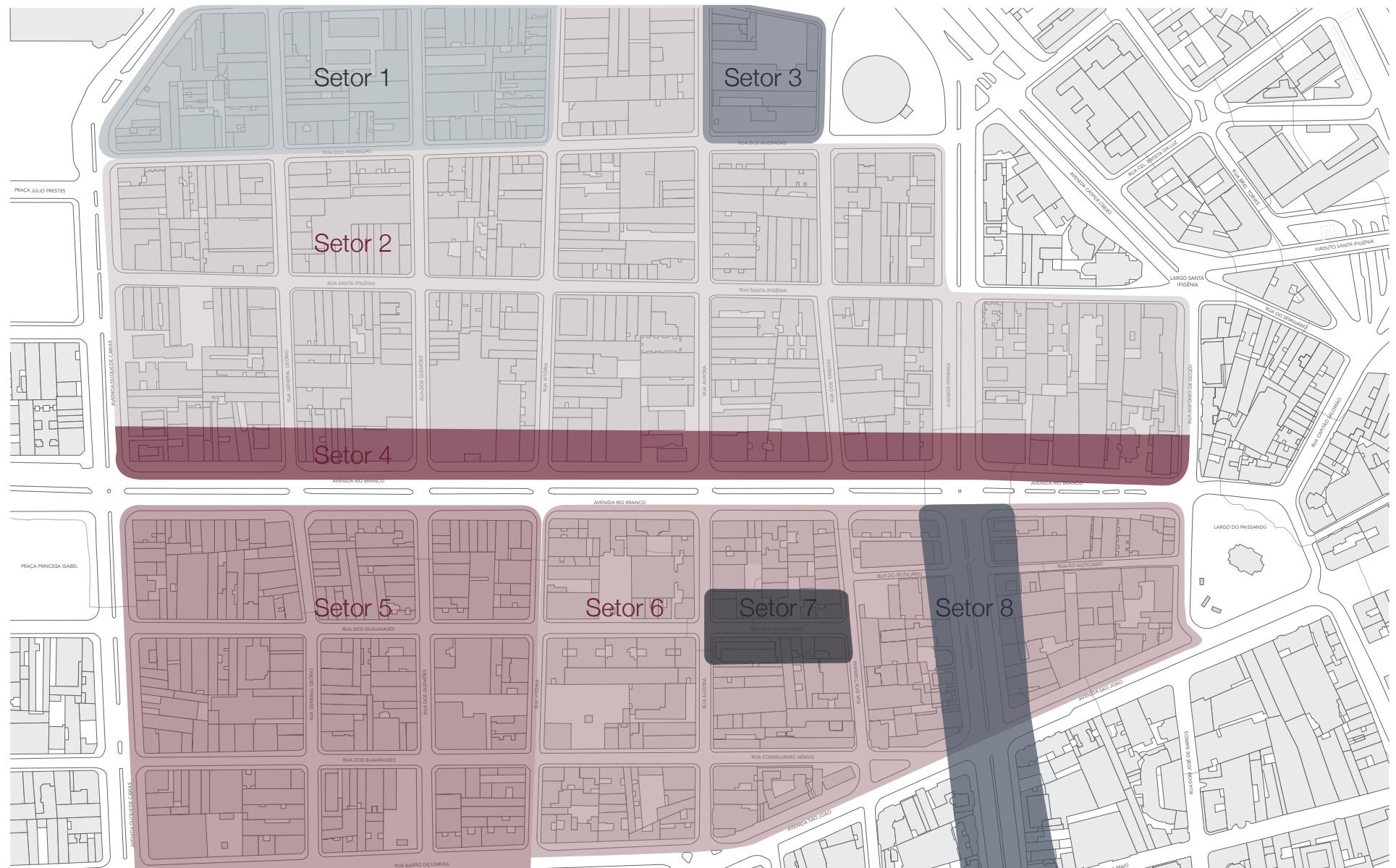
Se o mapeamento dos eixos de adensamento indica diretrizes quanto à volumetria das propostas a serem desenvolvidas, o de setores foi elaborado para nortear e escolha de seus usos, isto é, dos programas de necessidades. Para isso, foram delineados perímetros na região onde certos padrões se repetem, sejam eles atrelados ao uso, à presença de um equipamento de grande porte ou à composição social.

O mapa de usos de solo já havia sinalizado a predominância do uso comercial no bairro de Santa Ifigênia. Entretanto, outra característica local marcante ainda não havia sido indicada: há agrupamentos espaciais de estabelecimentos comerciais em função do tipo de produto e serviço oferecidos. A Rua Santa Ifigênia e adjacentes são conhecidas por reunirem muitas lojas de eletrônicos (setor 2), mas este não é o único agrupamento que ocorre no bairro. Nos arredores do Largo General Osório (setor 1) há muitas lojas que vendem instrumentos musicais, ocupação que pode ter relação com a presença da Escola de Música do Estado de São Paulo (EMESP) Tom Jobim no Largo. Além disso, a Sala São Paulo se encontra bem próxima dali.

Do outro lado da Avenida Rio Branco, os quarteirões entre a Avenida Duque de Caxias e a Rua Vitória, reúnem muitos estabelecimentos de venda e serviços relacionados a motos (setor 5), constituindo um outro agrupamento referente ao tipo de comércio.

Há outros agrupamentos delineados em função de seus comércios, porém não são relativos ao tipo de produto e sim ao porte dos mesmos. Ao longo da Avenida Rio Branco, há em sua margem oeste estabelecimentos comerciais de grande porte (setor 4), como supermercados e bancos. Trata-se de uma ocupação diferente daquela do outro lado da via (setor 6), onde os comércios são de menor porte.

Foram identificados, ainda, outros dois setores. Um deles refere-se à presença marcante do Centro Paula Souza (setor 3), que ocupa um quarteirão inteiro e influencia as dinâmicas ao seu redor. O segundo delineia-se em função de sua composição social: na Rua Guahanases, entre as ruas dos Timbiras e Aurora, há uma forte presença de imigrantes, manifestada na presença de restaurantes de culinária estrangeira e em uma mesquita.



**Setores**

- |  |  |
|--|--|
|  Setor 1: música                  |  Setor 5: motos                     |
|  Setor 2: eletrônicos             |  Setor 6: comércio de pequeno porte |
|  Setor 3: Centro Paula Souza      |  Setor 7: imigrantes                |
|  Setor 4: comércio de maior porte |  Setor 8: cinemas                   |



## Os ensaios

Quando apresentado o PIU, falou-se sobre a vantagem de se trabalhar com este: a possibilidade de realização de projetos urbanos em uma escala mais aproximada. Também foi dito que o estudo morfológico e programático para a área era uma dentre as tantas entradas possíveis para o mesmo que, afinal de contas, é uma reunião de estudos técnicos com diferentes enfoques. Cabe no escopo do PIU, portanto, trabalhar com o desenho da forma urbana, o que é realizado nos estudos a seguir.

Os ensaios projetuais desenvolvidos procuram levantar condicionantes da forma urbana, as quais tem relação com a inserção do edifício no lote, com a dinâmica estabelecida com os vizinhos e com a quadra, com o seu uso, com soluções para a boa insolação e ventilação, entre outros. Buscou-se soluções que garantissem a boa qualidade dos espaços privados e, também, dos espaços públicos do entorno.

As modelagens com os parâmetros atribuídos atualmente ao perímetro estudado, demonstraram que os mesmos não são suficientes para o cumprimento dos objetivos desejados. Por isso, não foram considerados nos ensaios, que buscam alternativas fora do padrão estabelecido que não tragam prejuízos ao entorno, como muitas vezes acontece com exceções feitas à lei.

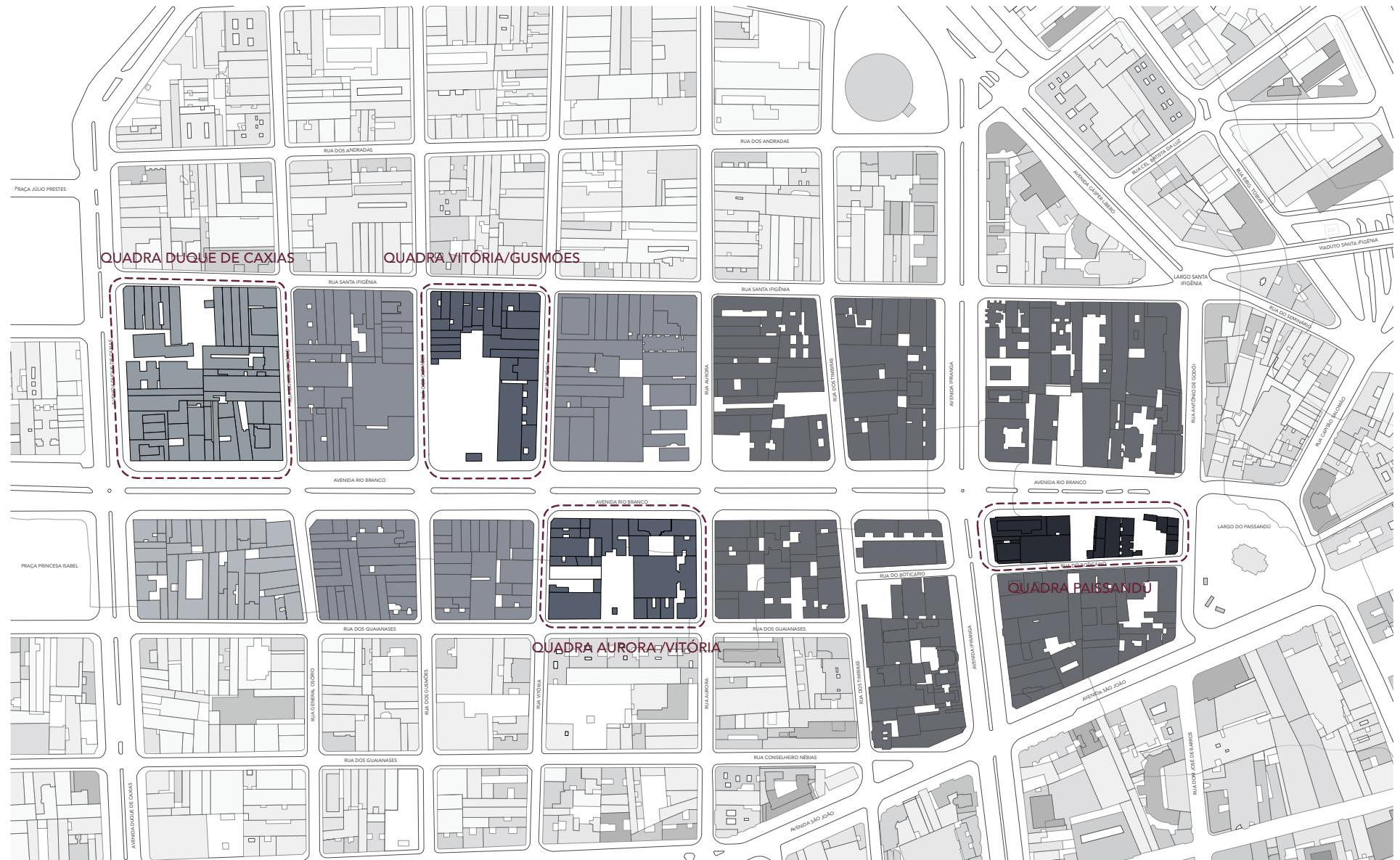
O mapeamento dos eixos de adensamento trouxe diretrizes gerais para a área, além de introduzir estratégias para se pensar a relação da largura das vias e o gabarito dos edifícios. O mapa de setores, por sua vez, trouxe padrões de ocupação que podem embasar a escolha dos programas, sejam eles pensados para atender à alguma carência local ou, então, novos usos compatíveis com as preexistências.

Por conta da escala que se buscava trabalhar, definiu-se a quadra como recorte de intervenção e foram selecionadas quatro delas, pelo menos uma de cada grupo determinado no mapa síntese do levantamento detalhado - assim se trabalharia com cada padrão geral de ocupação.

Além das conclusões atreladas ao mapa síntese, foram utilizados dados dos mapas de setores e de densidades para se pensar em um foco de intervenção para cada quadra. Definido o foco, pensou-se nos programas para, então, serem iniciados os ensaios.

Para cada quadra foi realizado o seguinte processo: levantou-se dados acerca do ano de construção, do estado de conservação (mapa B2 do levantamento detalhado) e da tipologia de cada edifício da quadra; a partir destes, pensou-se as possibilidades de demolição, retomando também o mapa de potencial de transformação (B3); levou-se igualmente em consideração o programa determinado para a quadra, a fim de verificar se as demolições permitiram sua implantação e se eram efetivamente necessárias; depois de definido quais edifícios

seriam desconsiderados, realizou-se estudos de massas e percursos; por último, foi desenvolvido um desenho para a volumetria da quadra, que trouxesse área suficiente para o programa, que garantisse boas qualidades ambientais para os espaços internos e externos, que pensasse em conjunto as circulações verticais e horizontais e os percursos intralote, que estabelecesse uma boa relação com os vizinhos, enfim, um desenho que aproveitasse o máximo potencial do lugar sem trazer prejuízos para as preexistências. Por voltar-se para a volumetria geral das construções, nem sempre se viu a necessidade de desenvolvimento das plantas internas de cada edifício, que obviamente são importantes na definição da forma de uma construção, porém de maneira mais específica. O raciocínio aqui é voltado para o conjunto.



## Quadras estudadas



A horizontal scale bar with tick marks every 20 units, labeled 0, 20, and 100 m.

## Quadra Paissandú

Esta quadra encontra-se inserida no Grupo 01 do mapa síntese, caracterizado pela presença de construções de gabarito elevado, em bom estado de conservação e com pequeno número de domicílios. O mapa de densidades indica que esta quadra em específico possui densidade alta, porém a quantidade de residentes é pequena, como pode se observar no mapa com estes dados. Ademais, há demarcada dentro dela uma zona de ZEIS 5, isto é, um perímetro com imóveis desocupados ou subutilizados que devem ser destinados à provisão de HIS. Nesta quadra há dois estacionamentos e três imóveis ocupados irregularmente por movimentos de luta pela moradia.

Diante de todos estes aspectos, definiu-se como foco desta quadra o uso residencial. A mistura de usos é sempre positiva e, por isso, previu-se unidades comerciais no térreo e, caso possível, algum equipamento público nos primeiros andares, cujo uso poderia ser definido pelos novos residentes.

O diagrama com o ano de construção dos imóveis indica que são eles de períodos mais recentes. Porém, ao observar-se mais cuidadosamente foi identificado um imóvel de tipologia característica do começo do século XX (segundo período morfológico). Estes dados de ano foram extraídos do levantamento do IPTU de 2016 e, por isso, é possível que a data mais recente atribuída a este imóvel em específico refira-se a algum processo de transferência do mesmo. Inclusive, por meio deste levantamento também desprendeu-se a informação de que os imóveis demarcados como ZEIS são de propriedade da Prefeitura, o que torna possível um projeto que considere o remembramento dos lotes.

Estes mesmos imóveis enquadrados como ZEIS 5 encontram-se em péssimo estado de conservação e são de tipologias de poucos pavimentos e pouco representativas da época em foram construídas. Talvez até tivessem maior valor originalmente, porém o processo de deterioração está avançado, o que pode ter descaracterizado os mesmos.

Conclui-se que as construções incluídas no mapa de potencial de transformação podem ser demolidas sem prejuízo ao bairro. Uma vez retiradas, há área suficiente para todo o programa pensado inicialmente.

O estudo de massas identificou dois agrupamentos na quadra: um com maior gabarito, voltado para a Av. Rio Branco e outro mais baixo, seguindo o gabarito do cinema da Rua do Boticário. Esta, inclusive, é uma rua bastante estreita, com calçadas igualmente estreitas e, além disso, com construções altas em sua outra margem. Frente a isso, é interessante que esta segunda massa tenha gabarito controlado.

Quanto aos percursos dentro da quadra, com ou sem remembramento de lote, as condições para estabelecer os são favoráveis, já que os lotes tem frentes para ambas as vias.

O projeto proposto traz o térreo ocupado por lojas, com volume alinhado ao de seu vizinho da Av. Rio Branco e em parte recuado na Rua do Boticário, para se criar um espaço de remanso nesta via tão estreita. Optou-se por manter a fachada da construção mais antiga e não a construção como um todo por conta de seu estado de conservação. Além disso, o volume foi fragmentando para se abrir percursos dentro da quadra, por onde são acessadas as torres habitacionais e o equipamento.

O embasamento, que abriga o equipamento, tem volumetria bastante semelhante à do pavimento térreo. Ele é composto por três pavimentos, garantindo o gabarito mais baixo previsto.

Por último, as torres residenciais são independentes e conectadas somente pela circulação horizontal. Optou-se por tal configuração para abrir espaços para a ventilação entre elas e também para que as unidades habitacionais tivessem mais uma fachada. A torre mais à esquerda não apresenta recuo lateral, uma vez que seu vizinho também não o tem. Todas seguem o gabarito deste último, alto o suficiente para trazer uma boa quantidade de habitantes e não prejudicial ao entorno, já que estão voltadas para uma via larga, a Av. Rio Branco.



Situação atual

ESC 1:1000





ESC 1:1000





#### Conservação dos edifícios

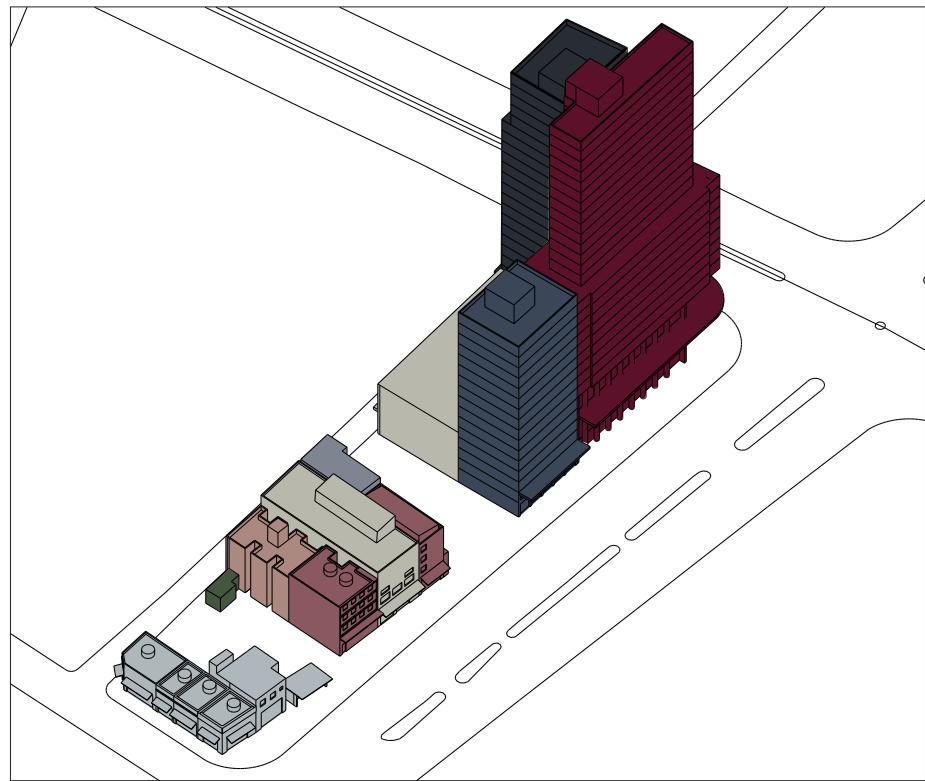
<span style="background-color: #c0c0ff; border: 1px solid black; padding: 2px 5px;"></span>	Bom estado
<span style="background-color: #804080; border: 1px solid black; padding: 2px 5px;"></span>	Médio
<span style="background-color: #800000; border: 1px solid black; padding: 2px 5px;"></span>	Péssimo

#### Definição:

- Médio: em uso e deterioração relacionada à ausência de manutenção
- Péssimo: desocupado e com sinais de deterioração avançados

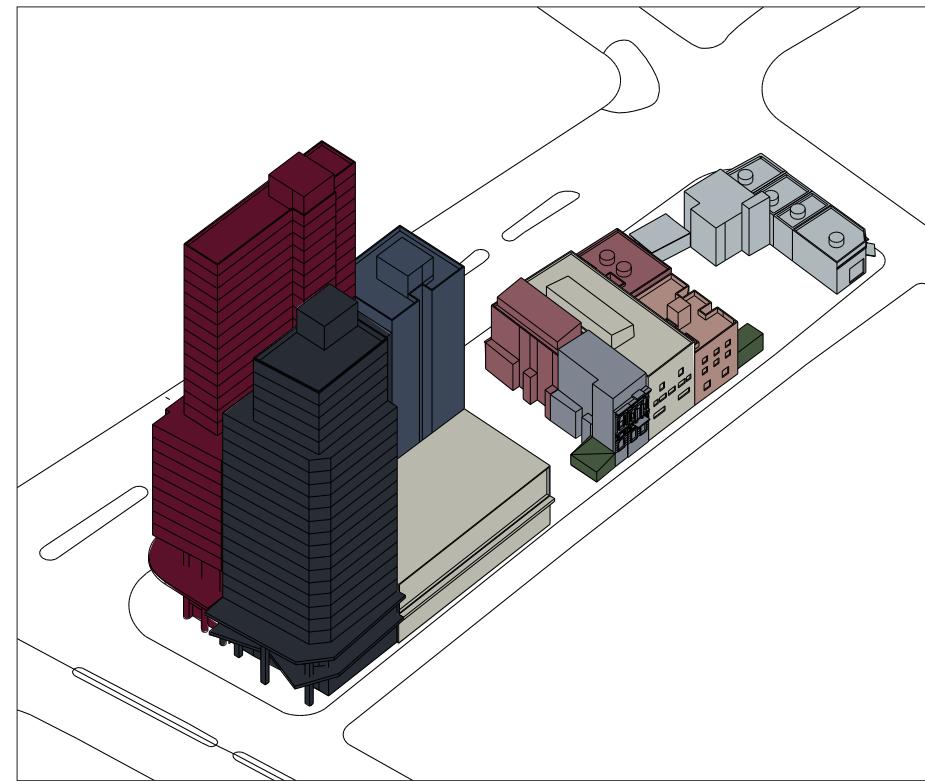
ESC 1:1000





Vista 01

**Tipologia**



Vista 02



#### Tipologia

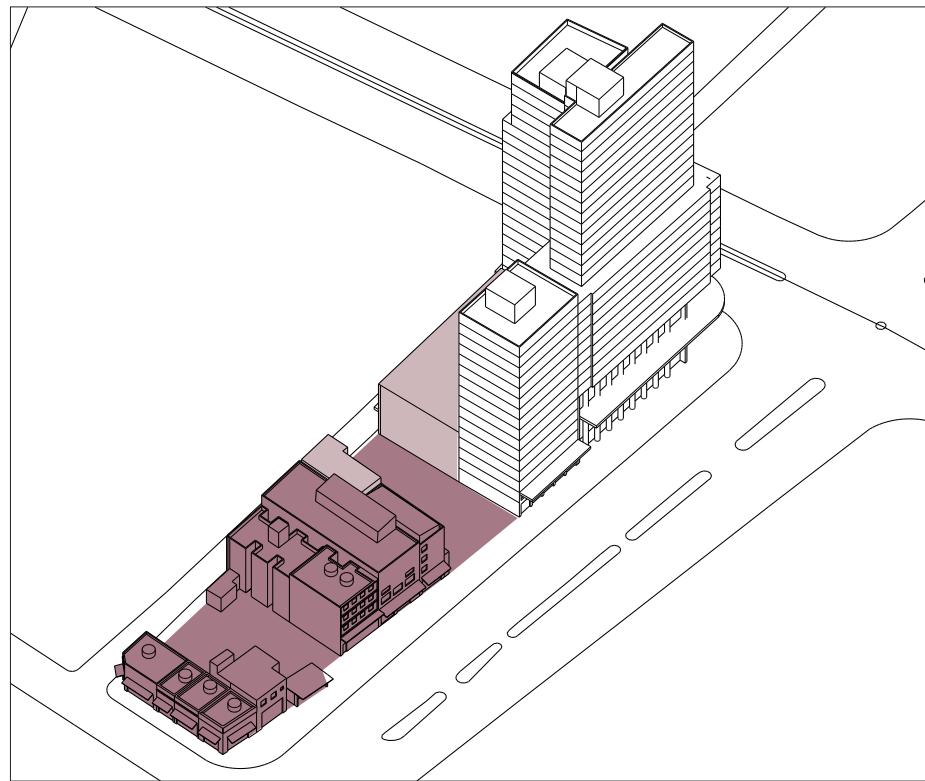
- Comércio com apenas um pavimento
- Sobrado típico do início do século XX, possivelmente de uso comercial originalmente
- Torre sem recuos com comércio no térreo e salas comerciais nos demais pavimentos

- Torre sobre embasamento com comércio no térreo e salas comerciais nos demais pavimentos
- Construções com quatro pavimentos que originalmente abrigavam hotéis
- Torre sobre embasamento com comércio no térreo e domicílios nos demais pavimentos

- Construção de três pavimentos e originalmente de uso residencial apenas
- Cinemas, com gabarito equivalente a em média quatro pavimentos
- Terrenos ocupados por estacionamentos

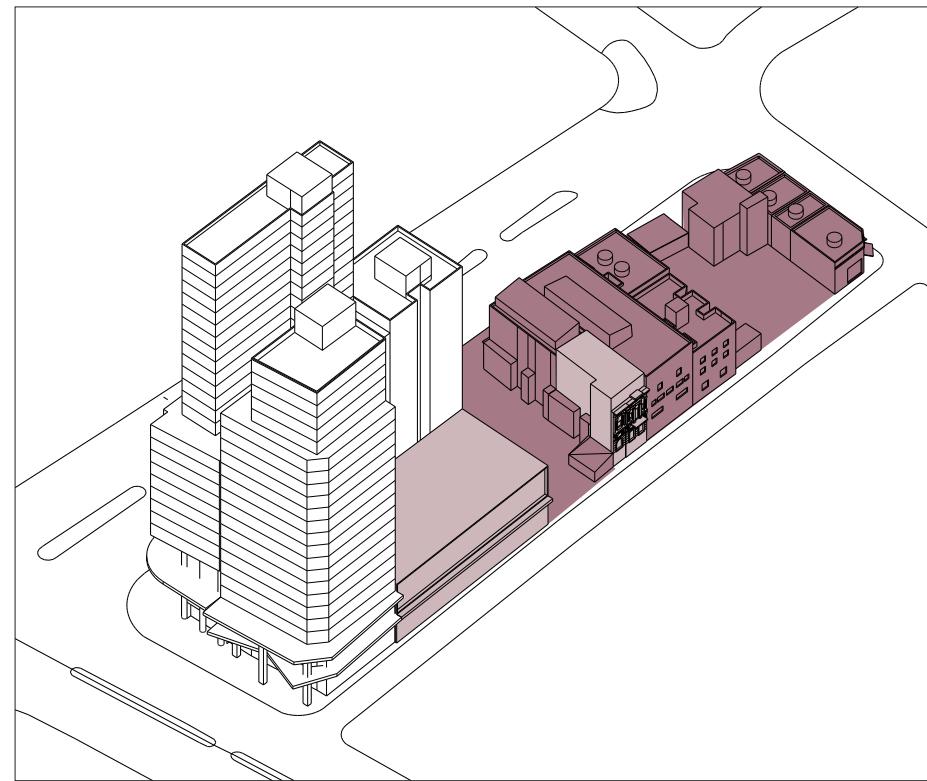
ESC 1:1000





Vista 01

Potencial de transformação



Vista 02

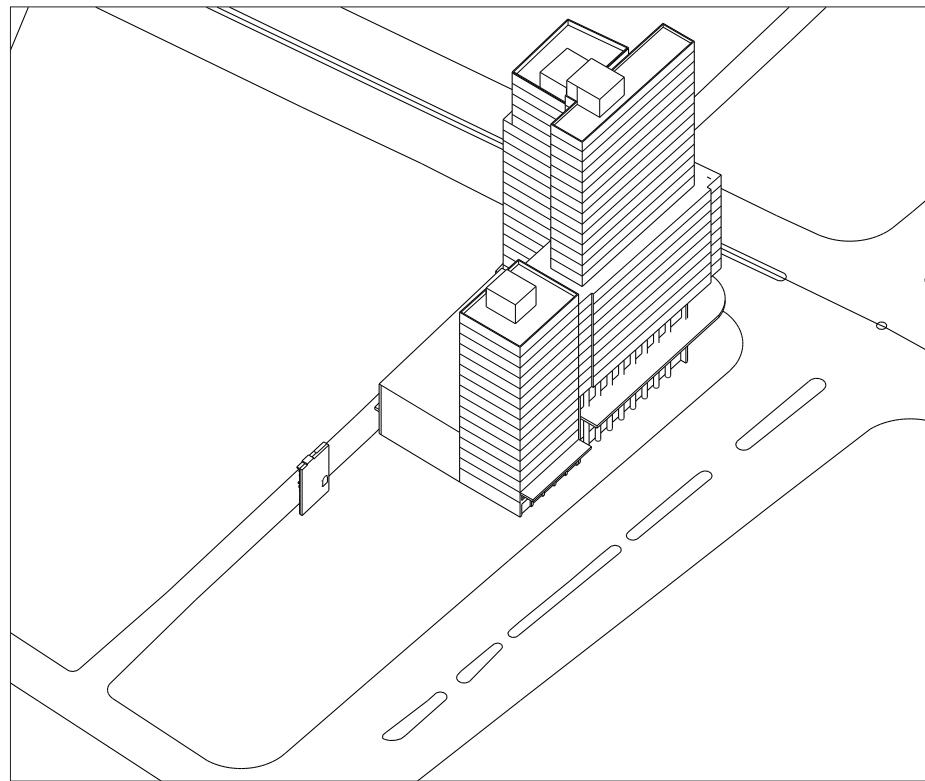


#### Potencial de transformação

- Para construção
- Para reforma

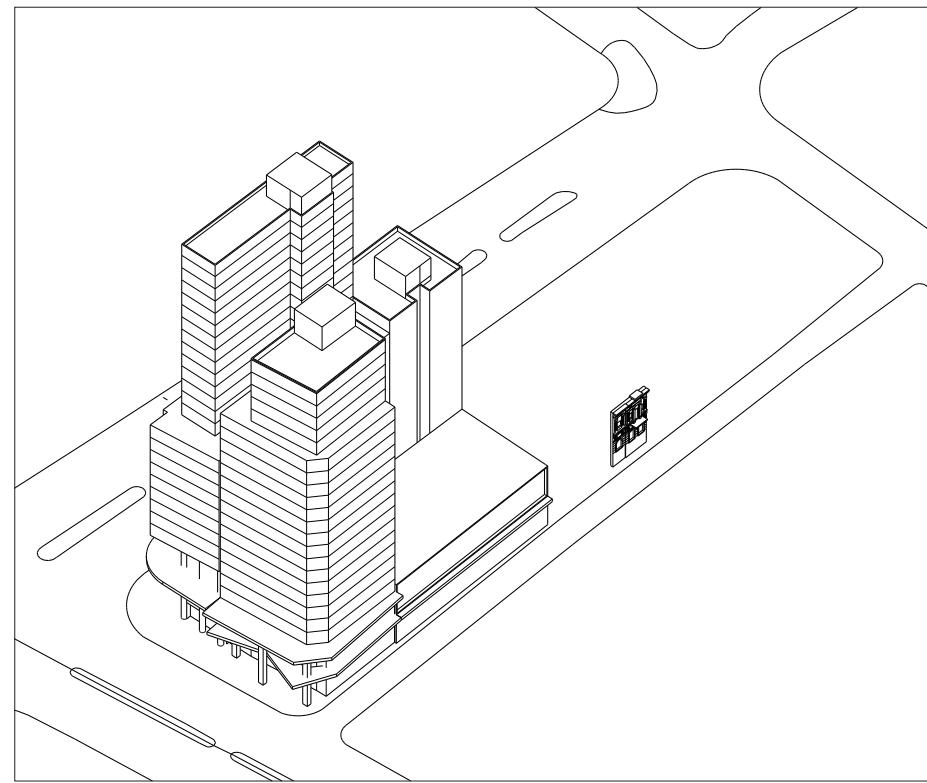
ESC 1:1000





Vista 01

Situação após demolições



Vista 02

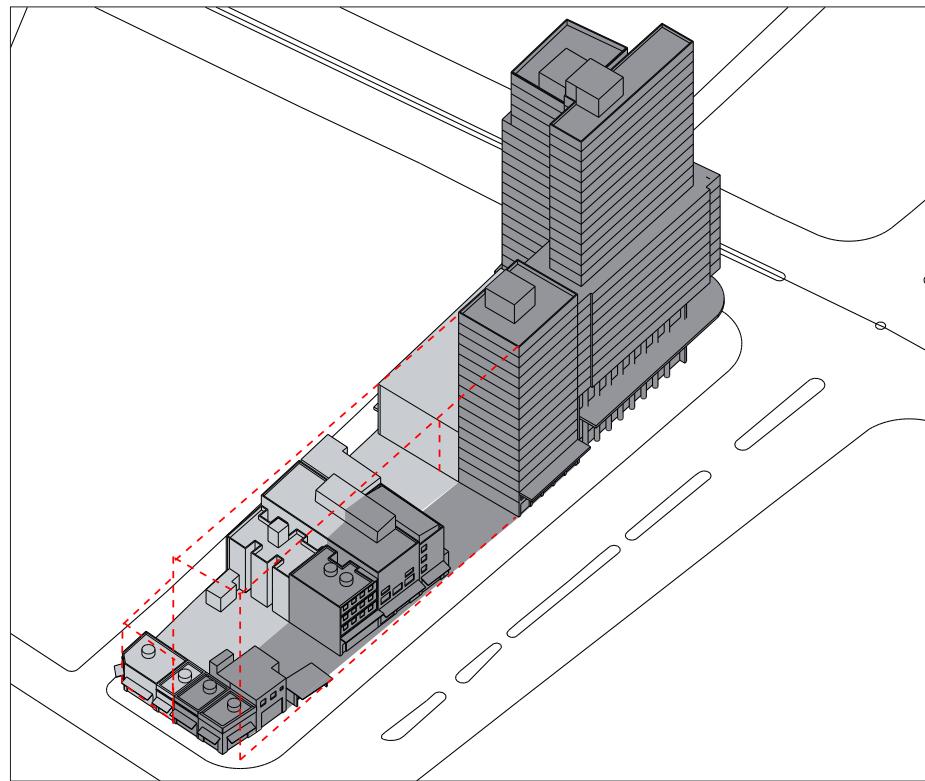


**Situação após demolições**

— Fachada mantida

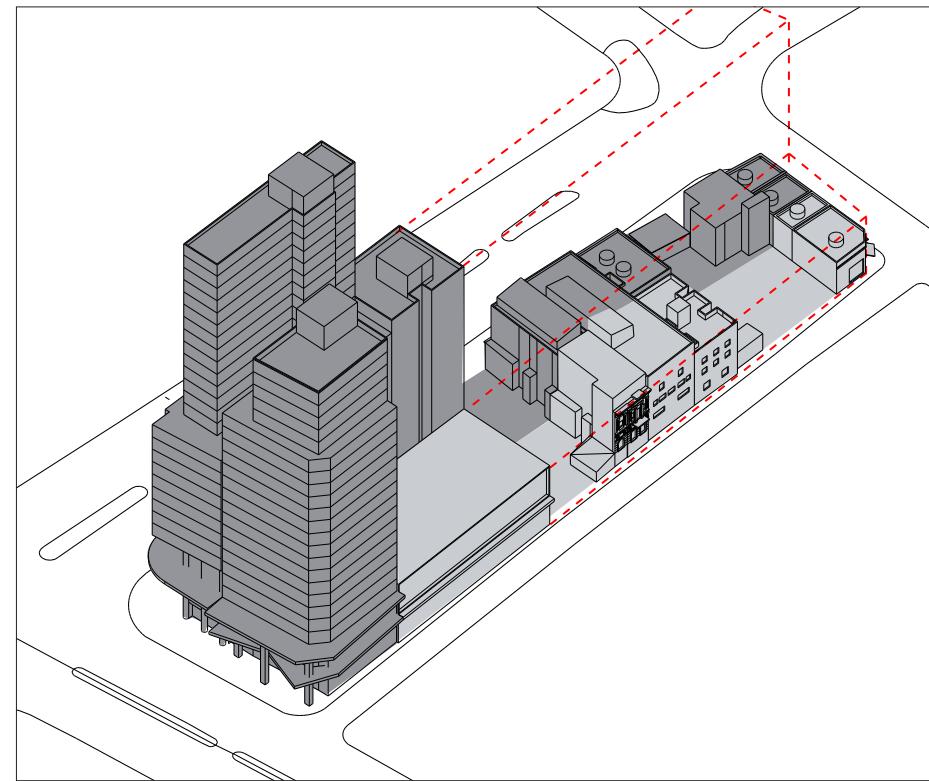
ESC 1:1000





Vista 01

**Estudo de massas**



Vista 02



**Estudo de massas**

- Com gabarito alto
- Com gabarito controlado

ESC 1:1000





**Parcelamento e percursos**

- Muros / empenas cegas
- - - Fachadas permeáveis / ativas
- Percursos
- Volumes construídos

ESC 1:1000





**Parcelamento e percursos**

- Muros / empenas cegas
- - - Fachadas permeáveis / ativas
- Percursos
- Volumes construídos

ESC 1:1000





**Planta - Pavimento térreo**

- 1 Comércio
- 2 Acesso aos edifícios residenciais
- 3 Acesso ao equipamento público

ESC 1:1000





**Planta - Pavimento térreo**

- |                                    |                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| — Muros / empenas cegas            | ■ Circulação pública dentro da quadra |
| - - - Fachadas permeáveis / ativas | ■ Circulação vertical dos edifícios   |
| — Fachada mantida                  | ■ Recuo                               |
| ■ Volumes construídos              |                                       |

ESC 1:1000



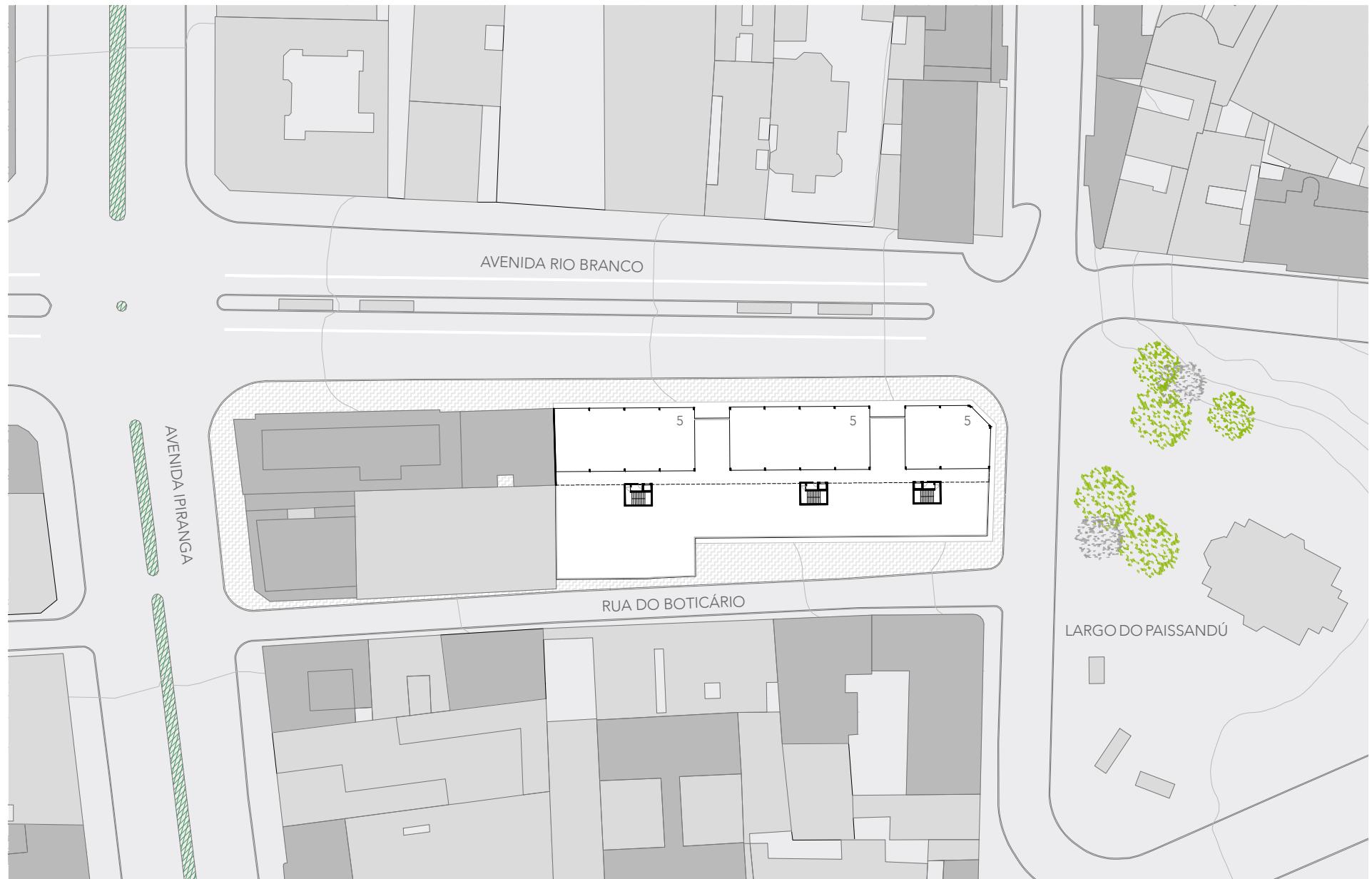


**Planta - Pavimentos do embasamento**

**4** Espaço destinado a equipamento público

ESC 1:1000





**Planta - Cobertura do embasamento**

5 Espaços de uso comum condominal

ESC 1:1000



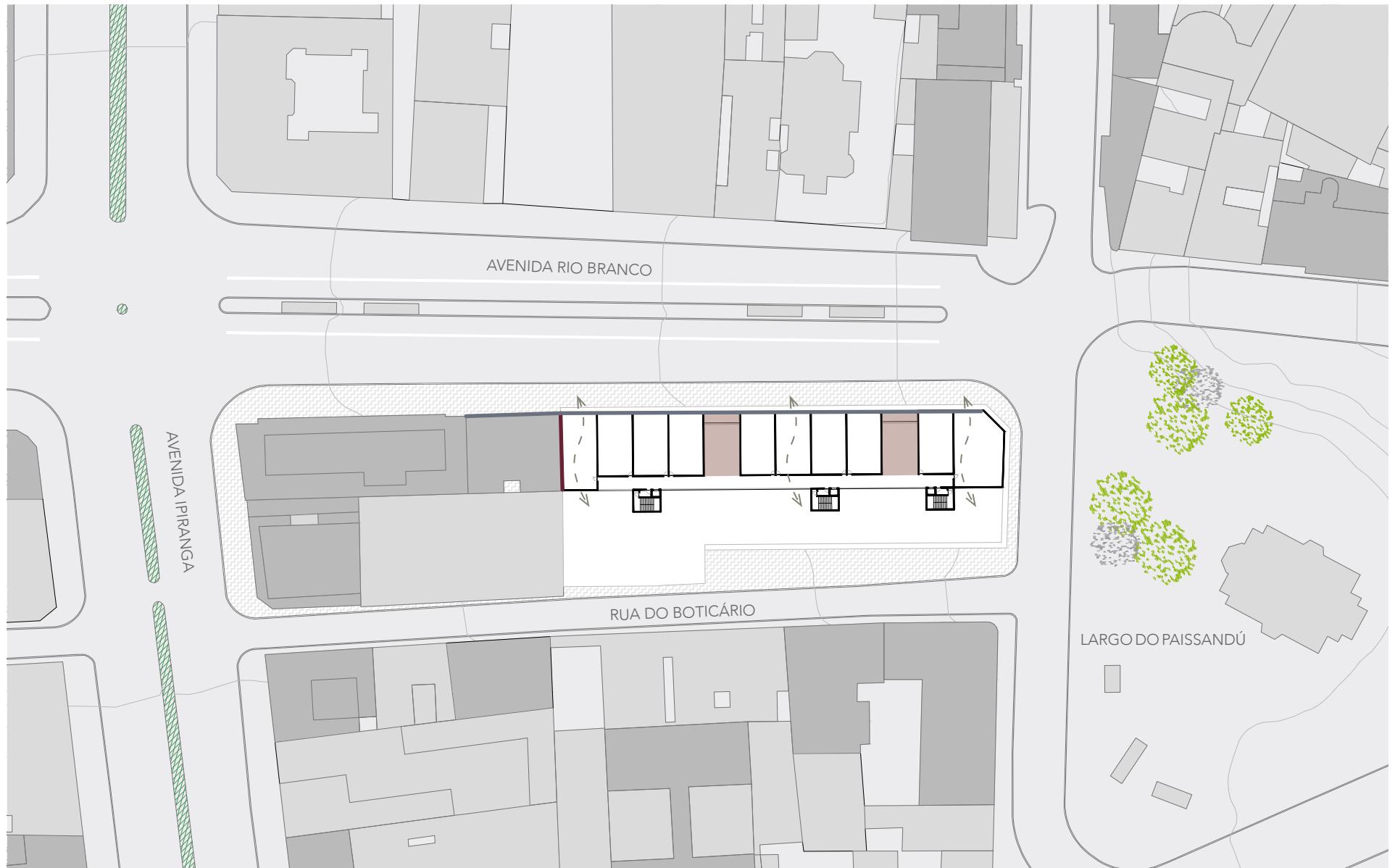


**Planta - Pavimento tipo**

6    Unidades habitacionais

ESC 1:1000



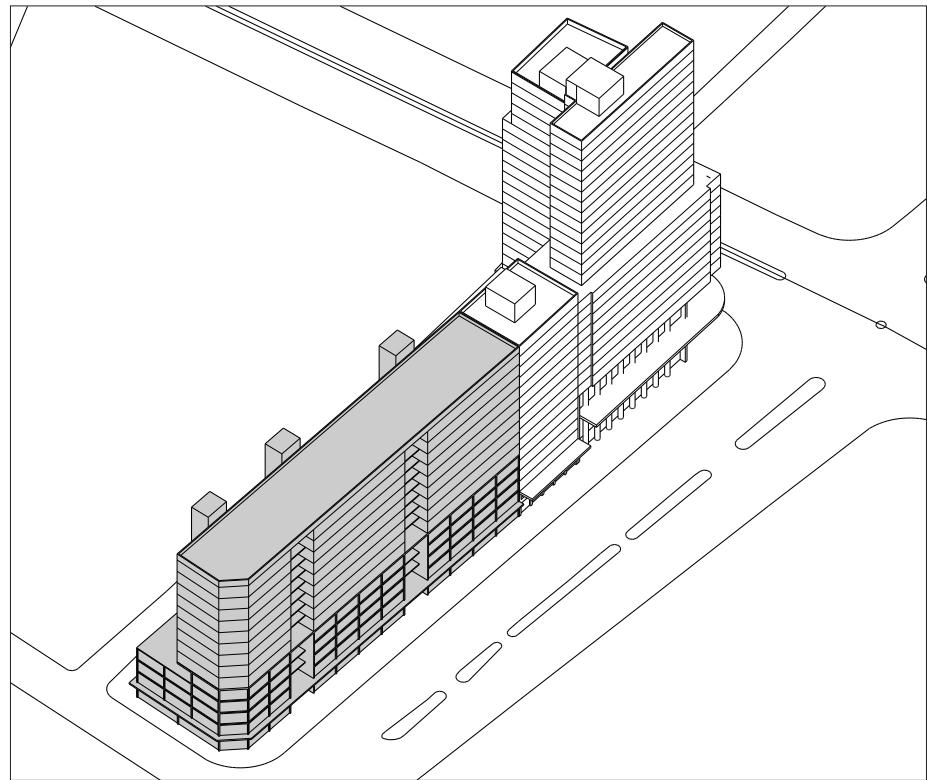


**Planta - Pavimento tipo**

- Empenas cegas
- Alinhamentos
- - - Fachada mantida
- Recuo entre as torres

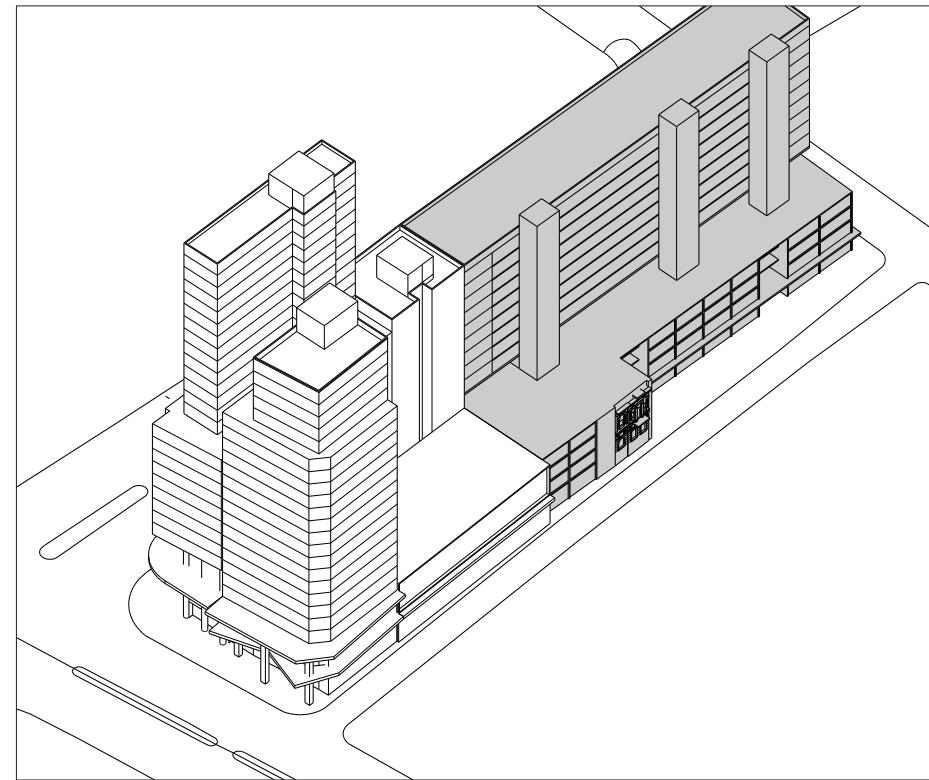
ESC 1:1000



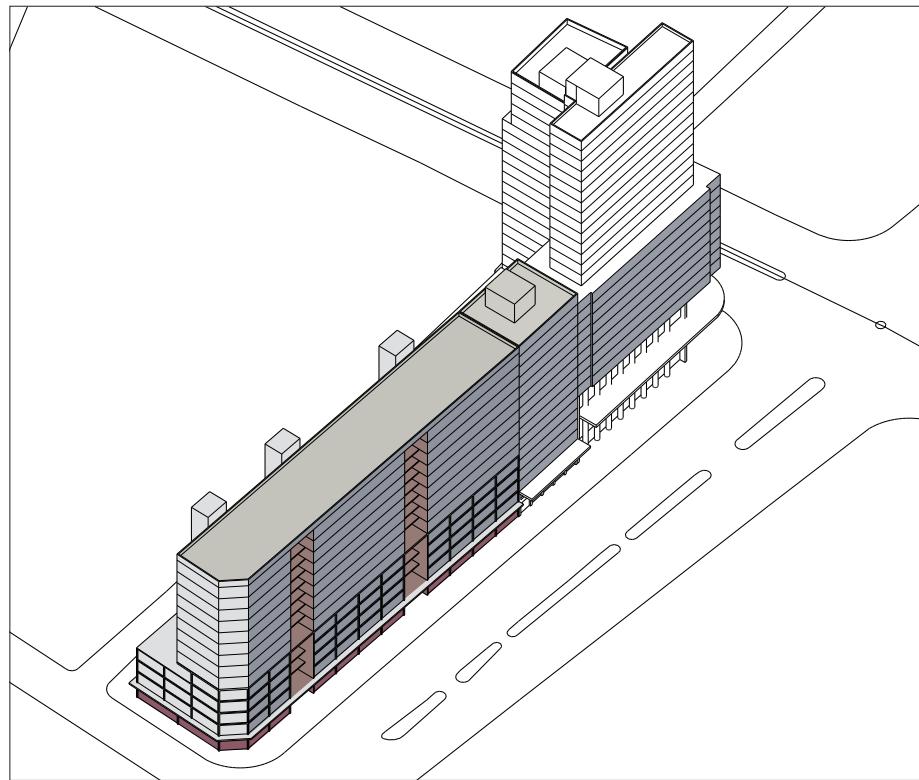


**Desenho proposto**

Vista 01



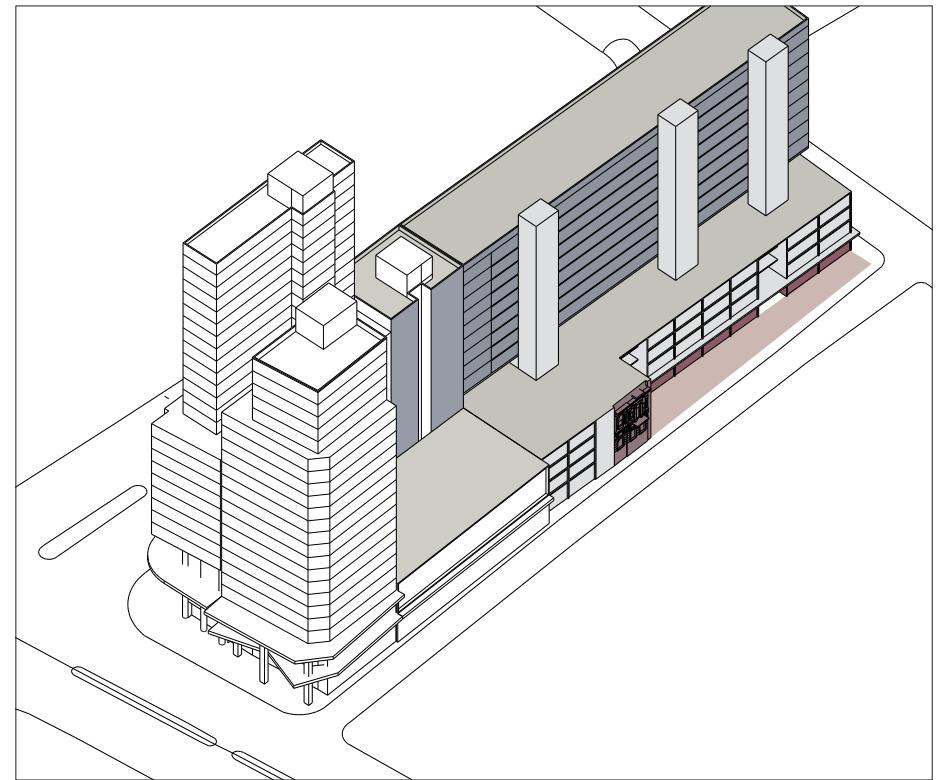
Vista 02



Vista 01

**Aspectos considerados**

- Fachada ativa
- Fachada mantida
- Recuo
- Alinhamentos
- Gabarito de referência



Vista 02

## Quadra Aurora / Vitória

Esta quadra encontra-se inserida no Grupo 02 do mapa síntese do levamento detalhado. Este é caracterizado pela presença de construções mais baixas, majoritariamente comerciais, em muitos casos de períodos da primeira metade do século XX, e em melhor estado de conservação. Isto é, o padrão de ocupação dos arredores da Rua Santa Ifigênia, que se repetem em alguns quarteirões do outro lado da Avenida Rio Branco. Contudo, não é o caso desta quadra. Ela encontra-se neste agrupamento pelo fato de todas as quadras ao seu redor atenderem a este padrão, porém uma análise em escala mais aproximada mostrou a necessidade de destacá-la do Grupo 02. É por este motivo que ela foi selecionada como objeto de estudo para os ensaios projetuais. Posteriormente, outra quadra que segue os padrões do Grupo 02 será estudada (Quadra Vitória / Gusmões).

Apesar de não figurar entre as mais densas da região, a quadra em questão apresenta densidade comparativamente alta em relação àquelas ao seu redor. Por isso, o uso residencial não foi colocado como prioridade, apesar de ainda ser considerado desejável.

O mapa de setores insere a quadra no agrupamento identificado pela predominância de comércios de pequeno porte, presentes nela em lojas de um ou poucos pavimentos ou no térreo dos edifícios. Entretanto, considerou-se mais marcante a sua proximidade ao setor 07, caracterizado pela forte presença de imigrantes. Caminhando-se pelas ruas nos seus arredores, nota-se manifestações desta presença, como uma mesquita ou bares e restaurantes administrados e frequentados por imigrantes. Esta particularidade também foi um dos motivos da escolha por esta quadra como objeto de estudo.

Há na quadra dois estacionamentos de grandes dimensões e, por se tratar de um local bastante denso construtivamente, considerou-se interessante transformar algum deles em uma praça pública, que acabou se configurando como um dos focos da proposta elaborada. Os novos edifícios poderiam se organizar em torno da praça e pensou-se em usos que pudesse se associar a ela. Por conta da presença dos imigrantes, o outro foco desta proposta é um Centro de Acolhimento, que poderia contar com serviços de atendimento a essas pessoas, apartamentos temporários e espaços de confraternização - voltados para a praça. Antes do desenvolvimento de desenhos outras análises foram feitas.

Os imóveis desta quadra foram construídos em diferentes momentos, havendo um para cada período morfológico - com exceção do primeiro, que não manteve nenhuma construção até os dias atuais. Destaca-se a presença de tipologias típicas do teceiro período (1930 - 1956), como a de três sobrados dos anos de 1949 de uso misto. Apesar

do estado ruim de conservação em que se encontram, estes e outras construções de importância histórica devem ser mantidas.

Quanto às demais tipologias, há imóveis com, em média, dez pavimentos e de uso misto, residencial ou comercial em meio a estabelecimentos comerciais de poucos pavimentos e de desenho pouco representativo da época em que foram construídos. Foi atribuído potencial de transformação a estes últimos, aos dois estacionamentos citados e a um depósito da Congás de pequena área construída. Para um edifício garagem de dez pavimentos foi atribuído potencial de reforma, pois considera-se que seria interessante que recebesse outro uso, o que não fez parte do escopo da proposta elaborada.

Propôs-se a demolição de quatro imóveis, criando uma área que somada ao espaço dos estacionamentos possibilitou o desenho de quatro edifícios, além da praça. Três destes edifícios são torres sem recuos de uso misto, seguindo um padrão da região. Como afirmado anteriormente, o uso residencial não é o foco desta proposta, mas não é por isso que ele deixa de ser desejável. O quarto edifício é o Centro de Acolhimento, com espaços para atendimento e de uso comum nos dois pavimentos do embasamento e apartamentos temporários dispostos em duas torres.

Todos eles têm fachadas voltadas para a praça, criando um desenho de térreo bastante permeável. Além disso, abriu-se um acesso da Avenida Rio Branco para o interior da quadra, permitindo fluxos inexistentes na atual configuração, com lotes sem nenhuma comunicação entre si.

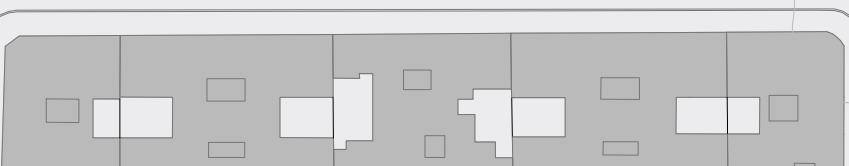
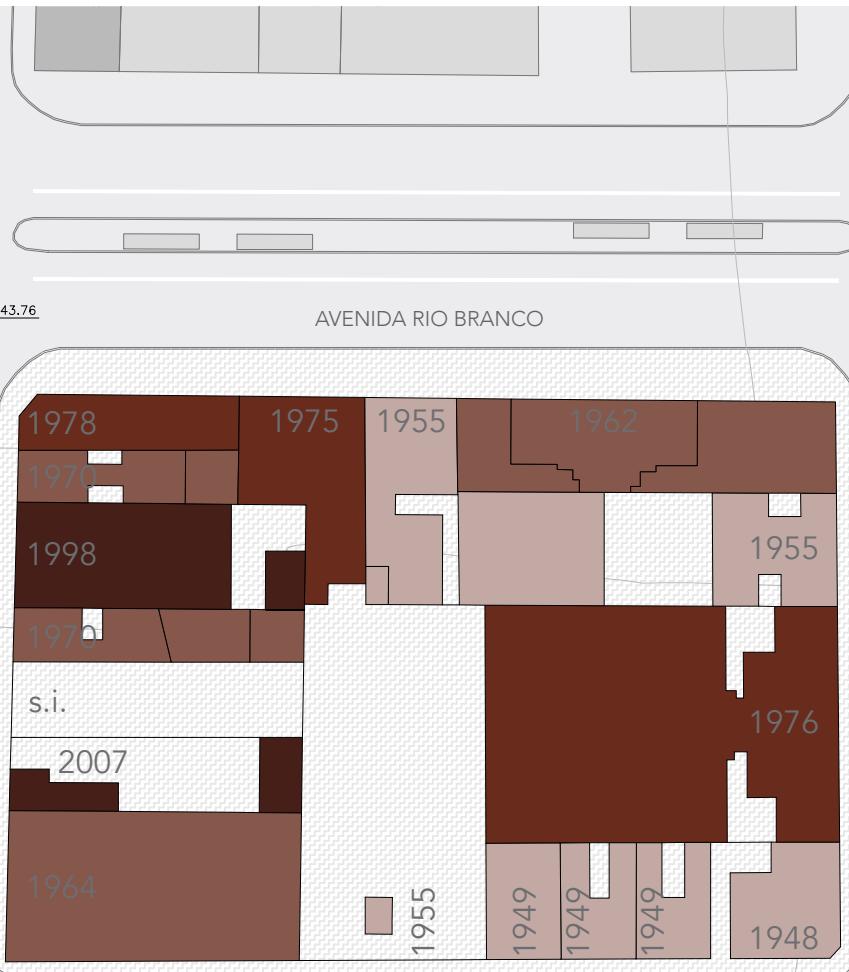
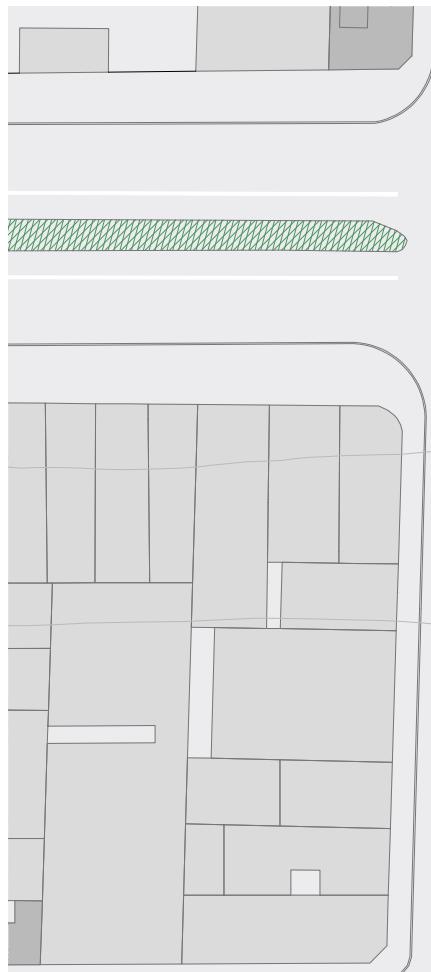
Os edifícios propostos tiveram seus alinhamentos e gabaritos definidos em função de seus vizinhos. Os recuos foram pensados com base na ocupação destes também, que não tem recuos laterais. Três dos edifícios propostos também não os tem. Em algumas situações, os vizinhos tinham poços de iluminação, que foram replicados nos novos edifícios, garantindo a ambos uma melhor ventilação e iluminação. Uma das torres com apartamentos temporários também adota esta solução, enquanto a outra foi implantada com um afastamento entre ambas para que os apartamentos contassem com melhores alternativas de insolação e de ventilação.



Situação atual

ESC 1:1000





#### Ano de construção

- Terceiro período morfológico (1930 - 1956)
- Quarto período morfológico (1957 - 1971)
- Quinto período morfológico (1972 - 1996)
- Sexto período morfológico (1997 - 2017)

ESC 1:1000





#### Conservação dos edifícios

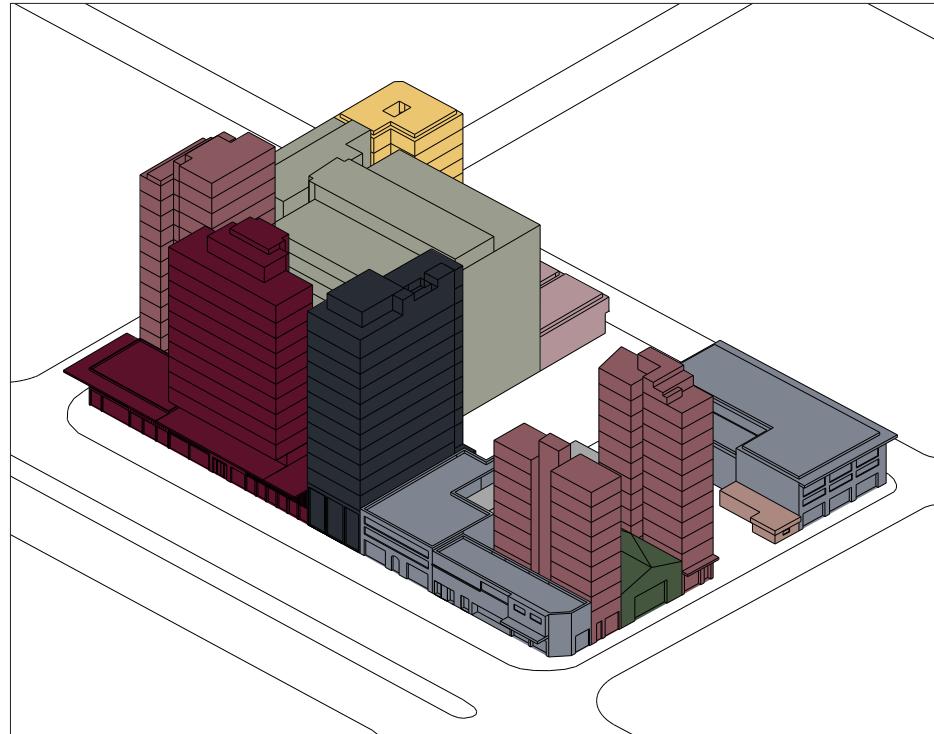
- [Light Gray Box] Bom estado
- [Medium Gray Box] Médio
- [Dark Gray Box] Ruim
- [Black Box] Péssimo

Definição:

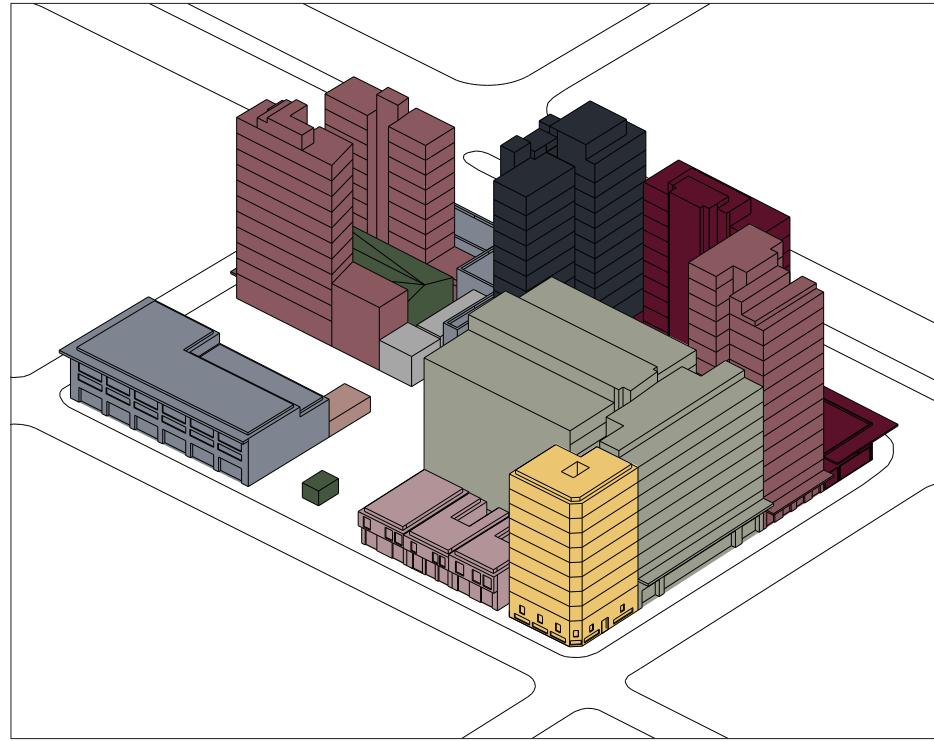
- Médio: em uso e deterioração relacionada à ausência de manutenção
- Ruim: ainda em uso, porém já com sinais de abandono
- Péssimo: desocupado e com sinais de deterioração avançados

ESC 1:1000

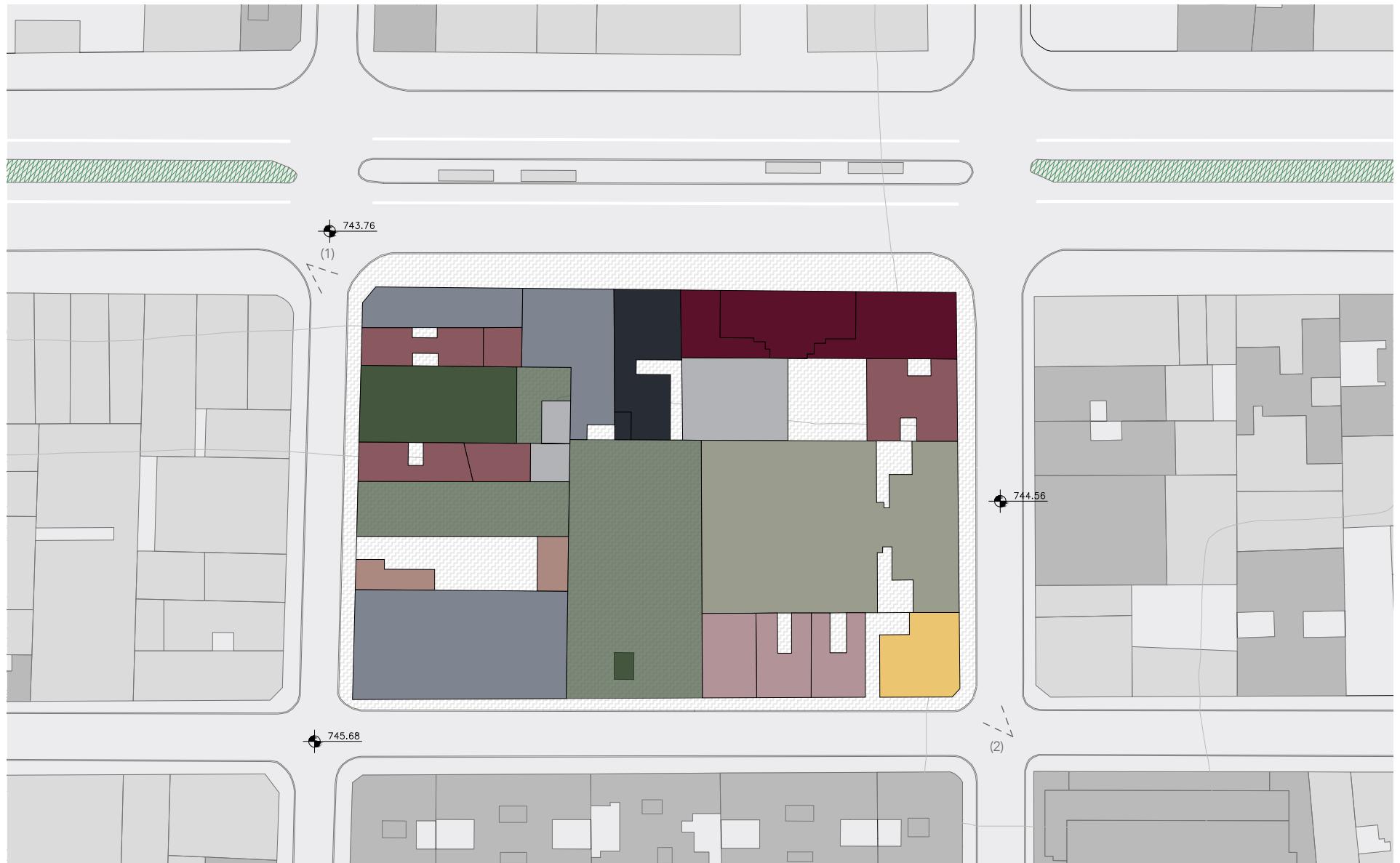




Vista 01

**Tipologia**

Vista 02



#### Tipologia

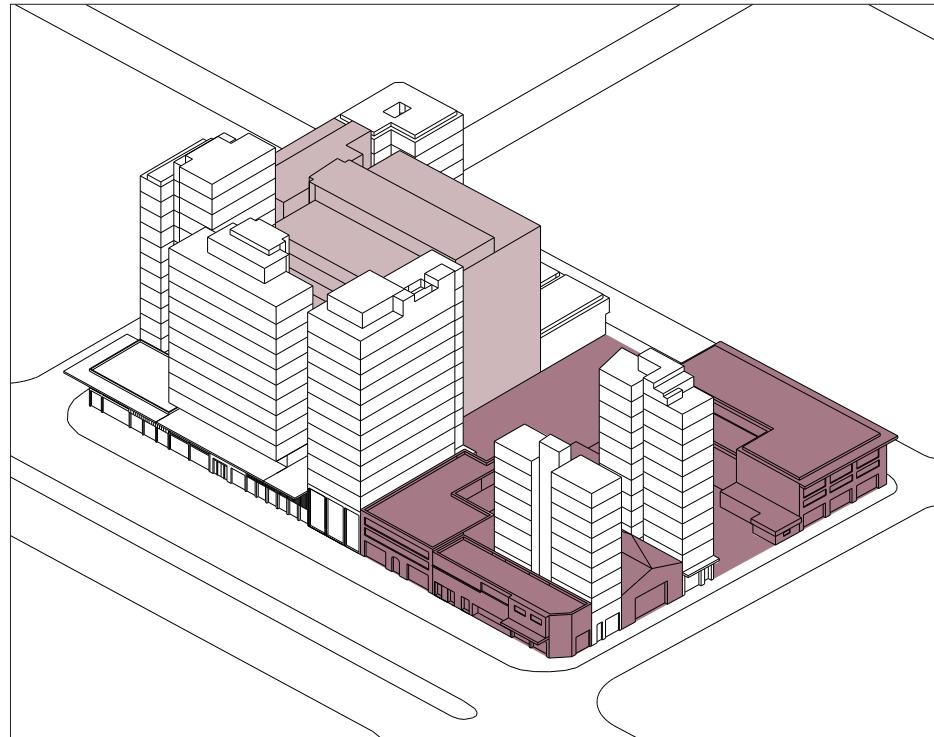
- Construções de dois pavimentos, com uso comercial no térreo e residencial no restante
- Torre sem recuos, com uso comercial no térreo e residencial no restante
- Torre sobre embasamento, com uso comercial no térreo e residencial no restante

- Construções com até 3 pavimentos e uso comercial
- Torres sem recuos de uso comercial
- Construção de uso comercial com um pavimento e com baixa taxa de ocupação

- Edifício garagem com 10 pavimentos
- Estacionamentos
- Adições feitas no miolo de quadra

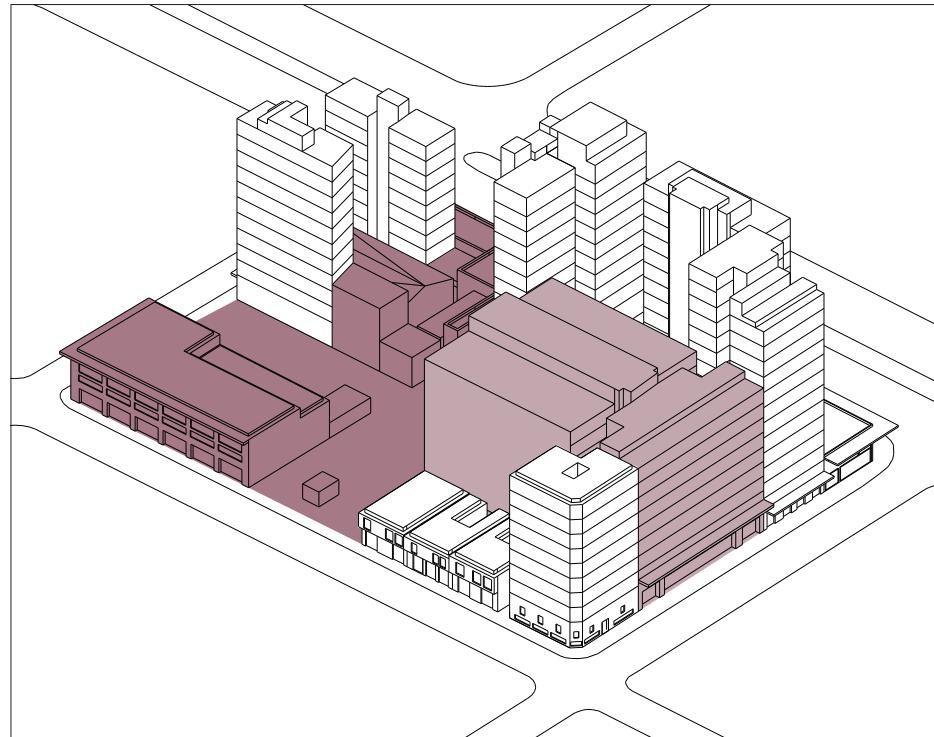
ESC 1:1000





Vista 01

Potencial de transformação



Vista 02

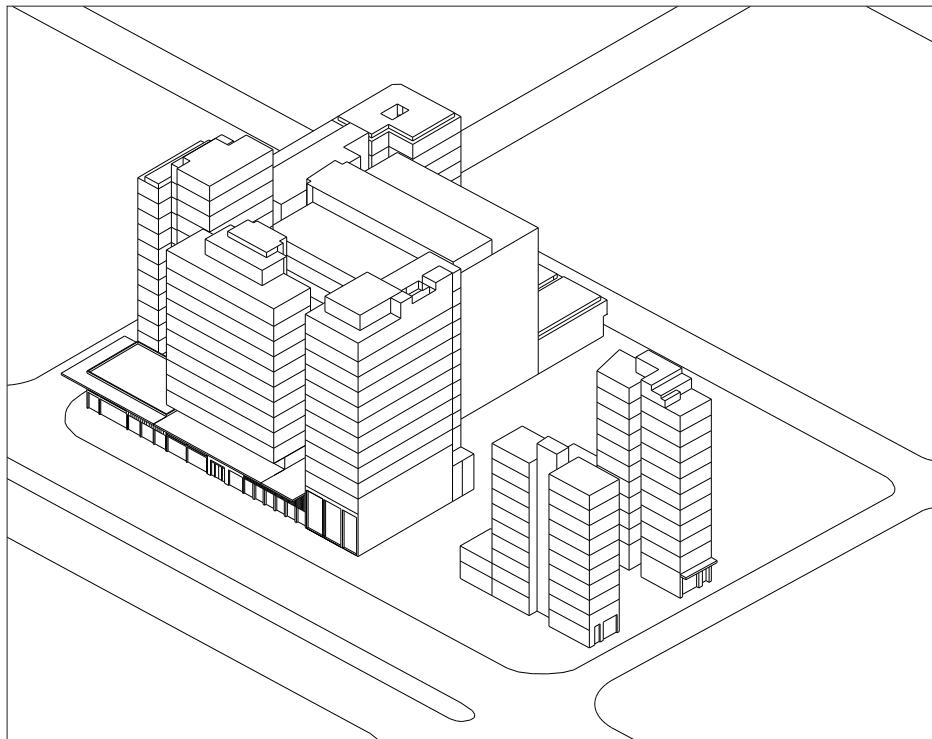


#### Potencial de transformação

- Para construção
- Para reforma

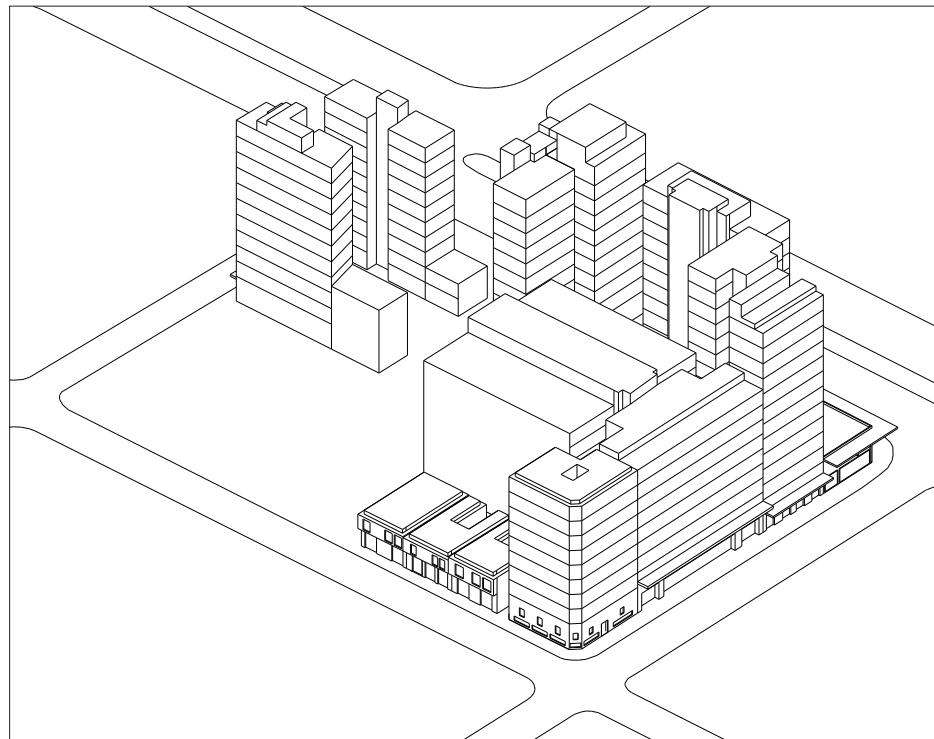
ESC 1:1000





Vista 01

Situação após demolições



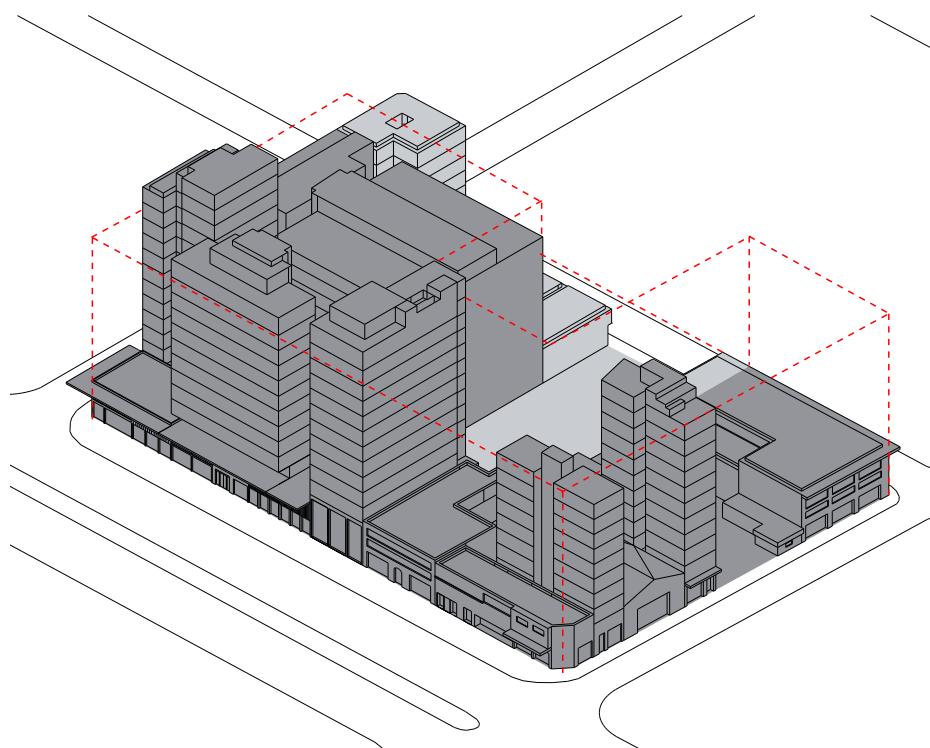
Vista 02



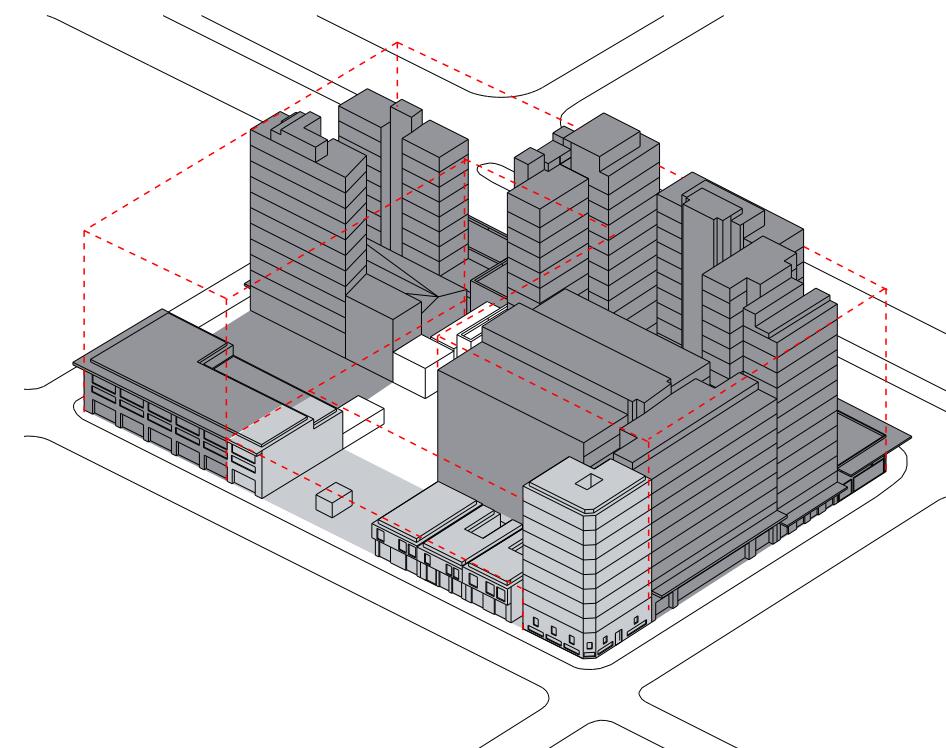
Situação após demolições

ESC 1:1000

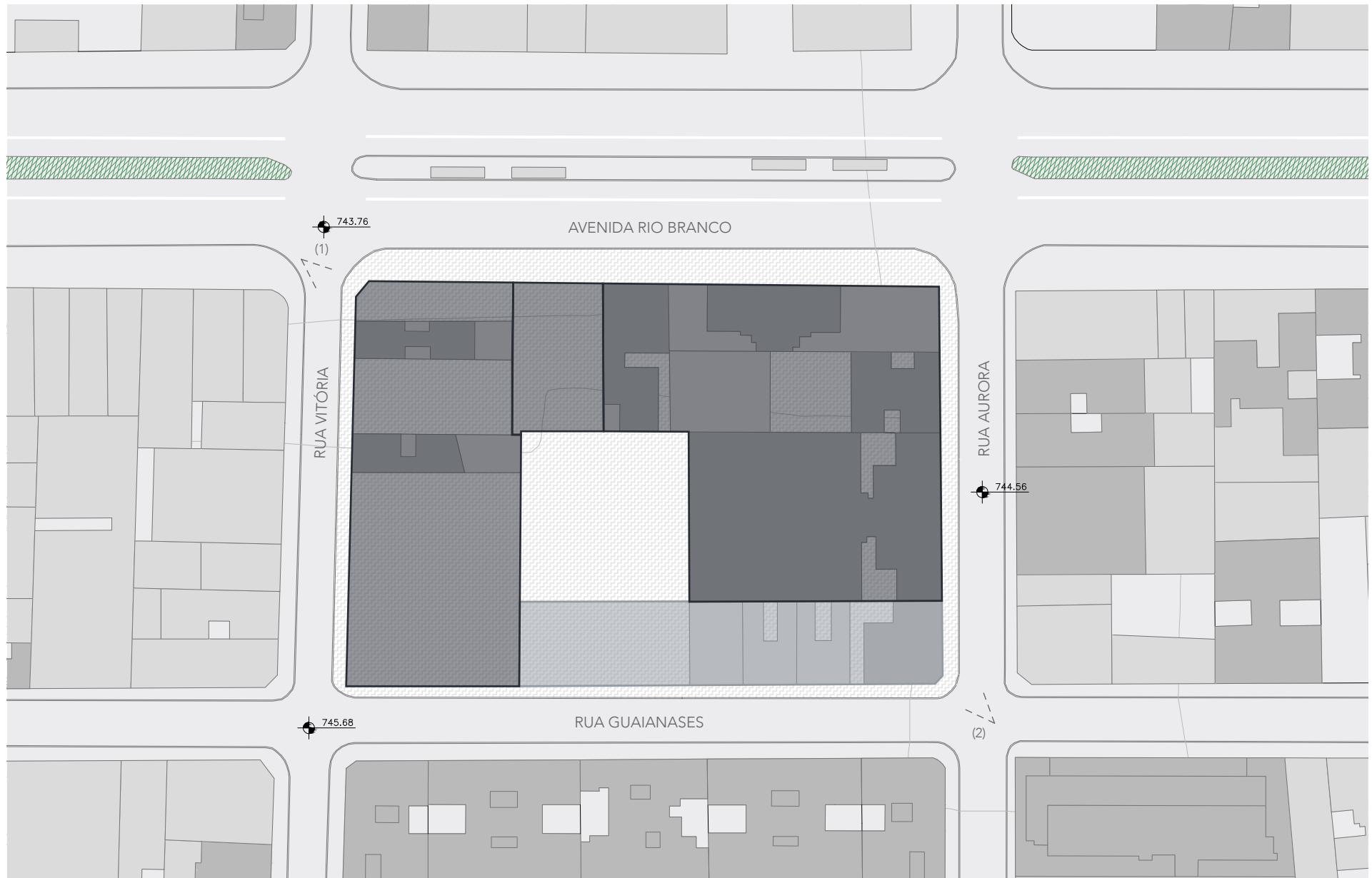




Vista 01

**Estudo de massas**

Vista 02

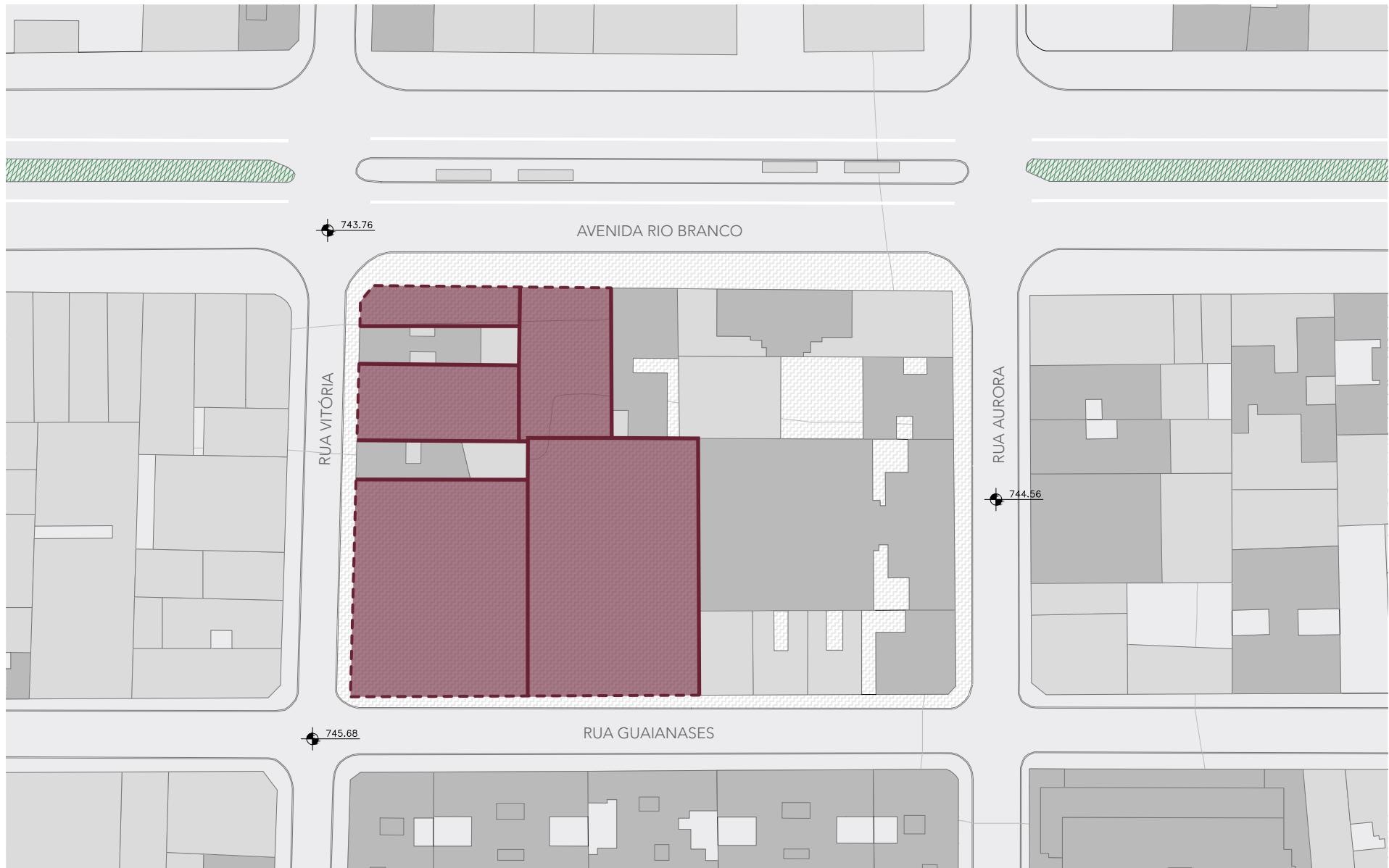


**Estudo de massas**

- Com gabarito alto
- Com gabarito controlado

ESC 1:1000



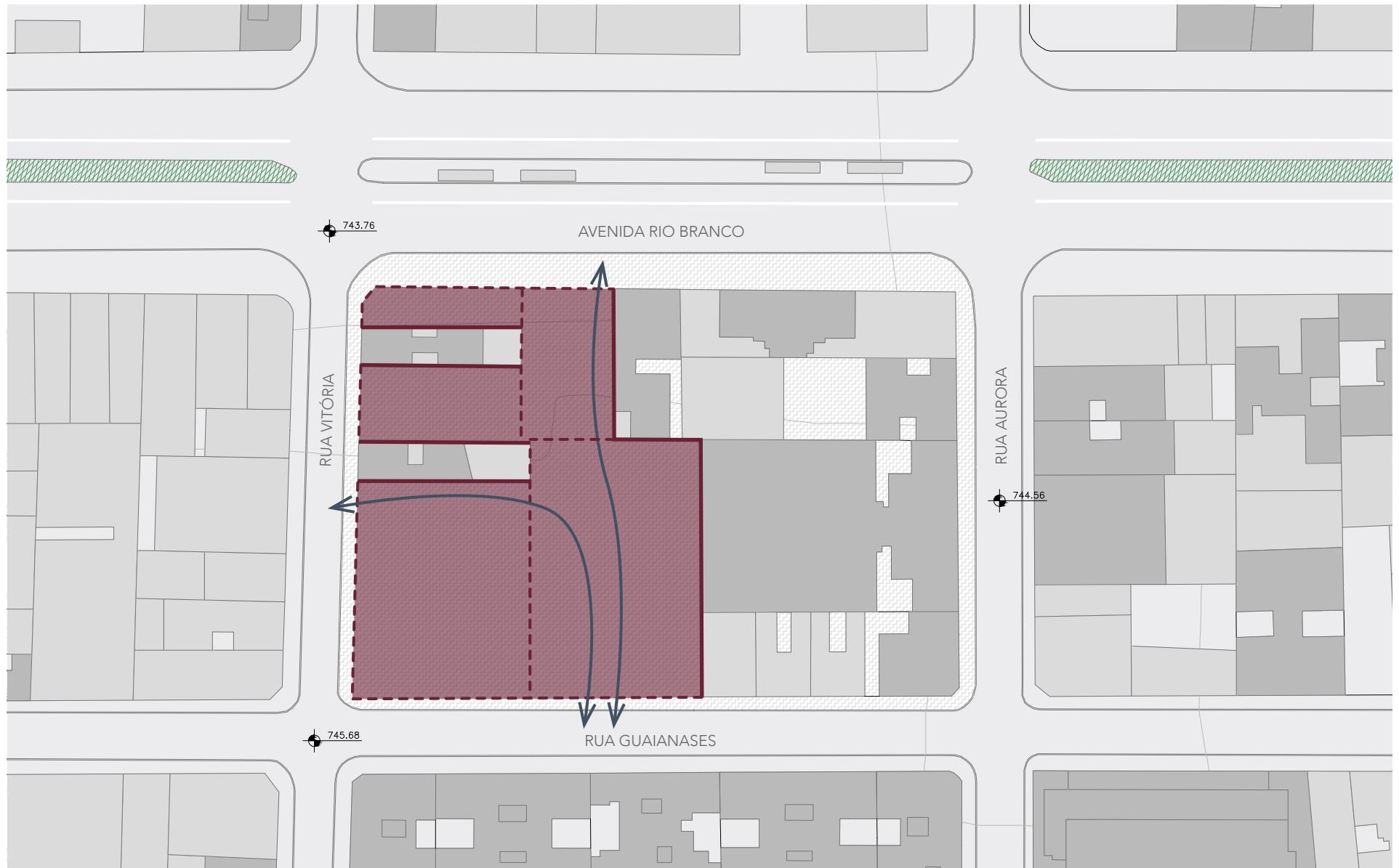


#### Parcelamento e percursos

- Muros / empenas cegas
- - - Fachadas permeáveis / ativas
- Percursos
- Volumes construídos

ESC 1:1000





#### Parcelamento e percursos

- Muros / empenas cegas
- - - Fachadas permeáveis / ativas
- Percursos
- Volumes construídos

ESC 1:1000





#### Planta - Pavimento térreo

- 1 Comércio
- 2 Acesso aos edifícios residenciais
- 3 Acesso ao equipamento público
- 4 Apoio à praça

ESC 1:1000





#### Planta - Pavimento térreo

- Muros / empenas cegas
- - - Fachadas permeáveis / ativas
- Volumes construídos
- Circulação pública dentro da quadra
- Circulação vertical dos edifícios

ESC 1:1000





**Planta - Pavimentos do embasamento**

5 Unidades habitacionais

6 Espaço destinado ao Centro de Acolhimento

ESC 1:1000





**Planta - Pavimentos do embasamento**

- Empenas cegas
- Alinhamentos
- Poço de ventilação

ESC 1:1000





**Planta - Pavimento tipo**

5 Unidades habitacionais

7 Apartamentos temporários

ESC 1:1000



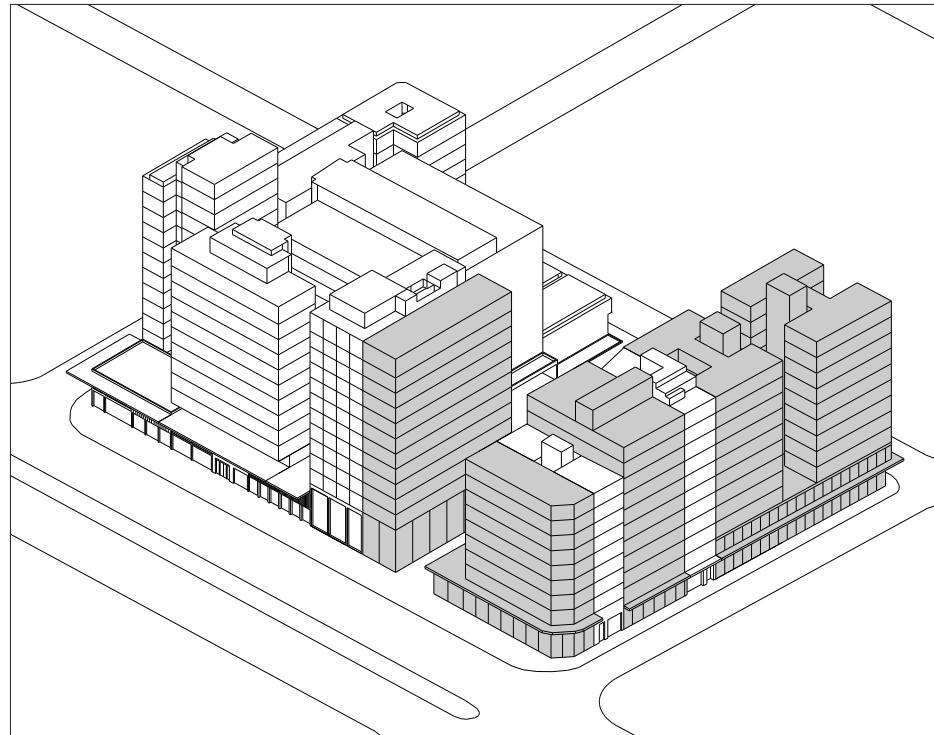


**Planta - Pavimento tipo**

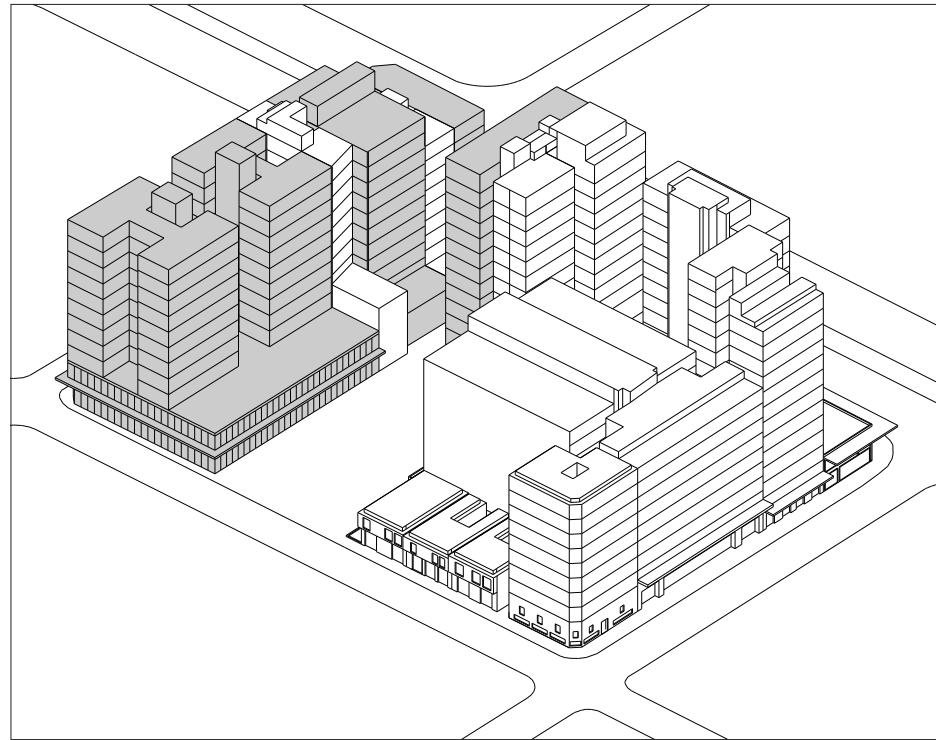
- Empenas cegas
- Alinhamentos
- Poço de ventilação e recuos

ESC 1:1000

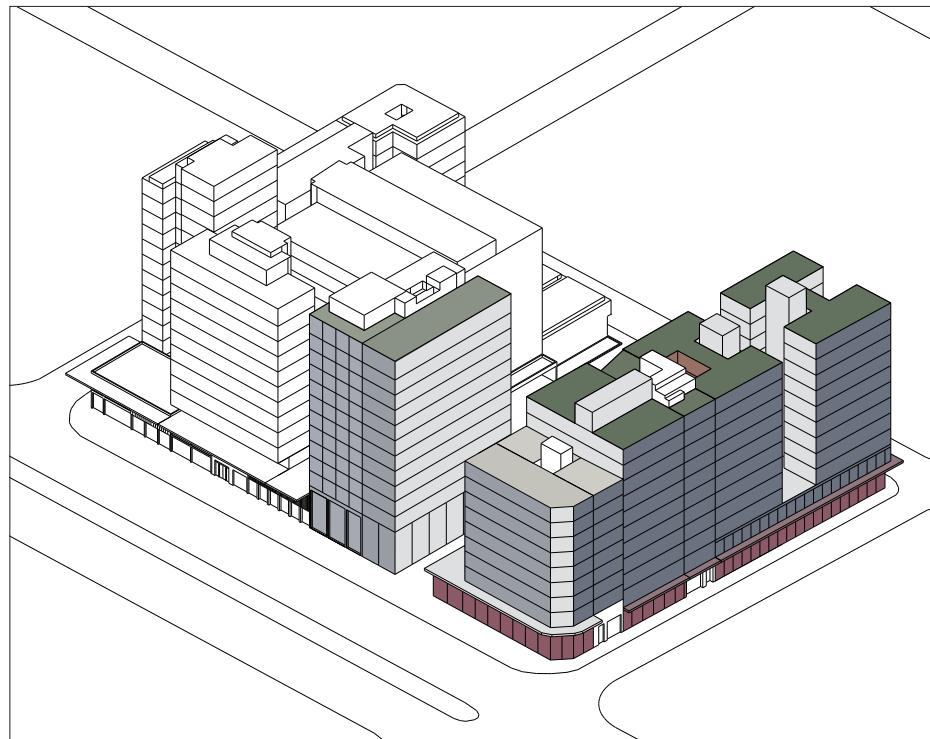




Vista 01

**Desenho proposto**

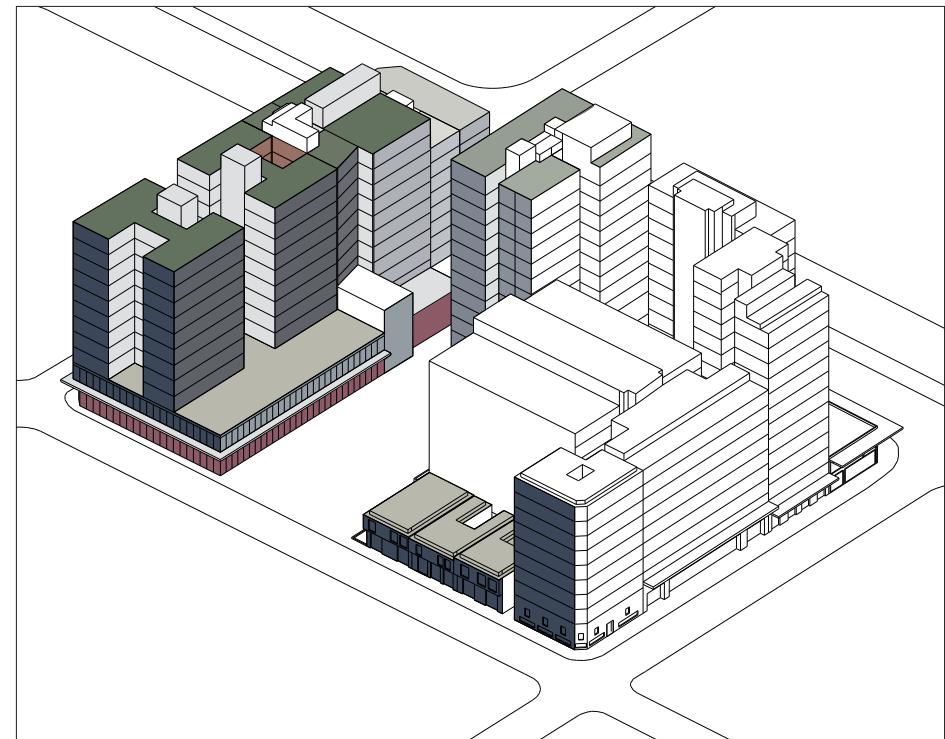
Vista 02



Vista 01

**Aspectos considerados**

- Fachada ativa
- Poço de ventilação
- Alinhamentos
- Gabarito de referência
- Continuação da marquise



Vista 02

## Quadra Vitória / Gusmões

Esta quadra com frentes para as ruas Vitória, Santa Ifigênia e dos Gusmões foi selecionada como objeto de estudo por ser bastante representativa do grupo em que se insere no mapa síntese: o Grupo 02, que reúne grande número de construções de poucos pavimentos e uso comercial. Tal padrão de ocupação se confirma no mapa de setores, onde figura entre as quadras marcadas pela presença de lojas e serviços do ramo de eletrônicos, isto é, sob forte influência da Rua Santa Ifigênia. Ademais, é complementado pelo levantamento de domicílios e residentes, que expõe a presença reduzida de ambos e, por consequência, sua baixa densidade populacional.

Uma das razões para sua baixa densidade pode ser a existência de um grande estacionamento, fruto de demolições e remembramentos de lotes, conforme desprendido do mapeamento Vasp Cruzeiro, de 1954. Este lote desocupado, juntamente com outras construções de um ou dois pavimentos e pouco representativas de seu período, configuram o potencial de transformação desta quadra. Por conta de sua baixa densidade populacional, o uso residencial foi selecionado como um dos focos do projeto.

Apesar de a maioria de suas construções ser de gabarito reduzido, a verticalização figura-se entre as estratégias de ação. Uma de suas frentes é na Avenida Rio Branco e, por isso, a diretriz no mapa com os eixos de adensamento é ocupar esta frente com edifícios mais altos em vias de aumentar o número de moradores junto ao transporte público. Para conciliar o gabarito baixo predominante da quadra e o novo, mais alto, sem que este causasse interferências no primeiro, o estudo de massas definiu duas orientações para a volumetria da quadra. Na Rua Santa Ifigênia, por se tratar de uma via mais estreita e ocupada por sobrados ou lojas de um pavimento, definiu-se que os novos edifícios deveriam apresentar altura reduzida, que não ultrapassasse a dos vizinhos. Ao restante foi colocada a possibilidade de verticalização, tendo como limite o gabarito dos dois edifícios mais altos da quadra, localizados na Rua Vitória. Esta massa mais alta foi concentrada nas frentes dos lotes, deixando ao centro da quadra uma área livre.

Frente à extensa área disponível, uma solução de implantação baseada em um padrão recorrente nos dias atuais seriam torres isoladas no lote, sob garagens e áreas condomoniais cercadas por muros no térreo. Não é uma alternativa interessante, pois não cria fachadas ativas e, além disso, as construções existentes poderiam acabar sombreadas pelas novas torres. Por outro lado, este desenho que concentra os novos edifícios no alinhamento dos lotes evita tal problema, cria fachadas ativas e possibilita caminhos por dentro da quadra.

O estudo de massas também foi elucidativo quanto ao total de

área construída com que os novos projetos poderiam contar, que é suficiente para a associação de outro uso ao residencial. Considerou-se interessante que fosse algum uso que atendesse aos novos moradores e a resposta veio do mapa de equipamentos do Diagnóstico do PIU (2.2.2). Notou-se que não há nenhuma escola de ensino infantil ou fundamental no bairro de Santa Ifigênia. Há somente duas escolas que oferecem cursos especializados e a escola técnica do Centro Paula Souza. Ao final, optou-se pela implantação de uma escola de ensino fundamental, tipo mais escasso na região como um todo.

A solução para a mistura dos usos foi dispor torres residenciais sobre um embasamento, ocupado pela escola e por uma galeria comercial, uso tão característico desta área. O volume da escola, voltado para a Rua dos Gusmões, apresenta recuos laterais, abrindo acessos para dentro da quadra. O volume da galeria comercial, por sua vez, é voltado para a Av. Rio Branco e não tem um dos recuos laterais, assim como a construção vizinha já existente. O gabarito desta última foi a referência para a altura de ambos os embasamentos, que possuem quatro pavimentos.

Além de organizar os usos, a opção pelo embasamento com as torres se mostrou oportuna por garantir a fachada do térreo no alinhamento do lote e, ao mesmo tempo, possibilitar o recuo frontal das torres, diminuindo a presença destas na Rua dos Gusmões, via mais estreita. Foi uma maneira de se constituir uma transição entre as diferentes tipologias e alturas da quadra.

Conforme o estudo de massas, as torres residenciais tem o mesmo gabarito dos edifícios mais altos já existentes. Duas delas não apresentam recuos entre si, porém todos os outros recuos laterais foram garantidos para que os apartamentos contassem com duas fachadas.

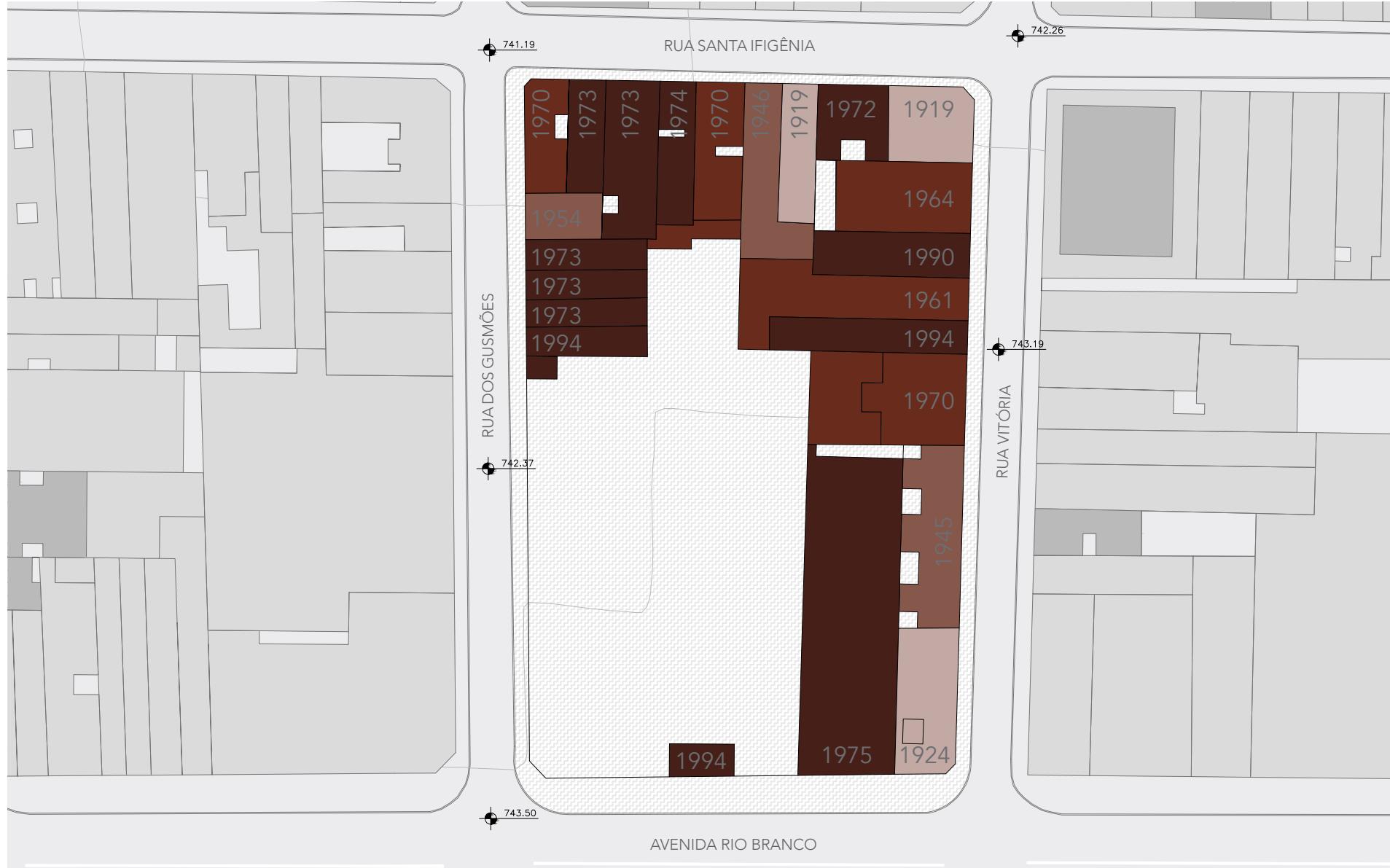
A própria mistura de usos impõe desafios à forma dos edifícios. Cada programa implica um determinado volume. É necessário conciliar a relação entre eles e, também, os acessos e as circulações verticais. Pensando-se nos fluxos dentro da quadra, os acessos aos edifícios residenciais se dá pelo miolo de quadra e naqueles pavimentos onde há outros usos a circulação vertical encontra-se isolada.

Quanto ao edifício proposto na Rua Vitória, seu térreo foi dividido em dois para abrir um acesso também nesta via. Um desses volumes é o acesso aos apartamentos e o outro às salas comerciais dispostas no primeiro pavimento. Este não tem recuos laterais, assim como seus vizinhos. Os demais pavimentos, de uso residencial, possuem recuo de um dos lados, onde o vizinho é mais baixo.

Tomou-se como referência para o desenho da escola o "programa arquitetônico" da FDE, segundo o qual a área disponível é suficiente para o projeto de uma escola.



## Situação atual



ESC 1:1000





## Conservação dos edifícios

 Bom estado

Médio

Ruim

### Definição:

Médio: em uso e deterioração relacionada à ausência de manutenção

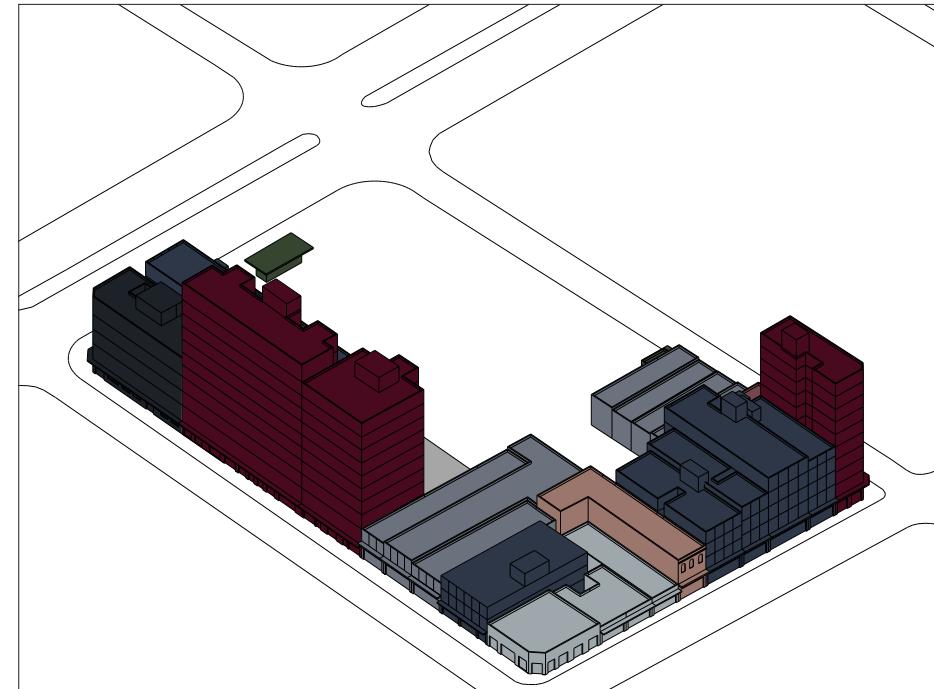
Ruim: ainda em uso, porém já com sinais de abandono

ESC 1:1000





Vista 01

**Tipologías**

Vista 02



#### Tipologia

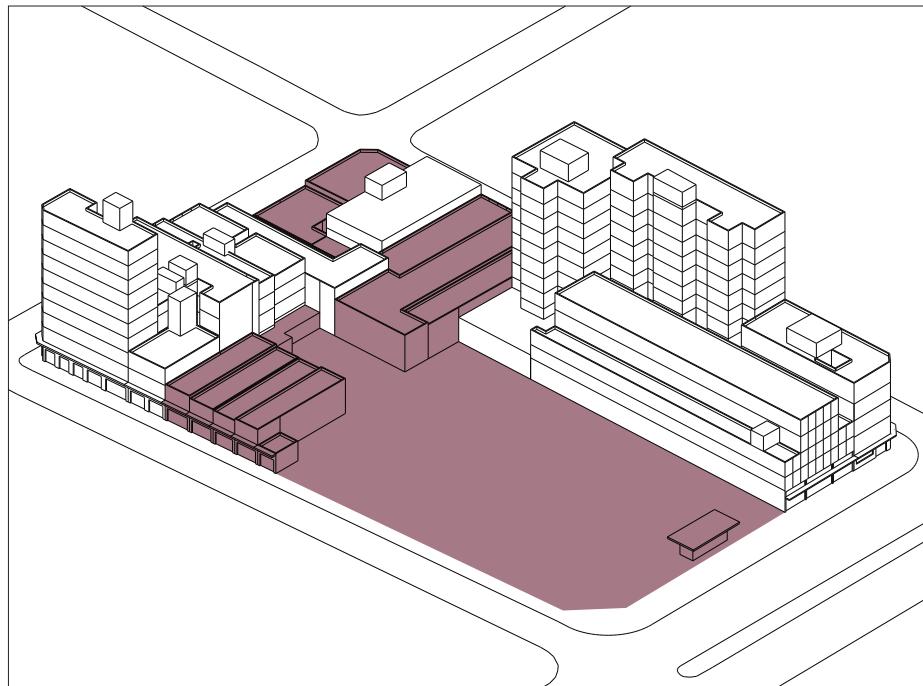
- [Light Gray Box] Comércio com apenas um pavimento
- [Dark Gray Box] Construções de uso comercial com dois pavimentos
- [Medium Gray Box] Construções de uso comercial com quatro pavimentos

- [Dark Blue Box] Torres sem recuos, com mais de quatro pavimentos e uso comercial
- [Maroon Box] Construções de três pavimentos, com uso comercial no térreo e residencial no restante
- [Very Dark Maroon Box] Torre sem recuos, com uso comercial no térreo e residencial no restante

- [Brown Box] Sobrado típico do início do século XX, com dois pavimentos e uso comercial
- [Dark Green Box] Estacionamentos
- [Light Gray Box] Adições feitas no miolo de quadra

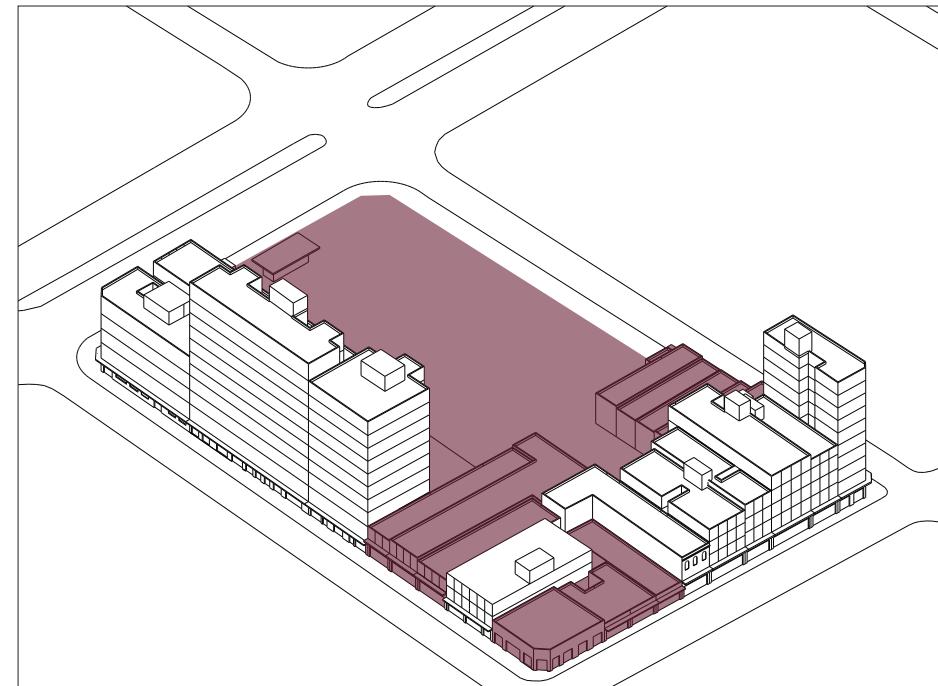
ESC 1:1000





Vista 01

Potencial de transformação

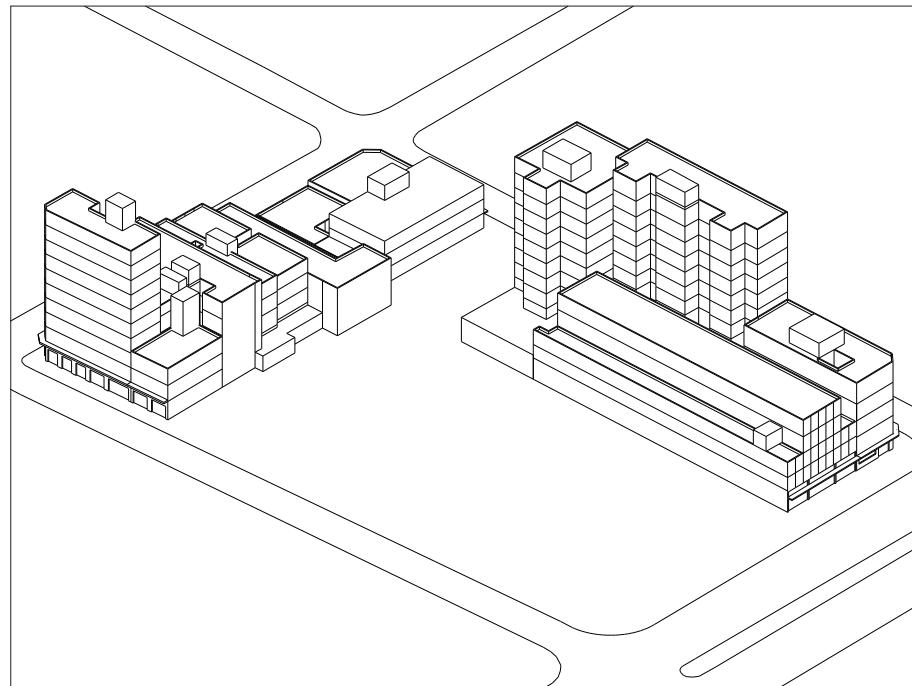


Vista 02



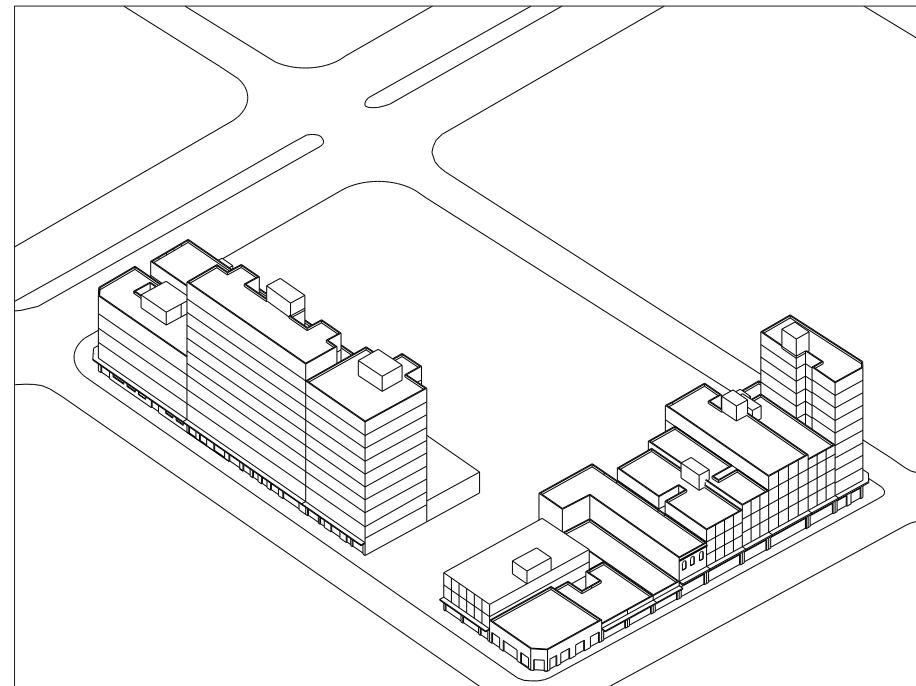
ESC 1:1000





Vista 01

**Situação apóis demolições**



Vista 02

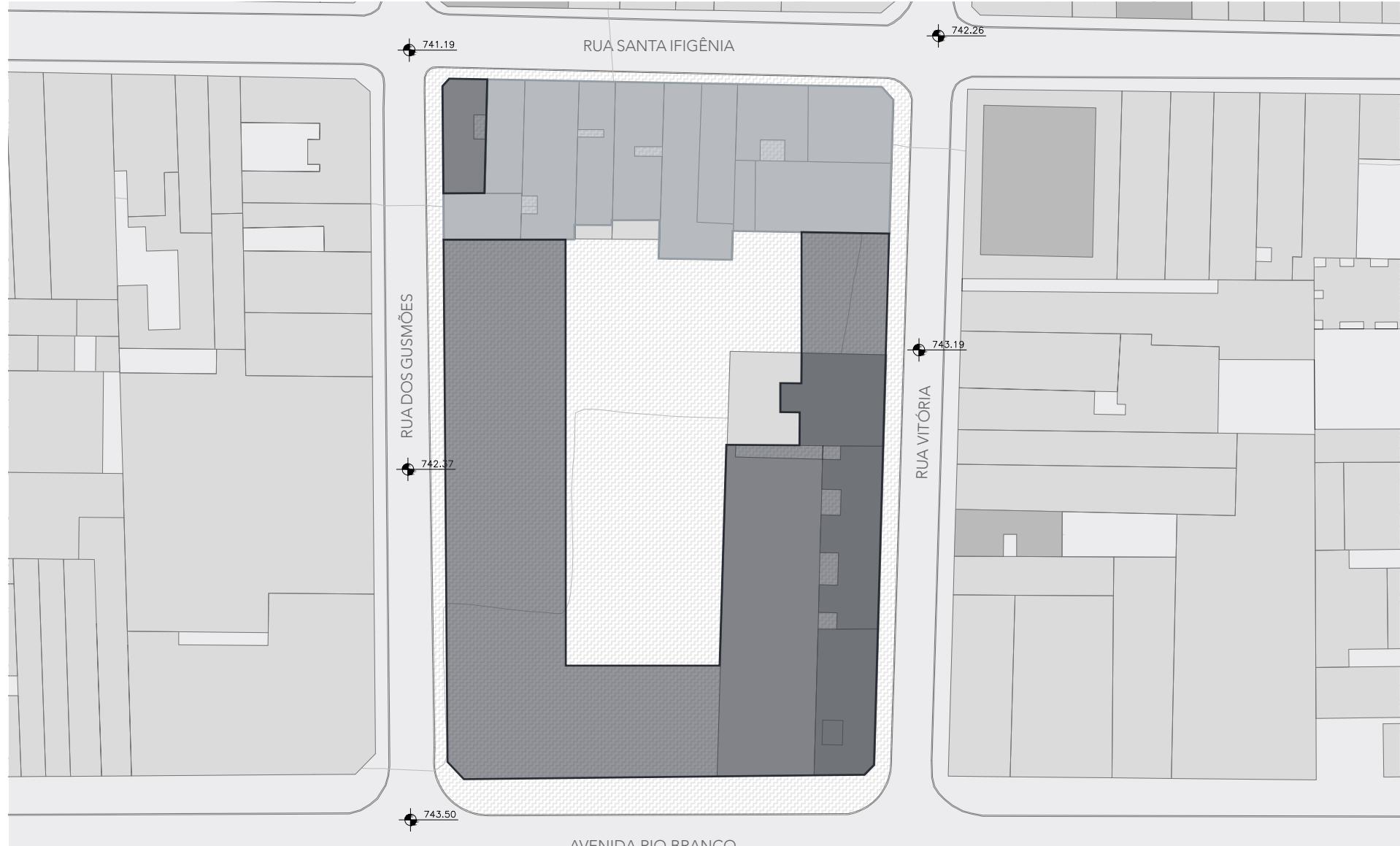


Situação após demolições

ESC 1:1000







#### Estudo de massas

- Com gabarito alto
- Com gabarito controlado

ESC 1:1000



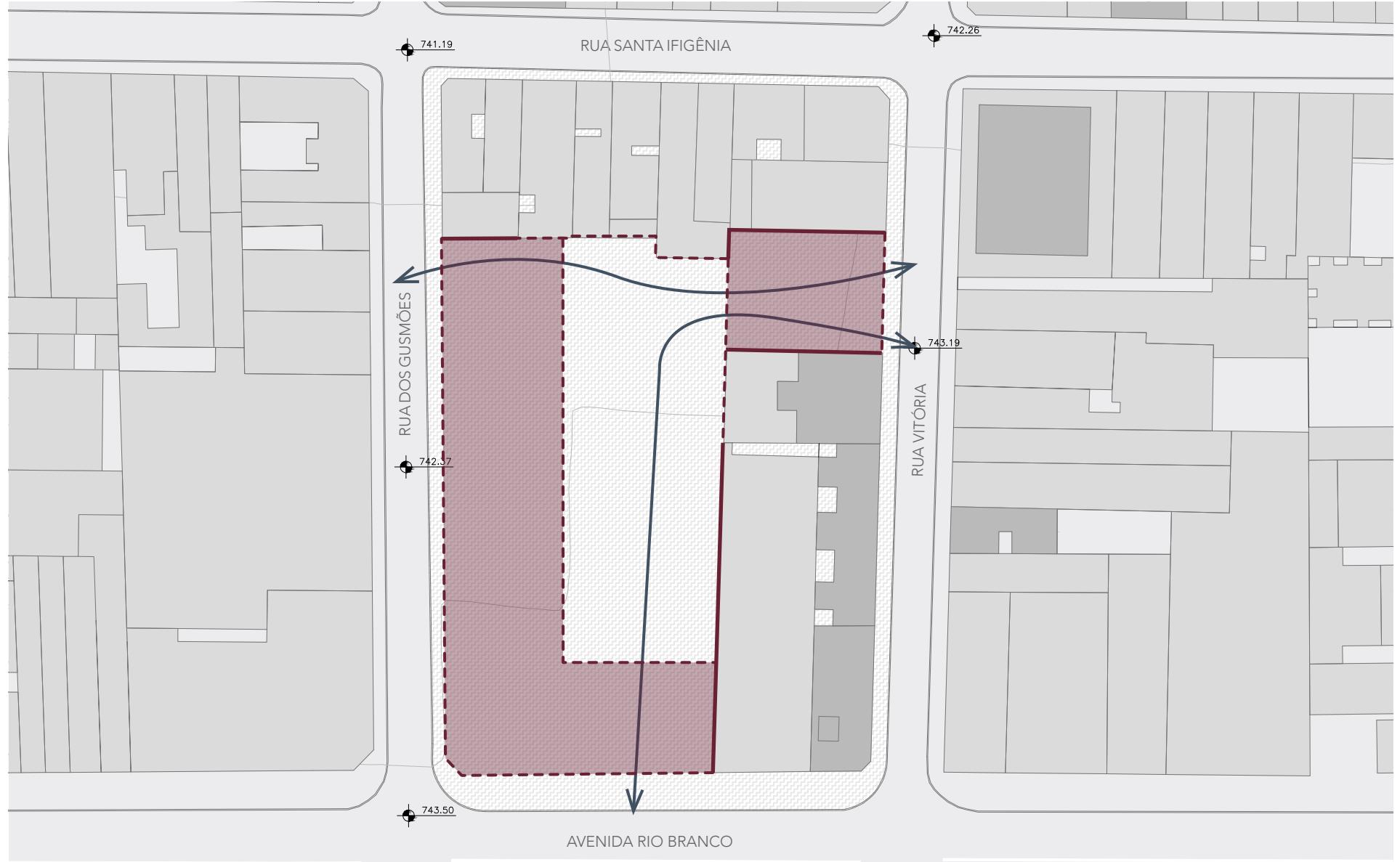


#### Parcelamento e percursos

- Muros / empenas cegas
- - - Fachadas permeáveis / ativas
- Percursos
- Volumes construídos

ESC 1:1000





#### Parcelamento e percursos

- Muros / empenas cegas
- - - Fachadas permeáveis / ativas
- Percursos
- Volumes construídos

ESC 1:1000





#### Planta - Pavimento térreo

- 1 Comércio
- 2 Acesso aos edifícios residenciais
- 3 Escola
- 4 Acesso à sala comercial

ESC 1:1000



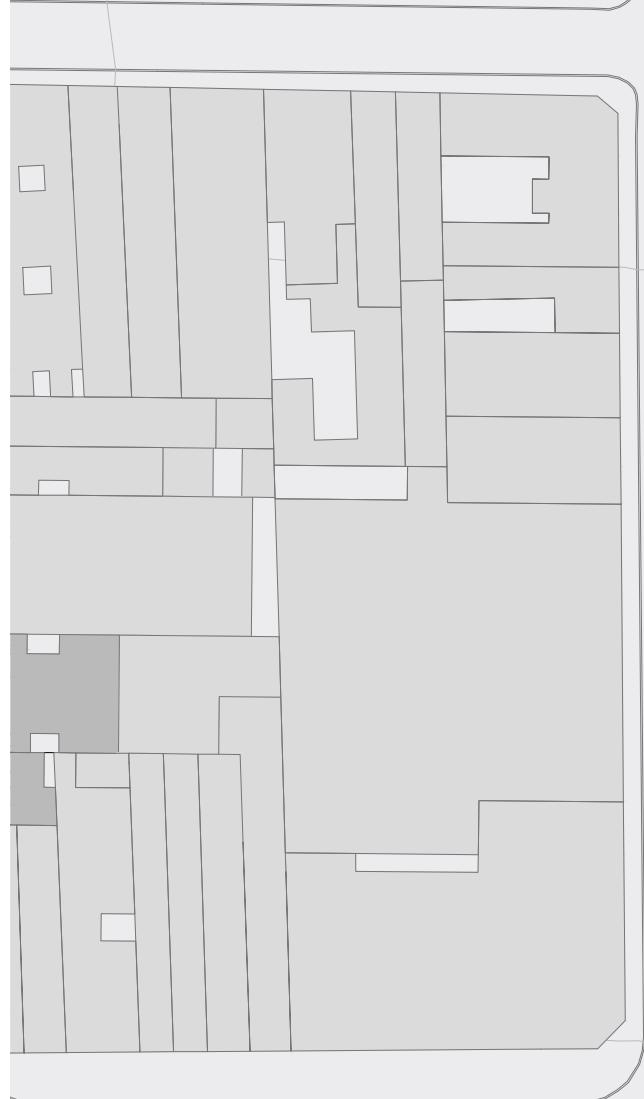


#### Planta - Pavimento térreo

- Muros / empenas cegas
- - - Fachadas permeáveis / ativas
- Volumes construídos
- Circulação pública dentro da quadra
- Circulação vertical dos edifícios

ESC 1:1000



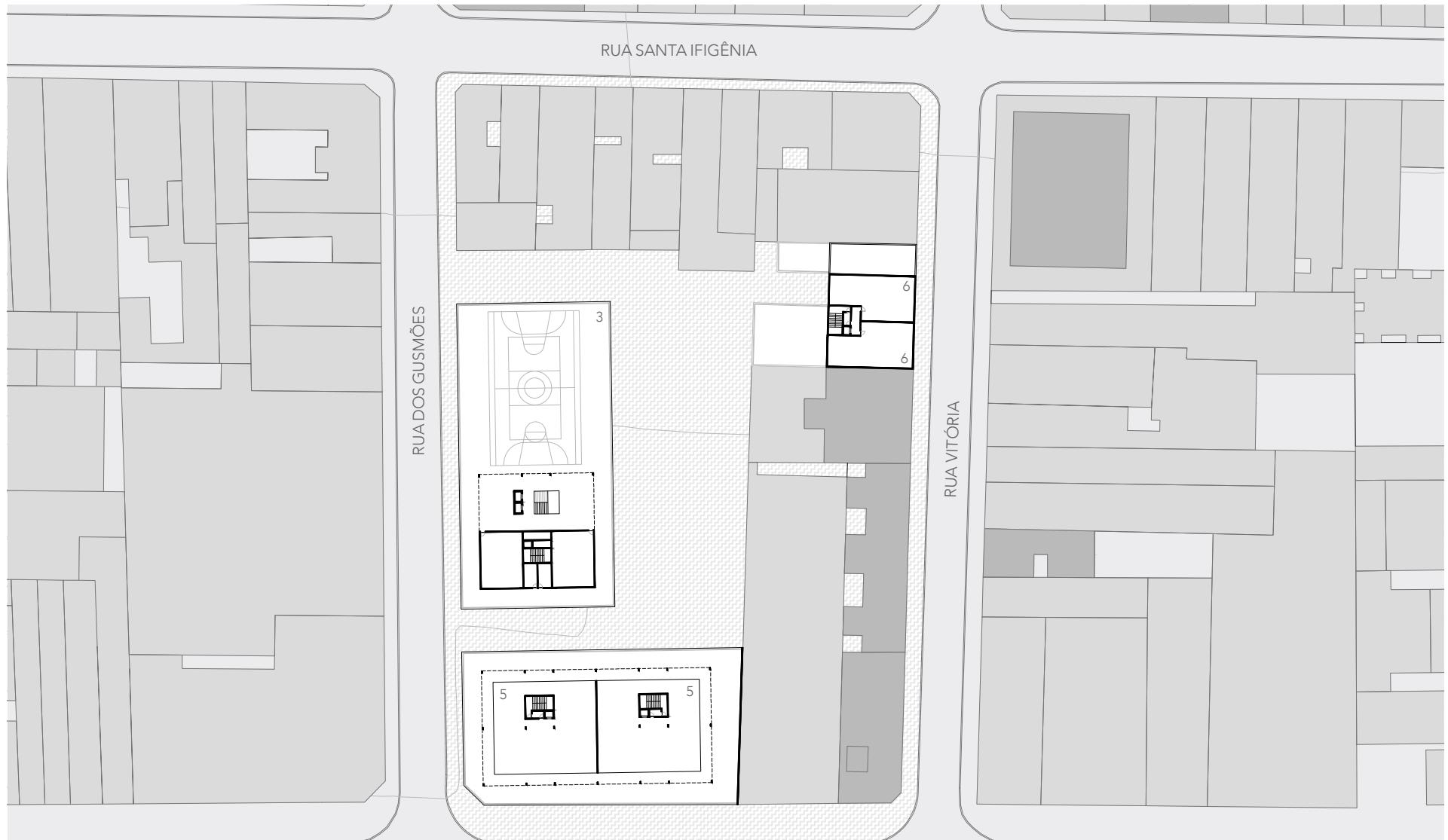


#### Planta - Pavimentos do embasamento

- 1 Comércio
- 3 Escola
- 5 Sala comercial

ESC 1:1000



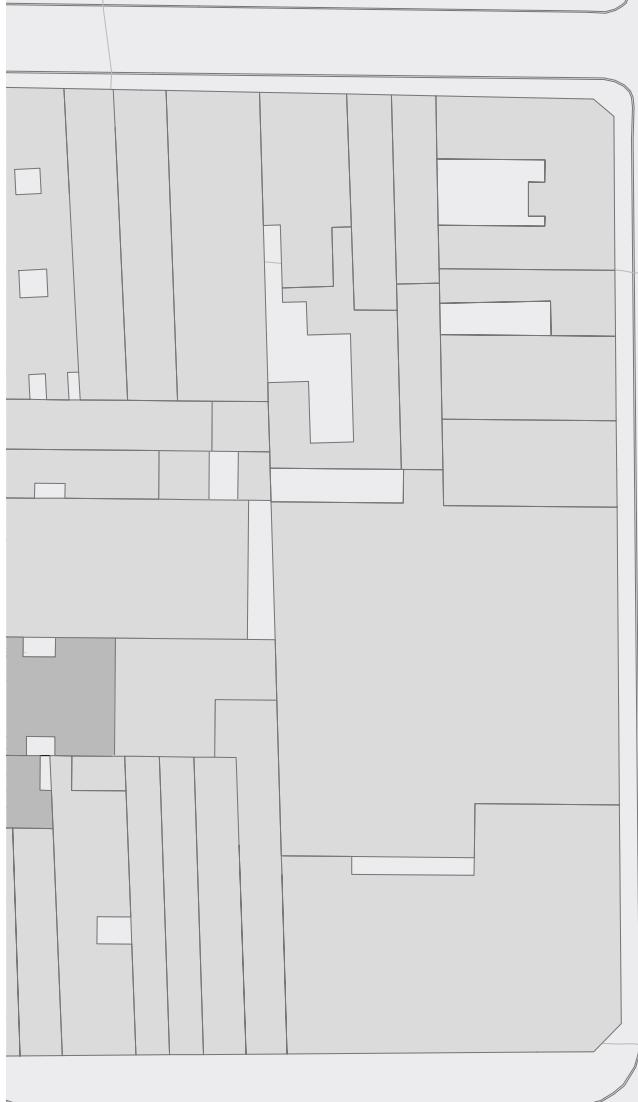


**Planta - Cobertura dos embasamentos**

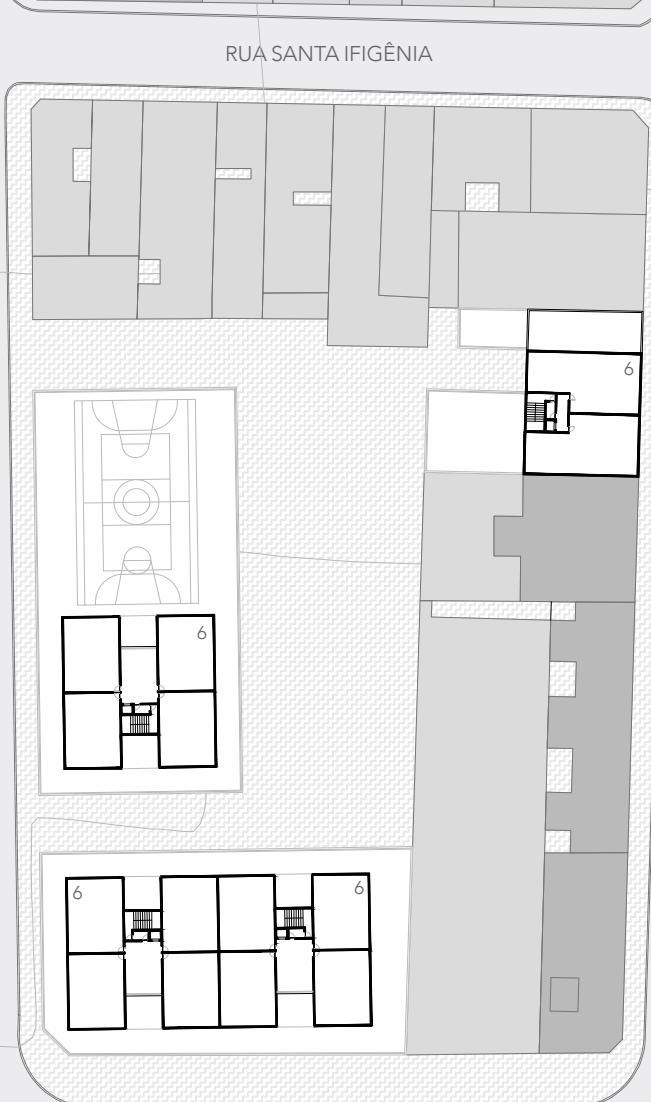
- 3 Escola
- 5 Salas comerciais
- 6 Unidades habitacionais

ESC 1:1000





RUA DOS GUSMÕES



AVENIDA RIO BRANCO



RUA VITÓRIA

Planta - Pavimento tipo

6 Unidades habitacionais

ESC 1:1000



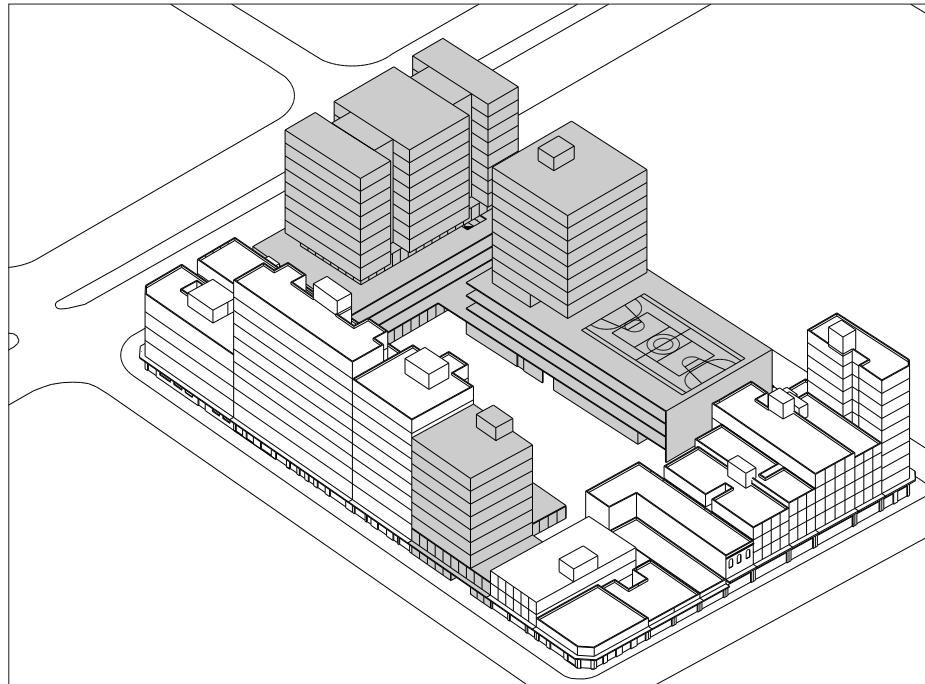


Planta - Pavimento tipo

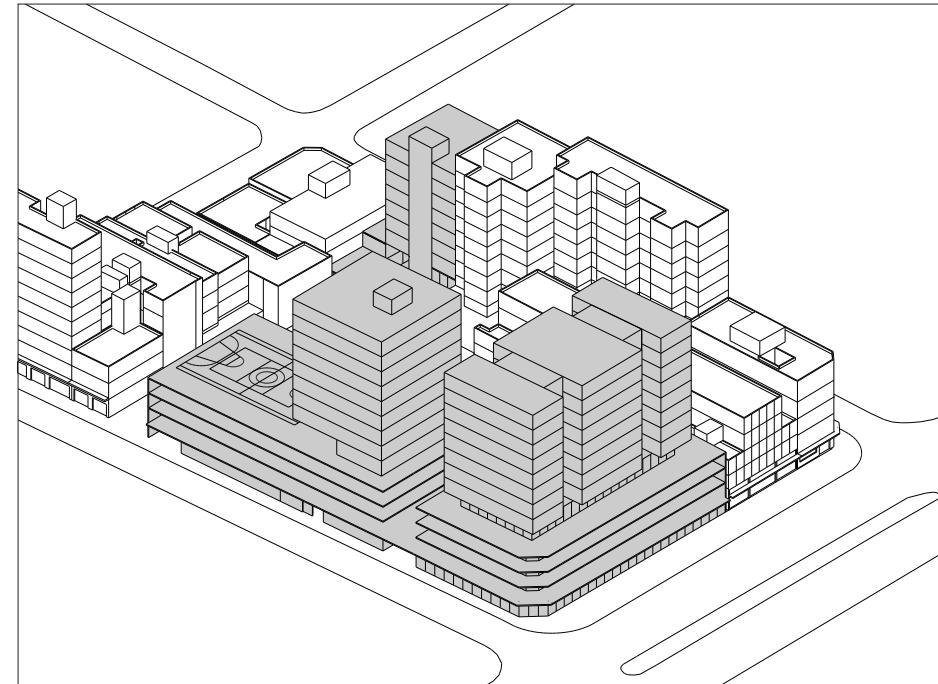
- Empenas cegas
- Alinhamentos
- Recuos

ESC 1:1000

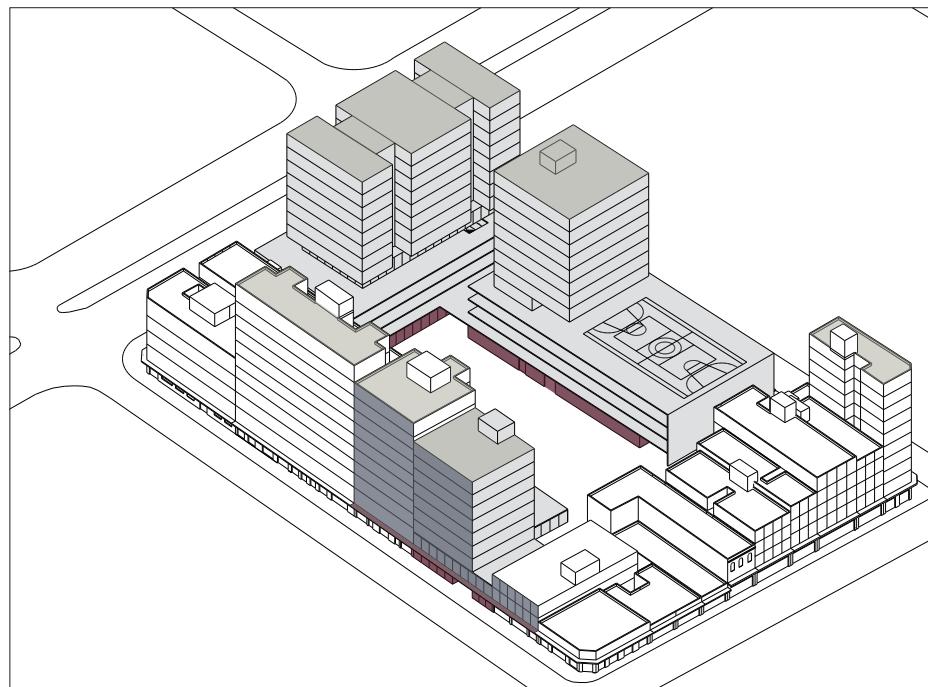




Vista 01

**Desenho proposto**

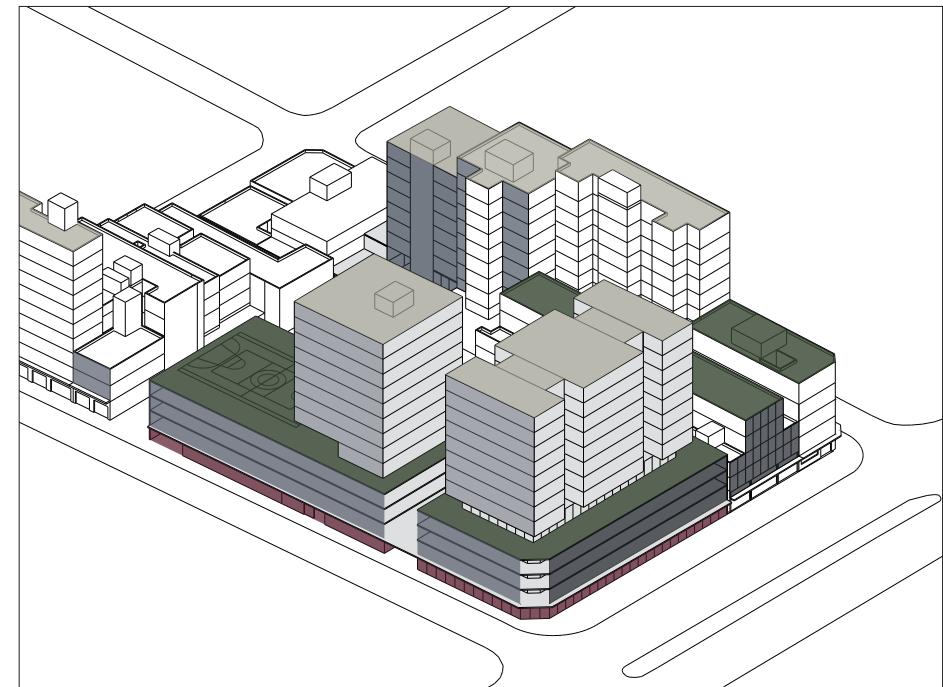
Vista 02



Vista 01

**Aspectos considerados**

- Fachada ativa
- Alinhamentos
- Gabarito de referência



Vista 02

## Quadra Duque de Caxias

Esta quadra reúne características que sintetizam muitos dos padrões encontrados no perímetro do PIU como um todo. Sua frente para a Av. Rio Branco conta com edifícios bastante altos, de doze a vinte pavimentos, exemplares da verticalização do bairro entre os anos 50 e 70. Eles também compõem a frente para a Av. Duque de Caxias, neste caso alternados por estabelecimentos comerciais de poucos andares, alguns de tipologias da primeira metade do século XX, outros de décadas mais recentes. O trecho que a quadra contém da Rua Santa Ifigênia também é bem representativo desta via, contando com sobrados históricos adaptados para o uso comercial, que possivelmente compunham toda esta frente da quadra antes de demolições serem feitas para abrigar um estacionamento e lojas construídas em décadas mais recentes. Por último, na Rua General Osório os imóveis da quadra são de gabarito médio, figurando entre eles exemplos dos primeiros edifícios residenciais da região, dos anos 1940.

A quadra também é bem característica do grupo em que se insere no mapa síntese, assinalado pela presença de edifícios altos mais recentes, de uso misto e em pior estado de conservação. Este agrupamento detém as maiores taxas de domicílios, de residentes e de ocupação do perímetro. Analisando-a individualmente, sua densidade figura entre as mais altas da região. Frente a isso, o uso residencial não foi colocado em enfoque no estudo desenvolvido.

Baseado no mapa de setores, conta com comércio de maior porte na Av. Rio Branco e com lojas do ramo eletrônico no restante, o que efetivamente ocorre. Trata-se de uma ocupação da qual não se desprende carências ou potencialidades marcantes que poderiam direcionar o projeto. Por outro lado, a quadra encontra-se ao lado da Praça Princesa Isabel, local ocupado atualmente por dependentes químicos. A "cracolândia" é um problema local sério, que deve contar com iniciativas para resolvê-lo. Tendo isso em vista, optou-se por desenvolver o programa deste ensaio nesta direção. Coloca-se como foco equipamentos voltados para a assistência a essas pessoas, podendo ser um de saúde preventiva e outro de assistência social, como os Centros de Referência de Assistência Social (CRAS) da Prefeitura.

Seu formato é quase quadrado, o que faz com que seus terrenos sejam bastante compridos. Trata-se de uma situação propícia para que ocorra algo comum na região como um todo: os fundos dos lotes são incorporados aos edifícios por meio de extensões irregulares, que tornam mínima a permeabilidade das quadras. Todas essas ampliações presentes na quadra foram classificadas como passíveis de demolição, juntamente com dois estacionamentos e com lojas de apenas um pavimento e de períodos mais recentes. O resultado é uma superfície bas-

tante extensa passível de receber uma intervenção, espaço suficiente para abrigar os equipamentos de saúde e de assistência social e mais outros usos.

Conforme o mapa de eixos de adensamento, suas duas frentes voltadas para avenidas são propícias a receber edifícios mais altos. E por ser uma quadra consideravelmente larga, verticalizar ainda mais essas suas duas bordas não foi considerado um problema. Apesar de não ser o foco do ensaio, considerou-se possível acrescentar edifícios residenciais no programa de intervenção, que ocupariam essas bordas e adensariam a quadra ainda mais sem trazer consequências desvantajosas.

A área que seria aberta no interior da quadra caso feitas as demolições é de metragem significativa. Tendo em vista a alta densidade construtiva local, deixar este espaço livre seria muito interessante. Além disso, poderia ser uma área pública para o desfrute dos tantos moradores da quadra. Buscando-se um uso mais específico para este espaço, observou-se no mapa de equipamentos do Diagnóstico do PIU (mapa 2.2.2) que aqueles dedicados a esportes são raros nas redondezas. Poderia ser implantado, então, um equipamento esportivo, como os Centro Esportivos administrados pela Prefeitura. E sua quadra poliesportiva poderia ser implantada ao centro da nova área livre.

Por fim, foi ainda incluído neste ensaio projetual uma creche, considerando que não há muitas na região e que elas serão ainda mais necessárias por conta do adensamento previsto. Ao final, apesar da elevada área construída, foi possível organizar os novos edifícios sem demolir todos os imóveis destacados no mapa de potencial de transformação.

A abertura do miolo da quadra e a eliminação dos limites dos lotes trouxeram muitas possibilidades de percursos internos e a ocupação do térreo foi pensada em função deles. As circulações verticais dos novos edifícios foram dispostas de maneira que pudessem ser abertos acessos públicos. A quadra poliesportiva, ao centro da nova área interna, ao lado de um playground. O equipamento esportivo foi implantado em um lote na Rua Santa Ifigênia, assim como a creche, cujos alunos poderiam, inclusive, desfrutar do primeiro. O desenho de ambos foi mais detalhado para verificar se era viável que ficassem ali, ainda mais se considerado que os novos volumes não poderiam contar com mais de dois pavimentos - com base no estudo de massas. Além disso, também foram pensados em função dos percursos: o acesso da creche se dá pelo recuo da mesma, de largura considerável para figurar como um percurso público ao centro da quadra; o equipamento esportivo foi implantado sem recuos, assim como seus vizinhos e, neste caso, sua circulação horizontal é também um percurso público, ao longo da qual se organizam os espaços para atividades internas, depósitos, vestiários e áreas administrativas.

Tomou-se como parâmetro de estudo áreas previstas no planejamento dos Território CEU. A Prefeitura considera uma área de 300 m<sup>2</sup> para equipamentos de apoio a programas de saúde, para os CRAS e também para edifícios de apoio à atividades esportivas.

Para as CEI, prevê uma área de 800 m<sup>2</sup>.

Pensando em termos de lei, a criação deste novo miolo da quadra poderia ser viabilizada por algum um mecanismo de contrapartida, concedida às lojas que doassem seus fundos e, também, se abrissem ao miolo. Neste raciocínio, outros fundos de lojas poderiam ser abertos, criando mais fachadas ativas, ou então demolidos, aumentando a área pública. Ao final, chegou-se em três desenhos de térreo: o primeiro sem envolver os lotes da Av. Rio Branco; o segundo com os mesmos incluídos, porém mantendo-se o alinhamento dos fundos; e o último traz estes fundos mais recuados, criando um espaço público que as próprias lojas poderiam usar.

O desenho dos térreos se conclui com as lojas do edifício proposto na Rua General Osório, criando mais uma fachada ativa.

Os dois novos edifícios de uso misto na Av. Duque de Caxias foram desenhados com embasamento, seguindo uma tipologia recorrente do lugar. Assim como seus vizinhos, os embasamentos não contam com recuos e, consequentemente, possuem área suficiente para receber os equipamentos e, ao mesmo tempo, possibilitar o acesso público desenhado no térreo. Desenhar edifícios com usos variados, com circulações verticais individualizadas para cada um destes e, ainda, pensadas juntamente com os acessos públicos mostrou-se um desafio, além de evidenciar a importância do desenvolvimento do projeto de espaços públicos e privados em conjunto.

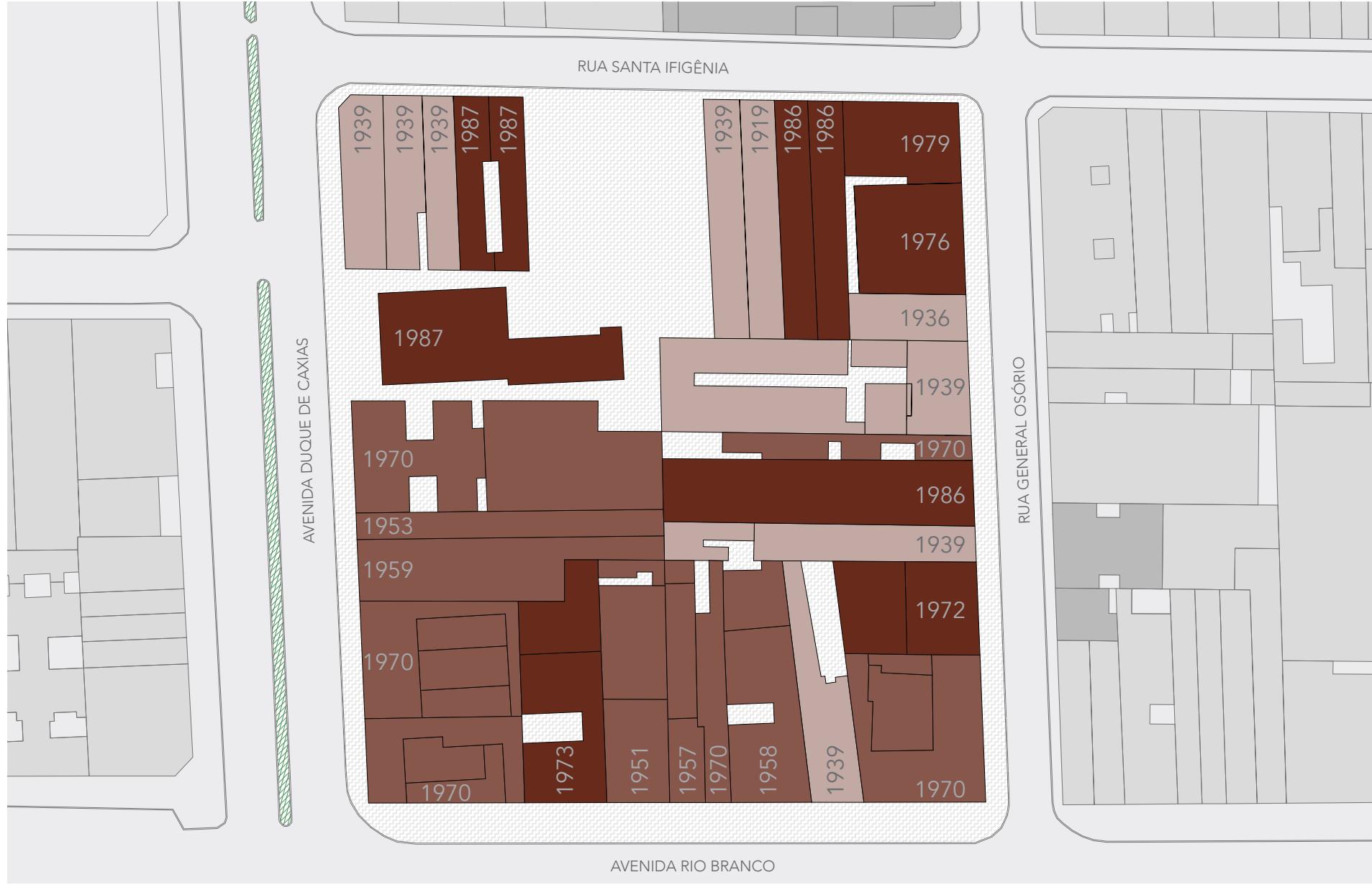
Estas duas últimas torres também não apresentam recuos com o vizinho que possuem em comum, uma vez que o mesmo não os tem. Este conta, porém, com poços de ventilação, que foram replicados nos novos edifícios para que se constituísse uma situação benéfica para ambos. Com este desenho de pavimento tipo, obteve-se apartamentos com ventilação cruzada. As torres trazem recuos em relação aos seus outros vizinhos, já que um deles é uma torre também recuada e o outro, uma construção baixa.



Situação atual

ESC 1:1000





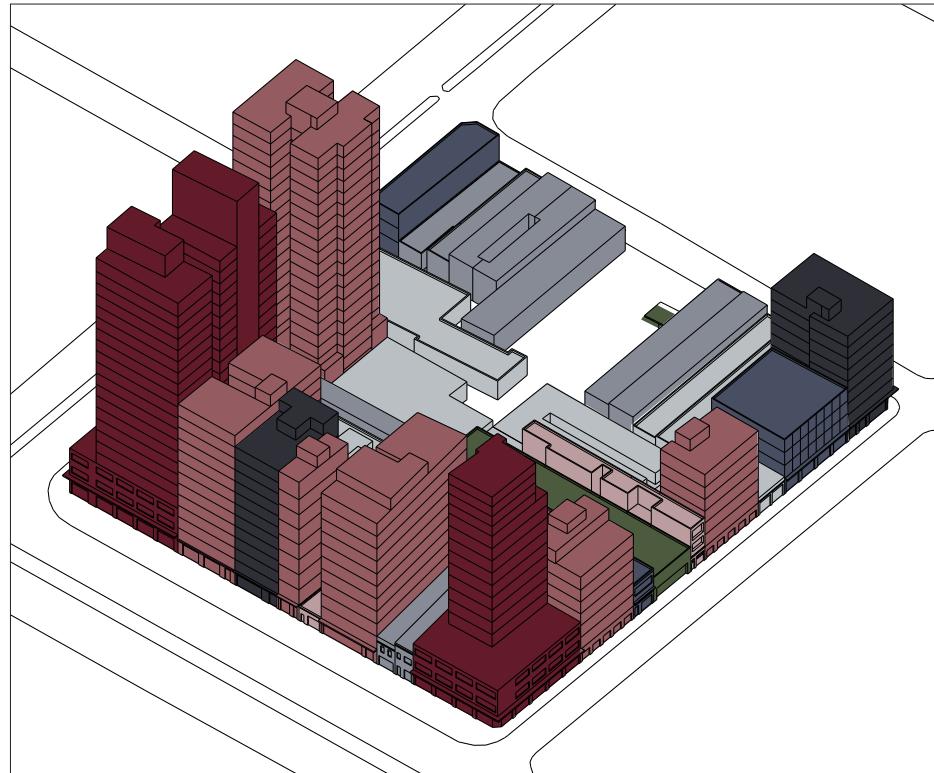
ESC 1:1000



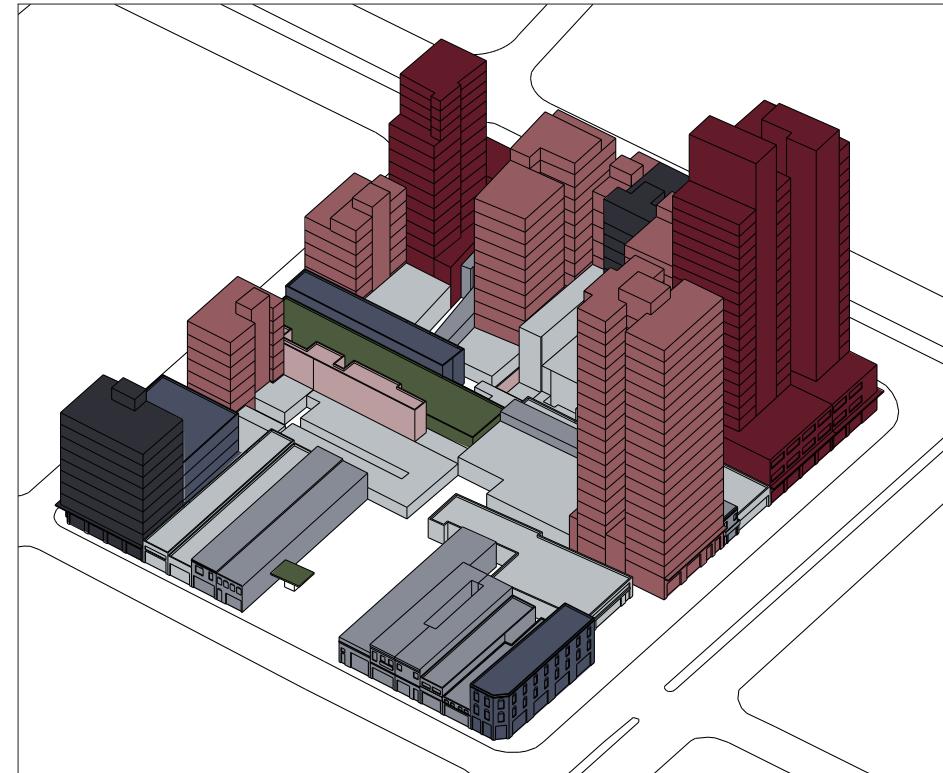


ESC 1:1000



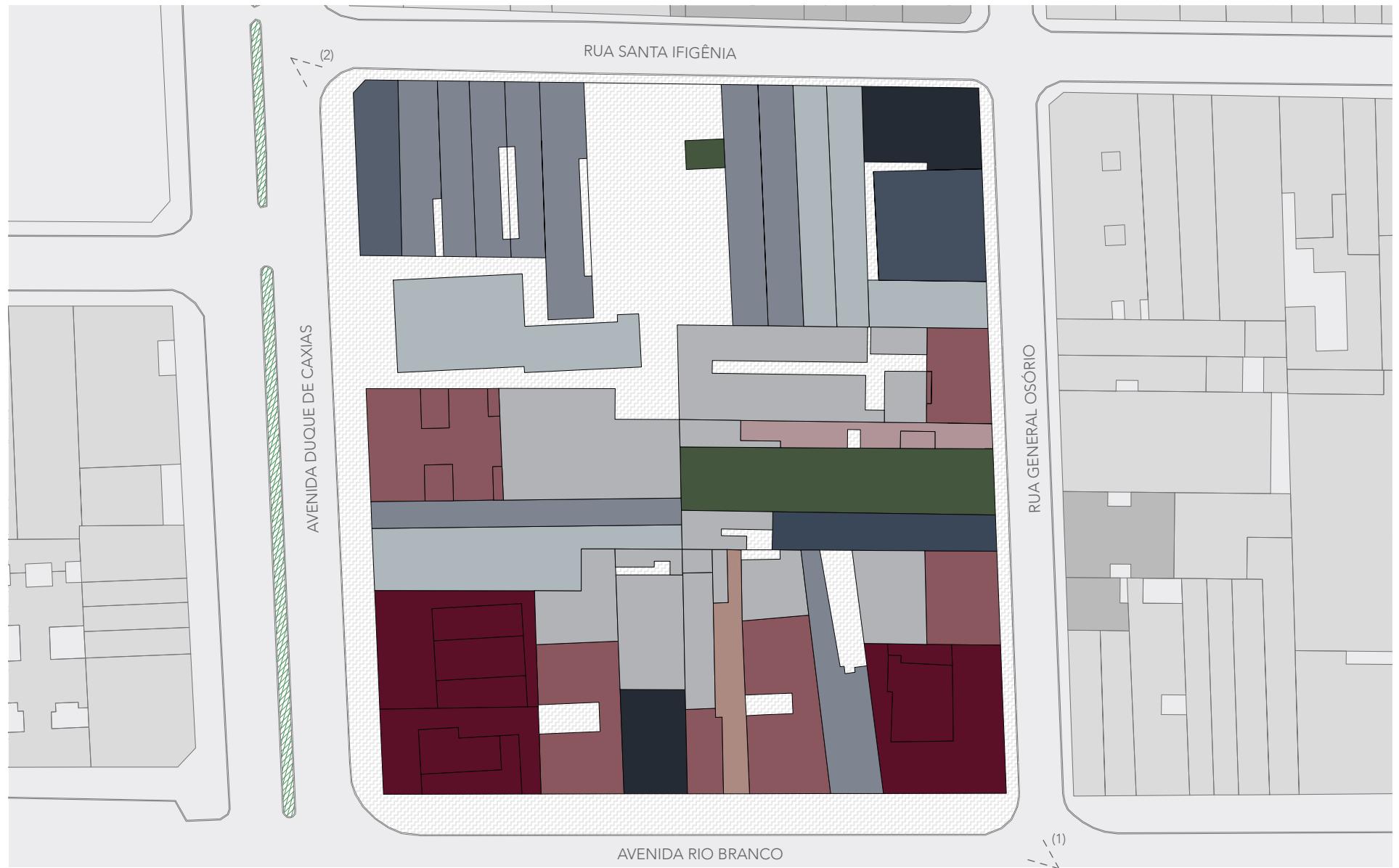


Vista 01



Vista 02

**Tipologia**



#### Tipologia

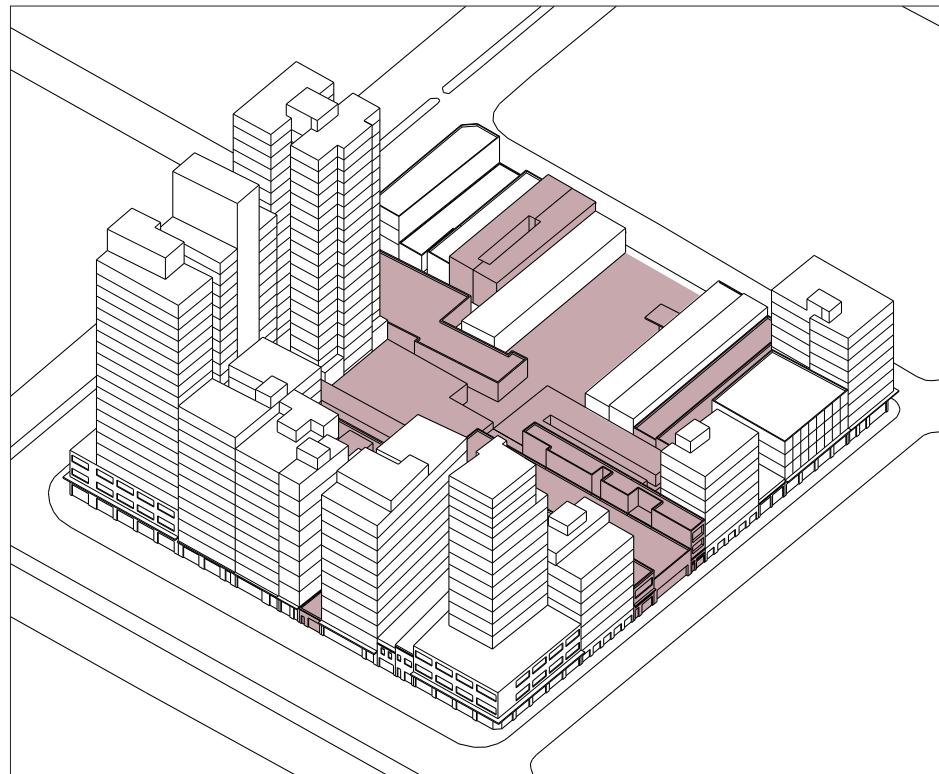
- Construções de três pavimentos, com uso comercial no térreo e residencial no restante
- Torre sem recuos, com uso comercial no térreo e residencial no restante
- Torre sobre embasamento, com uso comercial no térreo e residencial no restante

- Comércio com apenas um pavimento
- Sobrado típico do início do século XX, com dois pavimentos e uso comercial
- Construções de uso comercial com quatro pavimentos

- Torre sem recuos de uso comercial e com múltiplos pavimentos
- Residência de um pavimento
- Estacionamentos
- Adições feitas no miolo de quadra

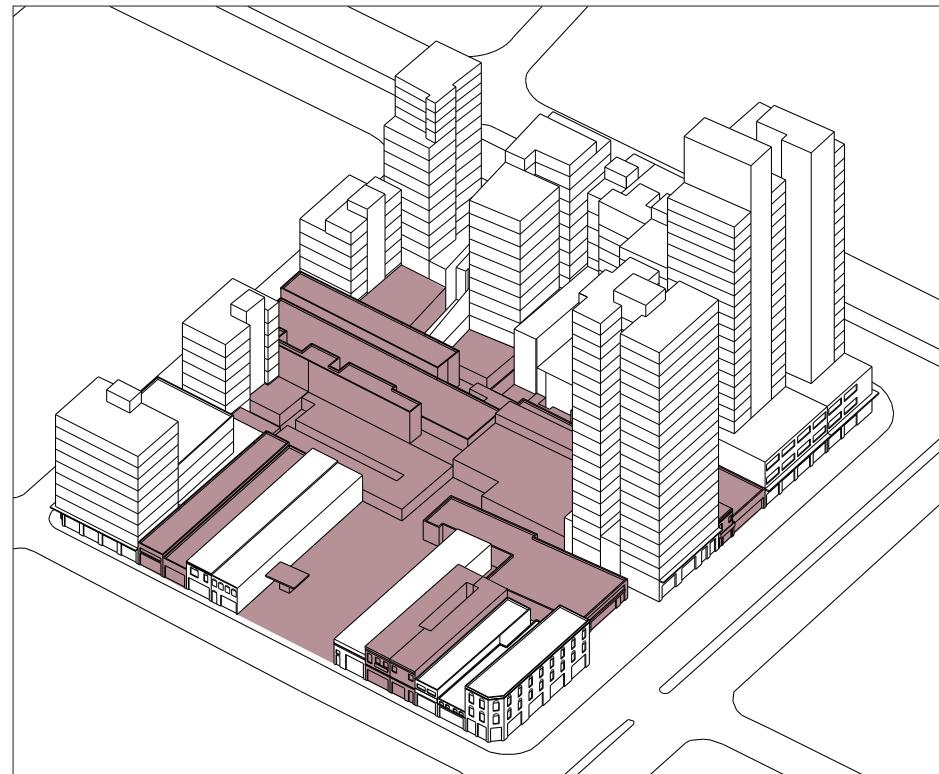
ESC 1:1000





Vista 01

Potencial de transformação



Vista 02

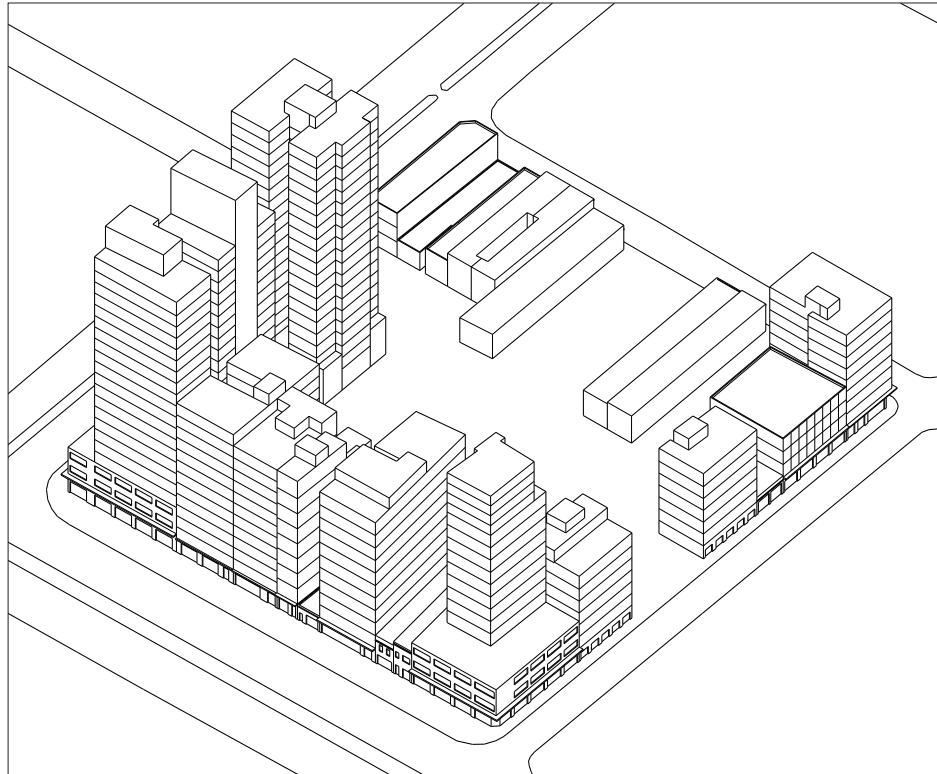


#### Potencial de transformação

- Para construção
- Para reforma

ESC 1:1000





Vista 01

Situação apóis demolições



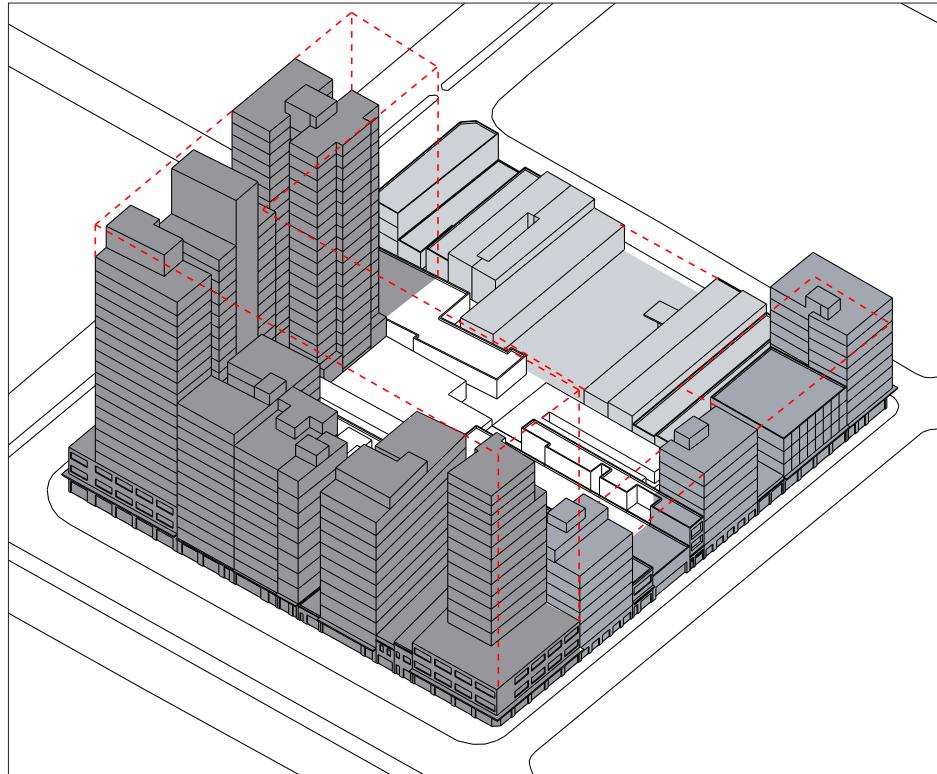
Vista 02



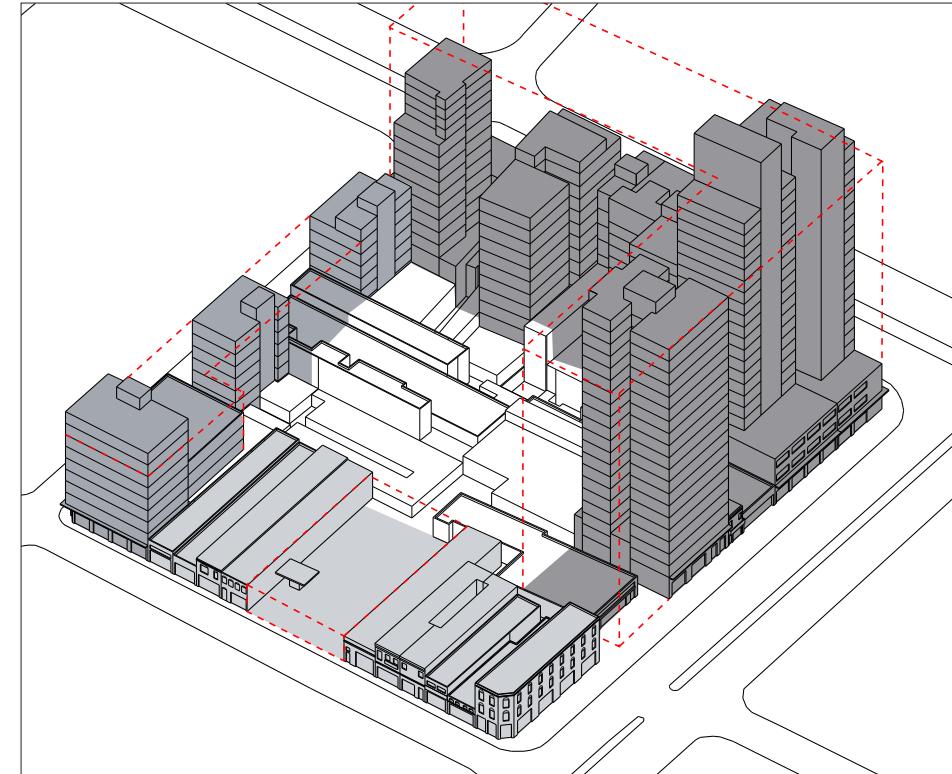
Situação após demolições

ESC 1:1000



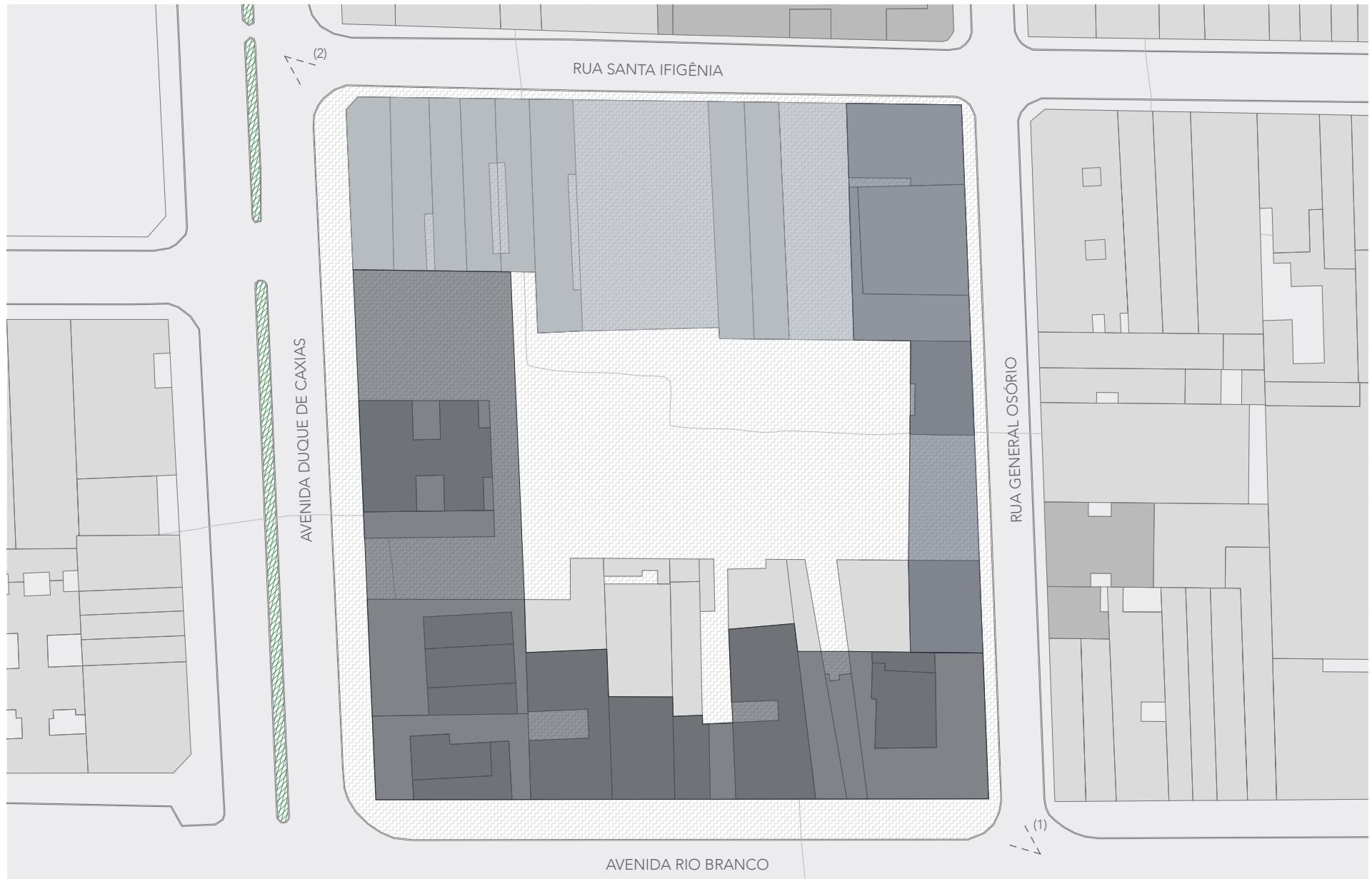


Vista 01



Vista 02

**Estudo de massas**

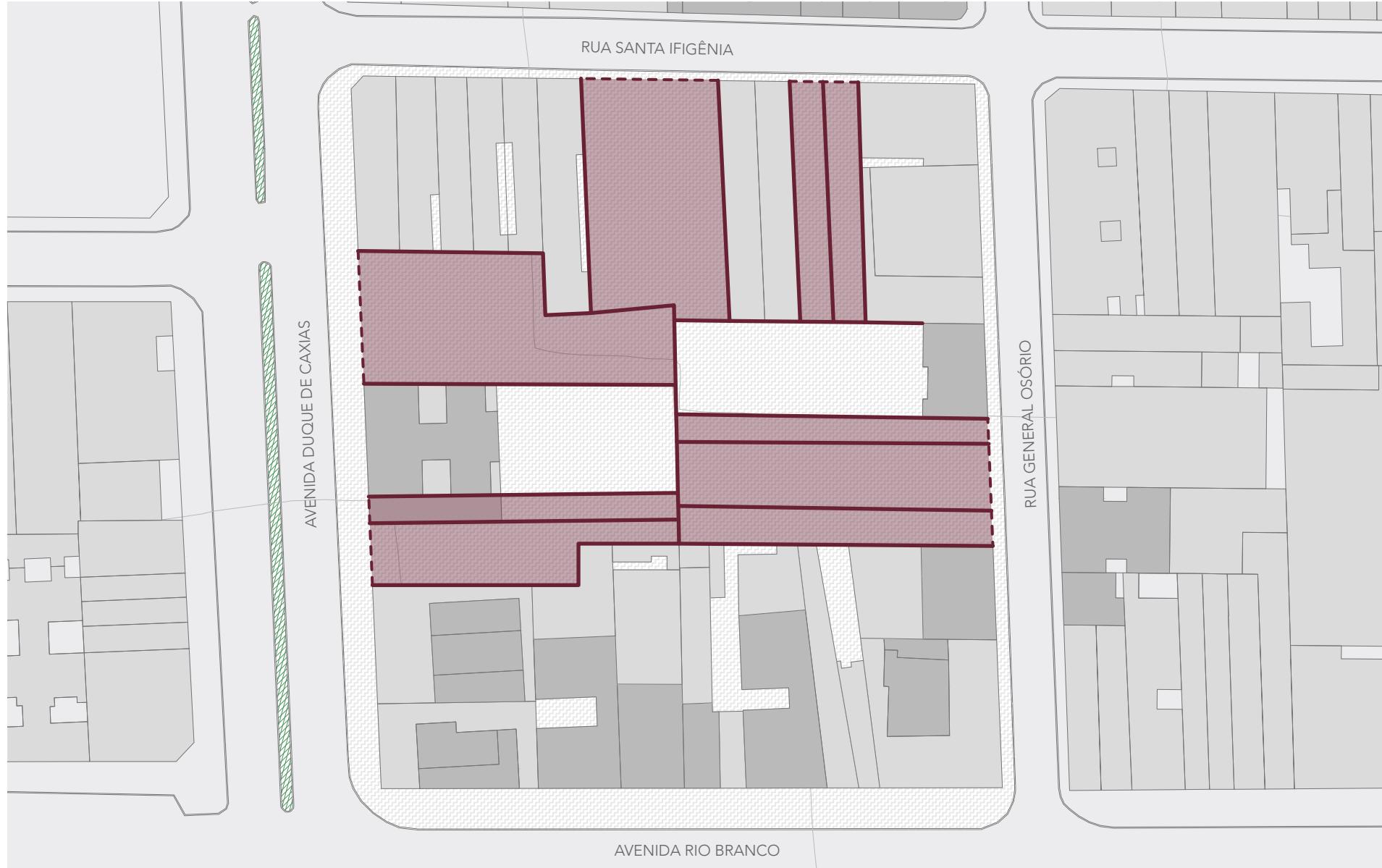


**Estudo de massas**

- Com garabito alto
- Com garabito controlado

ESC 1:1000



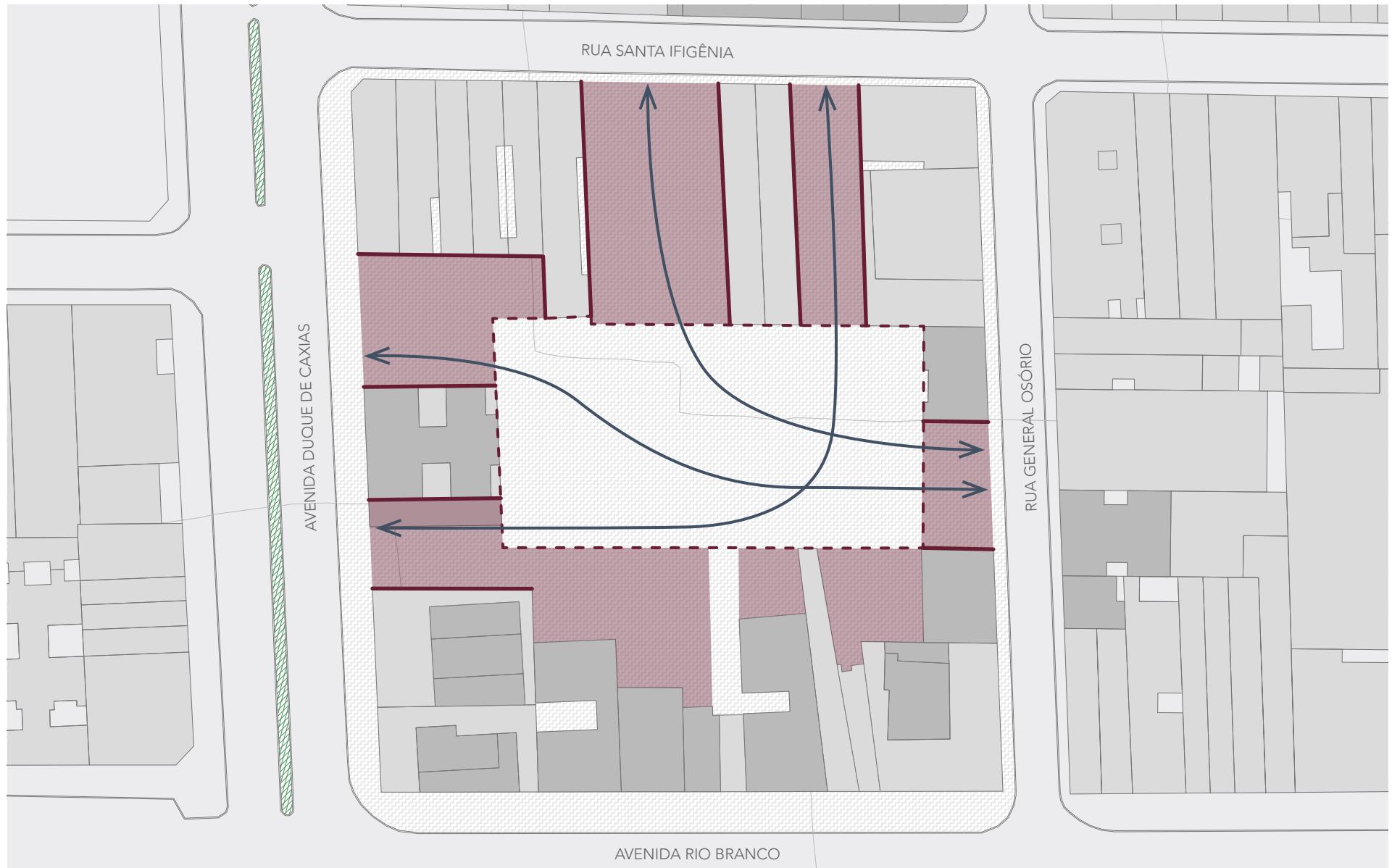


#### Parcelamento e percursos

- Muros / empenas cegas
- - - Fachadas permeáveis / ativas
- Percursos
- Volumes construídos

ESC 1:1000





#### Parcelamento e percursos

- Muros / empenas cegas
- - - Fachadas permeáveis / ativas
- Percursos
- Volumes construídos

ESC 1:1000





#### Planta - Pavimento térreo

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| 1 Acesso ao equipamento de assistência social | 5 Equipamento esportivo |
| 2 Acesso aos edifícios residenciais           | 6 Quadra poliesportiva  |
| 3 Acesso ao equipamento de saúde              | 7 Comércio              |
| 4 Creche                                      |                         |

ESC 1:1000





#### Planta - Pavimento térreo

- Muros / empenas cegas
- Fachadas permeáveis / ativas
- Volumes construídos

- Circulação pública dentro da quadra
- Circulação vertical dos edifícios

ESC 1:1000





#### Planta - Pavimento térreo

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| 1 Acesso ao equipamento de assistência social | 5 Equipamento esportivo |
| 2 Acesso aos edifícios residenciais           | 6 Quadra poliesportiva  |
| 3 Acesso ao equipamento de saúde              | 7 Comércio              |
| 4 Creche                                      | 8 Fundos das lojas      |

ESC 1:1000





**Planta - Pavimento térreo**

- Muros / empenas cegas
- - - Fachadas permeáveis / ativas
- Volumes construídos

- Circulação pública dentro da quadra
- Circulação vertical dos edifícios

ESC 1:1000





#### Planta - Pavimento térreo

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| 1 Acesso ao equipamento de assistência social | 5 Equipamento esportivo |
| 2 Acesso aos edifícios residenciais           | 6 Quadra poliesportiva  |
| 3 Acesso ao equipamento de saúde              | 7 Comércio              |
| 4 Creche                                      | 8 Fundos das lojas      |

ESC 1:1000





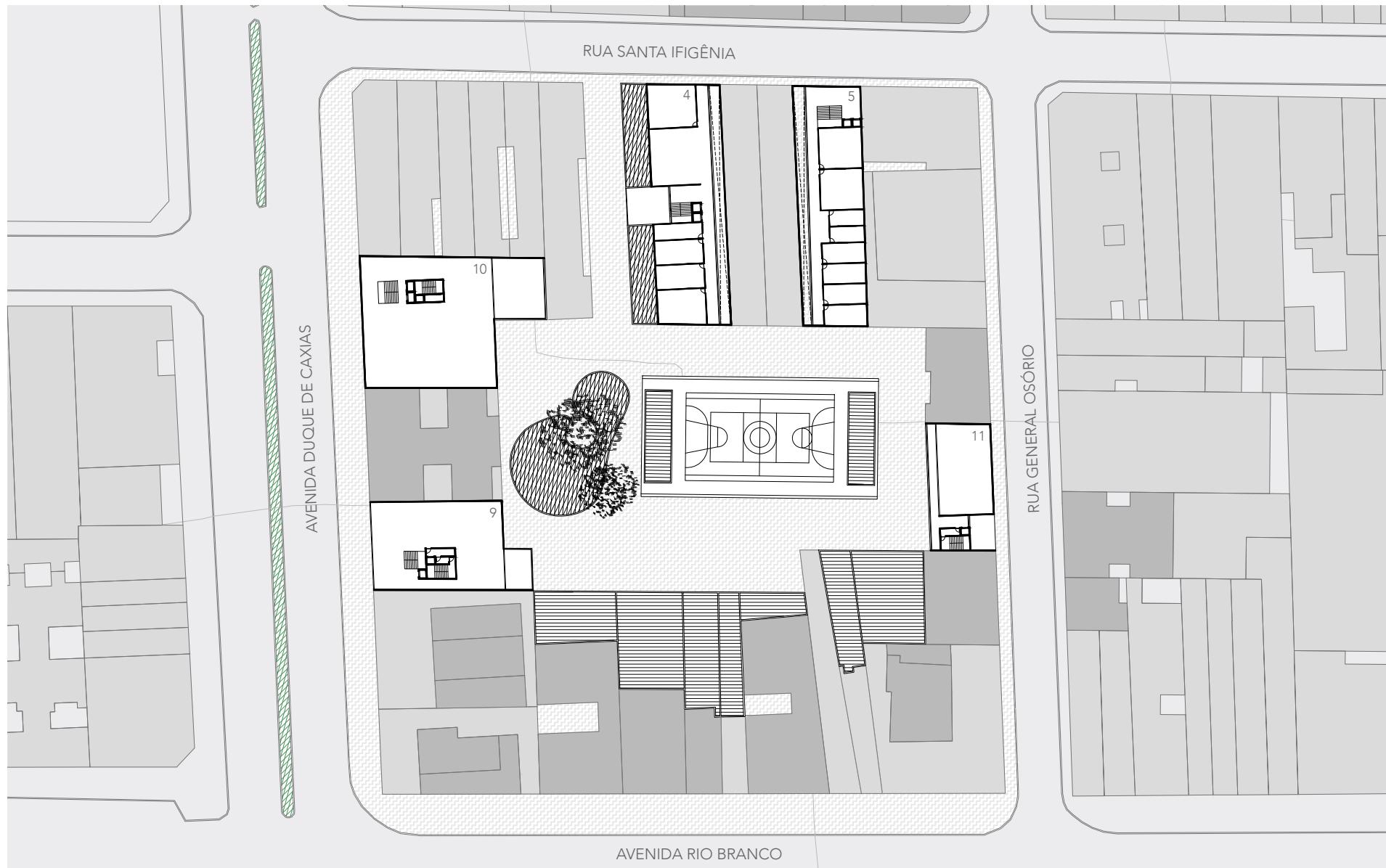
**Planta - Pavimento térreo**

- Muros / empenas cegas
- - - Fachadas permeáveis / ativas
- Volumes construídos

- Circulação pública dentro da quadra
- Circulação vertical dos edifícios

ESC 1:1000





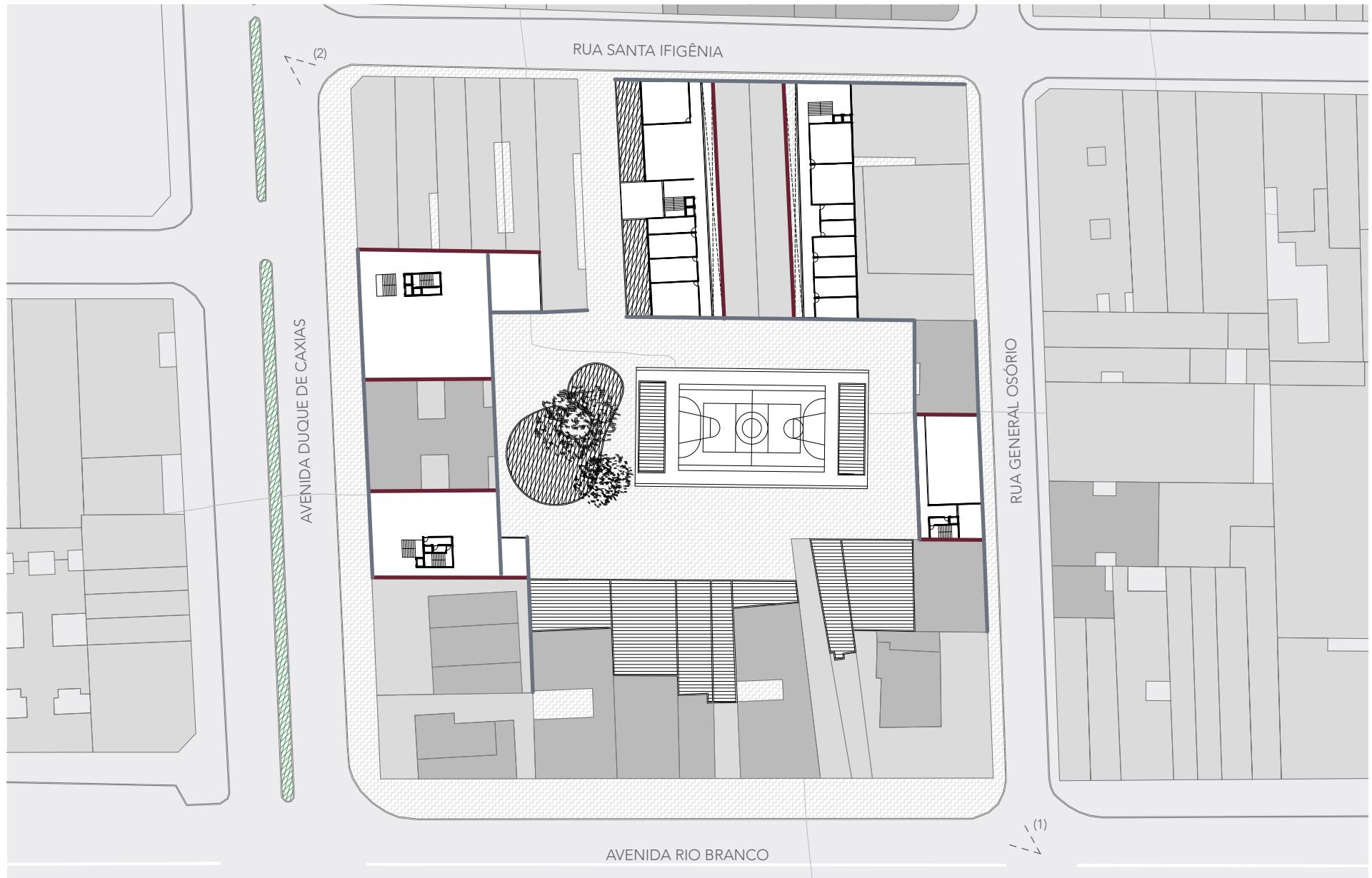
**Planta - Primeiro pavimento**

- 4 Creche
- 5 Equipamento esportivo
- 9 Equipamento de assistência social
- 10 Equipamento de saúde

11 Sala comercial

ESC 1:1000



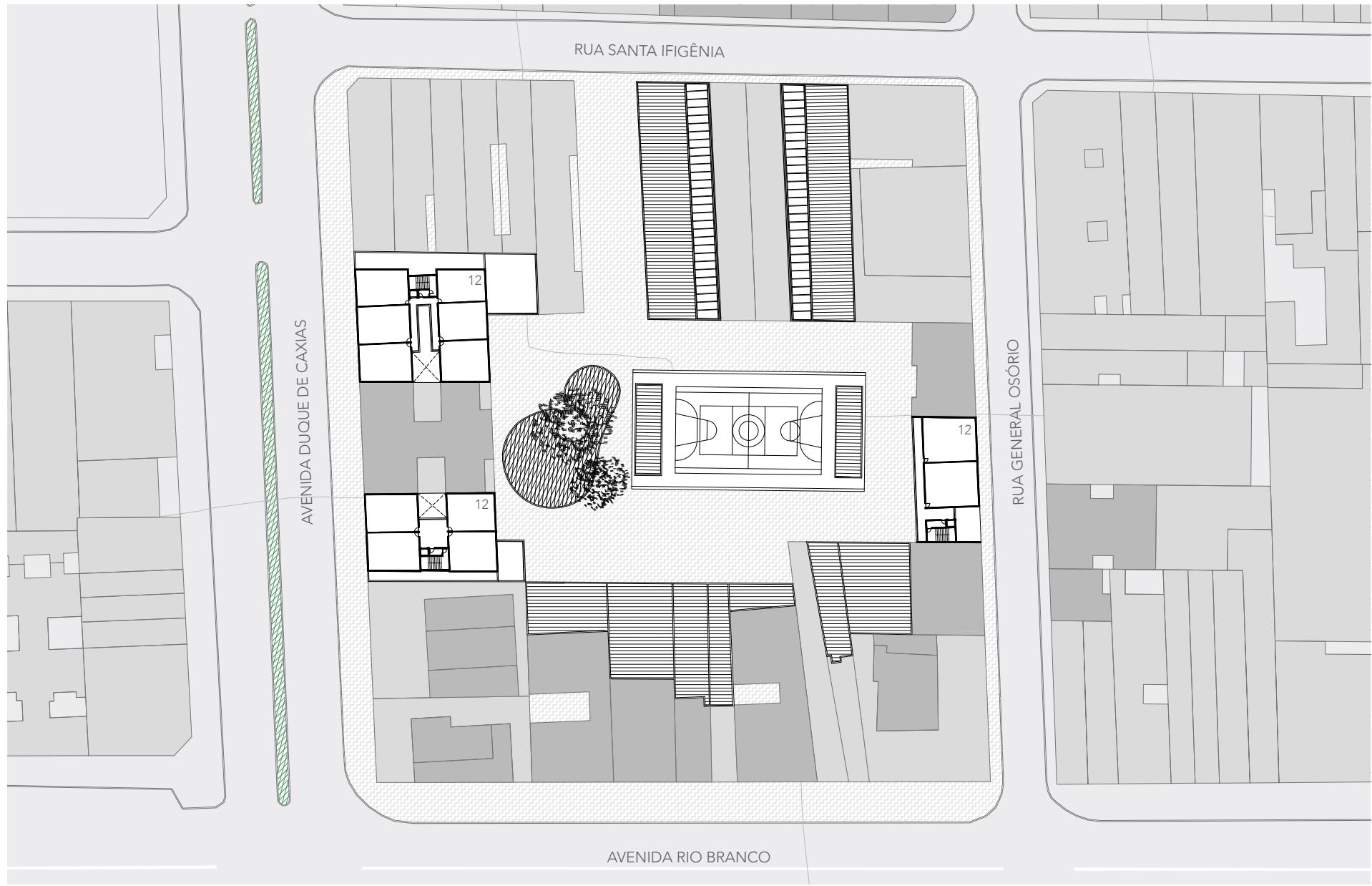


Planta - Primeiro pavimento

- Empenas cegas
- Alinhamentos

ESC 1:1000



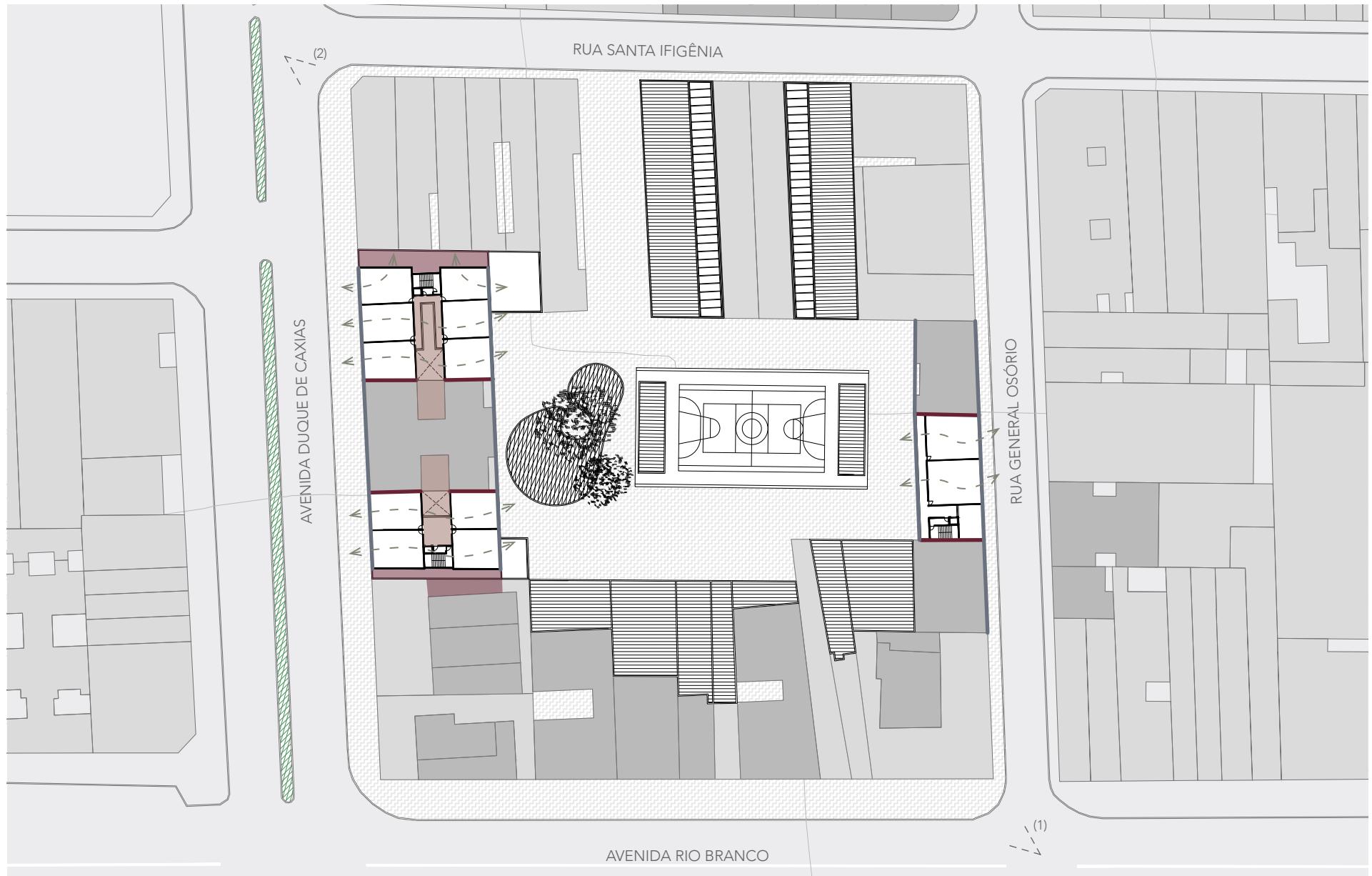


**Planta - Pavimento tipo**

12 Unidade habitacional

ESC 1:1000



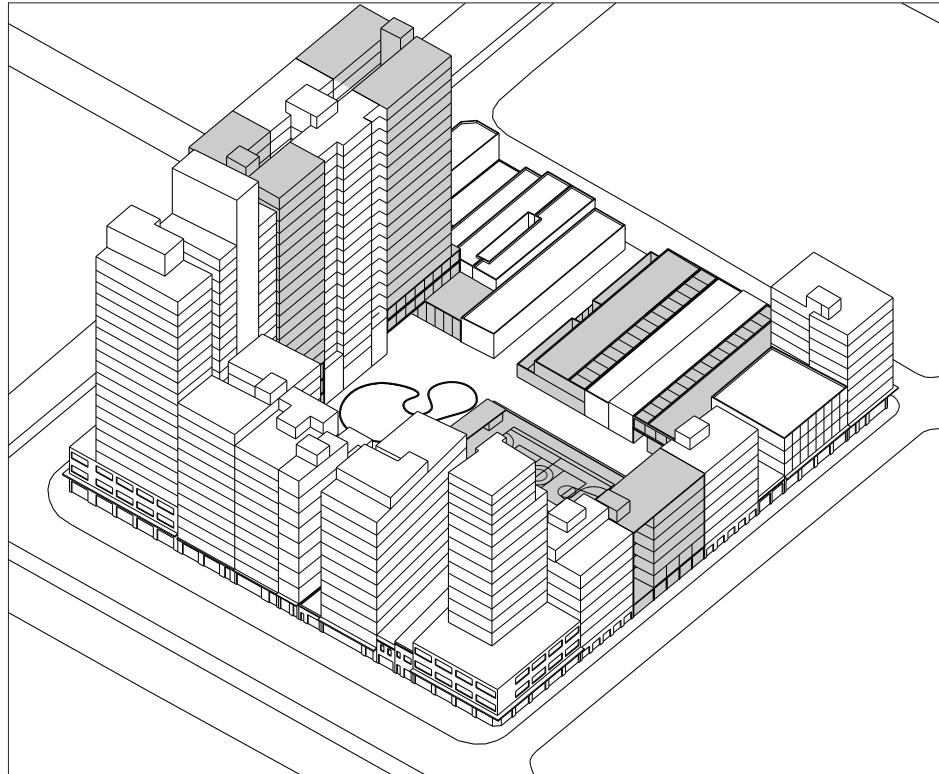


**Planta - Pavimento tipo**

- Empenas cegas
- Alinhamentos
- Ventilação cruzada
- Recuo entre as torres
- Poço de iluminação

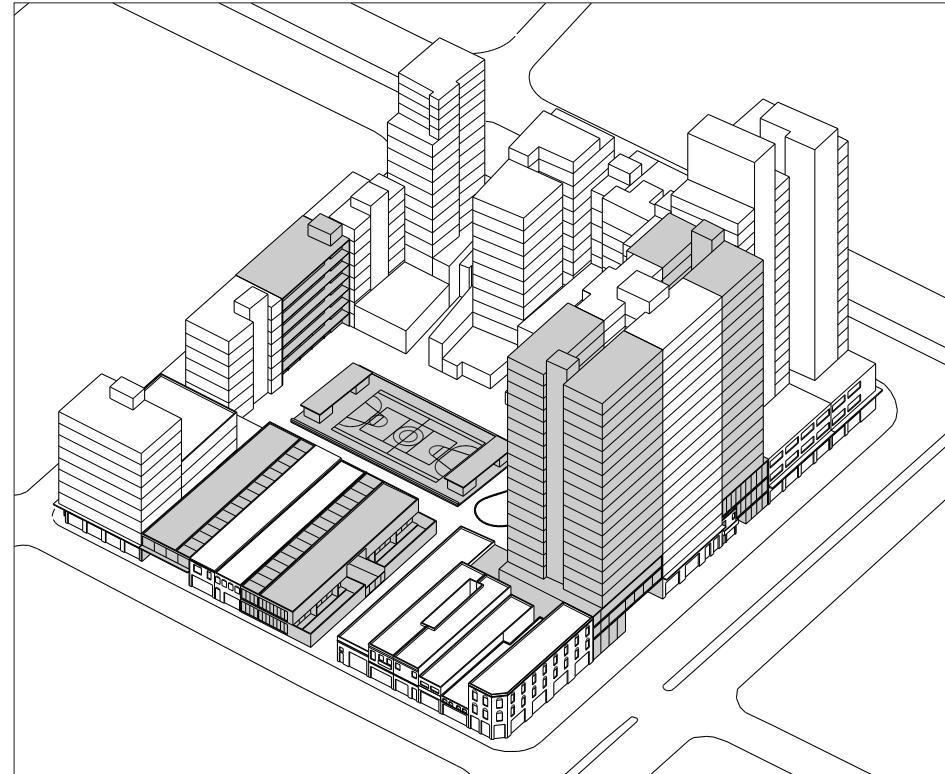
ESC 1:1000



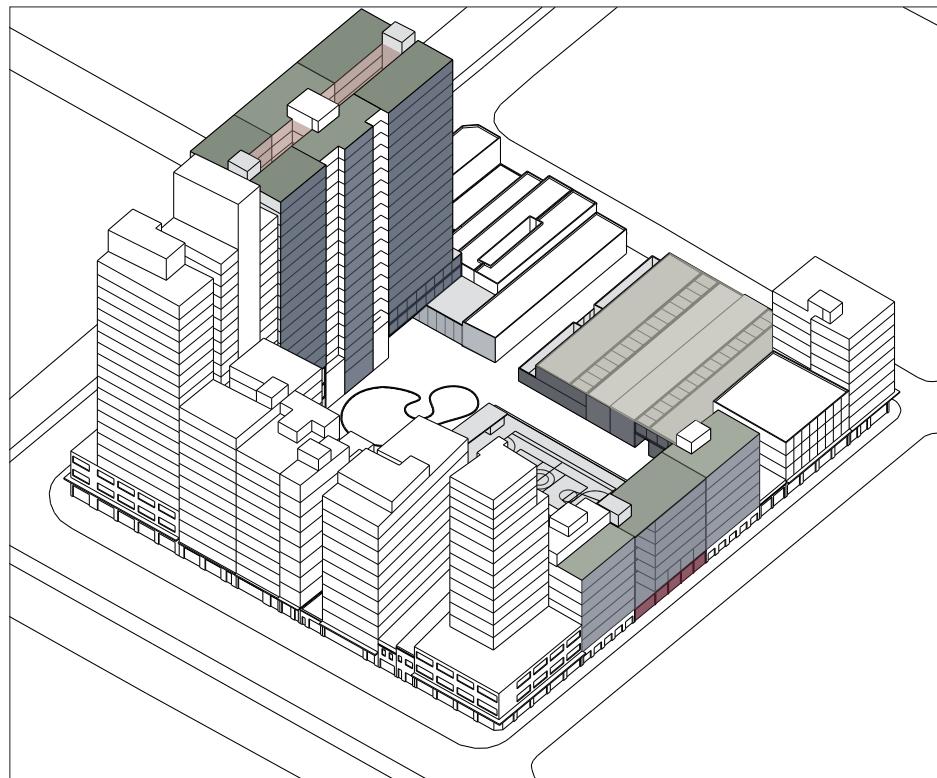


Desenho proposto

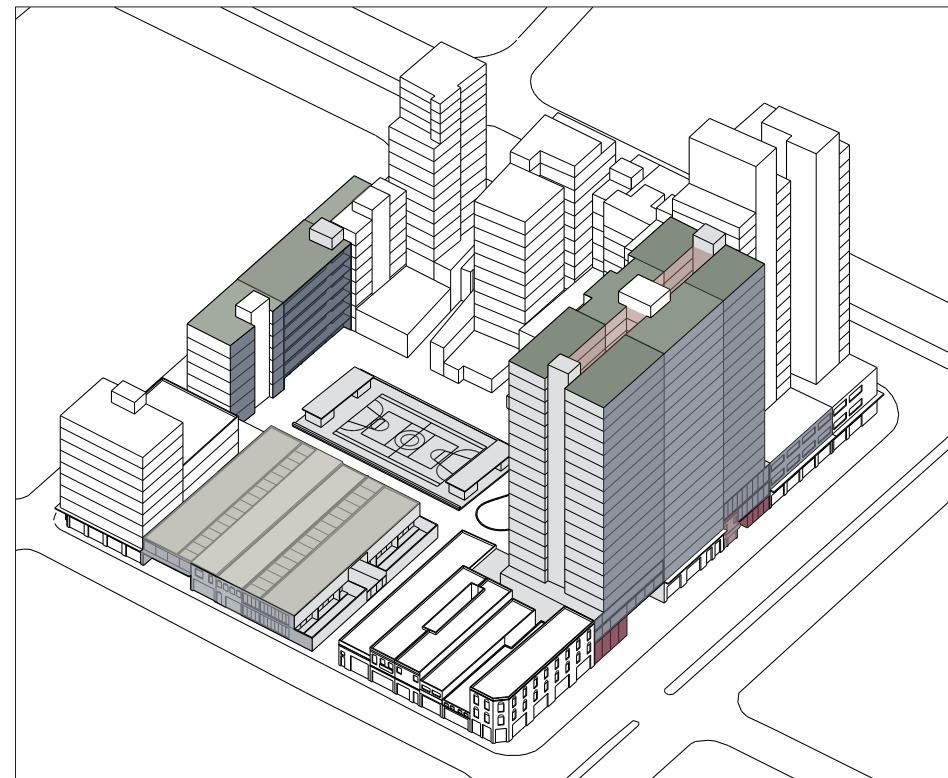
Vista 01



Vista 02



Vista 01



Vista 02

**Aspectos considerados**

- Fachada ativa
- Fachada mantida
- Poço de ventilação
- Alinhamentos
- Gabaritos de referência



## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Quando iniciei o estudo do PIU Rio Branco, o objetivo final era a elaboração de uma proposta para o mesmo. Entretanto, as discussões acerca da forma urbana foram se desenvolvendo até assumir o protagonismo neste trabalho, uma vez que são muito pertinentes para os assuntos que se objetiva abordar. Ao invés de se propor soluções, optou-se pela realização de ensaios de investigação das condicionantes da forma urbana, os quais poderiam fornecer subsídios para a elaboração de leis e de projetos urbanos.

As Leis de Uso e Ocupação do Solo, ainda que impliquem a organização da cidade em zonas, estabelecem parâmetros mais gerais para a forma das edificações. Instrumentos que criam perímetros de exceção a esta lei, como os Projetos de Intervenção Urbana, possibilitam que parâmetros mais específicos sejam determinados, o que é bastante interessante para regiões como Santa Ifigênia, onde há uma diversidade de padrões de ocupação, alguns históricos que precisam ser preservados.

Ensaio como os que foram apresentados podem, por exemplo, auxiliar na elaboração de mecanismos de contrapartida para que o Poder Público garanta certas situações nos espaços privados. Toma-se como exemplo a discussão abordada no estudo para a Quadra Duque de Caxias, que resultou no desenvolvimento de três propostas diferentes para a ocupação do térreo, cada uma com uma possibilidade para os fundos das lojas. Estes podem ser mantidos como estão, limitados por muros. Abri-los para o miolo de quadra, porém, criaria uma fachada ativa, o que é bastante benéfico. Poderia ser pensado algum mecanismo de contrapartida para estimular que as lojas fizessem isso.

O PDE de 2014 da cidade de São Paulo traz abordagens semelhantes ao propor incentivos para empreendimentos que destinarem áreas para uso público ou, então, que tenham comércio ou serviços no pavimento térreo. Poderia se pensar outras estratégias voltadas mais especificamente para a forma urbana.



**Imagem 30:** Foto do Quartier Massenà, projeto urbano que tem seus parâmetros estruturados em função da forma final desejada. Fonte: [www.christianportzamparc.com](http://www.christianportzamparc.com)

Ensaios como este também podem auxiliar na elaboração de parâmetros e índices de um projeto urbano que lide com a volumetria das construções. Cita-se com exemplo o projeto de Christian Portzamparc para o Quartier Massenà, inserido no Paris Rive Gauche. Este projeto concretiza conceitos que o arquiteto francês introduziu em sua obra *A terceira era da cidade*, relativos à "quadra aberta".

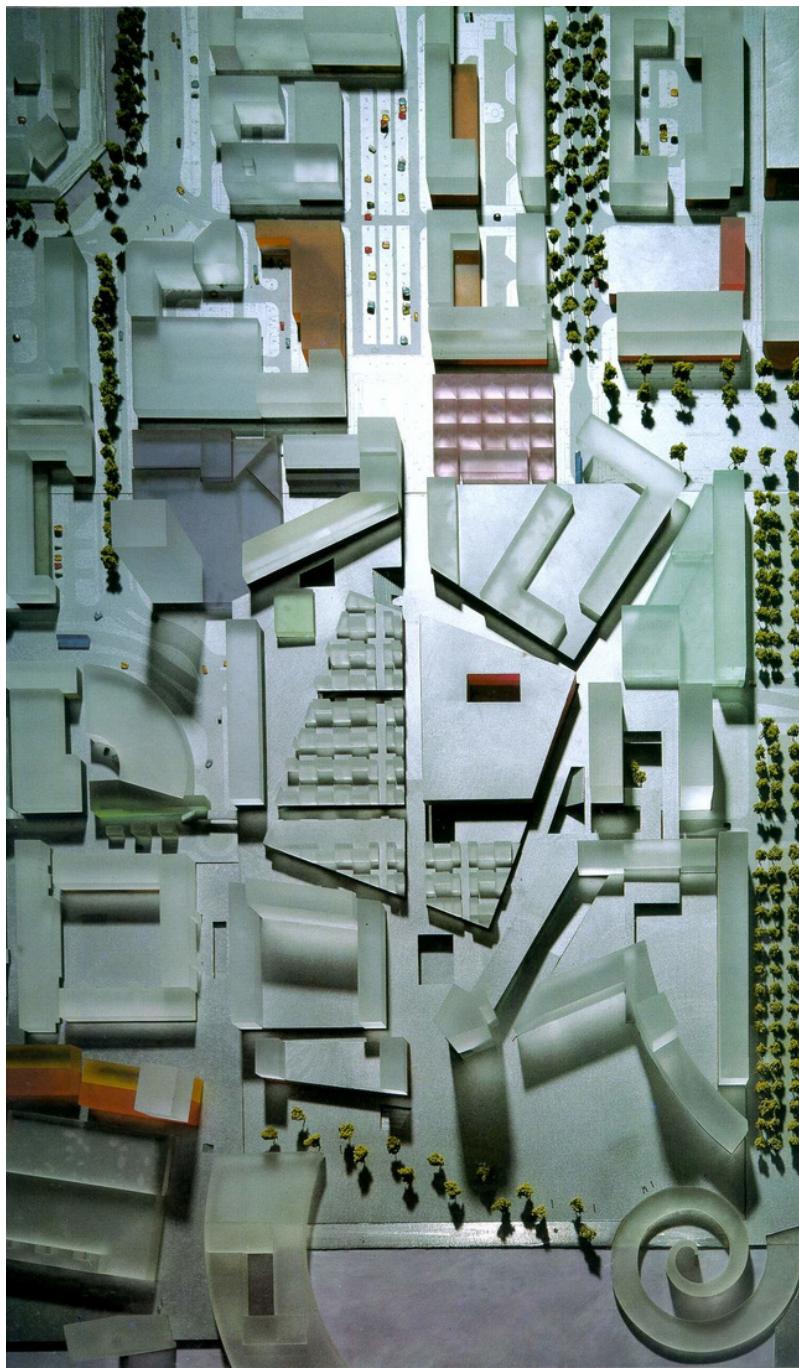
A quadra aberta é por essência um elemento híbrido conciliador. Permite a diversidade, a pluralidade da arquitetura contemporânea. Ela recupera o valor da rua e da esquina da cidade tradicional, assim como entende as qualidades da autonomia dos edifícios modernos. A relação entre os distintos edifícios e a rua se dá por alinhamentos parciais, o que possibilita aberturas visuais e o acesso mais generoso do sol. Os espaços internos gerados pelas relações entre as distintas tipologias podem variar do restritamente privado ao generosamente público, sem desconsiderar as nuances entre o semipúblico e o semiprivado (FIGUEROA, 2006).

Este projeto foi responsável pelo primeiro parcelamento da área onde foi implantado. Porém, ao invés de apresentar um *masterplan* para o local, Portzamparc elaborou um conjunto de leis que permitem variações. Elas levam em consideração a relação dos edifícios na quadra e entre si, já que aspectos como os recuos e o gabarito de um novo edifício são determinados em função de seus vizinhos. Por exemplo, para construções de mais de um andar e com recuo frontal, é exigido que este tenha no mínimo 10 metros, pois assim são garantidas as aberturas amplas dos vazios à rua, ampliando a seção da via e permitindo visuais ao interior da quadra. Outras regras relacionam a largura da fachada e o número de pavimentos de um edifício, ou então o gabarito das construções em lados opostos das ruas, que não pode ser o mesmo por longas extensões.

Há outros exemplos interessantes de projetos urbanos elaborados em função da forma urbana desejada, que priorizam menos a uniformidade do resultado e mais a garantia de qualidades ambientais ou certos controles como o de densidade. Em muitos casos, a volumetria final do conjunto é previamente determinada e cada edifício inserido deve respeita-la. É o caso dos *masterplans* elaborados para os setores de Almere, cidade holandesa que foi construída em etapas, a partir do zero. Cada nova expansão é organizada por um projeto que conta com um plano de massas pré estabelecido. Outro exemplo holandês é a Java Eiland, ilha artificial que recebeu um projeto de quadras organizadas em torno de espaços públicos verdes, as quais apresentavam trechos com volumetria fixada e outros onde certa variação volumétrica era permitida.

São exemplos que, juntamente com os ensaios deste trabalho, poderiam nortear soluções para o PIU Rio Branco.





**Imagen 33 (à esq.):**  
Modelo do projeto  
para um setor de  
Almere, desenvolvido  
pelo escritório  
holandês OMA. Fonte:  
<http://images.oma.eu/>

**Imagens 34 e 35:**  
Fotos da Java Eiland,  
em Amsterdam, das  
construções com as  
variações permitidas  
e, abaixo, do conjunto  
de quadras organiza  
em torno de áreas  
verdes públicas.  
Fonte: [http://www.  
architectureguide.nl/](http://www.architectureguide.nl/).





- BASTOS, S.; SALLES, M. do R. R. História urbana e hospitalidade: o Bairro de Santa Ifigênia / São Paulo. In: ENCONTRO REGIONAL DE HISTÓRIA: PODER, VIOLÊNCIA E EXCLUSÃO - ANPUH/SP - USP, 19., 2008, São Paulo. **Anais...** Disponível em: <<http://www.anpuhsp.org.br/sp/downloads/CD%20XIX/PDF/Autores%20e%20Artigos/Senia%20Bastos.pdf>>. Acesso em: 25 abr. 2017.
- ENTINI, C. E.; SACONI, R. Como era São Paulo sem Plano Diretor. **O Estado de São Paulo**, São Paulo, 20 set. 2013. Disponível em: <<http://acervo.estadao.com.br/noticias/acervo/como-era-sao-paulo-sem-plano-diretor,9276,0.htm>>. Acesso em: 17 out. 2017.
- FELDMAN, S. **Planejamento e zoneamento**. São Paulo: 1947 - 1972. São Paulo: Edusp / Fapesp, 2005.
- FERNANDES, M. R.; JAYO, M. Renovação da Luz. Uma intervenção urbana que não saiu do papel. **Resenhas Online**, fev. 2016. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/resenhasonline/16.170/5943>>. Acesso em: 15 nov. 2017.
- FIGUEROA, M. Habitação coletiva e a evolução da quadra. **Arquitextos**, fev. 2006. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/06.069/385>>. Acesso em: 20 de nov. 2017.
- HEPNER, Alexandre; **Desenho urbano, capital e ideologia em São Paulo: centralidade e forma urbana na Marginal do Rio Pinheiros**. 2010. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.
- HOUAIS, A.; VILLAR, M. S. **Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa**. Rio de Janeiro: Objetiva, 2001.
- LABCIDADE. **Região da Luz em disputa. Mapeamento dos processos em curso**. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017. Disponível em: <<http://www.labcidade.fau.usp.br/wp-content/uploads/2017/08/1e64febe0dcf0aadb23afee2b197afa8.pdf>> Acesso em: 20 jul. 2017.
- LEME, M. C. S. (coord.). **Urbanismo no Brasil 1895 - 1965**. São Paulo: Studio Nobel, 1999.
- LORES, R. J. **São Paulo nas alturas: a revolução modernista da arquitetura e do mercado imobiliário nos anos 1950 e 1960**. São Paulo: Três Estrelas, 2017.
- NISIDA, V. C. **Outra Luz: alternativas urbanísticas para o projeto Nova Luz**. 2011. Trabalho Final de Graduação - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.
- NOBRE, E. A. C. **Novos instrumentos urbanísticos em São Paulo: limites e possibilidades**. Disponível em: <[http://www.fau.usp.br/docentes/depprojeto/e\\_nobre/instrumentos\\_urbanisticos\\_sao\\_paulo.pdf](http://www.fau.usp.br/docentes/depprojeto/e_nobre/instrumentos_urbanisticos_sao_paulo.pdf)>. Acesso em: 15 out. 2017.
- PEREIRA COSTA, S. A.; GIMMLER NETTO, M. M. **Fundamentos de Morfologia Urbana**. Belo Horizonte: C / Arte, 2015.
- ROLNIK, R. **São Paulo**. São Paulo: Publifolha, 2001.
- SANTOS NETO, A. F. **(Re) leituras de Santa Ifigênia: diretrizes de renovação urbana**. 2000. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.
- SÃO PAULO (Estado). Secretaria de Ciência, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico. **Campos Elíseos, a casa e o bairro: a tecnologia da construção civil em 1900**. São Paulo: Imesp, 1992.
- SILVA, J. M. C. **O arquiteto e a produção da cidade: a experiência de Jacques Pilon, 1930 - 1960**. São Paulo: Annablume / Fapesp, 2012.
- SILVA, J. R. F. **Zoneamento e forma urbana: ausências e demandas na regulação do uso e ocupação do solo**. 2014. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.
- TOLEDO, B. L. **São Paulo: três cidades em um século**. São Paulo: Duas Cidades, 1981.
- SÃO PAULO (município). Lei nº 5.261, de 4 de julho de 1957.
- SÃO PAULO (município). **Plano Diretor Estratégico Município de São Paulo (2002)**. Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002.
- SÃO PAULO (município). **Projeto Nova Luz. Projeto Urbanístico Específico (PUE). Subproduto 5,1: PUE Consolidado (2011)**. Disponível em: <[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento\\_urbano/arquivos/nova\\_luz/201108\\_PUE.pdf](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/arquivos/nova_luz/201108_PUE.pdf)>. Acesso em 3 set. 2017.
- SÃO PAULO (município). **Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (2014)**. Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.
- SÃO PAULO (município). Decreto Nº 56.901, de 30 de março de 2016.
- SÃO PAULO (município). **Minuta de consulta pública para programa de interesse público. Projeto de Intervenção Urbana Rio Branco (2016)**.
- SÃO PAULO (município). SP URBANISMO. **Operação Urbana Centro (dez. 2016)**. Disponível em: <[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento\\_urbano/sp\\_urbanismo/arquivos/OUCEN\\_caderno\\_GESTAOURBANA.pdf](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/OUCEN_caderno_GESTAOURBANA.pdf)>. Acesso em 2 jul. 2017.
- Histórias dos Bairros de São Paulo: Campos Elíseos, a transformação de um bairro** [Documentário]. Secretaria Municipal de Educação e Secretaria Municipal de Cultura da Prefeitura de São Paulo, 2006.
- Histórias dos Bairros de São Paulo: Santa Efigênia e seus pecados** [Documentário]. Secretaria Municipal de Educação e Secretaria Municipal de Cultura da Prefeitura de São Paulo, 2006.





