

**Construção de “Cidades-Ponte” na Vila Madalena/SP (2005-2019)?
Evidências e respostas por meio de uma avaliação preliminar pós-ocupação.**

*Construction of “Bridge Cities” in Vila Madalena / SP (2005-2019)?
Evidences and responses through a preliminary post-occupancy evaluation (POE).*

*Construcción de “Ciudades Puente” en Vila Madalena / SP (2005-2019)?
Evidencias y respuestas a través de una evaluación preliminar posterior a la ocupación.*

Sérgio Antônio dos Santos Júnior

Professor Doutorando, Univ. Paulista – UNIP, Brasil.
Arquiteturismologo.sergio@gmail.com

Pedro Henrique Natalino Patelli

Graduando em Arquitetura e Urbanismo, Univ. Paulista – UNIP, Brasil.
pedrohenriquenpatelli@gmail.com

Carolina Maria Bergamini Lima

Professora Mestranda, Centro Universitário Padre Anchieta, Brasil.
carolinalima.arq@gmail.com

RESUMO

Esta pesquisa apresenta resultados preliminares de estudos da união da avaliação pós-ocupação (APO) com questões culturais de apropriação do espaço público de lazer ao nível dos usuários. A preocupação que norteou esta pesquisa vem de um pronunciamento de Otavio Zarvos, proprietário do escritório Idea!Zarvos, sobre "a importância de construir mais cidades-ponte e menos cidades-muro". E, de fato, por ser um dos principais nomes da transformação imobiliária pela qual o bairro boêmio da Vila Madalena está em São Paulo desde 2005, é necessário avaliar esses espaços, pois nem sempre é um trabalho. A perspectiva teórico-metodológica é justificada de maneira dedutiva, através de comparações entre o efeito declarado do projeto e a observação assistida no local; Posteriormente, o estudo é continuado de maneira indutiva, com coleta de dados variáveis que constituem a abordagem multi-método, típica da APO. A partir dos resultados desejados, espera-se um acoplamento entre a intenção proposicional e a coleta de dados.

PALAVRAS-CHAVE: Vila Madalena; Paisagem; Avaliação Pós-Ocupação.

ABSTRACT.

This research presents a preliminary results of studies that has as merit the union of the post-occupancy evaluation (POE) with cultural issues of appropriation of the public space of leisure at the level of the users. The concern that guided this research comes from a pronouncement by Otavio Zarvos, owner of the office Idea!Zarvos, about "the importance of building more cities-bridge and less cities-wall". And, in fact, because it is one of the main names behind the real estate transformation for which the bohemian district of Vila Madalena has been going on in São Paulo since 2005, it is necessary to evaluate these spaces, since it is not always work. The theoretical-methodological perspective is justified in a deductive way, through comparisons between the declared project effect and the on-site assisted observation; Subsequently, the study is continued in an inductive manner, with variable data collection that constitutes the Multi-method approach, typical of the POE. From the desired results, it is expected a coupling between the propositional intent and the data collection.

KEYWORDS: Vila Madalena; landscaping; Post-Occupancy Evaluation (POE).

RESUMEN

Esta pesquisa apresenta resultados preliminares de estudos da união da avaliação pós-ocupação (APO) com questões culturais de apropriação do espaço público de lazer ao nível dos usuários. A preocupação que norteou esta pesquisa vem de um pronunciamento de Otavio Zarvos, proprietário do escritório Idea! Zarvos, sobre "a importância de construir mais cidades-ponte e menos cidades-muro". E, de hecho, por ser dos principales nominados da transformação imobiliária pela qual o bairro boêmio da Vila Madalena está em São Paulo desde 2005, necesita avaliar esses espaços, pois nem sempre é um trabalho. Una perspectiva teórico-metodológica é justificada de maneira dedutiva, através de comparaciones entre el efecto declarado del proyecto y una observación assistida no local; Posteriormente, el estudio de manejo de la industria individual, la colección de datos variados que constituyen un enfoque multi-método, típico de APO. A partir de dos resultados desejados, espera-se um acoplamento entre a intenção proposicional y a coleta de dados.

PALAVRAS-CHAVE: Vila Madalena; Paisagem; Avaliação Pós-Ocupação.

INTRODUÇÃO

Este capítulo aborda uma reflexão em torno do conceito de “Construção de Cidades-Ponte”, e toma como estudo de caso, o bairro da Vila Madalena/SP. Será apresentado os projetos, intervenções e requalificações neste pedaço da cidade contemporânea feito pela incorporadora *Idea!Zarvos*, principal expoente dessa transformação nesse território, que, desde 2005, vem mudando as características do bairro.

Iniciamos, portanto, destacando a fala do administrador Otávio Zarvos, dono da incorporadora *Idea!Zarvos*, “de que um prédio não pode existir somente para quem mora ou trabalha nele, precisa servir a quem convive com ele”, por isso elenca o entorno imediato como mediador dessa premissa: “arrumar em volta do prédio para beneficiar as pessoas na rua”. Por fim, destacamos um dos ideários que norteiam a incorporadora consiste em “construir mais cidades-ponte e menos cidades-muro”, e essa é a tarefa outorgada aos escritórios parceiros de arquitetura¹, todos esses dados segundo a entrevista dado ao *site MudaTudo* (2019)².

Mas a ideia de “cidade-muro X cidade-ponte” atribuída à fala do administrador Otávio Zarvos, dono da incorporadora *Idea!Zarvos*, é importante e bem articulada, no entanto não é nova ou original; sobretudo na área de Arquitetura e Urbanismo (AU). Pesquisadores importantes na área de AU articulam e trabalham ideias correlatas e que certamente fundamentam tal compreensão, que pode ser claramente observada em discursos tão diversos quanto os de Christopher Alexander, Jane Jacobs, Jean Gehl, Bill Hillier, Frederico Holanda, Paulo Mendes da Rocha – que diz: “os muros são a negação da dimensão democrática das cidades” – entre outros teóricos de AU.

A noção de “cidade-muro e cidade-ponte” é consubstanciada e correlata àquilo que foi enredado pelo arquiteto francês Christian de Portzamparc, ao refletir sobre a “3ª Era das cidades”³. Para Portzamparc, a concepção urbanista caracterizada como “1ª Era da cidade”, é típica do medievo compacto, fechado como uma concentração defensiva da guerra. O urbanismo da cidade moderna, (ou da 2ª Era da cidade), ocupa-se na racionalização do viver, um urbanismo objetivado como uma máquina, que opera na comunicação entre: a industrialização, a economia e o design. Por sua vez, o urbanismo da “3ª Era da cidade” seria a síntese dialética entre os dois primeiros, objetivando quadras abertas – atuando no miolo das quadras –, como simbiose entre usos privados e públicos do espaço urbano. São essas as instâncias conceituais-teóricas que nortearão nosso olhar analítico sobre as obras.

Desse modo, o incorporador cumpre o seu papel primeiro de articulador entre a esfera do capital e a esfera do uso e ocupação territorial. Assim, torna-se incumbência dos arquitetos contratados projetar sobre uma análise de viabilidade espacial pré-estabelecida, no que tange à legislação e à questão financeira, e um ideário.

Nosso recorte temporal se inicia em 2005, ano de fundação da empresa, que, desde então, já construiu mais de 30 edifícios, 20 só na Vila Madalena, sendo assim, é um dos principais nomes por trás da transformação pela qual esse bairro boêmio vem passando (*MudaTudo*, 2019).

Sobre o recorte espacial, cabe destacar ao eventual leitor algumas peculiaridades. A Vila Madalena, embora alguns mapas a registre geopoliticamente, ela de fato, não existe, pois

¹ Segundo os nossos levantamentos, os escritórios que atuam junto a incorporadora dentro do perímetro estudado foram: Andrade Morettin, Triptyque, Brasil Arquitetura, Isay Weinfeld e Marcio Kogan. Cf. <https://ideazarvos.com.br/pt/empreendimentos/>

² Cf. <https://mudatudo.com.br/o-poder-transformador-da-arquitetura/> (acesso em jun.2019).

³ Cf. PORTZAMPARC, Christian. *A terceira era da cidade*. In: Revista Ócolum, n. 9, Fau Puccamp, Campinas, 1997.

pertence ao distrito de Pinheiros⁴. Vamos estudar o núcleo boêmio da Vila, onde há maior concentração de bares e do público, sobretudo no período noturno (Figura 1), situa-se no perímetro das ruas: Purpurina, Inácio Pereira da Rocha, Girassol e Mourato Coelho (Figura 2). De acordo com o Plano Diretor Estratégico (PDE, 2016) da cidade de São Paulo, a região se encontra em uma Zona de Qualificação do território, que busca a manutenção dos usos não residenciais existentes fomento às atividades produtivas, diversificação de usos e adensamento populacional moderado. Seu enquadramento funcional é categorizado pela Zona Mista (Figura 3), o que lhe é estimado: gabarito de altura de até 28 metros de altura, recuo frontal de 5 metros e lateral 3 metros (Prefeitura de São Paulo, 2016, p.41 e p.151). Desse modo, o estudo recai sobre os edifícios da incorporadora que se encontram dentro desse perímetro.

Figura 1: *Timelapse*: cruzamento das ruas Mourato Coelho com Aspícueta das 12h00min até às 23h00min (UTC-3).



Fonte: por Rogério Cassimiro (Revista Época: 18/06/2014).

Figura 2: Mapa de divulgação da Vila Madalena para se orientar em dias de jogos do Brasil.



Fonte: <https://www1.folha.uol.com.br/infograficos/2014/06/84811-mapa-vila-madalena.shtml> (acesso em jun.2019).

⁴ Situação análoga acontece com o bairro do Bixiga/SP, esse “abairramento” paulista, pertence ao bairro da Bela Vista, por isso Sacchetto (2001), faz a distinção de que “a Bela Vista está na razão e o Bixiga na emoção”, embora seus limites “psicofísicos” possam ser estipulados.

Figura 3: Zoneamento Ilustrado da Vila Madalena, em destaque a região onde acontece as maiores concentrações de bares e de público.



Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2016, p.132. Edição: Sérgio Santos Jr. e Pedro Patelli (2019).

São dessas instâncias que emergem o urbano que vislumbramos, das características ambientais que podem contribuir para que o espaço vivido no meio urbano em que vamos operacionalizar, para que se torne mais ou menos atrativo à convivência humana, onde estão inclusos os aspectos físicos antagônicos da barreira (muros/gradis) e da permeabilidade nos lotes.

PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A escolha das técnicas desse trabalho levou em consideração as metodologias relativas à Avaliação Pós-Ocupação (APO) e ao Diário de Bordo. Ambos baseados em:

- Coleta de dados:
 - Coleta direta de dados (trabalho de campo, *in loco*);
 - Coleta indireta de dados: mapeamento físico-virtual e levantamento de obras selecionadas.
- Organização dos dados na produção do mapeamento físico-virtual;
- Redação de texto com as análises produzidas.

A metodologia é melhor explicada nas etapas de trabalho:

Etapas 1: Organização de informações resultantes da coleta indireta de dados.

- Construção de base cartográfica, usando como fonte dos mapas o portal *GeoSampa* da Prefeitura Municipal de São Paulo, por meio da foto aérea de 2017,
- Levantamento e apontamento das edificações, que estão dentro do perímetro de estudo, feitas pela incorporadora e inaugurados entre os anos de 2005 a 2019. Esses dados foram coletados conforme disponibilidade do *website* da empresa.

Etapas 2: Coleta direta de dados e organização do Diário de Bordo.

Jan Gehl devotou sua vida aos estudos sobre os espaços públicos e a vida nas cidades. Em sua obra: “A vida na cidade: como estudar”, com Birgitte Svarre (2018), os autores fornecem ferramentas específicas de como estudar a vida nas cidades de forma simples, barata e muito eficaz. Optamos pela adoção do diário por ser um instrumento que se permite combinar aos demais, além de conferir impressos sobre o campo referente ao comportamento humano no espaço público, e, também, por ser um complemento qualitativo de um material mais quantitativo, para elucidar dados brutos.

Assim, o método inicia com um olhar crítico sobre a destinação e usos do pavimento térreo (nível da rua), perpassados pela interação do comportamento das pessoas, o percurso, seus movimentos, hesitações, apropriações, nos períodos diurno e noturno, alternado em dias úteis e finais de semana, pautadas por registros fotográficos, notas rápidas. Com o estudo das tipologias da construtora avaliada, o método faz aplicação simples de registro de fluxo, entrevistas e análises tipológicas de edificações.

Em sequência, elaboramos um estudo preliminar para uma APO das biunívocas relações ambiente construído - comportamento humano (as RACs)⁵. Pela abordagem multimétodo, característico da APO, com ênfase no espaço público, daquilo que é tangenciado pelo urbanismo, não predial dos locais sinistrados⁶. Destaca-se que as pessoas envolvidas, por nomes ou por imagens, não serão expostas visando à manutenção da ética em pesquisa e salvaguardando-as de possíveis constrangimentos.

Etapa 3: produção de resultantes de análises e redação final.

Por fim, o método busca traçar conflitos e convergência entre o discurso ideológico e a ações práticas, ou resultados, da incorporadora para com o meio urbano, buscando, como ensina Rheingantz (2009), pela adoção da observação incorporada⁷, enquanto desdobramento prático da abordagem experimental, através da análise hipotética dedutiva, amparo para conjecturas conclusivas. São estas instâncias que viabilizam o processo de imersão e avaliação em campo que ocorreram em dois momentos distintos: dia útil (quarta-feira: 26/06/2019) e final de semana (sábado: 06/07/2019).

⁵ De acordo com Rosaria Ono; Sheila Ornstein et. al (2018, p.81) “qualquer pesquisa avaliativa é constituída por múltiplos métodos, pois sua eficácia depende disso”. As autoras ainda destacam que vários autores indicam que, para que os complexos problemas de pesquisa e aplicações na área do ambiente-comportamento fossem compreendidos, se faz necessária a aceitação tanto dos métodos quantitativos como dos qualitativos, configurando o que se convencionou chamar de Múltiplos Métodos. As pesquisas baseadas em um só tipo de informação coletada através de uma só técnica costumam ser vistas como suspeitas ou mesmo apresentar resultados duvidosos, já que todos os métodos possuem pontos positivos e negativos, e suas aplicações dependem das características dos problemas abordados no objeto em questão. Cf. Marans; Ahrentzen, 1987, *apud*, Ono et. al., 2018, pp.83-84.

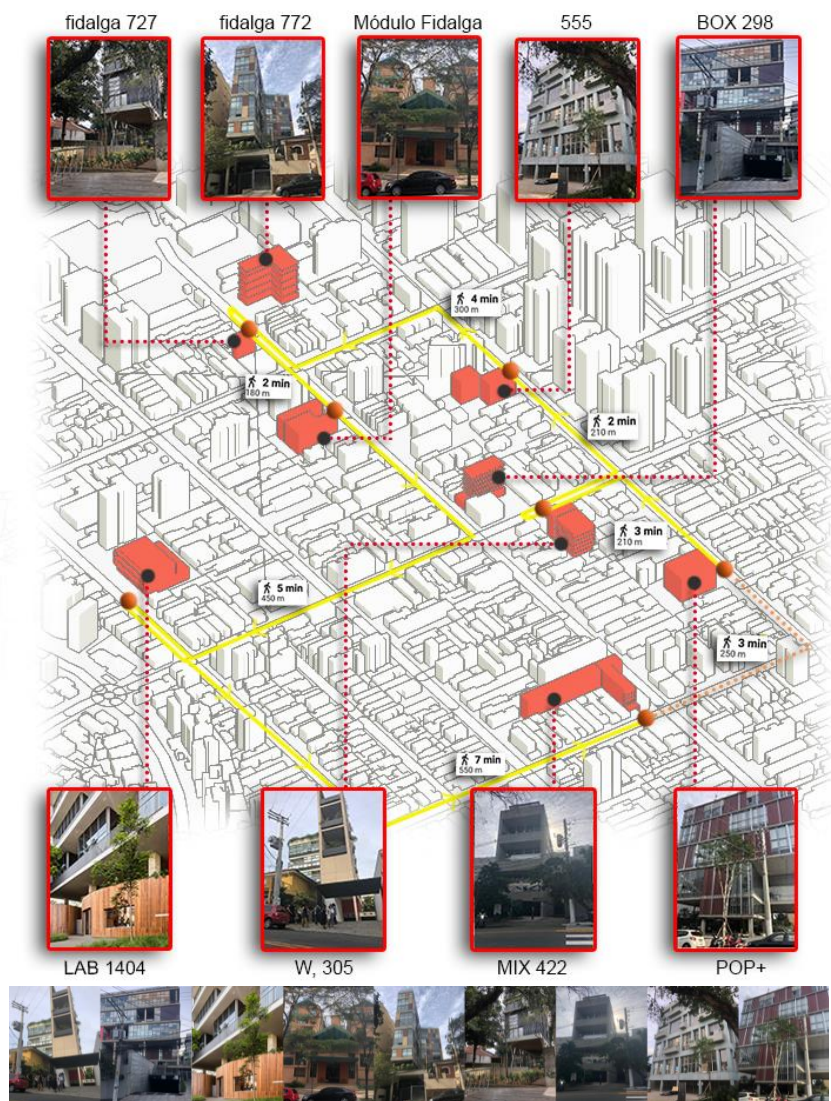
⁶ Das ações preliminares ao planejamento da APO, faz-se necessário a concordância dos responsáveis pelas edificações a serem avaliadas (Ono; et. al., 2018, p.86).

⁷ Nesse método, a proposta é que a postura ou atitude do observador se transforme de abstrata e desincorporada, “para uma atitude de observação aberta e atenta do ambiente, considerando pessoa-ambiente de forma indissociável e interdependente”, ainda, “deve se dar a partir do entrelaçamento e da qualificação dos olhares técnico e cognitivo-experiencial, de modo a enriquecer a compreensão de como os atributos do ambiente são percebidos e experienciados pelos usuários e observadores, reconhecendo-os como sujeitos sócio-históricos importantes para a construção do lugar.” Dessa forma, as interpretações tornam-se mais sensíveis e poéticas contendo significados que expressam a interação do indivíduo com o meio, pois, nesse caso, nos deixamos nos impregnar pelo ambiente, obtendo informações ricas e significativas, numa busca para “melhor compreender o papel da experiência humana na avaliação do lugar – seja a experiência do usuário ou do pesquisador”. Cf. Rheingantz, 2009, pp.105-110.

DESENVOLVIMENTO

O levantamento feito no site da empresa⁸ apontou nove edifícios localizados no perímetro selecionado (Figura 4). Posteriormente, com a observação de comportamento ao longo dos dias, identificou-se que apenas o edifício POP+ e o Módulo Fidalga convergem a possibilidade do pavimento térreo “estar aberto” à apropriação do transeunte (Figuras 5 e 6), enquanto os outros não oferecem essa condição de praça e/ou quadra aberta, permeada pela noção de “cidade-ponte”.

Figura 4: Mapa isométrico da área de estudo com imagens do pavimento térreo dos edifícios: em amarelo, o percurso que representa a caminhada teste; em vermelho, a localização dos edifícios citados.



Fonte do Mapa: GeoSampa (2017). Fotos e Edição: Sérgio A. Santos Jr. (2019); e Pedro Patelli (2019).

⁸ Ver <https://ideazarvos.com.br/pt/empreendimentos/> (acesso em jun.2019).

Figuras 5 e 6: Foto panorâmica com dos edifícios: POP+ (acima) e Módulo Fidalga (abaixo).



Fonte: Sérgio A. Santos Jr. (2019).

É certo que todos estes edifícios são pertencentes à esfera privada, vinculadas aos setores de comércio, serviço, residencial ou institucional (escola de artes), desse modo, não é tarefa assim tão fácil conceder espaços aos usos de domínio público, já que a terra tem seu preço, deliberar o uso do térreo aos arquitetos. Os edifícios POP+, W 305, Box 298, 555, Lab 1404, Mix 422 e Módulo Fidalga têm uso comercial, de serviço ou institucional, já os edifícios Fidalga 772 e Fidalga 727 são de uso residencial.

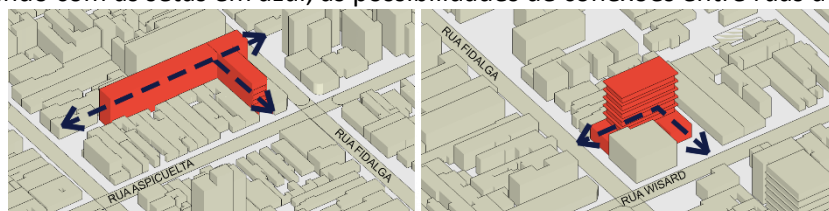
A caminhada teste no perímetro leva em torno de 26 minutos, nesta caminhada foi feita a observação incorporada, onde se evidenciou os usos das calçadas e dos recuos do edificado, esses últimos espaços privados concedidos ao uso público. Deste modo, interpretamos que:

- o edifício W 305, não contém qualquer espaço destinado à permanência, a concentração de pessoas fica centrada no “jardim” que, ao mesmo tempo, é o recuo lateral previsto em lei e acesso de pedestres à garagem, fora do período comercial, se torna um beco estreito e não iluminado;
- o Lab 1404 possui espaço frontal que comporta um jardim e espaço para-ciclo, para bicicletas e patinetes compartilhados, porém não estimula a permanência de pessoas por não possuir nenhum banco nessa área externa;
- os edifícios de uso residencial: Fidalga 727 e Fidalga 772, dispõem de permeabilidade visual no acesso principal, porém não oferece condições de permanência, mas em relação ao entorno, não podem ser considerados edifícios-muro;
- o edifício 555 encontra-se desativado e com faixas de restrição de acesso;
- o edifício Box 298 e o edifício Mix 422, poderiam fazer conexões entre ruas, trabalhando o conceito de quadra aberta, mas não o faz (Figuras 7 e 8).

Urbanisticamente, os edifícios não atravessam o tecido, não propõem novos caminhos e novas experiências de percursos corpóreos pela cidade. Mesmo quando ocorre, o uso do térreo por lojas ou por salas comerciais, essas são acessadas após as catracas ou portões de acesso, como acontece no pátio central do Módulo Fidalga, que só pode ser acessado depois da passagem do controle de acesso das catracas. Outras constatações nesses edifícios é de que, no caso do Box

298, o espaço do recuo frontal concedido para uso público, não tem qualquer atratividade, inclusive das atividades, como do café não se dá no mesmo nível da rua. Já o Mix 422, contém uma mureta que serve como banco para alguns transeuntes, como pudemos observar e devido a intensa concentração de bares ao seu redor, poderiam melhor qualificar seu espaço para abrigar o público. Durante à noite, a condição de “cidade-muro” é evidenciada pela colocação de gradis móveis no alinhamento predial, deixando para uso público, apenas a calçada;

Figura 7: Mapa isométrico representativo dos edifícios Mix 422 e Box 298, respectivamente, indicando com as setas em azul, as possibilidades de conexões entre ruas dos lotes



Fonte do Mapa: GeoSampa (2017). Edição: Pedro Patelli (2019).

Figura 8: Acima, foto panorâmica do edifício Mix 422; abaixo à esquerda e no centro, fotos das fachadas da Rua Aspiqueleta, respectivamente, diurno e noturno; abaixo e a direita, muro e fachada do edifício na Rua Fidalga.



Fonte: Sergio A. Santos Jr.

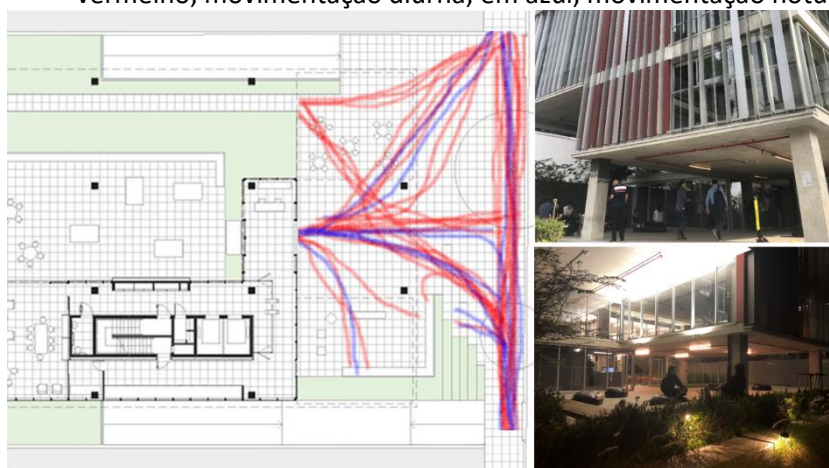
Dentro do contexto geral dos edifícios percorridos, as fotografias ajudam a evidenciar que o ideário ponte não se cumpre, embora em projeto e em discurso, o térreo dos edifícios apareçam permeáveis, sem muros ou mesmo gradis, portões e catracas, o que se comprova é que na prática do cotidiano, esses elementos estão presentes e acabam por impedir ou diminuir o uso dos espaços de forma espontânea e diversificada por todo e qualquer transeunte, usuário dos edifícios ou trabalhador da região.

Nesse sentido, ratifica-se que os edifícios Módulo Fidalga e POP+ são pontes, pois estabelecem a conexão entre a esfera pública e a privada, entre a passagem e a permanência, sendo propícios ao convite das atividades estacionárias e de apropriação pública em seus espaços de praça. O Módulo Fidalga apresenta recuo frontal, maior que o requerido por lei, trabalhando o desnível topográfico com a escada que dá acesso ao edifício; do outro lado da rua, na frente do edifício está um nicho de praça verde, com bancos e câmeras de segurança, mas de noite, não tem iluminação, talvez, por isso, muitos a evitam. O POP+, inaugurado em 2018, é o que mais se aproxima do ideário declarado por Otávio Zarvos, que contém praça cívica seca com bancos, iluminação, segurança e amplo espaço destinado à permanência. Neste sentido, é nesse segundo edifício, para fins desse artigo que aprofundamos os estudos.

RESULTADOS

Por esse tipo de estratégia metodológica, no edifício POP+, com traçado revelou-se que, devido a atividade dominante prevista pelo próprio uso do edifício, há maior movimentação das pessoas durante o dia. Os pedestres que ultrapassam o limite da calçada em direção a seu interior, vão de fato em direção à recepção, poucos se dirigem ao “espaço público” onde há bancos e desses as principais atividades é fumar e mexer no celular. Ainda há outras bem poucas pessoas que se dirigem ao segundo espaço, onde há outros bancos, sofás e mesas, que durante o dia o portão permanece aberto ao público, o que não ocorre à noite (Figura 9).

Figura 9: Estudo do traçado feito sobre planta de edificação (pavimento térreo); em vermelho, movimentação diurna; em azul, movimentação noturna dos transeuntes.



Elaboração: Pedro Patelli (2019). **Fotos:** Carolina Lima (2019). **Projeto/planta:** <https://www.andrademoretin.com.br/projetos/pop/> (acesso em jun.2019).

Atravessa essa constatação que os “entrevistados”, que conversamos, eram, todos, usuários do edifício, mas revelaram que, ocasionalmente, paravam para descansar ali pelos bancos, pessoas para deixar os patinetes de aluguel enquanto resolviam pequenos assuntos, como envio de mensagens e/ou pausa para o cigarro. Durante a noite, o movimento de pessoas é menor, ritmado pelo uso do edifício, os poucos grupos que apareceram no início da noite, se declararam usuários internos e apenas duas pessoas estavam ali devido a uma apropriação espontânea, enquanto esperavam uma terceira.

Revelador nesse sentido, foi o dizer de um dos seguranças ao ser questionado sobre a frequência de usuários externos do edifício que: “raramente aparece por ali algumas poucas pessoas que ficam sentadas nos bancos, talvez pelos barezinhos”; e quando aparecem qual sua orientação, eles ficam intimidados pelos seguranças? “somos orientados pela administradora em não restringir o acesso do público em geral à área da praça, entretanto, se houver ‘baderna’, por excesso de bebidas alcoólicas e produtos ilícitos, devemos intervir, nesse sentido, ficam intimidados”.

Nota-se também que, talvez, de forma propositiva, o emprego da iluminação difusa para a vegetação e objetos cênicos, comumente utilizada para ambientes externos, aqui foi aplicada a iluminação focal; uma estratégia de “ofuscamento” para permanência rápida, pois gradualmente gera incômodo sobretudo no período noturno.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

No que diz respeito a produção de cidades-ponte e cidades-muro, presente nos trabalhos da incorporadora *Idea!Zarvos*, é sábio jogo entre o cumprimento dos requisitos da legislação com a permeabilidade visual, comumente, delimitada pelo muro na marcação do lote; sendo a desconstrução dessa barreira, o que os diferencia urbanisticamente no contexto.

De fato, onde o empreendimento se instala, há melhoria no entorno. Este aspecto se refere principalmente a requalificação e alargamento das calçadas até a entrada do edifício. Nota-se como mencionado, a instalação de bancos, tratamento dos muros, praças e jardins, sendo pequenas intervenções que contribuem para re-significar os espaços públicos, de propriedade privada, cedidos a apropriação da população para dar vida a cidade.

É importante destacar que, no nosso entendimento, as ideias conceituais de Zarvos dizem respeito primordialmente ao uso dos edifícios e não propriamente a seus espaços físicos, de caráter metonímico sobre “pontes” e “muros”, em conceitos metafóricos. Acreditamos que a proposta explicitada pela noção administrativa de sua formação, sobre as pontes, talvez, seja de que esses edifícios tragam novos usos para a Vila Madalena, fazendo uma ponte de fluxos econômicos, não centrada nos bares que trazem maior movimento financeiro e de pessoas no período noturno, transformando, de certa forma, a vida urbana do bairro.

Dessa forma, deduzimos que as pontes, referenciadas no discurso, não são as mesmas pontes entendidas no pensamento arquitetônico e urbanístico, de conectar elementos espaciais, mas pontes de estímulos de uso do edificado. A aposta é, portanto, na diversificação, na esfera habitacional e do trabalho, pois não re-afirme os existentes, com a verticalidade, em detrimento ao uso residencial horizontal, predominante na região, e dos estabelecimentos de economia criativa instalados nas antigas casas.

Recomenda-se que *estudos qualitativos de projeto* sejam feitos para os edifícios Box 298 e Mix 422, aplicando o conceito de quadra aberta, atrelado ao estudo preditivo de impacto que a iniciativa ocasionaria. O POP+ e o Módulo Fidalga têm potencial a ser explorado em catalisar e abrigar o público também no período noturno, com arquiteturas efêmeras/desmontável vinculadas ao setor de alimentos e bebidas. Com intervenções pontuais, de bancos e iluminação, os outros edifícios poderiam se qualificar a permanências momentânea dos transeuntes. Por meio da validação desse estudo preliminar, conseguimos elaborar e ter subsídios para uma APO aplicada à Vila Madalena como um todo, que será fruto do próximo trabalho.

REFERÊNCIAS

ANDRADE MORETTIN ARQUITETOS. (2013), Planta do pavimento térreo do Edifício POP+, São Paulo/SP, ano do projeto: 2013. Disponível em: <https://www.andrademorettin.com.br/projetos/pop/> (acesso em: jun.2019).

FOLHA DE S. PAULO. (2014), Mapa da Vila nos dias de Jogos. Disponível em: www1.folha.uol.com.br/infograficos/2014/06/84811-mapa-vila-madalena.shtml (acesso em: jun.2019).

ONO, R; ORNSTEIN, S. W; FRANÇA, A. J. G. L; VILLA, S. B. (2018), Avaliação pós-ocupação: na arquitetura, no urbanismo e no design. São Paulo: Oficina de Textos.

GEHL, J; SVARRE, B. (2018), A Vida na Cidade - Como Estudar. São Paulo: Perspectiva.

IDEAZARVOS. (2017), Empreendimentos. Disponível em: <https://ideazarvos.com.br/pt/empreendimentos/> (acesso em: jun.2019).

MUDATUDO. (2019). O poder transformador da Arquitetura: Entrevista com Otávio Zarvos publicada em 01/04/2019. Disponível em: <https://mudatudo.com.br/o-poder-transformador-da-arquitetura/> (acesso em: jun.2019).

PORTZAMPARC, Christian. A terceira era da cidade. *In: Revista Óculum*, n. 9, Fau Puccamp, Campinas, 1997.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. (2016), Arquivos do Zoneamento. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/arquivos/> (acesso em: jun.2019).

_____. (2017), Mapa Digital da Cidade de São Paulo: GeoSampa. Disponível em: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx (acesso em: jun.2019).

REVISTA ÉPOCA. (2014), Timelapse: 11 horas de copa na Vila Madalena, em São Paulo. Por André Sarmento (Direção) e Rogério Cassimiro (Fotos). Disponível em: <https://epoca.globo.com/vida/copa-do-mundo-2014/noticia/2014/06/btimelapse-11-horas-de-copa-na-vila-madalena.html> (acesso em: jun.2019).

RHEINGANTZ, P. A. (2009). Observando a qualidade do lugar: procedimentos para a avaliação pós-ocupação. Rio de Janeiro : Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Pós-Graduação em Arquitetura. (acesso em junho 2019)

SACCHETTO, J., 2001. Bixiga: Pingos nos is. São Paulo: Sodepro.