

Baixo Augusta em transformação: As novas tipologias residenciais e seus impactos

Baixo Augusta in transformation: New residential typologies and their impacts

Baixo Augusta en transformación: Nuevas tipologías residenciales y sus impactos

Laralys Monteiro

Mestranda e bolsista CAPES, PPGAU Mackenzie, Brasil
laralysmonteiro@gmail.com

Luiz Guilherme Rivera de Castro

Professor Douto, PPGAU Mackenzie, Brasil
luizguilherme.castro@mackenzie.br



RESUMO

Este trabalho tem como objetivo analisar as modificações recentes no contexto urbano do Baixo Augusta, região da cidade de São Paulo que se caracteriza por uma vida urbana singular, que combina inúmeras atividades diurnas e noturnas. Na última década, uma série de empreendimentos imobiliários tem sido ali realizados, tendendo a mudar as características anteriormente observadas. Na pesquisa que sustenta este artigo foram identificados alguns empreendimentos de maior impacto na região, a partir dos quais são retratados seus aspectos tipológicos e urbanísticos; e posteriormente uma discussão é feita a respeito de suas implantações e seus impactos na qualidade do espaço urbano do Baixo Augusta, assim como as diretrizes legislativas para a região e os fatores que incentivam as transformações recentes nesta região.

PALAVRAS-CHAVE: Baixo Augusta. Espaço urbano. Empreendimentos imobiliários.

ABSTRACT

This work aims to analyze the recent changes in the urban context of Baixo Augusta, a region in the city of São Paulo that is characterized by a unique urban life, combining numerous day and night activities. In the last decade, a series of real estate developments have been carried out there, tending to change the characteristics previously observed. In the research that supports this article, some enterprises with the greatest impact in the region were identified, from which their typological and urbanistic aspects are portrayed; and afterwards a discussion is made about its implantations and their impacts on the quality of the urban space of Baixo Augusta, as well as the legislative guidelines and the factors that encourage the recent transformations in this region.

KEYWORDS: Baixo Augusta. Urban space. Real estate developments.

RESUMEN

Este trabajo tiene como objetivo analizar los cambios recientes en el contexto urbano de Baixo Augusta, una región de la ciudad de São Paulo que se caracteriza por una vida urbana única, que combina numerosas actividades diurnas y nocturnas. En la última década, una serie de desarrollos inmobiliarios se han llevado a cabo allí, tendiendo a cambiar las características observadas anteriormente. En la investigación que respalda este artículo, se identificaron algunos desarrollos con el mayor impacto en la región, a partir de los cuales se describen sus aspectos tipológicos y urbanísticos; y luego se discute sobre sus implantaciones y sus impactos en la calidad del espacio urbano de Baixo Augusta, así como las pautas legislativas y los factores que fomentan las transformaciones recientes en esta región.

PALABRAS-CLAVE: Baixo Augusta. Espacio urbano. Desarrollos inmobiliarios.

1. INTRODUÇÃO

A capital paulista em seu processo de crescimento desde os anos 20 apresentou medidas de incentivo à verticalização da cidade, mas ao mesmo tempo, os próprios mecanismos inibiam o adensamento da mesma. Deste cenário o resultado é uma incompatibilidade dos setores mais densos com os territórios verticais da cidade; verificando que uma grande parcela da população habitava regiões de condições precárias, fora do perímetro onde a legislação se aplica (SOMEKH, 1997). O Plano Diretor Estratégico de 2014 seguido pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 2016 preveem adensamento em áreas já equipadas ou a equipar com infraestrutura, notadamente a de transportes de alta e média capacidade. Porém, tanto o adensamento construtivo como a indicação de dispositivos auto aplicáveis de articulação de edifícios com o espaço urbano, tais como as fachadas ativas e a fruição pública dos térreos, isso não garante que os efeitos desejados sejam produzidos. Ou seja, o adensamento demográfico e novas relações das edificações com os espaços públicos.

O Rua Augusta iniciou seu desenvolvimento a partir do avanço da cidade além do Anhangabaú, e se consolidou como um eixo importante do vetor sudoeste da cidade durante todo o século XX, passando por momentos de valorização e de degradação. Nas últimas décadas, uma série de empreendimentos imobiliários tem sido ali realizados, tendendo a mudar as características anteriormente observadas. Visto que o Baixo Augusta é alvo de revalorização urbana e presença de público jovem, torna-se um atrativo para o mercado imobiliário (MENDES, 2014), contando com a incorporação de terrenos seguida de demolições. A implantação desses condomínios é objeto de crítica no que diz respeito à qualidade do espaço urbano já que impactam diretamente na segurança e na morfologia local.

2. OBJETIVOS

Neste trabalho o objetivo é apontar e discutir as modificações recentes no contexto urbano do Baixo Augusta, região da cidade de São Paulo que se caracteriza por uma vida urbana singular, que combina inúmeras atividades diurnas e noturnas. A discussão do artigo considera atender à duas questões principais: Quais os impactos dos novos empreendimentos residenciais no espaço urbano? Quais os fatores de incentivo à sua implantação no eixo da Rua Augusta?

3. METODOLOGIA

O trabalho é constituído em três momentos. No primeiro, faz-se uma caracterização geral da região e do imaginário a ela associado, percorrendo seus momentos de valorização e degradação perante seu processo histórico de evolução a partir de bibliografias sobre o lugar e

sobre a história da cidade de São Paulo. No segundo, são apresentados empreendimentos imobiliários recentes a partir de 2010 - levantados em pesquisa - e suas características tipológicas/arquitetônicas. Por fim são discutidos criticamente sua inserção e impactos especificamente no Baixo Augusta, considerando suas relações com o entorno consolidado, dinâmica urbana e iniciativas públicas e privadas.

4. JUSTIFICATIVA

A contribuição da pesquisa consiste no incentivo aos questionamentos dos modos de vida na cidade e a gestão das mesmas, propondo reflexões a respeito das legislações vigentes, sua efetividade e potencial de transformação urbana.

5. RESULTADOS

As transformações no Baixo Augusta

O Rua Augusta iniciou seu desenvolvimento a partir do avanço da cidade além do Anhangabaú, e se consolidou como um eixo importante do vetor sudoeste da cidade durante todo o século XX, passando por momentos de valorização e de degradação. Em um primeiro momento, a região é privilegiada com linhas de bonde que estabelecem conexão com outros bairros da cidade e valorizada pela ocupação da elite. O auge da Rua Augusta é retratado entre os anos 1940 e 1960 quando a rua era polo comercial para as classes altas, e é nesse momento que se destacam as implantações de edifícios de uso misto na região. Em um segundo momento, a partir de 1970, o eixo da rua Augusta perde visibilidade devido ao deslocamento dos investimentos para outros setores do vetor sudoeste acompanhando a elite paulistana (MENDES, 2014). Nos anos 1980 a degradação marca a imagem da Rua Augusta devido à presença de prostíbulos e hotéis baratos destinados ao suporte desta atividade, e à má reputação da Praça Roosevelt com relação ao uso de drogas, furtos e violência.

É somente nos anos 1990 que a Augusta volta a aparecer na mídia, mas agora como polo de cultura alternativa; é nessa época que, ao que parece, recebe pela primeira vez o nome de Baixa Augusta em uma crônica de Caio Fernando de Abreu para o Jornal Estado de São Paulo em 1994 (ABREU, 1994; PISSARDO, 2013). Na crônica, o termo “baixa” foi usado como referência ao trecho da Rua Augusta mais próximo da área central, em contraposição ao trecho mais próximo da Avenida Paulista, segundo Abreu, “pedaço razoavelmente civilizado” (ABREU, op. cit.). É na década de 1990 que o trecho passa a ser identificado como polo de lazer noturno, alternatividade, liberdade de expressão e diversidade. Nesse período, o termo é então substituído por sua versão masculina, utilizada até hoje, Baixo Augusta, representando uma região valorizada e reapropriada (PISSARDO, 2013). Visto que o Baixo Augusta é alvo de

revalorização urbana e presença de público jovem, torna-se um atrativo para o mercado imobiliário que nessa última década, intensificou o anúncio de novos empreendimentos imobiliários residenciais na região (MENDES, 2014). A degradação dos edifícios dos anos 50 e 60 de uso misto, e que não atendem mais às características imobiliárias do local, são objeto de um ciclo de compra e demolição para a implantação de novas torres residenciais. A implantação desses condomínios é objeto de crítica no que diz respeito à qualidade do espaço urbano já que impactam diretamente na segurança e na morfologia local.

A tipologia habitacional

A revitalização das áreas centrais de São Paulo, inclusive do Baixo Augusta, contava com uma valorização das classes médias e altas, cujas prioridades não condizem com o perfil habitacional existente no local; tratam-se de edifícios da década de 50 e 60 que previam uso comercial no térreo. Dessa forma, a intensificação da desvalorização desses imóveis deu lugar ao novo conceito de moradia (originário em 1970 e 1980) que se disseminavam mais nos bairros mais afastados (PISSARDO, 2013).

Rica ou menos rica, a imensa maioria da população das grandes cidades brasileiras tem se visto confinada em casas e apartamentos cada vez menores, cuja estanqueidade funcional dos cômodos conflita-se com a crescente demanda por privacidade dos membros do grupo doméstico. (TRAMONTANO, 2006, pág. 3)

É comum encontrar a justificativa para essa tipologia de segregação a elaboração de formas de proteção aos crimes e violência das cidades. Segundo Teresa Caldeira (2003), a cidade contemporânea combina violência e medo com processos de mudança social. Para a autora, os grupos sociais que se sentem ameaçados, acabam por construir “fortificações” para habitação, trabalho, lazer. Esse modelo de “proteção” exemplifica um novo padrão de segregação social no espaço urbano; que separa grupos de uma forma tão explícita, prejudicando a qualidade do espaço público. Esses “enclaves fortificados”, que não se restringem apenas às habitações, transformam a vida e o espaço público das cidades (CALDEIRA, 2003).

Segundo a pesquisa feita por Fábio Abreu de Queiroz e Marcelo Tramontano (2009), a tipologia habitacional de 1 dormitório, anteriormente direcionada ao mercado da habitação mínima e barata (kitchenettes), passa a se apresentar com maior frequência para a classe média com uma localização privilegiada. Essas unidades, embora muitas vezes ainda possuam metragem inferior a 30m² e sem cômodo específico para dormir (hoje os lofts e estúdios), estão se apresentando com metragem entre 40m² e 70m², o que torna seu valor mais alto e acessível apenas à classes mais favorecidas. Paralelo a isso, temos uma renovação no conceito de família tradicional. Atualmente a família nuclear vem se alterando junto aos padrões de sociabilidade; dessa forma, novos perfis de famílias predominam na cidade contemporânea: jovens, divorciados, viúvos, monoparentais, casal sem filhos, co-habitantes, entre outros (QUEIROZ, 2008).

A palavra “condomínio” caracteriza a relação de domínio compartilhado de um bem, que no caso dos imóveis são o terreno e as áreas comuns. Na década de 20 isso significava a viabilidade de comercialização individualizadas dos apartamentos e escritórios, e hoje em dia representa empreendimentos multifamiliares (ALAS, 2013). Compensando a perda de área das unidades, começam a surgir equipamentos de uso coletivo. Dentre esses equipamentos tem-se: salão de festas, salão de jogos, espaço gourmet, churrasqueira, playground, piscina, quadra, sala de ginástica, brinquedoteca, lavanderia, sala de home office, entre outros. A interpretação de Teresa Caldeira mostra-se pertinente para uma compreensão mais global desses processos.

No contexto de crescente medo do crime e preocupação com a decadência social, os moradores não mostram tolerância em relação a pessoas de diferentes grupos sociais nem interesse em encontrar soluções comuns para seus problemas urbanos. Em vez disso, eles adotam técnicas cada vez mais sofisticadas de distanciamento e divisão social. (CALDEIRA, 2003, pág. 255)

A legislação e incentivos urbanísticos

No limite dos distritos da Bela Vista e da Consolação - o divisor de distritos é a Rua Frei Caneca, paralela à rua Augusta - a parte da rua Augusta mais próxima à área central localiza-se nos limites da Operação Urbana Centro. Essa operação urbana, aprovada em 1997, tinha como objetivo principal a recuperação da atratividade da área central para novos investimentos imobiliários. Incentivava-se a construção de edifícios residenciais e de hotéis, bem como os usos mistos associados à cultura, lazer e turismo, permitindo-se, mediante outorga onerosa do direito de construir, alcançar um coeficiente de aproveitamento (CA) que chegava a doze vezes a área do terreno (CASTRO, 2006). Embora o trecho da rua Augusta afetado pela lei seja pequeno - entre a Praça Roosevelt e a rua Caio Prado - pode-se afirmar que essas diretrizes em relação à área central impactaram a região. Notáveis são dois empreendimentos feitos nesse trecho, o Novo Hotel Jaraguá, na rua Martins Fontes, e a demolição do Hotel Ca’D’oro, que deu lugar a um grande empreendimento residencial, hoteleiro e de escritórios, como mencionaremos em seguida. Podemos afirmar que não há uma política urbana voltada especificamente para a rua Augusta ou para a região aqui focalizada. Entretanto, podemos identificar as diretrizes da lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) para a área em questão (Figura 1). Como podemos ver, a quase totalidade da área em questão é definida como Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU, que tem como principais objetivos a obtenção de altas densidades demográfica e construtiva, e também promover a qualificação dos espaços públicos e da paisagem urbana, articulando-se ao sistema de transporte público de alta e média capacidade. São características das ZEUs o estímulo aos usos mistos, o coeficiente de aproveitamento CA=4, a não existência de gabarito de altura.

Figura 1: Mapa da LPUOS de São Paulo



Fonte: Arquivo Prefeitura de São Paulo, 2016.

Os novos empreendimentos imobiliários

Na região do Baixo Augusta foram levantados e identificados 11 edifícios inaugurados (ou com prazo de entrega para o próximo ano) entre os anos 2010 e 2021. Grande parte dos condomínios concentram-se no eixo da Rua Augusta, mesmo que seus acessos sejam estabelecidos nas travessas. É importante destacar a concentração desses lançamentos no trecho intermediário do Baixo Augusta (entre as ruas Marquês de Paranaguá e Rua Costa), que corresponde ao local que sofreu maior desvalorização no processo histórico da rua e hoje apresenta grande parte dos estabelecimentos de vida noturna (Figura 2). Já no trecho mais próximo da Avenida Paulista nenhum empreendimento foi destacado, fato que afirma a caracterização do setor como comercial e de serviços, apesar de ainda estarem presentes alguns estabelecimentos como bares e restaurantes.

Figura 2: Mapa da LPUOS de São Paulo



Fonte: Elaborado pelos autores, 2020

Alguns não afetam diretamente o espaço urbano do Baixo Augusta, mas são constituintes da especulação imobiliária e afetam de alguma forma a dinâmica local, além de seguirem os mesmos princípios quanto à implantação. São eles:

1. Ca'D'Oro Residencial (Rua Caio Prado, nº363): entregue em 2016, possui apartamentos de 1 ou 2 dormitórios de 40m² a 79m² sendo alguns duplex; e nas áreas comuns, piscina, playground, salão de festas, academia, spa, sauna, gourmet, brinquedoteca, pet care, espaço beleza, sky lounge e quadra. Sobre esse empreendimento em especial é importante destacar a combinação com o Hotel Ca'D'Oro e o Ca'D'Oro Escritórios no mesmo terreno, sendo esses dois últimos com acesso pela Rua Augusta.
2. You, Central Park (Rua Caio Prado, nº181): previsão de entrega para 2020/2021, possui apartamentos de 1 ou 2 dormitórios de 27m² a 57m²; e nas áreas comuns, piscina, sky lounge, churrasqueira, playground, salão de festas, salão de jogos, coworking, pet care, academia e lavanderia.
3. Condomínio Paulista Home Resort (Rua Frei Caneca, nº640): entregue em 2010, possui apartamentos de 2 a 4 dormitórios de 123m² a 249m²; e nas áreas comuns, espaço zen, piscina, quadra de Squash, salão de jogos, churrasqueira, playground, hidromassagem, academia, sauna, espaço gourmet, cinema, quadra poliesportiva e salão de festas.

Outros não apresentam tanto impacto quanto aos muros, porém possuem seus acessos pela Rua Augusta sem apresentar uso comercial no térreo. São eles:

1. Vision Paulista (Rua Augusta, nº901): entregue em 2018, possui apartamentos de 1 dormitório de 31m² a 41m²; e nas áreas comuns, lounge, salão de jogos, bicicletário, academia, spa, pet care, costureira, chaveiro, serviço de quarto e lavanderia.
2. Iquali Augusta (Rua Augusta, nº810): entregue em 2017, possui apartamentos de 1 ou 2 dormitórios de 47m² a 63m²; e nas áreas comuns, spa, academia, cobertura compartilhada e business lounge.
3. Universo Augusta (Rua Augusta, nº475): entregue em 2017, possui apartamentos de 1 dormitório com 22m²; e nas áreas comuns, cinema, piscina, academia, churrasqueira, espaço gourmet, salão de festas e lavanderia.
4. Hype Living (Rua Augusta, nº363): entregue em 2016, possui apartamentos de 1 dormitório com 34m²; e nas áreas comuns, espaço gourmet, piscina, sauna e salão de festas.

Dentre os empreendimentos levantados, alguns apresentam maior impacto urbano com a implantação de longos muros voltados para a Rua Augusta; e será principalmente sobre eles a posterior discussão. São eles:

1. Bella Cintra (Rua Bela Cintra, nº201): entregue em 2013, possui apartamentos de 1 ou 2 dormitórios de 52m² a 77m²; e nas áreas comuns, churrasqueira, piscina, academia, sauna, espaço gourmet, lavanderia, salão de festas, espaço zen, playground e salão de jogos.
2. Olhar Augusta (Rua Caio Prado, nº150): previsão de entrega para 2020/2021, possui apartamentos de 2 ou 3 dormitórios entre 67m² e 76m²; e nas áreas comuns, brinquedoteca, piscina, academia, sala de massagem, bicicletário, espaço personal, gourmet, salão de festas, salão de jogos, sky bar, quadra, playground, churrasqueira e sala de reuniões.
3. Link Augusta (Rua Dona Antônia de Queirós, nº88): entregue em 2019, possui apartamentos de 1 ou 2 dormitórios de 37m² a 78m²; e nas áreas comuns, academia, piscina, salão de festas, salão de jogos, bar, sauna, espaço zen, churrasqueira, home office e lavanderia.
4. Capital Augusta (Rua Dona Antônia de Queirós, nº180): entregue em 2014, possui apartamentos de 1 ou 2 dormitórios entre 39m² e 54m²; e nas áreas comuns, piscina, academia, sauna, spa, pet care, salão de festas, café club, sala de reunião, lavanderia e churrasqueira.

A origem desses condomínios fechados nas décadas de 80 e 90 trazia um conceito distinto do adotado hoje em dia. A implantação dos condomínios clubes era afastada da região central como alternativa de fuga do caos urbano, proposta de qualidade de vida com sossego, silêncio e segurança. Hoje existe uma grande quantidade de lançamentos próximos ou até mesmo na região central. Um aspecto identificado nesses lançamentos, como no Baixo Augusta, é o discurso de marketing adotado ressaltando a qualidade de morar no centro em relação ao acesso ao transporte, lazer, comércio e serviços. Apesar de existirem lançamentos em outras regiões, não se destaca mais o afastamento do centro como um privilégio, pelo contrário, são ressaltados sempre as facilidades de locomoção, acessos, qualidade urbana e proximidade do centro da cidade. Em especial nos lançamentos do Baixo Augusta, é notável o uso da Avenida

Paulista como referência de proximidade, mas também é destacada a caracterização desse setor como “bairro” provido de experiências gastronômicas, lazer e educação.

Análises e discussões

Considerando como objeto para a discussão, será adotado o edifício Capital Augusta entregue em 2014 já caracterizado anteriormente. Primeiramente é importante destacar que para a implantação do condomínio foi realizada a demolição do Casarão de 1913, que desde os anos 1980 estava abandonado e utilizado por moradia irregular em um estado de degradação avançado. A pesquisa de Ana Carolina Mendes (2014) revela justamente essa condicionante para a implantação dos edifícios residenciais, pois necessitam de lotes maiores do que o padrão da região para comportar o programa de necessidades estabelecido pela construtora; dessa forma, as demolições e compras de vários lotes se torna comum. O condomínio apresenta uma implantação de esquina, marcada pelo alinhamento do muro que limita o terreno com a calçada, tendo acesso e visibilidade para o edifício apenas na entrada pela rua Dona Antônia de Queirós (Figura 3). O edifício possui 17 andares, sendo o térreo e a cobertura destinados às áreas comuns que compõem o programa de necessidades, e os demais andares se constituem de 10 unidades cada um de 1 ou 2 dormitórios (Figura 4).

Com relação ao térreo, o edifício apresenta recuo de todos os lados, sendo os fundos e a lateral da Rua Augusta destinadas às áreas verdes e de lazer. Ainda neste pavimento encontra-se o acesso aos subsolos de garagem (3 subsolos tendo cada apartamento direito a 1 vaga), a entrada de pedestres, hall, sala de reunião, café club, salão de festas, lavanderia, churrasqueira e algumas vagas de garagem no térreo. Na cobertura encontram-se a academia, sauna, spa e a piscina. Com relação às unidades habitacionais, elas variam entre 39m² e 54m², com dormitório (1 ou 2), banheiro (1 ou 2), sala de TV e jantar conjugadas, cozinha, área de serviço e varanda (podendo ser aberta ou fechada com vidro). Sobre esse aspecto, a opção pelas tipologias menores, geralmente até 60m², permitem uma quantidade maior de unidades por andar contribuindo para a diretriz de adensamento; normalmente atendem até 10 apartamentos por pavimento. Enquanto que condomínios que partem do mesmo princípio de “enclausuramento”, porém optam por unidades maiores, não contribuem tanto para o adensamento habitacional, apesar de permitirem uma maior flexibilidade de layout dentro das tipologias; isso ocorre devido à quantidade de apartamentos por andar ser menor, atingindo 4 ou 6 por pavimento.

Figura 3: Implantação edifício Capital Augusta



Fonte: Redesenho pelos autores, 2020

Figura 4: Tipologias habitacionais do edifício Capital Augusta



Fonte: Redesenho pelos autores, 2020

Apenas o número de pavimentos, as tipologias de apartamento e os equipamentos de área comum não são suficientes para discutir a inserção urbana desses edifícios. É importante trazer em questão as diretrizes do Plano Diretor Estratégico - PDE e sua real aplicabilidade. Levando isto em consideração, o PDE de São Paulo trata de objetivos como função social da cidade, função social da propriedade urbana e rural, equidade de inclusão social e territorial, direito à cidade, direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e gestão democrática. Perante esses elementos, o discurso conta com o adensamento habitacional ao longo dos eixos de transporte e suas faixas de influência, qualificação da vida urbana com a ampliação de calçadas e incentivo aos usos comerciais e de serviços voltados às ruas. “A verticalização pode ser uma importante ferramenta para permitir que mais pessoas tenham moradia próximo ao trabalho, transporte, serviços públicos e equipamentos” (ROLNIK,2014, sp); e partindo dessa ideia, o

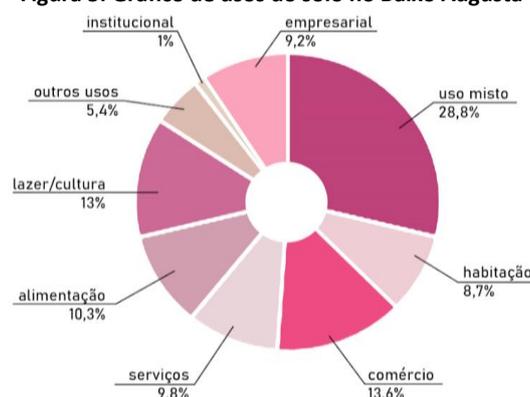
adensamento pela verticalização nas regiões centrais está previsto no zoneamento da cidade, inclusive na região do Baixo Augusta classificada como ZEU (Zona de Estruturação Urbana). Historicamente a cidade de São Paulo não conciliou o processo de verticalização com o ideal de adensamento, tornando a cidade mais densa em regiões que não correspondem com as mais verticais (SOMEKH, 1997; NAKANO, 2015; CASTRO, 2019). Seguindo revisões de legislações urbanísticas durante todo o processo, hoje existem instrumentos vigentes que estimulam o aumento da densidade da região central. Porém a principal questão aqui não é a concepção de instrumentos e mecanismos de incentivo, mas sim sua real efetividade na transformação da cidade.

Para as ZEUs, conforme escrito na própria LPUOS de 2016, aplica-se o reforço às diretrizes de adensamento, incentivo à qualificação do espaço público e ampliação da oferta de serviços urbanos ao longo dos eixos de investimento em transporte coletivo; objetivando o potencial de aproveitamento do solo, diminuição do tempo e distância nos deslocamentos, permitir que mais pessoas morem próximo à equipamentos urbanos e favorecer a relação das pessoas com a cidade. Para alcançar esses objetivos, são propostos alguns fatores nas implantações da reforma urbana. Por fachada ativa entende-se o uso misto de edifícios, considerando acesso aberto à população ao térreo comercial, de serviços ou provido de equipamentos, ao mesmo tempo em que proporciona adensamento habitacional nos andares superiores. Temos aqui, portanto, uma contradição com o cenário encontrado hoje no Baixo Augusta, pois dos 11 edifícios listados anteriormente - sendo 9 entregues após 2014 (ano do PDE vigente) e 4 após 2016 (ano da LPUOS vigente) - nenhum apresenta características referentes ao uso misto. O que remete a reflexão do ano de aprovação desses projetos ter sido feita anterior ao PDE vigente de 2014, ou a não efetividade do cumprimento das diretrizes implantadas por ele. Mais importante do que a própria inaplicabilidade da diretriz, é o próprio efeito causado por essa inserção urbana, onde se faz um discurso de direito à cidade e qualidade urbana ao mesmo tempo em que se coloca em prática construções excludentes tanto socialmente quanto urbanisticamente. É importante refletir sobre a relação do edifício com a própria rua onde se insere, e nestes casos são encontrados condomínios que invertem o valor da qualidade de vida, priorizando a moradia individual ao convívio público da cidade. Se tornam, portanto, espaços de ambiente exclusivo e segregado. “Se tornam espaços independentes do seu interior, composto por um ambiente homogêneo em relação à escolha por ficar longe das possibilidades e heterogeneidades da cidade” (CALDEIRA, 2003).

Um outro ponto de discussão é na realidade uma dúvida, para a qual não é possível ter uma resposta de imediato. Enquanto o marketing voltado para a região central exalta a facilidade de acesso ao transporte, comércio, serviços e infraestrutura; sua própria inserção poderia ser considerada um agente de especulação dos imóveis locais? O Baixo Augusta que hoje é objeto de uma “revitalização” que se expressa na valorização imobiliária desses condomínios, é tratado como polo de cultura, lazer, fácil acesso ao comércio e serviço. O levantamento recente (Figura

5) dos tipos de uso do solo na Rua Augusta em específico retratam que a maior parte ainda é destinada ao uso misto, o que pode garantir a vida urbana tão característica do local. Ainda, é possível notar que a representatividade numérica dos edifícios exclusivamente habitacionais ainda é pequena, porém seu impacto já é de percepção significativa.

Figura 5: Gráfico de usos do solo no Baixo Augusta



Fonte: Elaborado pelos autores, 2020

Não estaria, portanto, constituindo uma ameaça à sua própria transformação, onde alguns estabelecimentos de pequeno porte voltados ao lazer e comércio local, estariam suscetíveis à especulação imobiliária e em médio prazo não se sustentam mais nesse contexto urbano? Não é possível ter uma resposta exata, mas sim uma indagação para as tendências futuras que serão consequência de atitudes recentes da própria renovação urbana.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este artigo teve como objetivo apontar e discutir as transformações recentes na região do Baixo Augusta proposta pelos novos empreendimentos imobiliários residenciais desde 2010. Examinado os empreendimentos recentes na região do Baixo Augusta, vê-se que há um padrão de empreendimentos imobiliários voltados para as camadas de média e média alta renda que se pauta por dispositivos de segregação comuns aos condomínios clube destinados à população de mesma faixa de renda em outras regiões da cidade. No discurso do marketing aplicado e esses produtos imobiliários, entretanto, destaca-se uma nova atratividade da área central, representada pela proximidade de equipamentos, serviços e meios de transporte, em uma tendência que contrasta com tendências anteriores de desvalorização da área central. Esse padrão de edificações, embora esteja de acordo com diretrizes de adensamento colocadas no PDE de 2014 e na LPUOS de 2016, por outro lado implica uma urbanidade - ou ausência de urbanidade - que contradiz as diretrizes de maior articulação dos edifícios com os espaços públicos, já que o térreo dos edifícios não possui outros usos além do acesso controlado ao

interior da edificação, não sendo, portanto, permeáveis ao uso público. A ocorrência de empreendimentos com essas características pode ter como consequência a própria descaracterização dessa região. Na melhor das hipóteses, constituiria uma camada com características segregadoras vindo se sobrepor às camadas historicamente construídas que formam a identidade do Baixo Augusta, sem substantivamente alterá-la. Por este motivo, a reflexão e questionamento sobre as formas de morar na cidade, e principalmente o potencial transformador das legislações vigentes é importante na compreensão da construção, gestão e melhoria da qualidade urbana - neste caso em São Paulo - tão desejada na teoria, e não tão efetiva na prática.

7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABREU, Caio Fernando. Para Dulcinéia, que nunca foi del Toboso. In **O Estado de São Paulo**, 06/02/1994, p. 175.

ABREU, F. ; TRAMONTANO, M. . **Apartamentos paulistanos: um olhar sobre a produção privada recente**. Ambiente Construído (Online), v. 9, p. 139-150, 2009. Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria.html>
Acesso em: 19 / 03 /2020

ALAS, P. **O Fenômeno dos Supercondomínios: verticalização na metrópole paulistana no início do século XXI**. Dissertação (Mestrado em Concentração: Paisagem e Ambiente) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. 2ª edição. São Paulo: Editora 34, 2003. Disponível em <<https://csociais.files.wordpress.com/2014/05/caldeira-teresa-a-cidade-de-muros-completo.pdf>> Acesso em: 19/03/2020

CASTRO, Luiz Guilherme Rivera de. **Operações urbanas em São Paulo: interesse público ou construção especulativa do lugar**. São Paulo: FAUUSP, 2006. Tese de Doutorado.

CASTRO, Luiz Guilherme Rivera de. Densidades, formas urbanas e urbanidades. Relações de natureza complexa. **Arquitextos**, São Paulo, ano 19, n. 226.02, Vitruvius, mar. 2019
<<https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/19.226/7327>>.

MENDES, Ana Carolina Ferreira. **Transformações recentes na paisagem construída da cidade de São Paulo: o eixo da rua augusta, do centro à marginal pinheiros**. 2014. 185 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2014. Disponível em: <http://tede.mackenzie.br/jspui/simple-search?query=ana+carolina+ferreira+mendes>. Acesso em: 15 abr. 2020.

NAKANO, Anderson Kazuo. **Elementos demográficos sobre a densidade urbana: São Paulo, uma cidade oca?**. Campinas: UNICAMP, 2015. Tese de Doutorado.

PISSARDO, Felipe Melo. **A rua apropriada: um estudo sobre as transformações e usos urbanos na Rua Augusta (São Paulo, 1891-2012)**. 2013. Dissertação (Mestrado em Projeto, Espaço e Cultura) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013. doi:10.11606/D.16.2013.tde-12082013-101209. Acesso em: 2020-03-15.



QUEIROZ, Fábio Abreu de. **Apartamento modelo**: arquitetura, modos de morar e produção imobiliária na cidade de São Paulo. 2008. Dissertação (Mestrado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2008. doi:10.11606/D.18.2008.tde-06032009-161821. Acesso em: 2020-03-19.

ROLNIK, R. **Verticalização: para além do debate do sim ou não**. Disponível em: <<https://raquelrolnik.wordpress.com/2014/03/27/verticalizacao-para-alem-do-debate-do-sim-ou-nao/>>. Acesso em: 28 mar. 2014

SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**: são paulo 1920 - 1930. São Paulo 1920 - 1930. São Paulo: Studio Nobel: Editora da Universidade de São Paulo: FAPESP, 1997

TEGRA INCORPORADORA (Brasil). **Guia de Bairros**. Disponível em: <https://www.tegraincorporadora.com.br/sp/guia-de-bairro/>. Acesso em: 20 abr. 2020.

TRAMONTANO, M. . **Apartamentos em São Paulo**: brevíssimo exame de uma história controversa. In: revista AU. Arquitetura e Urbanismo, v. abril, p. 68-71, 2006. Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria.html> Acessado em: 28 / 03 / 2020

Legislação

SÃO PAULO (Município). Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016. **Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo**. São Paulo, SP, Disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/GEST%C3%83O2-smdu-zoneamento_ilustrado.pdf. Acesso em: 28 abr. 2020.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 16050, de 31 de julho de 2014. **Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo**. São Paulo, SP, Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2015/01/Plano-Diretor-Estrat%C3%A9gico-Lei-n%C2%BA-16.050-de-31-de-julho-de-2014-Texto-da-lei-ilustrado.pdf>. Acesso em: 28 abr. 2020.