

**OS PROJETOS PARA O BAIRRO DO PACAEMBU E O DEBATE  
URBANÍSTICO EM SÃO PAULO**

**THE PROJECTS FOR THE PACAEMBU DISTRICT AND THE URBANISTIC  
DEBATE IN SÃO PAULO**

**PROYECTOS PARA EL DISTRITO PACAEMBU Y EL DEBATE  
URBANO EN SÃO PAULO**

**AUTOR**

SIMÕES JUNIOR, José Geraldo; Pós-doutorado em Urbanismo pela Technische Universität Wien; Professor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie; São Paulo; Brasil; [jgsimoesjr@gmail.com](mailto:jgsimoesjr@gmail.com)

## RESUMO

Em 1913 a Cia City apresenta um primeiro projeto para o loteamento da área do vale do Pacaembu. A Prefeitura paulistana recusa essa versão e tal fato acaba conduzindo essa companhia a convidar o eminente arquiteto inglês Barry Parker para resolver a pendência do Pacaembu e projetar novos loteamentos na cidade. O diálogo técnico estabelecido entre Parker e o Diretor de Obras Municipais, Victor da Silva Freire conduz a uma revisão das normativas urbanísticas, levando à aprovação de uma nova lei dos arruamentos muito mais avançada em termos ambientais e técnicos - a lei dos Arruamentos de 1923. Este episódio foi aqui abordado utilizando fontes documentais ainda inéditas a respeito do projeto para o bairro - e mostra não somente a estreita conexão de Freire com o então recente ideário urbanístico internacional, mas também a possibilidade de um novo projeto ser aprovado para a área do Pacaembu, inaugurando um modelo de implantação que seria ampliado para outras áreas da cidade.

Palavras-chave: Pacaembu; urbanismo; São Paulo.

## ABSTRACT

In 1913, the Cia City presents a first project for a plan of urban development of Pacaembu. The São Paulo Municipality refuses the project and this fact ends up leading the company to invite the eminent English architect Barry Parker to resolve the pending Pacaembu, design for new housing developments in the city. The technical dialogue established between Parker and the Director of Municipal Works, Victor da Silva Freire, leads to a review of regulatory urban planning, leading to the adoption of a new law, more advanced in environmental and technical terms - the Law 2611/1923. The present study uses unpublished documentary sources about the project for the neighborhood - and not only shows the close Freire connection with the then new international urban ideas, but also the possibility of a new project being approved for the Pacaembu area, inaugurating a deployment model that would be expanded to other areas of the city.

Keywords: Pacaembu; Urbanism; São Paulo.

## RESUMEN

En 1913 la Cia City presenta un primer proyecto para la planificación del área del Valle de Pacaembu. El Ayuntamiento de São Paulo no acepta esta proposición lo que termina llevando esta empresa a invitar al eminente arquitecto Inglés Barry Parker para PLANTEAR el proyecto de Pacaembu y el diseño de parcelación de nuevas áreas en la ciudad. El diálogo técnico establecido entre Parker y el Director de Obras Municipales, Victor da Silva

Freire, concluye en una revisión de las normas urbanísticas, lo que lleva a la adopción de una nueva ley de planificación de las calles mucho más avanzada en términos medioambientales y técnicos - la ley de 1923. Este episodio se aborda aquí con el uso de fuentes documentales todavía inéditas sobre el proyecto para el barrio - y muestra no sólo la estrecha conexión de Freire con los nacientes ideales urbanos internacionales, sino también la posibilidad de un nuevo proyecto para el área de Pacaembu, inaugurando así un modelo de planificación urbana que se ampliaría a otras zonas de la ciudad.

Palabras clave: Pacaembu; Planificación urbana; São Paulo

## OS PROJETOS PARA O BAIRRO DO PACAEMBU E O DEBATE URBANÍSTICO EM SÃO PAULO

### 1. O VERTIGINOSO CRESCIMENTO DE SÃO PAULO E A CRIAÇÃO DA CIA CITY

A *City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited* foi fundada em Londres em 1911, tendo como objetivo realizar operações imobiliárias no Brasil.

Sua existência foi decorrente da vinda do arquiteto e urbanista Joseph Antoine Bouvard para São Paulo, a convite do vereador Cincinato Braga e do diretor de obras municipais Victor da Silva Freire, com o intuito de elaborar um parecer sobre o desenvolvimento urbano da capital.

A cidade de São Paulo, nessa época no auge da economia cafeeira, registrava o seu mais intenso momento de crescimento populacional, que vinha gerando graves problemas de congestão na área central. O então centro da cidade, que se resumia a uma área um pouco maior do que a da colina histórica (Sé-Carmo-São Bento-São Francisco), precisava estabelecer conexões com as partes novas da cidade, em especial as áreas industriais e bairros operários da região leste (Pari, Brás, Mooca e Ipiranga), assim como os novos bairros mais elitizados situados a oeste (Campos Elíseos, Higienópolis, av. Paulista e estação da Luz). Além disso, a capital do café precisava modernizar sua fisionomia ainda acanhada, de cidade com feições coloniais e casas de taipa, de forma a transformar-se em uma cidade cosmopolita, provida das mais modernas infraestruturas (bondes, iluminação, gás, abastecimento de água, etc), fazendo jus ao título de capital do maior centro mundial produtor de café.

Por esta razão, o Diretor de Obras da cidade, o engenheiro Victor da Silva Freire, viu-se na obrigação de elaborar um plano urbanístico para melhoramentos da área central, conectando-a aos novos bairros. O plano da prefeitura foi apresentado em 1910, na mesma ocasião em que o Governo do Estado decidiu também elaborar um outro, de partido

urbanístico totalmente diferente. O impasse político criado, com opiniões divergentes e diversas críticas de um lado e outro publicadas pela grande imprensa, fez com que surgisse a ideia de chamar um consultor internacional para arbitrar sobre a questão. A escolha recaiu sobre Joseph-Antoine Bouvard, que era notório urbanista francês, que já fora responsável pela administração dos parques e sistema viário da cidade de Paris e que na ocasião elaborava um Plano para Buenos Aires.

Em março de 1911 Bouvard chega em São Paulo para uma estadia de três meses. Nesse período, percorre a cidade, conversa com técnicos e políticos, analisa dados sobre o crescimento econômico e fica impressionado com o potencial que a cidade possuía. Potencial sobretudo para negócios imobiliários.

Ao mesmo tempo que elabora um novo plano para a cidade, conhecido como Plano Bouvard - plano esse que será aceito e parcialmente implantado - estabelece-se uma conexão entre este urbanista, o diretor de obras, Victor Freire, alguns capitalistas paulistas, como Cincinato Braga e Horácio Belford Sabino, e um investidor internacional, Edouard Fontaine de Lavelaye, de origem belga e que desenvolvia projetos imobiliários no norte do Paraná - e que se interessou em capitanear o processo. Daí surgiu a formação da Cia City, com sede em Londres.

Em 3 de dezembro de 1911 o *Le Journal* parisiense noticiava a criação em São Paulo, de uma companhia Imobiliária como nome de “Sociedade Geral Imobiliária e de Embellezamentos da Cidade de São Paulo”, empresa essa constituída em Londres como capital de 2 milhões de libras esterlinas e tendo como diretores:

- Presidente: Lord Balfour of Burleigh - Presidente do Banco da Escócia, Presidente da São Paulo Railway e Presidente da The Imperial and Foreign Corporation Ltd.
- Vice-Presidente: Joseph Antoine Bouvard - Grande Oficial da Legião de Honra, Diretor Honorário da Prefeitura do Sena, Ex-Diretor dos Serviços de Arquitetura, Viação e Planta de Paris.
- Manuel Ferraz de Campos Salles - Senador, Ex-Presidente da Republica do Brasil
- Cincinato Cesar da Silva Braga - Deputado Federal pelo Estado de São Paulo
- Gaston de Cerjat - Ex-Diretor Geral da Companhia Geral de Estradas de Ferro Brasileiras

- Edouard Fontaine de Lavelaye - Banqueiro, diretor da The Imperial & Foreign Corporation Limited
- Horácio Belfort Sabino -advogado e proprietário e capitalista em São Paulo.
- Constam ainda mais oito membros, entre franceses, ingleses e brasileiros. Todos extremamente influentes no cenário político nacional. (SOUZA, 1988.166). Victor Freire não aparecia formalmente na sociedade.

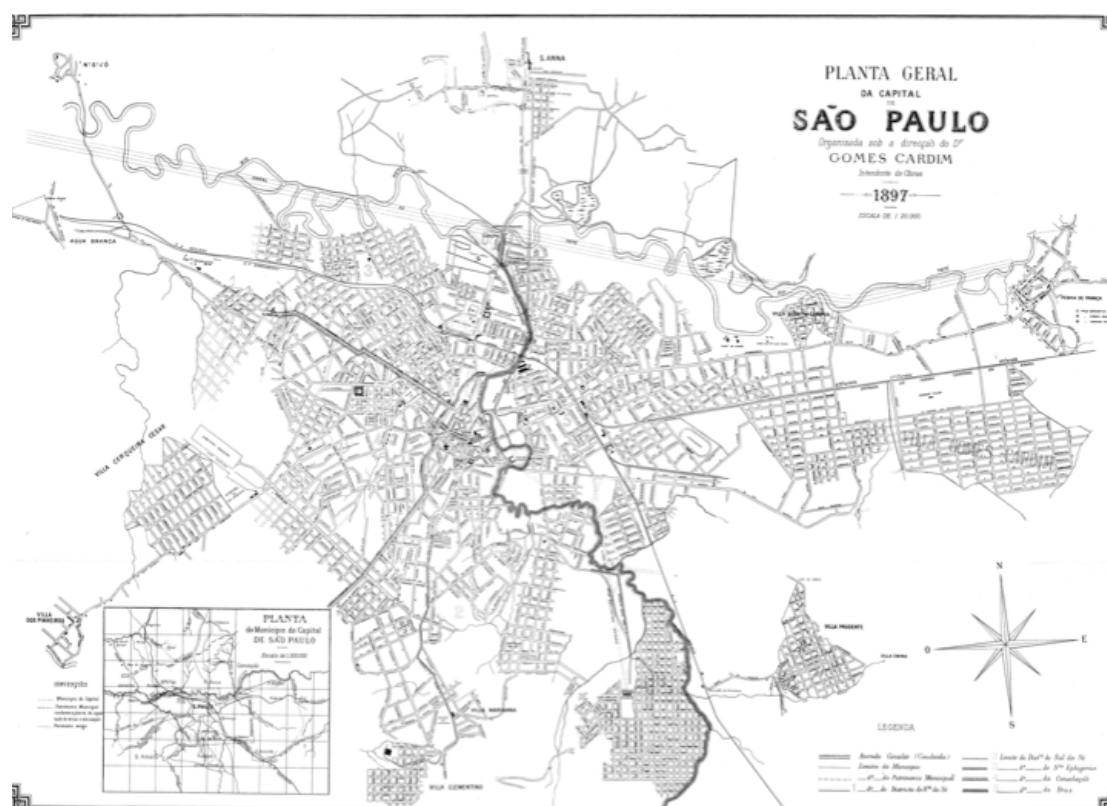


Fig. 1 - Planta da cidade elaborada pelo intendente Pedro Augusto Gomes Cardim em 1897, mostrando os novos arruamentos executados. Fonte: SÃO PAULO (Cidade) Comissão do IV Centenário. São Paulo Antigo. Plantas da Cidade. São Paulo, 1954.

A planta da cidade de São Paulo, do ano de 1897 (fig.1), elaborada pelo então intendente de Obras Gomes Cardim, antecessor de Victor Freire na Prefeitura, mostra já os sinais desse vertiginoso crescimento urbano. Uma lei aprovada em 1886, o Código de Posturas, estabelecia que a partir daquela data, todos os novos loteamentos da cidade deveriam ter traçado viário com ruas retilíneas.

Por esta planta é possível então notar a quantidade imensa de novos arruamentos com essa feição surgidos nas franjas da cidade: praticamente 70% da então área urbanizada teria sido produzida nos período de pouco mais de dez anos, entre 1886 e 1897.

Em 1911 esse processo já estaria bem mais avançado, o que teria feito Bouvard perceber o imenso potencial imobiliário que a cidade possuía. Sobretudo para negócios que procurassem oferecer um padrão diferenciado de urbanização e estilo de vida, mais de acordo com essa classe média alta formada por empresários e profissionais liberais que estava a se formar - e que ocupavam recentes urbanizações de alto padrão empreendidas pelos incorporadores alemães Glette, Nothmann e Burchard (como Campos Elíseos e Higienópolis) e por Joaquim Eugênio de Lima (av. Paulista e ruas lindeiras).

Todos esses empreendimentos tinham como característica comum o fato de estarem situados na região oeste da cidade. Foi a partir desse diagnóstico que a City definiu o escopo de sua atuação na cidade.

Contando com a intermediação de Horácio Belford Sabino para a aquisição de terras, foram compradas pela City 12.280.098 m<sup>2</sup> de terrenos na capital paulista, um montante extraordinário, numa operação imobiliária sem precedentes, totalizando uma área equivalendo a 37% da então área urbanizada da cidade (SOUZA, 1988, p. 65). Para essa operação, Sabino contou com a colaboração de parceiros de vulto, como Júlio Mesquita, Cesário Bastos, Sampaio Vidal, dentre outros. (ANDRADE, 2008, p. 62).

Sabino, advogado de formação, nesta época já atuava como empreendedor imobiliário, tendo realizado pioneiramente a ocupação da vertente sul da colina da Paulista, loteando a Vila América, por volta de 1905, abrindo as atuais alamedas Santos, Jaú, Itu, Franca, Tietê, Lorena, dentre outras, e dando ao empreendimento o nome de sua esposa, América (ANDRADE, 2008, pág. 100).

Essas terras faziam parte de uma chácara, herdada de seu sogro, Auguste Robert Gamble Milliet que em 1890 tinha adquirido do português Mariano Antônio Vieira, como parte da antiga Chácara do Capão.

Sabino teria ainda adquirido outras propriedades ao longo do eixo da rua Augusta/Colômbia e Cidade Jardim, dando origem posteriormente ao bairro Cidade Jardim, Jardim Leonor, Jardim Guedala e Jardim Morumbi. (ANDRADE, 2008, p. 63).



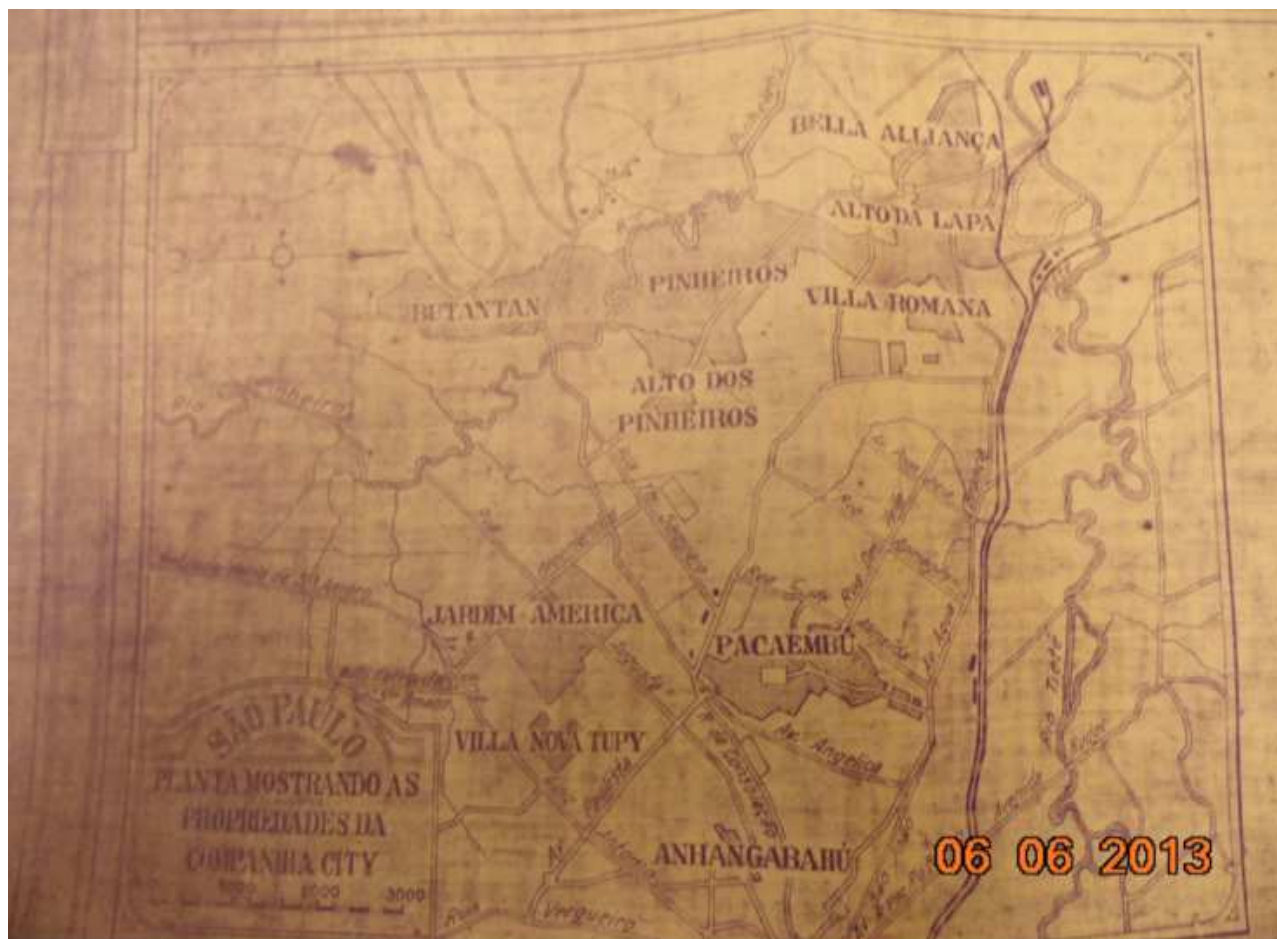


Fig. 2 - Planta dos terrenos de propriedade da Cia City. Fonte: SCHNEIDER,, 2013.

Os terrenos adquiridos pela City, totalizando mais de 12 milhões de m<sup>2</sup>, foram divididos em três segmentos:

- o primeiro, onde não havia muito interesse em projetar loteamentos, pela localização próxima a indústrias ou por já estarem parcialmente ocupados, foram objeto de venda em bloco, como as áreas da Vila Mariana, Ipiranga e Ibirapuera.
- o segundo grupo, constituído pelos loteamentos já parcialmente ocupados de Vila América e Vila Nova Tupi, foram objeto de simples revenda de lotes remanescentes, pois não era possível aplicar a concepção urbanística diferenciada que a empresa pretendia,



- no terceiro grupo, foram então projetados bairros, a maioria deles ao estilo *garden-cities*, como nos empreendimentos do Pacaembu, Jardim América, Anhangabaú, Pinheiros, Alto dos Pinheiros, Butantã, Vila Romana, Alto da Lapa e Bela Aliança. (SOUZA, 1988, 66).

Nos anos 20, a City já tem empreendimentos aprovados e em implantação no Jardim América, no Alto da Lapa, na Vila Romana e na Bela Aliança. O Pacaembu, cujo primeiro projeto, datado de 1913, não fora aprovado pela Câmara Municipal, só seria reapresentado nos anos 20, depois que Barry Parker o remodelou em 1917 e George Dodd o concluiu próximo a 1925.

## **2. O PLANO BOUVARD E O PRIMEIRO PROJETO PARA O ARRUAMENTO DO VALE DO PACAEMBU**

O Plano de Bouvard, concluído em maio de 1911, além de propor dois grandes parques na área central da cidade (no Anhangabaú e no Tamanduateí), também recomendava a criação de um Centro Cívico na região da Sé e propunha diversas ruas e avenidas para desafogar o trânsito na área central e promover a conexão dessa área com os bairros a oeste.

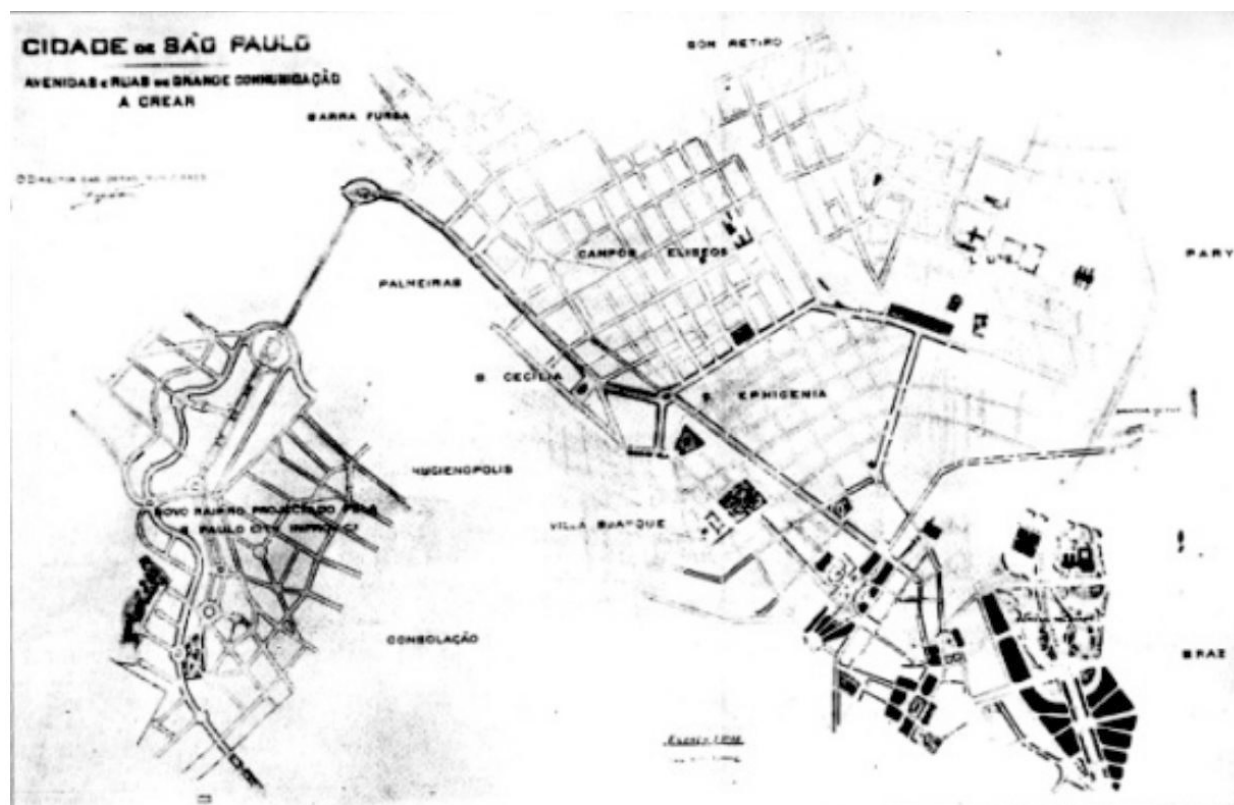


Fig. 3 - Detalhe do Projeto Bouvard destacando a conexão da área central da cidade com o novo bairro projetado para o vale do Pacaembu. Fonte: SAO PAULO (Cidade). *Melhoramentos do Centro da Cidade de São Paulo. Projecto apresentado pela Prefeitura Municipal*, São Paulo, Typ. Brazil de Rothschild & Cia, 1911.

No desenvolvimento do Plano de Bouvard, realizado pela Diretoria de Obras Municipais em 1911, em desenho intitulado *Avenidas e Ruas de grande comunicação a criar*, aparece a conexão entre a área central da cidade e o novo bairro do Pacaembu (ainda designado como “novo bairro projectado pela S. Paulo City Improv. Cº), pelo prolongamento da av. São João e Rua das Palmeiras.

A partir de um certo ponto dessa rua, na altura da Barra Funda, saíria uma conexão com o bairro. No desenho aparece a primeira versão do projeto do Pacaembu, ainda com os arruamentos retilíneos, que se conectaria do lado oposto ao prolongamento da av. Paulista.

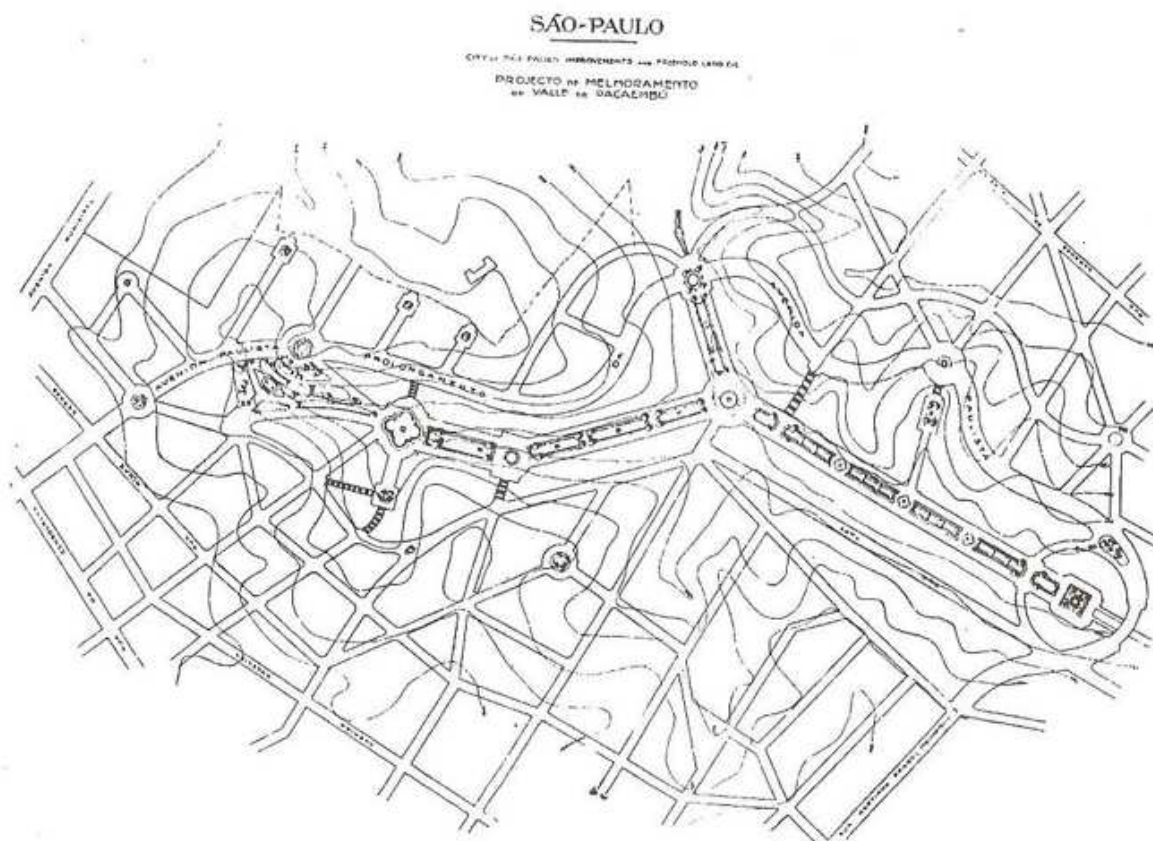


Fig. 4 - Proposta de Bouvard para o arruamento do Pacaembu, realizado por encomenda da Cia City, em 1912. Fonte: FREIRE, Victor. A Planta de Bello Horisonte (a propósito da Cidade Salubre). *Revista Polytechnica*. São Paulo, V.9, N.52, p. 159-174, jan.1916.

A ilustração acima apresenta a primeira versão do projeto do Pacaembu, que, segundo Victor Freire, foi da autoria de Joseph Bouvard (FREIRE, 1916). A planta procura desenvolver a concepção do bairro dentro dos estritos e limitantes padrões urbanísticos definidos pela legislação da época.

Em 1912, vigorava o Código de Posturas de 1886, que preconizava:

Art.1 - todas as ruas que se abrirem nesta cidade terão a largura de 16 mts. As praças e largos serão quadrados, tanto quanto o terreno o permitir.

Art 5 - o proprietário que abrir rua torta ou com menor largura do que 16 mts ficará sujeito ao endireitamento ou alargamento da rua, sem direito a indenização.

Além dessas regras, a lei 235, de 1894, em seu artigo 5, preconizava que a declividade máxima das ruas deveria ser de 5% e os passeios (de cada lado) deveriam possuir largura de pelo menos 1/6 a largura da rua.

Esses parâmetros dificultavam a ocupação de terrenos acidentados, muito comuns na cidade. Por esta razão, justamente nesse período de imenso crescimento territorial (entre 1886 e 1911), a maioria dos novos arruamentos eram feitos em terrenos planos, “saltando” as áreas declivosas ou de fundo de vale. E o Pacaembu era uma dessas áreas.

O próprio Bouvard, em seu relatório final entregue à Prefeitura, já criticava esse aspecto, ao comentar:

... como consequência da configuração do solo, a cidade alastra-se exageradamente, com prejuízo das finanças municipais, pelos espigões das colinas fáceis de alcançar, sem que as construções se estendam pelos vales, mais dificilmente acessíveis. É necessário, de agora para o futuro, preencher os claros, o que será fácil, se se tomar a decisão de adotar certo número de medidas tendo como consequência um efeito bem especial tão interessante, como pitoresco. É preciso, para esse fim, abandonar o sistema arcaico do xadrez absoluto, o princípio por demais uniforme da linha reta, vias secundárias que nascem sempre perpendicularmente à artéria principal. É necessário, numa palavra e no estado atual das coisas, enveredar pelas linhas convergentes ou envolventes, conforme o caso...

(BOUVARD, Joseph A. Relatório apresentado ao Prefeito Municipal, sr. Raymundo Duprat, (processo nº 26221/11 - Câmara Municipal de São Paulo).

Segundo Wolff, (2001,98) o bairro iniciou as obras de terraplenagem em 1912, mas em meados de 1913 as obras teriam sido paralisadas, pelo fato da não aprovação do projeto pela Câmara Municipal.

Antes mesmo de enviar o projeto para aprovação na Prefeitura, o que só aconteceria em fevereiro de 1913, a Cia City publica nos jornais da cidade um concurso para

escolha dos nomes para as ruas do bairro, procurando despertar o interesse do público para esse novo empreendimento. O concurso premiaria os vencedores com cinco prêmios somando um total de dois contos de réis, um montante considerável para a época. O anúncio da figura abaixo, estampado no jornal O Estado de São Paulo, edição de 15 de janeiro de 1913, apresenta para o bairro um projeto muito semelhante à versão concebida por Bouvard.

Em fevereiro de 1913, logo após a publicação do concurso, a Cia City apresenta um projeto detalhando mais a proposta de arruamento para o bairro, acompanhada de um interessante e inovador memorial descritivo muito distinto de tudo o que tinha sido concebido em arruamentos anteriores na cidade.

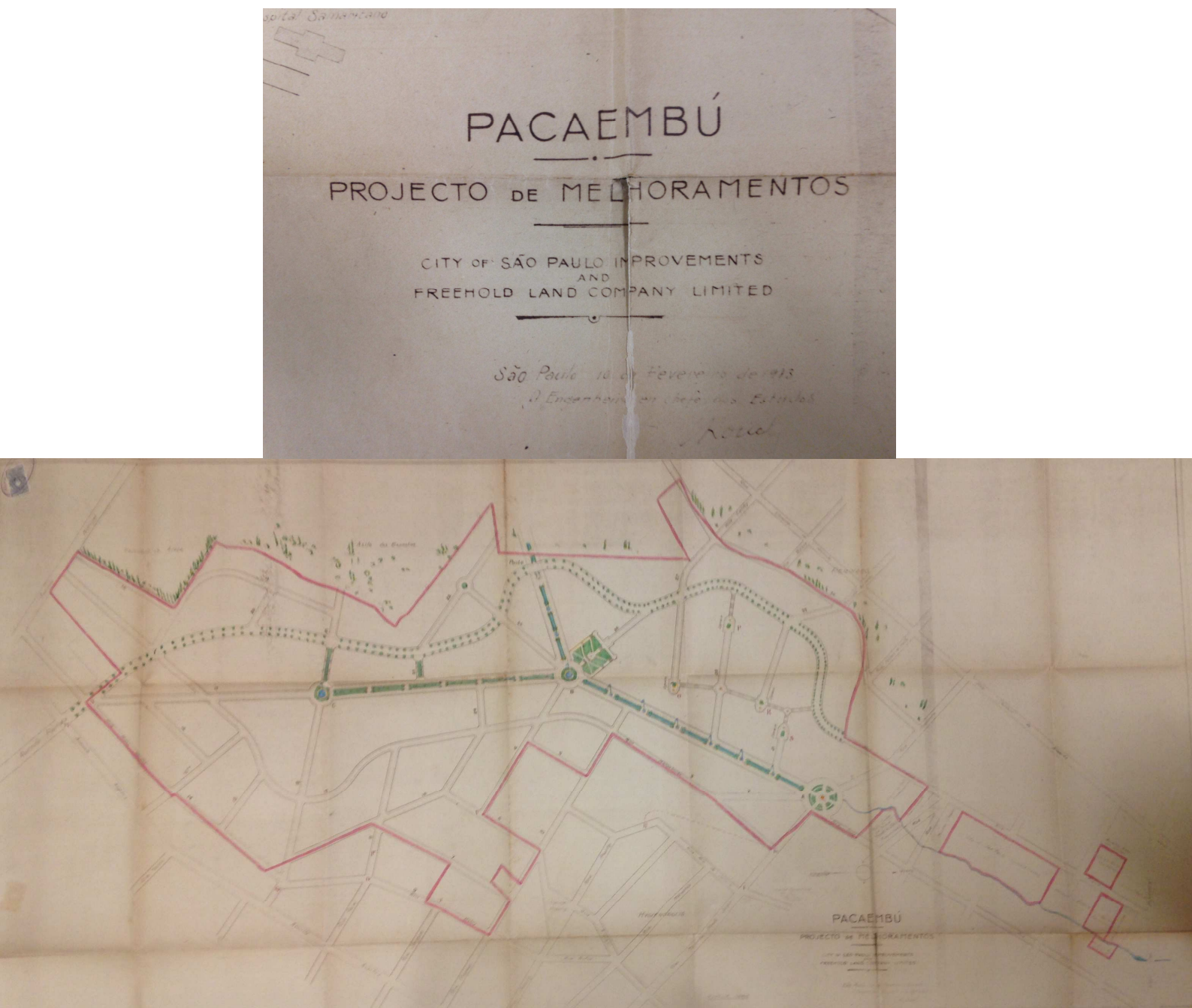
Abaixo a reprodução do projeto, que foi enviado logo depois para análise e aprovação pela Câmara Municipal.





Fig. 5 - Primeiro projeto de loteamento do Pacaembu, apresentado para aprovação à Câmara Municipal, na data de 20 de fevereiro de 1913. Fonte: Arquivo da Câmara Municipal de São Paulo.

Fig. 6 - Plantas que acompanham o primeiro projeto de loteamento do Pacaembu, apresentado para aprovação à Câmara Municipal, datada de 10 de fevereiro de 1913. Fonte: Arquivo da Câmara Municipal de São Paulo.





Pelo memorial descritivo do projeto, seria traçada uma avenida de 25 metros partindo da av. Paulista e se estendendo até o bairro das Palmeiras, numa extensão de 2240 mts. Essa rua iria descendo suavemente a colina do Pacaembu e seu traçado seria em curva, não excedendo declividade de 8%. Mas para que isso pudesse ocorrer, requeria-se à Municipalidade a autorização para fazer um corte no terreno da avenida Paulista, em seu trecho final, após a av. Angélica, para que fosse possível suavizar o declive. Todas as construções a serem realizadas ao longo desta avenida deveriam possuir recuo mínimo de 5 metros.

Haveria também um “Jardim Passeio” com 34 mts de largura e 1370 mts de comprimento, que seria em três trechos retilíneos, com um grande “rond-point” em cada ponto de inflexão. Essa rua teria início no prolongamento da rua Marinho Prado e se estenderia até a av. Paulista. No restante, os arruamentos teriam todos a largura de 16 mts, em observância às leis urbanísticas. Em alguns pontos muito declivosos, seriam projetadas escadas para interligação entre as ruas. Foram identificados alguns outros pontos de grande declividade, onde as ruas de 16 mts poderiam atingir a declividade de 10%, ou seja, acima dos 5% preconizados pela lei de 1894, mencionada acima.

O memorial foi elaborado pela City e encaminhado para análise da Diretoria de Obras da Prefeitura em 10 de fevereiro de 1913.

A análise foi minuciosa e prolongada e ensejou, ao longo de seu processo, em uma substancial alteração na legislação de arruamentos, que foi aprovada em 26 de março de 1913 (lei n. 1666) e propondo as seguintes parâmetros para os novos arruamentos:

Art. 4 - ruas com largura mínima de 16 mts, avenidas com 25 mts e praças com 70x100 mts

Art. 5 - os quarteirões poderão ser em linha reta ou curva.

Art. 6 - as ruas projetadas deverão ficar fronteiras às ruas que desembocarem proximamente.

Art. 7 - as ruas ou avenidas deverão ter saídas de ambos os lados.

Além desses dispositivos, a lei definia também a forma de apresentação dos projetos, de maneira a inaugurar, na administração municipal um procedimento muito mais moderno e

de confiabilidade técnica para os novos arruamentos da cidade, com planta em escala 1:1000, contendo perfis transversais e longitudinais, nivelamentos, declives e utilização de marcos de ferro de 20 em 20 mts para os alinhamentos. Dessa forma ficava mais fácil compreender e quantificar os volumes de terra a serem manejados, os custos de infraestrutura necessários, etc. Uma novidade técnica, advinda dos conhecimentos de engenharia que passavam a definir os novos empreendimentos fundiários da cidade.

Baseando-se nessa abordagem, foi possível calcular com mais precisão os custos de urbanização e de desapropriações envolvidos no projeto do bairro, tanto aqueles sob responsabilidade da Cia City quanto aqueles requeridos por essa companhia como parcela da participação da prefeitura. A análise realizada por Victor Freire e o despacho realizado por ele em 12 de maio apontam que esses cálculos levaram a que a City solicitasse uma contrapartida da prefeitura, em valores que, segundo Freire eram da ordem de 20% dos praticados em operações similares. Dada a relevância da obra, que dentre outras vantagens, permitiria uma ligação direta entre a av. São João (em vias de ser prolongada) e a avenida Paulista - Freire conclui enfaticamente pela recomendação do projeto. Recomendação essa reforçada pela obediência do projeto aos recentes parâmetros técnicos definidos pela lei n.1666.

O envio posterior para análise pela Câmara Municipal aconteceu em 3 de junho após o vereador Carlos Garcia ter solicitado o material para análise, em sessão de 30 de maio (Indicação n. 19). A análise da matéria foi exposta por esse vereador na sessão da Câmara do dia 6 de junho. Analisando sob ponto de vista unicamente financeiro, a argumentação de Garcia vai em sentido oposto à de Freire, mostrando que o dispêndio solicitado pela City à Câmara é extremamente elevado e não se justifica, para uma área da cidade que é *longínqua* do Centro, uma vez que a própria área central exigem investimentos que são muito mais relevantes e urgentes. Garcia expõe sua argumentação de forma enfática, não se conformando com práticas semelhantes a essa que frequentemente tramitavam nas sessões, onde particulares requerem exorbitantes contrapartidas financeiras da Câmara para a realização de empreendimentos particulares. Por essas constantes atitudes lesivas ao patrimônio público, o vereador Garcia, indignado, acaba renunciando ao seu mandato logo após o seu pronunciamento.

Como consequência, esse primeiro projeto do loteamento do Pacaembu acaba sendo recusado em primeira instância pela Câmara, e por motivos financeiros (e não urbanístico). Ou seja, a contrapartida financeira que a Cia City estava a exigir da municipalidade foi o óbice à aprovação do projeto, e não o fato de o traçado urbanístico do projeto prever ruas em curvaturas acentuadas, fato este que ainda não estava previsto na legislação dos arruamentos.

Ao final, e depois mais uma rodada de análises detalhando os custos financeiros exigidos pela obra, o projeto foi finalmente recusado em março de 1916 pelas comissões de Justiça e Obras e arquivado em despacho da Câmara de 27 de março de 1916.

Mesmo possuindo ruas em grande parte retilíneas, esse primeiro projeto para o Pacaembu adotava em alguns casos, ruas com curvaturas acentuadas, de cerca de 150 graus, utilizava também as praças de contorno ou rotatórias quando era necessário mudar a direção no traçado de uma rua. Adotava também os *cul de sac* (ruas sem saída), para contornar situações onde o terreno era de grande declividade e não comportava que uma rua assumisse esse desnível em seu traçado. Era a solução possível dentro dos parâmetros normativos da época.

O local onde seria loteado o bairro permaneceu sem urbanização até meados da década de 1920.

No ano de 1917 a Cia City contratava o urbanista inglês Barry Parker para os projetos de novos bairros da companhia, com a intenção também de ajudar na solução dessa pendência com a área do Pacaembu.





Fig.7 - Planta da área do Pacaembu em 1913, como traçado do primeiro arruamento, mostrando a localização do Asilo dos Expostos e do Hospital Samaritano, edificações pioneiras na região. Notar o traçado ortogonal dos bairros circundantes, Higienópolis e Perdizes. Fonte: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano - PMSP.

### **3. A CONTRIBUIÇÃO DO ARQUITETO INGLÊS BARRY PARKER PELA CIA. CITY E SUA CONTRIBUIÇÃO PARA O SEGUNDO PROJETO DO PACAEMBU**

A vinda de Barry Parker para o Brasil, em 1917, para trabalhar na Companhia City em São Paulo trouxe novo impulso para as atividades da empresa na cidade.

Parker era um notório arquiteto e urbanista inglês, que tinha trabalhado junto aos pioneiros do movimento Garden-Cities inglês, Ebenezer Howard e Raymond Unwin. Ajudou a projetar a primeira cidade-jardim inglesa - Letchworth - em 1904 e desenvolveu, em parceria com Unwin diversos projetos de residências e cottages. Com o advento da Primeira Guerra Mundial, migrou para Portugal onde realizou projetos para a cidade do Porto, antes de mudar-se para o Brasil.

A sua vivência com um novo modo de pensar e projetar a cidade - valorizando os espaços públicos generosos, o verde abundante e lotes amplos com casas implantadas em boa distância das divisas - traz para São Paulo a concepção de um modelo urbanístico bastante distinto de nossa tradição lusitana, onde dominavam os lotes estreitos e profundos e as construções alinhadas às divisas.

Esse modelo de Parker, no entanto, já começava a adquirir certa ressonância entre as abastadas classes de cafeicultores e industriais paulistas, com o sucesso de bairros higiênicos e mais segregados, e portanto distantes das áreas mais densamente povoadas, onde concentravam-se os focos das epidemias na época. Esses bairros mais salubres já existiam em pequena quantidade: Campos Elíseos, Paulista e Higienópolis. Eram loteamentos onde predominavam lotes de grandes dimensões e com normativas de uso e ocupação constantes na escritura dos terrenos, que definiam recuos frontais e laterais e uso exclusivamente residencial e unifamiliar. Desta forma esses locais possuíam amplas áreas livres e verdes no interior dos lotes, que se somava à arborização pública ao longo das alamedas onde se localizavam.

Ao chegar ao Brasil em 1917, Barry Parker veio para solucionar problemas que a City estava enfrentando. Depois do fracasso do Pacaembu, a empresa decidiu enfatizar o loteamento do Jardim América - uma área também igualmente distante do centro da cidade, mais que se mostrava mais promissora devido à sua proximidade ao então recente bairro da Vila

América, (situado entre as atuais av. Paulista e a rua Estados Unidos) e também pelo fato de ser uma área plana.

Barry Parker passa então e se dedicar a este empreendimento, detalhando aspectos do projeto urbanístico e de sua implantação. Projeta e constrói casas que são erigidas em pontos focais na entrada do empreendimento (pela rua Colômbia, prolongamento da rua Augusta), causando grande impacto nos interessados e alavancando as vendas da companhia. Essa boa estratégia de marketing, associada à ampla divulgação pela imprensa, fez com que nos dois anos que permaneceu em São Paulo, Parker constataste um incremento de 100% no valor dos lotes nesse empreendimento. Ao mesmo tempo, a sua ilustre presença na cidade, atraiu o interesse da municipalidade, que por diversas vezes solicitou os seus serviços em projetos e melhorias para a cidade. Dentre esses, destaca-se o projeto paisagístico do Parque Trianon, na Avenida Paulista, que ensejou um estudo mais amplo, que da cidade e um estudo de um grande parque o levou a propor um grande parque urbano (green belt ou park ring) circundando a cidade.

Parker acaba permanecendo em São Paulo muito mais tempo do que as quatro ou seis semanas inicialmente previstas. Em 1919, após dois anos vivendo na cidade e trabalhando intensamente para a City, redige um interessante artigo onde faz um balanço de sua estadia na cidade. Este é um dos melhores documentos disponíveis para se estudar o seu relevante papel não só como técnico mas também com articulador político procurando mostrar para a prefeitura a necessidade de modernização de muitos de seus instrumentos normativos associados ao planejamento da cidade.

Este documento foi publicado em forma de artigo na revista inglesa *Garden Cities and Town Planning Magazine*, em 1919.

Neste artigo, Parker comenta os projetos nos quais participou em São Paulo, uma viagem ao interior do país e sobretudo expõe em detalhes, a dificuldade encontrada com a diferença cultural no meio técnico de engenheiros, arquitetos e mestres-de-obras. A principal delas residia na forma de se projetar, redigir memoriais descritivos, especificar materiais, planejar o trabalho e distribuir tarefas entre as equipes, e calcular custos. Além da dificuldade na adaptação com a escala métrica (em medidas lineares, áreas e volumes), Parker apontava também a falta de conhecimento por parte dos mestres de obra na leitura



de desenhos e representações constantes nos projetos arquitetônicos, o que o obrigou a ter que mandar refazer trabalhos já realizados e a precisar explicar o que projetara tendo que se valer de modelos esculpidos, as vezes precariamente utilizando um pedaço de sabão, ou uma batata ou uma modelagem em argila.

Além de seu envolvimento com o projeto do Jardim América, em relação ao Pacaembu, Parker comenta sobre a necessidade de revisão das normativas de arruamentos, tendo em vista que o sítio geográfico da cidade era bastante acidentado.

O contato com os principais representantes da administração municipal, o prefeito Washington Luiz e o Diretor de Obras Municipais, Victor da Silva Freire abriu um canal de diálogo muito profícuo, dada a formação cultural ampla que esses dois administradores da cidade possuíam. Impressionou-o sobremaneira, a erudição de Freire, que também era professor e lente-catedrático da Escola Politécnica e em cuja biblioteca particular, Parker encontrou livros atuais e preciosos sobre o recente debate urbanístico internacional, fato que o impressionara sobremaneira.

Percebe assim nossas limitações normativas, em especial aquela referente à largura das ruas. Baseando-se não só em sua experiência profissional pregressa, como sobretudo neste texto de Victor Freire mencionado, e que havia sido recentemente publicado (janeiro de 1917), incorpora a argumentação de Freire e passa a defender abertamente a necessidade de flexibilizar o padrão das novas vias em São Paulo, chegando a propor que para bairros residenciais, com grandes lotes, com recuos e casas de dois pavimentos, que fosse recomendada a largura mínima de 8 mts para as vias.

Esse texto de Freire no qual se baseou, intitulado *Hygiene da Residência Urbana* (e apresentado no Primeiro Congresso Médico Paulista, realizado em 1916) foi a premissa inicial para que Parker redigisse todas as suas considerações sobre o melhor aproveitamento para o bairro. Segundo ele, as ruas de 16 mts, abertas em relevo acidentado, como nas encostas do vale do Pacaembu, implicariam em enorme movimentação de terra, altos custos de urbanização, ineficiente aproveitamento dos lotes e grande desnível entre as cotas de um mesmo lote. Por outro lado, se ao invés de se projetar uma rua de 16 mts, se projetasse duas ruas de 8 metros, seguindo as curvaturas de nível e permitindo a construção somente em um dos lados da rua (o lado



inferior, teríamos satisfeitas as condições de proteção ambiental, paisagística, reduzindo custos e permitindo vistas desimpedidas e panorâmicas aos moradores quando residindo em suas casas.

O documento do *Report* de Parker é relativamente extenso, contendo quinze páginas, e se aprofunda na análise de suas proposições em vários detalhes incluindo drenagem, esgotamento sanitário, custos, estética urbana, paisagismo, e para facilitar a compreensão de seus argumentos, elabora oito desenhos que acompanham o relatório. Infelizmente, esses documentos foram extraviados, como constata Andrade, em sua tese de doutorado a respeito da obra de Barry Parker. Mas um dos desenhos existentes nos arquivos da City pode ser relacionado a esse texto aparecendo com a numeração 1. Este documento é fundamental e ainda inédito em sua associação com o relatório e sobre ele Parker detalha em duas páginas completas tudo o que propõe como síntese para o bairro: duas ruas de oito metros, paralelamente traçadas seguindo as curvas de nível, em uma encosta com declividade acima de 8%, com implantação de residências em um só lado das vias, a montante da quadra, permitindo assim extensos jardins ao fundo dos lotes e vista desimpedida dos moradores para os atrativos do vale, ao mesmo tempo que permite, para aqueles que estão entrando no bairro, advindos da Avenida Paulista ou pela encosta oposta, um belo cenário composto por residências de alto padrão.



Fig. 8 - Desenho de Parker que acompanha o *Report* de 1917, onde é exemplificada a utilização de ruas com 8 mts de largura e ocupação de um dos lados da rua. Fonte: Arquivo da Cia City.

#### 4. OS NOVOS PARÂMETROS DEFINIDOS PELA LEI DOS ARRUAMENTOS DE 1923 - A VIABILIZAÇÃO DO PROJETO DEFINITIVO PARA O PACAEMBU

Após o retorno de Parker para a Inglaterra, em janeiro de 1919, o processo de revisão dos parâmetros definidos pela lei 1666, de 1913 continuou.

Iniciado pelas leituras e conhecimento que o Diretor de Obras Municipais Victor Freire, possuía, a revisão foi sendo aperfeiçoada. Freire era o profissional mais qualificado que poderia estar à frente desta empreitada, pois desde 1910 vinha participando com frequência dos primeiros congressos internacionais de Urbanismo, como os de Londres, em 1910, Haia, em 1911, Gand em 1913, tendo também realizada a famosa excursão às cidades alemãs, organizadas por Albrecht em 1913, além de viagem às cidades-jardins inglesas, a convite do diretor da Cia City, o engenheiro A. Douglas Gurd.

Nos textos publicados entre 1914 e 1920, Freire apresenta os resultados destes seus estudos, a partir da análise da legislação de cidades europeias e norte-americanas, onde os aspectos da forma urbana, dimensionamento de ruas, recuos, altura das edificações, insolação, ventilação, etc são examinados exaustivamente, tirando a partir daí lições para a aplicação em São Paulo. Neste âmbito merecem destaque o texto que publicou analisando criticamente a planta da cidade de Belo Horizonte, os estudos para aprovação da lei da Insolação, de 1916 e os textos produzidos por ocasião da revisão do Código de Edificações, em 1918 e publicado no Boletim do Instituto de Engenharia de São Paulo.

Em 1920, o professor, engenheiro-arquiteto e urbanista Luiz Ignacio Romeiro de Anhaia Mello, colega da Politécnica de Freire e naquele momento exercendo o seu mandato como vereador da cidade de São Paulo, apresenta, em sintonia com as preocupações de Freire, um projeto na Câmara (projeto n. 30, de 29 de maio) onde propõe uma atualização dos parâmetros da Lei dos Arruamentos de 1913, permitindo, dentre outras inovações, a adoção de ruas de 8 mts, a permissão de ruas curvas e de quarteirões com medidas livres, dependendo do traçado urbanístico.

Estavam desta forma atendidos os pedidos de Parker e satisfeitos os requisitos advindos dos estudos de Freire e que posteriormente seriam complementados pelos de Anhaia Mello, por ocasião da exposição de motivos de seu projeto de lei.

Além deles participaram ativamente da elaboração deste projeto alguns engenheiros, funcionários da Diretoria de Obras Municipais, em especial José de Sá Rocha e João Florence de Ulhôa Cintra, que utilizaram como base para seus estudos o livro *Town Planning in Practice (1909)*, de Raymond Unwin (ex-socio de Barry Parker na Inglaterra) livro esse que tinha sido trazido por Freire quando de sua participação no Congresso de Londres do 1910, a *Town Planning Conference* (ANDRADE FILHO, p. 16).

O processo de tramitação deste projeto foi longo, mas culminou com a aprovação, três anos depois de uma nova lei de arruamentos para a cidade, a lei n. 2611, que ficou conhecida também como nova Lei dos Arruamentos (lei n. 2611, de 20/06/1923).

Ao final, esta lei veio atender às demandas da City, pois além das inovações descritas acima ela veio possibilitar a implantação de construções somente em um lado das vias, para aquelas

de largura de 8 mts ( como mostrado no desenho n. 1 de Parker), a adoção de praças de retorno, de reentrâncias para alargamento de vias, de passagens para pedestres em locais de forte declividade, e praças de remate de ruas e *culs de sac*, desde que complementadas com passagem para pedestres em comunicação com o lado oposto.

Enfim, a lei 2611 veio viabilizar o segundo projeto para o bairro do Pacaembu, que foi reelaborado depois pelo engenheiro Dodd e que foi reapresentada à Câmara Municipal em 1925, tendo, em sessões de 4 de novembro de 1925, e em 30 de julho de 1927, sido oficializada a aceitação, pela Municipalidade, da doação dos arruamentos executados no empreendimento.

Na edição de 4 de dezembro de 1927 do jornal O Estado de São Paulo, aparece estampado o projeto definitivo para o bairro, da autoria de George Dodd, funcionário da City, adotando esses novos parâmetros.

Para a venda dos lotes, a City adotou a estratégia de construir ou incentivar a construção de algumas casas-modelo, que poderiam servir de atrativo para os novos moradores, definindo também um padrão arquitetônico para as ocupações dos lotes. A casa modernista de Warchavchik, inaugurada em 1929/30 na Rua Itápolis foi um desses exemplos, atraindo centenas de visitantes durante o mês que ficou aberta à visitação, recebendo inclusive a ilustre presença de Le Corbusier.

Desta forma encerra-se um capítulo de grande relevância para a história do urbanismo paulistano, mostrando como o frutífero debate em torno de um caso emblemático de um novo loteamento - a ocupação da grota do Pacaembu - pode ensejar a revisão e modernização de uma das mais relevantes normativas na cidade - a Lei dos Arruamentos - o que veio viabilizar a ocupação ambientalmente adequada de inúmeras outras áreas similares da cidade de São Paulo.

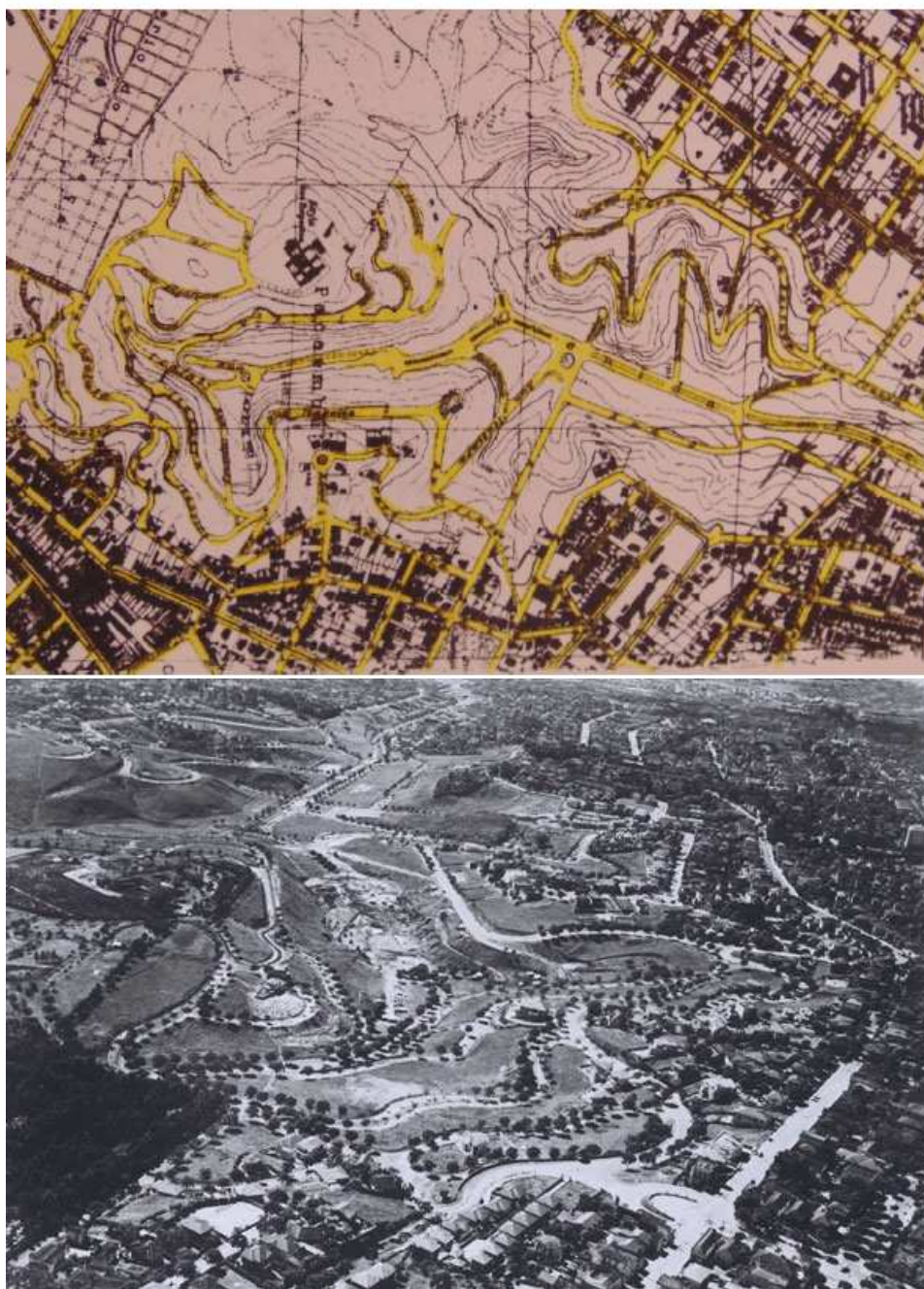


Fig. 9 - Projeto do bairro exibindo a estreita relação entre traçado viário e curvas de nível do terreno. Na vista aérea, no centro da foto, ainda é possível ver o fundo do vale onde seria construído o estádio. No canto inferior direito, o trecho final da av. Paulista no encontro com a av. Angélica. FONTE: Arquivo da Cia City, disponível em [www.ciacity.com.br](http://www.ciacity.com.br), acesso em 24 de junho de 2013.





Fig. 10 - O traçado viário foi executado com grande aderência às curvas de nível, evitando cortes e aterros desnecessários. Observar as soluções engenhosas adotadas em situações de declive abrupto, com a utilização de curvas de grande angulação, que são amenizadas pela adoção de uma terceira rua, retilínea, vencendo "a pique" a conexão com o fundo do vale. Essas curvas de grande convexidade, presentes nas de 8 mts de largura, servem como mirantes para contemplação do vale. Fonte: SMDU, PMSP.

## 5. COMENTÁRIOS FINAIS

O bairro do Pacaembu é um interessante caso de estudo, pelos fatos associados à negativa, por parte da municipalidade, da aprovação de seu primeiro projeto de arruamento, datado de 1913. Por estar situado em uma grotá, uma área com grande declividade, essa gleba tinha permanecido desocupada até o início do século XX. Os mapas da época mostram que a urbanização da cidade dava um "salto" nesse ponto, criando uma descontinuidade entre os bairros já existentes de Higienópolis e de Perdizes. A razão era o Código de Posturas de 1886, que por motivos higiênicos, preconizava que os novos arruamentos da cidade deveriam ser constituídos por ruas retas e de grande largura (16 mts). Uma recomendação adequada para áreas planas e extensas (como Buenos Aires, p. ex.), mas que estava longe de representar a realidade do sítio urbano de São Paulo.

A aprovação de um projeto viável para a área do Pacaembu implicava portanto em uma revisão dessas normas, fato que só foi possível pela presença e interlocução teórica e política de três técnicos urbanistas de grande envergadura: Victor Freire (Diretor de Obras Municipais e catedrático da Escola Politécnica), Barry Parker (eminente arquiteto inglês com vasta experiência em projetos de cidades-jardim na Inglaterra) e Anhaia Mello (vereador e também docente da Politécnica).

A nova lei dos Arruamentos aprovada, lei 2611 de 1923, vem abrir espaço para a adoção de um novo modelo urbanístico para a cidade, permitindo ruas curvas, de menor largura, soluções em *culs-de-sac* de forma a manter uma ambiência local em determinadas regiões. Dessa forma, extensas áreas da cidade passam a ser ocupadas segundo esses novos parâmetros, garantindo melhor inserção ambiental para essas novas ocupações e permitindo bairros com melhor compacidade, favorecendo as relações de vizinhança. Como exemplo podemos citar o bairro do Alto da Lapa, o Jardim da Saúde, o Jardim São Bento, Jardim Guedala, dentre outros.

Essa lei vem também trazer grandes avanços técnicos nos procedimentos de aprovação de novos loteamentos, exigindo levantamentos altimétricos, projeto de traçado viário detalhando os perfis e cortes necessários, responsabilidade técnica pelo empreendimento, dentre outras exigências. É o triunfo do engenheiro (civil ou arquiteto) como profissional



também especializado no urbano - fato que mais tarde se consolidaria com a atividade do profissional urbanista.

## REFERÊNCIAS

ANDRADE, Carlos Roberto Monteiro de. **Barry Parker. Um arquiteto inglês na cidade de São Paulo.** São Paulo, FAU- USP, 1998. (Tese de Doutorado).

ANDRADE, Carolina, et all. **Horácio Sabino. Urbanização e histórias de São Paulo.** São Paulo, A&A Comunicações, 2008.

ANDRADE FILHO. Rogério Cesar de Andrade. **O crescimento de São Paulo e sua administração.** São Paulo, COGEP/PMSP, 1978. (Dossiê 001/6 O Planejamento Urbano na cidade de São Paulo - contribuições para a recuperação de sua memória - 1900/1971).

BOUVARD, Joseph A. **Relatório apresentado ao Prefeito Municipal, sr. Raymundo Duprat.** (processo nº 26221/11 - Câmara Municipal de São Paulo

CAMPOS NETO, Candido. **Os Rumos da Cidade. Urbanismo e modernização em São Paulo.** São Paulo, Senac, 2002.

CIA CITY. **Documentos técnicos de Barry Parker.** Arquivo técnico da Cia City. Pasta GG 092. São Paulo, Cia City.

COSTA. Oswaldo Antônio Ferreira. **Presença e permanência do ideário da cidade-jardim em São Paulo: o bairro do Pacaembu.** São Paulo, FAU - Universidade Presbiteriana Mackenzie, 2014 (Dissertação de Mestrado).

D'ELBOUX, Roseli. **Joseph-Antoine Bouvard no Brasil. Os Melhoramentos de São Paulo e a Cia City: ações interligadas.** São Paulo, FAU- USP, 2015. (Tese de Doutorado).

FREIRE, Victor da Silva. A Cidade Salubre. **Revista Polytechnica.** São Paulo, V.8, N.48, p.320-354, out./ nov. 1914.

\_\_\_\_\_ A Capital Paulista – Presente e Futuro – a acção official – a acção particular. **Almanach O Estado de São Paulo.** São Paulo, p. 175-195., 1915.

\_\_\_\_\_ A Planta de Bello Horizonte (a propósito da Cidade Salubre). **Revista Polytechnica.** São Paulo, V.9, N.52, p. 159-174, jan. 1916.

\_\_\_\_\_ **Higiene da Residência Urbana.** Memória apresentada ao Primeiro Congresso Médico Paulista. São Paulo, O Estado de São Paulo, 1917.

\_\_\_\_\_ Códigos Sanitários e Posturas Municipais sobre Habitações. Um Capítulo de Urbanismo e de Economia Nacional. **Boletim do Instituto de Engenharia.** São Paulo, V.1, N.3, p. 229-427, fev. 1918.

MEMORIAL técnico do bairro do Pacaembu. Cia City, 1913. Arquivo da Câmara Municipal de São Paulo.

PARKER, Barry. Two Years in Brazil. **Garden Cities and Town Planning Magazine.** Londres, N.8, V.9, ago. 1919., pgs 143-151.

SOUZA, Maria Cláudia Pereira de. **O Capital Imobiliário e a produção do Espaço Urbano. O caso da Companhia City.** São Paulo, FGV/SP, 1988. (dissertação de mestrado)

WOLF, Silvia Ferreira Santos. **Jardim América. O primeiro bairro-jardim de São Paulo e sua arquitetura.** São Paulo, EDUSP/Fapesp/ Imprensa Oficial, 2001.