

Título: “Discurso, projeto e mercado na realização do Concurso Bairro Novo em São Paulo, 2004”

Autor: Gustavo Pires de Andrade Neto

Instituição: Arquiteto e Urbanista FAUUSP

e-mail: [gustavoandradeneto@hotmail.com](mailto:gustavoandradeneto@hotmail.com)

O Concurso Bairro Novo foi promovido pelo Instituto dos Arquitetos do Brasil e pela Prefeitura de São Paulo em 2004, voltado para a construção de um bairro com área de quase 1.000.000m<sup>2</sup> na região da Água Branca, uma antiga área industrial atualmente subutilizada, segregada pela ferrovia, e separada do rio Tietê por suas vias expressas marginais e bastante próxima ao centro da metrópole paulistana. O Bairro Novo seria promovido através de uma parceria entre o Poder Público e a iniciativa privada, a partir da revisão da lei da Operação Urbana Água Branca - OUAB. O Concurso previa a elaboração de projetos urbanos para construção de um bairro inteiro em área da OUAB. Criada pela Prefeitura no ano de 1995, esta Operação Urbana tinha por objetivo transformar a região numa nova centralidade para São Paulo. Esperava-se atrair investimentos para construção de novos edifícios, sobretudo de escritórios.

Apesar da proximidade ao centro da cidade, da grande acessibilidade por transporte público, da existência de grandes áreas urbanizáveis e da flexibilidade urbanística facilitada pela Prefeitura, a OUAB não promoveu transformações urbanas significativas no local, não obteve o sucesso esperado, pois houve pouco interesse do mercado imobiliário em investir no local. O Concurso Bairro Novo representou, portanto, a possibilidade de se fazer uma revisão da lei da Operação Urbana existente e de se definir um “projeto urbanístico” para a área, em uma nova tentativa de se impulsionar o “desenvolvimento” da Água Branca.

## O CONCURSO BAIRRO NOVO

De acordo com a justificativa do concurso, presente no Termo de Referência<sup>1</sup>, um projeto para o Bairro Novo deveria refletir sobre o que seria um “bairro ideal” para uma cidade “moderna, justa e bonita”, de como poderia ser a cidade do “século XXI”:

*“Como deve ser o **bairro ideal** para morar em São Paulo no século XXI?. Quais as características de suas ruas, seus espaços públicos, suas habitações, seus locais de trabalho e de lazer, seu abastecimento local? Como se deve nele circular: a pé, de automóvel, com veículo especial? E qual a mescla de atividades mais adequada para obter a **melhor qualidade de vida possível**, maximizando a **tecnologia de ponta** deste século e refletindo a cultura e os hábitos paulistanos, **cosmopolitas**? Qual o projeto de um novo grande bairro que possa ser exemplar e paradigmático de uma São Paulo **metrópole global, mais justa, moderna e bonita?**”<sup>2</sup>*

O bairro a ser construído deveria ter predomínio residencial (80% da área a ser edificada) e grande ênfase quanto à melhoria das condições ambientais e da qualidade de vida urbana da região, além de propor novas áreas e equipamentos públicos, compatíveis com as novas condições potenciais de centralidade da área, caracterizada pela alta acessibilidade e presença de atividades diferenciadas. O projeto urbano pretendido deveria ser composto por um conjunto de intervenções de reordenação urbanística que contemplassem a sua integração ao espaço urbano existente e que definisse fundamentalmente os seguintes aspectos: sistema viário, transporte público coletivo, infra-estrutura urbana, espaços livres públicos, questões ambientais e paisagísticas, sistemas edificados em solo privado, legislação e gestão da área.

---

<sup>1</sup> Os documentos oficiais do Concurso Bairro Novo eram: o Edital, o Regulamento, o Termo de Referência (uma explicitação do Edital), O Plano-Referência de Intervenção e Ordenação Urbanística – PRIOU -, além de circulares transmitidas aos participantes e do Material de Referência, que continha a descrição da área foco e a base cartográfica e aerofotogramétrica da área de intervenção além de outras informações técnicas necessárias para a elaboração dos projetos.

<sup>2</sup> Termo de Referência do Concurso Bairro Novo. 2004, p. 2. Grifo nosso.

Afastando-se da discussão subjetiva sobre como cada arquiteto poderia interpretar uma proposta de como poderia ser a cidade do “século XXI”, o mesmo Termo de Referência tratava de aproximar os participantes das questões pragmáticas, de interesse dos envolvidos na realização do Bairro Novo: o concurso definia o modo como o Bairro Novo seria viabilizado. A “cidade do século XXI”, que deveria nascer no Bairro Novo, deveria tornar atrativa ao mercado imobiliário uma região que a própria iniciativa privada não havia urbanizado através da OUAB.

O documento solicita um Projeto Urbano em nível de Estudo Preliminar e aponta entre os objetivos a ser considerados pelos participantes a viabilidade da implantação dos futuros empreendimentos através da participação de agentes públicos e privados. Para tanto, os projetos deveriam fornecer parâmetros à futura revisão da Operação Urbana Água Branca (Lei 11.774/95) :

*“Os proprietários das glebas, entre os quais a própria Prefeitura de São Paulo cogitam, por iniciativa do poder municipal, associar-se numa Sociedade de Propósito Específico – SPE, com a finalidade de realizar intervenções que propiciem as condições para o seu pleno desenvolvimento. O objetivo desta Sociedade será implementar o Bairro Novo, com base na proposta vencedora do Concurso e nas diretrizes estabelecidas pela Prefeitura de São Paulo, em parceria com os empreendedores privados e demais instâncias de poderes públicos. Os instrumentos para atingir esses objetivos são os previstos nas legislações pertinentes, como o Plano Diretor Estratégico, o Estatuto da Cidade e a Operação Urbana Água Branca. Dentre eles, destacam-se as concessões urbanísticas e a possibilidade de conceder exceções onerosas aos parâmetros e índices urbanísticos vigentes.”<sup>3</sup>*

A concessão de exceções onerosas já estava prevista na lei da Operação Urbana Água Branca – OUAB -, pela qual se podia pleitear alterações nos índices construtivos e usos previstos na lei de Zoneamento, cessão do espaço público aéreo ou subterrâneo e a regularização de imóveis, mediante o pagamento de contrapartidas pela concessão destes benefícios. As contrapartidas poderiam ser em dinheiro, pela transferência de bens imóveis ou pela execução de obras previstas no quadro de obras da Operação.

O Termo de Referência do Concurso apontava alguns problemas que inviabilizaram o desenvolvimento da Água Branca e que não conseguiram ser resolvidos através da OUAB e que portanto deveriam ser equacionados nos projetos para o Bairro Novo. A configuração urbana que apresenta o tecido urbano desagregado, traçado viário descontínuo e o macro-parcelamento fundiário existente na Água Branca, teria sido o maior empecilho urbanístico à sua integração à cidade e ao desenvolvimento da região, além dos problemas de drenagem existentes, que sujeita a região a constantes inundações e dificulta a consolidação de algumas atividades no local. O zoneamento restritivo em algumas áreas também teria desestimulado a ocupação. Segundo a avaliação da OUAB presente no Termo de Referência:

*“A Operação Urbana, embora definisse as condições legais para que fossem firmadas parcerias entre a iniciativa privada e o Poder Público Municipal, carecia da proposta de um plano urbanístico que servisse, a um só tempo, como fio condutor do processo de reurbanização da área e como instrumento de interlocução efetivo entre a Prefeitura, os empreendedores, os proprietários, moradores e usuários da região”<sup>4</sup>*

A inexistência de um Projeto Urbanístico teria impedido a incorporação imobiliária da área por não programar o parcelamento das grandes glebas existentes, pois a lei da OUAB tinha apenas um quadro de obras para a região. O Bairro Novo surgiu, portanto, para preencher a lacuna que supostamente havia impedido o pleno desenvolvimento da Água Branca. O Bairro Novo serviu para dar um Projeto Urbanístico à OUAB. O Concurso Bairro Novo representou a possibilidade de se definir um “projeto urbanístico” para a área, em uma nova tentativa de se impulsionar o “desenvolvimento” da Água Branca. Contudo, os mecanismos básicos de viabilização estariam mantidos: uma parceria público-privada em que se combina a maior flexibilização urbanística facilitada pelo

---

<sup>3</sup> Termo de Referência. 2004, p.2. Grifo do texto.

<sup>4</sup> Termo de Referência. 2004, pp. 3-4.

Poder Público em troca de contrapartidas a serem pagas pela iniciativa privada, em que concorrem o interesse público, representado pela Prefeitura e o interesse do mercado, representado pelos proprietários privados e empreendedores imobiliários.

Ao projeto urbanístico caberia mediar os interesses dos proprietários e dos empreendedores imobiliários. A existência de um projeto urbanístico que guiasse as intervenções públicas e privadas permitiria um efetivo resultado de conjunto, a desejada "renovação urbana". O mercado imobiliário também via com simpatia a existência de um projeto para a área. Segundo Eduardo Della Mana, diretor do Sindicato de Construtoras e Imobiliárias – SECOVI -:

*"O interesse do mercado imobiliário pela região vai crescer com ou sem o projeto. A grande vantagem de ter um planejamento urbanístico é que você não deixa o mercado imobiliário tão solto. Você pensa parâmetros de ocupação para oferecer aos empreendedores, que sozinhos pensam apenas nas suas construções, com resultados que não são bons do ponto de vista urbanístico<sup>5</sup>".*

Nas últimas décadas, grandes intervenções urbanas, como seria a implantação do Bairro Novo, foram promovidas através de parcerias entre poder público e iniciativa privada. A justificativa mais freqüente para a participação privada na produção do espaço urbano é a alegada "crise fiscal do Estado", que teria reduzido a capacidade de investimento público. De acordo com esta teoria, sem ter como empreender sozinho seus projetos, o Estado passa então a conduzir um processo de articulação entre atores públicos e privados em torno de um projeto que facilite a instalação da oferta de infra-estrutura pela própria iniciativa privada.

A Operação Urbana determina que os recursos arrecadados devem ser investidos dentro do seu próprio perímetro, o que concentra investimentos públicos e privados numa mesma região da cidade. Segundo Nobre<sup>6</sup>, as Operações Urbanas ocorrem geralmente onde já existe interesse do mercado, fazendo com que os investimentos se concentrem nas regiões mais privilegiadas da cidade. No entanto, a falta de Projetos Urbanísticos que norteassem as Operações Urbanas fez com que o seu resultado fosse puramente imobiliário, sem que nem ao menos houvesse melhoria significativa em seu espaço urbano<sup>7</sup>.

No início da década de 1990 a Secretaria Municipal de Planejamento e a EMURB iniciaram estudos conjuntos para a implementação da Operação Urbana Água Branca, cujo objetivo era o de promover a sua ocupação ordenada. A OUAB foi apresentada na gestão da prefeita Luiza Erundina, mas só foi aprovada posteriormente, em 1995, no governo de Paulo Maluf. Com a promulgação da lei da OUAB, estabeleceu-se a base jurídica que permitia à Prefeitura a concessão de exceções à legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo mediante a cobrança de contrapartidas, que serviriam para viabilizar a execução de serviços e obras de melhoria de infra-estrutura da região.

A única intervenção de escala significativa foi a construção do "Centro Empresarial Água Branca" um conjunto de quatro torres de escritórios de alto padrão, na Avenida Francisco Matarazzo, incorporadas pela Ricci Engenharia. Esta foi a primeira proposta de adesão à Operação Urbana, aprovada pela Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU<sup>8</sup> -, em novembro de 1996. A Empresa Ricci Engenharia obteve o benefício de utilização de coeficiente de aproveitamento<sup>9</sup> 4,0, quando o permitido pelo zoneamento era apenas 1,0. Além das quatro torres edificadas, a Ricci Engenharia previa edificar outros nove edifícios no local, ocupando um terreno de quase 100.000m<sup>2</sup>, até hoje não executados e sem previsão de início das obras. A alta taxa de vacância

---

<sup>5</sup> idem.

<sup>6</sup> NOBRE, Eduardo. "Instrumento Urbanístico: Operações Urbanas". Aula da disciplina AUP 274 - Desenho Urbano e Projeto dos Espaços da Cidade, 2002. (FAU/F711.59°N669i).

<sup>7</sup> As intervenções na Faria Lima e na Águas Espraiadas atenderam fundamentalmente à desapropriação de terrenos e construção das novas avenidas, que tampouco atendiam a uma prioridade urbanística na cidade., cf. Nobre (s/d) op. cit.

<sup>8</sup> A CNLU era o órgão que tinha a atribuição de aprovar projetos na Operação Urbana Água Branca naquele período.

<sup>9</sup> O coeficiente de aproveitamento se refere à área edificável em função da área do terreno que ocupa. Portanto, o coeficiente 4 permite edificar uma área 4 vezes maior que a área do terreno.

das unidades de escritórios nos edifícios construídos desestimulou o prosseguimento do projeto. Houve poucas adesões além desta à Operação Urbana e, desse modo, a maioria dos terrenos vazios ou subutilizados do local assim permanecem até hoje.

A retração de investimentos do mercado imobiliário naquela região, à época, especialmente devido à concorrência com os empreendimentos semelhantes na Avenida Faria Lima e Berrini (setor sudoeste da cidade), assim como a inexistência de um plano urbanístico para a área da Operação Urbana Água Branca, foram as questões apresentadas pela SEMPLA para justificar o insucesso da Operação. Das quatro torres construídas, duas são de propriedade da Previ, que tem 60% de sua área locada para a multinacional Price Waterhouse Coopers e as duas restantes pertencem ao “Fundo Imobiliário Projeto Água Branca”, entidade criada pela corretora RMC e pela Ricci. O “Fundo da Água Branca” foi o primeiro fundo imobiliário criado no Brasil. Estes fundos foram criados em junho de 1993 pela Lei 8.668 e regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM – em janeiro de 1994, e têm por objetivo aplicar recursos no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários ou em imóveis prontos<sup>10</sup>. O fundo imobiliário da Água Branca, não tem oferecido boa rentabilidade aos seus investidores, reflexo da alta taxa de vacância na locação dos escritórios: *No ano passado (2004), quatro dos nove fundos imobiliários com maior liquidez tiveram valorização acima do CDI, e apenas um deles - o Água Branca - ficou abaixo da caderneta de poupança*<sup>11</sup>.

### “Discursos na construção da cidade”

Grandes projetos urbanos, geralmente patrocinados pelo Poder Público em parceria com a iniciativa privada, passaram a promover a adaptação ou renovação de importantes áreas da cidade nas últimas décadas, numa lógica empresarial aplicada ao planejamento urbano de produzir, preferencialmente, locais aptos a sediar “atividades terciárias de ponta” ou “terciário avançado”, setor defendido como de liderança da atual fase de acumulação capitalista<sup>12</sup>. Por este motivo, grandes projetos urbanos que vemos surgir, de “requalificação” de áreas tradicionais ou remodelação de grandes áreas abandonadas, como portos, frentes marítimas, orlas ferroviárias, ou mesmo áreas industriais obsoletas, muitas vezes têm a intenção de transformá-las em novas centralidades terciárias, capazes de inserir as cidades na economia global.

Antigas áreas industriais, muitas vezes bem localizadas e dotadas de infra-estrutura e boa acessibilidade, configuram grandes estoques de área subutilizada, como é de fato a Água Branca e boa parte da orla ferroviária de outros bairros como a Mooca e Ipiranga, remanescentes na cidade, que poderiam representar uma grande oportunidade para a criação de uma nova frente de desenvolvimento imobiliário. No entanto, no caso paulistano, segundo Whitaker, a defesa da criação de novas centralidades terciárias, supostamente imprescindíveis para a “modernização” da cidade e sua “inserção econômica” mundial, chamada de “mito da cidade global” foi o argumento utilizado para legitimar o direcionamento de investimentos públicos às áreas de interesse do mercado imobiliário em São Paulo. Assim:

*“... a imagem da “cidade-global” interessa aos investidores imobiliários e às elites fundiárias locais. E tal interesse ocorre, para além do glamour da imagem da cidade-global, porque a promoção da “cidade-global” legitima junto aos paulistanos a canalização de recursos públicos para promover a valorização fundiária e imobiliária desses business districts, e exacerbar as taxas de lucro resultantes desses empreendimentos. Por isso, a consolidação da imagem da “cidade-global” tornou-se uma questão ideológica<sup>13</sup>: trata-se de fazer crer à população que os benefícios da “globalização” da cidade são imprescindíveis para sua “modernização” e*

---

<sup>10</sup> Em 2005 estavam em funcionamento cerca de 60 fundos imobiliários em todo o Brasil, reunindo um total de cerca de R\$ 2 bilhões aplicados em empreendimentos diversos como hotéis, shopping centers, edifícios comerciais, escolas, loteamentos, etc.

<sup>11</sup> ISTOÉ Dinheiro. 16 de maio de 2005.

<sup>12</sup> Harvey chama esta fase “pós-Fordista” de “acumulação flexível”. HARVEY, David. “A condição pós-moderna. Uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural”. Tradução de Adail S. Sobral; Maria Stela Gonçalves. São Paulo, Loyola, 1992, pp. 135-162.

<sup>13</sup> De acordo com a nota presente no texto de Whitaker, ele adota neste caso “a definição marxista do termo, retomado no Brasil por Marilena Chauí, e no caso urbano, por Flávio Villaça: a ideologia é a construção e difusão de uma versão da realidade que não é obrigatoriamente verdadeira, mas que interessa às classes dominantes para reforçar sua hegemonia”.

*sua "inserção econômica", legitimando os esforços para construir a cidade-global, e garantindo a aceitação do fato de que vultosos recursos públicos são canalizados para regiões da cidade já ultra-privilegiadas"*<sup>14</sup>.

O discurso de que a centralidade terciária seria capaz de melhorar a inserção econômica no mercado global já havia sido testado na Água Branca e havia fracassado. A não confirmação da demanda por escritórios já havia frustrado a OUAB, como atesta a presença perturbadora das quatro torres semi-vazias da Ricci. A Água Branca não conseguiu vencer a disputa pela atração do mercado imobiliário de escritórios com as centralidades terciárias do setor sudoeste da cidade, historicamente favorecido por parte do poder público em investimentos de infra-estrutura urbana, e resolveu atuar em outra frente.

A nova etapa da OUAB precisava de um novo "mote". Defendido como um "bairro ideal", de predomínio residencial, paradigma de como poderia ser viver bem em São Paulo no "século XXI", o argumento de criação do Bairro Novo servia aos interesses privados existentes. Representou aos proprietários fundiários da região uma alternativa de venda de seus imóveis (a gleba da Telefônica, por exemplo, está à venda há anos) e ao mercado imobiliário, a oportunidade de diversificar seus investimentos: se a demanda por edifícios de escritórios estava no setor sudoeste, na Água Branca o Bairro Novo permitiria aos promotores construir um novo bairro residencial de 1 milhão de metros quadrados.

No caso do Bairro Novo, não se tratava mais de construir uma "avenida imobiliária"<sup>15</sup>, que havia sido suficiente para desencadear a construção de numerosos edifícios de escritórios na Faria Lima, por exemplo. Criou-se a oportunidade de se fazer um bairro inteiro através de parcerias público-privadas. Tratava-se então de determinar quais aspectos deveriam ser privilegiados na avaliação dos projetos apresentados no concurso. Recordarmos que o concurso partiu de uma iniciativa da própria Prefeitura, o que pode ser uma indicação de como a indução da atividade imobiliária privada por parte do poder público já estava arraigada dentro dos órgãos municipais de planejamento. Por se tratar de um bairro residencial, a sua justificativa não poderia ser a mesma da Operação Urbana. A SEMPLA então atualizou o discurso e substituiu a defesa de atração de investimentos do setor terciário pela defesa da construção de um bairro de máxima qualidade de vida, da busca da cidade "moderna", "bonita" e do "século XXI", como vimos anteriormente.

Uma análise do discurso que orientou a realização do Concurso Bairro Novo também deve considerar os aspectos valorizados nos projetos premiados e os pareceres do júri do concurso. Este será o objetivo do próximo capítulo: entender que critérios foram considerados para determinar o projeto vencedor. Analisaremos o partido adotado, seu caráter, o público a que se destina e os agentes envolvidos, de modo a relacionar o programa estabelecido pela organização do Concurso e as questões próprias do desenho urbano colocadas pelo projeto vencedor.

### **O PROJETO VENCEDOR: Um bairro novo, de desenho "velho"**

*"Prédios de seis andares, uma praça a cada quatro quarteirões, um parque, um clube, a avenida Pompéia transformada em bulvar e a linha do trem escondida da paisagem. Se tudo correr bem, é assim que ficará o primeiro bairro planejado por iniciativa da prefeitura na história de São Paulo"*<sup>16</sup>

Com uma configuração urbana inspirada na cidade tradicional, com edifícios contíguos formando quarteirões fechados, gabarito controlado, calçadas amplas, praças e algumas ruas de paralelepípedo, a equipe formada pelos arquitetos Euclides Oliveira, Carolina de Carvalho e Dante Furlan, procurou responder às indagações feitas no Termo de Referência e venceu o concurso

---

<sup>14</sup> WHITAKER, João Sette. "O mito da cidade Global: O papel da ideologia na produção do espaço terciário em São Paulo". In: Revista Pós FAUUSP. São Paulo, no prelo, dezembro de 2004. p. 15.

<sup>15</sup> Expressão utilizada pelo urbanista Cândido Malta Campos Filho, cf. Fix, Mariana, op. cit.

<sup>16</sup> "Novo Bairro em SP terá prédios baixos e Praças". In: Folha de São Paulo, 23 de julho de 2004. p. C1. Grifo nosso.

Bairro Novo. Foram premiados os 3 melhores projetos, em ordem de classificação, e foram atribuídas 7 menções honrosas<sup>17</sup>. O concurso Bairro Novo atraiu a participação de dezenas de arquitetos, com 127 projetos inscritos, que apresentaram 58 propostas consideradas válidas, envolvendo cerca de 700 profissionais de todo o Brasil. O resultado foi divulgado no dia 22 de julho de 2004 no Palácio do Anhangabaú. Os discursos da solenidade de premiação transcorreram no mesmo tom do lançamento do concurso. Paulo Sophia agradeceu aos arquitetos participantes que, segundo ele "*utilizaram seu precioso tempo para se dedicar à reflexão do que será um **paradigma** para a nossa cidade e as outras muitas cidades de nosso estado e país*<sup>18</sup>".

O parecer do júri destacou que o projeto vencedor possuía "bom conceito geral" em que se "enaltece a vida de bairro":

*"As quadras compostas por prédios contíguos de pavimentos térreo mais seis pavimentos permitem a participação de empreendedores e construtores de médio porte na construção do bairro. O partido adotado aceita diversidade de escala e insere edifícios destinados a HIS ao lado dos demais prédios em lugar de segregá-los. Estabelece a escala e o volume dos espaços privados a partir do desenho dos espaços públicos e promove ruas e esquinas animadas, dando condições para uma vida de bairro marcada pela mistura de usos e pessoas*<sup>19</sup>".

Para o júri, o projeto coordenado pelo arquiteto Euclides Oliveira "*responde à expectativa de um bairro diferenciado, indicando uma forma de habitar em São Paulo diferente da atual tendência de condomínios em edifícios altos e isolados*". Ao final da Ata, o júri conclui que o projeto "*trata-se indubitavelmente de uma experiência urbanística digna de ser implantada*".

De acordo com o partido escolhido pelo projeto, cabe às "*massas arquitetônicas harmonizar os espaços urbanos do novo bairro*", numa configuração urbana de "*feição mais europeu do que norte-americano*". Desse modo, os edifícios deverão ser construídos no alinhamento das ruas, estabelecendo com elas, segundo os arquitetos, "*forte ligação espacial e simbólica*". O projeto apresenta como característica a forma urbana regular, com controle rigoroso do alinhamento e altura dos edifícios, que devem ser geminados lateralmente e com térreo mais 6 pavimentos, configurando quarteirões fechados. A unidade mínima de parcelamento é o lote, com 20 metros de frente (área de 1.250,00m<sup>2</sup>), que deve receber edifícios contíguos e independentes. Segundo o júri, isto permite "*a participação de empreendedores e construtores de médio porte na construção do bairro*". O projeto vencedor apresentou propostas de tipologias para algumas situações, até porque numa situação como esta, a morfologia guarda uma estreita relação com a tipologia das edificações.

De acordo com Somekh<sup>20</sup>, que em entrevista fez questão de dizer que não havia votado no projeto que venceu o concurso, o que definiu a escolha deste projeto por parte do júri foi a opção por construir na Água Branca uma cidade homogênea, que São Paulo poderia ter sido:

*"muito da decisão do júri foi resgatar uma homogeneidade que sempre foi proposta pra São Paulo desde o Plano de Avenidas e que nunca conseguiu se constituir". É uma homogeneidade que é defendida desde Haussmann. No começo do século o Anhaia Melo foi para um seminário em Gante (Bélgica) e falou que todo o urbanista queria ser o Haussmann, no começo do século XX. ...Essa homogeneidade que não existiu em São Paulo, porém foi proposta, é o que ajudou o júri a definir o vencedor...  
...Tem a cidade modernista, a cidade tradicional – ganhou a cidade tradicional. Que o segundo era modernista, muito Brasília... "*<sup>21</sup>

<sup>17</sup> A equipe que recebeu o segundo prêmio era formada pelos arquitetos Jaime Cupertino, José Paulo de Bem e Joan Villà. O terceiro prêmio coube aos arquitetos Francisco Spadoni, Lauresto Esher e Selma Bosquê. As menções honrosas foram concedidas às equipes lideradas pelos seguintes arquitetos: Bruno Padovano, Christian de Portzamparc, Décio Amadio, Décio Tozzi, Fábio Zappellini, Héctor Viglicca e Pedro Nitsche.

<sup>18</sup> Discurso de Paulo Sophia na solenidade de entrega dos prêmios do Concurso Bairro Novo, em 22 de julho de 2004. Grifo nosso.

<sup>19</sup> Ata do resultado do concurso Bairro Novo. 2004. Grifo nosso.

<sup>20</sup> Depoimento ao autor em 21 de setembro de 2005.

<sup>21</sup> Depoimento ao autor em 21 de setembro de 2005.

Wilheim, que segundo Somekh concebeu o concurso, já havia expressado sua intenção de transformar a paisagem urbana da cidade, em um texto intitulado "Intervenções na Paisagem Urbana de São Paulo" através de mecanismos que criassem uma forma urbana homogênea. O texto foi o resultado de uma consultoria prestada por seu escritório, Jorge Wilheim Consultores Associados, ao Instituto Florestan Fernandes de Políticas Públicas – IFF, presidido pela então candidata ao governo municipal Marta Suplicy, e onde se desenvolveram discussões sobre diversas áreas da administração pública com vistas à definição de um plano de governo, a ser seguido caso Marta vencesse as eleições, o que de fato ocorreu<sup>22</sup>.

No texto, de maio de 2000, Wilheim faz uma análise da paisagem urbana de São Paulo, e apresenta propostas de reconfiguração da cidade, que em muito se assemelham à homogeneidade urbana típica da cidade tradicional. Propõe que o zoneamento e a regulamentação das construções deveriam partir de um projeto localizado do espaço público, com que as construções se defrontam.

*"...é importante notar que a relativa má qualidade estética da paisagem construída decorre do abandono do critério de homogeneidade das fachadas sobre as ruas e da legislação recente que estabeleceu uma tipologia dominante: a do edifício alto e isolado; com efeito, desde que se abandonou a regra do gabarito (altura máxima ou mínima da fachada sobre a rua) e se liberou os recuos sobre o alinhamento, prevalecendo outros critérios para os projetos, abdicou-se de privilegiar o espaço público como ponto de partida para a criação da paisagem urbana construída e anulou-se a viabilidade econômica do edifício baixo. Permanece o desafio de permitir liberdade de criação arquitetônica, submetendo-a contudo à criação de ruas mais bonitas..."<sup>23</sup>.*

O ideal urbano da cidade homogênea passou a influenciar os projetos da SEMPLA, com a volta de Wilheim à Secretaria, sob o governo de Marta Suplicy. Um artigo de Pedro Sales, que foi Assessor técnico da SEMPLA, entre 2001 e 2004, e coordenou a formulação do plano de intervenção e ordenação de operações urbanas na cidade de São Paulo, identifica que uma questão própria do desenho urbano de origem modernista - a criação de espaços privados entre edifícios e o aparecimento de áreas condominiais que não existiam na cidade tradicional, de edifícios contíguos -, teria contribuído para o desenvolvimento de uma vida coletiva em área privada, desfavorecendo a área pública:

*"podemos observar que a louvável proposta de valorização dos espaços intersticiais entre as edificações com o seu aproveitamento por usos coletivos, com a conseqüente obsolescência da calçada, foi substituída pela degradação do espaço público, e pela transferência para dentro do lote, das funções públicas, como o lazer e o convívio social, com a conseqüente desvalorização do primeiro, tanto do ponto de vista do desenho como da função"<sup>24</sup>.*

A perda da função pública segundo esta avaliação seria decorrente fundamentalmente de uma questão de desenho da cidade. Não surpreende portanto que a tentativa de se recuperar a vida pública que havia na cidade tradicional passasse a orientar o desenho das novas intervenções. Parece ter sido esta a origem teórica para a recuperação do desenho homogêneo de quarteirões fechados que passou a orientar as propostas da SEMPLA:

*"Respaldados nestas análises e observações, nos propusemos a uma dupla tarefa: revalorizar o espaço público através de um desenho de qualidade e estabelecer regras claras para o espaço privado, que atendesse suas expectativas de valorização e ganho imobiliário, e desenhasse uma paisagem urbana de qualidade que incentivasse a valorização e o uso dos espaços públicos e o convívio social"<sup>25</sup>.*

---

<sup>22</sup> Com a vitória de Marta, Wilheim foi escolhido secretário municipal de Planejamento.

<sup>23</sup> WILHEIM, Jorge. "Intervenções na Paisagem Urbana de São Paulo". São Paulo, Instituto Florestan Fernandes de Políticas Públicas, 2000.

<sup>24</sup> SALES, Pedro M. R. Operações Urbanas em São Paulo: crítica, plano e projetos. Parte 1 – Introdução. In: Site Vitruvius: [www.vitruvius.com.br/arquitextos/arg066/arg066\\_03.asp](http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arg066/arg066_03.asp). Acessado em 15 de janeiro de 2006.

<sup>25</sup> op. cit.

Entre os teóricos do assunto, Sales cita Panerai<sup>26</sup>, que trata da passagem da cidade tradicional à cidade moderna, com os câmbios morfológicos e tipológicos de uma para a outra. O tecido urbano da cidade tradicional se caracteriza pela presença de quarteirões fechados, com prédios contíguos, ainda que independentes, e onde é clara a distinção entre o espaço público e privado. Já a cidade moderna, ou cidade aberta, se caracteriza pela presença de edifícios isolados, os "blocos", determinados sobretudo pelas condições de insolação e ventilação das unidades habitacionais, com significativa melhoria nas condições de higiene e habitabilidade se comparada à cidade tradicional. No entanto, as edificações deixam de configurar o espaço público, característica da cidade tradicional<sup>27</sup>. As intervenções urbanas de matriz modernista ocorridas no pós-guerra europeu passaram a ser duramente criticadas principalmente a partir dos anos 60.

Harvey identifica a mudança de paradigma nos critérios de desenho presentes nos projetos urbanos:

*"Como é impossível comandar a metrópole a não ser aos pedaços, o projeto urbano (e observe-se que os pós-modernistas antes projetam do que planejam) deseja somente ser sensível às tradições vernáculas, às histórias locais, aos desejos, necessidades e fantasias particulares, gerando formas arquitetônicas especializadas, e até altamente sobre medida, que podem variar dos espaços íntimos e personalizados ao esplendor do espetáculo, passando pela monumentalidade tradicional. Tudo isso pode florescer pelo recurso a um notável ecletismo de estilos arquitetônicos<sup>28</sup>".*

Para Harvey, a adoção de diferentes linguagens nos projetos urbanos deve-se à abdicação de um projeto social ao se construir a cidade, e que passa a empreender projetos que utilizam princípios estéticos com um fim em si mesmos:

*"Enquanto os modernistas vêem o espaço como algo a ser moldado para propósitos sociais e, portanto, sempre subservientes à construção de um projeto social, os pós-modernistas o vêem como coisa independente e autônoma a ser moldada segundo objetivos e princípios estéticos que não tem necessariamente nenhuma relação com algum objetivo social abrangente, salvo, talvez, a consecução da intemporalidade e da beleza "desinteressada" como fins em si mesmas<sup>29</sup>".*

Se e, a referência ao contexto histórico é utilizada na tentativa de se criar um vínculo do homem com o lugar, Harvey aponta situações em que a adoção de formas urbanas tradicionais fazem parte de um processo de estetização do espaço urbano, que chama de "citação histórica" e "populismos", recorrentes na linguagem pós-moderna na arquitetura e no projeto urbano:

*"...a arquitetura e o projeto pós-modernos citam a vasta gama de informações e de imagens de formas urbanas e arquitetônicas presentes em diferentes partes do mundo. Todos trazemos, diz Jencks, um musée imaginaire na mente, extraído da experiência (muitas vezes turística) de outros lugares e do conhecimento adquirido em filmes, na televisão em exposições, em brochuras de viagem, revistas populares etc. É inevitável, diz ele, que tudo isso se agregue, sendo tanto excitante quanto saudável que seja assim. 'Por que nos restringirmos ao presente, ao local, se podemos viver em épocas e culturas distintas?'<sup>30</sup>"*

Nestes casos, o resgate de formas urbanas tradicionais não está a serviço da vinculação de uma intervenção nova ao contexto em que se insere. Seu objetivo não é o de seguir "o fio perdido da continuidade histórica". A criação de um cenário, através da recriação de formas urbanas tradicionais, verificado em muitos dos projetos urbanos recentes, serve nestes casos ao que Otilia Arantes chama de "isca cultural" ao capital, para o qual a monotonia funcional do modernismo havia criado uma forte demanda reprimida pela diversidade nas formas urbanas<sup>31</sup>.

---

<sup>26</sup> PANERAI, Philippe. "Formas Urbanas: de la manzana al bloque". Barcelona, ed. Gustavo Gilli, 1986.

<sup>27</sup> Le Corbusier propõe "matar" a "rua corredor".

<sup>28</sup> Harvey. Op. Cit. P. 69.

<sup>29</sup> Harvey. Op. Cit. P. 69.

<sup>30</sup> Harvey. Op. Cit. P. 86. Grifo nosso.

<sup>31</sup> ARANTES, Otilia. "Uma estratégia fatal". In: A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos. Petrópolis, Vozes, 2000, p. 46.



Pela semelhança a algumas intervenções urbanas ocorridas na Europa, sobretudo pelo retorno ao quarteirão fechado característico da cidade tradicional, o projeto vencedor do concurso pode ser entendido como uma apropriação paulistana dos recursos projetuais que guiaram a implementação de muitos projetos urbanos recentes, mesmo que neste caso a aplicação destes elementos em São Paulo ocorra de maneira postiça, sem a relação com o contexto histórico, que estava presente na origem desta maneira de se intervir no espaço urbano europeu.

Desse modo, o uso de formas urbanas características da cidade tradicional de matriz européia, presentes no projeto vencedor do concurso Bairro Novo, deveria ser considerado uma citação histórica, típica do processo de estetização do espaço urbano pós-moderno, que não restringe seu repertório formal ao "presente" e ao "local", apesar da tentativa do projeto em dissimular o vínculo com exemplos estrangeiros<sup>32</sup>. O mesmo desenho urbano, de matriz tradicional, também serviu para o projeto vencedor do Bairro Novo responder à particular maneira como a SEMPLA defendia o interesse público na produção do espaço urbano em São Paulo: construir um bairro "bom para se viver" e com uma paisagem urbana de qualidade, associada à teoria de que o resgate da qualidade do espaço público seria conseguido através de uma mudança no desenho urbano – com a eliminação dos espaços intersticiais entre edifícios.

### **A valorização imobiliária "Pós-Concurso"**

Logo depois de anunciado o resultado do concurso o mercado imobiliário começou a se mostrar interessado nas possibilidades da área. Em uma reportagem da Folha intitulada "Projeto agita mercado imobiliário da região da Barra Funda", consultores imobiliários foram unânimes em dizer que o simples lançamento do concurso Bairro Novo foi suficiente para elevar os preços dos terrenos na região:

*"Para Gonzalo Fernandez, diretor da imobiliária Fernandez Mera, vencedora do Prêmio Folha Qualidade Imobiliária 2004, criadas as condições, a tendência é crescer rapidamente, pois o bairro possui terrenos grandes, o que atrai os incorporadores.*

*Eduardo Zaidan, vice-presidente do Sinduscon-SP (sindicato das construtoras), considera inevitável o resgate da região, inserida num espaço de boa infra-estrutura urbana. "Tem tudo para ser um sucesso imobiliário", avalia"*

*As melhorias feitas nos últimos cinco anos já valorizaram os terrenos, diz Roberto Gerab, 50, diretor da incorporadora Kallas, segunda no ranking de lançamentos no Prêmio Folha Qualidade Imobiliária 2004. "Em 2000, o metro quadrado custava R\$ 150; hoje, não sai por menos de R\$ 750."*

*A incorporadora Klabin Segall vislumbrou o início da transformação em 2000, quando lançou o condomínio Cores da Barra. Os apartamentos, de 93 m2, custavam R\$ 134 mil (valor corrigido pelo IPC-Fipe). Hoje, calcula Marcela Carvalhal, gerente de marketing da Klabin Segall, a unidade pronta é vendida a R\$ 170 mil --valorização de 22% sobre a inflação acumulada no período. "Se o Bairro Novo der certo, os preços praticados na região subirão até a R\$ 2.600", afirma Gerab<sup>33</sup>."*

Para que se comesçassem as obras do Bairro Novo, no entanto, a equipe vencedora deveria executar o seu PRIOU e posteriormente o projeto executivo, cujo pagamento de honorários por esses trabalhos já estavam previstos no Termo de Referência do concurso. Também faltava transformar o projeto vencedor num projeto de lei e aprová-lo na Câmara, como uma revisão da lei da 11.447/95 da OUAB, o que não chegou a acontecer. Mesmo assim, suas idéias tiveram repercussão em outros projetos para a cidade, cumprindo seu papel "exemplar" e "paradigmático", como se havia previsto.

No início de 2005, no entanto, a sorte do Bairro Novo começou a mudar, com a chegada ao governo municipal do novo prefeito, José Serra. Menos de um mês depois de ter assumido a prefeitura, o prefeito determinou que a Emurb suspendesse o contrato com a equipe vencedora e declarou que o projeto não seria realizado, "tachando" o concurso de "projeto eleitoreiro da Marta".

<sup>32</sup> Neste trabalho já foram apontadas muitos vínculos entre o projeto vencedor do concurso Bairro Novo e o tecido urbano do Eixample, do século XIX e a Vila Olímpica de Barcelona, dos anos 90. Apesar das semelhanças, em nenhum momento o projeto vencedor do concurso admite a referência.

<sup>33</sup> "Projeto agita mercado imobiliário na região da Barra Funda". In: *Folha de São Paulo*. 30 de outubro de 2004.

A equipe de Euclides Oliveira já havia recebido o prêmio e os honorários referentes ao anteprojeto, mas ficou sem receber os honorários contratados pela execução do projeto básico. Em carta publicada em 16 de novembro de 2005<sup>34</sup>, Euclides conta que, com a mudança de governo (chegada de Serra) mudou a relação de seu escritório com a Emurb:

*"O final do caso saiu na grande imprensa; pedimos uma audiência com o prefeito José Serra, que falou na nossa cara que não iria nos pagar, pois se tratava de um projeto "eleitoreiro da Marta" e que cobrássemos da EMURB na Justiça...  
...E assim, por ter ganhado um concurso aberto de urbanismo, passei por um verdadeiro inferno nos últimos meses, fiquei com o escritório atolado em dívidas até o pescoço, que não tenho a menor idéia de como pagar, e ainda tenho de entrar com uma ação de cobrança contra a EMURB, que me será paga daqui a uns quinze anos em precatórios, de triste reputação "...*

Mesmo com a desistência da Prefeitura, na gestão de Serra, de implementar o projeto vencedor, manteve-se a valorização do solo na região, decorrente da simples realização do concurso, e depois disso até mesmo um novo shopping center, com 10 salas de cinema e um moderno teatro deve surgir nas suas imediações, construído pelo grupo gaúcho Zaffari, beneficiando-se da OUAB (que, como vimos, até o lançamento do Bairro Novo só havia servido a um único empreendimento relevante, o Centro Empresarial Água Branca).

O valor dos imóveis na Água Branca, Pompéia e Vila Romana, no entorno das glebas subutilizadas onde seria construído o Bairro Novo, continuou a aumentar desde a realização do concurso Bairro Novo em 2004, com valorização de 36% em apenas dois anos:

*"Hoje (junho de 2006), Água Branca e Pompéia têm a melhor relação custo/benefício da zona oeste", crava Fábio Rossi Filho, 40, membro da diretoria de marketing do Secovi-SP (sindicato da habitação). 'Um apartamento na região terá a mesma valorização de um em Perdizes.'"*

*...os lançamentos ficam mais caros. O preço de um apartamento novo ainda é atraente, mas subiu 36% de 2004 a maio deste ano. O metro quadrado, que custava R\$ 2.373 em 2004, passou para R\$ 3.228 em 2006, segundo cálculos da Folha sobre números do banco de dados Geoimóvel, elaborado pela consultoria Amaral d'Ávila Engenharia de Avaliações.*

*Ainda assim, segue 20% mais barato do que em Perdizes, onde o metro quadrado de novos residenciais custa R\$ 4.055.*

*'A tendência é que o preço aumente, sem chegar ao patamar de Perdizes. O tráfego intenso impede valorização maior', diz Celso de Sampaio Amaral Neto, 46, diretor comercial da Amaral d'Ávila Engenharia de Avaliações<sup>35</sup>'.*

Se não conseguiu efetivamente implantar um bairro residencial nas glebas da Água Branca, o Bairro Novo ao menos atendeu ao objetivo de dar um projeto urbano à OUAB e de *"precipitar o interesse, de mostrar como a estratégia poderia vir a se materializar"*. Também serviu para induzir a promoção de empreendimentos imobiliários na região, como o novo shopping center em construção, e valorizar mais um pouco os terrenos da Água Branca que, no entanto, continuam vazios, à espera de utilização.

---

<sup>34</sup> A carta aberta foi publicada no site da revista Projeto Design em 16 de novembro de 2005: [http://www.arcoweb.com.br/forum/discute.asp?forum\\_id=15956&offset=10](http://www.arcoweb.com.br/forum/discute.asp?forum_id=15956&offset=10). Também ocupou o espaço em que o projeto do Bairro Novo seria apresentado na

Bienal Internacional de Arquitetura de São Paulo, em 2005, como forma de protesto.

<sup>35</sup> "Lançamentos de alto padrão despontam na região de Perdizes". In: *Folha de São Paulo*. 19 de junho de 2006.