

REDESENHANDO O CHÃO DO BAIXO AUGUSTA

A REQUALIFICAÇÃO TIPO-MORFOLÓGICA DO RÉS-DA-CIDADE DOS EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS A PARTIR DE 2013

Gisete Marques dos Reis (IC) e Heraldo Ferreira Borges (Orientador)

Apoio: PIBIC Mackpesquisa

RESUMO

O Baixo Augusta constitui um eixo representativo dos processos históricos da cidade de São Paulo, icônico pela sua vitalidade. O presente artigo apresenta os resultados da pesquisa sobre a construção deste viário, desde a sua urbanização a finais do séc. XIX até aos dias de hoje, através de levantamentos históricos, cartografias e diagramas. A partir dos dados de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano foi possível confirmar os ciclos económicos e mensurar as características das tipologias de cada período histórico. A tipologia construída a partir de 2013 gera descontinuidade devido ao aumento da profundidade no lote, aos bloqueios de acesso e pelo espaço do térreo privado fechado. O distanciamento social no térreo desta tipologia contrasta com os espaços de serviços e comércio das edificações dos períodos anteriores. O tema é a reabilitação urbana a partir do plano do solo ou chão da cidade.

Palavras-chave: Morfologia urbana. Chão da cidade. Baixo Augusta.

ABSTRACT

Baixo Augusta is a representative axis of São Paulo's historical processes, iconic for its vitality. This article presents the research results about this street construction, since its urbanization by the end of XIX century until today, through historical information, cartographies and diagrams. IPTU - Property Tax and Urban Territorial data made possible to confirm its economic cycles and measure the typologies' characteristics of each historical period. The typology built since 2013 generates discontinuity due to the increase of lot depth, the access restraints and closed private ground floor space. The social distance in this typology ground floor contrasts with the services and commerce's spaces in previous periods' buildings. The theme is urban rehabilitation from ground plan or city floor.

Keywords: Urban morphology. City ground. Baixo Augusta.

1. INTRODUÇÃO

A Rua Augusta é uma das ruas mais icônicas de São Paulo. Até metade do século XIX era um caminho rural de terra batida que estruturava, atravessava e conectava a Chácara do Capão ao espigão onde seria a Avenida Paulista. Com a progressiva urbanização, a Augusta se conformou como eixo do florescente bairro residencial da Consolação recebendo, a princípio, uma linha de bonde de tração animal e mais tarde, com a iluminação da rua em 1891, eletrificada.

Ao longo das primeiras décadas do século XX, as residências unifamiliares térreas e assobradadas foram sendo substituídas por edifícios predominantemente mistos. A implantação tipo-morfológica destes edifícios foi fundamental para a criação de uma fachada ativa garantindo um cenário de fluxo constante de pedestres nas suas calçadas. Com o crescente congestionamento da circulação viária na década de 1960, a rua passou por progresso de deterioração do espaço público.

Desde o início do século XXI, a Augusta vem passando por um processo de renovação de duas dimensões: por um lado, um processo *bottom-up* que reafirma seu caráter boêmio ao atrair jovens empreendedores de moda e gastronomia que garante a vitalidade da rua e, por outro lado, um processo *top-down* de empreendimentos residenciais que impactam na continuidade da fachada ativa ao longo da rua.

Pela sua representatividade na cidade de São Paulo dos processos históricos e pela sua capacidade de renovação, a Rua Augusta trecho centro, no bairro da Consolação, constituiu um caso relevante de estudo.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

O tema do presente projeto de pesquisa é a reabilitação urbana através do plano do solo ou chão da cidade e, como tal, baseia-se no repertório desenvolvido pelos arquitetos e urbanistas que deram destaque a esta dimensão.

A expressão projeto do solo ganha maior repercussão a partir da década de 1980 pelas publicações de Bernardo Secchi e pelos projetos em que colaborou, nos quais procura restabelecer a relação entre a arquitetura e a sociedade. Para que se cumpra este compromisso, o plano deve focar o desenho dos espaços abertos públicos da cidade com o propósito de que estes sejam as ligações da cidade e potencializem os vínculos entre as suas partes, criando um sistema de interconexões entre o construído e o vazio, o espaço privado e o público, assim como entre o individual e o coletivo (SECCHI, 1986).

Já antes de Bernardo Secchi, Jane Jacobs (1961) defende que as ruas são os “órgãos mais vitais” de uma cidade e que o “balé complexo” que acontece nas calçadas é o que

garante a convivência e integração de uma sociedade na sua escala mais humana e, conseqüentemente, a sua prosperidade (JACOBS, 1961). Na sua obra, Jane Jacobs (1961) deu especial destaque à relação entre a apropriação dos espaços e a sensação de segurança apresentando o conceito dos olhos da rua.

Ainda dentro do tema do projeto do solo, Karssenberg e Laven (2015) avançam que o plinth, o andar térreo de um prédio, é “a parte mais crucial do prédio para a cidade ao nível dos olhos” (KARSSENBERG; LAVEN, 2015, p. 14) que determina a experiência e a atratividade da rua para os moradores urbanos e onde estes têm “encontros imediatos” com os edifícios através do contato com a fachada.

Já o arquiteto-urbanista David Mangin (2014) é pessimista em relação ao futuro da rua, o que justifica pela sua observação da tendência à privatização de bairros existentes na Europa e na construção de condomínios em grande escala na Ásia e na América do Sul. Estes novos bairros residenciais são essencialmente monofuncionais, nos quais o comércio ocupa apenas uma pequena parte do piso térreo, cujas características limitam substancialmente a criação de ruas ativas e desejáveis (LES MATINEES DU CGEDD, 2014). No âmbito do seu mais recente projeto de pesquisa internacional Formel / Informel – Atlas compare des rez-de-ville, Mangin (2018) interroga se o futuro das cidades não dependerá principalmente da transformação do “chão da cidade” e lança hipóteses iniciais sobre como projetar a cidade desde o seu piso térreo.

Kris W. B. Scheerlinck lidera o projeto de pesquisa internacional *Streetscape Territories* com foco na transformação do tecido urbano que considera como protagonista a paisagem das ruas. O projeto iniciado em 2009 “trata de como os artefatos arquitetônicos, o espaço aberto, a estrutura da propriedade e sua acessibilidade e permeabilidade inerentes configuram as paisagens das ruas e como os seus habitantes podem dar sentido a eles” (SCHEERLINCK, 2019).

Scheerlinck (2010) parte do novo entendimento de espaços coletivos de Solà-Morales (2008), segundo o qual o uso do espaço é mais importante que a natureza da propriedade pública ou privada. Solà-Morales (2008) sugere estender a noção de espaço público de forma a abranger espaços de uso coletivo como “centro de vendas ou um hipermercado periférico, um parque de atrações ou um estádio, um grande estacionamento ou um shopping”.

Perante as evidências das múltiplas pesquisas não surpreende que a Prefeitura de São Paulo tenha incluído no último Plano Diretor Estratégico (PDE) de 2014 novas diretrizes com o propósito de regular os pavimentos térreos das novas construções para impedir que sejam monofuncionais e isoladas do tecido urbano (SÃO PAULO, 2014).

3. METODOLOGIA

De forma a entender a construção do Baixo Augusta foi desenvolvida uma análise envolvendo uma gama de escalas de estudos: da cidade inteira, do bairro até à dos imóveis, o que implicou um levantamento detalhado e mensurável de registros por construções e lotes, para além do comparativo de mapas antigos.

A utilização da base de dados de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano foi determinante na pesquisa ao constituir uma fonte completa com o ano de construção e usos de cada edificação, permitindo confirmar os períodos dos ciclos econômicos na Augusta e quantificar tendências e características das tipologias de cada período. Para tal foi desenvolvida uma análise exaustiva da base de dados filtrada pelos códigos de logradouros da Rua Augusta e eixos perpendiculares com 46.550 linhas. Das trinta e cinco colunas, foram selecionadas como relevantes as sete que permitiram identificar os imóveis no nível térreo, sua data de construção e tipo de uso. De forma a produzir as cartografias, foi então associado a cada um dos 214 lotes um campo chave composto pelo código do logradouro e pelo número do imóvel do térreo.

Colunas BD IPTU	Espaço Itaú de Cinema	Edifício Ibaté: imóveis residenciais e os dois imóveis de varejo na R. Augusta		
NUMERO DO CONDOMINIO	00-0	02-7	02-7	02-7
CODLOG DO IMOVEL (Cód. logradouro)	24970	16160	24970	24970
NOME DE LOGRADOURO DO IMOVEL	R AUGUSTA	R ANTONIO CARLOS	R AUGUSTA	R AUGUSTA
NUMERO DO IMOVEL	1475	396	1422	1430
REFERENCIA DO IMOVEL		ED IBATE		
ANO DA CONSTRUCAO	1993	1956	1956	1956
TIPO DE USO DO IMOVEL	Cinema, teatro, casa de diversão, clube ou congênere	Residência e outro uso (predominância residencial)	Loja em edifício em condomínio (unidade autônoma)	Loja em edifício em condomínio (unidade autônoma)

Tabela 01 Base de dados original do IPTU: exemplificação para duas edificações emblemáticas.

Com o fim de garantir a relevância das cartografias para o tema de pesquisa, as informações de cada imóvel obtidos através da plataforma online do Geosampa, incluindo a base de dados de IPTU, foram atualizadas e complementadas através do levantamento durante visitas de campo, assim como através dos desenhos técnicos disponibilizados pelos escritórios de arquitetura que projetaram as edificações construídas a partir de 2013.

O presente artigo apresenta o resultado da análise por meio de cartografias e levantamento histórico, a gênese e as transformações da Augusta a partir do último quartel

do século XIX até os dias atuais como o objetivo de esclarecer e revelar as interações entre agentes, dinâmicas e formas construídas.

4. RESULTADO E DISCUSSÃO

4.1. Sua origem

A Rua Augusta é registrada pela primeira vez em 1875, ainda como uma trilha de terra batida que ligava a entrada da Chácara do Capão da propriedade de Benedicto Silva (na altura da Rua D. Antônia de Queiroz) ao Morro do Caaguaçu, o espigão da atual Av. Paulista (ARQUIVO HISTÓRICO DE SÃO PAULO, 2004).

Mariano Antônio Vieira adquire a Chácara do Capão em 05 de abril de 1880 e identifica o seu potencial como rota de deslocamento alternativa ao morro do Caaguaçu devido à sua declividade menos acentuada “aliviada das duas terríveis lombas que esta (a Rua da Consolação) apresenta junto à caixa d’água e ao cemitério” (VIEIRA, 1952, p. 125).

Em 1891, a Rua Augusta é aberta no trecho entre a Rua Caio Prado e a Avenida Paulista, tal como consta na Planta da cidade de São Paulo em 1895 (Fig. 02). O seu prolongamento no sentido nordeste até a Rua Martinico Prado e no sentido sudoeste até a Rua Estados Unidos dá-se entre 1910 e 1912. Em 1942 pelo Decreto Lei n.º 153, a Rua Augusta é desmembrada e é criada a Rua Martins Fontes (ARQUIVO HISTÓRICO DE SÃO PAULO, 2004).



Fig. 01 Chácara do Capão de Mariano Antônio Vieira. Fonte: (VIEIRA, 1952).



Fig. 02 Planta da cidade de São Paulo em 1895. Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Grupo HIMACO

O protagonismo da Rua Augusta aumenta com a implantação de calçamento, iluminação e linhas de bondes a burros em 1891 pela Companhia Ferro Carril (STIEL, 1978, p. 5), com destaque para o ramal Bela Cintra que percorria o trecho centro da Rua Augusta até à Avenida Paulista.

Em 1910, a Light inaugura a linha de bonde elétrico 45 denominada Rua Augusta, viabilizando a conexão do bairro de Pinheiro, desde a praça Antônio Prado, até ao extremo nordeste da Rua Augusta esquina com a Rua Martinho Prado (STIEL, 1978, p. 218). Já em 1918, a cidade-jardim no Jardim América é lançada pela Companhia City e em simultâneo é inaugurada a linha Garden City pela Light (WOLFF, 2000, p. 58), que passa a conectar o novo bairro de elite através do trecho sudoeste da Rua Augusta, desde a Avenida Brasil até à Avenida Paulista, constituindo-se o principal eixo de transporte dos novos bairros de Jardins.

Pela relevância da Rua Augusta, no contexto do Plano de Avenidas de Prestes Maia de 1930 é criada a extensão até à Rua Álvaro de Carvalho (MAIA, 1930) com o intuito de mitigar o congestionamento viário da área central. A Rua Augusta passa então a oferecer um acesso contínuo ao centro através do novo viário.

A ocupação e loteamento iniciais foram determinados pela assimetria da hidrografia entre a área próxima à Avenida Paulista e a área na extremidade nordeste caracterizada pela sua pior salubridade. Antônio Paim Vieira (1952) refere que o viário entre Rua Antônio de

Queiroz e a Rua Caio Prado margeava “uma lagoa de água barrenta que encharcava o lado da rua Paim, trazida pela enxurrada que ao longo destas ruas cavava profundos sulcos”.

Da análise de lotes com base na Planta da cidade de São Paulo em 1930 (Fig. 04) verificamos a predominância de lotes menores na região referida como alagada, com edificações de menor dimensão, muitas delas geminadas, predominantemente sem recuo frontal. As residências da elite próximas à Avenida Paulista eram implantadas soltas no lote, com maiores recuos frontais e laterais (Fig. 04).

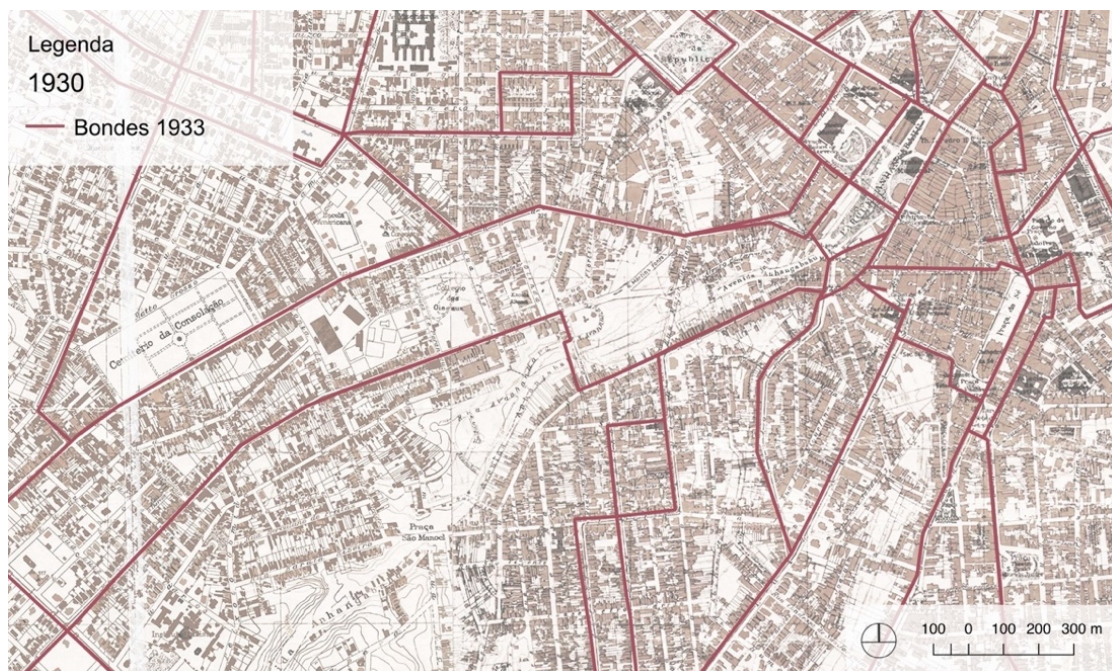


Fig. 03 Planta da cidade de São Paulo em 1930 e linhas de bondes elétricos de 1933.
Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Grupo HIMACO e Mapa Sara Brasil 1930.

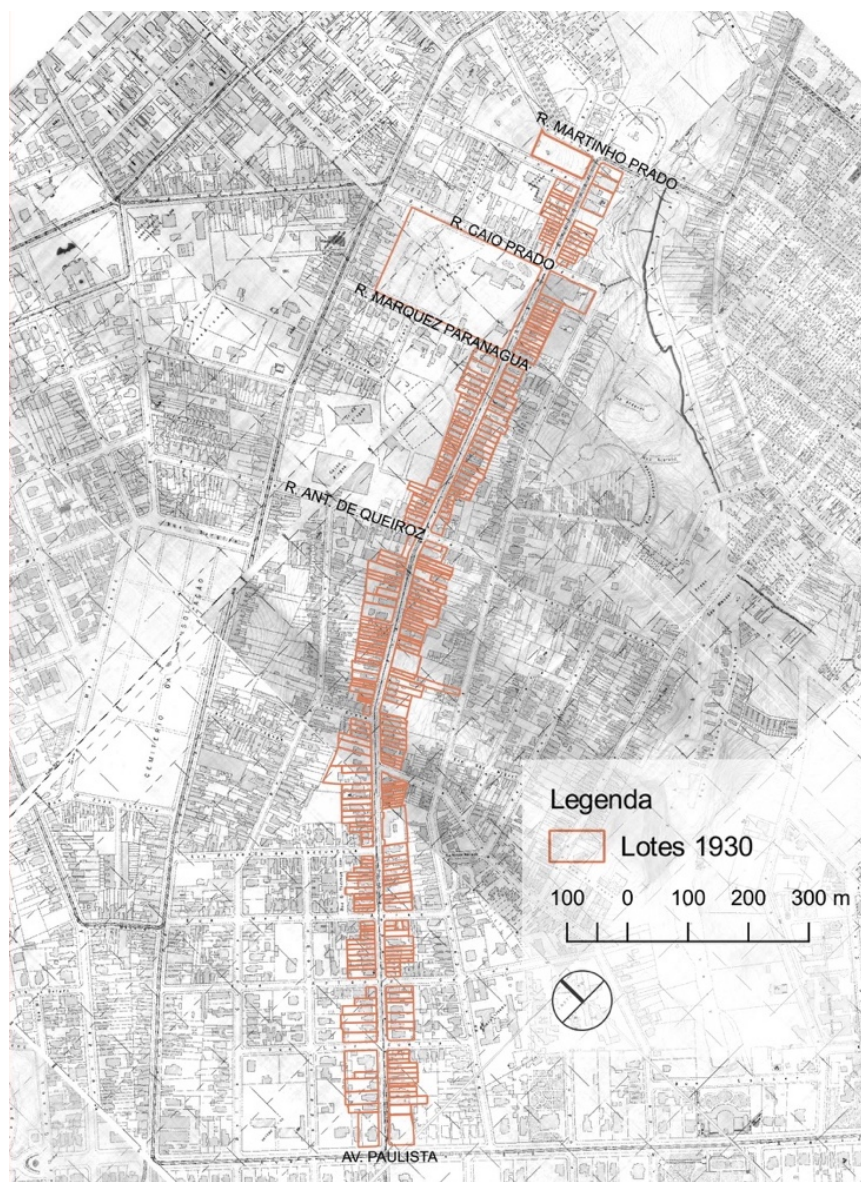


Fig. 04 Análise das edificações e lotes sobre planta da cidade de São Paulo em 1930.
Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Geosampa e Mapa Sara Brasil 1930

4.2. Congestão

Apesar das alterações sobre o viário com base no plano de avenidas de Prestes Maia, o congestionamento continuou aumentando. Com o intuito de reduzir a tendência, em 1945 dá-se início à construção da Praça Franklin Roosevelt com a demolição das edificações entre a rua Olinda e a rua Martinho Prado. Em paralelo a infraestrutura de transporte público foi alterada para incrementar-se a sua capacidade. A linha de bonde 45 administrada pela Light permaneceu até 1947 para ser substituída por troleibus em 1952 (PISSARDO, 2013).

Porém, devido ao movimento de descentralização do centro que promoveu o intenso comércio na Rua Augusta, as últimas medidas não impediram a deterioração do espaço do pedestre causado pelo estacionamento de veículos na rua, o consequente estreitamento do viário e incremento do trânsito (ROLNIK, 2009).

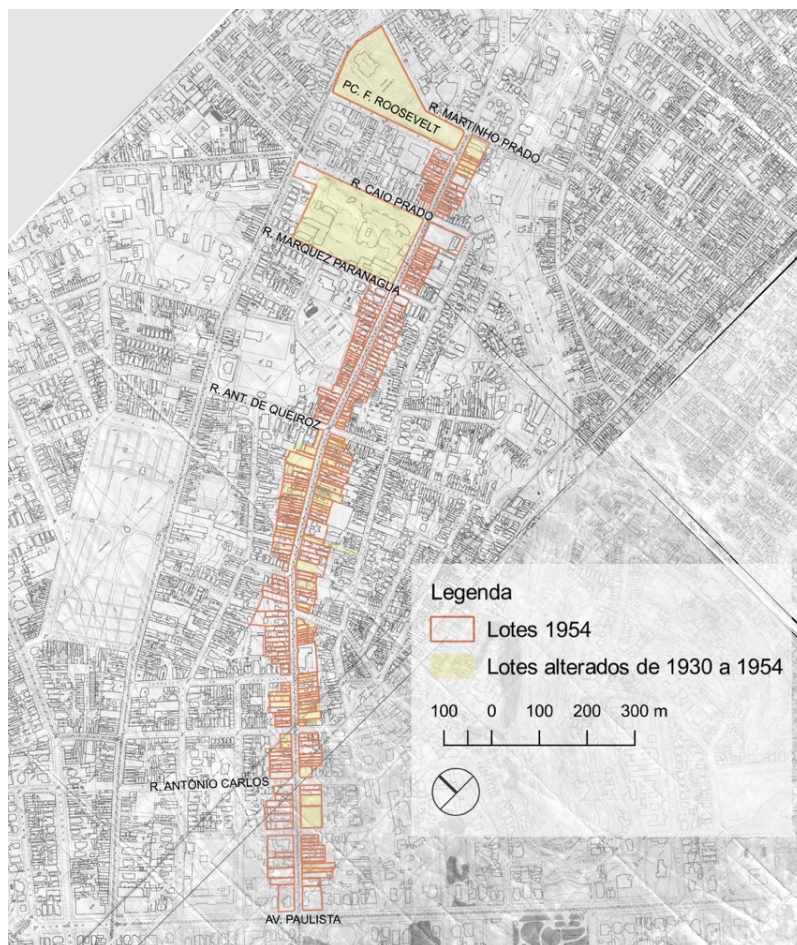


Fig. 05 Análise das edificações e lotes sobre planta da cidade de São Paulo em 1954. Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Geosampa e Mapa 1954

O contexto urbano propiciou a ocupação das construções de baixo gabarito por comércio ou a sua demolição para construção de edifícios residenciais de apartamentos com comércio e serviços no térreo. Com base na análise de lotes sobre planta da cidade de São Paulo em 1954 verificamos a agregação de lotes para sua ocupação por novas tipologias (Fig. 05). É o caso tanto do edifício Aracuaã de 1954, como do Ibaté de 1953 projetado pelo arquiteto Franz Heep. Este último, na esquina da Augusta com a Antônio Carlos, apresenta uma área construída próxima a oito vezes da área do lote, sem recuo frontal ou lateral, sem estacionamento e com unidades de varejo no térreo acentuando a vocação para o comércio da rua.

Assim como no centro de São Paulo, também na Rua Augusta foram inauguradas galerias comerciais com múltiplas unidades de varejo, contudo, diferenciando-se das do centro por não oferecerem um percurso pedestre com passagem para outras ruas. No total foram inauguradas quatro galerias de 1959 a 1961: a Augusta Shopping, a Le Village, a Ouro Velho e a Ouro Fino.

Com o agravamento da dificuldade dos clientes em estacionarem os seus veículos, na década de 1960 lojas e galerias começaram a oferecer estacionamento no próprio

estabelecimento ou privados. Surgem os edifícios residenciais e comerciais com pavimentos de garagem, como é o caso do edifício Elfrid no número 66, com seis andares de estacionamento.

Após a inauguração do shopping center Iguatemi em 1966, surge o Shopping Center 3 em 1969 na quadra definida entre a Rua Augusta, a Avenida Paulista e a Rua Luiz Coelho, com acesso público pelas três vias nos pavimentos inferiores de comércio e estacionamento, e uso corporativo nos pavimentos superiores.

Em 1968 é iniciada a construção do túnel da ligação da Radial Leste-Oeste sob a Praça Franklin Roosevelt junto com o viaduto sob a Rua Augusta, oferecendo acesso a veículos vindos da Augusta, o que contribuiu uma vez mais para o incremento do congestionamento.

A crise do comércio local torna-se inevitável e os estabelecimentos de poder aquisitivo elevado são gradualmente substituídos por casas de prostíbulos, boates e bares. Também os colégios de elite, como o Des Oiseaux, mudam a sua localização a finais da década de 1960.

4.3. Globalização e reapropriação

O novo centro financeiro global da Avenida Paulista gera a demanda de serviços hoteleiros para executivos e de 1976 até 1977 surgem múltiplos hotéis tornando a Rua Augusta um eixo hoteleiro de referência internacional (FOLHA DE S. PAULO, 2009).

Em simultâneo a Rua Augusta vive um período de reapropriação de equipamentos culturais das prósperas décadas de 1950 e 1960, tais como cinemas e teatros, o que contribui para a sua revitalização e ressignificação sustentável. O Espaço Banco Nacional, inaugurado em 1993, tornar-se-ia o atual Espaço Itaú de Cinema, que em 2017 passou por uma nova expansão com a abertura de instalações no número 1470 (Fig. 07).

A abertura da casa noturna Vegas em 2005 no número 765 foi outro marco de transformação. O seu sucesso provocou o surgimento de um forte polo de entretenimento noturno precipitando a abertura de estabelecimentos até 2012, nomeadamente o Inferno (número 501), o Studio SP (número 591), o Bar do Netão (número 822), o Z Carniceria (número 934), o Beco 203 (número 609), o Bar Caos (número 584), entre outros. Estes ocuparam galpões e edificações até dois pavimentos.

Em 2009, o reconhecimento midiático da Rua Augusta enquanto eixo de lazer noturno e de nova produção cultural, com diversidade de oferta e convívio entre grupos sociais, alcança o seu auge com a publicação de críticas positivas em artigos internacionais, nomeadamente no New York Times com o texto Crazy Nights in São Paulo (NEW YORK TIMES, 2009). Como consequência deste fenómeno que atrai um volume superior de público, para além de surgirem novos estabelecimentos de comércio e serviços, os existentes

estendem o seu horário até às 23h garantindo um fluxo constante de transeuntes na rua e contribuindo para a revalorização da região.

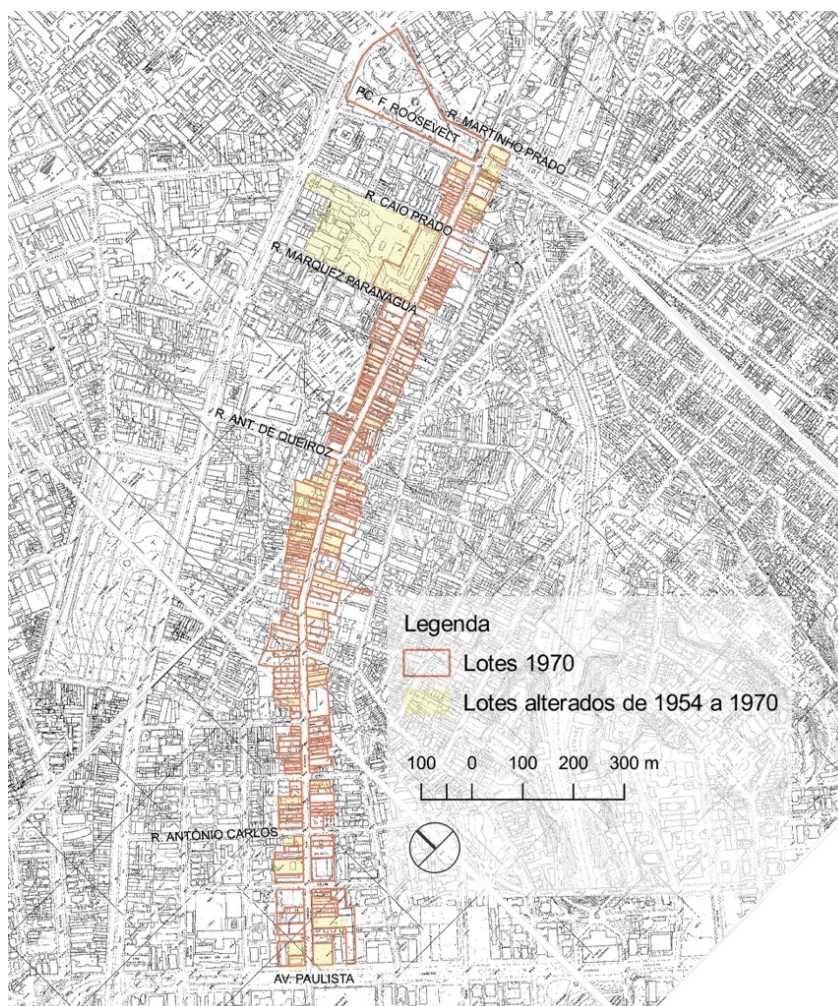


Fig. 06 Análise das edificações e lotes sobre planta da cidade de São Paulo em 1970. Fonte: Elaboração própria a partir de dados do GEGAN

Até então, a Rua Augusta já se beneficiava da proximidade da estação de metrô Consolação, como também dos corredores de ônibus das avenidas Consolação e Nove de Julho. Contudo, a sua acessibilidade é reforçada em 2010 com a inauguração da estação Paulista e em 2018 da estação Higienópolis, ambas da linha amarela de metrô (PISSARDO, 2013).

O início do debate em 2004 sobre a criação da nova infraestrutura verde do Parque Augusta no lote antes ocupado pelo colégio Des Oiseaux e a inauguração em 2012 da praça Roosevelt reformada prometem melhorar a qualidade dos espaços públicos do trecho até então mais depreciado.

Este cenário propicia a valorização imobiliária e, a partir de 2011, a iniciativa privada dá início à aquisição de lotes ocupados por edifícios históricos, estacionamentos, imóveis abandonados e outros de menor dimensão (Fig. 07). O patrimônio histórico, o comércio e os

loais de cultura dão lugar a construção de empreendimentos residenciais e corporativos que se distinguem das remanescentes pré-existências da Rua Augusta, na sua maioria do período de 1950 a 1970, com comércio ou serviços no térreo no alinhamento das calçadas.

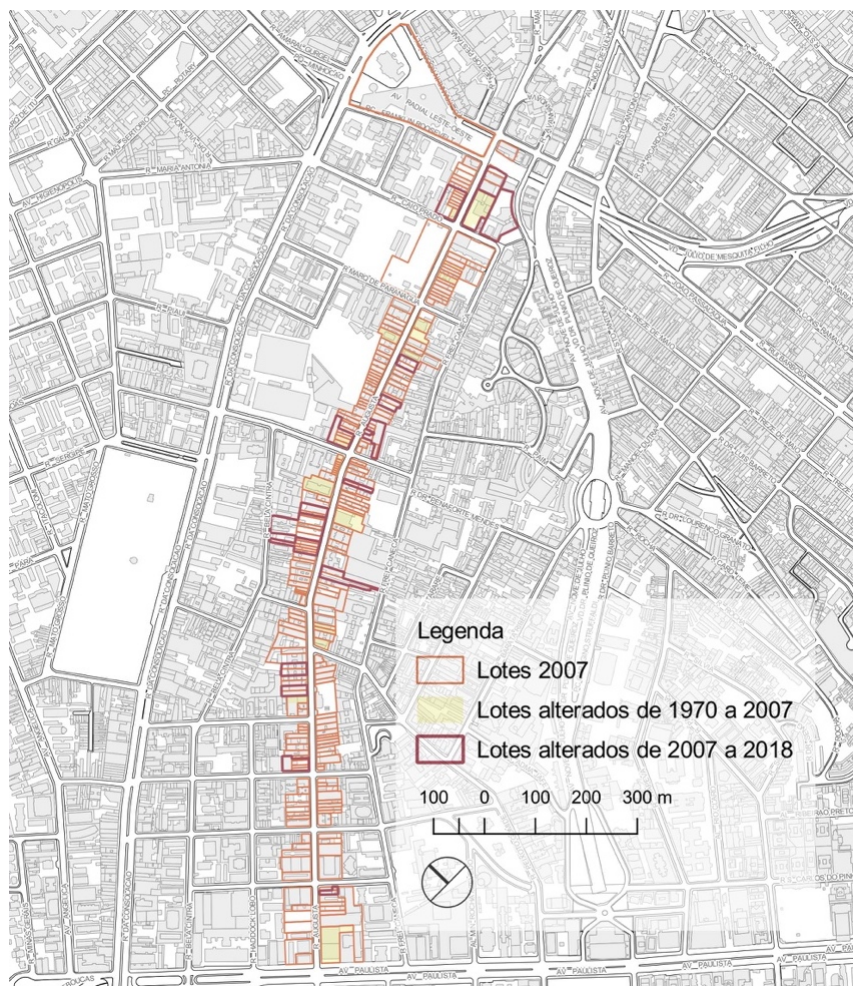


Fig. 07 Análise das edificações e lotes sobre planta da cidade de São Paulo em 2007. Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Geosampa

4.4. Novos condomínios

Com base nos dados de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano foi possível analisar a composição da Rua Augusta dos dias de hoje. Verificamos que as edificações erguidas desde a década de 1950 até à década de 1970 continuam prevalecendo na paisagem urbana do trecho centro da Augusta no bairro Consolação, com a sua fachada ativa no alinhamento da calçada.

A alteração para uma tipologia que se afasta da rua coincide com o período após 1975, em que o crescente congestionamento automóvel gerou a deterioração do espaço do pedestre e a demanda por estacionamento para clientes. Do total de sessenta e sete edificações construídas de 1976 a 2012, 13% apresentam recuo frontal da fachada (Gráfico 01). Porém, é a partir de 2013 que os condomínios prevalecem, com nove em onze edificações com recuo da fachada em relação à calçada da Rua Augusta.

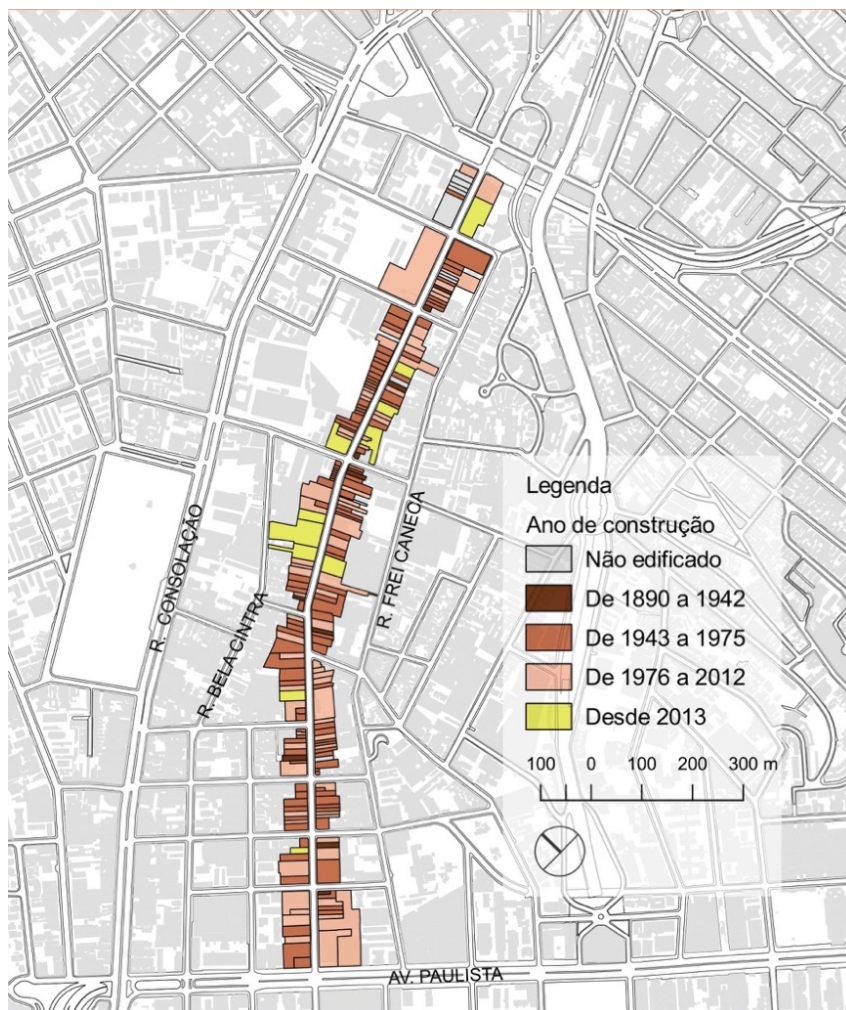


Fig. 08 Ano de construção das edificações até 2019. Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Geosampa

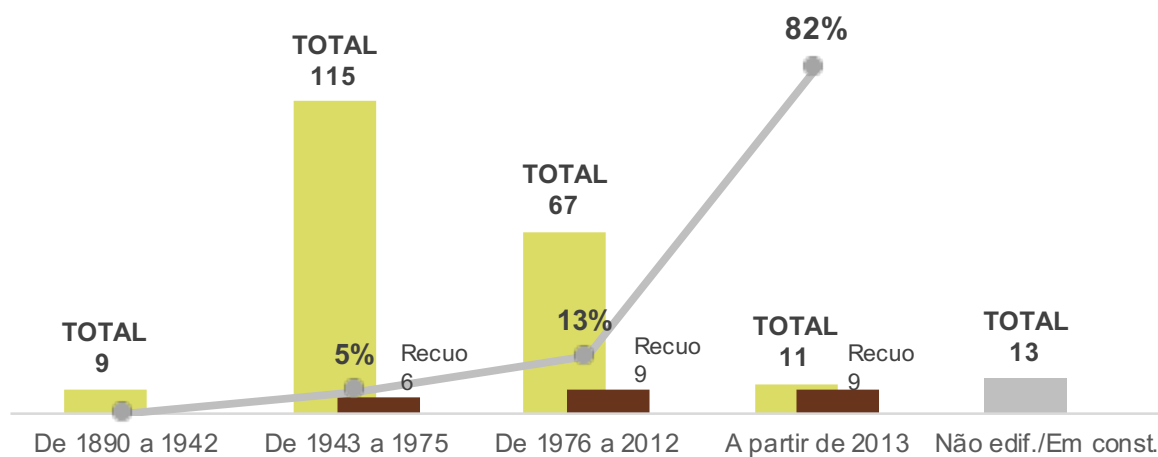


Gráfico 01 Número de edificações construídas, total e com recuo frontal, por período. Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Geosampa (Dados do IPTU) e visitas a campo.

A alteração da tipologia também se manifesta na verticalização. A partir de 2013 existe uma marcante prevalência por edificações com gabarito superando os 50 metros (Gráfico 02).

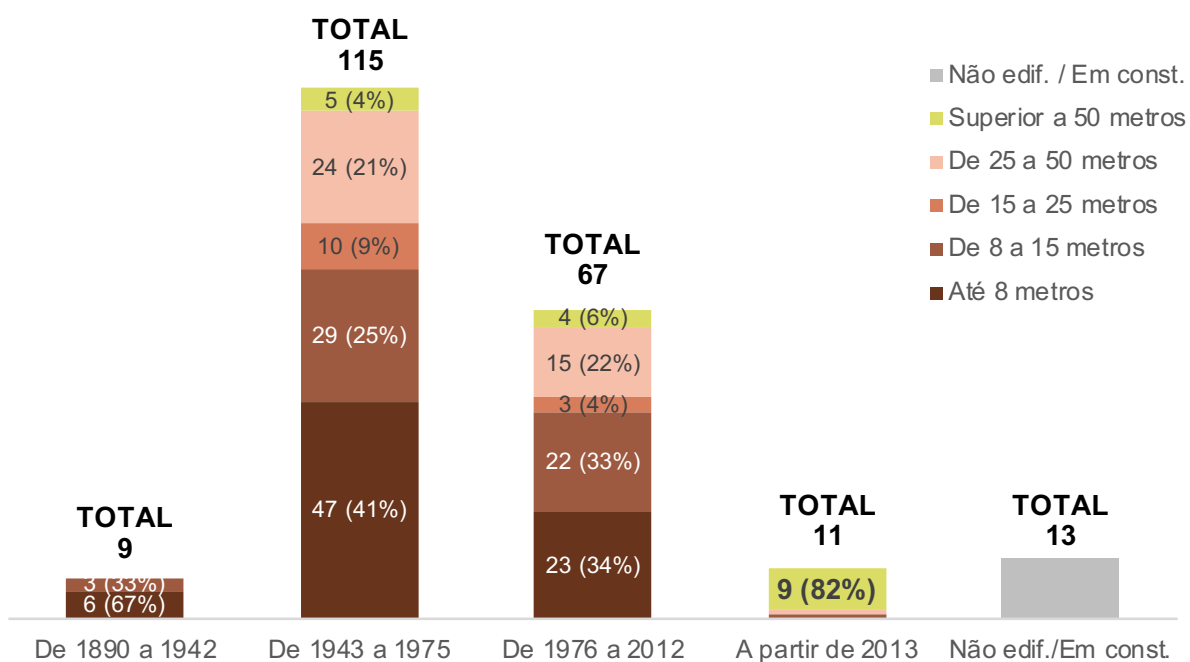


Gráfico 02 Número de edificações construídas, total e por gabarito, por período. Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Geosampa (Dados do IPTU e Edificações) e visitas a campo.

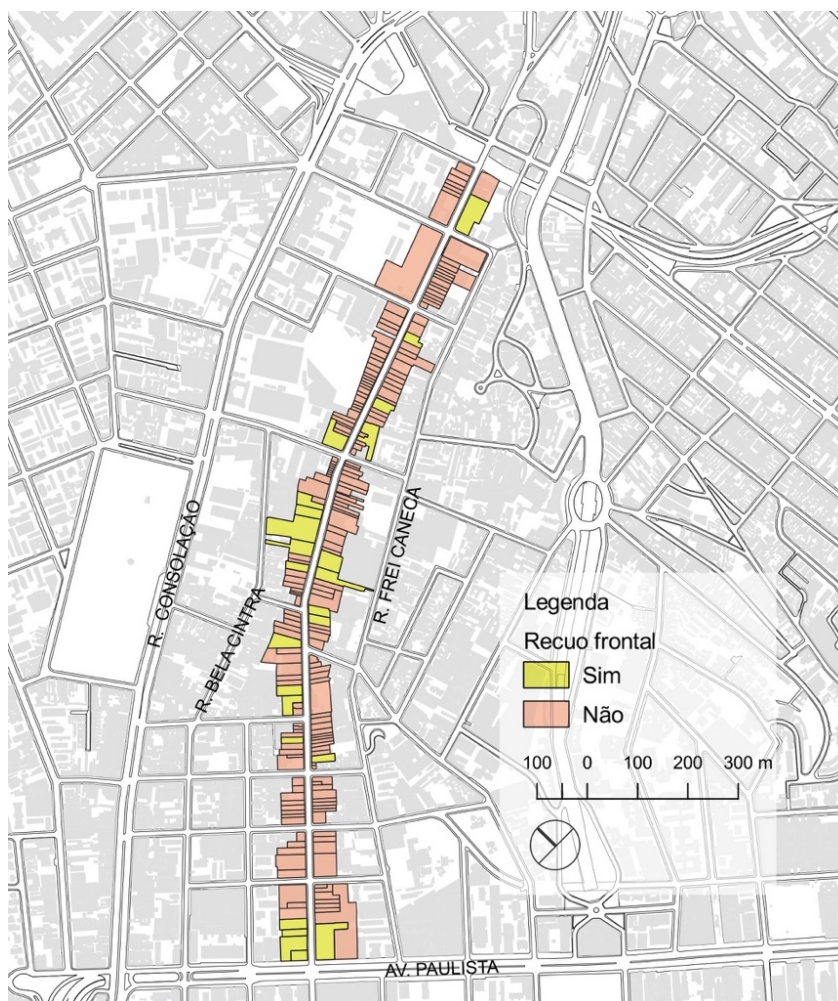


Fig. 09 Recuo frontal das edificações até 2019. Fonte: Elaboração própria a partir visitas a campo.

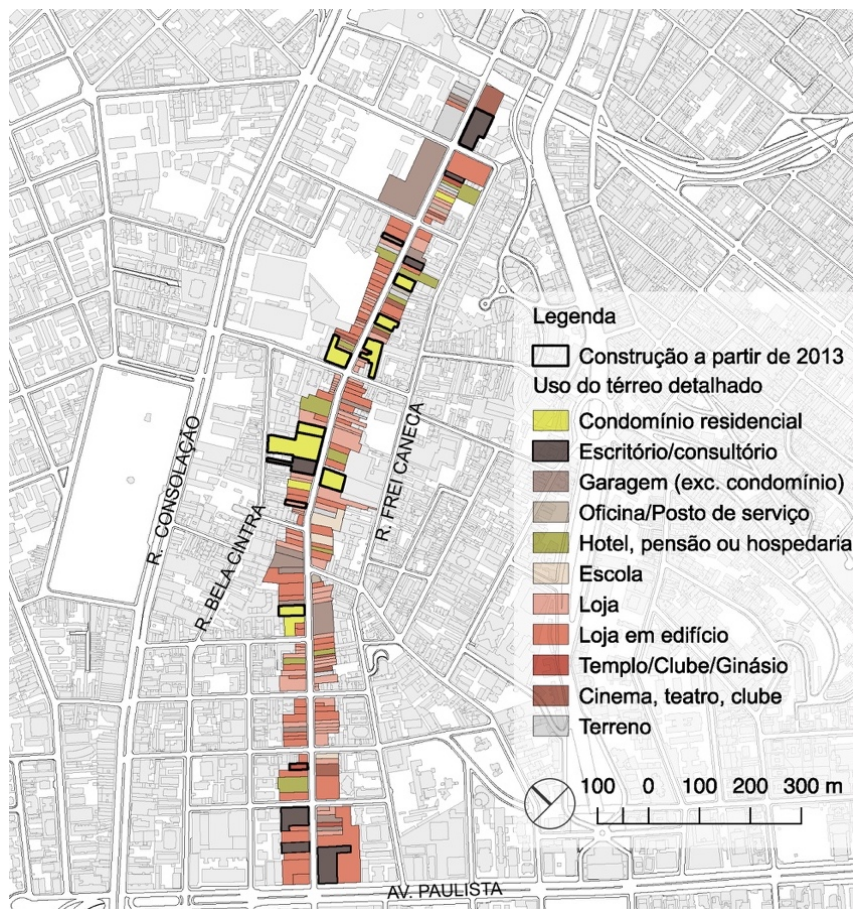


Fig. 10 Uso do terreno das edificações até 2019. Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Geosampa – IPTU 2019

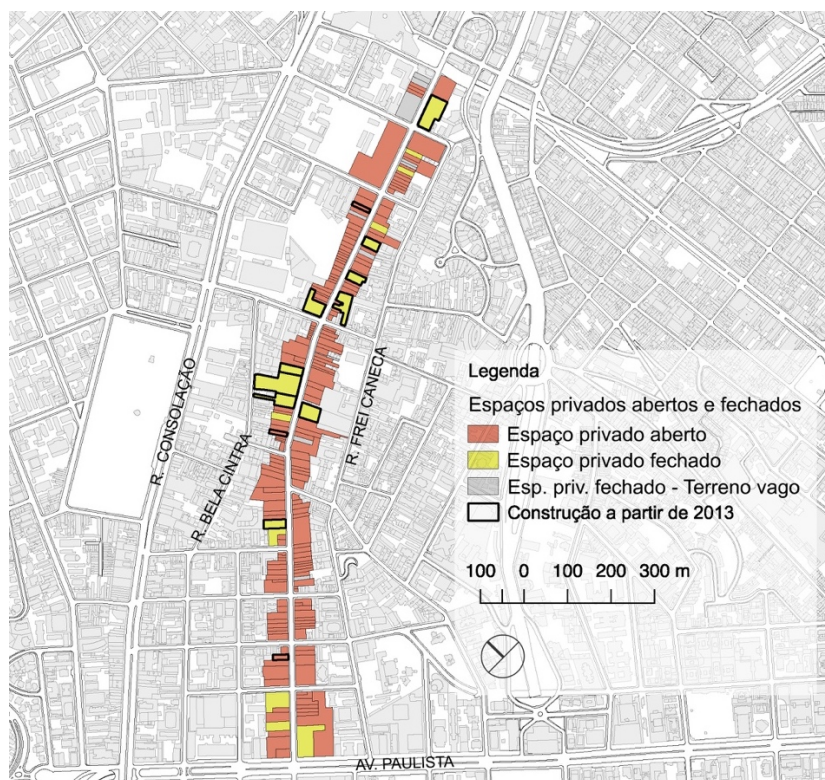


Fig. 11 Terrenos privados abertos e fechados até 2019. Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Geosampa – IPTU 2019

As tipologias implantadas desde 2013 procuram a separação clara entre o uso controlado em espaços privados fechados e o uso público em espaços privados abertos de comércio e serviços (Fig. 10 e 11). As novas frentes urbanas consistem em muros e grades, canteiros no recuo frontal, lobby de controle de acesso e estacionamento que por vezes oferece uma empena cega de mais de um pavimento para a rua.

De forma a aprofundar a análise do processo de transformação descrito atrás foram identificadas as características dos pavimentos térreos com o fim de definir as tipologias dos edifícios construídos de 2013 a 2017. O resultado foi documentado na Tabela 1 e na Fig. 12 que se encontram à continuação.

Das dez edificações objeto da análise, nenhuma tem articulação com o espaço público da calçada. A tipologia 1, apesar de ter a sua entrada principal pelo logradouro e o estacionamento no subsolo, o afastamento frontal ocupado por canteiros e as fachadas inertes criam uma clara distância entre o espaço privado e o espaço público. Na tipologia 2 foi dada prioridade ao estacionamento no uso do térreo. A terceira tipologia nega totalmente a rua colocando um muro no alinhamento da calçada sem nenhuma entrada para pedestres ou veículos.

Endereço	Tipologia	Uso	Recuo frontal	Acesso a estacionamento pelo térreo	Estacionamento no térreo	Áreas sociais no térreo	Lobby no térreo	Frente urbana murada sem acesso	Designação do empreendimento
Augusta 101	1	Hotel Residencial	Sim ¹⁾	Sim	Não	Sim	Sim	Não	Condomínio Cad'D'Oro
Augusta 561	1	Residencial	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Não	Augusta Hype Living
Augusta 810	1	Residencial	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Não	iQuali
Augusta 890	1	Escritórios	Sim	Sim	Não	Não	Sim	Não	Belaugusta
Augusta 475	2	Residencial	Não	Sim	Sim	Não	Sim	Não	Universo Augusta
Augusta 901	2	Residencial	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Não	Vision Paulista
Augusta 1168	2	Escritórios	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Não	New Office Augusta
Augusta 615 / D. Antônia de Queirós 88	3	Residencial	Sim	Não ²⁾	Não	Sim ³⁾	Não ²⁾	Sim	Link Home Augusta
Augusta 680 / D. Antônia de Queirós 180	3	Residencial	Sim	Não ²⁾	Não	Sim	Não ²⁾	Sim	Capital Augusta
Augusta 852 / Bela Cintra 201	3	Residencial	Sim	Não ⁴⁾	Sim	Não	Não ⁴⁾	Sim ⁵⁾	Bela Cintra

Tabela 02 Análise de tipologia das edificações construídas de 2013 a 2017

1) Amplos jardins. 2) Entrada pela Rua Dona Antônia de Queirós. 3) Academia by Bio Ritmo. 4) Entrada pela Rua Bela Cintra. Fonte: visita a campo e consulta de plantas e outros desenhos em websites de incorporadoras.¹

¹ Disponíveis em: <<http://www.jmmarques.com.br/pagina/empreendimento/new-office-augusta=179>>, <<https://www.gafisa.com.br/visionpaulista>>, <<http://www.iqualiaugusta.com.br/implantacao.php>>, <<https://www.esser.com.br/salas-comerciais/imovel-salas-comerciais-sao-paulo-consolacao-belaugusta-40018>>, <<https://www.even.com.br/sp/sao-paulo/bela-vista/residencial/bela-cintra>>, <<https://www.esser.com.br/apartamentos/imovel-apartamentos-sao-paulo-consolacao-capital-augusta-40019>>, <<http://www.npiconsultoria.com.br/imovel-4620/link-home-augusta>>, <<http://www.sincoengenharia.com.br/universo-augusta/>>, <<https://arquiplan.com.br/empreendimento/augusta-hype-living-apartamento-1-dormitorio-suite-augusta-consolacao-sao-paulo-sp>>, <<https://www.tegraincorporadora.com.br/jonnatha/sp/sao-paulo/apartamento-residencial-olhar-augusta>> Acesso em 20 dez. 2019.

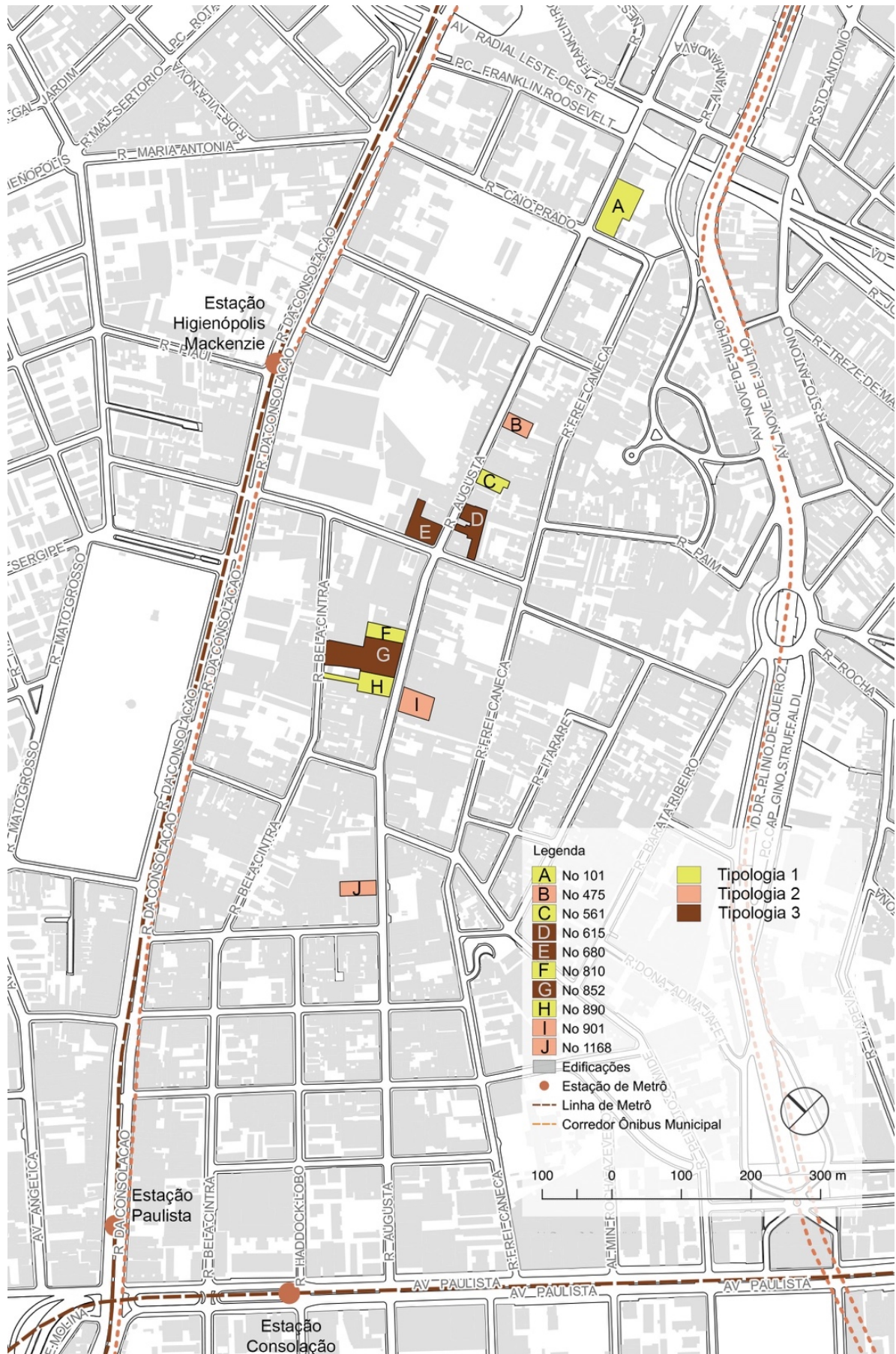


Fig. 12 Edificações construídas de 2013 a 2017. Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Geosampa (Dados do IPTU) e consulta de websites de incorporadoras.



Fig. 13 New Office Augusta - R. Augusta 1168. Fonte: Elaboração própria 10/07/2020.



Fig. 14 Capital Augusta - R. Augusta 680. Fonte: Elaboração própria 10/07/2020.



Fig. 15 Augusta Hype Living - R. Augusta 561. Fonte: Elaboração própria 10/07/2020.

4.5. Tipologias construtivas

Da análise do chão da cidade da Rua Augusta trecho Centro, no bairro da Consolação, identificamos por período três tipologias construtivas a partir dos seguintes critérios:

- frente de lote e gabarito,
- recuo de fachada no térreo,
- espaço privado aberto ou fechado no térreo.

Verificamos que na tipologia construída a partir de 2013 a profundidade no lote aumenta para criar uma distância social entre os residentes dos condomínios verticais e o coletivo que ocupa a Rua Augusta. Para além do recuo da fachada, as edificações recorrem a gradis e muros alamedados, e chegam a posicionar o acesso residencial em uma rua alternativa quando possível. A quebra na continuidade da Rua Augusta fica também evidente no uso do térreo exclusivamente como espaço privado fechado (Fig. 17).

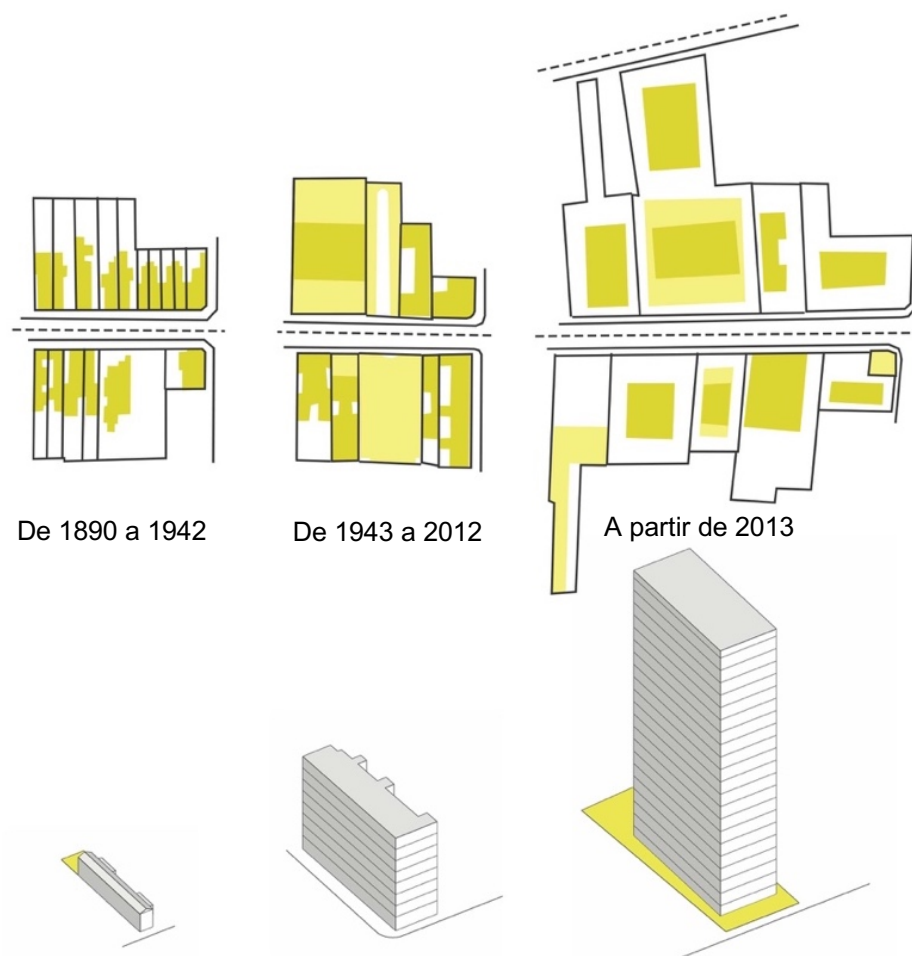


Fig. 16 Tipologia construtiva do Baixo Augusta, sua implantação no lote e unificação de lotes, por período. Fonte: Elaboração própria.

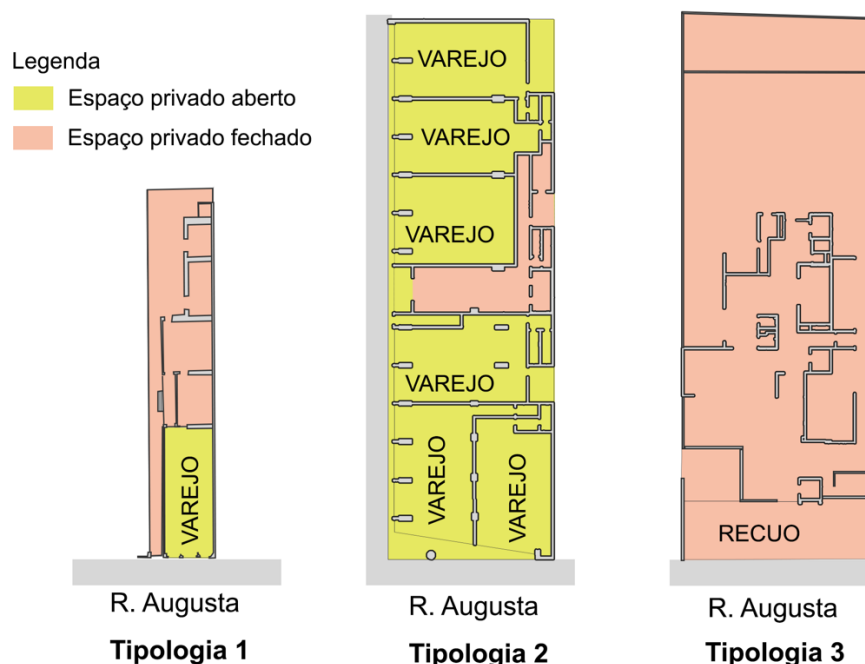


Fig. 17 Planta do térreo Tipologias 1 (Rua Augusta 164), 2 (Edifício Ibaté) e 3 (iQuali R. Augusta 810).
Fonte: Série Obras particulares, AHMWL, <https://www.arquivo.arq.br/edificio-ibate> e <http://www.igualiaugusta.com.br>.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com esta pesquisa foi identificada a tipologia construtiva, sua implantação no lote, bem como o uso do espaço privado do térreo. Para tal a sistematização dos dados coletados permitiu mensurar as características das edificações erguidas em cada ciclo económico do Baixo Augusta e assim verificar que os empreendimentos lançados de 2013 a 2017 descaracterizam a urbanidade icônica deste eixo pelo seu uso exclusivo individual, sem fachada ativa e implantação solta no lote com recuo de fachada.

6. REFERÊNCIAS

ARQUIVO HISTÓRICO DE SÃO PAULO. **Rua Augusta**. Disponível em: <http://www.dicionarioderuas.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/ListaLogradouro.aspx>. Acessado em: 05 fev. 2020

FOLHA DE S. PAULO. **Primeiro cinco estrelas de SP, Grande Hotel Ca'd'Oro fecha as portas no dia 20**. São Paulo, 24/11/2009. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/fsp/cotidian/ff2411200922.htm>. Acessado em: 26 fev. 2019

JACOBS, Jane. **The Death and Life of Great American Cities**. 1. ed. New York: Random House, 1961.

KARSSENBERG, H.; LAVEN, J. **A Cidade ao Nível dos Olhos - Segunda versão ampliada: Lições para os *plinths***. Porto Alegre: EdiPUCRS, 2015.

LES MATINEES DU CGEDD, 2014, Paris. **Fabriquer un tissu urbain contemporain**. Paris: Conseil Général de L'environnement Et Du Développement Durable, 2014. 29 p. Disponível em: <http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Actes_13e_matinee_VoCR_cle71a64a.pdf>. Acessado em: 28 mar. 2019

MAIA, F. **Estudo de um plano de avenidas para a cidade de São Paulo**. São Paulo: Melhoramentos, 1930.

MANGIN, David; JAGLIN, Sylvie; FERRAND, Rémi. **Rendu Intermédiaire Abstract 2018 Formel/Informel Atlas Comparé des Rez-de-Ville**. 2018

NEW YORK TIMES. **Crazy Nights in São Paulo**. 01/04/2009. Disponível em: <<https://www.nytimes.com/2009/04/05/travel/05surfacing.html>>. Acessado em: 26 fev. 2019

PISSARDO, Felipe Melo. **A rua apropriada: um estudo sobre as transformações e usos urbanos na Rua Augusta (São Paulo, 1891-2012)**. 2013. Dissertação (Mestrado em Projeto, Espaço e Cultura) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

ROLNIK, R. **Folha explica: São Paulo**. São Paulo: Publifolha, 2009.

SÃO PAULO [Município]. Lei nº 16.050, de 31 julho 2014. **Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo**. São Paulo: IMESP, 2014.

SCHEERLINCK, K. **Master Dissertation Framework 2019/2020: Manhattan, New York**. Disponível em: <<http://www.blog-archkuleuven.be/united-streetscapes-ghent/>>. Acessado em: 06 jul. 2020

_____. **Depth Configurations. Proximity, permeability and territorial boundaries in urban projects**. 2010. Universitat Ramon Llull EALS, Barcelona, 2010. Disponível em: <<http://www.tdx.cat/TDX-0203110-102626>>. Acessado em: 06 jul. 2020

SECCHI, Bernardo. **Progetto di suolo**. In: Urbanistica, n. 520, 1986.

STIEL, W. **História dos transportes coletivos em São Paulo**. São Paulo: McGraw-Hill do Brasil, 1978.

SOLÀ-MORALES, M. **De cosas urbanas**. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, SL, 2008.

VIEIRA, A. **Chácara do Capão**. Revista do Arquivo Municipal (São Paulo), Vol. CXVIII, 1952.

WOLFF, S. **Jardim América: O primeiro bairro-jardim de São Paulo e sua arquitetura**. São Paulo: Edusp, 2001.

Contatos: giseter@yahoo.es e heraldo.borges@mackenzie.br