

Fachadas Ativas são SEMPRE bons atributos urbanísticos para as cidades?

O Plano Diretor Estratégico (PDE) do Município de São Paulo, promulgado em agosto de 2014, incorporou diversas inovações urbanísticas, para orientar a produção imobiliária. Limitação de uma vaga para automóveis por unidade habitacional e para cada 70 m² de área comercial e o acesso público a uma parte do térreo dos condomínios privados, ainda são instrumentos pouco vistos nas legislações das metrópoles brasileiras.

Novos projetos são incentivados, ou obrigados a ocupar a extensão horizontal, ao nível da rua, com fachadas ativas. Estas, possuem acesso direto para as calçadas e são destinadas à usos não residenciais, como o comércio e os serviços locais.

O motivo declarado no PDE para a construção destas áreas é evitar a formação de planos fechados na interface entre os imóveis e os logradouros, promovendo a dinamização dos passeios públicos. Esses planos fechados existentes na capital são consequência do grande crescimento da violência, em meados da década de setenta. Num período de apenas nove anos, a partir de 1975ⁱ, a quantidade de crimes contra o patrimônio triplicou no município de São Paulo, passando de cerca de 700 casos, por cem mil habitantes, para 2.100.

Assim, os habitantes da Metrópole passaram a demandar imóveis mais protegidos. Seja por meio da autoconstrução ou da produção da indústria imobiliária, casas, empreendimentos residenciais, escritórios, loteamentos, centros de comércio e lazer incorporaram características relacionados à segurança, como muros, grades, sistemas de monitoramento e controle de acesso.



Figura 1 - Três gerações de fachadas de casas no bairro da Mooca, que representam as preocupações da população em relação a segurança pública na época em que foram construídas. Fotos: Caldeira (2000)

De fato, esse modelo desfavorece o convívio entre indivíduos de classes sociais diferentes e o bem estar do pedestre, que caminha por calçadas ladeadas por muros altos, frequentemente escuras, com paisagens monótonas e despovoadas, onde, por consequência, a sensação de insegurança é ampliada.

A professora de antropologia da Universidade da Califórnia, Dra. Teresa Caldeiraⁱⁱ define que tais “enclaves fortificados” caracterizam um terceiro padrão de segregação socioespacial na cidade. O primeiro ocorreu entre a zona rural e a urbana, desde o final do século XIX até a década de 1940, e a segunda, entre a periferia e a região central, até os anos 80.

Os ambientes construídos atuais, de acordo com Caldeira (2000), são voltados para seu próprio interior e não em direção à rua, cuja vida pública seus usuários rejeitam. São autônomos, independentes do seu entorno e socialmente hegemônicos.



Figura 2 – Condomínio Portal do Morumbi (R. São Pedro Fourier)

A professora argumenta que os anúncios imobiliários constituem uma boa fonte de informação sobre os valores e os estilos de vida da população, cujos desejos essas peças buscam atender. Diversos anúncios dos primeiros empreendimentos fechados pesquisados pela antropóloga traduzem as preocupações das famílias nesse período e comprovam as definições por ela formuladas anteriormente.



Figura 3 - Anuncio Ilha Sul

Uma página inteira no jornal Estado de S. Paulo de um domingo do ano de 1973 continha uma foto do Condomínio Ilha Sul e a seguinte frase: “Essa Ilha Existe. Fuja da promiscuidade da cidade grande.” E, entre outros atributos do empreendimento, presentes em página duplaⁱⁱⁱ, destacamos: “A Ilha do Sul é uma comunidade exclusiva, quase auto-suficiente, [...] cercada por muros e eucaliptos.” E ainda, “Morar bem é um velho sonho do homem. E a Ilha do Sul [...] torna esse sonho possível e transforma radicalmente o conceito de morar.”

No caso do Portal do Morumbi, algumas frases presentes no anúncio são: “Passeio ao ar livre a qualquer hora do dia e da noite volta a ser um prazer plenamente possível e absolutamente seguro no Portal do Morumbi. Policiamento 24 horas por dia. Segurança perfeita na crescente insegurança da cidade.” (Caldeira, 2000). No mesmo anúncio: “Venha sentir o ar puro, a paz, a beleza e a proteção dos muros que cercam a área inteira. Venha descobrir que, aqui, todo dia é domingo – para sempre.”^{iv}



Figura 4 – Condomínio Ilha do Sul (Rua Ariqueme)

Michel Rosenthal Wagner (2015) afirma que os elementos arquitetônicos divisórios entre os condomínios e as calçadas possuem um impacto relevante na qualidade das cidades, e há uma responsabilidade ética e moral do empreendimento em relação a sua estética, sua funcionalidade e ao fluxo das pessoas entre o espaço público e o privado.

Durante a Convenção Secovi de 2013, com a presença do atual secretário municipal de Planejamento de São Paulo, o diretor de desenho urbano da Prefeitura de Nova York, Alexandros Washburn, apresentou os benefícios das fachadas ativas para a qualidade urbana de Manhattan. Alguns deles estão presentes na publicação "*Active Design: Shaping the sidewalk experience.*", que afirma que intervenções para a melhoria do ambiente construído estão associadas a um aumento da atividade física da população entre 35% e 161%, com conseqüente redução de problemas de saúde. Segundo o urbanista Enrique Peñalosa, caminhar também está relacionado a felicidade: "Como um peixe precisa nadar, uma ave precisa voar, um cervo correr, nós precisamos caminhar, não para sobreviver, mas para sermos felizes." (Speck, 2013)

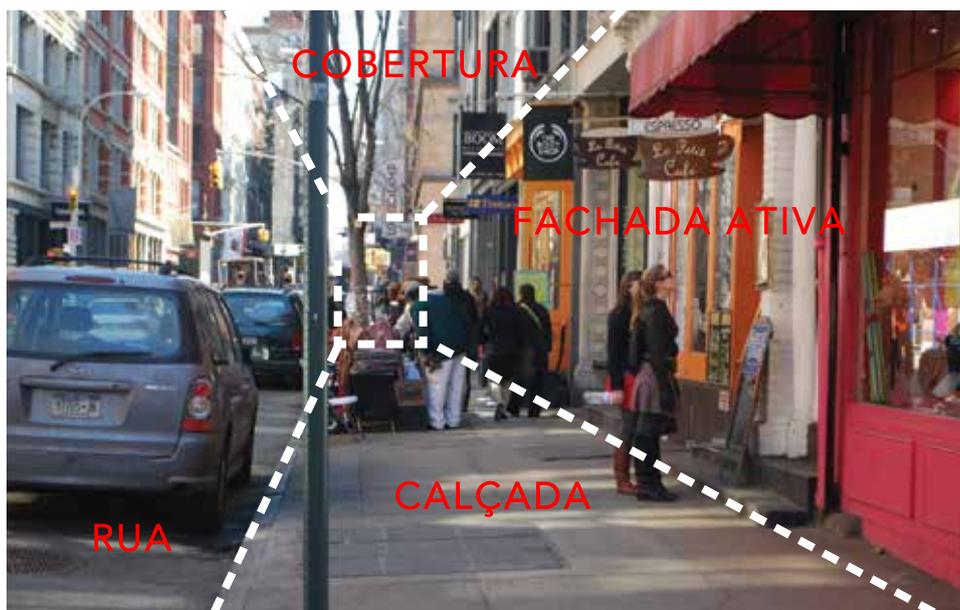


Figura 5 - Apresentação esquemática dos componentes presentes junto a calçada. (NYC DCP, 2013)

Também estão associadas a melhora do senso de comunidade, ao declínio da sensação de isolamento e de insegurança, do crime e do estresse, bem como do crescimento da preferência de moradia em lugares com qualidade urbanística.

Algumas destas intervenções são a melhoria da estética do ambiente físico, da conectividade, vegetação, iluminação e sinalização das ruas e passeios públicos. Calçadas vibrantes com fachadas ativas fomentam a economia local, pois encorajam pedestres a frequentar o comércio e os serviços, aumentam o valor dos imóveis, criam mais empregos e contribuem para a vitalidade das comunidades, pois proporcionam oportunidades para a interação social.

São indiscutíveis os benefícios deste instrumento urbanístico para as cidades. Porém, uma questão importante precisa ser respondida: há demanda por comércio ou serviços locais em **TODAS** as quadras onde sua implantação será obrigatória?

De acordo com o Projeto de Lei 272/2015 que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo, em tramitação na Câmara de Vereadores de São Paulo, fachadas ativas são obrigatórias em 25% das testadas de **TODOS** os terrenos acima de dez mil metros quadrados, localizados em grande parte área urbana do município^v.

E se não houver demanda por comércio ou serviços nos endereços em que a construção destes espaços é obrigatória? Neste caso, poderá haver espaços ociosos pela cidade, com efeito contrário ao desejado, degradando regiões onde a demanda não será suficiente para que a futura oferta de áreas locais sejam adequadamente ocupadas.

Em Manhattan, a altíssima densidade populacional, a plena sensação de segurança, a formidável estética do ambiente construído e a ampla rede de transporte público geram um grande volume de transeuntes - potenciais consumidores - circulando pelas calçadas. Porém, mesmo lá, existem quadras sem aptidão para o comércio de rua, seja pela baixa densidade da região, seja pela tipologia de uso ou pelo menor nível de renda. Nesses locais, ou não existem lojas ou são subutilizadas, como podemos ver nas fotos abaixo.



Figura 6 - Broadway, um dos mais importantes corredores comerciais de Manhattan, Nova York

O Secovi-SP e a Associação Comercial de São Paulo, preocupadas com essa questão, contrataram um estudo que será apresentado na Convenção Secovi no dia 31 de agosto, na Convenção Secovi 2015. O trabalho analisou a demanda atual e futura por comércio e serviços em alguns Eixos de Estruturação da Transformação Urbana^{vi}, onde é permitido maior coeficiente de aproveitamento

na cidade (4x) e cruzou estes dados com a área de lojas existente nesses eixos e a nova oferta estimada a ser construída nos próximos anos.

Os resultados da pesquisa comprovam que existem quadras onde a oferta pode ser maior do que a demanda, e isso não seria nada bom para São Paulo. A viabilidade econômica de lojas e serviços está diretamente relacionada ao volume de recursos disponíveis para consumo por parte daqueles que residem ou trabalham dentro de uma área de influência. No caso de comércio ou serviço local, com pouca ou nenhuma oferta de vagas para automóveis, esta área é delimitada prioritariamente dentro de uma circunferência com raio de 400 metros, a serem percorridos a pé pelo consumidor. E o volume de recursos disponíveis está relacionado à densidade populacional e a renda das pessoas nesta área de influência. Portanto, se houver razoável oferta de área locável, a densidade e a renda média não forem satisfatórias, dificilmente haverá viabilidade econômica para fachadas ativas em regiões com estas características.

Alternativas urbanísticas não devem ser obrigatórias, mas devem ser oferecidas como incentivo pela municipalidade, levando em conta a necessidade ainda presente de garantir segurança aos usuários. Então, as incorporadoras contarão com melhores opções de fechamento, do que as erigidas nos condomínios exibidos nas figuras 2 e 4, desenvolvidos por duas empresas inovadoras para sua época e referências históricas para setor imobiliário nacional. Outras possibilidades são a fruição pública, permeabilidade visual do térreo, jardins, dentre outras tantas possibilidades que podem ser implementadas pelos competentes arquitetos e urbanistas Brasileiros.

Pelo conhecimento e tecnologias disponíveis hoje, inexistentes quando os projetos citados foram criados, o empreendedor imobiliário, em parceria com o arquiteto, é o agente que tem capacidade para avaliar onde é adequado implantar fachadas ativas ou outros elementos oferecidos pela Lei, para que eles se tornem bons atributos urbanos. A obrigatoriedade pura e simples poderá trazer mais prejuízos que benefícios para a cidade e seus habitantes.

Hamilton de França Leite Jr., 02/08/2015.

Referências

Caldeira, T. **Cidade de muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Ed. 34; Edusp, 2000.

New York City Department of City Planning - NYCDPC. **Active Design: Shaping the sidewalk experience**. The City of New York, 2013.

Speck, J. **Walkable City: How Downtown Can Save America, One Step at a Time**. New York: North Point Press, 2013

Wagner, M. **Situações de vizinhança no condomínio edilício: Desenvolvimento sustentável das cidades, soluções de conflito, mediação e paz social**. Campinas: Millenium Editora, 2015.

ⁱ Em 1975 ocorreram cerca de 700 crimes contra a propriedade por cem mil habitantes, passando para 2.100 em 1984, 2.300 em 1994 e 3.800 em 2014.

Total de 425.800 crimes contra o patrimônio em 2014: Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo. Disponível em: <http://www.ssp.sp.gov.br/novaestatistica/default.aspx>

População estimada de 11.895.893 habitantes para a cidade de São Paulo em 2014: IBGE Cidades. Disponível em: <http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=3550308>

ⁱⁱ Curriculum Vitae de Teresa Pires do Rio Caldeira disponível em:

<http://www.bv.fapesp.br/pt/pesquisador/87016/teresa-pires-do-rio-caldeira/>

ⁱⁱⁱ Anúncio anexo.

^{iv} Anúncio anexo.

^v Terrenos entre 10.000 m² e 15.000 m² localizados nas zonas: ZEU, ZEUA, ZEUP, ZEUPa, ZC, ZCa, ZM, ZMa, ZDE-1, ZDE-2 e ZPI-1 e ZPI-2

^{vi} Esses eixos são faixas de influência do sistema de transporte coletivo de média e alta capacidade, onde é necessário o adensamento populacional e construtivo, a qualificação dos espaços públicos, e a ampliação de serviços e equipamentos públicos.

ILHA DO SUL

Uma nova filosofia

Praças, ruas internas, bancos de jardins, árvores e flores fazem da Ilha do Sul um lugar extremamente bucólico.

Morar bem é um velho sonho do homem.

E a Ilha do Sul, novo lançamento Albuquerque, Takako torna esse sonho possível e transforma radicalmente o conceito de morar.

A Ilha do Sul é uma comunidade exclusiva, quase auto-suficiente, cheia de ar puro e 28.000 m² de árvores, jardins e flores. Toda a Ilha do Sul é cercada por muros e eucaliptos. E dentro há ruas arborizadas, praças ajardinadas e tranquilidade. Muita tranquilidade.

Na Ilha do Sul seus filhos não vão para a rua. Eles têm tudo o que desejam em casa.

Viver na Ilha do Sul significa adotar uma nova filosofia de vida.

Lá, você vai encontrar tudo o que pode fazer sua vida mais excitante, alegre e descontraída. Tudo o que pode preencher os ansiosos e os momentos de lazer de cada um dos membros de sua família, tenham eles a idade que tiverem.

Na Ilha do Sul você vive tranquilo quando quer tranquilidade.

E tem muito movimento quando quer se divertir.

No seu apartamento, o mais sagrado sossego. No clube, alegria e recreação para todas as idades.

Na Ilha do Sul você tem todas as vantagens de uma casa e todas as vantagens de um apartamento. Sem as desvantagens dos dois.

Lá, você tem a segurança e a praticidade de um apartamento e muito mais que a amplitude de uma casa.

Os apartamentos da Ilha do Sul são amplos, bem dimensionados, e têm acabamento de primeira categoria.

Nas coisas que você vê e, principalmente, nos detalhes que você não vê.

Sala-living, sala de jantar e sala de almoço. 3 dormitórios com armários embutidos e carpete de lã.

Lavabo social, 2 banheiros, sendo um privativo. Ampla cozinha. Área de serviço grande e dependências de empregada. Elevadores com energia própria, para você nunca subir escadas.

Interfones ligados a cada uma das três portarias. Luxuoso hall social.

2 garagens para carros grandes (uma opcional).



Conjunto Aquático

1 piscina infantil, 1 piscina juvenil e ainda outra semi-olímpica para o Mark Spitz da família.



Piscina de Água Quente Coberta

Na Ilha do Sul você pode ir à piscina o ano inteiro mesmo que você seja friorento como um gato.

Morando na Ilha do Sul
você tem uma certeza:
jamais alguém
vai construir
um prédio na frente
da sua janela.



Parque

Bastante área verde por toda ilha. Não vá pensar que está sonhando se você ouvir passarinhos cantando.



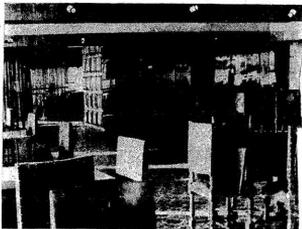
Salão de Snooker

Várias mesas, tamanho oficial, estarão à sua disposição permanentemente. Bola preta na caçapa do fundo.



Salão de Ping-Pong

Muitas mesas para a criançada e gente grande também. Logo, logo a Ilha do Sul vai desafiar a China. No ping-pong, claro!



Lanchonete

Restaurante amplo com preços de lanchonete. De vez em quando sua mulher merece uma folguinha da cozinha.



Fisioterapia

Departamento de Fisioterapia com saunas, duchas, banhos turcos etc., para a sua barriguinha não crescer.

Viva separado
dos 8 milhões
de habitantes
da cidade que
mais cresce no mundo.

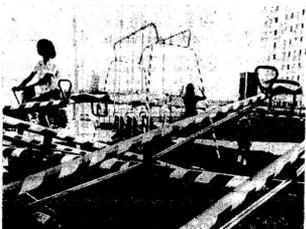
O SUL. sofia de vida.

Vá para a Ilha do Sul.
Seus filhos
vão agradecer
o pai que têm.



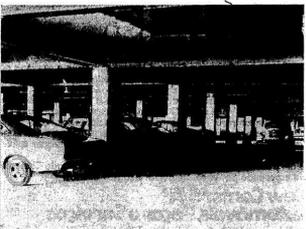
Berçário e Maternal

Com pessoas especializadas para cuidar de seus filhos pequenos quando você precisar sair. Afinal, mãe também é gente.



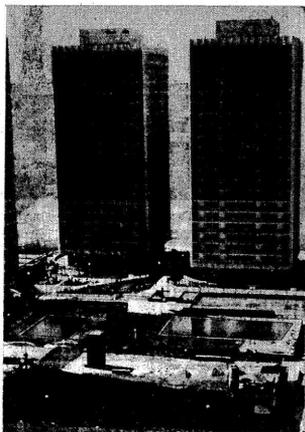
Play-Ground

Um verdadeiro parque de diversões exclusivo. A criançada vai viver feliz da vida e você idem.



Garagem

A primeira garagem vem com o apartamento. Comece a pensar na segunda.



Apartamentos prontos para morar.



Ginásio de Esportes

Ginásio descoberto para quem gosta de praticar esporte tomando sol.

E ainda mais 2 ginásios cobertos.

Assim nem o grito da torcida chega ao seu apartamento.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

CEF - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Preço	380.220,00
Entrada facilitada de	120.220,00
Saldo de	260.000,00 em
Prestações de	3.374,14 em 10 anos
Correção trimestral (ORTN) e juros de 10% a.a. Colaboram neste empreendimento CREFISUL - DELEFIN CAIXA ECONÔMICA FEDERAL Renda Familiar Cr\$ 9.700,00	
Plantão das 9 às 22 horas.	



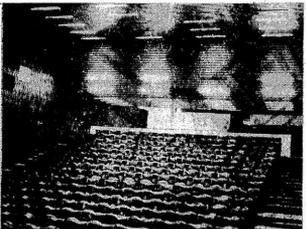
Salão de Beleza

A Ilha do Sul tem Salão de Beleza tão bom como os melhores da rua Augusta, com uma vantagem: é exclusivo. E barbearia para os homens.



Salões de Festas

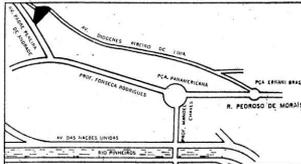
6 Salões de Festas finamente mobiliados para você dar recepções no mais alto estilo Antenor Patiño.



Cinema e Teatro

Salas de cinema e teatro tão confortáveis como as melhores que você já viu. Exclusivas para os moradores.

AV. PADRE
PEREIRA
DE ANDRADE,
330.



SECOVI, 427



CONSTRUTORA ALBUQUERQUE, TAKAOKA S.A.
Alameda Santos, 322 - Telefones: 287-4884 - 288-9121 - Construção, Incorporação e Vendas

Portaldos

Aqui, todo di

Venha visitar o Portal do Morumbi. Neste domingo, sábado, hoje mesmo, qualquer dia. Tudo o que foi dito já pode ser visto. Venha ver os edifícios elevando-se no meio dos bosques e dos amplos espaços verdes. Venha conhecer os apartamentos decorados. Venha sentir o ar puro, a paz, a beleza, a proteção dos muros, que cercam a área inteira. Venha descobrir que, aqui, todo dia é domingo - para sempre.

Recepcionistas no local
Para orientar sua visita

Todos os apartamentos têm telefone



7:00 horas
Quem me acordou hoje de manhã foi um passaro. Antes era o barulho do trânsito das buíças, que me acordavam de repente, que eu, pobre, já estava acordado.

No Portal do Morumbi, os apartamentos são amenos e confortáveis. Há um jardim de 100 metros de extensão, com árvores e flores, e um lago com um jardim de flores.



7:15 horas
Meu marido foi à piscina agora, antes do trabalho. Ele não gosta de ir cedo, mas pareceu que saíu do apartamento sem para e a máquina foi a favor. Mas ele parece sempre um pouco.

O Portal do Morumbi tem 3 piscinas de água quente e fria. Há também um campo de tênis e um campo de futebol. Há também um campo de tênis e um campo de futebol.



8:00 horas
Agora no Portal eu vou de saber se a compra de mercadorias. Agora uma padaria e ela a comprar sempre andando pelas alamedas, com o ar puro e o jardim. Estou descobrindo o prazer de andar a pé.

Um shopping center que o Portal tem é o shopping do Portal. Há também um campo de tênis e um campo de futebol. Há também um campo de tênis e um campo de futebol.



9:00 horas
Quando as crianças saíram para o brincar, eu também descobri uma coisa engraçada: movimento para tomar cuidado com os carros. Quando eu estou aqui no Portal é o espaço de todos. Todos e todas. Os carros e as crianças nunca se cruzam.

No Portal do Morumbi, todos os apartamentos são amenos e confortáveis. Há um jardim de 100 metros de extensão, com árvores e flores, e um lago com um jardim de flores.



1:00 horas
Eu gosto de S. Paulo. Descobri isso depois que mudei para cá. O trânsito, a multidão, essa confusão toda e essa vida. O ar e o mar no meio disso. Mas se você tem para onde ir, encontrar a paz e você mesma - e gostoso ver a grande cidade.

O Portal do Morumbi dispõe de uma alta indúzia de lazer. Há um jardim de 100 metros de extensão, com árvores e flores, e um lago com um jardim de flores.



1:30 horas
- "Tenho meus momentos mais magníficos by the manager". Mas um pouco e termino meu curso de inglês. Hoje, mais do que um curso de inglês. Hoje, mais do que um curso de inglês. Hoje, mais do que um curso de inglês.

No Portal a comunicação de áreas de lazer de recreio são o primeiro shopping, piscinas, etc. Há também um campo de tênis e um campo de futebol. Há também um campo de tênis e um campo de futebol.



1:30 horas
Pasa como o céu e azul aqui. Na outside estava tudo tão cinza e enfumaçado. E tão gostoso respirar fundo e sentir esse cheiro de natureza!

O Morumbi, por ser um dos pontos mais altos da cidade, é um lugar muito agradável. O ar é muito bom, e o jardim é muito bonito. Há também um campo de tênis e um campo de futebol.



2:30 horas
Mais e meu marido e o nosso organismo estão muito felizes, estamos passando tempo. Também a gente não tem vontade de sair daqui. Além disso, o condomínio é superconfortável, tendo empregado, era a coisa que eu tinha que me quando mudamos pra cá.

A manutenção dos jardins, sempre bem cuidada, e a limpeza dos apartamentos, sempre bem feita, são os pontos fortes do Portal do Morumbi.



2:00 horas
Logo depois do jantar, foi só olhar pela janela e me veio uma vontade louca de ir para o mar. Mas não dá para ir para um desses passeios de camarão pelo jardim do Portal. O luar estava incrível.

No Portal do Morumbi, todos os apartamentos são amenos e confortáveis. Há um jardim de 100 metros de extensão, com árvores e flores, e um lago com um jardim de flores.

Morumbi é domingo.



1900 horas
Sabem que a gente pode mudar um pouco a rotina? Então vamos mudar. Vamos para um apartamento moderno, com tudo o que precisamos para viver bem. Vamos para o Morumbi.



1900 horas
As crianças brincam protegidas. Meu marido no trabalho. É a rotina velha de sempre. Mas nada, nada, nada. Vou mudar. Vou para o Morumbi.



1900 horas
Depois que mudamos para o Morumbi meu marido vem mais vezes almoçar conosco. Já notei que ele agora passa muito mais tempo em casa. Ter o pé sempre por perto é ótimo para as crianças.



12:30 horas
Meu filho acabou de ler uma "Páse Histórica". "Aqui, todo dia é domingo" he escreva uma vez de repente que "domingo" é o dia que papai fica com a gente! Meu filho agora quer passar o tempo todo aqui.



13:40 horas
Meu marido volta para o trabalho. E eu levo as crianças para a escola. Volto e encontro tudo na mesma situação. Vou e volto em 10 minutos.



2000 horas
Tudo se mudou. Tudo mudou. Que sensação! Que paz. Engraçado meu marido e eu e as crianças só domingo, não é certo? Então, vamos para o Morumbi. Tudo lá, tudo lá, tudo lá. Tudo lá, tudo lá, tudo lá. Tudo lá, tudo lá, tudo lá. Tudo lá, tudo lá, tudo lá.



2000 horas
Tudo se mudou. Tudo mudou. Que sensação! Que paz. Engraçado meu marido e eu e as crianças só domingo, não é certo? Então, vamos para o Morumbi. Tudo lá, tudo lá, tudo lá. Tudo lá, tudo lá, tudo lá. Tudo lá, tudo lá, tudo lá. Tudo lá, tudo lá, tudo lá.

Apartamentos decorados

Venha visitá-los para imaginar como será o seu.

- 3 dormit. 226 m²
Cr\$ **799.000**
- 4 dormit. 303 m²
Cr\$ **1.202.000**
- 4 dormit. 369 m²
Cr\$ **1.638.000**

Ampla financiamento em 15 anos.
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Companhia REAL de Crédito Imobiliário
UNIBANCO S.A. - Crédito Imobiliário - S. Paulo

JAGUARÉ S/A
Construções Empreendimentos



CONSTRUTORA
ALFREDO MATHIAS

Stand de Vendas Av. Pres. Giovanni Gronchi, 4.040
Apto do Morumbi.
Central de Vendas R. Estados Unidos, 388 (Esquina de Alameda Campinas)
das 9 às 22 horas. Tels.: 289-2611 e 289-0729