

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

Telefone: 11 91976013

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

Painel de interesse: **Outros temas de interesse atual**

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 de predomínio residencial, com área de quase 1 milhão de metros quadrados 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, de predomínio residencial, 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. 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, dificultaram a realização de empreendimentos no local e foram os principais elementos apontados para explicar o seu insucesso.

O Concurso Bairro Novo representou 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. Identificou-se na realização do Concurso uma mudança quanto ao discurso empregado pelo poder público para empreender intervenções urbanas através de parcerias. Enquanto nas demais Operações Urbanas prevalece a defesa da construção de novas “centralidades terciárias”, supostamente capazes de promover desenvolvimento econômico e social e ter seus benefícios redistribuídos na sociedade, o Bairro Novo fundamentou-se na defesa da construção de um “bairro ideal”, representativo do que seria “viver bem” na “cidade do século XXI”.

A análise crítica do projeto vencedor do concurso permite identificar a apropriação de recursos de desenho utilizados em muitos dos projetos urbanos, principalmente os estrangeiros, realizados nos últimos anos, mas que neste caso foram utilizados sem a devida crítica e adaptação ao contexto.

O Bairro Novo representou uma nova tentativa de se viabilizar o desenvolvimento imobiliário na região. Sem ter conseguido empreender as mudanças desejadas no espaço urbano, a realização do Concurso serviu ao menos à valorização fundiária dos terrenos 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

<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.

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.

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 conseguido urbanizar 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 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.

De acordo com o ex-secretário Jorge Wilhelm, após o insucesso da OUAB, que não conseguiu promover a urbanização da região, a Prefeitura teve a iniciativa de criar o Concurso Bairro Novo, articulando os proprietários fundiários da área:

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

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

*"A sugestão (de se fazer o concurso) foi feita aos proprietários dos terrenos - a administração municipal, o governo federal, a Telefônica e alguns particulares - que adotaram a idéia. Eles assinaram um protocolo de interesses para formar uma sociedade, na qual a representação de cada um fica vinculada ao tamanho do terreno que possuem. O projeto vencedor (do concurso Bairro Novo) vai virar uma lei, uma revisão da Operação Urbana, e a sociedade negociará com os empreendedores."*<sup>5</sup>

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>6</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 frequente 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. Sem poder arrecadar recursos em uma área e investi-los em outra, torna-se difícil redistribuir para a cidade os recursos provenientes das contrapartidas. Segundo Nobre, 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 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

<sup>5</sup> "São Paulo se prepara para ter seu Bairro Novo". In: Folha de São Paulo. 25 de abril de 2004. p. C4.

<sup>6</sup> idem.

<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.

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> (Harvey, 1989, pp. 135-162). 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:

*"Entre as diferentes dimensões da crise urbana provocada pelo processo global de reestruturação econômica que tem se intensificado ao longo dos últimos 25 anos, destaca-se o surgimento de grandes áreas ociosas ou subutilizadas, particularmente nas cidades e setores urbanos, cujo crescimento havia se amparado na indústria de transformação. Atividades manufatureiras que pautaram, por décadas, a vida dessas aglomerações, subitamente se viram compelidas a encerrar suas atividades – ou, na melhor das hipóteses, tiveram que proceder a importantes transformações em seus métodos e cadeias produtivas, muitas vezes deslocando unidades de produção para outras regiões, em um processo já conhecido em suas consequências econômicas, sociais e urbanísticas". (Campos & Somekh, 2001)*

A atração de investimentos do setor terciário tem sido apontada como alternativa à perda de atividades industriais, decorrente da transição de "cidade industrial" para "cidade de serviços", reflexo direto da nova realidade pós-fordista, conforme Harvey:

*"Nas últimas décadas, o processo de desindustrialização e reestruturação, especialmente nas grandes cidades do mundo capitalista avançado, tem colocado as cidades num novo papel, de competição interurbana pela atração de capital e pessoas, como centros financeiros, de consumo e de entretenimento". (Harvey, 1989, p. 92)*

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 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". (Whitaker, 2004b, p. 15)*

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

<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".

<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".

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>14</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 bulevar 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>15</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 Bairro Novo. Foram premiados os 3 melhores projetos, em ordem de classificação, e foram atribuídas 7 menções honrosas<sup>16</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>17</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-las. 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>18</sup>.*

<sup>14</sup> Expressão utilizada pelo urbanista Cândido Malta Campos Filho, cf. Fix, Mariana, op. cit.

<sup>15</sup> “Novo Bairro em SP terá prédios baixos e Praças”. In: Folha de São Paulo, 23 de julho de 2004, p. C1. Grifo nosso.

<sup>16</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 Bosqué. 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>17</sup> Discurso de Paulo Sophia na solenidade de entrega dos prêmios do Concurso Bairro Novo, em 22 de julho de 2004. Grifo nosso.

<sup>18</sup> Ata do resultado do concurso Bairro Novo. 2004. Grifo nosso.

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*".

Antes mesmo de anunciado o resultado do concurso, membros do júri já haviam apontado alguns critérios que determinariam a escolha. Em uma reportagem na Folha de São Paulo intitulada "Espanha e Itália inspiram o Bairro Novo paulistano"<sup>19</sup>, Magalhães Júnior e Paulo Sophia apontavam os projetos da Vila Olímpica de Barcelona e do bairro de Bicocca em Milão como referências a serem seguidas pelos participantes. Segundo Paulo Sophia, a experiência de Barcelona é bem conhecida no mundo todo. A Vila Olímpica barcelonesa é um dos mais festejados projetos urbanos realizados nas últimas décadas e deve-se à reformulação pela qual passou esta parte da cidade para se adequar à realização das Olimpíadas de 1992:

*"Eles conseguiram implantar com qualidade um mix de usos. Reformularam o porto e abriram a cidade para o mar. Outra característica espanhola é a construção de praças, que eles privilegiam muito"*<sup>20</sup>.

A área da Vila Olímpica, construída no bairro chamado Poble Nou<sup>21</sup>, era condicionada por questões urbanísticas bastante semelhantes àquelas que enfrentava o Bairro Novo: localizava-se em uma antiga área industrial, separada da cidade por uma linha férrea e do mar (no caso paulistano seria o rio Tietê) por uma avenida, e também contava com problemas de drenagem que provocavam constantes inundações. Segundo Magalhães:

*"Precisamos ponderar que eles trabalham com uma escala bem menor lá, pelo tamanho da cidade em relação a São Paulo. Mas existe um bairro chamado Poble Nou que foi totalmente reformulado. Existia uma série de galpões industriais antigos que foram modificados. Numa parte desse bairro se construiu a Vila Olímpica, que depois foi bem integrada à cidade e ao porto"*.

O redesenho urbano de uma extensa área recriou a frente marítima da cidade e considerou a forma urbana característica, marcado pelas esquinas chanfradas, dos quarteirões do *eixample*<sup>22</sup>, a expansão urbana projetada por Ildefonso Cerdá para Barcelona na metade do século XIX. Embora sejam evidentes algumas semelhanças entre o projeto vencedor e os exemplos estrangeiros citados, para o líder da equipe vencedora, a referência utilizada em seu projeto é sobretudo nacional. Para Oliveira:

*"a inspiração surgiu das próprias cidades brasileiras da primeira metade do século XX"*<sup>23</sup>, e resgata "*aspectos da proposta que o urbanista francês Alfred Agache havia apresentado para o Rio de Janeiro, em 1927, a convite do prefeito da época*"<sup>24</sup>.

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.

O projeto prevê também a possibilidade de se criar pátios interiores "semipúblicos"<sup>25</sup>, juntando os fundos de lotes. Essa alternativa, entretanto, dificilmente seria factível caso se empreendesse edifícios contíguos e independentes, sendo favorável apenas no caso de um grande edifício construído com o remembramento de vários lotes. Por outro lado, para que se tenha todo o interior "semi-público", seria necessário empreender todo um quarteirão ao mesmo tempo, o que prejudicaria o objetivo de tornar a execução de empreendimentos viável para uma construtora de médio ou pequeno porte.

<sup>19</sup> Folha de São Paulo. 25 de abril de 2004 p. C4.

<sup>20</sup> idem.

<sup>21</sup> Ironicamente, "Poble Nou", em catalão, quer dizer "Povoado Novo" em português, muito semelhante ao nome "Bairro Novo" escolhido pela Prefeitura para designar o concurso. Outros bairros da cidade de Barcelona também recebem a denominação "poble", embora este termo seja mais corrente na designação de pequenos municípios – "*pueblo*" em espanhol - e "bairro" corresponda mais diretamente à palavra "barri" em catalão.

<sup>22</sup> *Eixample*, em catalão ou *ensanche*, em espanhol, significa "extensão" e foi o nome dado ao projeto desenvolvido por Cerdá (1859-1864) de traçado reticulado, com quadras de 113m x 113m e vias de 20m de largura, de tal maneira que cada conjunto de nove quadras e vias correspondentes podia ser inscrito dentro de um quadrado de 400m de lado.

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

<sup>24</sup> Boletim nº46 do IAB-SP. Agosto/setembro de 2004.

<sup>25</sup> Neste caso, entende-se como "semi-públicos" os espaços de propriedade privada mas de uso público.

A primeira fase de intervenção, com área de cerca de 100.000m<sup>2</sup>, previa a construção de um hotel de grandes dimensões com um anexo para convenções, ao lado das quatro torres da construtora Ricci, na Avenida Francisco Matarazzo, que funcionariam como “âncoras” do projeto. Também integra esta primeira etapa a construção de uma quadra de uso misto. A Prefeitura considera que o sucesso dessas primeiras habitações será fundamental para atrair o interesse de investidores e definir o futuro do Bairro Novo. O projeto prevê também a possibilidade de que seja construída no local uma nova estação da CPTM, vinculada ao check-in remoto para o aeroporto de Guarulhos.

De acordo com Somekh<sup>26</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...*

*...eu não participei do termo de referência, eu participei do júri, eu estava na Emurb mas eu não participei da concepção do projeto. Inclusive eu fui voto vencido... eu era a única mulher no júri... por isso... a diferença de gênero, mas eu não votei no vencedor não... nesse vencedor”<sup>27</sup>.*

Wilhelm, 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 Wilhelm 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>28</sup>.

No texto, de maio de 2000, Wilhelm 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...”. (Wilhelm, 2000)*

O ideal urbano da cidade homogênea passou a influenciar os projetos da SEMPLA, com a volta de Wilhelm 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>29</sup>.*

<sup>26</sup> Depoimento ao autor em 21 de setembro de 2005.

<sup>27</sup> Depoimento ao autor em 21 de setembro de 2005.

<sup>28</sup> Com a vitória de Marta, Wilhelm foi escolhido secretário municipal de Planejamento.

<sup>29</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.

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>30</sup>".*

Entre os teóricos do assunto, Sales cita Panerai (1986), 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>31</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". (Harvey, 1989, p. 69)*

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". (op. cit., p. 69)*

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?" (op. cit., p. 86. Grifo nosso)*

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. (Arantes, 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

<sup>30</sup> op. cit.

<sup>31</sup> Le Corbusier propõe "matar" a "rua corredor".



guiaram a implementação de muitos projetos urbanos recentes, mesmo que neste caso a aplicação destes elementos em São Paulo ocorra de maneira postíça, 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 m<sup>2</sup>, custavam R\$ 134 mil (valor corrigido pelo IPC-Fipe). Hoje, calcula Marcela Carvalho, 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 começassem 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”.

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*

<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.

<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.

*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).

Portas, embora se referindo ao Planejamento Estratégico, aponta que os planos urbanos devem criar imagens arquitetônicas e urbanas, que depois podem nem ser materializadas, mas que pelo menos tem o papel de induzir um processo de transformação de uma área, por redirecionar o interesse público e privado para esta intervenção:

*"...a estratégia tem um papel determinante. As pessoas podem não entender um Plano de Urbanismo, mas conseguem entender uma estratégia e os custos da mesma, e podem dizer se aceitam ou não esse jogo. Mas a estratégia não pode ser só de palavras e números, tem que ter uma visualização espacial que seja "catalisadora"- como diriam os americanos – quer dizer, que atraia, chame a atenção, mesmo que depois não se faça assim. Ao menos teve a função de precipitar o interesse, de mostrar como a estratégia poderia vir a se materializar. Quando existirem as condições para isto, o arquiteto-urbanista já será outro - mesmo que seja o mesmo, provavelmente mudaram suas convicções; mas a primeira visualização espacial cumpriu uma certa função. Tem seus riscos, pois no fundo a imagem da arquitetura é usada um pouco como técnica publicitária, mas o documento de estratégia tem isto também". (Portas, 1993, p. 11)*

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.

## BIBLIOGRAFIA

- ARANTES, Otilia. "Uma estratégia fatal". In: A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos. Petrópolis, Vozes, 2000.
- CAMPOS, Cândido Malta & SOMEKH, Nádia. "Desenvolvimento local e Projetos Urbanos". Artigo apresentado no IX Encontro Nacional da ANPUR: Ética, Planejamento e Construção Democrática do Espaço (Tema I: Escalas de poder e novas formas de gestão urbana e regional), 2001.
- 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.
- NOBRE, Eduardo. "Instrumento Urbanístico: Operações Urbanas". mimeo. s/d.
- PORTAS, Nuno. "Tendências do urbanismo na Europa". In: Óculum nº 3. Campinas, FAU PUC-Campinas. Março de 1993.
- SALES, Pedro M. "Operações Urbanas em São Paulo: crítica, plano e projetos. Parte 1 – Introdução". In: Site Vitruvius: ([www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq066/arq066\\_03.asp](http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq066/arq066_03.asp)). Acessado em 15 de janeiro de 2006.
- WILHEIM, Jorge. "Intervenções na Paisagem Urbana de São Paulo". São Paulo, Instituto Florestan Fernandes de Políticas Públicas, 2000.
- 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.

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