

PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NA VILA MADALENA: PADRÕES DE OCUPAÇÃO, AGENTES E TENSÕES SOCIAIS

Flávia Miki Tagata (IC) e Vólia Regina Costa Kato (Orientadora)

Apoio: PIBIC Mackenzie/CNPq

RESUMO

O presente artigo busca analisar o fenômeno em processo a respeito da verticalização no bairro da Vila Madalena, São Paulo, em um recorte temporal de seis anos (2010-2016). A pesquisa tem como objetivo qualificar e ilustrar através de dados secundários disponíveis e levantamentos de campo, momentos recentes que marcam este processo avassalador que ainda está em curso, relatando transformações da paisagem do bairro, decorrentes da verticalização, sobretudo residencial, e contribuindo para uma reflexão urbanística sobre consequências deste boom imobiliário em andamento.

Palavras-chave: Vila Madalena; processo de verticalização; movimentos e atores.

ABSTRACT

This article aims to analyze the phenomenon in process about the verticalization of the neighborhood named Vila Madalena, Sao Paulo, in a time frame of six years (2010-2016). The research aims to describe and illustrate through available secondary data and field research, recent moments which mark this overwhelming process that is still ongoing, reporting changes in the neighborhood landscapes, resulting from the verticalization, especially residential, and contributing to urban reflection on the consequences of this boom in progress.

Keywords: Vila Madalena, verticalization process, actions and actors

INTRODUÇÃO

A verticalização é um processo urbanístico que ocorre em grandes metrópoles, e vem crescendo cada vez mais. Tal processo influencia em questões de adensamento populacional, questões urbanísticas, e até em questões ambientais, pois os edifícios construídos dificultam a circulação de ar e formam-se ilhas de calor. Houve um interesse neste tema, uma vez que é um assunto da atualidade, que gera inúmeros debates, e é preciso discutir soluções para os problemas causados pela verticalização.

A pesquisa sobre a verticalização teve como área de estudo o bairro da Vila Madalena e abrange um período de seis anos (2010-2016)¹. Localizada na zona oeste da cidade de São Paulo, a Vila é conhecida por sua vida boêmia, sua riqueza urbana e sua diversidade cultural. Sua vida noturna é datada dos anos 70, quando estudantes com poucos recursos, que moravam na região, frequentavam bares e casas noturnas.

Originada como Vila dos Farrapos no ano de 1910 (século XX), a bairro demorou anos para atingir o status de bairro moderno. Somente a partir da década de 50, o asfalto começou a ocupar o lugar da terra, o bairro começou a ganhar um contorno de um bairro mais estruturado. Os cemitérios de São Paulo e do Araçá movimentaram a região por muitos anos, incluindo-a ao cotidiano da cidade. Com o privilégio de sua localização, com rápido acesso às principais vias, como Avenida Paulista e Marginal Pinheiros, a Vila Madalena passou nos últimos tempos por grandes transformações.

O bairro vem sendo afetado com transformações de uso e ocupação do solo, tanto na direção residencial, adaptando antigos imóveis, quanto por um processo de adensamento populacional, através do processo de verticalização. A Vila, antes com vias mais tranquilas, passou a abrigar um considerável número de empreendimentos, comprometendo o tráfego e o fluxo da região.

Essa pesquisa detém o olhar sob o aspecto da verticalização. Este fenômeno não ocorre apenas na Vila Madalena, mas em outros pontos característicos da cidade de São Paulo, datando de algumas décadas. A verticalização na Vila vem sendo regulamentada por leis de uso e ocupação do solo. Para não haver implicações em questões culturais e de identidade do bairro, a região é orientada por um Plano de Bairro, para que haja um maior controle do adensamento populacional, e não verticalizar onde já se encontra saturado.

¹ A pesquisa se iniciou no segundo semestre de 2013, e prosseguiu durante um ano. Porém, devido à realização de um intercâmbio na Itália, houve uma interrupção na pesquisa no período de Agosto de 2014 a Agosto de 2015. Retornando ao Brasil no segundo semestre de 2015, houve a retomada à pesquisa, e com isso, a recuperação de dados sobre o processo, e o acréscimo de novas informações atualizadas.

É traçada a localização espacial das mudanças ocorridas entre os anos e a atuação de agentes que influenciam e interferem nesse processo, uma vez que é um acontecimento que afeta os moradores do bairro e demais cidadãos frequentadores. Portanto, é um fenômeno permeado de tensões e conflitos.

A pesquisa tem como objetivo qualificar e ilustrar através de dados secundários disponíveis e levantamentos de campo, momentos recentes que marcam este processo avassalador que ainda está em curso, relatando transformações da paisagem do bairro, decorrentes da verticalização, sobretudo residencial, e contribuindo para uma reflexão urbanística sobre consequências deste boom imobiliário em andamento.

Cabe salientar que estes processos de transformação imobiliária são atravessados por fortes conflitos e tensões sociais, onde as associações de moradores vêm desempenhando um papel cada vez mais ativo.

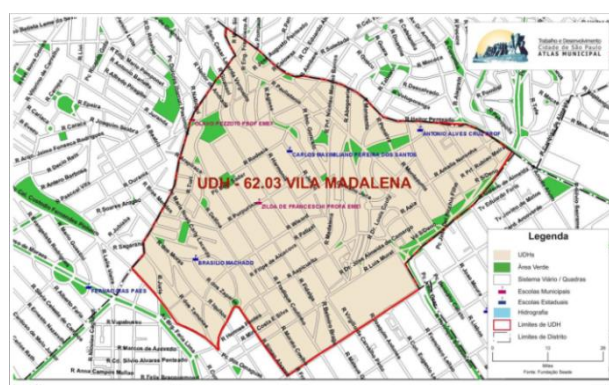
Como já mencionada, a pesquisa teve um recorte temporal de seis anos, e do ponto de vista espacial, tem o seguinte recorte²:

Imagem 1: Delimitação da Vila Madalena dentro do limite da Subprefeitura de Pinheiros



Fonte: Site Subprefeitura de Pinheiros

Imagem 2: Delimitação da Vila Madalena



Fonte: Site "Guia da Vila"

REFERENCIAL TEÓRICO

Uma das referências para o trabalho foi o livro "A cidade vertical e o urbanismo modernizador", escrito pela professora e arquiteta graduada pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, Nadia Somekh (1997).

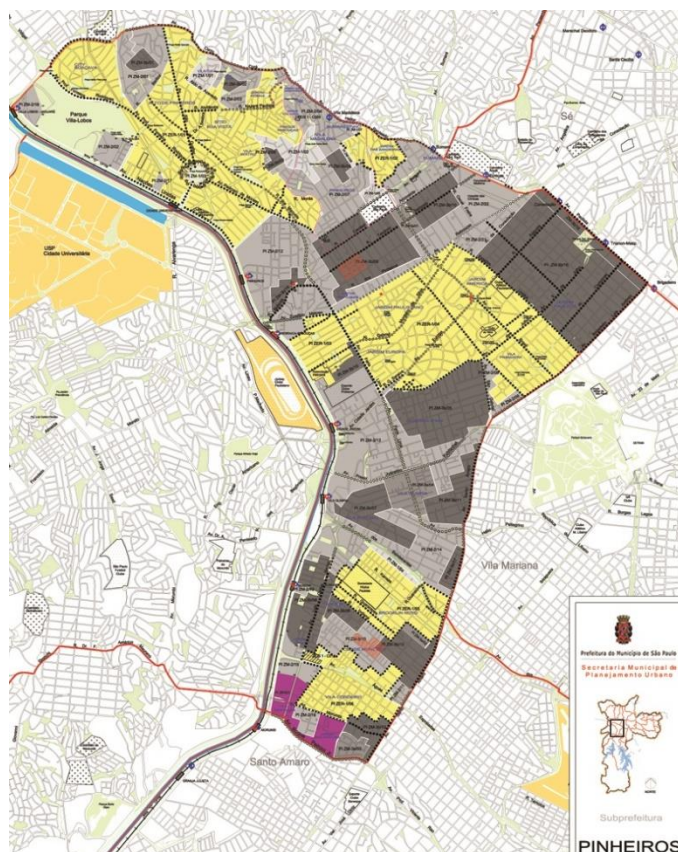
² Este recorte ilustrado nos mapas é baseado em um consenso informal. A definição territorial de bairro não existe enquanto delimitação político administrativa do município. Apesar de não oficial, é importante do ponto de vista das referenciais de identidade da população e, na pesquisa, nos serviu de base para o limite do perímetro de mapeamento da região estudada.

Neste livro, é retratado como a construção de edifícios assinalou o começo de um intenso processo de modificação urbana, que se prolonga até os dias atuais e como São Paulo se transformaria na cidade mais verticalizada da América Latina.

Houve uma transformação significativa em São Paulo a partir da década de 40, mas já se observava uma mudança no processo de verticalização a partir de 1939. O processo se dava principalmente fora do centro da cidade, e sendo predominante o uso residencial. O Estado é significativo para explicar esse fenômeno, a partir de duas vertentes: a formulação das leis urbanas, que se assemelha aos zoneamentos alemão e americano, e as intervenções urbanísticas.

A definição de verticalização segundo o livro é “multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitada pelo uso do elevador. ” A esta ideia estão relacionadas as características de verticalidade, aproveitamento da terra urbana (densidade) e padrão de desenvolvimento da tecnologia do século XX.

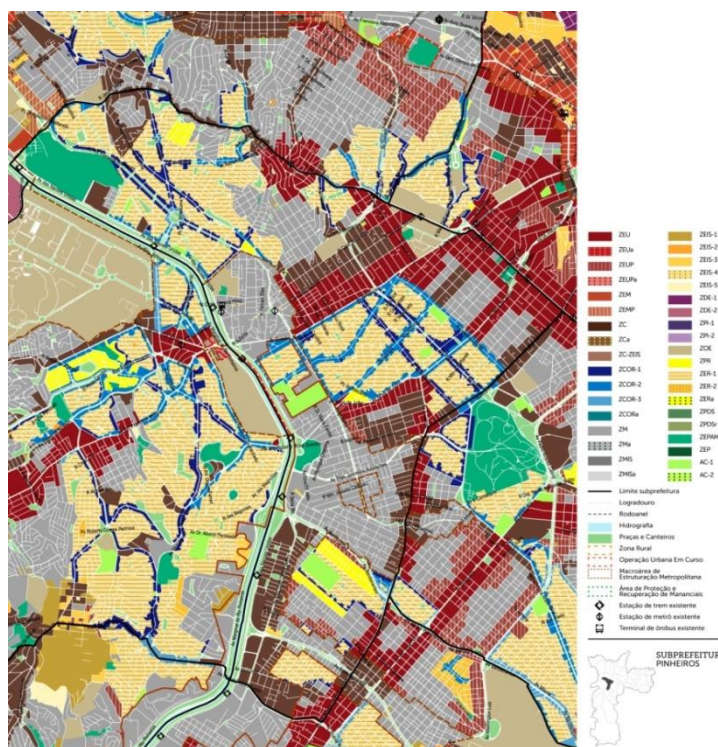
Imagem 3: Mapa Subprefeitura de Pinheiros³



Fonte: Site Subprefeitura de Pinheiros

³ Mapa do antigo Zoneamento da Subprefeitura de Pinheiros

Imagem 4: Mapa da Subprefeitura de Pinheiros⁴



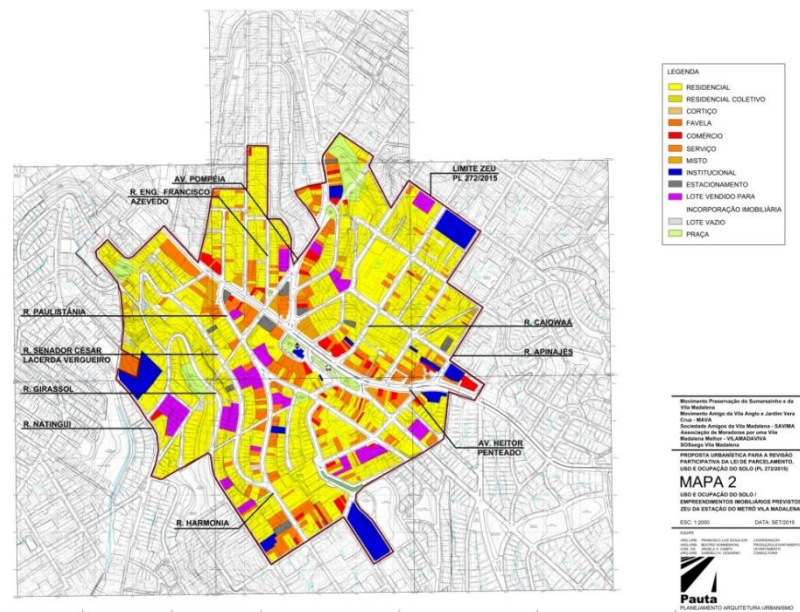
No novo zoneamento aprovado, de acordo com a Lei 16.402/2016, existe apenas uma Zona Mista que admite todos os grupos de atividades correspondentes à subcategoria de uso nR1 e subcategorias nR2, nR3, Ind-1a e Ind-1b, ou seja, admite-se na mesma zona, comércio e serviços de pequeno a grande porte (500 m² a mais de 2.000 m² de área computável e locais de eventos com lotação superior a 500 pessoas), e atividades industriais que não processam operações de fabricação, mas apenas de montagem.

⁴ Mapa do zoneamento atualizado da Subprefeitura de Pinheiros

[illegible]

Reprodução do mapa que integra o PL 272/2015, apresentando o perímetro da Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) e o zoneamento na envoltória da estação de metrô Vila Madalena.

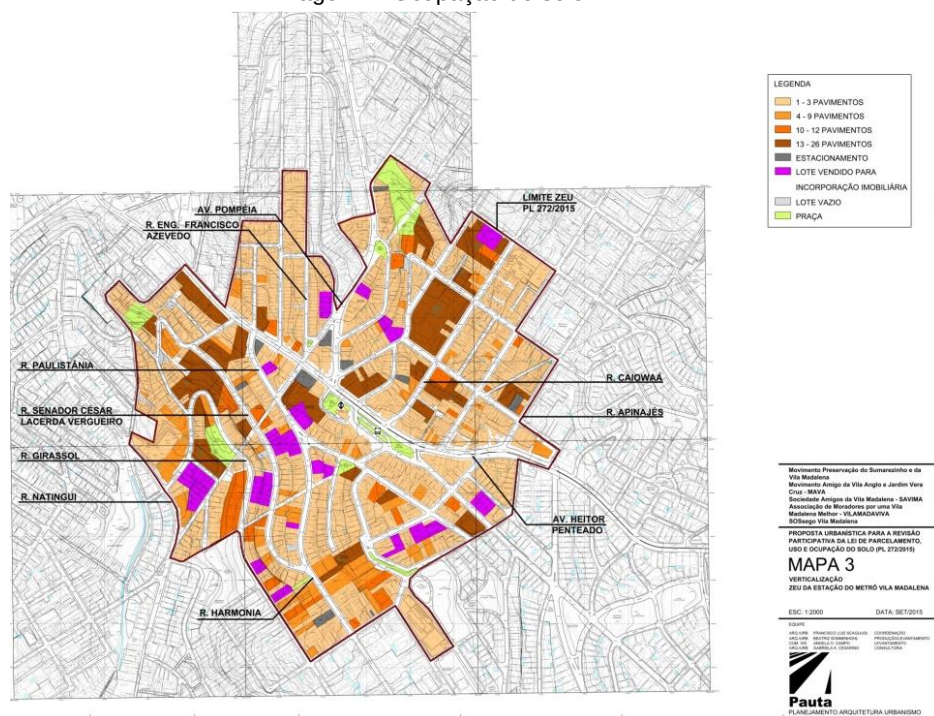
⁵ Proposta urbanística em relação ao zoneamento da Subprefeitura de Pinheiros – recorte próximo à estação Vila Madalena do metrô.

Imagem 6: Usos do solo⁶

Fonte: Arquivo professor Francisco Luiz Scagliusi

Este mapa representa as características de uso e ocupação do solo existentes na ZEU da envoltória da estação Vila Madalena do Metrô. O uso residencial é predominante, apesar da centralidade existente no entorno da estação do metrô e ao longo da Avenida Heitor Penteado.

⁶ Mapa em relação aos usos do solo, apresentado nas propostas urbanísticas para a revisão participativa sobre a alteração do perímetro da ZEU.

Imagem 7: Ocupação do solo⁷

Fonte: Arquivo professor Francisco José Scagliusi

A Lei 16.050/14 instituiu os Eixos de Adensamento, possibilitando a utilização de coeficientes de até 4X a área do terreno e 5X quando se tratar da categoria de uso HMP. Este fato tem gerado um impacto negativo no bairro pelo adensamento construtivo sobre áreas impróprias a ocupação.

MÉTODO

Os procedimentos metodológicos da pesquisa se articulam aos seus objetivos, privilegiando a descrição do fenômeno empírico estudado - os momentos recentes do processo de verticalização na Vila Madalena. Além de conversas informativas com alguns agentes, foram coletados dados secundários importantes: cartografias, dissertações, livros, informações de estatística. Entre eles destacam-se: dissertação de mestrado de Fabio Onuki e de Priscylla Nose de Lima, ambos da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Tais dissertações são a respeito do habitar vertical, do mercado imobiliário e da arquitetura diferenciada apresentada em tais empreendimentos. Demais

⁷ Mapa em relação à ocupação do solo, apresentado nas propostas urbanísticas para a revisão participativa sobre a alteração do perímetro da ZEUA.

informações sobre as construções na Vila também foram levantadas através do site da EMBRAESP.

A partir dos dados coletados da tabela da EMBRAESP, foram analisados alguns empreendimentos que fizeram parte do processo de verticalização da Vila Madalena e nos serviram como fontes de pesquisa. A EMBRAESP (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio) tem como objetivo a elaboração de estudos técnicos relativos a avaliações de bens e estudos imobiliários tanto econômicos, quanto ambientais. Com esta tabela, se pôde iniciar um dos processos de mais relevância no projeto de pesquisa: o mapeamento do bairro. Foram levantados onze empreendimentos no bairro, maioria da incorporadora Idea!Zarvos. Há variedade entre eles, em relação à metragem das unidades e, conseqüentemente, o valor do imóvel. Além dos dados da EMBRAESP, houve também um levantamento de campo feito no mês de março de 2014, no qual eu e minha orientadora percorremos algumas das vias do bairro, analisando áreas que estavam desocupadas, outras em que há um predomínio de empreendimentos mais antigos e outras em que novos empreendimentos irão ser construídos. Foram percorridas as ruas Harmonia, Girassol e Fidalga, as quais terão mais enfoque no mapeamento.

Com as informações dos empreendimentos e do levantamento de campo em mãos, começaram-se os trabalhos no laboratório de geo-processamento no prédio do curso de Engenharia da Universidade Presbiteriana Mackenzie, onde foi desenvolvido o mapeamento da Vila Madalena, através do programa Quantum Gis Lisboa (2.1). Foi demarcado o contorno do perímetro da região estudada, que não é o oficialmente definido, mas houve uma base em um perímetro já feito e publicado na revista “Guia da Vila”. Após a delimitação do perímetro, é sobreposto os lotes da região, que foram obtidos no site da prefeitura, no Mapa Digital da Cidade (MDC). Foram marcados os onze empreendimentos da tabela da EMBRAESP, os dados coletados no levantamento de campo e os empreendimentos da Idea!Zarvos, grande atuante no bairro.

Durante a pesquisa, dados como o aumento do valor do metro quadrado dos imóveis do bairro, as leis que regem o Plano Diretor e os movimentos atuantes na Vila também foram coletados e registrados. Tais informações foram levantadas através de conversas, pesquisa em livros e busca de maiores informações na internet.

Ao longo da pesquisa, surgiram dificuldades e problemas de pesquisa, como agendamento para entrevistas com autores, como Nabil Bonduki e representantes dos movimentos que ocorrem no bairro. Porém, felizmente, foi possível agendar no segundo semestre de 2013 uma conversa informal com o professor arquiteto Francisco Luiz Scagliusi, que já foi brevemente mencionado. O professor Scagliusi é morador do bairro há muitos anos,

e deu sua opinião a respeito da verticalização, das transformações ocorridas e qual sua visão futura sobre o bairro. Tais informações ditas na conversa serão relatadas mais adiante.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Com os dados levantados durante a pesquisa, pode-se concluir que o bairro foi ganhando um alto status e foi se tornando um grande potencial ao longo dos anos. Como o professor Scagliusi mencionou na conversa, a Vila apresenta forte centralidade, com uma localização privilegiada. Tem fáceis acessos a importantes vias da cidade e uma diversidade de serviços. Devido ao seu potencial, o bairro está sendo cada vez mais procurado, e com isso, verticalizado, à medida que cresce a demanda por imóveis.

Atores imobiliários na Vila

Além de influenciar no urbanismo, o processo de verticalização também influencia no campo da arquitetura. Em relação à arquitetura neste tema, abordou-se o foco na arquitetura diferenciada, que caracteriza as edificações. A busca pela exclusividade dos clientes, a preferência por plantas flexíveis acabam por influenciar na arquitetura do empreendimento.

Segundo os dados da tabela da EMBRAESP, pode-se verificar a atuação de algumas imobiliárias, entre elas: Construtora e Incorporadora Atlântica LTDA, Idea!Zarvos, Gafisa, Kallas, Oscar Caravelas Empreendimentos Imobiliários e a Teixeira Duarte Incorporação. Além dessas, são grandes atuantes as construtoras Even e Lopes.

O destaque da incorporadora Idea!Zarvos

A Incorporadora Idea!Zarvos viu no bairro da Vila Madalena um grande potencial de negócios imobiliários, e lá, começou a investir em construções de edifícios com padrões diferenciados, ou seja, que não lembram aqueles que estão costumeiramente no mercado. Com a produção em massa, a busca pela exclusividade, exigência dos clientes e o crescimento do mercado imobiliário, a empresa foca em projetos distintos que derivam de um novo tipo de conduta profissional em que o arquiteto é o agente central da produção.

São realizados empreendimentos que apresentam plantas livres, criando assim várias possibilidades e mudanças de projeto. Uma das vantagens do uso de plantas flexíveis é a liberdade de construir seu espaço de acordo com a sua necessidade. Esse conceito de planta livre foi introduzido pelo arquiteto Le Corbusier no modernismo. Através de uma estrutura independente, permite-se a livre locação de paredes, uma vez que não exercem mais uma função estrutural.

Este conceito de planta flexível gera uma polêmica. Será que a busca por esta nova tipologia de arquitetura acontece pela facilidade em que é disposta ao cliente, ou se por ser

uma arquitetura exclusiva e seu valor elevado, está associada a um status na sociedade. A arquitetura sofre influência da sociedade ao longo do tempo. Há alguns anos atrás, o mercado imobiliário estava focado numa arquitetura clássica, e hoje, está voltado para este novo conceito de flexibilidade.

Outro elemento a se ressaltar e que é surpreendente é a possibilidade de variação no tamanho das unidades dentro do mesmo empreendimento. Dentro de um mesmo edifício, pode-se encontrar unidades de 80m², adequado para quem deseja morar sozinho, ou até de mesmo 300m², opção para uma família. Com esta mescla de diferentes tamanhos de unidades numa mesma verticalidade, a fachada não obedece a uma mesma continuidade, tornando-se assim, singulares.

Além de uma grande incorporadora, a Idea!Zarvos é considerada uma empresa que tem como um dos principais objetivos a contribuição para a melhoria da paisagem urbana na cidade de São Paulo, implementando edifícios que representem a arquitetura contemporânea, e que saibam respeitar e valorizar a essência do bairro, a rua, o homem.

A ideia inicial da incorporadora era a busca por terrenos pequenos de menor valor para a construção de empreendimentos que se encaixassem na infraestrutura local. A implementação desses edifícios visavam um impacto positivo no entorno, buscando recuos que aumentassem a distância entre as construções vizinhas e utilizar parte do terreno para espaços de lazer voltados à vizinhança.

Outra ressalva feita pela empresa é a preocupação em garantir a busca pela economia de recursos naturais, como grandes vãos de abertura que proporcionam iluminação e ventilação natural e sistemas para reaproveitamento de água.

“Embora nos últimos anos tenha se generalizado no mercado imobiliário um determinado padrão de edifícios de baixa qualidade urbanística e arquitetônica, a empresa aqui analisada parte da premissa de que, ao mesmo tempo, este mesmo mercado vem se remodelando e apresentando clientes mais exigentes, onde o produto e sua arquitetura passam a ser o foco principal. Neste contexto, a Idea!Zarvos lança não apenas produtos diferenciados, mas que derivam de um novo tipo de conduta profissional, em que o arquiteto se torna agente central de produção, totalmente integrado com os demais membros da equipe.” (ONUKE, 2013.)

As imagens a seguir são exemplos de dois dos empreendimentos da incorporadora, ambos localizados na Vila Madalena.

Imagem 8: Edifício Mix 422



Fonte: Tese de mestrado Fábio Onuki

Imagem 9: Edifício Corujas

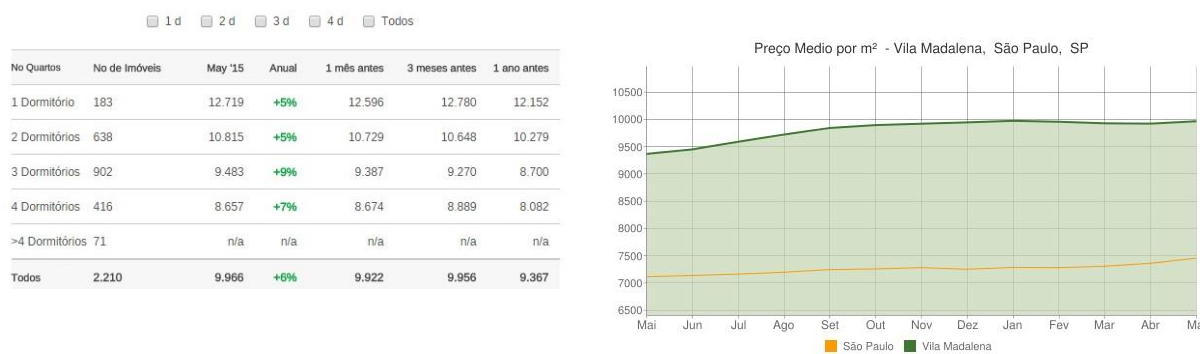


Fonte: Tese de mestrado Fábio Onuki

Transformações recentes na paisagem

Devido à sua grande potencialidade, acessibilidade e diversidade de entretenimento social e cultural, a procura pelo bairro da Vila Madalena aumentou significativamente nos últimos anos. O bairro paulistano nunca havia sido tão valorizado. Dados fornecidos pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (Creci- SP), exibem que o valor do metro quadrado de um móvel padrão médio, com dois quartos e uma ou duas vagas na garagem, com até sete anos de construção, teve um aumento de 526,75% nos últimos nove anos. Em agosto de 2003, o metro quadrado era de aproximadamente R\$1.230. Já em agosto de 2012, já estava custando R\$7.709. Hoje em dia, baseado em dados de maio de 2014, está R\$9.243. Com estes valores, pode-se concluir que houve uma grande valorização do terreno na região, mas que por consequência, há uma segregação social, uma vez que pessoas com renda média-baixa não possuem uma boa condição financeira para alugar ou comprar um imóvel no bairro.

A proprietária de uma imobiliária, a senhora Sueli Pacheco, que deu entrevista ao site Terra, comenta que há quarenta anos esta no mercado de imóveis na região da Vila Madalena, e relata que essa procura pelo bairro e o aumento significativo do valor do metro quadrado se deve às benfeitorias realizadas, como por exemplo, a chegada do metrô. Com essa procura por imóveis, ocasionou-se um boom imobiliário, estimulando ainda mais a economia.

Imagem 10: Tabela de dados em que mostra o aumento do preço por m² no bairro

Fonte: Site "Creci – SP"

Com o boom imobiliário em alta, o bairro vai sendo tomado por edificações novas, que começam a se inserir na paisagem, modificando-a.

Além do grande boom imobiliário, a Lei de Zoneamento afeta a transformação da paisagem, uma vez que limita o gabarito do prédio até determinada altura, e permite adensar somente em determinadas áreas.

Levantamento de campo

Em um dia da semana, eu e minha orientadora fomos fazer o levantamento de algumas ruas da Vila Madalena. Começamos pela Rua Harmonia, onde estava sendo construído um novo edifício residencial, chama 'L'armonia'. Havia dois terrenos vazios, que tinham o uso de estacionamento, e seguindo mais adiante, chegamos ao escritório da grande atuante no bairro, a Idea!Zarvos.

Dentro do escritório, é possível analisar as maquetes dos últimos empreendimentos realizados, e os futuros que serão erguidos. As construções realizadas possuem metragens diversas, e obedecem à legislação de uso e ocupação do solo, em que são permitidos edifícios até oito pavimentos. O conceito da incorporadora é enxuto e direcionado. Seus tapumes são coloridos, com desenhos abstratos. Porém, a funcionária nos disse que o bairro da Vila já está saturado, e com isso, estão mudando o foco da construção para outros bairros, como por exemplo, o bairro da Vila Leopoldina.

Seguindo, passamos pelo famoso Beco do Batman, uma galeria de grafites a céu aberto, entre as ruelas Gonçalo Afonso e Medeiros de Albuquerque. O local atraiu diversos estudantes de artes plásticas e começaram a realizar desenhos de influência cubista e psicodélica. Mais adiante, seguimos pela Rua Girassol, onde estavam sendo construídos quatro empreendimentos, cada um de uma construtora diferente. O percurso foi feito ainda pelas ruas Fradique Coutinho, Inácio Pereira da Rocha e Fidalga. Nesta última rua estão

localizadas duas grandes referências da arquitetura diferenciada da Vila Madalena. São esses o Fidalga 727 e o Fidalga 772. Ao longo do levantamento, observamos também edifícios que constam na tabela da EMBRAESP.

Imagem 12: Propaganda do novo empreendimento L'armonia



Fonte: Arquivo pessoal, 2014

Imagem 13: Construção de um empreendimento da construtora Alufer



Fonte: Arquivo pessoal, 2014

Imagem 14: Escritório Idea!Zarvos



Fonte: Arquivo pessoal, 2014

Imagem 15: Beco do Batman



Fonte: Arquivo pessoal, 2014

Imagem 16: Construção do Oka Building



Fonte: Arquivo pessoal, 2014

Imagem 17: Oka Building fase final



Fonte: Arquivo pessoal, 2016

Imagem 18: Maquete 8 Residencial



Fonte: Arquivo pessoal, 2016

Imagem 19: Edifício 8 concluído



Fonte: Arquivo pessoal, 2016

Imagem 20: Mapa de Ocupação do Solo das Ruas Harmonia, Girassol e Fidalga



Fonte: arquivo pessoal, 2016

- Empreendimentos com gabarito abaixo de quatro pavimentos
- Empreendimentos com gabarito acima de quatro pavimentos

Imagem 21: Mapa da espacialização dos empreendimentos da EMBRAESP e da incorporadora IdealZarvos



- Áreas verdes
- Empreendimentos recentes da incorporadora IdealZarvos
- Empreendimentos registrados na tabela da EMBRAESP

Fonte: Arquivo pessoal, 2016

Ao realizar o mapeamento do bairro, focado principalmente nas ruas Harmonia, Girassol e Fidalga, pode-se observar uma concentração de empreendimentos com gabarito alto acima da Rua Wisard. Coincidentemente, pode-se observar que alguns dos empreendimentos registrados pela EMBRAESP e os novos construídos pela IdealZarvos estão nesse mesmo trecho. Logo, pode-se dizer que há uma tendência de continuar o processo de verticalização nesta área, seguindo em direção à estação de metrô Vila Madalena. Em decorrência da verticalização, ocorrem demolições de inúmeras residências, o que vem comprometendo de forma significativa as características morfológicas e as referências de identidade do bairro. No geral, as vendas de residências para incorporação imobiliária estão localizadas em trechos de declividade acentuada, propiciando a apropriação de paisagens descortinadas, valorizando ainda mais os empreendimentos, como é o caso de diversos terrenos cujas casas já foram demolidas nas ruas Senador Lacerda de Vergueiro, Rua Girassol, entre outras.

Atores sociais e tensões

Apesar de ser considerado um bairro tradicionalmente boêmio e marcada pela riqueza urbana decorrente de uma diversidade cultural e social, a Vila tem-se defrontado com um

processo causado por demolições e implantações de novos projetos imobiliários que parecem colocar em risco essas características que são símbolo do bairro, gerando assim, tensões e divergências entre os moradores do bairro.

À título de exemplo, Eduardo Abramovay, um dos fundadores do movimento *Moradores de Pinheiros contra a Verticalização*, afirma que este grupo surgiu para “dar um basta nas demolições incessantes, no aumento populacional desordenado e no crescimento doentio dos carros na região” (LOPES, 2013).

A verticalização, que inicialmente se desenvolveu para abrigar uma real carência de moradia, tornou-se algo incontrollável, e está a serviço da especulação financeira e do grande boom imobiliário. O verde deu lugar para blocos de concreto, a concentração de pessoas está aumentando, fazendo com o que os serviços públicos fiquem saturados, a poluição sonora se agrava e as ruas estão sendo tomadas por veículos que se amontoam em todas as calçadas a procura de um espaço para estacionar.

Diante desse caos, os moradores da subprefeitura de Pinheiros ainda querem preservar um pouco do patrimônio histórico-ambiental e cultural que ainda resta, para que todos possam viver num habitat mais saudável. Dessa maneira, se juntam a luta em defesa do bairro, que

tem como principal objetivo a revisão do Plano Diretor da cidade, para que a verticalização possa ser contida e o bairro volte a apresentar uma melhoria na qualidade de vida. Há também movimentos liderados com a proposta de tombamento, para evitar futuras demolições.

Um exemplo de movimento a favor do tombamento do bairro é o “Movimento pela Vila- Antes que a casa caia”. Um Plano de Bairro foi idealizado por outros agentes sociais no sentido de buscar a compatibilização dos processos de verticalização. Esta campanha foi idealizada pelo fotógrafo Fernando Costa Netto, e arrecadou mais de 1.300 assinaturas em um abaixo assinado on-line em 2012. Para Fernando, a verticalização está afastando o que a Vila tem de mais interessante. “ Os artistas não vão querer ficar num bairro entupido, serão centenas de carros pelas ruas. A topografia acidentada e as ruas estreitas não suportam. ” (FERNANDO COSTA NETTO, 2012).

“Tombamento serve para proteger valor histórico e artístico de um bem. Nunca vi ser concedido para impedir construção de prédios”, disse uma arquiteta que preferiu não se identificar. “ Acho a causa legítima, mas esse não é o instrumento mais adequado. Estamos perdendo tempo”. Para ela, o método mais eficiente para evitar uma maior verticalização tendo como consequência a demolição de patrimônios históricos seria a procura pela subprefeitura de pinheiros e vereadores para a discussão de mudanças na legislação urbanística que rege o bairro.

Ao se discutir sobre a situação da Vila Madalena, uma das soluções encontradas foi a possível criação de um Plano de Bairro, a partir de uma visão geral do bairro. Este plano já havia sido apresentado durante reuniões da auto-formação local de Pinheiros - um grupo que se encontra para discutir assuntos relacionados ao bairro - e com a discussão em relação ao tombamento, voltou a ser debatido.

E o que seria o Plano Diretor de Bairro? Este é previsto no Plano Diretor das Subprefeituras, mas em uma escala menor, uma vez que cria o planejamento de uma pequena região. Ele expõe como o bairro deve ficar no futuro e compreende diversos tipos de questões, tais como sociais, econômicas, políticas e administrativas. Depois de aprovados pelos moradores, o Plano é enviado para a Câmara Municipal e, se aceito e aprovado, torna-se lei – a Lei do Plano Diretor de Bairro.

Nas discussões de agosto de 2012, o arquiteto Nabil Bonduki considera, entretanto, que o plano de bairro precisa ter uma discussão mais ampla, começando com um recuo para incorporar todas as questões, sendo necessária uma leitura urbana participativa” (AZEVEDO, 2012).

Tais movimentos e discussões mencionados acima datam aproximadamente do ano de 2012. Após retomar a pesquisa no segundo semestre de 2015, foi possível encontrar mais movimentos contra a verticalização do bairro, e contra o novo zoneamento, as ZEUS (Zonas de Estruturação Urbana). A palestra realizada no dia 14 de abril pelo professor Scagliusi apresentou uma nova proposta urbanística para a revisão do perímetro da ZEU na envoltória da estação Vila Madalena do Metrô, e tal proposta foi apoiada por diversos grupos, os quais são: Movimento de Preservação do Sumarezinho e Vila Madalena; Movimento Amigo da Vila Anglo e Jardim Vera Cruz – MAVA; Sociedade Amigos da Vila Madalena – SAVIMA; Associação de Moradores por uma Vila Madalena Melhor – VILA MADÁ VIVA, e por fim, SOSsego Vila Madalena.

A ZEU tem como objetivo o adensamento ao longo dos eixos de mobilidade urbana, promovendo densidade demográfica e construtiva elevadas. No caso dos corredores de transporte, a ZEU abrange faixas paralelas ao eixo de 150,00 metros contendo quadras inteiras e demais quadras contidas na largura de 300,00 metros. Já quando se trata das estações são as quadras inteiras contidas em circunferências de 400,00 metros e aquelas inseridas até 600,00 metros, com centro nas estações.

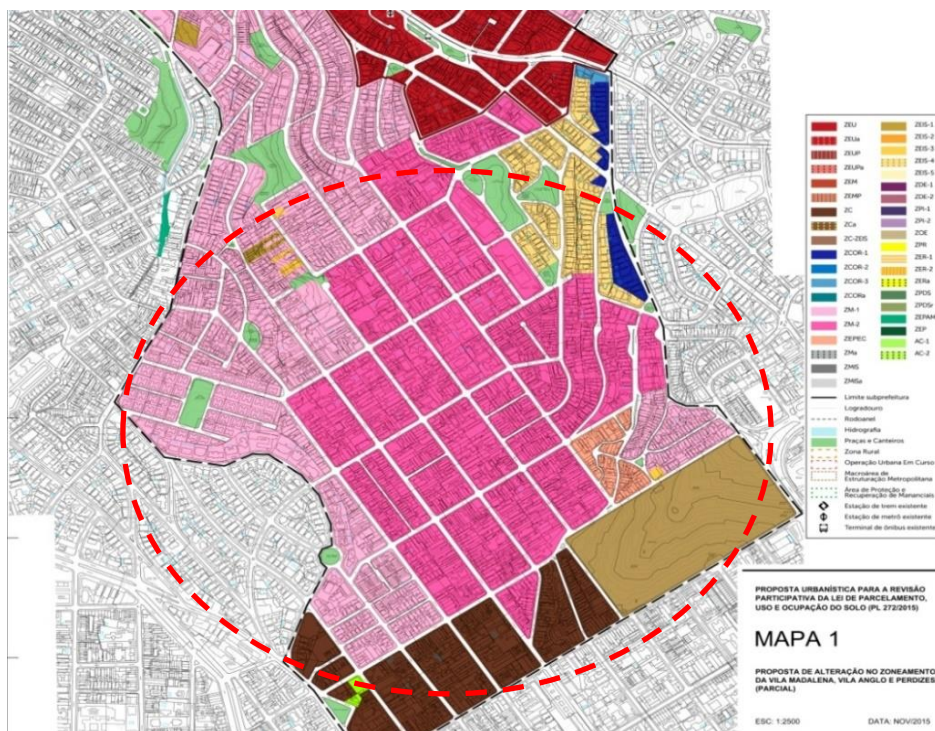
Este novo zoneamento não agradou a muitos moradores, por isso, a insatisfação e a luta por uma nova proposta urbanística. O Movimento de Preservação do Sumarezinho e da Vila Madalena é um grupo de moradores da Rua Senador César Lacerda Vergueiro, que está

exausto de assistir à metade de sua rua ser demolida devido à ganância do mercado imobiliário. Eles acreditam que se aplicado o novo zoneamento, as transformações serão de grande impacto, as quais o bairro não será capaz de absorver.

A maior parte da Vila Madalena é Zona Mista (ZM), Zona de Estruturação Urbana (ZEU) e Zona de Centralidade (ZC), como mencionado anteriormente, permitirá todas as atividades e portes de uso não residencial. Para maior insatisfação dos moradores, os parâmetros máximos de ruído noturno permitido foram aumentados para 50 decibéis, sendo normalmente 45 decibéis, e, as multas de excesso de ruído e funcionamento após uma hora foram reduzidas.

Devido a essas mudanças, os moradores ainda têm esperanças de intervir nas diretrizes que regem a região, e reivindicar por uma melhor qualidade de vida no bairro. A nova proposta urbanística para o novo perímetro da ZEU apresentada pelo professor Scagliusi tem o objetivo de estancar o processo de adensamento e de saturação viária, através da contenção do atual padrão de verticalização, da restrição à instalação de usos geradores de tráfego e do desestímulo às atividades não residenciais incompatíveis com o uso residencial.

Imagem 22: Nova proposta de zoneamento



Fonte: arquivo professor Francisco Luiz Scagliusi

A nova proposta de zoneamento transforma a Zona Mista em: Zona Mista 1, com coeficiente de aproveitamento de 1X a área do terreno e gabarito máximo de altura de 15 metros, e em Zona Mista 2, com coeficiente igual a 2 e gabarito de 28 metros (térreo+8 pavimentos). A

proposta consolida as porções do território já ocupadas intensamente por comércio e serviços e protege as áreas residenciais.

Imagem 23: Reuniões e audiências públicas



Fonte: Arquivo professor Francisco Luiz Scagliusi

Imagem 24: Reuniões e audiências públicas



Fonte: Arquivo professor Francisco Luiz Scagliusi

CONCLUSÃO / CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa veio apontar algumas tendências marcantes de transformação da paisagem na Vila Madalena, decorrentes da verticalização, sobretudo residencial. A atratividade da região em termos de novos negócios imobiliários ultrapassa o recorte espacial de pesquisa até a Vila Beatriz, por exemplo.

Apesar das previsões de arrefecimento do mercado imobiliário, o que se observa é uma continuidade da implantação de novos empreendimentos, provavelmente já aprovados e com unidades vendidas. As demolições e novas construções na Rua Harmonia e na Rua Girassol são exemplos de constatação empírica destes processos. Nos levantamentos de campo, pode-se registrar os momentos em que o Oka Building e o Edifício 8 Residencial estavam em fase inicial de construção, e depois em execução e já construído, respectivamente. Com a interrupção da pesquisa por um ano, foi possível observar as transformações que ocorreram nesse intervalo de tempo, registrá-las, e fazer uma análise a respeito das tendências.

Grandes transformações tendem a reforçar o imaginário social a respeito do bairro como um lugar exótico e positivamente diferenciado.

A tendência é a continuidade de um processo de verticalização avassalador, financiado pelas diversas construtoras existentes, que visam cada vez mais expandir o mercado imobiliário. Porém, em contrapartida, existem as resistências sociais a estes processos que se encontram, sobretudo, nos bastidores de política e na movimentação de entidades civis existentes, o que pode culminar em mais revoltas e lutas para reivindicar um melhor bairro para se habitar.

REFERÊNCIAS

ABRAMOVAY, Eduardo. Moradores de Pinheiros contra a verticalização desenfreada – Nosso Bairro-Nossa História. São Paulo, 31 de março de 2012. Disponível em: <https://moverpinheiros.wordpress.com/about/> Acesso em: 28 de novembro de 2013

AZEVEDO, Gerson. Plano de Bairro para a Vila. In: **Guia da Vila Madalena**, Edição 181, São Paulo, setembro de 2012. Disponível em: <http://www.tudoeste.com.br/?DS=ttl_plano-de-bairro>, Acesso em 18 de abril de 2013. Acesso em: 20 de outubro de 2013

Mapa do zoneamento Vila Madalena. Subprefeitura de Pinheiros, São Paulo. Disponível em: <http://ww2.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/secretarias/planejamento/zoneamento/0001/parte_II/pinheiros/11-MAPA-PI-04.jpg> Acesso em: 29 de agosto de 2013

NOSE DE LIMA, Priscylla. **Habitação vertical privada e o mercado imobiliário em São Paulo: Dois períodos, dois casos dissidentes/ Formaespaço e Idea!Zarvos**, São Paulo, 2013. Dissertação(Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)- Universidade de São Paulo, 2013. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16138/tde-12072013-113648/pt-br.php>> Acesso em: 8 de março de 2014

Os bairros de SP com mais lançamentos de imóveis em 2013. In: **Revista Exame**, São Paulo, 2013. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/noticias/os-bairros-de-sp-com-mais-lancamentos-de-imoveis-em-2013>> Acesso em: 8 de outubro de 2013

O novo zoneamento ao alcance de todos. Prefeitura do município de São Paulo, Secretaria de Planejamento Urbano, São Paulo. Disponível em: <<http://ww2.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/secretarias/planejamento/zoneamento/zonm anual.pdf>> Acesso em: 12 de novembro de 2013

ONUKI, Fabio Massami. **AIMBERE E SIMPATIA**, São Paulo, 2013. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)- Universidade de São Paulo, 2013. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16138/tde-12072013-093212/pt-br.php>> Acesso em: 26 de fevereiro de 2014

PACHECO, Sueli. Vila Madalena tem valorização imobiliária de mais de 500%, São Paulo, 29 de outubro de 2012. Disponível em: <<http://economia.terra.com.br/vila-madalena-tem-valorizacao-imobiliaria-de-mais-de-500,92483cf59d25b310VgnCLD200000bbcceb0aRCRD.html>> Acesso em: 2 de novembro de 2013

PENINA, Mayara. Grupo começa a discutir o futuro da Vila. In: **Vila Mundo** São Paulo, 24 de fevereiro de 2012. Disponível em: <<http://vilamundo.org.br/2012/02/arquitetos-e-entidades-propoe-plano-de-bairro-para-a-vila-madalena/>> Acesso em: 12 de novembro de 2013

Preços atuais de apartamentos & casas na Vila Madalena. Agente Imóvel, São Paulo. Disponível em: <<http://www.agenteimovel.com.br/mercado-imobiliario/a-venda/vila-madalena,sao-paulo,sp/>> Acesso: 4 de novembro de 2013

SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. 2ª edição revisada, São Paulo, Editora Mackenzie, Romano Guerra, 2014.

Contatos: flaviamikit@hotmail.com e voliaregina.kato@mackenzie.com.br