

**POR UM MODELO
DE OCUPAÇÃO
QUE NÃO A
CIDADE:
OCASO DO BAIXO AUGUSTA**

JÉSSICA SEQUEIRA PAIVA ANTONIO

POR UM MODELO DE OCUPAÇÃO
QUE NÃO NEGUE A CIDADE:
O caso do Baixo Augusta

JÉSSICA SEQUEIRA PAIVA ANTONIO
ORIENTAÇÃO: HELIANA COMIN VARGAS

TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
DEZEMBRO DE 2017

À MINHA FAMÍLIA, SOBRETUDO AOS MEUS PAIS
FLAVIO E ROSA E MINHA IRMÃ CAROLINE;

AO MEU AMOR E MELHOR AMIGO THIAGO POR
ESTAR PRESENTE EM TODOS OS MOMENTOS
DURANTE ESSES ANOS E PRINCIPALMENTE PELA
AJUDA E APOIO DURANTE O DESENVOLVIMENTO
DESTE TRABALHO;

À MINHA ORIENTADORA HELIANA COMIN VARGAS
PELA ATENÇÃO E CONVERSAS AO LONGO DO ANO;

AOS MEUS CHEFES DIEGO, JULICA E KIKI, PELO
APOIO E COMPREENSÃO QUE FORAM ESSENCIAIS
PARA A CONCLUSÃO DESTE TRABALHO E A NATASHA
E ERICK POR TODA A AJUDA;

AOS MEUS AMIGOS E A TODOS QUE DE ALGUMA
MANEIRA CONTRIBUIRAM PARA MINHA FORMAÇÃO.

MOTIVAÇÃO

Como toda paulistana nata da minha geração, tenho certo carinho sem explicação por essa dona Augusta que não sei ao certo como surgiu: se foi nas idas aos cinemas de rua, na convivência diária com a região na época do pré-vestibular quando mais do que tudo amava suas bombonieres e estabelecimentos variados, ou porque todo e qualquer passeio de final de semana na região da Paulista sempre acaba me levando a algum de seus restaurantes ou lanchonetes. O fato é que desde a adolescência pude acompanhar as mudanças que o Baixo Augusta tem sofrido e, mais recentemente, no segundo semestre de 2016, tive a oportunidade de estudar a região em uma disciplina optativa voltada a áreas comerciais oferecida pela professora Heliana Comin Vargas – que também por esse motivo veio a ser a orientadora desse trabalho – e pude ver de

perto como a ação do mercado imobiliário tem implicado na rua.

É com profunda tristeza que vejo os grandes muros que se multiplicam na incapacidade que os projetos mais recentes têm de dialogar com um entorno tão rico culturalmente, sempre que possível voltando suas costas para a Rua Augusta. Tais muros, por um motivo óbvio, são apropriados como meio de expressão urbana recebendo pichações [FIG. 1] que, gosto de pensar, é a maneira com que a sociedade responde à violência que eles representam.

Desse modo, assumindo a posição de futura arquiteta e urbanista parto dessa inquietação pessoal para meu trabalho final de graduação, me permitindo imaginar um futuro mais humano para essa rua tão querida e ao mesmo tempo tão violentada.

[FIG. 1] RELAÇÃO DO EMPREENDIMENTO CAPITAL AUGUSTA COM A RUA AUGUSTA.

FOTO TIRADA PELA PRÓPRIA AUTORA EM JUNHO DE 2017.



ÍNDICE

01	INTRODUÇÃO	10
02	O BAIXO AUGUSTA	14
03	EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	18
04	ESCOLHA DO TERRENO	38
05	PROGRAMA	40
06	PARTIDO	42
08	PROJETO	44
08	CONSIDERAÇÕES FINAIS	66
10	BIBLIOGRAFIA	69

INTRODUÇÃO

Facilidades como acesso a transporte público para todas as regiões da cidade, grande oferta de cultura e lazer, dentre outras, têm atraído investimentos do mercado imobiliário para a região central da cidade de São Paulo. Tal fenômeno já foi vivenciado por outras grandes cidades como Paris e Londres e segue uma tendência mundial de reocupação dos centros urbanos.

Em São Paulo, a região entre a Avenida Paulista e o centro - onde mais de 20 novos empreendimentos foram entregues entre 2016 e 2017 - deixa evidente esse processo. O mercado imobiliário inicialmente agiu em ruas como Paim e Frei Caneca e, mais recentemente, passa a voltar suas atenções para a Rua Augusta.

A importância da Rua Augusta para a cidade vem desde seus primórdios, por estabelecer uma conexão entre os novos bairros criados na região da Avenida Paulista e o centro. Hoje, a rua se caracteriza por possuir um comércio diversificado e serviços de lazer de forte atração imprimindo uma vitalidade entre o uso diurno e noturno, além de ser um importante reduto jovem. A apropriação pelo público jovem proporcionou uma valorização de seu espaço, produto de uma intensa ocupação a serviço do entretenimento urbano.

Desse modo, a Rua Augusta começa a ser palco do embate entre duas forças e seus interesses conflitantes. De um lado está a apropriação imobiliária representando a transformação da rua que passa a assumir um caráter residencial de classe média alta, do outro lado, um forte movimento popular que segue uma lógica em que se privilegia o espaço público, os espaços de qualidade de troca, de interação e de convívio. Esse conflito se torna ainda mais evidente pelo

Movimento Parque Augusta, importante movimento popular que tenta impedir a aprovação do projeto de construção de prédios em um terreno com área de 24 mil metros quadrados localizado na confluência da Rua Augusta com as ruas Caio Prado e Marquês de Paranaguá, reivindicando sua transformação em parque público.

Nesse contexto, o novo modelo de moradia enclausurada e fortificada empregado pelo mercado imobiliário contribui negativamente ao comércio local e aos movimentos culturais, uma vez que a falta de diálogo com o entorno explicitada pelos grandes muros, gera uma sensação de insegurança ao transeunte e ignora o contexto urbano e social em que se implanta, se comportando quase que da mesma maneira como em zonas mais periféricas da cidade: com grandes e muros, ignorando a escala do pedestre e promovendo uma relação nada saudável com a urbanidade.

Os novos projetos habitacionais também concentram dentro de si serviços, funcionalidades e lazer voltados para uso exclusivo de seus moradores como academia de ginástica, estúdio de pilates, cinema ao ar livre, serviços de lavanderia, sapataria, costura, tinturaria e passadeira, cursos de idiomas, salão de cabeleireiro, pet shop e até mini mercados: uma tendência cada vez mais comum, justificada pela comodidade e praticidade, mas que, em um entorno tão rico na oferta desses mesmos serviços básicos voltados ao cotidiano, acaba por revelar um viés segregacionista. Essa diversidade de ofertas é vendida como um diferencial do empreendimento de modo que quanto maior for esta oferta, mais atrativo ele se torna para o público alvo e, consequentemente, mais vendável. Uma consequência,

porém ocultada pela incorporadora, e muitas vezes esquecida pelos compradores, é que a manutenção de todos esses recursos encarece e dificulta sua operação, gerando elevados custos principalmente em longo prazo. Essa não é, contudo, uma preocupação do empreendedor, uma vez que seu único objetivo é a venda, ficando portanto a responsabilidade e o custeio administrativo para os futuros moradores.

Desse modo, partindo do pressuposto de que a verticalização e adensamento na região são inevitáveis haja vista a oferta de infraestrutura - com destaque à mobilidade - e que a valorização imobiliária já é uma realidade, pretende-se: uma reflexão por meio do projeto de uma relação que incorpore as demandas contemporâneas e ao mesmo tempo, respeite a lógica urbana do seu entorno explorando fato de se localizar em uma rua tradicionalmente comercial e diversificada. Com esta intenção, assume-se o projeto de um edifício habitacional que conjugue pequenos comércios e serviços cotidianos para seus moradores; ao mesmo tempo possibilite uso compartilhado destas atividades com o público externo, visando a viabilidade econômica das mesmas, e uma economia dos custos de manutenção condominial; e que ofereça um diálogo com a cidade contribuindo para o aumento da urbanidade e da qualidade de vida urbana na cidade.

Para dar conta desta tarefa, foi tomado como ponto de partida um empreendimento já existente, assumindo a oferta de unidades habitacionais por ele proposta, de modo a atender a demanda do mercado imobiliário e manter a viabilidade do negócio¹. A partir daí, desenvolvemos um projeto-crítica que demonstre que é possível realizar uma arquitetura de qualidade, que contribua com a vitalidade urbana, respeitando e assumindo conceitos presentes no atual Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, como uso misto e fachadas ativas, sem ignorar a lógica imobiliária contemporânea.

¹ ESTA CONDIÇÃO FOI ASSUMIDA, POIS OS ESTUDOS DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FÍSICO-FINANCEIRA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FOGE AO ESCOPO DO TRABALHO DO ARQUITETO.

O BAIXO AUGUSTA

O trecho central da Rua Augusta foi por muito tempo uma região desvalorizada e malvista por possuir sérios problemas de infraestrutura. A região passou por sucessivos processos de transformação, tendo sofrido consequências das enormes transformações ocorridas na cidade de São Paulo durante o século XX que possibilitaram sua consolidação como rua comercial além de culminarem na sua recente valorização imobiliária.

Concebida no final do século XIX por permitir uma transição suave entre a parte baixa do centro da cidade com os novos bairros de elite, a Rua Augusta logo recebeu melhorias como calçamento, iluminação e linhas de bonde a tração animal que passaram a circular em direção à Avenida

Paulista. [FIG. 2] Posteriormente com a expansão da cidade, houve a instalação de bondes elétricos na rua, o que ajudou a afirmar sua importância. Desse modo, cada vez mais pessoas a utilizavam nos seus deslocamentos diários:

“A RUA AUGUSTA PASSA A TER UM PAPEL NOS DESLOCAMENTOS URBANOS QUE TRANSCENDIA O ACESO SOMENTE À AVENIDA PAULISTA E PASSA A SER UM PONTO IMPORTANTE DE ACESSO AOS NOVOS BAIRROS DE ELITE E CLASSE MÉDIA QUE SURGIAM NA ZONA SUDOESTE DA CIDADE, COMO O JARDIM AMÉRICA E FUTURAMENTE O JARDIM EUROPA, QUE DISSEMINAVAM UM NOVO ESTILO DE MORAR E VIVER NA CIDADE.”

(PISSARDO, 2013, p. 40)

[FIG. 2] CONVIVÊNCIA DOS BONDES À BURRO E BONDES ELÉTRICOS NA RUA AUGUSTA.

GAENSLY, GUILHERME. 1916 FONTE: DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO DA ELETROPAULO (1916)



Desde o seu nascimento, a Rua Augusta foi habitada por diferentes grupos sociais. Seu trecho mais baixo que era considerado insalubre por margear, segundo VIEIRA (1952, p. 138, APUD PISSARDO, 2013, p. 46): “uma lagoa de água barrenta que encharcava o lado da Rua Paim”, abrigava setores operários e de classe média-baixa, a parte intermediária da rua foi ocupada, sobretudo pela classe média, já os sobrados e palacetes da elite podiam ser encontrados “nas proximidades da Avenida Paulista e do viaduto Martinho Prado, assim como nas esquinas das ruas que a cruzavam, que normalmente comportavam algum edifício de destaque.” (PISSARDO, 2013, p. 56). As casas de uso misto eram uma tipologia muito comum e abrigavam, sobretudo o comércio de abastecimento local para os moradores da região como os “secos e molhados’ e farmácias” (IDEM, p. 48).

Conforme a cidade se expandia, vivenciava um movimento espontâneo de descentralização do varejo que se deu, “sobretudo em direção ao Sudoeste, setor histórico de expansão das classes de mais alta renda” (VARGAS, 1992, p. 251), que resultou na atração do comércio varejista para a Rua Augusta. Além disso, devido a sua localização, circulavam por ela públicos de todas as classes sociais, o que chamou para si instituições de ensino diversificadas além de clubes e centros esportivos. Esses estabelecimentos asseguraram ainda mais a circulação de jovens e membros da elite paulistana (PISSARDO, 2013, p.74), garantindo um público constante para o comércio local.

Esse processo explica porque, conforme a Rua Augusta passa a receber empreendimentos verticais a partir da primeira metade da década de 1950, “esses grandes prédios residenciais têm, em sua grande maioria, o

piso térreo reservado para o comércio e outros serviços, nos moldes dos outros prédios construídos na mesma época no centro de São Paulo.” (IDEM, p. 94). Desse modo a partir da segunda metade década de 50 a via se consolida como centralidade comercial, ganhando maior importância e passando a receber também a construção de galerias comerciais na década de 1960. (PISSARDO, 2013)

Também nessa época, a Rua Augusta “passa a reunir diversos cinemas em toda sua extensão, chegando a ter 6 cinemas na década de 60” (IDEM, p.113). Além dos cinemas, outros estabelecimentos voltados ao público jovem como bares e casas de show se multiplicaram devido à grande frequência desse público nas saídas dos colégios ali localizados, levando a uma especialização no segmento do lazer noturno.

É nesse mesmo período que o automóvel se estabelece como principal meio de transporte da cidade e a circulação de veículos na região central de São Paulo começa a causar constantes congestionamentos, o que teve consequências diretas no trânsito da Rua Augusta. O estacionamento de carros dos dois lados da via agravava ainda mais os congestionamentos, sendo assim em 1959 é implantada a “Operação Augusta”, que proibia o estacionamento em toda sua extensão. Temendo a perda de clientes, algumas lojas passam a oferecer estacionamentos próprios e assim, começam a surgir os primeiros estacionamentos privados². (PISSARDO, 2013)

A questão dos congestionamentos teve alguns desdobramentos que acarretaram uma nova transformação na Rua Augusta. Afastados por esse e outros problemas de segurança e infraestrutura na região da baixa Augusta, muitos colégios passaram

² VALE ACRESCENTAR QUE É NOS TERRENOS DESSES ESTACIONAMENTOS PRIVADOS QUE GRANDE PARTE DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SERÁ CONSTRUÍDA NO INÍCIO DO SÉCULO XIX.

a deixar a região, assim como o público de alto poder aquisitivo, que é atraído pelos shopping centers recém-inaugurados:

“O PROBLEMA DO TRÂNSITO E DO ESTACIONAMENTO POR VOLTA DA DÉCADA DE 70 AJUDARIA A AFASTAR A CLIENTELA DO COMÉRCIO DE LUXO EXISTENTE NA RUA, OCASIONANDO UMA CRISE NO COMÉRCIO LOCAL. O PERÍODO, ALIÁS, COINCIDE NA CIDADE COM AS PRIMEIRAS INICIATIVAS DE CONSTRUÇÃO DE SHOPPING CENTERS, EM ZONAS MAIS AFASTADAS DO CENTRO COMO O IGUATEMI (1966) E O IBIRAPUERA (1976), COM AMPLAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO EXCLUSIVO PARA SUA CLIENTELA.”

(PISSARDO, 2013, p. 83)

Como consequência desse encadeamento, no trecho mais central onde havia maiores problemas estruturais ocorre o surgimento de bares, boates e casas de prostituição. Já nos demais trechos da rua, com a perda do público de elite, o comércio passa a se adaptar à nova realidade, tornando-se mais popular.

Em paralelo a isso, evidenciasse nesse período o desenvolvimento da Avenida Paulista como novo centro comercial e financeiro da cidade. Como consequência disso, na Rua Augusta, grandes edifícios comerciais serão construídos próximo às esquinas da Av. Paulista, e ao longo de sua parte central irão se instalar inúmeros hotéis que tem como público alvo os executivos que visitam a região. (PISSARDO, 2013)

“A SITUAÇÃO DOS HOTÉIS DE LUXO NA RUA MANTEVE-SE ESTÁVEL ATÉ A DÉCADA DE 1990, QUANDO PASSOU A ENFRENTAR ALGUNS PROBLEMAS. APESAR DE TER SIDO ELEITA SÍMBOLO DA METRÓPOLE

³ O TERMO “BAIXO AUGUSTA” É CRIADO PELA MÍDIA EM 2009, EM CONTRAPOSITION AO ANTIGO TERMO “BAIXA AUGUSTA” QUE TINHA CARÁTER PEJORATIVO. (PISSARDO, 2013)

⁴ A EXPRESSÃO GENTRIFICAÇÃO “VEM DE GENTRY, UMA EXPRESSÃO INGLESA QUE DESIGNA PESSOAS RICAS, LIGADAS À NOBREZA. O TERMO SURGIU NOS ANOS 60, EM LONDRES, QUANDO VÁRIOS GENTRIES MIGRARAM PARA UM BAIRRO QUE, ATÉ ENTÃO, ABRIGAVA A CLASSE TRABALHADORA. ESTE MOVIMENTO DISPAROU O PREÇO IMOBILIÁRIO DO LUGAR, ACABANDO POR “EXPULSAR” OS ANTIGOS MORADORES PARA ACOMODAR CONFORTAVELMENTE OS NOVOS DONOS DO PEDAÇO. O EVENTO FOI CHAMADO DE GENTRIFICATION, QUE NUMA TRADUÇÃO LITERAL, PODERIA SER ENTENDIDA COMO O PROCESSO DE ENOBRECIAMENTO, ABURGUESAMENTO OU ELITIZAÇÃO DE UMA ÁREA.” FONTE: ARCHDAILY [HTTP://WWW.ARCHDAILY.COM.BR/788749/O-QUE-E-GENTRIFICACAO-E-PORQUE-VOCÊ-DEVERIA-SE-PREOCUPAR-COM-ISSO](http://WWW.ARCHDAILY.COM.BR/788749/O-QUE-E-GENTRIFICACAO-E-PORQUE-VOCÊ-DEVERIA-SE-PREOCUPAR-COM-ISSO), ACESSADO EM 12 DE JUNHO DE 2017.

DE SÃO PAULO EM 1991, A AVENIDA PAULISTA SE TORNA TAMBÉM OBJETO DE UM QUESTIONAMENTO NA GRANDE MÍDIA ACERCA DE SUA POSSÍVEL DE-TERIORAÇÃO, EM FUNÇÃO DO ESTADO DE VÁRIOS EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS, O ESGOTA-MENTO DO SEU ESTOQUE CONSTRUTIVO E A FALTA DE CONSERVAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO.”

(FRUGOLI JR, 2006, p. 144)

Nesse sentido, a partir dos anos 90, o setor hoteleiro da rua Augusta entrará em crise, de modo que cria-se “uma situação propícia para alguns hotéis de alta rotatividade ali se estabelecerem e hospedarem as profissionais e seus clientes por um preço e um tempo de permanência menores.” (PISSARDO, 2013, p. 136). Já os hotéis de mais alto padrão migram para outras regiões da cidade. Outros, ainda, “passaram a se adaptar ao público jovem e frequentador de bares e casas noturnas, readequando seu design interior e oferecendo novos serviços.” (IDEM)

A especialização cada vez maior da rua Augusta em estabelecimentos diversificados voltados ao entretenimento noturno desperta o interesse da mídia a partir de 2005, fazendo assim com que a região do “baixo Augusta”³ passe a receber destaque como um espaço de lazer estritamente jovem e diversificado. Esse enaltecimento gerado pela mídia acaba tendo como consequência a valorização imobiliária na região, que desencaadeia ainda um processo de gentrificação⁴. (IDEM)

Atualmente, a região central da Rua Augusta se caracteriza pelo predomínio de estabelecimentos voltados para lazer e comércio, seguido por habitação e negócios.

EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Em função da revitalização da praça Roosevelt, além de outras melhorias de infraestrutura e transporte promovidas na região a partir de 1900, aliadas ao destaque que a mídia passa a dar para a região, o Baixo Augusta se torna o local ideal para a moradia de setores de classe média que valorizam questões como cultura, lazer e transporte público. No entanto, o modelo de habitação existente até então não condizia com o novo modelo de moradia. (PISSARDO, 2013). Segundo Teresa Caldeira:

ESSE “NOVO CONCEITO DE MORADIA” ARTICULA CINCO ELEMENTOS BÁSICOS: SEGURANÇA, ISOLAMENTO, HOMOGENEIDADE SOCIAL, EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS. A IMAGEM QUE CONFERE O MAIOR STATUS (E É MAIS SEDUTOR) É A DA RESIDÊNCIA ENCLAUSURADA, FORTIFICADA E ISOLADA, UM AMBIENTE SEGURO NO QUAL ALGUÉM PODE USAR VÁRIOS EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS E VIVER SÓ COM PESSOAS PERCEBIDAS COMO IGUAIS.

(CALDEIRA, 2003, p. 265)

Isso explicita o fato de os novos empreendimentos terem pouco ou nenhum diálogo com o entorno, se encerrando em grades ou muros, uma vez que é vista como um local inseguro e que deve ser evitado. Tal fato é curioso a partir do momento em que muitos desses empreendimentos se apropriam justamente de elementos da Rua Augusta, como sua pluralidade cultural e localização privilegiada em sua publicidade.

É interessante notar que, a fim de tornar-se atraente para as classes médias e altas, os novos empreendimentos vão adotar alguns códigos dominantes dos edifícios residenciais e comerciais mais contemporâneos, destoando completamente de algumas características fundamentais dos prédios da região.

“EM PRIMEIRO LUGAR, HÁ A PREOCUPAÇÃO EXAGERADA COM SEGURANÇA QUE VAI IMPLICAR EM UM MAIOR ISOLAMENTO DOS PRÉDIOS, DEVIDAMENTE PROTEGIDOS DAS RUAS POR GRADES, MUROS E GUARITAS, ASSIM COMO POR PAVIMENTOS GARAGEM ELEVADOS UM OU DOIS PAVIMENTOS ACIMA DO NÍVEL DAS CALÇADAS. ALIÁS, DESTOANDO TAMBÉM DOS PRÉDIOS DE USO MISTO MAIS ANTIGOS QUE PREDOMINAVAM NA RUA, ESSES NOVOS EDIFÍCIOS NÃO PROPÕEM QUAISQUER ESPAÇOS DE COMÉRCIO OU SERVIÇOS NOS TÉRREOS, QUE FOSSEM ACESSÍVEIS AOS TRANSEUNTES, NEM MESMO ESPAÇO COBERTO DE PROTEÇÃO DO SOL OU DAS CHUVAS. NA MEDIDA EM QUE VÃO TENTAR GARANTIR A SEGURANÇA DE SEUS MORADORES, ELEVANDO MUROS QUE SEPARAM O EDIFÍCIO DA RUA, AUMENTAM A SENSAÇÃO DE INSEGURANÇA DOS PASSANTES, PRINCIPALMENTE DURANTE O PERÍODO DA NOITE.”

(PISSARDO, 2013, p. 189)

O mapa e a tabela a seguir permitem obter uma visão mais ampla dos lançamentos imobiliários realizados na região central da Rua Augusta nos últimos 20 anos. Nele, pode-se observar que o movimento se deu sobretudo no setor mais central da via, justamente na região onde outrora se concentravam as boates e casas de prostituição – essas já vêm sendo expulsas desde a década de 90 com a efervescência da vida noturna na rua, que acabava por expulsar os clientes que buscavam maior discrição, o processo de expulsão se intensifica ainda a partir da construção dos edifícios residenciais na vizinhança. [FIG. 3]

[FIG. 3] LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS NA RUA AUGUSTA A PARTIR DE 2010.

PRODUZIDO PELA AUTORA EM 2017

LANÇAMENTOS NO BAIXO AUGUSTA

- COMERCIAL - pronto
- COMERCIAL - em construção
- RESIDENCIAL - pronto
- RESIDENCIAL - em construção



[TAB. 1] DADOS DOS LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS NA RUA AUGUSTA A PARTIR DE 2010

PRODUZIDO PELA AUTORA EM 2017

Empreendimento	Incorporadora	Lanç.	Entrega	Área Terreno	Torres	Pav.	Unidades por pav.	Dorm.	Área útil por unid.	Vagas por unid.	nº unid.	Total vagas	Área construída Total (m²)
1 Bela Cintra	Even Constr. e Inc. S/A	jul/10	fev/13	4.161	2	19	9	1	52 m²	1	183	487	40.872
2 Capital Augusta	Esser Empreend. Part. Ltda	ago/11	ago/14	1.645	1	16	10	1	39 m²	1	93	157	12.912
3 Cad'oro Comercial	Brookfield Incorporações S/A	set/11	jan/15	2.567		18	22	-	27,7 m²	1	54	387	30.115
4 Cad'oro Apart Hotel				1.146		9	16	1	30,15 m²	-	55		15.432
5 Cad'oro Residencias	Brookfield Incorporações S/A	set/11	jan/15	4.457	1	31	12	1	40,15 m²	1	44		426
6 Augusta Hype Living	Arquiplan Const. e Incorporadora	dez/12	dez/15	836	1	15	7	1	33,7 m²	1	90	104	8.305
7 BelAugusta	Esser Empreend. Part. Ltda	dez/12	nov/15	1.656	1	14	165	-	33 m²	1	27	165	7.864
8 Link Home Augusta	Habitacon Const. e Incorporadora	mai/13	mai/16	1.671	1	14	13	1	38 m²	1	156		176
9 Augusta 953 Offices	Tibério Const. e Incorporadora	dez/12	-	894	1	12	8	1	55 m²	1	4		6.764
								1	80 m²	1	4		
								-	33,5 m²	1	96	96	

Através da leitura dos dados acima e da análise da publicidade dos empreendimentos, destaca-se a grande oferta de apartamentos de 1 dormitório, uma tendência nas áreas centrais já sinalizada por Vargas:

"O ANTIGO KICHENETTE, TRANSFORMADO EM STUDIO, COM UMA SÉRIE DE SERVIÇOS E ESPAÇOS COLETIVOS, TAMBÉM APARECE NAS ÁREAS CENTRAIS EM LOCAIS VALORIZADOS, FOCADO NO PÚBLICO JOVEM E COM RENDA GARANTIDA."

(VARGAS; ARAUJO, 2014, P. 164)

Uma característica marcante também é o terraço que muitas vezes chega a ser maior que os próprios dormitórios:

"OS TERRAÇOS SURGEM COM FORTE PRESENÇA, PROPICIANDO UM AUMENTO DA ÁREA ÚTIL DOS APARTAMENTOS CUJAS VARANDAS SE INCORPORAM À SALA OU ÀS ÁREAS DE SERVIÇO, ESTRATÉGIA ESTA VIABILIZADA PELA LEI N. 11.228/92 - CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO -, QUE CONSIDERA ÁREA NÃO COMPUTÁVEL AS VARANDAS QUE NÃO ULTRAPASSEM 10% DA

ÁREA DE PROJEÇÃO DO ANDAR TIPO."

(VARGAS; ARAUJO, 2014, P. 163)

Nos empreendimentos, as estruturas de lazer assumem a maior importância uma vez que a diminuição da área das unidades é compensada pela área comum de uso coletivo.

Em meio à homogeneização dos produtos imobiliários, a oferta de serviços também se destaca por apresentar a função de traduzir os anseios do público alvo e se diferenciar dentre a concorrência.

"A DIFERENCIACÃO DO PRODUTO, NO SENTIDO DE ATRAIR DIANTE DE UMA OFERTA HOMOGÊNEA E LIMITADA, EM TERMOS DE PROJETO E CONSTRUÇÃO, SE FAZ PELA INCORPORAÇÃO DE NECESSIDADES EMOCIONAIS QUE SÃO VENDIDAS POR MEIO DA PUBLICIDADE IMOBILIÁRIA. MAIS DO QUE BONS PROJETOS, SÃO OFERECIDOS SONHOS DE STATUS E QUALIDADE DE VIDA."

(VARGAS, 2014, P. 57)

1. BELA CINTRA

O conjunto residencial Bela Cintra é o empreendimento pioneiro que inaugura o processo de adensamento e verticalização na Rua Augusta na segunda década do século XIX. Sua implantação se dá em um terreno privilegiado entre a via que dá nome ao mesmo e a Rua Bela Cintra.

Como seu próprio nome sinaliza, o conjunto

ignora completamente a Rua Augusta, uma vez que volta para ela a empêna cega de seu edifício garagem de 4 pavimentos. Todos os acessos estão na Rua Bela Cintra. [FIG. 4 e 5]

Apesar de possuir médio porte, o empreendimento busca vender a ideia de condomínio clube, com lazer e serviços completos.



[FIG. 4] IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO BELA CINTRA.
DISPONÍVEL EM WWW.ARROBACASA.COM.BR.
ACESSADO EM: 24/06/2017

[FIG. 5] EMPREENDIMENTO BELA CINTRA VISTO A PARTIR DA RUA AUGUSTA.
FOTO TIRADA PELA PRÓPRIA AUTORA EM JUNHO DE 2017.



2. CAPITAL AUGUSTA

Localizado na esquina da Rua Dona Antonia de Queirós com a Rua Augusta, apesar de explorar em seu nome a via mais famosa, também evita o contato com a Rua Augusta, localizando seus acessos na Rua Antonia de Queirós. [FIG. 6].

[FIG. 6] IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO CAPITAL AUGUSTA.

DISPONÍVEL EM WWW.ARROBACASA.COM.BR ACESSADO EM: 24/06/2017.



[FIG. 7] EMPREENDIMENTO CAPITAL AUGUSTA VISTO A PARTIR DA RUA AUGUSTA.

FOTO TIRADA PELA PRÓPRIA AUTORA EM JUNHO DE 2017.



3/4. CAD'ORO COMERCIAL + CAD'ORO APART HOTEL + CAD'ORO RESIDÊNCIAS

Cad'oro é o maior empreendimento que a região recebeu no período estudado sendo também o único de uso misto. Abriga ao todo quatro usos distintos que se dividem em dois edifícios: a torre comercial localizada na Rua Augusta [FIG. 8], abriga

um restaurante no térreo, salas comerciais até o 18º andar, e um hotel do 19º ao 27º andar; o edifício residencial localizado na Rua Caio Prado possui 374 apartamentos com 6 tipologias distintas que variam entre 1 e 3 dormitórios.

[FIG. 8] IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO CAD'ORO.

DISPONÍVEL EM WWW.ARROBACASA.COM.BR. ACESSADO EM: 24/06/2017



[FIG. 9] EMPREENDIMENTO CAD'ORO VISTO A PARTIR DA RUA AUGUSTA.

FOTO TIRADA PELA PRÓPRIA AUTORA EM JUNHO DE 2017.



Apesar de ser um empreendimento de uso misto e possuir um restaurante no térreo, o projeto não toma partido da proximidade com a Rua Augusta: na área do restaurante uma “varanda” fechada em vidro, possui persianas permanentemente fechadas

que evitam contato visual com a rua, já na área de recepção do edifício comercial existem empenas-cegas revestidas em aço inoxidável. Separando o edifício da rua há ainda um canteiro ajardinado que ajuda a tornar a calçada ainda mais estreita. [FIG.10 E 11]

[FIG. 10 E 11] EMPREENDIMENTO CAPITAL AUGUSTA VISTO A PARTIR DA RUA AUGUSTA.

FOTOS TIRADAS PELA PRÓPRIA AUTORA EM JUNHO DE 2017.



5. AUGUSTA HYPE LIVING

AugustaHypeLivingéumempreendimento de torre única implantado em um estreito terreno com frente para a Rua Augusta, [FIG. 12] possui recuo frontal de aproximadamente 5 metros e um gradio no limite do lote. Como esse recuo apresenta apenas um jardim, é questionável a

necessidade de fechamento para a rua. [FIG. 13]

Na calçada, um canteiro com arbustos e árvores de pequeno porte protege o pedestre do trânsito de veículos, porém ajuda a tornar o passeio ainda menor ao transeunte.



[FIG. 12] IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO AUGUSTA HYPE LIVING.

DISPONÍVEL EM WWW.VIVAREAL.COM.
BR ACESSADO EM: 24/06/2017



6. BELAUGUSTA BOULEVARD OFFICES

BelAugusta é o primeiro empreendimento exclusivamente comercial do período retratado. Possui um acesso pela Rua Bela Cintra, no entanto, sua entrada principal está na Rua Augusta [FIG. 14]. É o primeiro

dentre os empreendimentos estudados a abrir o recuo frontal para a rua, o que faz com que estabeleça uma melhor relação, mas ainda assim, não possui fachada ativa. [FIG. 15]

[FIG. 14] IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO BELAUGUSTA BOULEVARD OFFICES.
DISPONÍVEL EM WWW.ARROBACASA.COM.BR ACESSADO EM: 24/06/2017



[FIG. 15] EMPREENDIMENTO BELAUGUSTA BOULEVARD OFFICES VISTO A PARTIR DA RUA AUGUSTA.

FOTO TIRADA PELA PRÓPRIA AUTORA EM JUNHO DE 2017.



7. LINK HOME AUGUSTA

Trata-se de mais um empreendimento que apesar de explorar a Augusta em seu nome, não estabelece relação com a mesma e localiza seus acessos na Rua Dona Antonia de Queirós. [FIG. 16]

Novamente os muros foram apropriados por pichações e nesse caso, antes mesmo dos apartamentos serem entregues aos seus compradores. [FIG. 17]

[FIG. 16] IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO LINK HOME AUGUSTA.

DISPONÍVEL EM WWW.LINKAUGUSTA.COM.BR ACESSADO EM: 24/06/2017



[FIG. 17] EMPREENDIMENTO LINK HOME AUGUSTA VISTO A PARTIR DA RUA AUGUSTA.

FOTO TIRADA PELA PRÓPRIA AUTORA EM JUNHO DE 2017.



8. NEW OFFICE AUGUSTA

Esse é um empreendimento comercial não convencional pois foi projetado visando um único usuário. Por esse motivo, não foi possível encontrar muitas informações sobre ele.

Assim como seu antecessor BelAugusta, mas uma vez os empreendimentos comerciais se mostram mais gentis à via, deixando o recuo frontal livre de muros ou grades. [FIG. 18 E 19]

[FIG. 18] PLACA ANUNCIA VENDA OU ALUGUEL DO NEW OFFICE AUGUSTA A MONOUSUÁRIO.

FOTO TIRADA PELA PRÓPRIA AUTORA EM JUNHO DE 2017.



[FIG. 19] EMPREENDIMENTO NEW OFFICE AUGUSTA VISTO A PARTIR DA RUA AUGUSTA.

FOTO TIRADA PELA PRÓPRIA AUTORA EM JUNHO DE 2017.



9. ALEXANDRE LEVY

O edifício Alexandre Levy aparenta estar parcialmente incompleto e inabitado uma vez que encontra-se envolvido em trâmites judiciais. “A construtora Atlântica é suspeita de vender duas vezes o mesmo prédio, mostrou o SPTV. A empresa pediu recuperação judicial no final de 2015.” (G1, 20/07/2016).

Um fato interessante é que esse é o único exemplo de edifício residencial lançado após 2010 que explora comercialmente parte de sua fachada, a loja atualmente abriga uma academia de ginástica. Já a porção da fachada que se destina aos acessos do edifício, possui recebimento gradio. [FIG. 20 E 21]



[FIG. 20] CONDOMÍNIO ALEXANDRE LEVY VISTO A PARTIR DA RUA AUGUSTA.

FOTO TIRADA PELA PRÓPRIA AUTORA EM JUNHO DE 2017.



10. UNIVERSO AUGUSTA

O empreendimento Universo Augusta constitui-se de um único edifício, que se diferencia dos demais por não apresentar recuo frontal [FIG. 22 E 23], já havendo sido aprovado pelo plano diretor atual.

[FIG. 22] IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO UNIVERSO AUGUSTA.

DISPONÍVEL EM WWW.SINCOENGENHARIA.COM.BR ACESSADO EM: 24/06/2017



[FIG. 23] EMPREENDIMENTO UNIVERSO AUGUSTA VISTO A PARTIR DA RUA AUGUSTA.

FOTO TIRADA PELA PRÓPRIA AUTORA EM JUNHO DE 2017.



11. IQUALI AUGUSTA

Assim como a maioria dos empreendimentos, o Iquali Augusta tem torre única e sua frente se volta para a Rua Augusta. Possui recuo frontal de aproximadamente 5 metros, destinado ao estacionamento de bicicletas, pequenos canteiros ajardinados e a rampa de acesso para a garagem no subsolo [FIG. 24 E 25].

Apesar de ainda seguir a mesma lógica dos demais, esse é o único empreendimento residencial produzido no período que assume o recuo frontal como espaço público-privado, valorizando a escala do pedestre e tornando o passeio mais agradável.

[FIG. 24] IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO IQUALI AUGUSTA.

DISPONÍVEL EM WWW.IQUALIAUGUSTA.COM.BR ACESSADO EM: 24/06/2017



[FIG. 25] EMPREENDIMENTO IQUALI AUGUSTA VISTO A PARTIR DA RUA AUGUSTA.

DISPONÍVEL EM WWW.QDI.COM.BR ACESSADO EM 01/12/2017.



12. VIP AUGUSTA

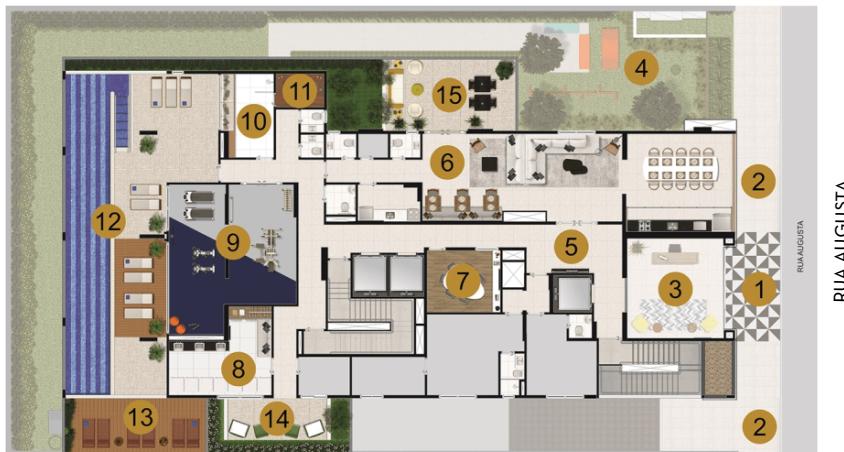
O empreendimento VIP Augusta implanta-se em um terreno estreito com frente para a Rua Augusta.

Apesar de estar inacabado [FIG. 28], é possível prever através da planta e

perspectiva [FIG. 26 E 27] que o edifício não apresentará recuo frontal, se comportando de maneira muito semelhante ao Universo Augusta e fechando sua recepção em uma empêna envidraçada.

[FIG. 26] IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO VIP AUGUSTA.

DISPONÍVEL EM WWW.ESSER.COM.BR
ACESSADO EM: 24/06/2017



[FIG. 27] PERSPECTIVA ARTÍSTICA DA FACHADA DO EMPREENDIMENTO VIP AUGUSTA.

DISPONÍVEL EM WWW.GILCARVALHO.ARQ.BR
ACESSADO EM: 24/06/2017



[FIG. 28] OBRAS DO EMPREENDIMENTO VIP AUGUSTA VISTAS A PARTIR DA RUA AUGUSTA.

FOTO TIRADA PELA PRÓPRIA AUTORA EM JUNHO DE 2017.



13. VISION PAULISTA

O projeto, que se implanta em um terreno com frente ampla voltada para a Rua Augusta, prevê recuo frontal de aproximadamente 5 metros no qual haverá um pequeno jardim [FIG. 29]. A partir da perspectiva artística da fachada [FIG. 31], é

possível verificar que haverá um gradil na divisa do lote, o que novamente é passível de questionamento, já que esse poderia ser um espaço público-privado como foi feito no Iquali Augusta.



[FIG. 29] IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO VISION PAULISTA.

DISPONÍVEL EM WWW.JMMARQUES.COM.BR
ACESSADO EM: 24/06/2017

[FIG. 31] PERSPECTIVA ARTÍSTICA DA FACHADA DO EMPREENDIMENTO VISION PAULISTA.

DISPONÍVEL EM WWW.GAFISA.COM.BR
ACESSADO EM: 24/06/2017



14. AUGUSTA 953 OFFICES

Apesar de ter sido aprovado em meados de 2012 e, segundo fonte do CEM, lançado nesse mesmo ano, o Augusta 953 Offices, ainda está em estágio inicial de construção [FIG. 32 E 33]. No site da incorporadora não há nenhuma

informação sobre o empreendimento. Portanto, devido a ausência de informações ainda não foi possível chegar a nenhuma conclusão acerca da relação que o edifício estabelecerá com a Rua Augusta.

[FIG. 32] OBRAS DO EMPREENDIMENTO AUGUSTA 953 OFFICES.

FOTO TIRADA PELA PRÓPRIA AUTORA EM JUNHO DE 2017.



[FIG. 33] OBRAS DO EMPREENDIMENTO AUGUSTA 953 OFFICES VISTAS A PARTIR DA RUA AUGUSTA.

FOTO TIRADA PELA PRÓPRIA AUTORA EM JUNHO DE 2017.



15. OLHAR AUGUSTA

Olhar Augusta é o empreendimento mais recente na região do Baixo Augusta.

Assim como o Capital Augusta, que também

se localiza em esquina, voltou seus acessos para a Rua Caio Prado. Aparentemente não possuirá recuo na fachada da Rua Augusta. [FIG. 34]



[FIG. 34] IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO OLHAR AUGUSTA.

DISPONÍVEL EM
WWW.TEGRAINCORPORADORA.COM.BR
ACESSADO EM: 01/12/2017

[FIG. 35] STAND DE VENDAS DO EMPREENDIMENTO OLHAR AUGUSTA VISTO A PARTIR DA RUA AUGUSTA.

FOTO TIRADA PELA PRÓPRIA AUTORA EM JUNHO DE 2017.



ESCOLHA DO TERRENO

O ponto de partida do projeto foi a escolha de um dos empreendimentos imobiliários lançados na região entre XXX, uma vez que os estudos de viabilidade econômica e físico-financeira de empreendimentos imobiliários fogem ao escopo deste trabalho.

Essa escolha foi feita de modo a considerar principalmente duas características: primeiramente, foram considerados os empreendimentos que julga-se estabelecer relação mais conflituosa com a Rua Augusta, posteriormente foi selecionado dentre eles o empreendimento que, devido à sua localização e configuração do seu terreno, considera-se mais passível de transformação.

Desse modo, o empreendimento Bela Cintra foi elegido pois entende-se que a escolha de implantar um edifício garagem de 4 pavimentos com empêna cega voltada para a Rua Augusta [FIG. 36] significa, mais do que evitar qualquer contato com a rua, ignorá-la por completo. Uma vez que o acesso do edifício está localizado na Rua Bela Cintra, o empreendimento perdeu a oportunidade de destinar a fachada da Rua Augusta para outros fins que se adequem às características da rua e promovam a manutenção da vitalidade urbana da mesma.

[FIG. 36] EDIFÍCIO BELA CINTRA.

PERSPECTIVA GERADA NO GOOGLE MAPS EM JUNHO DE 2017



PROGRAMA

Uma vez que o projeto toma como base o estudo de viabilidade de um empreendimento já existente, optou-se por manter seu programa do mesmo, assim como o público-alvo.

335 UNIDADES HABITACIONAIS
 183 - 1 DORM. (52 M²)
152 - 2 DORM. (76 M²)

PISCINAS DESCOBERTAS ADULTO E INFANTIL

PLAYGROUND OUTDOOR

SALÃO DE JOGOS

ESPAÇO GOURMET

CHURRASQUEIRA

BICICLETÁRIO

SALÃO DE FESTAS

COMÉRCIOS E
SERVIÇOS DE USO
COMPARTILHADO
PÚBLICO-PRIVADO

BUFFET / RESTAURANTE
LAVANDERIA
SALA DE RECEBIMENTO DE RESTAURANTE/SUPERMERCADO
ACADEMIA DE GINÁSTICA + PISCINA AQUECIDA PARA TREINO (25 M)

PARTIDO

FACHADAS ATIVAS

O partido mais forte do projeto é promover a criação de fachadas ativas na Rua Augusta, contribuindo para a vitalidade urbana e comercial da rua, - que se caracteriza por ser uma rua tradicionalmente comercial e diversificada - a exemplo dos edifícios residenciais que surgiram na via por volta da década de 50 e em contraposição à configuração dos recentes empreendimentos.

"FACHADA ATIVA DEFINIÇÃO

FACHADA ATIVA CORRESPONDE À OCUPAÇÃO DA FACHADA LOCALIZADA NO ALINHAMENTO DE PASSEIOS PÚBLICOS POR USO NÃO RESIDENCIAL COM ACESSO ABERTO À POPULAÇÃO E ABERTURA PARA O LOGRADOURO.

OBJETIVOS

PROMOVER USOS MAIS DINÂMICOS DOS PASSEIOS PÚBLICOS EM INTERAÇÃO COM ATIVIDADES INSTALADAS NOS TÉRREOS DAS EDIFICAÇÕES A FIM DE FORTALECER A VIDA URBANA NOS ESPAÇOS PÚBLICOS. EVITAR A MULTIPLICAÇÃO DE PLANOS FECHADOS NA INTERFACE ENTRE AS CONSTRUÇÕES E O PASSEIO PÚBLICO.

CRITÉRIOS

LOTES COM TESTADA MAIOR QUE 20 M COM A ÁREA DO TÉRREO DESTINADA A USOS CLASSIFICADOS NAS SEGUINTE SUBCATEGORIAS: USOS NÃO RESIDENCIAIS – NR1 E USOS NÃO RESIDENCIAIS TOLERÁVEIS – NR2.

INCENTIVOS

NÃO SERÃO COMPUTÁVEIS, ATÉ O LIMITE DE 50 %, A ÁREA DO LOTE DESTINADA À IMPLEMENTAÇÃO DESSE INSTRUMENTO."

(PDE, 2014)

OFERTA DE COMÉRCIOS E SERVIÇOS AOS CONDÔMINOS

A oferta de comércios e serviços de uso cotidiano em condomínios residenciais é uma tendência real como sinaliza a matéria "Condomínios adotam comércio e serviços" publicada no Radar Imobiliário do Estado de São Paulo em 21 de Fevereiro de 2016¹.

No entanto, é uma realidade viável apenas em condomínios de grande escala que garantam a sobrevivência do negócio. Portanto, para viabilizar a existência dos mesmos, é proposto o uso compartilhado entre os moradores e o público externo, promovendo, ao mesmo tempo, que a criação de fachadas ativas.

VIABILIDADE ECONÔMICA

A conjugação dos itens citados acima tem, por fim, a finalidade de promover receita através da locação dos espaços comerciais a terceiros. Desse modo, será possível gerar uma economia dos custos de manutenção condominial, a exemplo dos edifícios residenciais de Artacho Jurado.

⁵ DISPONÍVEL EM: [HTTP://ECONOMIA.ESTADAO.COM.BR/BLOGS/RADAR-IMOBILIARIO/CONDOMINIOS-ADOTAM-COMERCIOS-E-SERVICOS/](http://ECONOMIA.ESTADAO.COM.BR/BLOGS/RADAR-IMOBILIARIO/CONDOMINIOS-ADOTAM-COMERCIOS-E-SERVICOS/) ACESSADO EM 01/12/2017

PROJETO

Tomando como ponto de partida o empreendimento Bela Cintra, optou-se por trabalhar as áreas comuns do edifício como exercício de projeto, uma vez considerado o tema e a intenção do trabalho.

Desse modo, toma-se partido da configuração do terreno - entre as ruas Bela Cintra e Augusta, com desnível de 10 metros entre as mesmas - para organizar os fluxos e acessos da seguinte maneira [FIG. 37]:

O acesso aos moradores está localizado na Rua Bela Cintra, bem como a rampa de acesso da garagem residencial.

As lojas propostas estão localizadas na fachada da Rua Augusta, onde também estão os elevadores e escadas que resolvem a circulação vertical que dá acesso ao buffet, à academia e ao terraço, localizados

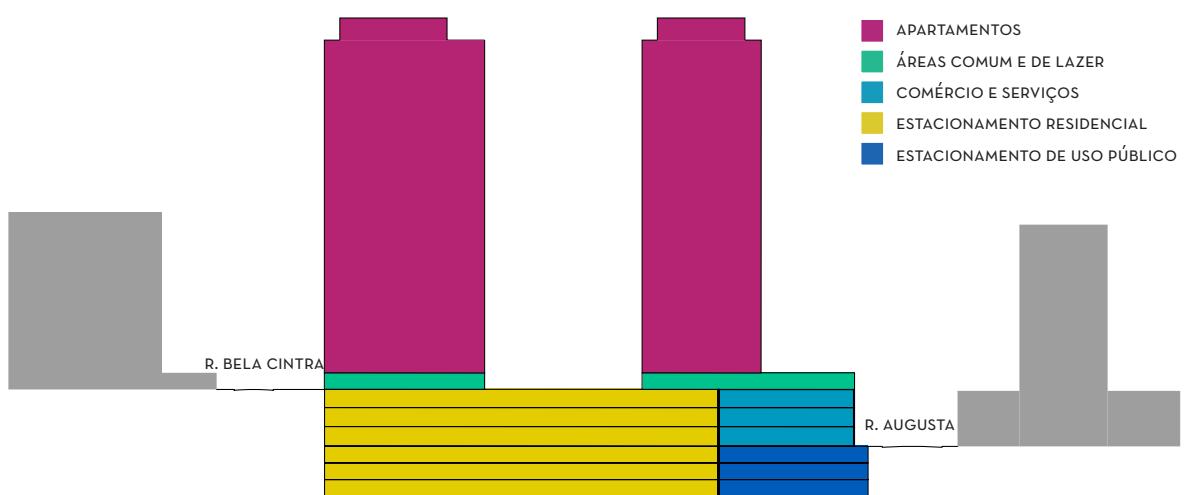
acima; e ao estacionamento de uso público, localizado abaixo. Aos fundos, existe uma área de serviço comum que serve a todas as lojas.

No nível da Rua Augusta também foi pensado um estacionamento que tem o objetivo de suprir o fácil acesso às compras rápidas.

Aos moradores, é possível acessar o 1º e 2º subsolos através de um controle biométrico de acesso e por porto eletrônico. Também aos funcionários das lojas seria possível acessar o edifício residencial sob permissão por meio de porto eletrônico.

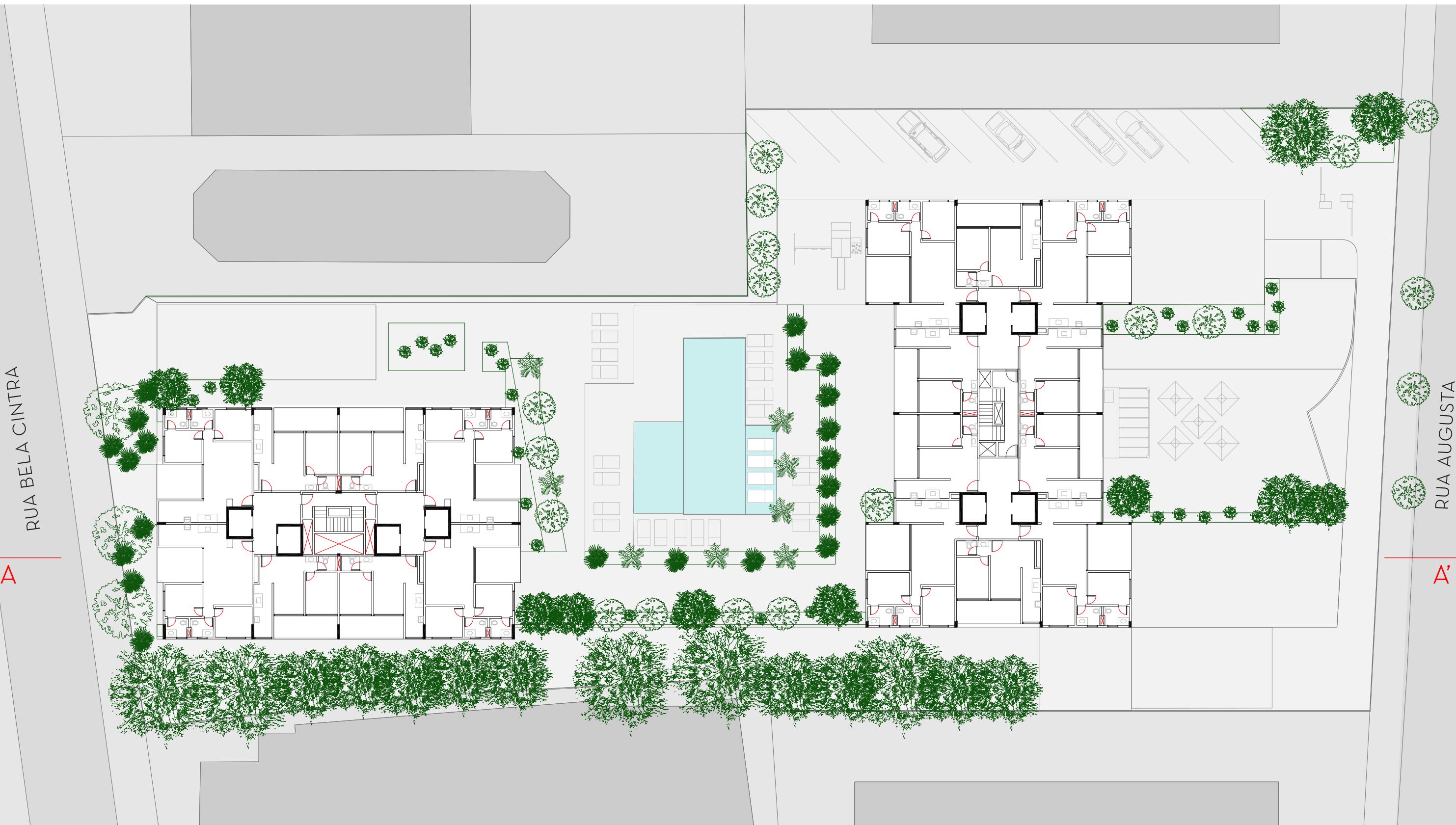
No 4º subsolo, foi destinada uma área para lava-rápido que serve ambos estacionamentos.

[FIG. 37] CORTE ESQUEMÁTICO.



PAVIMENTO TIPO

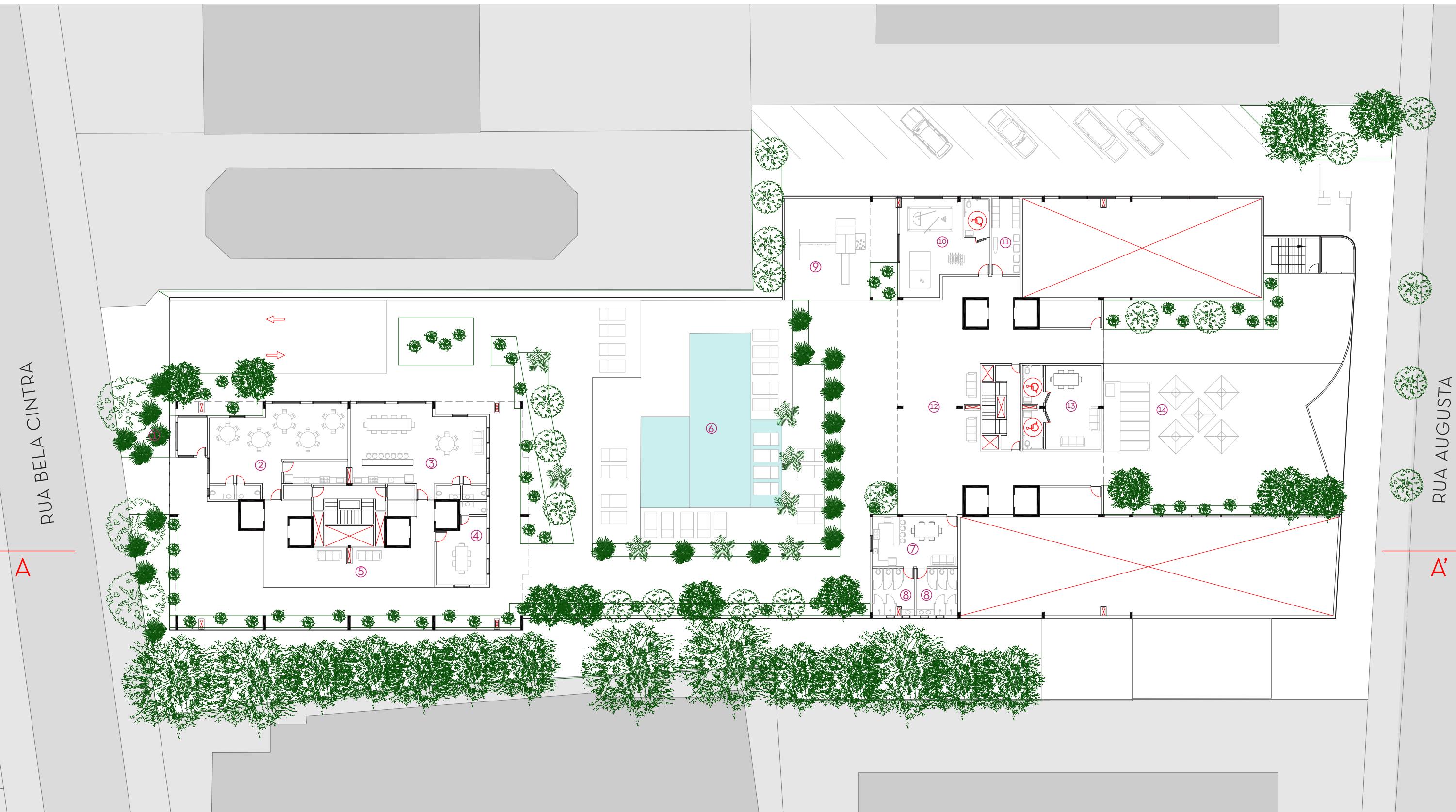
ESCALA 1:300
0 1 3 7 15 30 NORTE



TÉRREO (RUA BELA CINTRA)

ESCALA 1:300

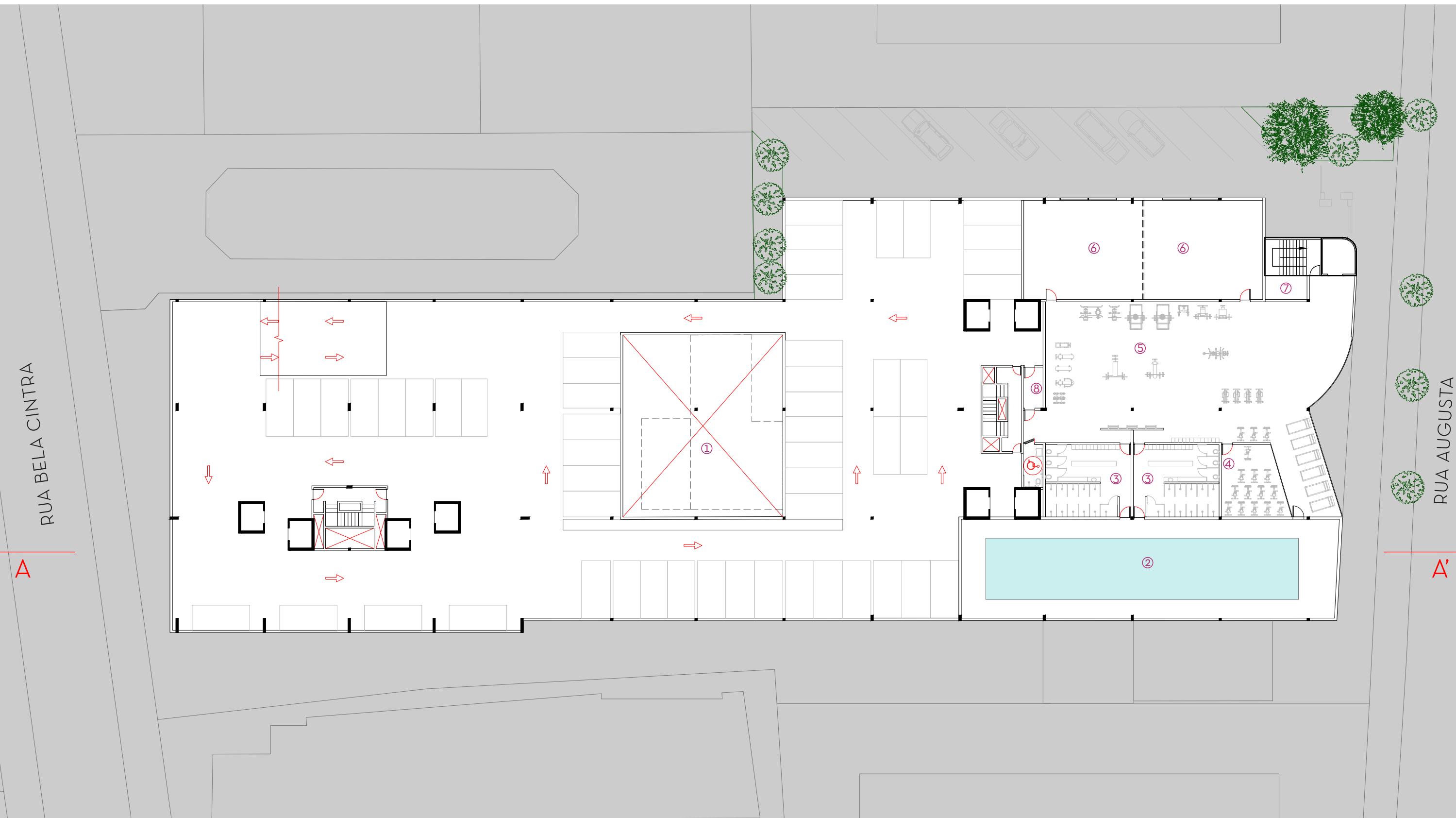
0 1 3 7 15 30 NORTE



1º SUBSOLO

ESCALA 1:300
0 1 3 7 15 30 NORTE

- ① ÁREA TÉCNICA PISCINA
- ② PISCINA AQUECIDA 25 M
- ③ VESTIÁRIOS
- ④ SPINNING
- ⑤ MUSCULAÇÃO
- ⑥ SALAS DE AULA
- ⑦ RECEPÇÃO
- ⑧ CONTROLE DE ACESSO

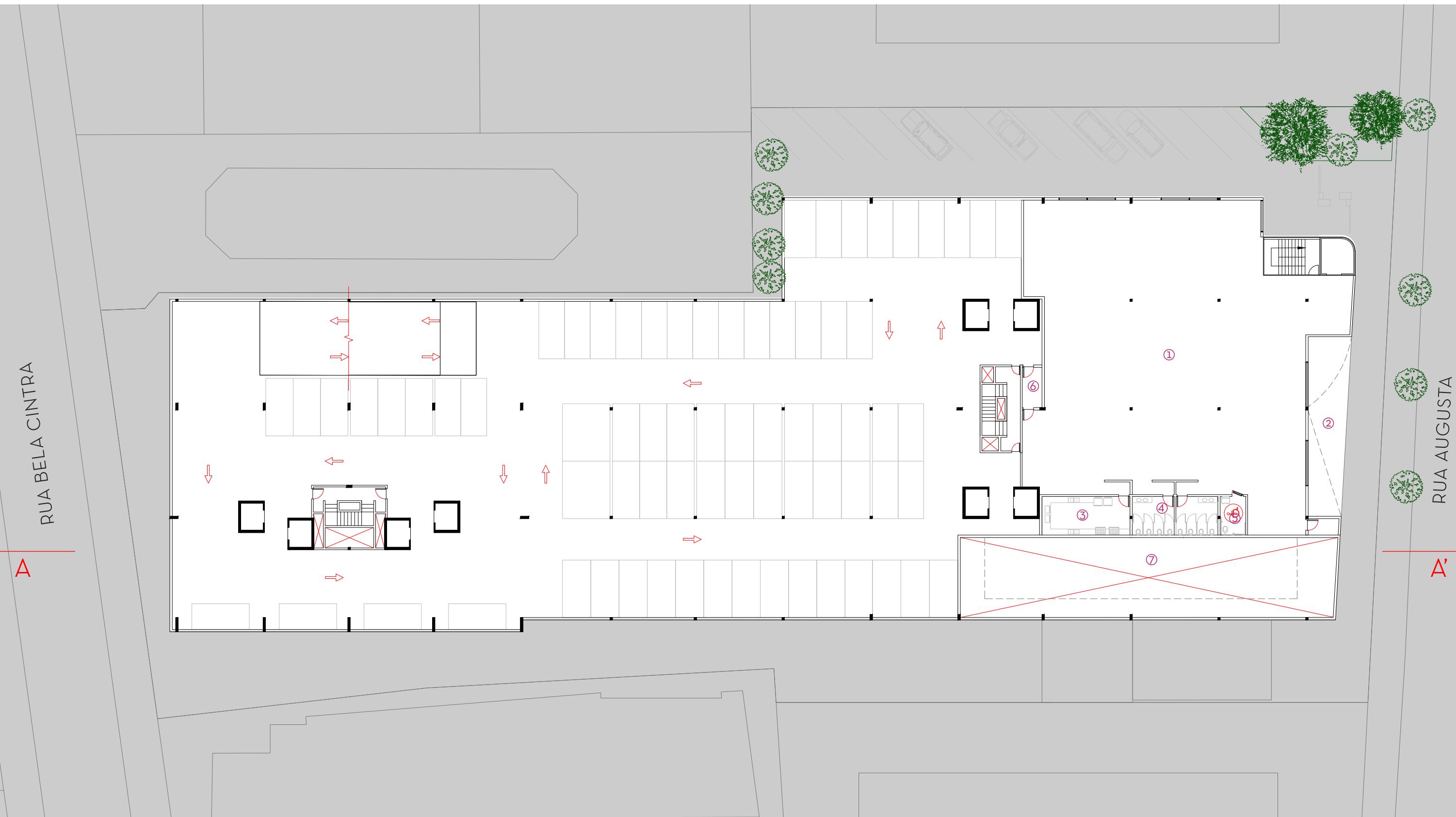


2º SUBSOLO

ESCALA 1:300
0 1 3 7 15 30 NORTE

- ① SALÃO SOCIAL
- ② VARANDA
- ③ COZINHA
- ④ SANITÁRIOS

- ⑤ BANHEIRO ACESSÍVEL
- ⑥ CONTROLE DE ACESSO
- ⑦ ÁREA TÉCNICA PISCINA



3º SUBSOLO (RUA AUGUSTA)

ESCALA 1:300

0 1 3 7 15 30 NORTE



4º SUBSOLO

ESCALA 1:300
0 1 3 7 15 30 NORTE

① LAVA RÁPIDO



5º SUBSOLO

ESCALA 1:300
0 1 3 7 15 30 NORTE



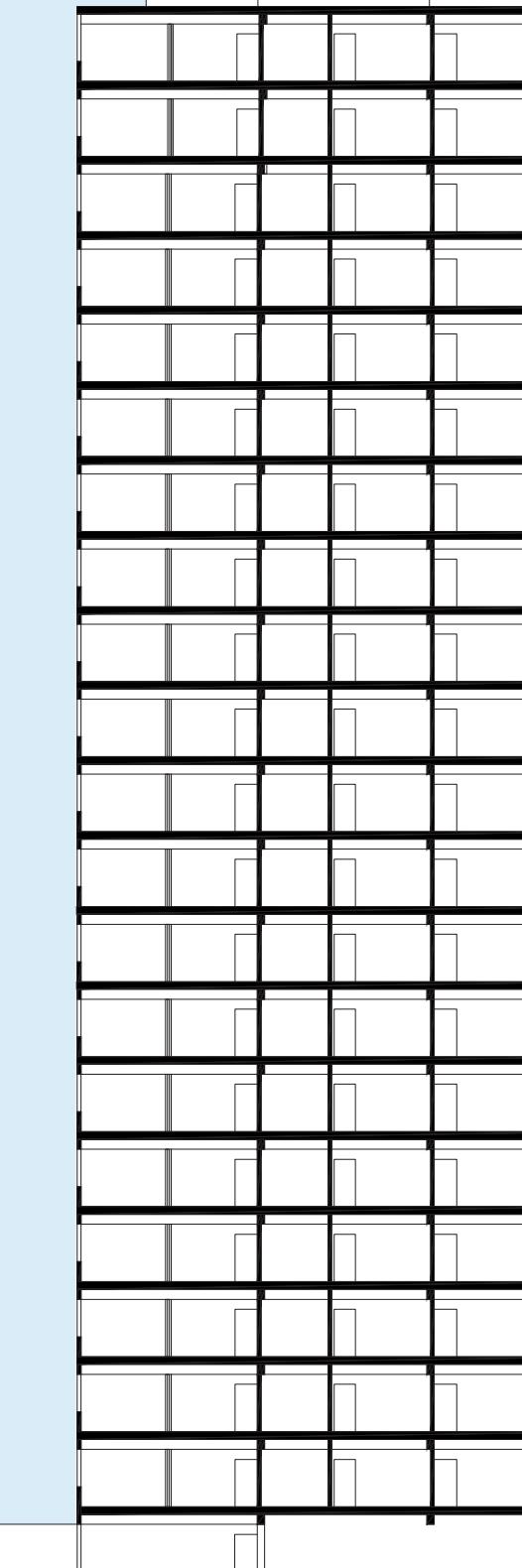
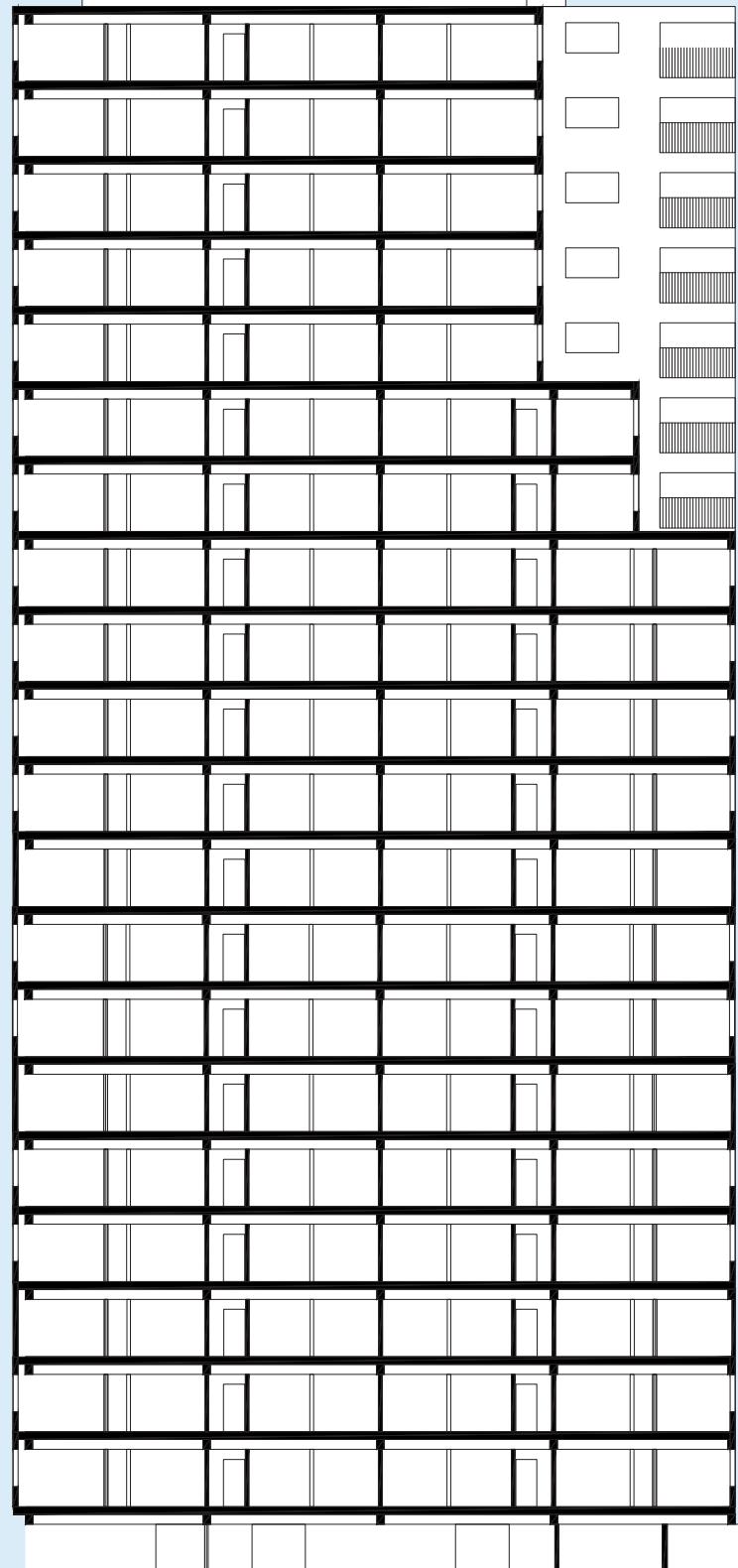
6º SUBSOLO

ESCALA 1:300
0 1 3 7 15 30 NORTE





RUA BELA CINTRA



CORTE A-A'

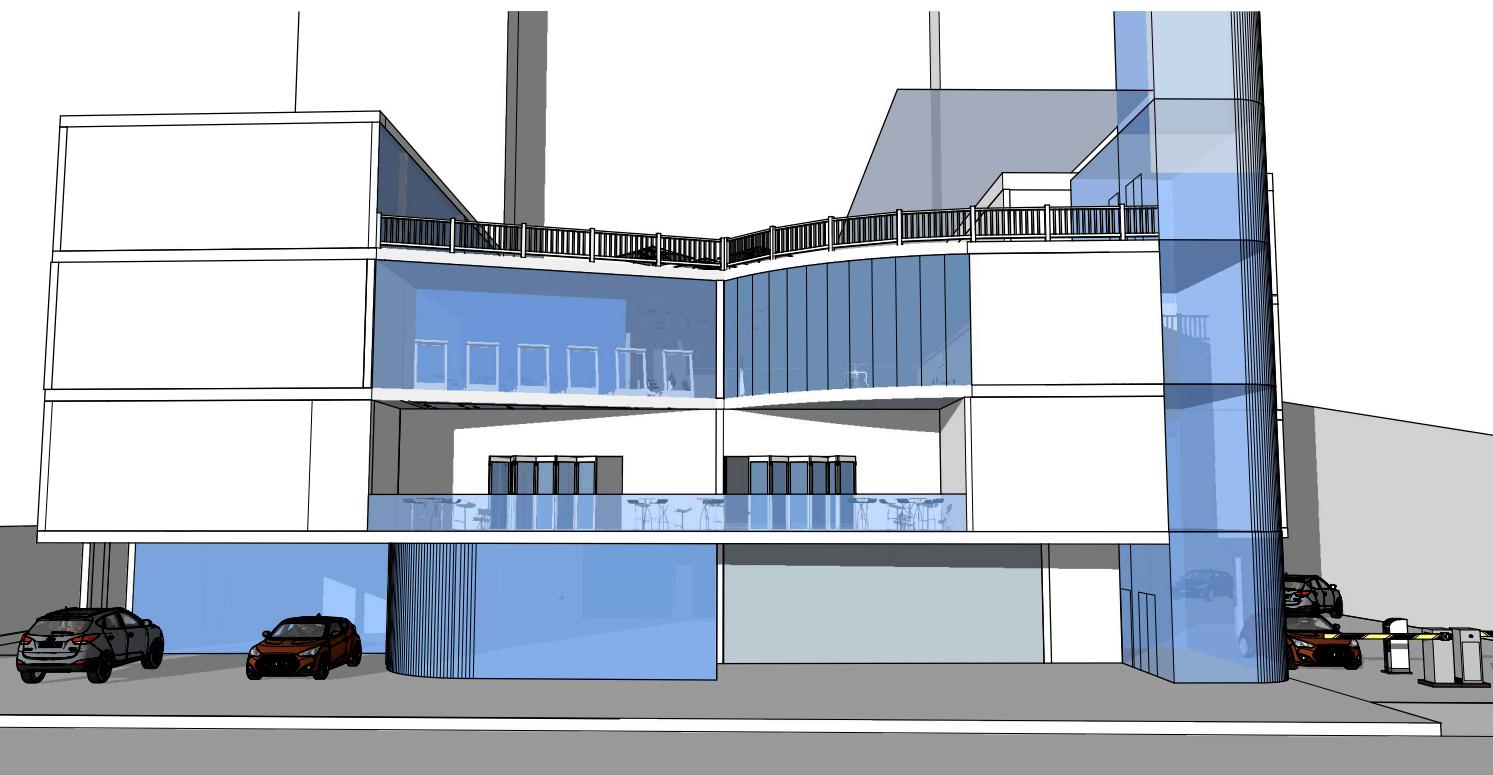
ESCALA 1:300

0 1 3 7 15 30

RUA AUGUSTA



[FIG. 38] VISTA DA FACHADA DESDE A RUA AUGUSTA



[FIG. 40] VISTA DO TERRAÇO



[FIG. 39] PERSPECTIVA AÉREA DO EDIFÍCIO COMERCIAL



[FIG. 41] PERSPECTIVA INTERNA DA ACADEMIA



CONSIDERAÇÕES FINAIS

O espaço construído das cidades é produzido pela iniciativa privada, sobretudo pelos grandes empreendedores. Estes, trabalham sob o escopo da legislação, de modo a conseguir o maior lucro possível dentro de curtos espaços de tempo. Para tal, realizam uma série de iniciativas de marketing estratégico visando traduzir os anseios do público alvo sob o menor custo possível.

"O empreendedor focado no lucro busca diminuir os custos de construção que se refletem na qualidade do produto, retirando do projeto a possibilidade da elaboração de uma boa arquitetura. O quanto o consumidor poderá pagar é que vai definir como e onde morar, já que a demanda ainda é grande e está longe de pressionar a qualidade da oferta."

(VARGAS; ARAUJO, 2014, p. 164)

A Rua Augusta vive hoje um processo de transformação desencadeado pela iniciativa privada no qual já é possível observar as consequências que esses projetos podem trazer para a cidade. Como resultado, a via vem sendo descaracterizada, colocando em risco seus usos comercial e cultural.

Portanto, uma das maiores preocupações deste trabalho foi compreender as intenções por trás do empreendimento imobiliário de modo a propor uma solução projetual que - dentro desta mesma lógica - contribua para a qualidade de vida urbana na cidade.

BIBLIOGRAFIA

ABBETT, J. P.; GLADSTONE, R. M. **MIXED-USE DEVELOPMENTS: NEW WAYS OF LAND USE.** WASHINGTON, D.C.: URBAN LAND INSTITUTE, 1976.

CALDEIRA, T. P. D. R. **CIDADE DE MUROS CRIME, SEGREGAÇÃO E CIDADANIA EM SÃO PAULO.** SÃO PAULO: SÃO PAULO EDITORA 34 / EDUSP, 2000.

LIMA FILHO, A. D. O. **DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DO COMÉRCIO VAREJISTA DA GRANDE SÃO PAULO.** SÃO PAULO: SÃO PAULO UNIVERSIDADE DE S. PAULO, INSTITUTO DE GEOGRAFIA, 1975.

PAVIN, V. F. **A FORMAÇÃO DO COMÉRCIO DIVERSIFICADO NA RUA AUGUSTA.** VARGAS, H. C. SÃO PAULO: FAU/USP; COLÓQUIO INTERNACIONAL SOBRE O COMÉRCIO E CIDADE: UMA RELAÇÃO DE ORIGEM - CINCCI 2016.

PISSARDO, F. M. **A RUA APROPRIADA UM ESTUDO SOBRE AS TRANSFORMAÇÕES E USOS URBANOS NA RUA AUGUSTA (SÃO PAULO, 1891-2012).** 2013. SÃO PAULO.

ROSSI, J. O. **ESPAÇOS MULTIUSO O PROJETO DE ARQUITETURA DO ESPAÇO BROOKLIN : DA CONCEPÇÃO À IMPLANTAÇÃO : O ARQUITETO E O DESENVOLVIMENTO DE UM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO DE GRANDE PORTE.** SÃO PAULO: SÃO PAULO DUPLA, 2011.

SÃO PAULO PREFEITURA, M. **PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.** SÃO PAULO: SÃO PAULO PM, 2002.

_____. **CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES LEI N.11.228 DE 25 DE JULHO DE 1992.** SÃO PAULO: SÃO PAULO IMESP, 1992.

VARGAS, H. C. **A MAGNITUDE DO COMÉRCIO DE AMBULANTES A SHOPPING CENTERS.** SÃO PAULO: SENAC SÃO PAULO 2004.

_____. **ARQUITETURA E MERCADO IMOBILIÁRIO.** BARUERI: MANOLE, 2014.

_____. **COMÉRCIO LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA OU ESTRATÉGIA NA LOCALIZAÇÃO?** 1993. SÃO PAULO.

_____. **ESPAÇO TERCIÁRIO O LUGAR, A ARQUITETURA E A IMAGEM DO COMÉRCIO.** SÃO PAULO: SENAC, 2001.

