

A PERDA DA URBANIDADE EM INTERLAGOS: DO BAIRRO RESIDENCIAL AO CONDOMÍNIO FECHADO

1º AUTOR

GALHARDO, Ana Carolina Soldera; Mestre em Arquitetura e Urbanismo pela UPM; Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo; Universidade Presbiteriana Mackenzie (UPM); São Paulo; Brasil; carolsoldera@hotmail.com.

2º AUTOR

SOMEKH, Nádia; Doutora em Arquitetura e Urbanismo pela FAU/USP; Docente do Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo; Universidade Presbiteriana Mackenzie (UPM); São Paulo; Brasil; nadia@mackenzie.br.

RESUMO

Este trabalho apresenta o resultado da pesquisa que trata das transformações na forma de morar em Interlagos (bairro e região), desde sua formação até a implantação dos condomínios fechados em grandes lotes. Analisando as formas de habitação produzidas ao longo do tempo é possível verificar a atuação dos agentes produtores do espaço urbano e a consequência para as relações sociais na cidade. O bairro residencial, projetado originalmente por Agache, apresenta até hoje espaços públicos abertos, ainda que segregados, ao contrário dos condomínios fechados que os internalizam. Além disso, antigas construções para trabalhadores deram lugar a favelas. Apontamos com este artigo algumas características da regressão de urbanidade na produção de habitação no espaço urbano de um bairro, que podem ser generalizadas a todo processo de urbanização da cidade de São Paulo, empobrecendo a vida urbana.

Palavras-chave: Urbanidade, habitação, condomínio fechado, mercado imobiliário, Interlagos, São Paulo.

ABSTRACT

This article presents results of research that deals with transformations in the way of living in Interlagos (district and region), from its formation to the establishment of gated communities in large batches. Analyzing the types of housing produced over time you can check the activities of agents and producers consequence of urban for social relations in the city. The residential neighborhood, originally designed by Agache, has today open public spaces, yet segregated, unlike condominiums that internalize. Moreover, ancient buildings for workers gave rise to slums. We point with this article features some of the regression of urbanity in the production of housing in the urban space in a neighborhood that can be generalized to the whole process of urbanization of the city of São Paulo, impoverishing urban life.

Keywords: Urbanity, housing, private condominium, real estate market, Interlagos, São Paulo.

RESUMEN

Este trabajo presenta los resultados de la investigación que se ocupa de las transformaciones en la manera de vivir en Interlagos (distrito y región), desde su formación hasta la creación de comunidades cerradas en grandes lotes. En el análisis de los tipos de vivienda producidos con el tiempo, puede verificar el trabajo de los agentes productores del espacio urbano y la consecuencia de las relaciones sociales en la ciudad. El distrito residencial, diseñado originalmente por Agache, cuenta hasta ahora los espacios públicos abiertos, aunque separados, a diferencia de los condominios cerrados que les internalizan. Además, los edificios antiguos de los trabajadores dio lugar a barrios marginales. Se señala en este artículo algunas de las características de la regresión de la urbanidad en la producción de viviendas en el espacio urbano del barrio, que se puede generalizar a todo el proceso de urbanización de la ciudad de Sao Paulo, lo que empobrece la vida urbana.

Palabras clave: Urbanidad, vivienda, condominios, bienes raíces, Interlagos, Sao Paulo.

A PERDA DA URBANIDADE EM INTERLAGOS: DO BAIRRO RESIDENCIAL AO CONDOMÍNIO FECHADO

1 INTRODUÇÃO

O estudo dos espaços construídos em São Paulo nos possibilita, a partir de uma revisão do passado, discutir sobre um melhor planejamento do futuro, especialmente em relação a diversidades, problemas e contrastes. Esses, percebidos por meio de desafios urbanos como precariedade na mobilidade, escassez e diminuição de espaços públicos e democráticos, segregação, degradação do ambiente, entre tantos outros que estão diretamente relacionados à sociedade e suas relações com o espaço construído, como explicitado por Santos (1982, p. 15): “os modos de produção escrevem a história no tempo, as formações sociais escrevem-na no espaço”. De modo geral, no Brasil, esse espaço fisicossocial deveria ter sido projetado tendo como instrumento a legislação urbanística, como indicam a Constituição Federal (art. 182 e 183) e o Estatuto da Cidade, visando à busca da cidadania mediante a garantia da função social da cidade e do bem-estar dos habitantes. Mas nas metrópoles contemporâneas é possível analisar transformações espaciais que demonstram o tipo de atividade e o modo de produção pela qual as relações sociais acontecem.

Um aspecto que a pesquisa aponta foi a perda da qualidade do espaço público coletivo, que podemos caracterizar como uma regressão de urbanidade na cidade de São Paulo. Segundo Meyer (2002), em uma análise do livro de Jane Jacobs, *Life and death of great American cities* [Morte e vida das grandes cidades americanas], a definição que propõe para Urbanidade é: “A relação dinâmica que se estabelece entre as ‘atividades urbanas’ cotidianas, que são algo maior que as ‘funções urbanas’, sempre renováveis e ampliáveis, e o espaço público adequado à sua realização”. Segundo a análise de Meyer (2002), a

ausência de projetos nas cidades que propiciem a qualidade e a integração da vida urbana geram problemas:

Além da monofuncionalidade, isto é, a ausência da diversidade funcional, ruas mal iluminadas, calçadas desprovidas de qualidades mínimas, parques urbanos segregados, quarteirões muito longos, falta de definição precisa entre espaços públicos e privados, excesso de espaços imprecisos ou residuais, mau equacionamento do convívio automóvel-pedestre, são alguns dos elementos físicos e espaciais que corroem a urbanidade.

A pesquisa contém um levantamento de tipologias e diferentes formas de habitação em uma área específica, durante determinado período, elucidando algumas transformações políticas, sociais e econômicas das cidades. A intenção é de se estabelecer uma relação dialética entre espaço e sociedade, pesquisando especificamente por determinadas tipologias habitacionais, e de iniciar uma discussão do efeito dessa relação como sugerido por Villaça (1999, p. 47): “As relações entre, de um lado, a produção, a circulação e o consumo do espaço e de outro os efeitos do espaço sobre o social”.

O período de estudo tem início com a implantação do loteamento residencial de Interlagos (1937) e a implantação recente de condomínios fechados (início em 1983 até 2010), visando à análise da produção habitacional específica no bairro de Interlagos e seus arredores, localizado na zona sul da cidade de São Paulo.

Em relação à área da pesquisa, foi necessário criar uma distinção entre bairro e região de Interlagos, pois a região reconhecida como “Interlagos” abrange um espaço maior do que a divisão nominal e administrativa do bairro “Cidade Satélite da Capital - Interlagos”. Foi realizado um levantamento do espaço identificado pelos usuários, mídia e comercialmente como Interlagos, dos condomínios em seu entorno e a compreensão da expansão do mercado imobiliário na região. O recorte da área e região de Interlagos foi o modo apurado para discutir a produção do espaço por meio do estudo dos bairros, e de modo mais amplo contribuir para o conhecimento sobre essas transformações dentro de um contexto mais complexo.

As transformações na morfologia dos bairros vão revelando a constituição de um novo tempo por meio de uma nova forma de uso do espaço em meio à constituição de um modo de vida que está presente na metrópole e aos poucos vai invadindo todos os lugares, submetendo-os à lógica e à racionalidade das necessidades da reprodução do capital (CARLOS, 2001, p. 358).

O processo de criação da “Cidade Satélite da Capital - Interlagos” descreve de forma exemplar como o espaço produzido na cidade é resultado de interesses comerciais privados. Descreve, ainda, como o poder público, mais preocupado com as obras de modernização da cidade, delegava a particulares as obras de urbanização de bairros mais periféricos, como nos afirma Grostein (1987, p. 58), o que também ocorre na análise da criação de um loteamento operário, local pioneiro na periferia da cidade, o bairro de Cidade Dutra, contíguo à Cidade Balneária de Interlagos. A partir da década de 1980, inicia-se a construção de condomínios fechados como uma opção de moradia exclusiva para classes mais altas, sendo os primeiros de São Paulo o Condomínio Ilhas do Sul e o Portal do Morumbi (CAMPOS, 2002, p. 130). Eles são equipados internamente com itens de acesso restrito e único aos seus moradores, atraindo uma população, na maioria das vezes, que residia nas proximidades do empreendimento, com a ideia de consumo de algo novo, seguro e com melhor qualidade de vida. Essa forma de moradia torna-se a nova opção imobiliária, e seus idealizadores agregam um conjunto de valores com a intenção de promover o produto imobiliário alegando prestígio, status e distinção, como nos aponta Harvey (1989, p. 103):

A luta pela manutenção da lucratividade apressa os capitalistas a explorarem todo tipo de novas possibilidades. São abertas novas linhas de produto, o que significa a criação de novos desejos e necessidades. Os capitalistas são obrigados a redobrar seus esforços para criar novas necessidades nos outros, enfatizando o cultivo de apetites imaginários e o papel da fantasia, do capricho e do impulso.

Desde o bairro de Agache até os condomínios, podemos observar a crescente opção por áreas habitacionais cada vez mais separadas e isoladas da cidade. No caso da região de Interlagos, seus espaços tornam-se áreas fragmentadas: de um lado, o bairro quase particular; do outro, um parque elitizado (como é o caso do Autódromo), a margem da represa com usos precários ou privativos, uma zona industrial que vai se desfazendo e, com a implantação de condomínios ao longo dos anos, diversas áreas com núcleos dispersos e descontínuos. Recentemente temos a implantação de empreendimentos em áreas maiores que se intitulam “bairros privativos”, equipados com diversos usos, possibilitando uma maior segregação do espaço urbano, onde o bairro é a próxima dimensão de cidade a ser privatizada e sob o controle de particulares.

Desse modo, podemos dizer que se estimula não a construção da cidade como local de convívio, com urbanidade, mas sim da Anticidade. Como definido por Sánchez (2009, p. 11): “Entende-se que a cidade é o lugar do encontro, da diversidade de atividades e classes sociais. *Anticidade* vem a ser um modelo que se contrapõe a essa diversidade, que busca a homogeneidade, o isolamento”.

As ruas, como apontado por Rolnik (1997, p. 31), são realmente mera passagem e circulação dos mais variados tipos e entre si conflitantes (caminhões, automóveis, motocicletas), sendo a implantação dos condomínios a maior expressão da Anticidade, como lemos na definição dessa tipologia urbana dada por Eppinghaus (2004, p. 43):

Podemos dizer que esse modelo de concentração residencial se caracteriza pela organização de seu espaço por particulares, diferenciando-se do seu entorno tanto em padrões de desenho espacial quanto em instrumentos de fechamentos como muros, grades, portões ou guaritas. O conjunto edificado volta-se para o interior que abriga a comunidade, que tende a ser socialmente homogênea e protegida da vida extra-muros.

Direcionados para as classes de renda média e alta, os condomínios estudados são equipados com itens de lazer, com projetos estilizados e campanhas publicitárias que procuram estimular a venda de seus empreendimentos, utilizando-se, em alguns casos, do referencial homônimo do bairro tombado, como marca de qualidade e exclusividade.

Nota-se uma perda de urbanidade na região de Interlagos, como exemplo do que acontece em São Paulo, pois constatamos um processo de privatização generalizada do espaço público. Como não é mais possível atuar na abertura de novos lotes e consequentemente no contínuo espraiamento da cidade em razão de sua enorme expansão (já ultrapassando seus limites municipais e as áreas de preservação ambiental), o mercado que comercializa a habitação passa a atuar nos vazios existentes e passíveis de novas construções, voltando-se para o lote, para o empreendimento e para o seu objeto de comercialização, sem o comprometimento com a permanência da vida urbana.

2 O modelo idealizado na “Cidade Satélite Balneária de Interlagos”

Ao analisar a forma e a distribuição da moradia urbana, podemos entender as transformações sociais, econômicas e políticas da cidade e também dos seus usuários urbanos. As construções das moradias não são apenas marcadas por elementos técnicos, de racionalização de construções, ou por adornos estéticos; por exemplo, são consideravelmente influenciadas pela aparência social e distinção a que o indivíduo quer pertencer. Santos (1993, p. 96) define como *sítio social* os espaços particulares da cidade que são criados em um contexto de valor social e faz um destaque à questão da moradia: em relação à habitação produzida nas cidades, existe uma provisão das distinções de moradia com o intuito de gerar valorização e, como resultado, a especulação e a quantificação (rápida venda, melhor custo e lucros obtidos) para a comercialização imobiliária. Distinções essas voltadas aos indivíduos que adquirem determinada moradia e que buscam, intencionalmente ou não, um diferencial de vida urbana, sendo elas residências em bairros nobres (Figura 1), como “sítios sociais”, ou condominiais, pelas imponentes fachadas de suas guaritas ou seguranças às portas (Figura 2).

Segundo Kotler (1997, p. 161), os indivíduos selecionam, compram, usam e dispõem de bens para satisfazer suas necessidades e desejos. Transpondo o conceito para a moradia, ela é a espacialização e figuração, nas cidades, dessas aquisições quando realizadas por grupos de moradores com determinado poder aquisitivo e possibilidade de escolha. A

aquisição de bens imóveis também é realizada por grupos e organizações na aquisição comercial, ou industrial, mas nessas esferas de negócios imobiliários existem valores e fatores que não se limitam ao indivíduo e à sua escolha pessoal. Entretanto, a habitação é caracterizada por escolhas pessoais e individualistas. O produto imobiliário existe para responder a essa demanda social nas cidades, e, claro, a efetivação da venda.



Figura 1: ImpONENTE residência na Rua Tchecoslováquia no bairro de Interlagos.

Fonte: fotos da autora em 15 de maio de 2010.



Figura 2: Fachada da Portaria do IEPE Golf Club, na Av. Eng. Alberto de Zagottis.

Fonte: fotos da autora em 15 de maio de 2010.

Na região de Interlagos há um interessante histórico de formação do mercado de venda de moradias. O engenheiro Louis Romero Sanson, um dos diretores e principal negociador da Auto-Estradas S/A, havia feito alguns trabalhos anteriores, como o Plano de Urbanização da Chácara Flora (REIS, 1994, p. 194), bem próximo à região, caracterizado por um bairro restritamente residencial com loteamento de alto padrão, atraindo investidores para uma região longínqua da cidade para a época. A partir de 1937, com a aquisição de terras entre as Represas, em áreas que atualmente correspondem ao bairro de estudo, o investidor propõe a “Cidade Satélite Balneária de Interlagos” para uma ocupação pioneira em lotes residenciais, em uma região agora privilegiada para investimentos imobiliários pela beleza ambiental. Como a maioria dos moradores de São Paulo e possíveis interessados pela região não possuíam automóveis na época, a empresa Auto-Estradas implanta uma linha de auto-ônibus, facilitando o acesso ao empreendimento, e faz um convênio com a E. F. Sorocabana para a construção de uma extensão da via férrea Sorocabana, com estação em Interlagos (SCALI, 2004, p. 14).

O Projeto de Interlagos propunha uma valorização e uma intenção de construção de parte da cidade, por isso ainda continha a construção do Autódromo, de dois hotéis, uma igreja, escola, ginásio de esportes, uma praia e playground que proporcionariam lazer (praia que veio a ser criada no início dos anos 1940, com diversos caminhões que traziam areia de Santos e com cabines de banheiro na represa), além de áreas destinadas ao uso comercial e industrial. O bairro residencial era parte essencial dessa proposta e a intenção era a comercialização dessa área, para o início de um crescimento, em princípio ordenado, valorizando e, de certo modo, projetando uma zona da cidade. A abertura de novos lotes era incentivada pela Lei Municipal n.2.611, de 1923, que regulava a abertura de novas áreas, e tendo como referência os bairros jardins, “a exemplo da iniciativa da Companhia City, considerados por Anhaia Mello como modelo a ser seguido na expansão urbana em geral” (CAMPOS; SOMEKH, 2002, p. 66).

Publicado em um artigo da revista *Anhembí*, Louis Romero Sanson (1950) expõe sobre o seu projeto de uma Cidade Satélite em Interlagos, comparando-o ao modelo bem-sucedido do loteamento Jardim América e, especialmente, de acordo com a concepção de cidade-jardim definida pelo inglês Ebenezer Howard (século XIX), onde se deveria construir uma unidade autônoma e autossuficiente, capaz de reunir, numa mesma área, os locais de

trabalho e moradia, rodeados por cinturões verdes, por isso a “Cidade Satélite Balneária de Interlagos”. Foi solicitado, então, o projeto ao urbanista francês Alfred Agache (Figura 3) como ícone de publicidade e atrairindo compradores para a área, que executou o desenho de um loteamento bairro-jardim. O urbanista, quando conhece a região, compara-a com a cidade suíça Interlaken, localizada entre os dois lagos (no nosso caso, do Rio Guarapiranga e Billings), por isso o bairro recebe o nome de “Interlagos”. Interessante notar a montagem dessa parte da cidade, também pela escolha do arquiteto e da distinção de utilização dessa área, como discutido por Harvey (1989, p. 197-199): “Os espaços particulares da cidade são criados por uma miríade de ações, todas elas trazendo a marca da intenção humana”. Ou seja, é a materialização das relações sociais em que “no contexto de práticas específicas, a organização do espaço pode de fato definir relações entre pessoas, atividades, coisas e conceitos”. Alfred Hubert Donat Agache (Tours, 1875 - Paris, 1959) foi arquiteto, urbanista e sociólogo que, segundo a concepção de planos urbanísticos com preocupações higienistas e ambientais, utilizou conceitos de cidades-jardim em seus planos. A importância de sua obra no Brasil é destacada por Villaça (2004, p. 188):

Os conceitos de planejamento urbano ou plano diretor não existiam no Brasil nem no século passado nem no início deste. O Plano Agache, do Rio de Janeiro, datado de 1930, é, no nosso conhecimento, o primeiro plano a apresentar a expressão plano diretor. Da mesma forma as expressões urbanismo e plano urbanístico não existiam no século passado.

Seus conceitos urbanísticos se baseavam em uma preocupação com a composição plástica (o embelezamento) de acordo com os valores dominantes da sociedade, e procurava favorecer o modo de vida coletivo na cidade, assim como o poder das instituições, e a organização da ocupação do solo, das fachadas, da segurança e da circulação. Segundo Abreu (1997, p. 86), o objetivo dos planos de Agache era: “ordenar e melhorar a cidade segundo critérios funcionais de estratificação social do espaço”.



Figura 3: O urbanista Agache em visita a Interlagos em 1937.

Fonte: Mendes; Carvalho (2000).

O próprio autor evoca seu Plano para o Rio de Janeiro, tendo importantes seguidores em São Paulo, como Anhaia Melo e Prestes Maia; em “Cidade do Rio de Janeiro: Remodelação, extensão e embelezamento” ele fala sobre urbanismo:

É uma ciência, e uma arte e, sobretudo uma filosofia social. Entende-se por urbanismo, o conjunto de regras aplicadas ao melhoramento das edificações, do arruamento, da circulação e do descongestionamento das artérias públicas. É a remodelação, a extensão e o embelezamento de uma cidade, levados a efeito, mediante um estudo metódico da geografia humana e da topografia urbana sem descurar as soluções financeiras (AGACHE, 1930).

Interlagos, praticamente, é um modelo ideológico em menor escala de uma ideia de cidade nos moldes do urbanista (Figura 4). A setorização espacial, em que cada área exerce o seu papel, e a circulação é que promovem a integração do tecido. Por isso o título de cidade ao que é hoje um bairro, “Cidade Satélite Balneária de Interlagos”, mas que nasce como um modelo da cidade-jardim. Como parte da divulgação e comercialização dos lotes, esse nome era atrativo, mas também resultado da influência do urbanista francês e do

lançamento de outros empreendimentos. Nem tudo foi construído pela Auto-Estradas S/A, mas diversos terrenos foram doados para equipar essa pequena cidade:

Terreno para a Construção: da Igreja de São Pancrácio, para a moradia do padre e do Viveiro; o bairro Cidade Dutra; o bairro Rio Bonito; o Clube de Campo de São Paulo; as avenidas Robert Kennedy, Interlagos e Nações Unidas (trecho Jurubatuba); a Pedreira Guacury (SANSON apud SCALI, 2004, p. 18).



Figura 4: Vista aérea do Viveiro Jacques Cousteau, em 11 de julho 2009.

Fonte: Disponível em:

<http://i222.photobucket.com/albums/dd287/westner73/helicoptero/IMG_2510.jpg>. Acesso em:
12 jul. 2010.

Encontramos em Interlagos diversas partes que compõem uma atividade urbana, como a implantação das áreas de lotes nobres residenciais, os loteamentos operários, áreas industriais, comerciais e institucionais, incluindo religiosos e de lazer. Esse projeto total correspondia a uma área de quatro milhões de metros quadrados (MENDES; CARVALHO, 2000, p. 51). No *Filme-Folheto* (MENDES; CARVALHO, 2000, p. 55), feito pela Auto-Estradas

S/A, que era o material de comercialização e divulgação do Bairro de Interlagos, ou melhor, da “Cidade Satélite Balneária de Interlagos”, notamos o apelo a uma nova forma de viver. Só que, nesse caso, era para atrair compradores e investidores a um loteamento, distante da capital, que propunha uma cidade ideal:

Convite para um Passeio: São Paulo a maior cidade industrial do continente Sul-American, centro importante da atividade agrícola e comercial, cresceu sem ter havido a previsão da grande metrópole que havia de ser.

As suas indústrias necessariamente foram-se localizando em áreas próximas às três estradas de ferro que circundam a capital ao sul, a leste e a ao norte; o seu comércio foi invadindo o centro, primitivamente ocupado por residências finas; estas então só encontraram a possibilidade de se desenvolver em direção a oeste, surgindo primeiro a Avenida Paulista, logo a Vila América, e a seguir os atuais bairros mais distintos da cidade: o Jardim América, o Jardim Paulista, o Jardim Europa (MENDES; CARVALHO, 2000, p. 55).

Existe aqui uma referência a essa área, considerada nobre, para a exposição do que se pretende comercializar, expondo a região do bairro dos jardins como um exemplo perfeito de urbanização:

O Jardim América foi o primeiro caso de um plano de urbanização perfeita para a criação de um bairro residencial da capital; as restrições estabelecidas ao serem vendidos os lotes permitiriam esse aspecto encantador de casas em meio a jardins; essas restrições impediram a detestável promiscuidade de edifícios comerciais, de prédios de apartamentos e luxuosos palacetes. Poucos anos bastaram para demonstrar que apesar de ser bem mais custosa a criação de bairros dessa ordem, dotados de grandes avenidas, de parques, de jardins, e de todos os melhoramentos urbanos, o resultado é amplamente compensador (MENDES; CARVALHO, 2000, p. 55, grifo nosso).

E conclui com a ideia de que o crescimento da cidade é o futuro promissor:

Esse valioso exemplo deverá servir de estímulo para que os proprietários de terrenos façam cada vez com mais capricho a urbanização dos mesmos, e deverá servir também de orientação para bem escolher por parte das pessoas dispostas a adquirir lotes nos bairros em formação em torno da antiga cidade. Este pequeno Filme-folheto é um sincero hino a São Paulo; o passeio a que através das suas páginas convidamos o leitor, mostrando o maravilhoso crescimento que vem se operando, deverá servir para criar uma visão da grande cidade do futuro (MENDES; CARVALHO, 2000, p. 55).

Aparece, como intenção, a cidade criada a partir de um referencial “nobre”, para a comercialização dos lotes de Interlagos, onde a pretensão maior é a de proporcionar uma nova concepção de vida, um melhor futuro, separado e diferenciado das demais áreas urbanas.

3 REGIÃO DE INTERLAGOS E O PRIMEIRO CONDOMÍNIO FECHADO NA ÁREA

O bairro de Interlagos possui uma divisão administrativa e fisicoespacial bem definida, compreendida por uma área residencial (tombada pelo Conpresp¹ em 2004). Mas não apenas o bairro é identificado pela população, pelos meios de comunicação e reconhecido como “Interlagos”: na região encontramos a Avenida Interlagos, que proporciona esse reconhecimento às demais áreas em relação à cidade de São Paulo, assim como a presença de outros equipamentos, como o Autódromo de Interlagos, a Represa do Guarapiranga² (represa essa que abrange uma área muito maior, mas da qual muitas vezes é destacada como localizada em Interlagos), os clubes particulares, os empreendimentos comerciais, como Shopping Interlagos, Sesc Interlagos e vários empreendimentos fechados, como os

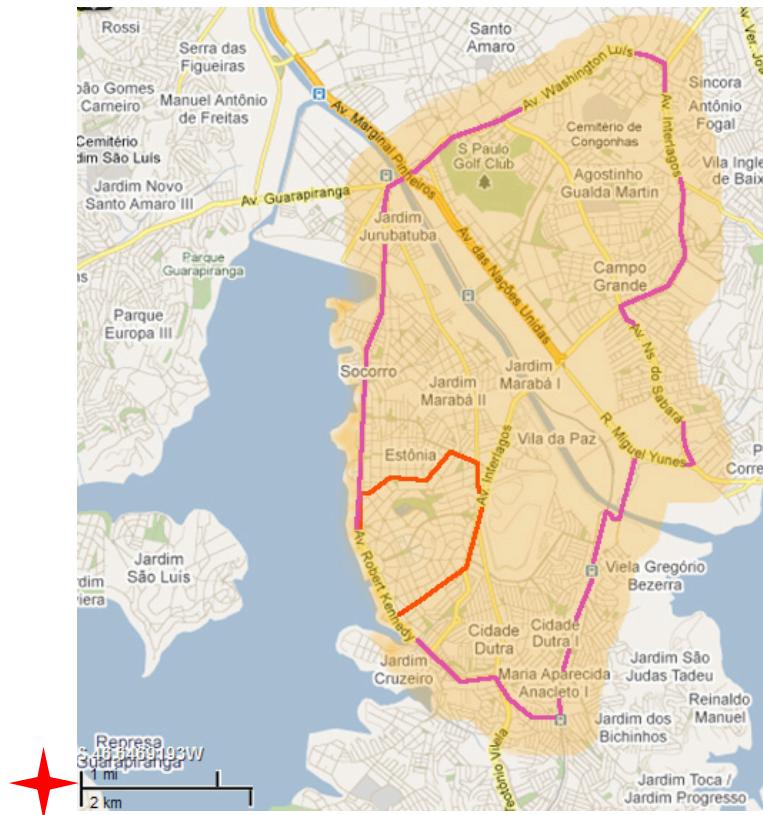
¹ CONPRESP - Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo, conforme sua resolução nº 03/2004.

² Em razão dessa identificação com a Represa, em algumas citações sobre a região usa-se, por exemplo, a expressão “ocupação irregular” em Interlagos, que, na verdade, não existe. O bairro de Interlagos é um loteamento residencial, tombado, com suas divisões administrativas bem definidas.

condomínios, que incorporam, de algum modo, o nome “Interlagos” à sua identificação, mas que não estão localizados no bairro especificamente.

Nesta pesquisa, as avenidas e os limites foram traçados levando-se em consideração as áreas construídas ou mesmo relacionadas à urbanização de Interlagos pela Auto-Estradas S/A. Nesse perímetro proposto temos as tipologias habitacionais pretendidas de estudo, ou seja, o bairro residencial, os condomínios em áreas vazias de estoque urbano, o condomínio em área industrial e o condomínio intitulado “bairro privativo”. Portanto, quando o termo utilizado na pesquisa for “região” de Interlagos, estaremos ampliando essa área para a extensão da Avenida Interlagos e seu entorno imediato³ (Figura 5).

3 Região de Interlagos - entorno imediato das avenidas



³ “Entorno imediato” definimos aqui como uma faixa de aproximadamente 300 metros para ambos os lados das avenidas principais delimitadas nesta pesquisa.

Figura 5: Mapa com a área de Interlagos e o entorno imediato considerando uma faixa de aproximadamente 300 m ao longo das principais avenidas. Fonte: Disponível em: <<http://www.googlemap.com>>. Acessado e demarcado pela autora em: 20 set. 2010.

NOTA:

LEGENDA	
	Região de Interlagos, definido pela autora
	Bairro Tombado de Interlagos

Delimitado pelas importantes vias da região: Avenida Interlagos (inicia como uma variante da Avenida Washington Luís), Avenida Nossa Senhora do Sabará, Rua Miguel Yunes, Ponte Vitorino Goulart da Silva, segue pela via férrea até a Estação Primavera-Interlagos, Avenida Presidente João Goulart, Avenida Senador Teotônio Vilela, Avenida Robert Kennedy, Ponte Santo Dias da Silva, Avenida Vitor Manzini, retornando pela Avenida Washington Luís até o encontro com o ponto inicial na Avenida Interlagos.

Na região descrita, um dos estudos de casos propostos pela sua importância representativa de uma tipologia habitacional (os condomínios fechados) é o **Condomínio Chácara Santa Elena** (Figura 6), instalado em uma área desmembrada de uma chácara existente ao lado do loteamento Chácara Flora. O nome utilizado faz uma referência à ideia de vida bucólica e ao bairro de alta classe ao lado. Foi o primeiro condomínio da região e figura entre os primeiros da cidade de São Paulo, sendo resultado da Legislação de 1972 e de uma área vazia da capital.



Figura 6: Vista do Condomínio Santa Elena.

Fonte: Multiplan Empreendimentos Imobiliários, em 20 de outubro de 2010.

Esse condomínio foi construído em 1983 pela Multiplan Empreendimentos Imobiliários, logo após a inauguração do Shopping Morumbi (no ano de 1982). Essa empresa foi responsável pela construção de diversos edifícios, shoppings e condomínios, com destaque para o Edifício Cidade do Rio de Janeiro, no centro do Rio (1966), Shopping Ibirapuera, em São Paulo (inaugurado em 1975), Barra Shopping, no Rio de Janeiro (1981), Condomínio Barra Golden Green, no Rio de Janeiro (1992), e internacional, como o II Villagio, em Miami Beach (1999). Na época de implantação do Condomínio Chácara Santa Elena nota-se uma crescente valorização da zona sul, com grandes investimentos. A própria implantação do Shopping Morumbi, em um local de várzea, representa a ocupação comercial da região, como vemos no mapa sistemático de localização do empreendimento, da qual observamos a referência ao Shopping e à ideia de distância traçada em quadros esquematizados pelo tempo previsto de percurso:

- Avenida Paulista em 17 minutos;
- Anhangabaú em 21 minutos (referência ao centro de São Paulo);

E, ainda, a sugestão e destaque de utilização das vias marginais do Rio Pinheiros.

O folder do empreendimento inicia o texto de forma muito similar ao Filme-folheto do bairro de Interlagos, que nos apresenta um passeio “virtual” pela área, exaltando as belezas intrínsecas da paisagem diretamente relacionada à aquisição exclusiva oferecida pelo empreendimento. Inicialmente, a exclusividade e a sofisticação do empreendimento são reveladas à medida que é realizado um paralelo com cidades estrangeiras de prestígio (especialmente da época), à similaridade da referência de Interlagos a Interlaken, na Suíça.

O condomínio conta com cinco torres, sendo um apartamento por andar em 18 andares, somando apenas 90 unidades unifamiliares, chamadas publicitariamente de “PENTHOUSE”.

Cada apartamento é construído com mais de 650 m², com projeto de arquitetura realizado conjuntamente pelos arquitetos Jorge Salsupin e José Gugliotta, e com a Empresa Brasileira de Planejamento (Embraplan). Um diferencial da planta é que a maioria das distribuições internas é livre, destacando apenas que as áreas dos banheiros e fachada permanecem inalteráveis. Há um cuidado realçado pela publicidade sobre a área verde, que conta com a assinatura e projeto de Burle Marx (Figura 7), e a constante retomada de qualidade de vida pela presença da natureza. Atrativo da publicidade imobiliária são os benefícios naturais e originais da região, utilizados em suas campanhas, só que para a criação de glebas particulares. Conforme relata Sanchez (2009, p. 112), “Isso mostra que o meio ambiente realmente se tornou um elemento que agrupa valor ao empreendimento, pois a população busca cada vez mais uma vida saudável e em contato com a natureza”.

Na campanha publicitária vemos dizeres como: “autêntica reserva florestal”, “morar num bosque fechado”, “calma da vida campestre”. O próprio atrativo apresentado pela campanha do empreendimento é: “o projeto que oferece a maior relação de área verde por metro quadrado”, e ainda destaca o “número reduzido de apartamentos, em proporção muito inferior àquilo que a lei permitia”. A questão da apropriação do recurso natural é amenizada para o público-alvo com a citação do empreendimento como forma de preservação do ambiente, que não permite o avanço do “progresso implacável” que “acabaria por devorá-lo”. Mais uma vez, persiste a ideia de área livre particular como forma de manter o verde preservado, onde “Em São Paulo, como em toda parte, glebas

bem menores vêm sendo repartidas em lotes tão pequenos que as casas acabam por expulsar as árvores e os caminhos floridos convertem-se em pistas de asfalto”.

Nessas áreas livres de convívio interno são destacados os equipamentos do tipo “clube” do empreendimento: “Um clube fechado, num parque privativo”. Muito comum hoje, mas que na época fazia clara referência aos clubes elitizados existentes, onde teriam uma área de lazer disponível apenas para o seleto grupo de moradores e de alta classe (como todas as exigências, os altos valores de títulos e transferências no ingresso restritivo para membros de clubes). Era a mudança de cultura, na qual o valor pago mensalmente por meio das taxas condominiais, que em residências unifamiliares não eram necessárias, passa a ser justificado pelas áreas de convívio apenas para moradores.

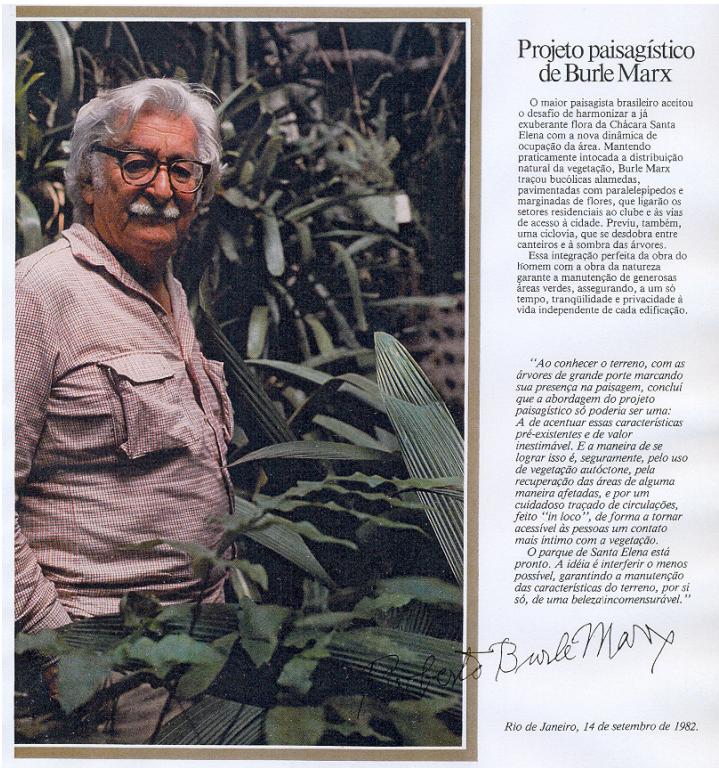


Figura 7: Folder com a indicação do projeto paisagístico por Burle Max, 1982. Fonte: Multiplan Empreendimentos Imobiliários, em 20 de outubro de 2010.

5 PROJETANDO E VENDENDO FORMAS DE MORAR

Encontramos atualmente, da mesma forma mas em outra escala, esses mesmos referenciais publicitários de investimento em melhor qualidade de vida relacionada à aquisição de moradias, associado à ideia de clube fechado, de áreas privativas, exclusivos, ou mesmo reservas particulares. É a idealização das empresas imobiliárias em criarem os seus “*sítios sociais*” que podemos notar nas campanhas a seguir. Os anúncios trazem como principal *slogan* a “Vida” melhor que os empreendimentos podem proporcionar (Figuras 8 e 9). Interessante notar que no empreendimento VIVA Jardim do Golf (Figura 10) a distinção está na vista para o bairro residencial, no caso, Jardim Campo Grande, pois a sua localização é justamente no distrito de Jurubatuba, antiga área industrial. Observamos na imagem o local do condomínio, à esquerda, as fábricas da região, e à direita, o loteamento residencial, e os edifícios darão vista ao residencial, para criar um novo *sítio* dentro de uma área ainda industrial. Na concepção publicitária e de marketing, habitar em áreas industriais não remete à qualidade de vida, como proposto em seus anúncios, por isso o destaque ao residencial ao lado.



Figura 8: Página do site do Empreendimento Interclube Condomínio, conceito. Fonte: Disponível em: <<http://www.interclubecondominio.com.br>>. Acesso em: 15 jul. 2010.

Projeto | Implantação | Lazer | Apartamento | Plantas | Localização |

PROJETO

Você vai esquecer da vida. Ou melhor, vai lembrar de como ela deveria ser. Viva privilégio seu lazer e o seu bem-estar. Tem vista permanente para uma zona residencial e muita privacidade para você curtir os seus dias dentro e fora do seu apartamento.

FICHA TÉCNICA

Projeto arquitetônico: Itamar Berezin
Projeto paisagístico: Benedito Abud
Projeto de decoração: Débora Aguiar
N.^º de torres: 4 torres
2 torres com 24 pavimentos e 2 torres com 25 pavimentos
N.^º total de unidades: 392
Todas unidades possuem elevador e depósito privativos

133 m² privativos
4 dormitórios, sendo 1 suíte
2 vagas por unidade
Total de unidades: 196

163 m² privativos
4 dormitórios, sendo 2 suítes
3 vagas por unidade
Total de unidades: 196



Figura 9: Página do site da Construtora MAC, do Empreendimento VIVA Jardim do Golf, Projeto.

Fonte: Disponível em: <<http://www.mac.com.br/imovel-detalhe/viva-jardim-do-golf>>. Acesso em: 15 jul. 2010.



Figura 10: Vista aérea no folder do empreendimento Viva, localização. Fonte: Cyrela, folder de vendas 4 de maio de 2009.

No Empreendimento Terrara (Figura 11), que propõe um bairro privativo em 200.000 m² no antigo terreno da Villares, identifica-se a segurança como fator relacionado à melhor qualidade de vida, que proporciona distinção aos moradores: “No Terrara você vai se divertir e aproveitar os melhores momentos da sua vida. Para isso acontecer, é necessário que você e sua família estejam tranqüilos e seguros de que nada de ruim pode acontecer. É aqui que entra a nossa equipe de segurança, que trabalha 24 horas por dia para trazer a você todo o conforto e segurança que você e sua família necessitam. Sem falhas”. Um verdadeiro apelo de marketing por prometer “que nada de ruim pode acontecer”, ou mesmo “sem falhas”? Como a área é muito grande e a proposta é de um bairro privativo, a ideia é passar segurança total, ou mesmo controle total em uma área particular. Notamos, também, a referência ao bairro residencial Interlagos, e o empreendimento está dentro do parque industrial do Distrito de Jurubatuba.

Os processos envolvidos de comercialização e marketing imobiliários compreendem vários fatores, como descrito por Righi e Castro (2008, p. 454):

Análise de mercado feita por meio da demanda e da oferta; avaliação das possibilidades de diferenciação competitiva em face das demais empresas; estudos de viabilidade e desenvolvimento de novos produtos; e desenvolvimento de estratégias de comercialização.

Verificamos, nesses casos, um processo de produção imobiliária que, se por um lado, os indivíduos e consumidores são agrupados segundo determinados perfis, classes, hábitos e padrões de consumo, por outro, temos a criação de diferenciais desses produtos em relação às suas vantagens competitivas de outros concorrentes num determinado segmento de mercado: um agrupamento e ao mesmo tempo uma distinção do produto.



Figura 11: Página do site da Incorporadora Brookfield com o Empreendimento Terrara, Bairro planejado.

Fonte: Disponível em:

<<http://www.br.brookfield.com/brookfieldbr/v2/hotsites/meainterlagos/conheca-o-terrara/bairro-planejado/>>. Acesso em: 21 jul. 2010.

Atender, inicialmente, às diversas exigências individuais seria inviável, por isso há a necessidade de agrupamento de interesses em comum para avaliação e estudo do que será projetado e construído. A partir daí o que ocorre é que o agente construtor das habitações urbanas configura e idealiza, com base nessa específica parcela da população, desejos, sonhos e projeção de futuro na vida urbana. Por isso, no que se refere ao projeto e à construção dessas moradias,

Os elementos de projeto mais valorizados, contudo, envolvem forte tendência a reduzir as características estéticas do projeto de arquitetura aos seus aspectos mais aparentes e assimiláveis por um determinado público-alvo, em termos de imagem exterior, ambientação paisagística, acabamento interno e mesmo mobiliário (RIGHI; CASTRO, 2008, p. 455).

Os diferenciais são gerados particularmente a cada empreendimento ou lançamento, e dependerão de valores que podemos classificar como reais (localização, infraestrutura existente, ambiente natural envolvido) ou publicitários (são os itens criados para comercialização de seus produtos pelas incorporadoras ou construtoras, como as plantas decoradas, os novos nomes de “bairros” ou referências a localizações sem que o projeto esteja realmente no local, a utilização dos nomes reconhecidos de arquitetos, os ambientes e equipamentos internos dos condomínios, as campanhas de marketing e todo material envolvido). Dependendo de cada produto imobiliário, teremos os itens reais e publicitários destacados para conferir a distinção necessária à sua comercialização. O condomínio fechado é parte da ideia de produto capitalista nas cidades contemporâneas, como discutidas por Harvey (1989, p. 99):

Contudo, na qualidade de produtores de mercadorias em busca de dinheiro, dependemos das necessidades e da capacidade de compra dos outros. Em consequência, os produtores têm um permanente interesse em cultivar “o excesso e a intemperança” nos outros, em alimentar “apetites imaginários” a ponto de as idéias sobre o que constitui a necessidade social serem substituídas pela “fantasia, pelo capricho e pelo impulso” [...] O prazer, o lazer, a sedução e a vida erótica são trazidos para o âmbito do poder, do dinheiro, e da produção de mercadorias.

Quando feita a análise dos condomínios residenciais fechados, com várias unidades habitacionais, em duas ou mais torres, que é especificamente o objeto da nossa pesquisa, notamos um maior agrupamento de diferenciais “artificiais” possíveis de serem criados. Como descrito por Righi e Castro (2008, p. 458):

Os tipos de produtos imobiliários para o mercado resultam da confluência de uma série de requisitos de caráter técnico e social aos quais os edifícios devem corresponder. Não cabe desenvolver a análise do conjunto desses requisitos, mas dois deles devem ser mencionados pela importância que têm adquirido nas estratégias de projeto do produto inspiradas por técnicas mercadológicas: o caráter defensivo e de separação em relação aos espaços públicos que acentua a idéia de enclave auto-suficiente dos condomínios fechados; e o conjunto de equipamentos técnicos que inclui vigilância eletrônica com circuito fechado de TV, facilidades de telecomunicação, regulação do consumo de energia e água por meio de dispositivos ‘inteligentes’, etc. Com base nessas considerações, pode-se levantar a hipótese de que uma tipologia latente no próprio processo imobiliário tende a se cristalizar numa norma implícita, cuja influência incide sobre a criação de tais produtos, transformando-se em ‘senso comum’, isto em uma verdadeira tipologia.

6 ALGUMAS CONCLUSÕES

A escolha de Interlagos para a pesquisa se deu pelo fato de que, além de ser uma área diferenciada com importante valor histórico e arquitetônico em destaque na cidade, apresenta também um modelo dos processos de reestruturação do espaço ao longo das décadas. A região recebe atualmente vários projetos de condomínios pelas áreas disponíveis e é possível analisar como o mercado imobiliário, objetivando a venda e obedecendo à lógica dos mercados financeiros, produz moradia baseada no consumo imediato e na adequação dos projetos às características mais assimiláveis e atraentes pela população. Notamos que o condomínio fechado, em sua projeção, é o empreendimento que mais agrupa valor distintivo ao seu produto final, por buscar atrair novos compradores muitas vezes próximos ou até mesmo vizinhos às áreas em lançamento. A regressão da urbanidade se dá em Interlagos por dois fatores, tanto pelo bairro segregado, como pela presença na região de vários condomínios fechados.

A região da pesquisa permite esse comparativo, tanto do bairro-jardim quanto dos atuais condomínios fechados que não propiciam vida social e convívio entre seus residentes de diferentes classes. Ou seja, esses espaços produzem consequências para as relações sociais na cidade. Os condomínios fechados não são questionados por darem maior segurança, ou por oferecerem o melhor aos seus moradores, mas sim por não criarem relação com a rua,

fecharem-se em classes iguais atraindo justamente pela sua distinção em relação à demais construções habitacionais. O pedestre torna-se um estranho a ser excluído.

A produção da moradia está especialmente vinculada às regras de rentabilidade do capital financeiro e não à produção de novos conceitos de urbanismo, à diversidade de implantações e projetos habitacionais diversificados. A população que almeja a melhora de qualidade de vida acaba por adquirir as mesmas tipologias habitacionais, em diversos pontos da cidade, tipologias essas que remetem à exclusão e segregação. Uma possível explicação para isso é que nossas cidades não se constituem, atualmente, em boas opções de urbanidade. Resta-nos lutar para construí-la.

REFERÊNCIAS

ABREU, M. **Evolução urbana do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Iplanrio; Jorge Zahar Editor, 1997.

AGACHE, A. H. D. **Plano Agache - plano de remodelação, extensão e embelezamento**. Online. Rio de Janeiro: Biblioteca da Secretaria Municipal de Urbanismo da Cidade do Rio de Janeiro (SMU). Editora: Foyer Brézilien, 1930. v. I. Disponível em: <<http://www.urbanismobr.org/bd/documentos.php?id=2694>>. Acesso em: 5 nov. 2010.

CAMPOS, C. M. PDDI, PMDI e Lei de Zoneamento: a questão imobiliária. In: SOMEKH, N.; CAMPOS, C. M. (Org.). **A cidade que não pode parar: planos urbanísticos de São Paulo no século XX**. São Paulo: Mackpesquisa, 2002.

CAMPOS, C. M.; SOMEKH, N. Plano de Avenidas: o diagrama que se impôs. In: SOMEKH, N.; CAMPOS, C. M. (Org.). **A cidade que não pode parar: planos urbanísticos de São Paulo no século XX**. São Paulo: Mackpesquisa, 2002.

CARLOS, A. F. A. **Espaço-tempo na Metrópole**. São Paulo: Contexto, 2001.

EPPINGHAUS, G. A. **Influenciando projeto no processo de apropriação dos espaços públicos em áreas residências: o caso da Barra da Tijuca**. 2004. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)—Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2004.

GROSTEIN, M. D. **A cidade clandestina: os ritos e os mitos. O papel da irregularidade na estruturação do espaço urbano no município de São Paulo 1900-1987**. 1987. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo)—Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de São Paulo, São Paulo, 1987.

HARVEY, D. **Condição pós-moderna; uma pesquisa sobre a origem da mudança cultural.** São Paulo: Loyola, 1989.

KOTLER, P. **Marketing management: analysis, planning, implementation and control.** New Jersey: Prentice-Hall, 1997.

MENDES, D.; CARVALHO, M. C. W. de. A ocupação da Bacia do Guarapiranga: Perspectiva Histórico-Urbanística. In: FRANÇA, E. (Coord.). **Guarapiranga – recuperação urbana e ambiental no município de São Paulo.** São Paulo: M. Carrilho Arquitetos, 2000.

MEYER, R. M. P. Pensando a urbanidade. Resenhas Online, **Vitruvius.** 001.18 Ano 1, jan 2002. Disponível em:
<<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/resenhasonline/01.001/3261>>. Acesso em: 15 nov. 2010.

REIS, N. G. **São Paulo e outras cidades.** Produção cultural e degradação dos espaços urbanos. São Paulo: Hucitec, 1994.

RIGHI, R.; CASTRO, L. G. R. de. A edificação como produto imobiliário no desenvolvimento da arquitetura contemporânea em São Paulo. In: RHEINGANTZ, P. A.; DUARTE, C. R.; AZEVEDO, G.; BORESTEIN, L. (Org.). **O lugar do projeto no ensino e na pesquisa em Arquitetura e Urbanismo.** Rio de Janeiro: Contracapa, 2008.

ROLNIK, R. **A cidade e a lei:** legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: Studio Nobel; Fapesp, 1997.

SÁNCHEZ, N. **A invenção da Barra da Tijuca:** a antecidade carioca. 2009. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)–Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2009.

SANSON, L. R. Contribuição para o estudo do aproveitamento da zona dos lagos de São Paulo. **Anhembi,** n. 1, v. I,p. 117-124, 1950.

SANTOS, M. Sociedade e espaço: a formação social como teoria e como método. In: _____. **Espaço e sociedade:** ensaios. Petrópolis: Vozes, 1982. p. 9-27.

_____. **A urbanização brasileira.** São Paulo: Hucitec, 1993.

SCALI, P. **Interlagos:** autódromo internacional da cidade de São Paulo (1940 a 1980). São Paulo: Imagens da Terra Editora, 2004.

VILLAÇA, F. J. M. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel, 1999.

VILLAÇA, Flávio. **Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil,** In: DEAK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (orgs.). **O processo de urbanização no Brasil.** São Paulo, EDUSP, 2004, 1^a edição, p. 188.