

Revista da

ESPM

REVISTA DA ESPM • ANO 21 • EDIÇÃO 99 • N.º 4 • JULHO/AGOSTO 2015 • R\$ 28,00

Entrevistas

As cidades são o último reduto da solidariedade
Jaime Lerner

Como se faz uma grande cidade
Patrícia Ellen

A Síndrome de Brasília
Jan Gehl

Por uma metrópole mais heterogênea
Claudio Bernardes

Queria fazer obra na China!
Clodoaldo Pelissioni

SONHO E REALIDADE

O futuro de nossas cidades está nesse equilíbrio

Artigos

Nossos lugares: de onde viemos e para onde vamos?

Uma nova agenda para a construção civil

Mais do mesmo: o que estamos fazendo com nossas cidades?

O peso do passado na construção do futuro das cidades

Tratamentos possíveis para algumas patologias urbanas

Fizemos tudo errado! E agora, como mudar a realidade das cidades brasileiras?

Artigos

O futuro das cidades brasileiras

Bom, bonito e barato: a velha fórmula pode virar realidade em nossas grandes cidades

Urbis omnes

O PAM de São Paulo: nova agenda estratégica para a macrometrópole

Ilha Pura se prepara para os Jogos Olímpicos de 2016!

A solução para o trânsito nos grandes centros urbanos!

Bom, bonito e barato: a velha fórmula pode virar realidade em nossas grandes cidades

Uma quebra de paradigma começa a ocorrer no coração da macrometrópole paulistana, com o retrofit de prédios e espaços abandonados no centro, a construção de edifícios próximos às linhas de transporte público e a implantação do conceito de cidade compacta, que visa aproximar trabalho, comércio e residência

Por Anna Gabriela Araujo





Há cinco anos, a arquiteta e urbanista Flávia Abreu trocou uma casa no bairro paulistano de Campos Elíseos por um apartamento perto do Parque Dom Pedro, no centro de São Paulo. O que a atraiu para a região central da maior metrópole da América Latina foi uma excelente oportunidade de negócio, aliada à mobilidade que o antigo bairro oferece com suas inúmeras linhas de trem, metrô e ônibus. “Encontrei um imóvel bom, bonito e barato em um local que na época ainda tinha a promessa de ser revitalizado pela prefeitura de São Paulo”, comenta a moradora do centro, que pagou R\$ 167 mil pelo apartamento de 64m², com três dormitórios, cozinha americana, sacada e toda a infraestrutura de lazer, como brinquedoteca, *playground* e salão de festas. “Conseguí comprar um imóvel com o dobro da metragem de um apartamento no bairro de Higienópolis”, compara Flávia.

Com o novo endereço veio também uma mudança radical no estilo de vida da arquiteta que trabalha no centro da cidade. Como passou a ir a pé para o trabalho, seu automóvel não saía mais da garagem do prédio. Uma conta básica motivou a troca definitiva do seu veículo pelo transporte público. “Troquei a despesa anual de R\$ 1,4 mil com a manutenção do carro por um gasto aproximado de R\$ 500 com táxi e ainda pude alugar a minha vaga na garagem”, detalha a arquiteta. “Hoje, sou adepta do transporte intermodal. Só não uso a bicicleta porque ainda é muito inseguro andar pela região.” Com a economia que teve, ela fez uma viagem para Miami e agora já planeja a próxima ida ao exterior. A experiência incentivou alguns de seus amigos a aderir à ideia de morar na região central de São Paulo, que conta com inúmeros projetos de revitalização de bairros como Belém, Baixo Augusta e até Barra Funda.

Nos últimos anos, somente a Avita Construções e Incorporações, que construiu o prédio da Flávia, realizou outros dois lançamentos na região do Parque Dom Pedro. Especializada em desenvolver empreendimentos econômicos, muitos deles para o programa Minha Casa, Minha Vida, a empresa aposta na fórmula do bom, bonito e barato para atender à enorme demanda da população pela compra da casa própria.

O problema é que junto com a revitalização do centro veio também a especulação do mercado, que elevou consideravelmente o preço dos imóveis, a ponto de um apartamento de 40m², no Baixo Augusta, custar mais de R\$ 400 mil. “O novo Plano Diretor destina muitas áreas para habitações de interesse social, mas hoje é inviável construir em São Paulo, por conta do valor dos terrenos”, lamenta Ignácio Zurita, proprietário da Avita Construções e Incorporações. Como alternativa, ele passou a lançar empreendimentos para a classe C, em cidades do interior. “Estamos desenvolvendo projetos na periferia de cidades menores, como Valinhos, Sumaré, Paulínia e Hortolândia, para pessoas cuja renda familiar gira em torno de R\$ 2 mil.”

De acordo com Mauro Peixoto, consultor adjunto da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), oportunidade para estruturar produtos desse tipo

para a classe média existe, o que falta é inteligência no planejamento de empreendimentos bons, bonitos e baratos. “Enquanto alguns reclamam do novo Plano Diretor, outros – como a Avita – procuram interpretar a lei e viabilizar habitações mais baratas, localizadas nas franjas das cidades brasileiras”, avalia o administrador de empresas, especializado em planejamento urbano e marketing imobiliário. “Qualquer vetor da capital paulista abre oportunidades imobiliárias para quem ofereça um produto bem feito, com qualidade urbanística e, principalmente, acesso fácil e oferta de transporte público. O futuro da cidade vai para onde forem os seus trilhos!”

Cidades compactas

Dados da Embraesp apontam que, hoje, mais de 75% dos brasileiros são excluídos do mercado imobiliário, em função da supervalorização dos imóveis nos grandes centros urbanos do país. Esse índice elevado resulta da falta de planejamento e investimento por parte do poder público aliada a uma perigosa miopia mercadológica, que leva o setor a usar velhas fórmulas para atender à demanda de uma nova sociedade. Segundo Peixoto, a solução passa, necessariamente, por uma quebra de paradigma que visa aproximar trabalho, comércio e residência, dentro do conceito de cidade compacta sustentável, defendido por



Ignácio Zurita, proprietário da Avita: “Hoje é inviável construir em São Paulo, por conta do valor dos terrenos”



Mauro Peixoto, consultor adjunto da Embraesp: “O futuro da cidade vai para onde forem os seus trilhos!”

Richard Rogers no livro *Cidades para um pequeno planeta* (Editora G.Gili, 2001). “Em vez de cidades que destroem o meio ambiente e alienam seus habitantes, devemos construir cidades que fomentem e alimentem ambos”, assegura o renomado arquiteto italiano, que, junto com o sócio Renzo Piano, projetou o Centro Pompidou, em Paris, para ser um grande espaço de convivência, que reúne pessoas de diferentes idades, interesses e culturas. “O desafio que enfrentamos agora é migrar de um sistema que explora o desenvolvimento tecnológico por puro lucro para um novo modelo, cujo objetivo seja tornar as cidades sustentáveis. E isso exige mudanças fundamentais no comportamento humano, na prática do poder público, no comércio, na arquitetura e no planejamento urbano.”

Com uma fórmula própria, Rogers mostra como planejar cidades capazes de fazer as comunidades prosperarem, os bairros ganharem vida, a mobilidade urbana aumentar e as ruas passarem a privilegiar os pedestres, em detrimento do automóvel. “A cidade compacta cresce ao redor de centros de atividades sociais e comerciais localizados próximos aos pontos nodais de transporte público, onde os bairros se desenvolvem – cada qual com seus parques, praças e espaços públicos, que acomodam diversas atividades e evitam grandes deslocamentos.



ARQUIVO PESSOAL



ARQUIVO PESSOAL

A arquiteta e urbanista Flávia Abreu trocou uma casa no Campos Elíseos e um carro por um apartamento no centro da cidade de São Paulo. Com a economia que teve, ela fez uma viagem para Miami e agora já planeja a próxima



SHUTTERSTOCK

Richard Rogers, arquiteto italiano autor de grandes obras, como o Centro Pompidou, em Paris: "Em vez de cidades que destroem o meio ambiente e alienam seus habitantes, devemos construir cidades que fomentem e alimentem ambos"

Para ele, a cidade do futuro é compacta e policêntrica, protege suas áreas verdes, concentra e integra as comunidades nos bairros e estimula a proximidade entre as pessoas. "Se houver vontade em criá-las, as cidades do futuro poderão proporcionar o estabelecimento de uma sociedade na qual todos terão saúde, segurança, inspiração e justiça. A tecnologia poderá dotar nossas cidades de um novo meio de vida, uma vida mais saudável, mais bonita e, sobretudo, determinada coletivamente por seus cidadãos", prevê o renomado profissional.

Para Peixoto, esse modelo envolve o desenvolvimento de pequenas e médias cidades próximas aos

trilhos que ligam a capital ao interior do Estado, em um raio de até 140 quilômetros de distância. "Melhor do que construir um trem-bala para ligar Campinas a São Paulo, duas cidades que já estão congestionadas, é planejar bairros inteligentes e cidades compactas nas franjas da capital, onde ainda é possível pagar R\$ 2,5 o metro quadrado da gleba." Como exemplo, ele cita o entorno das cidades de Taubaté e Hortolândia. "A inteligência está em adquirir uma grande área rural, que está prestes a se tornar urbana, e planejar esse novo município baseado no conceito de cidade compacta. Um local pensado para que o cidadão possa fazer tudo a pé ou de bicicleta e tenha um transporte público eficiente, além de espaços reservados para habitação popular a preços também populares. Mas tudo isso deve ser pensado pela iniciativa privada, em parceria com o poder público, e executado antes que ocorra a supervalorização da região." Daí a necessidade de mudança da mentalidade do empresário, porque o

Cidades bonitas, seguras e igualitárias estão ao nosso alcance. Basta encontrar um novo e dinâmico equilíbrio entre a sociedade, as cidades e a natureza

que está em jogo aqui não é o lucro individual, e sim o ganho coletivo que morar em uma cidade planejada acarreta à sociedade como um todo.”

Ainda estamos bem distantes da cidade idealizada por Rogers, mas algumas iniciativas baseadas no conceito de cidades compactas já começam a surgir no Brasil. Um exemplo disso é o Condomínio Residencial Villa Flora, no município paulista de Sumaré, que foi planejado pela Rossi Residencial com o objetivo de oferecer um novo conceito de moradia para a classe média baixa. Inaugurado em 1999, o empreendimento foi construído em uma área de 800 mil m² e ofereceu 4,5 mil imóveis com valores que variavam entre R\$ 70 mil e R\$ 200 mil. Junto com as casas e prédios baixos, o morador recebeu uma infraestrutura completa: paisagismo, estação de tratamento de esgoto, praças, parques, centro comercial, capela, creche, escola, clube e até posto policial. Com ruas largas e 173 mil m² de área destinada a praças e parques, a comunidade foi pensada para as pessoas. Segundo Marcelo

Dadian, diretor de marketing da Rossi, o projeto fez tanto sucesso, que acabou virando uma das principais marcas da empresa. Desde então, a Rossi já lançou outros dois empreendimentos com o mesmo conceito em outras duas cidades paulistas: Votorantim e Hortolândia. “Nossa iniciativa permitiu à população de baixa renda morar com cidadania. Hoje, as pessoas sentem orgulho de viver no Villa Flora.”

Dadian afirma ainda que a fórmula da Rossi para construir imóveis bons, bonitos e baratos está baseada em três pontos: tecnologia de construção, grande escala e projetos em cidades com aproximadamente 500 mil habitantes. “Investimos em um novo tipo de urbanismo, que permite a pessoa morar, trabalhar e se divertir em um mesmo lugar para diminuir a quantidade de deslocamentos. Mas é sempre bom lembrar que a verdadeira revolução não acontece com novas ferramentas, e sim com novos comportamentos!”

No caso do Villa Flora, uma das ações que fizeram toda a diferença para o sucesso da comunidade foi o



DIVULGAÇÃO

Um dos prédios do Villa Flora Sumaré, empreendimento construído pela Rossi, que foi baseado no conceito de cidade compacta para possibilitar à população de baixa renda morar com cidadania



DIVULGAÇÃO

Jéssica Sarli, gerente de projetos da Cury Construtora: “Sabemos que morar é fácil, conviver nem tanto! Por isso, coube a nós o papel de orientar e idealizar a Apaso para organizar a vida no condomínio Parque dos Sonhos”

trabalho da ONG Gira Sonhos – contratada pela Rossi para organizar a vida em comunidade, promover a integração entre os condôminos e montar a Associação dos Moradores da Villa Flora (AMVF). Uma das principais funções da Gira Sonhos foi dar as bases sociais e as diretrizes para estimular as pessoas trabalharem em conjunto, visando o bem-estar de todos. Assim, a ONG passou a ensinar desde coisas simples, como manter o jardim bonito, até realizar reuniões de condomínio. “Dotamos de cidadania os moradores do Villa Flora e com isso despertamos nesse público aquela sensação de ‘dono’ do espaço, que cuida do seu patrimônio.”

Assim, mais de 15 anos após o seu lançamento, o bairro planejado pela Rossi na cidade de Sumaré continua bem cuidado, preservado e valorizado pelos próprios moradores do local – diferentemente do que vem ocorrendo com muitas unidades do Minha Casa, Minha Vida, que acabam sendo deterioradas meses após a entrega das chaves dos imóveis.

O mesmo princípio de “cidadania” foi trabalhado pelo Parque dos Sonhos, o primeiro condomínio-clubes para pessoas de baixa renda, localizado no bairro do Itaim Paulista, no extremo da zona leste da capital. Lançado em 2007, pela Cury Construtora, o condomínio popular foi criado com infraestrutura de alto padrão em um terreno de 110 mil m², onde foram construídos dois mil sobrados e apartamentos, de 45m² a 47m², divididos em oito condomínios e comercializados a um preço único de R\$ 55 mil. Além de um bosque com 6 mil m², o local oferece aos moradores três quadras poliesportivas, um campo de futebol society, duas piscinas, 12 churrasqueiras, salão de festas, biblioteca, brinquedoteca e *playground*. Tudo administrado e mantido pela Associação dos Moradores do Parque dos Sonhos (Apaso), que trata todos os condôminos como sócios e responde pela gestão do clube da classe C. “Sabemos que morar é fácil, conviver nem tanto! Por isso, coube a nós o papel de orientar e idealizar a Apaso, entidade sem fins lucrativos criada



FOTOS: DIVULGAÇÃO

Parque dos Sonhos, um condomínio-clubes criado para a população de baixa renda no extremo da zona leste, que conta com toda estrutura de lazer, como quadras, piscinas e churrasqueiras. Tudo administrado pela associação de moradores

para organizar a vida em condomínio”, observa Jéssica Sarli, gerente de projetos da Cury Construtora, que pertence ao grupo Cyrela. “Unir milhares de pessoas em um só empreendimento é um sonho que precisa ser bem administrado para estimular a boa convivência e, principalmente, garantir a preservação do local.”

Mais do que cuidar da manutenção dos equipamentos do Parque dos Sonhos, a Apaso passou a desenvolver um trabalho social com os moradores para orientá-los sobre a importância da preservação e valorização do imóvel, além de mostrar como aproveitar melhor os espaços públicos e quais os benefícios de inserir os filhos em atividades saudáveis, culturais e de lazer. Para tanto, um calendário festivo foi desenvolvido, com ações para o Dia das Mães, o Dia das Crianças, o Dia do Cidadão, além de Gincanas do Saber e o programa Conheça o seu Vizinho. “Dessa forma, garantimos a interação e o convívio social e a total inserção dos moradores a todos os recursos disponíveis no bairro planejado, o que acabou

gerando uma melhoria na qualidade de vida dessas duas mil famílias”, assegura Jéssica.

Considerando que a população urbana mundial vem aumentando a uma taxa de 250 mil pessoas por dia – ou o equivalente a uma nova Londres a cada mês –, é fácil concluir que projetos como o Villa Flora e o Parque dos Sonhos serão cada vez mais relevantes na preservação dos grandes centros urbanos, que terão a obrigação de ser mais inteligentes e sustentáveis para suportar o ritmo de crescimento da população. É como diz Richard Rogers, no livro *Cidades para um pequeno planeta*: “Cidades bonitas, seguras e igualitárias estão ao nosso alcance. Basta encontrarmos um novo e dinâmico equilíbrio entre a sociedade, as cidades e a natureza. Participação, educação e inovação são os três elementos que constituem a força motriz dessa nova sociedade sustentável!”

Anna Gabriela Araujo

Editora assistente da Revista da ESPM