

Solange Aragão

Orientador:
Prof. Dr. Silvio Soares Macedo

d

O CONJUNTO AJARDINADO AO
CONJUNTO PARQUE –
VARIACIONES TIPOLOGICAS NA
PAISAGEM PAULISTANA

106

pós-

RESUMO

Há vários tipos de construção e vários tipos de espaços livres compondo e conformando a paisagem e o tecido urbano da cidade de São Paulo neste início do século 21. Uma das formas de habitação existentes é o conjunto de edifícios residenciais de padrão médio e alto. Parte desses conjuntos possui uma estrutura morfológica simples, com os edifícios paralelos ao alinhamento, jardim no recuo frontal, equipamentos e áreas de lazer nos recuos laterais e posterior. Outros contam com uma estrutura morfológica mais complexa, com maciços arbóreos, bosques, ruas de acesso aos edifícios e a topografia original parcialmente preservada. Existe de fato uma gradação no projeto desses espaços livres condominiais, que vai da configuração de áreas ajardinadas à configuração de parques privados, passando pela praça (caracterizada por seu desenho e pela distribuição dos edifícios) e pelo clube (com os equipamentos de esporte, lazer e recreação centralizados no lote). Essa gradação determina a variação tipológica dos conjuntos de médio e de alto padrão os quais integram a paisagem paulistana, sendo possível, portanto, falar em tipos de conjunto, apontando suas semelhanças, diferenças e hierarquias.

Pretende-se apresentar uma tipologia desses condomínios, tendo como objeto de estudo seus espaços livres de edificação. Essa tipologia, no entanto, não se limita à análise dos aspectos formais, mas busca relacionar as características desses espaços à paisagem e à sociedade.

PALAVRAS-CHAVE

Conjuntos de edifícios de padrão médio e alto, espaços livres de edificação, tipologia, São Paulo, arquitetura da paisagem, paisagem urbana.

DEL CONJUNTO JARDIN AL
CONJUNTO PARQUE –
VARIACIONES TIPOLÓGICAS EN EL
PAISAJE DE SÃO PAULO

RESUMEN

Existen diversos tipos de construcción y de espacios libres componiendo y conformando el paisaje y la trama urbana de la ciudad de São Paulo, en este principio del siglo 21. Una de las formas de vivienda existente es el conjunto de edificios residenciales de medio y alto patrón. Una parte de esos conjuntos tiene una estructura morfológica simple, con los edificios paralelos al alineamiento, jardín en la parte frontal del lote, equipamientos y áreas de recreación en las partes laterales y posterior del lote. Otros tienen una estructura morfológica más compleja, con macizos arbóreos, bosques, calles de acceso a los edificios y una parte de la topografía original conservada. En realidad, existe una escala en el proyecto de los espacios libres de los conjuntos, que va desde la configuración de áreas de jardín hasta la configuración de parques privados, pasando por la plaza (caracterizada por su trazado y por la distribución de los edificios) y por el círculo (con los equipamientos deportivos y áreas de recreación dispuestos en el centro del lote). Esa escala determina la variación tipológica de los conjuntos de edificios de medio y alto patrón que componen el paisaje urbano de la ciudad de São Paulo, siendo posible entonces hablar en tipos de conjunto, señalando sus semejanzas, diferencias y jerarquías.

Nuestro objetivo es presentar una tipología de los conjuntos, teniendo como objeto de estudio sus espacios libres de edificación. Además esa tipología no se limita al análisis de los aspectos formales, sino que intenta relacionar las características de estos espacios con el paisaje y la sociedad.

PALABRAS CLAVE

Conjuntos de edificios de medio y alto patrón, espacios libres de edificación, tipología, São Paulo, arquitectura del paisaje, paisaje urbano.

FROM THE GARDEN CONDOMINIUM
TO THE PARK CONDOMINIUM –
TYPOLOGICAL VARIATIONS IN SÃO
PAULO'S LANDSCAPE

ABSTRACT

Many types of buildings and many types of open spaces make up the urban landscape and the urban fabric of the city of São Paulo in the early 21st century. One of several forms of housing is the high-and medium-standard condominium. Some of these have a simple morphological structure, with buildings parallel to the front property line, gardens in the front yard, and a playground in the backyard. Others have a more complex morphological structure, with groups of trees, woods, private streets, and the original topography partially preserved. In fact, there is a gradation in the design of open spaces, which varies from the establishment of garden areas to that of private parks, with the square and the club in between. The former is characterized by its design and by the arrangement of buildings; the latter by leisure areas, swimming pools, and sports courts in the central area of the property. This gradation determines the typological variety of high-and medium-standard condominiums that are part of the urban landscape in São Paulo. In this case, it is possible to discuss the types of condominiums, emphasizing their similarities, differences, and hierarchies.

This paper presents a typology of these condominiums, to study their open spaces. This typology, however, will not be limited to a formal analysis, since their main characteristics are associated with urban landscape and society.

KEY WORDS

High-and medium-standard condominiums, open spaces, typology, São Paulo, landscape architecture, urban landscape.

OS CONJUNTOS DE EDIFÍCIOS DE PADRÃO MÉDIO E ALTO – DEFINIÇÃO E CONOTAÇÕES SOCIOLÓGICAS

Os conjuntos de edifícios residenciais paulistanos de padrão médio e alto, caracterizados pela repetição das torres, blocos ou prédios laminares, são grupos de edifícios de mesma arquitetura ou arquitetura muito semelhante (com fachadas, plantas, materiais e técnicas construtivas similares), erguidos em um único lote. Cada uma das edificações constitui uma forma de habitação multifamiliar e todas as áreas de uso comum são definidas como bens em condomínio – o “condômino é proprietário de sua fração horizontal no edifício, mas também é co-proprietário do solo e do espaço sobreestante: seu direito estende-se horizontal e verticalmente” (BATALHA, 1953, p. 514).

Em sua maioria são produzidos por incorporadoras e construtoras, com material e acabamento de boa qualidade nas edificações e nas áreas de lazer e circulação; possuem espaços livres com projeto paisagístico; localizam-se em ruas e bairros valorizados; contam com elevador social e de serviço; seus prédios comumente têm mais de dez pavimentos; suas unidades habitacionais são de custos médio e alto; e seus moradores e compradores possuem renda média e alta.

Os espaços livres desses conjuntos correspondem às áreas do térreo não-ocupadas por edificação (os jardins, bosques, canteiros e gramados; as praças, as áreas de circulação, de estar e lazer; e, em alguns casos, as áreas para estacionamento de veículos), sendo compostos basicamente pelos seguintes elementos:

- Vegetação (plantada diretamente no solo ou em canteiros sobre laje): grama, forrações, herbáceas, arbustos, trepadeiras, palmeiras e árvores.
- Água: em fontes, espelhos d’água, minicascatas e piscinas.
- Piso: de terra (nos jardins, bosques e canteiros) ou laje (nas áreas de circulação, estar e lazer).
- Equipamentos, mobiliários e áreas para prática de esportes: bancos, luminárias, pérgulas, fontes, brinquedos do *playground* (escorregador, trepa-trepa e balanço, entre outros), piscinas, quadras esportivas, pista de *cooper*, pista de *skate*, o forno à lenha e churrasqueiras.
- Os cercamentos: muros e grades que cercam o conjunto; muretas e gradis isolando áreas e equipamentos de lazer e recreação.
- A topografia do terreno (quando preservada): morros e encostas.
- A parede externa dos edifícios (que irá estruturar os espaços livres com o relevo e a vegetação).

Esses espaços, destinados ao lazer, à contemplação, à circulação de pedestres e, por vezes, ao estacionamento de veículos, são de propriedade e uso exclusivo dos moradores do condomínio, com caráter privado e nem sempre são visualizados do exterior. Por meio de sua análise é possível apreender algumas características da sociedade e da forma urbana da capital paulista.

Antes de tudo, a sociedade paulistana continua a ser uma sociedade que aprecia o jardim. Todos esses conjuntos possuem áreas ajardinadas – do mesmo modo de muitos edifícios isolados, muitas casas térreas e sobrados os quais compõem a malha urbana e a paisagem da cidade de São Paulo.

A introdução do jardim particular e sua disseminação estão vinculadas às influências européias na produção do espaço urbano em fins do século 19 e no início do século 20. A sociedade paulistana, no entanto, apropriou-se da idéia do jardim, incorporando-a à sua cultura ao longo do século 20.

Raros na cidade colonial, os jardins passaram a constituir, como afirmou Murillo Marx (1980, p. 57-8), “*elemento ponderável no conjunto das edificações e dos espaços vazios da cidade brasileira*”, tornando-se aspiração geral:

“*Em frente de casas, maiores e menores, em lotes de todo o tamanho, aparece um verde fronteiro, ainda que amenizando um mínimo de recuo. (...) E seu rebatimento em outra escala – os elaborados jardins dos edifícios de condomínio, mais para ver do que para tratar ou freqüentar – foi se impondo como ante-sala obrigatória dum habitar coletivo, que se exercita e tem muito que aprender. Têm estes últimos, na sua dissolução pela cidade, na sua rendição à área comum, a chance não só da sobrevivência, porém da própria revolução da fisionomia urbana.*” (MARX, 1980, p. 61)

Se inicialmente ocuparam o recuo posterior, logo passaram para o recuo lateral e, em seguida, para o recuo frontal, onde se estabeleceram. Em alguns casos, circundaram os palacetes, as casas térreas e os sobrados. À exceção dos primeiros exemplares, mais simples, junto dos pomares e hortas, o jardim particular sempre agregou valor estético às residências, dando ênfase à arquitetura.

Com essa intenção e com o ideal moderno de integrar os espaços públicos e privados, surgiu o jardim do condomínio. É preciso lembrar, no entanto, que os primeiros prédios ajardinados foram erguidos em bairros anteriormente ocupados pelos palacetes do ecletismo – em que era comum o jardim no lote residencial. Mas ao substituir esses palacetes, os edifícios reduziram os espaços livres de edificação em vez de ampliá-los. Os jardins que se sucederam aos iniciais possuíam menores dimensões. Somente no caso da substituição de sobrados geminados por edifícios de apartamento a situação era inversa, com a ampliação dos espaços livres e das áreas ajardinadas.

De um modo ou de outro, o jardim tem sido um elemento de composição do lote urbano de uso residencial, o qual agrada ao paulistano, seja pelo valor estético, seja por seus elementos naturais (em contraposição aos elementos produzidos pelo homem que compõem a paisagem), seja pelas lembranças que despertam, uma vez que faz parte da memória do indivíduo e da memória coletiva.

Nos condomínios verticais houve, inicialmente, a valorização dos jardins de entrada – fato consumado com a aprovação da Lei de Uso e Ocupação do Solo de 1972, a qual tornava obrigatório o recuo frontal, e que persiste até hoje (em 2005). Em entrevista realizada em 1999, Benedito Abbud destacou a importância do jardim fronteiro junto dos edifícios:

“*O jardim fazia parte da entrada e a ligação entre o jardim frontal e a calçada era fundamental. Em geral, a gente discutia muito e acabava não*

colocando gradis, procurando criar essa integração entre a calçada, o jardim frontal e a entrada do edifício. O jardim da entrada, criado para ser visto pelo transeunte, era a grande atração do prédio.” (ABBUD, 1999)

Nos conjuntos de edifícios, o jardim permaneceu no recuo frontal e, em alguns casos, passou a ocupar também os recuos laterais e posterior e as áreas situadas entre os prédios, valorizando não apenas as construções, mas também os espaços livres de edificação. O fato de integrar o projeto, conquistando cada vez mais áreas no interior do lote, revela não apenas o significado estético, ambiental e paisagístico que adquiriu ao longo do tempo, mas também o **significado cultural**, o qual perpassa o imaginário coletivo. Por outro lado, não se pode esquecer que, ao agregar valor de uso e valor de troca, o jardim passou a ser empregado por agentes imobiliários para atrair compradores e aumentar o valor das unidades residenciais, assumindo também um caráter mercadológico, o qual interfere em seu traçado, diminuindo seu **valor cultural**. Da mesma forma que a arquitetura, o jardim deixa de ser produzido como expressão artística e passa a ser produzido como mercadoria.

Outra característica da sociedade paulistana traduzida na construção dos conjuntos é a segregação (espacial e social). A questão da segregação no espaço urbano da cidade de São Paulo remonta ao período colonial, quando o térreo das edificações era destinado aos escravos, e os pavimentos superiores aos proprietários dos sobrados. Nesse momento, a segregação era interna à habitação. Com as correntes imigratórias de fins do século 19 e o rápido crescimento da cidade, a segregação se exterioriza. Passam a existir duas cidades: a cidade das ruas e avenidas arborizadas (a cidade dos palacetes pertencentes aos ricos fazendeiros e industriais) e a cidade “do lado de lá”, além Tamanduateí, das vilas, casas operárias e dos cortiços. Em virtude de vários fatores, entre eles, as mudanças no sistema de transporte urbano (com a substituição dos bondes elétricos pelos ônibus), o valor inferior dos terrenos, os loteamentos irregulares com preços mais acessíveis e, posteriormente, a saída de várias indústrias do contexto urbano, a camada de menor poder aquisitivo da população passou a ocupar a periferia. Por outro lado, o mercado imobiliário identificou, em áreas distantes do centro, novas frentes de expansão, de tal modo que, em fins do século 20 e no início do século 21, a segregação se tornou patente em alguns bairros como Morumbi e Real Parque, em que grandes condomínios verticais são construídos nas proximidades de favelas e de áreas ocupadas por casas autoconstruídas com padrão de qualidade extremamente baixo. Como resultado, tem-se uma paisagem de muros altos que indicam, ratificam e acentuam a segregação.

Em termos sociais, a construção de muros extensos e o engradamento dos espaços livres de uso privado isola determinados grupos da sociedade, que procuram se distanciar de pessoas com nível de vida inferior, dificultando ou impossibilitando a interação ou a sociabilidade entre indivíduos de classes sociais distintas.

Carlos Nelson Ferreira dos Santos chama a atenção para outro aspecto social relativo aos condomínios fechados: seus moradores têm a impressão que nesses locais poderão conhecer os vizinhos, conversar com pessoas de mesmo nível de renda, “*pairando sobre tais privilégios a ilusão de que, neste ambiente*

selecionado, a intimidade não corre riscos” (SANTOS, 1985, p. 140-1). De acordo com Heitor Frúgoli Jr., nesses espaços não ocorrem apenas conflitos entre diferentes classes sociais, havendo tensões entre os próprios moradores – decorrentes da tentativa ilusória de criar-se uma “*fictícia comunidade harmoniosa*”, artificialmente concebida a partir de critérios notadamente de poder aquisitivo (FRÚGOLI Jr., 1995, p. 89).

Segundo Teresa Pires do Rio Caldeira, uma das conseqüências urbanísticas da construção desses “*enclaves fortificados*” é o abandono da esfera pública (particularmente das ruas e calçadas), pela camada de alta renda:

“(...) *Na São Paulo contemporânea, o espaço público é o mais vazio e o uso das ruas, calçadas e praças é mais raro exatamente onde há enclaves fortificados, especialmente os residenciais. Em bairros como o Morumbi, as ruas são espaços vazios e a qualidade material dos espaços públicos é simplesmente ruim.*” (CALDEIRA, 2003, p. 314)

O cenário formado por grades, muros extensos, guardas armados, ruas fechadas, cercas elétricas e câmeras de vídeo altera a experiência do andar nas ruas (Idem, *ibid.*, p. 301). A ausência de pessoas nas calçadas acaba tornando determinadas localidades mais perigosas, em vez de seguras.

Se é possível falar em paisagem social, à maneira de Gilberto Freyre (2003, p. 31), a paisagem dos conjuntos murados é a expressão de uma sociedade desigual e antagônica e de uma cultura e de um modo de vida que, aos poucos, deixam de associar o lazer e a sociabilidade a certos espaços públicos (especialmente as ruas), passando a associá-los aos espaços privados, de uso restrito, intramuros, segregacionistas.

A análise dos conjuntos e de seus espaços livres também evidencia o fato de ser a sociedade paulistana uma sociedade de consumo, tendo como conseqüência a produção de espaços livres de consumo.

Henri Lefebvre fala sobre o consumo do lugar, mas no sentido de uma apropriação temporária, como acontece, por exemplo, nas cidades turísticas (LEFEBVRE, 1969, p. 17). Os espaços livres de consumo dos condomínios verticais estão, no entanto, relacionados à posse do lugar, ao sentido de possuir-se amplas áreas ajardinadas em uma cidade na qual o valor do terreno é bastante elevado e poucos contam com a possibilidade de ter, junto das residências, áreas apropriadas ao lazer, ao estar e à prática esportiva.

Ao tratar das obras de arte, estabelecendo inter-relações com a cidade, Argan inclui em suas considerações a questão da sociedade de consumo e da “posse” do espaço:

“*A sociedade que conhecemos e que chamamos de histórica é uma sociedade da posse; o objeto vale enquanto pode ser possuído por um sujeito.*” (ARGAN, 1998, p. 38)

“(...) *O espaço também é um objeto que pode ser possuído. Durante muito tempo, o poder de um senhor foi medido pela quantidade de espaço que ele tinha em sua posse.*” (Idem, *ibid.*, p. 44)

Esses espaços livres conferem *status* aos moradores dos conjuntos de padrão médio e alto. Embora as áreas de esporte e lazer (piscinas e quadras esportivas) não sejam muito utilizadas e os jardins sejam mais para ver do que para tratar ou freqüentar, como afirmou Murillo Marx, tais áreas e equipamentos cumprem seu

papel de símbolo de *status*. Evidentemente, deve-se ressaltar o fato que a taxa de ocupação exigida por lei (muitas vezes igual a 50%) dá margem à existência de áreas não-ocupadas por edifícios no interior do lote. Essas passaram a receber tratamento paisagístico com maior frequência a partir da década de 80, quando os paisagistas demonstraram para os incorporadores e construtores que um térreo bem projetado poderia agregar valor (de uso e de troca) ao empreendimento – o que, de fato, aconteceu. Desse modo, a produção desses espaços livres deve ser analisada também pelo viés do consumo e da posse do lugar.

Além do gosto pelo jardim (da cultura e do imaginário social que valorizam as áreas ajardinadas), da questão da segregação, do fato de tratar-se de uma “sociedade da posse”, na qual os próprios espaços livres são produzidos como espaços de consumo, há outros aspectos sociais que podem ser apreendidos a partir do estudo dos conjuntos de padrão médio e alto, como o caso de tratar-se de uma sociedade que, influenciada pelos profissionais de marketing, ainda busca no exterior modelos e padrões para sua habitação. A lição deixada pelos arquitetos e paisagistas modernos (o dever de valorizar a arquitetura e a vegetação local e privilegiar a criação em detrimento da cópia e da colagem) é, muitas vezes, colocada de lado, sob o pretexto que o projeto dos espaços livres deve estar de acordo com o gosto de certas camadas sociais as quais, supostamente, só aceitam o neoclássico e o eclético.

O estudo dessa forma urbana de morar, com edifícios cercados por amplos espaços livres (ajardinados e equipados) demonstra também o contraste entre a cidade de dentro e a cidade de fora dos muros. O projeto de áreas ajardinadas, praças, clubes e parques particulares denota a insuficiência desses elementos morfológicos (qualificadores do ambiente e promovedores de sociabilidade) no espaço urbano. Tais elementos deveriam integrar um sistema de espaços livres; todavia, em alguns bairros ficam restritos ao interior dos lotes, dentro dos muros. Esses indicam não apenas as desigualdades sociais, mas a ausência de manutenção ou a falta de cuidado no que diz respeito ao espaço externo – a manutenção dos espaços livres privados é, com raras exceções, superior à manutenção dos espaços livres públicos. Em teoria, a segurança existente dentro dos muros é a segurança que falta na cidade. Os elementos acrescentados aos conjuntos tornam-se privilégio de poucos quando deveriam ser um direito social.

VARIAÇÕES TIPOLÓGICAS

Pela análise de conjuntos de padrão médio e alto anunciados em jornais, revistas especializadas e catálogos imobiliários e de projetos de condomínios verticais fornecidos por arquitetos e paisagistas, constatou-se que os espaços livres de edificação são concebidos:

- Como uma área ajardinada, composta predominantemente por vegetação de pequeno e de médio porte;
- à maneira de uma praça, cercada e conformada pelos edifícios;
- à maneira de um clube, com a maior parte dos equipamentos de esporte e lazer na área central do lote;

– como um pequeno parque, com a preservação de massas de vegetação existentes e a criação de áreas de estar e lazer.

Os jardins do condomínio circundam os edifícios e estão situados entre eles ou localizam-se nos recuos frontal e posterior. Por conferir *status* ao conjunto, por qualificá-lo paisagisticamente e pelo valor estético que possui, o jardim de entrada, voltado para a rua principal, é normalmente o mais importante na hierarquia dos espaços livres. Quando implantados diretamente no solo, os jardins chegam a possuir árvores de grande porte; nos canteiros sobre laje, constituem-se basicamente de plantas ornamentais. Concebidos para serem vistos e admirados, compõem a paisagem dos conjuntos de padrão médio e alto.

A praça do condomínio tem organização espacial semelhante à praça pública, sendo estruturada pelos edifícios. Apresenta intencionalidade de desenho, que leva em conta a situação da praça no interior do lote e sua relação com as construções do conjunto – as quais apresentam fachadas idênticas ou semelhantes. A geometria da praça do condomínio é bastante diversificada, variando de acordo com a forma do lote e a distribuição dos edifícios. Em alguns conjuntos, a praça é projetada como lugar de encontro e permanência (dos condôminos); em outros, seu projeto tem como objetivo enfatizar a arquitetura e contribuir para a criação do cenário em vez de promover a sociabilidade.

O parque do conjunto não possui dimensão equivalente a de um parque urbano e não visa atender à demanda de um bairro, de uma cidade ou de uma região. Existe para usufruto exclusivo dos moradores, configurando-se no interior de quadras que integram a malha urbana da capital paulista, por meio da preservação da vegetação existente. É, portanto, a presença de uma cobertura vegetal significativa em relação à dimensão do lote e da quadra que irá caracterizar o parque do condomínio, assim como a existência de áreas propícias ao lazer e à prática de esportes.

O clube do condomínio, por sua vez, é uma versão em escala reduzida dos clubes esportivos. Caracteriza-se pela diversidade de equipamentos, pelo fato que a maioria destes se situa na área central do lote (o principal espaço livre do conjunto) e por apresentar uma infra-estrutura semelhante à de um clube, com bares, restaurantes, lanchonetes e outros serviços.

Partindo-se dessas características dos espaços livres, foi possível classificar os conjuntos de edifícios de padrão médio e alto (ou suas variações tipológicas) da seguinte maneira:

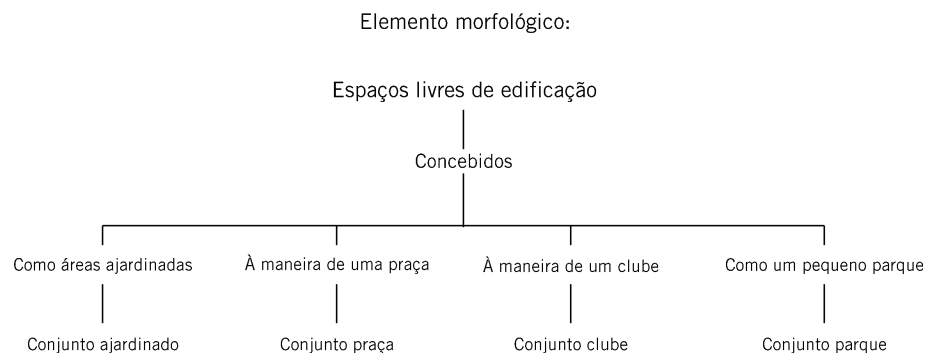




Figura 1: Jardins de Bourgogne. As áreas ajardinadas são o principal elemento dos espaços livres de edificação. Traduzem o gosto pelo jardim da sociedade paulistana, não obstante a perda do valor cultural no tratamento arquitetônico e paisagístico decorrente de fatores mercadológicos. São Paulo, 2003
Crédito: Autora

CONJUNTO AJARDINADO

O conjunto ajardinado é aquele cuja característica elementar de seu espaço livre principal são as composições vegetais ornamentais, configurando áreas ajardinadas. Nesse tipo de conjunto, predomina a vegetação de pequeno e de médio porte, havendo, vez ou outra, exemplares isolados ou pequenos agrupamentos de árvores de grande porte – são escassos os conjuntos residenciais ajardinados que possuem bosques. O jardim mais importante do condomínio fica

no recuo frontal ou entre os prédios – excepcionalmente, atrás dos prédios. Os equipamentos de lazer, recreação e esporte usuais nesse tipo de conjunto são: a piscina, o *playground* e a quadra esportiva, freqüentemente alocados nos recuos laterais e posterior.

No conjunto ajardinado, a área mínima do terreno fica em torno dos 1.500 m² e a área máxima, dos 10.000 m². Em geral, é implantado em terrenos com menos de 3.000 m², em áreas de ocupação consolidada ou em terrenos disponíveis em bairros mais distantes da região central, e pode ser composto por apenas dois edifícios (do tipo bloco, lâmina ou torre), embora existam conjuntos residenciais ajardinados com três, quatro, cinco ou seis prédios de apartamentos.

A forma de implantação mais comum é a linear, com os edifícios paralelos ao alinhamento, mas há conjuntos com distribuição em “L”, distribuição triangular e conjuntos em que as edificações são dispostas na diagonal.

Nos primeiros condomínios desse tipo, construídos nas décadas de 40, 50 e 60, a linguagem formal dos espaços livres e da arquitetura era predominantemente moderna. O traçado era simples, sem ornamentos ou componentes que fizessem qualquer alusão ao neoclássico, ao ecletismo ou a correntes arquitetônicas e paisagísticas precedentes. Trabalhava-se a linha (reta ou curvilínea) nas rampas, nos desenhos de piso, nas marquises e dava-se preferência à vegetação tropical. Buscava-se a integração dos espaços livres do conjunto ao espaço construído e às áreas públicas.

Nos conjuntos construídos a partir de 1990, ora a linguagem é contemporânea derivada do moderno, ora contemporânea com interpretações do neoclássico, e ora contemporânea com colagens da arquitetura européia dos séculos 18 e 19. O fato de ser o jardim o elemento caracterizador dos espaços livres desse tipo de conjunto parece contribuir para a intenção de criar-se um cenário arquitetônico-paisagístico. Além da vegetação, a água (sob a forma de fontes, eixos e chafariz) é outro elemento muito empregado com essa finalidade.

Levando-se em conta ser o tipo mais comum, encontrado em diversos bairros paulistanos, representa, urbanisticamente, um acréscimo de áreas ajardinadas à cidade e a substituição não rara de casas térreas e sobrados pelos edifícios, com uma mudança na organização interna dos quarteirões – embora o traçado e o contorno das quadras permaneçam os mesmos.

Pelo fato de, normalmente, possuir grades no recuo frontal, permite uma integração maior entre os jardins e o espaço público, ainda que seja esta uma integração apenas visual. A despeito disso, não deixam de ser espaços segregacionistas – pertencem a poucos e são freqüentados por poucos; expressam a busca por áreas residenciais mais seguras ou protegidas em relação à cidade. Revelam e confirmam o gosto pelo jardim e a importância atribuída ao lazer e às práticas esportivas pela presença recorrente dos *playgrounds*, quadras e piscinas – elementos padronizados pelo mercado imobiliário.



Figura 2: Place des Vosges. Os edifícios foram dispostos de maneira a estruturar e conformar uma praça interna, ajardinada, de uso restrito aos moradores do conjunto. A arquitetura e o paisagismo com traços franceses revelam, em plena passagem dos séculos 20 para o 21, a busca por padrões europeus de habitação. São Paulo, 2003
Crédito: Autora

CONJUNTO PRAÇA

Aquele cujos prédios conformam uma praça – podendo ser ajardinada ou não, sendo caracterizada, portanto, pela forma de implantação dos edifícios que cercam o principal espaço livre do conjunto. As paredes das edificações estruturam esse espaço livre de uso restrito e caráter privado. Normalmente, os equipamentos de lazer não se localizam na praça central, mas nos recuos laterais e posterior. A vegetação empregada é de pequeno e de médio porte, com alguns exemplares

isolados de árvores de grande porte e até mesmo bosques em alguns condomínios, localizados fora da área cercada pelos edifícios.

No conjunto praça, a área do terreno varia entre 3.000 e 20.000 m². Os edifícios, do tipo “bloco”, “torre” ou “lâmina”, circundam a praça, acompanhando o perímetro do lote – respeitados os recuos obrigatórios por lei – e quase sempre são paralelos ao alinhamento. Essa forma de distribuição dos prédios é bastante apropriada à criação do cenário, adotando-se freqüentemente uma linguagem formal na arquitetura e nos espaços livres com adaptações do neoclássico e colagens da arquitetura e do paisagismo franceses anteriores ao século 20, especialmente nos conjuntos construídos depois de 1990. Os primeiros exemplares desse tipo de condomínio vertical foram produzidos, entretanto, segundo os ideais modernistas, nos anos 50 e 60.

Os amplos vazios gerados pela conjunção dos espaços livres obrigatórios por lei para cada edifício são a grande contribuição urbanística desse tipo de conjunto. A ocupação de quadras inteiras ou de lotes de grandes dimensões cria possibilidades para o arranjo ou a forma de distribuição dos edifícios.

Na história urbanística, têm representado, muitas vezes, a substituição de galpões industriais pelos edifícios de apartamento. Nessa passagem, observa-se um aumento dos espaços livres (considerando-se que os antigos galpões ocupam boa parte dos terrenos), tendo como contraponto a verticalização. Contudo, a maior parte dos espaços livres condominiais situa-se sobre a laje da garagem, comportando somente vegetação de pequeno e de médio porte.

Nesse tipo de conjunto, explora-se a idéia da praça – antes a idéia da praça ajardinada, que valoriza a arquitetura, a idéia da praça de lazer. É a praça-cenário,

a praça-*status*, a praça-jardim, a praça privada, atrás dos muros e grades, para usufruto exclusivo dos condôminos. Desse modo, esse elemento morfológico do espaço urbano perde seu caráter de logradouro público e ganha um caráter mercadológico, sendo empregado pelos agentes imobiliários para promover a venda das unidades habitacionais, e um significado de *status* (trata-se de uma praça particular, visualizada pelos moradores da janela de seus apartamentos, e apreciada pelos visitantes), agregando valor de uso e valor de troca ao empreendimento – talvez mais de troca do que de uso.

Além da segregação, acentuada pela construção de muros extensos (embora alguns condomínios sejam cercados por grades no alinhamento), esse tipo de conjunto revela que, da mesma forma do jardim, a praça – outro elemento tradicional do espaço urbano – também é bastante valorizada.



Figura 3: Ilhas do Sul. Os edifícios-torre foram implantados ao redor do clube com piscinas – o principal espaço livre do conjunto. São Paulo, 2003

Crédito: Autora

CONJUNTO CLUBE

Caracteriza-se pela existência de um clube (ou uma variação de clube) na área central do lote, onde se localiza a maior parte dos equipamentos de recreação e lazer. Esse clube conta também com uma infra-estrutura de serviço, que pode ser simples, composta basicamente por bar, restaurante ou lanchonete, ou mais complexa, incluindo berçário, creche e sala de cinema, entre outros.

Junto dos equipamentos e junto dos edifícios há áreas ajardinadas com vegetação de pequeno e de médio porte. Em alguns condomínios existem bosques ou árvores de grande porte nos recuos laterais e posterior.

Esse tipo de conjunto possui, no mínimo, quatro edifícios-torre ou edifícios-lâmina, implantados em terrenos de 8.000 a 30.000 m². Os prédios usualmente

são paralelos e dispostos ao redor da área central.

A ênfase é dada à idéia do clube particular e não à construção do cenário. A diversidade de equipamentos e seu arranjo no lote, ocupando praticamente toda a área central do empreendimento, são os atrativos de venda. A linguagem formal é moderna ou contemporânea, quase sempre sem recorrência a estilos precedentes.

Semelhantemente ao que acontece com o conjunto praça, o espaço livre central no interior da quadra se destaca no tecido urbano, mas no lugar da praça-cenário ou da praça-convívio é implantado o clube.

A garagem no subsolo impossibilita o plantio de árvores de grande porte em trechos consideráveis do terreno, impedindo um acréscimo em seu valor paisagístico e ambiental. Os altos muros os quais, geralmente, cercam esse tipo de conjunto reforçam a segregação, isolando o conjunto em relação à cidade e à sociedade. O clube particular denota o interesse por determinadas camadas sociais em ter um estilo de vida que inclua jogos, caminhadas ao ar livre e outras atividades físicas em seu cotidiano. As áreas ajardinadas são um complemento ao projeto paisagístico, não seu principal elemento: o clube.



Figura 4: Portal do Morumbi. A massa de vegetação preservada envolve as torres de apartamento, mas as áreas gramadas desse parque particular estão sobre a laje da garagem. São Paulo, 2003. Crédito: Autora

CONJUNTO PARQUE

É caracterizado pela existência de uma massa de vegetação (que pode se constituir de remanescentes nativos ou não e de exemplares plantados durante ou após a construção do empreendimento), a qual compõe o parque, com as áreas e equipamentos de recreação, esporte e lazer. Nesse tipo de conjunto, a forma do terreno (ou a topografia original) é parcialmente preservada.

O conjunto parque ocupa terrenos com área superior a 20.000 m². Possui ruas internas e necessita de plano de parcelamento do solo, sendo 20% da área total do terreno reservada para vias de circulação, 15% para áreas verdes e 5% para áreas institucionais, com instalação de equipamentos comunitários. Os edifícios, no mínimo em número de três e do tipo “torre”, são esparsos, mas quase sempre paralelos ou distribuídos em linhas paralelas, deslocados uns em relação aos outros.

Na concepção de seus espaços livres, recebem maior ênfase a necessidade de preservação da vegetação e a infra-estrutura de esporte e lazer, não havendo, normalmente, a intenção de criar-se um cenário com elementos neoclássicos ou ecléticos. A linguagem é, portanto, moderna ou contemporânea (derivada do modernismo) na maioria desses conjuntos.

O valor urbanístico desses grandes condomínios verticais está associado à preservação da vegetação existente e à possibilidade de arranjos variados. Ao ocupar grandes áreas, dispensando a subdivisão em lotes de menores dimensões para a implantação individual dos edifícios, gera espaços livres contínuos no contexto urbano de âmbito residencial.

Todavia, se à primeira vista se trata de parques particulares pontuados por torres de apartamento, muitas das áreas ajardinadas estão sobre a laje da garagem, contendo apenas vegetação de pequeno e de médio porte. Essa idéia, de habitar-se altos edifícios cercados por extensas áreas gramadas, árvores e jardins, é bastante moderna, mas, segundo o ideal modernista, tais áreas não deveriam estar apartadas da cidade, mas integradas a ela, compondo o espaço urbano e promovendo uma integração entre os espaços privados e públicos. O componente social do ideal modernista dá lugar à produção da habitação-mercadoria.

Apesar de todas as vantagens que apresenta em relação aos outros tipos de conjunto (por ocupar terrenos com mais de 20.000 m², pelos espaços livres mais amplos e pela massa de vegetação preservada), do ponto de vista paisagístico, ambiental e social, ainda está aquém de suas potencialidades. Considerando-se, como afirma Anne Whiston Spirn, que “*cada edifício e grupo de edifícios, com suas áreas verdes e praças circundantes, cada parque e cada rua e estrada deve ser projetado não só como um sistema em si mesmo, mas como parte de um bairro maior, que é um subsistema da cidade e como uma pequena peça do ecossistema metropolitano global*” (SPIRN, 1995, p. 271), esses conjuntos deveriam ser projetados com o intuito de oferecer benefícios à cidade como um todo, não apenas a um grupo restrito de moradores.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Entre 1940 e 2005, foram constituídos quatro tipos básicos de conjunto na cidade de São Paulo: o conjunto ajardinado, o conjunto praça, o conjunto clube e o conjunto parque. Entre eles, existe uma hierarquia, sendo o conjunto ajardinado aquele que possui uma estrutura mais simples, com os edifícios (que podem ser em número de dois) quase sempre paralelos ao alinhamento, a vegetação predominantemente de pequeno e de médio porte e três equipamentos básicos (quando existem): piscina, *playground* e quadra esportiva. O conjunto parque é, por outro lado, o tipo mais complexo, apresentando plano de parcelamento do solo, vegetação de grande porte e infra-estrutura de lazer e serviço, ocupando lotes de grandes dimensões. O conjunto praça e o conjunto clube ficam no entremeio, apresentando maior ou menor complexidade dependendo da dimensão do lote, do número de edifícios, da existência ou não de bosques e da infra-estrutura de lazer e serviço. A inserção ou configuração de jardins, praças, clubes e parques no lote dos condomínios representa:

- Para os agentes ligados à promoção e venda, um fator de venda;
- para os paisagistas responsáveis por seu projeto, a possibilidade de qualificar a paisagem e um de seus campos de atuação;
- para a cidade, parte do processo de verticalização, a produção de espaços livres privados mais amplos e contínuos e a preservação parcial da vegetação, do relevo e de áreas permeáveis;
- para os moradores, generosas áreas de lazer, junto da moradia, devidamente equipadas, que podem ser apreciadas e usufruídas cotidianamente;
- para a sociedade, uma forma de segregação espacial e social e uma expressão das desigualdades sociais.

Os quatro tipos de conjunto, com as características que apresentam na arquitetura e nos espaços livres são peculiares à paisagem paulistana e só podem ser entendidos a partir de sua estrutura morfológica (na qual há bairros com traçado em grelha e bairros com traçado irregular, lotes e glebas com agrupamentos de árvores de grande porte e lotes sem vegetação alguma, terrenos em alicive, terrenos em declive e terrenos aplainados em que as praças, os parques e os jardins públicos são escassos em relação à dimensão da malha urbana); a partir da sociedade (capitalista – na qual a arquitetura e os espaços livres são produzidos e projetados para atrair compradores; desigual – onde poucos têm o privilégio de habitar espaços cercados por jardins e áreas arborizadas, com equipamentos de lazer; segregacionista – com espaços livres privados e construções cercadas por muros e grades; e apesar de tudo, uma sociedade que aprecia o jardim); a partir do período histórico (no qual o desenvolvimento tecnológico e a situação econômica permitem a construção de edifícios em conjunto e no qual o modernismo é deixado para trás, seja pelo emprego de novas técnicas e materiais, seja pela retomada de outras linguagens); e a partir da legislação urbanística do município (que determina a preservação da vegetação significativa e estabelece recuos e taxas de ocupação a favorecerem a existência de espaços livres no interior dos lotes).

São produtos do século 20 e do início do século 21, projetados por arquitetos e paisagistas contemporâneos, para as camadas média e alta da

sociedade paulistana atual, segundo suas normas, suas aspirações, suas necessidades e desejos, seu gosto, sua idéia do “belo”. Junto de outros tipos edificatórios e de outras formas de habitação, compõem e transformam a paisagem da cidade de São Paulo, com suas construções, seus jardins, suas praças, seus parques e clubes de uso restrito.

BIBLIOGRAFIA

- ARGAN, Giulio Carlo. *História da arte como história da cidade*. 4. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1998. 280 p.
- BATALHA, Wilson de Souza Campos. *Loteamentos e condomínios: Sistema jurídico da propriedade fracionada*. São Paulo: Max Limonad, 1953. v.1 e 2.
- CALDEIRA, Teresa. *Cidade de muros*. 2. ed. São Paulo: Edusp/Editora 34, 2003. 399 p.
- FREYRE, Gilberto. *Sobrados e mucambos*. 14 ed. São Paulo: Global, 2003. 968 p.
- FRÚGOLI, Jr. Heitor. *Espaços públicos e interação social*. São Paulo: Marco Zero, 1995. 111 p.
- LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. São Paulo: Documentos, 1969. 133 p.
- MARX, Murillo. *Cidade brasileira*. São Paulo: Edusp/Melhoramentos, 1980. 151 p.
- SANTOS, Carlos Nelson Ferreira dos. *Quando a rua vira casa: A apropriação de espaços de uso coletivo em um centro de bairro*. São Paulo: Projeto, 1985. 152 p.
- SPIRN, Anne Whiston. *O jardim de granito*. São Paulo: Edusp, 1995. 345 p.

Entrevista

Benedito Abbud (janeiro/99). Arquiteto-paisagista. Entrevista realizada pela equipe do Quadro do Paisagismo no Brasil.

Obs.:

Este artigo é um dos resultados da tese de doutoramento intitulada “Espaços livres urbanos”, realizada com apoio da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo – Fapesp.

Solange Aragão

Arquiteta, urbanista, mestre e doutora pela FAUUSP.
e-mail: solange.aragao@hotmail.com