

GIOVANNA TARRICONE

O FUTURO DOS EDIFÍCIOS CORPORATIVOS

UMA ANÁLISE ATRAVÉS DOS IMPACTOS
CAUSADOS PELA PANDEMIA



"NUNCA DESTRUIR, DEMOLIR, REMOVER OU SUBSTITUIR.
SEMPRE REUTILIZAR E TRANSFORMAR. A PROPOSTA É
MAIS IMPORTANTE DO QUE A FORMA."

ANNE LACATON



RESUMO

O presente trabalho apresenta uma análise sobre a evolução do modo de trabalho ao longo dos anos e como isso impacta nos edifícios corporativos e bairros de uma funcionalidade predominante nos dias de hoje. Ainda aborda aspectos sociais que a pandemia do COVID-19 trouxe e como uma renovação poderia impactar positivamente em problemas urbanos que imperam muitos bairros de São Paulo. Apresenta também conceitos de cidades ideais e exemplos de projetos que demonstrem o que se espera sobre o espaço urbano. Finalmente, expõe um projeto de renovação sugerido para o edifício Palace Berrini, localizado na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, de forma que sua nova proposta contemple um programa multifuncional, com espaços corporativos, residenciais e comerciais, contribuindo positivamente para o desenvolvimento da cidade com ênfase na resolução de problemas observados no perímetro estudado.

Palavras-chave: Renovação; *Retrofit*; Centro Urbano; Uso Misto; Multifuncional; Pandemia; *Workplace*.

ABSTRACT

The following study presents an analysis about the workplace evolution over the years and its impacts in corporate buildings and neighborhoods that has a predominant functionality nowadays. Beyond that, it approaches social aspects that the COVID-19 pandemic brought and how a renovation could positively impact on some urban issues that rules many districts in Sao Paulo. It also includes ideal cities concepts and examples of architectural projects that demonstrate what is expected about urban spaces. Finally, it exposes a suggested renovation project of Palace Berrini building, based at Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, so that its new proposal contemplates a multifunctional program, with corporate, residential and commercial spaces, contributing to cities development with perimeter problems resolution emphasis.

Keywords: Renovation; Retrofit; Urban Center; Mixed Use; Multifunctional; Pandemic; Workplace.



LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1: Estilo Bullpen de trabalho, foto de 1900.....	10
Figura 2: Estilo Open Office de trabalho, foto de 1960	11
Figura 3: Estilo Action Office de trabalho, foto de 1960	12
Figura 4: Estilo Cubículo de trabalho, foto de 1980	13
Figura 5: Favela Jardim Edith, foto de 2007	16
Figura 6: Complexo Habitacional Jardim Edith, foto de 2013.....	18
Figura 7: Vista aérea do Jardim Edith, foto de 2008	19
Figura 8: Vista aérea do Jardim Edith, foto de 2011.....	19
Figura 9: Vista aérea do Jardim Edith, foto de 2014	20
Figura 10: Vista aérea do Jardim Edith, foto de 2019.....	20
Figura 11: Trânsito na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, na altura da Avenida Roberto Marinho	21
Figura 12: Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini durante a noite, espaço sem ocupação	22
Figura 13: Rua com uso misto e boa ocupação por pedestres	23
Figura 14: Gráfico de usos para fachada ativa.....	34
Figura 15: Rua Meent com uso misto	40
Figura 16: Vista interna do pátio central entre residências	41
Figura 17: Explodida com estrutura do Fênix I	42
Figura 18: Fênix I visto de fora.....	43
Figura 19: Fênix I visto de fora.....	44
Figura 20: Corte perspectivado do edifício.....	44
Figura 21: Planta tipo NOMAD	45
Figura 22: Fechamento fachada	46
Figura 23: Edifício NOMAD.....	46
Figura 24: Edifício Palace Berrini	48
Figura 25: Perspectiva de remodelação do Edifício Palace Berrini	49

SUMÁRIO

1

Introdução *página 08*

2

O desenvolvimento do espaço de trabalho ao longo das décadas *página 10*

2.1

1860-1950 *página 10*

2.2

1950-1960 *página 11*

2.3

1960-1990 *página 12*

2.4

1990-Atualmente *página 13*

2.5

Home-Office *página 14*

3

Adversidades dos centros urbanos *página 15*

3.1

Gentrificação *página 15*

3.2

Utilização do espaço *página 21*

3.3

O impacto da Pandemia sobre os centros urbanos *página 24*

4

Idealização do espaço *página 30*

4.1

Uso misto *página 33*

4.2

Rentabilidade *página 36*

4.3

Retrofit vs. Renovação *página 38*

4.4

Armazém Fênix I *página 40*

4.5

Edifício NOMAD *página 45*

5

Projeto: Perímetro e objeto de estudo *página 47*

5.1

Projeto: Premissas construtivas *página 49*

5.2

Projeto: Subsolos *página 50*

5.3

Projeto: Térreo *página 52*

5.4

Projeto: 1° ao 5° pavimento - Uso Corporativo *página 54*

5.5

Projeto: 6° pavimento *página 56*

5.6

Projeto: 7° ao 12° pavimento - Uso Residencial *página 58*

6

Conclusão *página 63*

7

Referências bibliográficas *página 66*

INTRODUÇÃO

A cidade de São Paulo, maior cidade na hierarquia urbana do Brasil, apresenta muitos centros urbanos que abrigam empresas alicerces do desenvolvimento econômico do estado. Porém, esses espaços carregam características que desvirtuam o uso e trazem muitos questionamentos acerca da predominância vs. uso e permanência no recinto.

Conforme os centros urbanos se formaram e receberam a atenção e investimentos de predominância corporativa, a gentrificação foi se acentuando, isso é, os custos sobre residir nessas regiões ficaram mais altos, o que resulta numa evacuação generalizada do residir, permanecendo assim apenas o trabalhar. Essa divisão de espaços acarreta problemas de circulação nos meios de transporte, a superlotação dos espaços em dias de semana e, aos finais de semana, cenas dignas de cidades fantasmas.

Diretamente aliada à essa questão, a pandemia acabou agravando essa característica de subutilização dos centros urbanos nos finais de semana, já que, com a implementação do Home Office, os escritórios permanecem e permaneceram, durante meses, vazios. A mudança e evolução da configuração de trabalho para o sistema home-office já vinha acontecendo e sendo prevista há algum tempo, porém, a necessidade do isolamento trouxe a questão à tona e com força total, junto à uma nova realidade e muitos questionamentos para os trabalhadores. Muitos profissionais notaram não precisar do espaço físico assiduamente durante todos os dias da semana. Essa releitura foi uma chave para uma movimentação significativa no mercado imobiliário, que recebeu muitas devoluções de espaços por parte de companhias que perceberam no home-office a oportunidade de poupar espaço físico, já que as atividades desempenhadas pessoalmente não eram tão relevantes assim.

A movimentação de devolução e implementação do home-office definitivo traz uma diminuição significativa na taxa de rentabilidade de edifícios corporativos, especialmente nos que se localizam em grandes centros urbanos. A alta taxa de oferta de espaços aliada aos problemas mencionados anteriormente faz com que a necessidade de uma intervenção nesses espaços seja muito interessante num viés econômico, cultural, ecológico e arquitetônico.

Com o objetivo de requalificar o espaço e revigorar ambientes com baixo nível de aproveitamento, se viu necessária a intervenção em um importante e histórico centro urbano da cidade de São Paulo: a Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini.

A Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini é uma imponente via arterial localizada no vetor Sudoeste da cidade, uma área de expansão econômica em vigor desde o século 1970, que sofreu um intenso e inevitável processo de gentrificação desde então. Nesse espaço, pode-se observar o vazio aos finais de semana, o trânsito intenso em horários de pico nos dias úteis pré-pandêmicos, a falta de qualidade espacial nos andares térreos dos incontáveis edifícios comerciais e, principalmente, o alto nível de disponibilidade para locação em alguns edifícios selecionados. A Berrini é o centro urbano com mais espaços vazios e preços menores do que outras regiões com perfil semelhante na cidade; o percentual dos escritórios vagos na Berrini tem a média de 15%, enquanto outras localidades como a Paulista ou a Avenida Juscelino Kubitschek apresentam taxas de 2 a 8%. O metro quadrado segue a mesma linha, enquanto localidades no Itaim, Paulista e JK variam de 168 a 125 reais, na Berrini encontramos uma média de 105 reais. (ROSARIO, 2019)

O aspecto imobiliário é um dado muito importante quando se trata da intervenção em um espaço corporativo. Para que uma intervenção seja interessante numa ótica financeira, é necessário que os índices de rentabilidade sejam aperfeiçoados, ou até corrigidos, caso sejam muito baixos. (FIORATTI, 2021)

Levando em conta todos esses pontos, a transformação em um edifício que apresentasse déficit nos níveis de rentabilidade foi uma base sólida na qual pode-se apoiar a ideia de que todos os problemas observados anteriormente podem ser tratados de modo que o produto se trate do espaço urbano ideal. Deste modo, o edifício Palace Berrini (1998) foi selecionado como o objeto de estudo a sofrer as intervenções necessárias para a transformação do ambiente ao seu redor.

O DESENVOLVIMENTO DO ESPAÇO DE TRABALHO AO LONGO DAS DÉCADAS

Desde que o aumento da população deu espaço para o início dos trabalhos formais, houve o início de uma linha do tempo de evolução dos espaços de escritórios. O layout é uma reflexão formal da cultura do trabalho ao longo dos anos, e se adequa aos diferentes formatos, tais como a meritocracia e hierarquia. Por outro lado, é um ambiente indispensável que acompanha muita essência de evolução. “Nenhum outro local, por mais degradado, jamais foi uma fonte tão constante de esperança para o futuro e a garantia de uma vida estável, respeitável.” (SAVAL, Nikil).

1860-1950

Nesse momento, nascem os espaços dedicados ao trabalho. Chamados de sala de contabilidade, eram espaços pequenos e aconchegantes, uma espécie de depósito, que não correspondia com modelos ideais de ambientes que trouxessem bem-estar e motivassem o trabalho. “Desde o início, o escritório foi considerado um lugar indigno das próprias tarefas a que se destinava” (SAVAL, Nikil).



Figura 1: Estilo Bullpen de trabalho. Foto de 1900. (Fonte: <https://www.hnf.de/en/permanent-exhibition/exhibition-areas/office-work-through-the-ages/american-office-in-1900.html>)

Porém, com o tempo iniciou-se um discurso que era chave e indispensável no século XX: a retórica da classe média e a promessa da ascensão social. Assim, começaram a se expandir como espaços cada vez maiores e com uma configuração comum: a relação de trabalho era

próxima, presidentes, chefes e funcionários sentavam-se lado a lado e não havia distinção de espaços, tal como da vida profissional e pessoal.

1950-1960

Em 1950, começaram a surgir variações de espaços. Existiram três grandes movimentações que foram importantes na transformação do espaço. A primeira delas é a de núcleo executivo, que dispunha de áreas para os chefes e gerentes no centro da planta, enquanto seus subordinados se organizavam aos arredores. Esse modelo não teve impacto por muito tempo e logo foi descartado, substituído pelas propostas de planta livre, junto ao conceito do escritório panorâmico.



Figura 2: Estilo Open Office de trabalho. Foto de 1960. (Fonte: <https://www.theverge.com/22412400/open-office-pandemic-privacy-safety>)

Esses espaços tinham a proposta de tornar o ambiente mais fluido e menos monótono, focando principalmente na comunicação rápida e eficiente e na qualidade do espaço de trabalho. Porém, nessa época também houve o enrijecimento das hierarquias dentro das companhias, assim, os chefes não ocupavam mais o mesmo ambiente que os funcionários, eles tinham salas próprias, separadas e isoladas do restante.

A terceira movimentação relevante dessa época foi o lançamento do sistema chamado Action Office. Esse sistema mudou completamente a dinâmica empresarial proposta até então. Com a implementação desse mobiliário, não só os chefes teriam mais privacidade no seu espaço de trabalho, mas os funcionários também.

O *Action Office* consistia em divisórias móveis modulares facilmente replicáveis que definiam o espaço, além de conferir privacidade aos usuários. Esse lançamento foi um sucesso, adotado em muitos escritórios.



Figura 3: Estilo Action Office de trabalho. Foto de 1960 (Fonte: <https://ldmorais.wordpress.com/2020/01/09/historia-escritorio-1950/>)

1960-1990

Na época de 1960 o modelo Action Office ganhou ainda mais força e popularidade. Com o tempo, esse modelo foi sendo aperfeiçoado e o espaço, diminuído.

“Não é preciso ser um crítico especialmente perceptivo para entender que o Action Office II definitivamente não é um sistema que produz um ambiente gratificante para as pessoas em geral. Mas é interessante para planejadores buscando formas de entulhar o máximo número de corpos de “empregados”, zumbis corporativos, mortos que andam, a maioria silenciosa. Um grande mercado.”

(George Nelson)

A diminuição do espaço e o isolamento dos funcionários começaram a reforçar o conceito de hierarquia, já que apenas os cargos superiores possuíam uma sala individual. Em paralelo, em meados de 1970, os computadores já eram realidade em comum dentro dos escritórios, o que facilitou ainda mais a compactação dos espaços, já que as empresas prezavam a utilização do espaço da forma mais eficiente possível – e nem sempre o eficiente combina com o agradável.

Assim, os copiosos ambientes de cubículos vieram à tona. Os escritórios que gozavam desse esquema, aliado ao ambiente fechado e sem iluminação natural adequado ocuparam muitos espaços ao redor do mundo até começarem a ser reinterpretados e mais tarde considerados como um espaço nocivo. Essa movimentação junto ao descontentamento dos usuários trouxe uma nova releitura dos espaços de trabalho, que tenderam a deixar de ser tão compactos e fechados.



Figura 4: Estilo Cubículo de trabalho. Foto de 1980
(Fonte: <https://www.wsj.com/articles/SB10001424052702304885404579549800874319342>)

1990 - ATUALMENTE

O avanço da tecnologia impactou fortemente nas configurações observadas dentro dos ambientes de trabalho. A reinterpretação dos escritórios já vinha acontecendo e, com o aumento das empresas tecnológicas e a invenção do design, a usabilidade e conforto dos ambientes corporativos tomou um novo rumo.

“As empresas de tecnologia foram as primeiras a entender a relação entre bons e estruturados escritórios e o aumento de produtividade e por isso investem em espaços mais arrojados com poltronas, locais para entretenimento, momento da soneca e outros diferenciais”
(Otávio Cavalcanti)

O modelo open office começou a ser reconsiderado como base operacional, já que resolvia os problemas de falta de ventilação e iluminação. Além disso, pesquisas começaram a ser feitas para mapear a produtividade dos funcionários nos espaços corporativos. Os resultados foram unânimes, conforme mais estresse as pessoas passavam, menos elas produziam e mais descontentes ficavam.

Por isso, houve uma releitura organizacional em grandes empresas e em start-ups: a hierarquia de chefes com salas e os funcionários nas mesas não existiria mais, todos passariam a usar os mesmos espaços para incentivar a interação. Junto a isso, foram implementadas salas de descompressão. Essa forma de aliviar o estresse foi a chave para colaboradores que precisavam de um espaço de lazer para aliviar o estresse. Com a elevação da produtividade dos funcionários e constante diminuição dos pedidos de demissão por parte deles (cerca de 50%), a prática ganhou força e está presente na grande maioria dos escritórios atualmente.

HOME OFFICE

O home-office, ou teletrabalho, não é uma novidade. Presente desde a Idade Média, quando a loja ou oficina ficava no andar térreo das residências, foi uma fórmula que perdurou até o século XIX, com a Revolução Industrial que levou a massa trabalhadora para o trabalho dentro das fábricas.

Andando a passos curtos e paralelamente à realidade dos trabalhadores em escritórios, o home-office continuou sendo aplicado em alguns casos. Até que, em 1970, a crise do petróleo fez com que as empresas começassem a adotar o trabalho em casa para seus colaboradores, já que os custos para deslocamento prejudicavam as finanças da empresa. Com a contenção dessa crise, os funcionários voltaram a trabalhar nas empresas, e o home-office seguiu em paralelo, em casos isolados.

Com o fim da era industrial e o início da era da informação e valorização dos serviços, da produtividade, da criatividade e da exigência, trabalhar de casa tornou-se mais do que uma simples tendência, o home-office era mais uma regalia que confiava aos trabalhadores o senso de liberdade, conforto e cumplicidade. Segundo dados do IDC, as estatísticas garantem que o home-office vinha crescendo numa progressão de 10% ao ano.

Segundo uma pesquisa feita pela consultoria Talenses quem faz home-office trabalha mais feliz e muito mais horas do que trabalhariam no escritório, o que acaba trazendo uma vitória para o empregado e o empregador.

ADVERSIDADES NOS CENTROS URBANOS

Os centros urbanos, muito conhecidos na cidade de São Paulo, apresentam muitas características em comum entre si, mas não com espaços ideais observados em grandes metrópoles mundiais, como Nova Iorque, Chicago ou Londres. Nos principais eixos presentes na grande capital Paulista, destacam-se a Paulista, a Juscelino Kubistchek, a Faria Lima e a Berrini. Dentre essas avenidas, apenas a Paulista se aproxima mais do estado ideal de uso de um centro urbano. Os demais espaços apresentam falhas de planejamento urbano que podem ser observadas, majoritariamente, na utilização e ocupação do recinto.

GENTRIFICAÇÃO

Um dos maiores resultados quando se fala da criação e implementação de edifícios comerciais em áreas em comum, é a gentrificação. Esse processo de transformação urbana acontece, principalmente, quando há o aumento de especulação imobiliária no local, seja por muitas pessoas interessadas em morar nele, seja por muitas empresas interessadas em instalar-se na área, e, às vezes, até pelos dois fatores juntos, já que a concentração de escritórios faz com que os funcionários de classe média/alta tenham interesse em residir perto deles. Muitas outras características também envolvem esse processo, essas geralmente englobam questões do investimento governamental, que é muito incentivado em regiões de alto interesse pelo mercado imobiliário. Podemos considerar esses investimentos como a implementação de transporte ou equipamentos públicos; aumento do turismo, modernização do espaço etc.

Com essas transformações, o aluguel e custo de vida fica mais alto. Assim, pessoas que antes residiam na região não tem mais condições financeiras de arcar com os custos de morar ali e, portanto, acabam sendo “expulsas”. Essa característica pôde ser observada na Berrini; na cidade olímpica do Rio de Janeiro; na construção do Itaquero; na região do Itaim e Vila Olímpia. Na Berrini, o processo de gentrificação foi muito violento e extenso.

A comunidade do Jardim Edith localizava-se na intersecção da Avenida Jornalista Roberto Marinho e a Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini e originou-se nos anos de 1970. Foi ocupada, principalmente, por trabalhadores que não tinham condições de pagar um aluguel.

Conforme o desenvolvimento da Berrini - situada no Brooklin - a partir do lançamento de empreendimentos da construtora Bratke-Collet, o bairro, antes residencial, começou a ter a predominância de empreendimentos corporativos. Assim, atraiu o olhar de investidores de comércio e serviços, além de investimentos na infraestrutura urbana, o que gerou muitas oportunidades de emprego - inclusive para a população residente da comunidade.

Os projetos de melhoria na infraestrutura urbana, muito incentivados pela ampla gama de grandes empreendimentos na região, fizeram com que começasse uma discussão acerca das operações urbanas em avenidas cuja localização fosse em áreas de grande interesse imobiliário. A análise desses projetos começou na gestão de Jânio Quadros (PTN-PSB, 1985-1988), passando por revisões, que foram estendidas até a gestão de Luiza Erundina (PT, 1989-1992) que também fez revisões no projeto, mas não o executou. Na gestão do Paulo Maluf (PPB, 1993-1996) começaram as modificações no perímetro estudado nos anos anteriores.

Com foco em expansão, as obras começaram na Avenida Jornalista Roberto Marinho e se estenderam até a Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, com base no melhoramento viário e no intuito de canalizar o córrego de atravessa o polo empresarial. No entanto, não demorou muito para que a operação de expansão do polo mudasse os cursos e incluísse a realocação da comunidade do Jardim Edith, numa tentativa de "limpeza social", ou seja, na correção do problema da ocupação das margens do córrego por núcleos de favelas.



Figura 5: Favela Jardim Edith. Foto de 2007 (Fonte: <https://www.sampaonline.com.br/reportagens/jardimedith2007nov24remocao.htm>)

Como os empresários da região tinham interesse na valorização dos empreendimentos, constituíram a Associação de Promoção Habitacional e Social, em 1995, para ajudar a Prefeitura no processo de remoção da favela. O pool de empresários arrecadou 8 milhões de reais para a compra de um terreno e a construção de um conjunto habitacional localizado a 15 quilômetros da Av. Berrini, no Jardim Educandário (FIX, 2001, pag. 32). Porém, para que o conjunto pudesse ser implementado, houve a necessidade de remoção da comunidade, e esse processo não foi nada amigável.

A população em questão contava com apoio do poder público para que pudesse se reestabelecer em outros locais. Todavia, as alternativas ofertadas não eram suficientes para realocação em outras favelas, tampouco para estabelecer-se em uma unidade habitacional na zona leste - região muito afastada dos empregos na região e que contava com o pagamento de prestações mensais por 25 anos.

"No cadastramento para a remoção, os moradores tinham três opções: comprar uma moradia financiada pela Prefeitura, receber uma verba em dinheiro ou ganhar uma passagem de volta à 'terra natal'" (FIX, 2001, pag. 32)

Após muita luta com reivindicações e protestos, houve a oferta do Projeto Cingapura, que prometia verticalizar as favelas e manter a população no local. Projeto esse que só teve a adesão de 4% da população despejada, já que, mesmo que as residências continuassem na zona sul, a nova localidade era afastada da Berrini e, portanto, dificultaria a locomoção dos moradores, que reivindicavam o fácil acesso à região do Brooklin, Campo Belo, Vila Olímpia e Chácara Santo Antônio. Na prática, se houvesse adesão expressiva dos moradores, as unidades previstas no projeto seriam insuficientes. Com a baixa anuência nas tentativas de acordo, a Prefeitura começou a pressionar os moradores a se retirarem do espaço, para isso, houve expressivas tentativas de diferentes formas, até que se retiraram das negociações e deixaram tudo a cargo das empreiteiras responsáveis pela área.

"Toda sorte de violência e terror foi praticada contra os moradores durante a remoção: ameaças para que abandonassem suas casas rapidamente, aceitando a proposta da Prefeitura; tentativas de corrupção das lideranças; péssimas condições dos alojamentos provisórios, descritos como "campos de concentração"; cortes de água e luz; tratores

e caminhões de mudança rondando os barracos “feito urubus”; pressão psicológica; o abandono pela Prefeitura, que deixou as empreiteiras negociarem diretamente com a população, etc.”

(Fix, 2000)

Ainda em 2007, um acordo foi estabelecido pela defesa de garantia dos direitos dos moradores do Jardim Edith prevendo que fossem construídas unidades habitacionais pela OUCAE - o residencial Jardim Edith -, o que fez aumentar as opções para que as famílias pudessem agora escolher entre seis possibilidades: 1) Programa de Arrendamento Residencial (PAR) Raposo Tavares; 2) escolha entre dois empreendimentos da CDHU no Campo limpo ou em José Bonifácio; 3) a opção pela Carta de Crédito; 4) escolha entre outros dois empreendimentos da OUCAE Estevão Baião e Jardim Edith. (LACERDA JÚNIOR, 2016, pag.42)



Figura 6: Complexo Habitacional Jardim Edith. Foto de 2013 (Fonte: <https://www.archdaily.com.br//conjunto-habitacional-do-jardim-edite>)

Com a expulsão de todos os moradores – apenas oficialmente concretizada em 2012, com a transferência do último morador que resistia através de brigas judiciais –, as obras previstas começaram, o conjunto contou com alças de acesso, passagens em desnível, construção de moradias e prolongamento de avenidas, além da implementação de estações do metrô e implementações de terminais de ônibus no local. Entretanto, de um custo total previsto de R\$ 1,125 bilhão, nem 350 milhões foram destinados a algum tipo de atendimento à população das favelas. (FIX, 2007)

Contudo, as reivindicações foram atendidas e, em 2013, 252 famílias receberam as unidades habitacionais do Conjunto Residencial Jardim Edith. Sem a ação da comunidade perante a justiça, provavelmente o mercado imobiliário buscaria usar a área para outra finalidade, e as famílias do Jardim Edith seriam expulsas para as periferias, repetindo a história de segregação na habitação popular. (LACERDA JÚNIOR, 2016, pag.44).



Figura 7: Vista aérea do Jardim Edith, Google Earth, 2008.



Figura 8: Vista aérea do Jardim Edith, Google Earth, 2011.



Figura 9: Vista aérea do Jardim Edith, Google Earth, 2014.

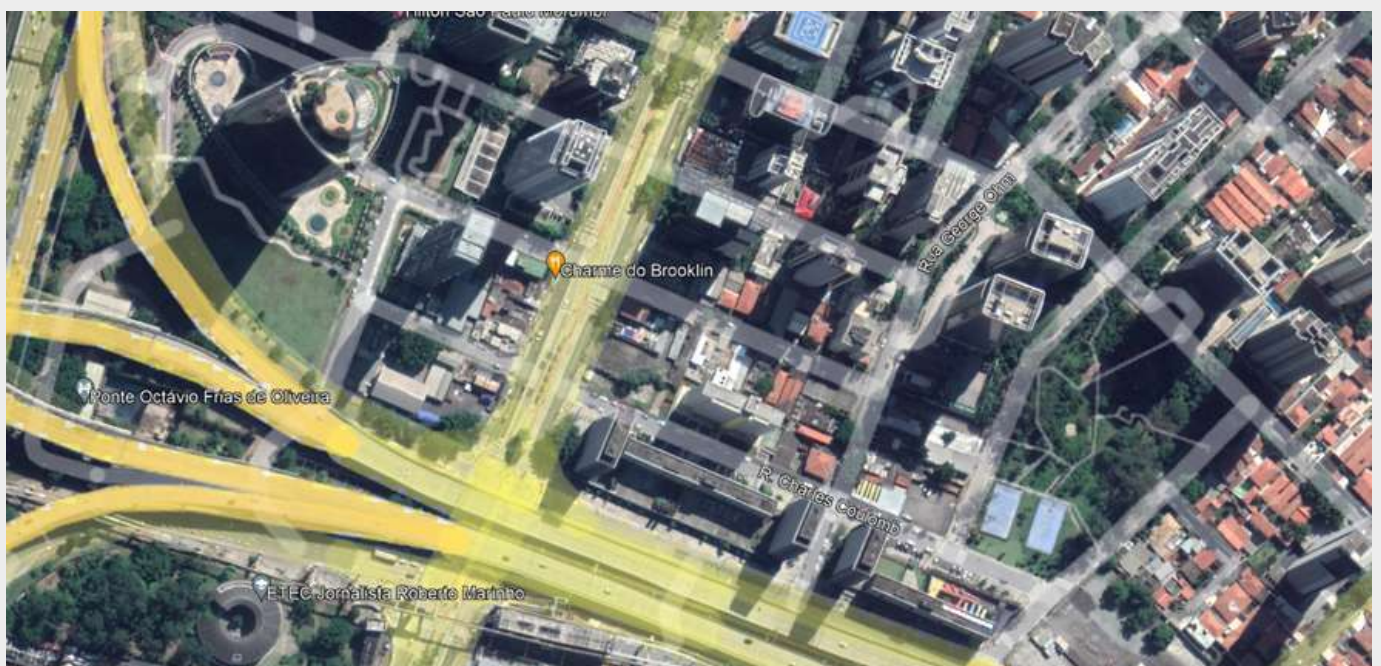


Figura 10: Vista aérea do Jardim Edith, Google Earth, 2019.

O ocorrido na Berrini demonstra como um eixo de interesse do mercado imobiliário pode expulsar os moradores de forma violenta para valorização da região, porém, é possível que essa mudança ocorra de forma espontânea, conforme os custos aumentam e a população acaba buscando outras regiões nas quais o custo de vida seja mais econômico.

A gentrificação afeta, além de tudo, a mistura de propósitos em um só espaço, especialmente quando se trata da construção planejada de um eixo urbano próprio para edifícios comerciais e sem alvarás que coloquem regimentos nas premissas construtivas de cada espaço. Quando

a moradia é extinta e não favorecida, começa-se a criar uma distinção de usos, que impacta não só o ambiente físico, mas também o tráfego nos arredores que começa a ficar lento em horários de pico – nas manhãs e finais da tarde dos dias úteis.

UTILIZAÇÃO DO ESPAÇO

Conforme a gentrificação toma forma e as pessoas começam a esvair para ambientes de periferia, que são bairros que exigem menos condições financeiras para instalação, o espaço do centro urbano fica com a predominância do uso corporativo e comercial, já que o preço para estabelecimento de residências fica muito elevado.

Essa predominância afeta diretamente a utilização do espaço, que começa a ter movimento de acordo com o cronograma das empresas. Durante os dias de semana, as ruas estão cheias, especialmente nos horários de pico, que ocorrem de manhã e no final da tarde.

“Para descobrir o que está errado, basta aparecer em qualquer loja comum e observar o contraste entre a multidão da hora do almoço e a monotonia em outros horários. Basta observar a quietude mortal que se abate sobre o distrito depois das cinco e meia e nos sábados e domingos inteiros.”

(JACOBS, 2000, pag.111)

Além de vias congestionadas por carros particulares, é fácil de observar a deficiência do planejamento urbano pela superlotação em transportes públicos nesses mesmos horários de pico, já que estes não comportam a massiva quantidade de trabalhadores que se deslocam das periferias para as zonas de centros urbanos na cidade de São Paulo todos os dias.



Figura 11: Trânsito na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, na altura da Avenida Roberto Marinho (Foto: Gabriela Bilo/Estadão)

Depois dos momentos de caos nas ruas, conforme os trabalhadores deixam os centros urbanos no final da tarde, nota-se a subutilização do espaço. O período noturno de todos os dias e os finais de semana se resumem em uma região obsoleta, sem ocupação de pedestres, residentes e sem comércios que mantenham o uso durante todo o tempo.



Figura 12: Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini durante a noite, espaço sem ocupação (Foto: Giovanna Tarricone/2021)

Nessa configuração defasada, nota-se a necessidade crescente de mesclar diferentes usos em uma região só, de modo que a ocupação se mantenha durante todo o tempo, e assim, também interfira positivamente no deslocamento dos trabalhadores para ambientes corporativos. Se as pessoas não tiverem que se deslocar entre bairros constantemente, o tráfego de carros e ônibus melhora, assim como a lotação dos transportes públicos.

Juntamente à subutilização do espaço vem a percepção de segurança que se projeta no ambiente urbano e impacta diretamente na relação das pessoas com as cidades. O modo como as cidades são estruturadas é um fator determinante para que a sensação de segurança esteja presente ou ausente nas ruas.

De acordo com a teoria de Jane Jacobs, ruas em bairros de baixa densidade – onde não há uso misto –, tendem a ser consideradas como áreas perigosas, já que não há uma boa concentração de pessoas e diversidade de atividades. A violência geralmente é mais observada em espaços vazios, onde não existem pessoas que possam ver ou socorrer quem passa.

“Não é preciso haver muitos casos de violência numa rua ou num distrito para que as pessoas temam as ruas. E, quando temem as ruas, as pessoas as usam menos, o que torna as ruas ainda mais inseguras.” (JACOBS, 2000, pag.31)

Para que uma rua tenha a infraestrutura necessária para receber desconhecidos e mesmo assim difundir segurança, segundo Jacobs, é necessário ter três características principais: A primeira é que a separação entre o espaço público e privado seja nítida, sem que os dois se difundam; A segunda é que devem existir olhos para a rua, ou seja, os moradores dos arredores devem ter a visão voltada para a rua, não para os fundos ou para um lado morto; A terceira é que a calçada deve ter pedestres transitando ininterruptamente, de forma que aumente o número de olhos atentos na rua e incite os moradores a acompanhar o movimento da mesma - eles não acompanhariam se a rua estivesse vazia. Essa terceira característica é muito observada em bairros e extensões de uso misto, já que são ambientes com grande diversidade de atividades e maior de concentração de pessoas, onde geralmente se encontram ruas agradáveis e convidativas, em que as pessoas não têm medo de estar e se sentem estimuladas a deslocar-se a pé.



Figura 13: Rua com uso misto e boa ocupação por pedestres. (Foto: Mariana Gil/WRI Brasil)

O IMPACTO DA PANDEMIA SOBRE OS CENTROS URBANOS

A pandemia do Covid-19, oficialmente iniciada em fevereiro de 2020 no Brasil - quando o presidente decretou estado de emergência no país, na tentativa de conter o novo coronavírus - ressignificou muitos aspectos nas questões de ocupações em centros urbanos e no tipo de trabalho desempenhado por empregados.

A primeira medida tomada pelo governo frente à pandemia foi o projeto de lei que criou a quarentena e tornou exames, vacinação e tratamento obrigatórios. No mês de março, o então ministro da saúde posicionou-se a favor das orientações da Organização Mundial da Saúde (OMS), adotando o isolamento social com o objetivo de diminuir a taxa de contágio e, portanto, o número de mortes causadas pelo vírus e pelas complicações trazidas por ele.

Mesmo com as medidas de isolamento impostas, o número de contágio continuou aumentando e junto ao contágio elevado, os sistemas de saúde de grandes estados começaram a colapsar, já que as unidades de tratamento intensivas ficaram lotadas e os recursos para cura dos doentes estavam escassos.

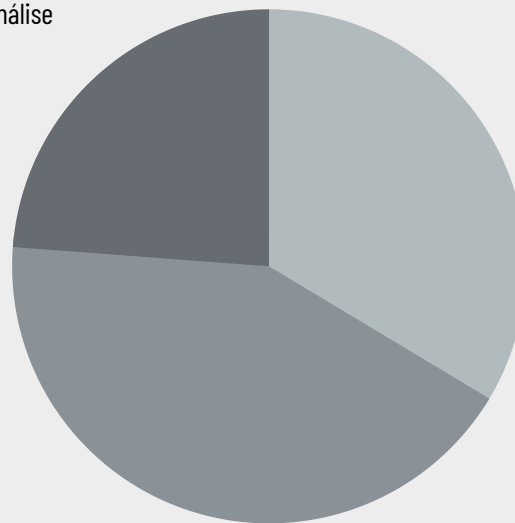
Como uma forma de bloqueio de emergência, foi decretado o lockdown. Conforme observado anteriormente, algumas empresas já vinham adotando o modelo de trabalho remoto, conforme este vinha ganhando popularidade desde 1970. Desde o início da pandemia, junto às medidas de isolamento, o home-office foi intensificado, já que algumas empresas o implementaram como regime principal desde março de 2020. Contudo, com o decreto do lockdown, todos os escritórios e comércios foram obrigados a manter seus funcionários em casa, mesmo que por um curto período e que isso significasse que as suas atividades seriam paralisadas graças ao mantimento dos funcionários em casa.

Com essa obrigatoriedade, as empresas que ainda vinham tendo dificuldade em implementar o home-office, acabaram por fazê-lo para não paralisar os negócios. De acordo com um levantamento feito pela gestão de pessoas na crise COVID-19, o modelo de trabalho home office se tornou o padrão para ao menos 46% das empresas brasileiras. A transição do modelo de trabalho não foi fácil para muitas empresas, que não contavam com protocolos, softwares e equipamentos eletrônicos que permitissem o trabalho remoto, o que disparou a

procura pelo aluguel de notebooks e computadores. Ainda no estudo realizado pela gestão de pessoas na crise, 34% das companhias relataram que a familiaridade com as ferramentas de comunicação foi um obstáculo.

ADERÊNCIA DO HOME-OFFICE ANTES DO PERÍODO DE ISOLAMENTO SOCIAL

Não passava de uma possibilidade em análise
23.8%



Adotavam o home-office
33.6%

Nunca adotaram a prática
42.6%

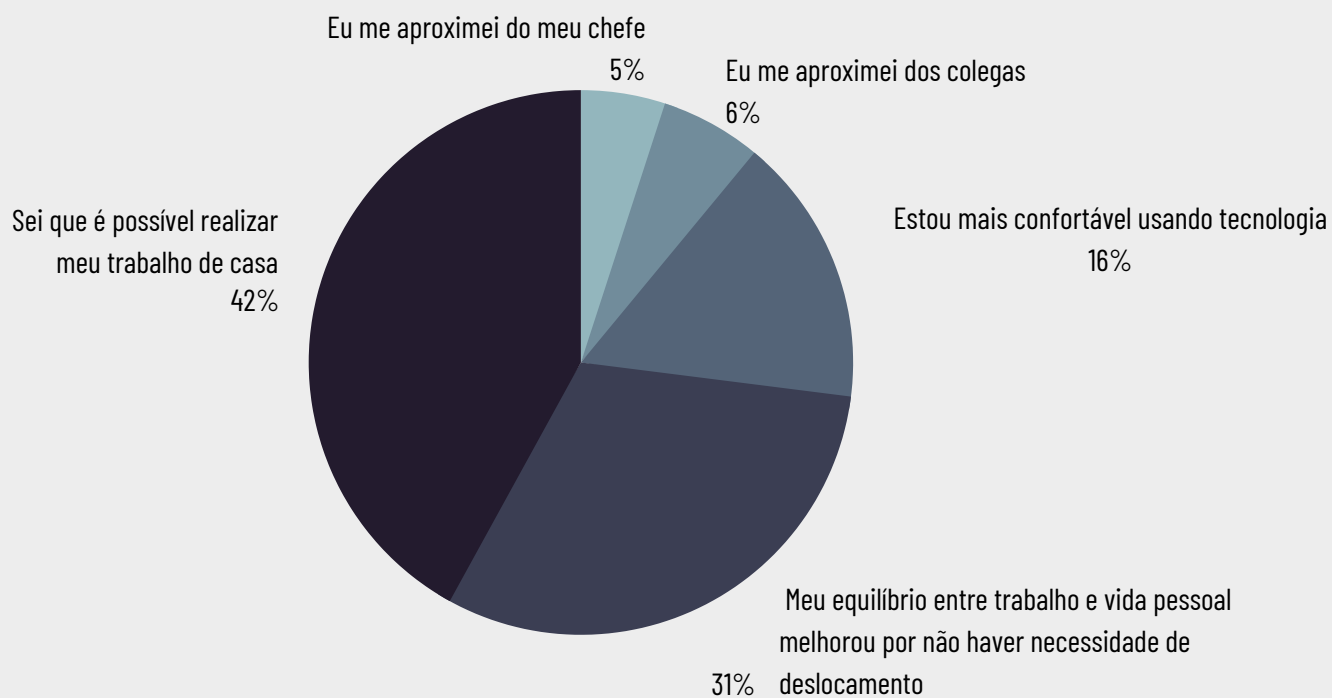
Fonte: Cushman & Wakefield

Com a nova realidade mandatória, muitas empresas acabaram mudando seus olhares acerca do home office. Antigamente era normal acreditar que o ideal era vigiar os funcionários, garantindo que não houvesse distrações e que o bom desempenho deles dependia desse controle. Com os resultados positivos, muitas companhias acabaram entendendo que o trabalho remoto fazia seus funcionários mais felizes, além de motivados e produtivos. Assim, o home-office, que já vinha em fase crescente desde 1970, disparou de uma forma quase absoluta, já que além de todo o ganho comportamental dos empregados, a eficiência do trabalho não só se manteve, como superou os níveis anteriores em muitas organizações. Uma pesquisa realizada pela Pulses, em 2020, mostrou que mesmo durante a pandemia, 78% dos brasileiros se sentem mais produtivos trabalhando remotamente.

Em uma pesquisa realizada pela consultoria Robert Half, 53% dos profissionais entrevistados listam o tempo ganho e a redução do deslocamento como o principal benefício do home office. Esse tempo ganho pode ser investido em diferentes atividades, como por exemplo passar mais tempo com a família, usar esse tempo para estudos ou atividades físicas ou até otimizar a rotina para buscar uma fonte de renda extra. O fato é de que todas essas possibilidades de atividades significam uma chance de poder ter um equilíbrio mais

saudável entre vida profissional e vida pessoal, tema que está em alta nos dias de hoje.

QUAIS SENTIMENTOS VOCÊ NOTOU EM RELAÇÃO AO HOME-OFFICE?



Fonte: Robert Half

Inclusive, junto à ampla aceitação do trabalho remoto, os trabalhadores começaram a mudar seus olhares e preferências em relação aos tipos de benefícios garantidos pelas empresas, e, de acordo com uma sondagem também realizada pela consultoria Robert Half, se o home-office for proibido, um terço dos profissionais -hoje no mercado de trabalho-, cogitaria mudar de emprego. Segundo a pesquisa, a preferência pelo home-office é maior entre mulheres, e na pesquisa entre elas, 44,1% disseram que procurariam uma nova oportunidade de trabalho no mercado se a possibilidade do trabalho remoto fosse retirada. Entre os homens, o percentual apresentado é de 31,4%. A possibilidade de trabalhar de casa acaba sendo um fator a mais de confiança na relação entre profissional e empresa, já que os profissionais que trabalham em home office se mostraram mais dispostos a continuar em seus empregos pelos próximos anos do que aqueles que trabalhavam apenas no escritório (MOHSIN, 2021).

“Estamos vivendo um tempo de incertezas, mas ao que tudo indica parece que trabalhar remotamente é uma tendência que veio para ficar. Isso não quer dizer que já temos todas as respostas e que as estatísticas home office são definitivas.”

Maryam Mohsin

BENEFÍCIOS ANTES E PÓS PANDEMIA

Os sete mais citados pelos entrevistados

Benefícios mais comuns antes da pandemia

Benefícios considerados mais importantes pós-pandemia

Assistência médica

Assistência médica

Assistência odontológica

Vale-Refeição

Vale-Refeição

Vale-Alimentação

Notebook

Assistência odontológica

Estacionamento

Aportes na previdência provada por parte da empresa

Celular+Chip

Notebook

Vale Transporte

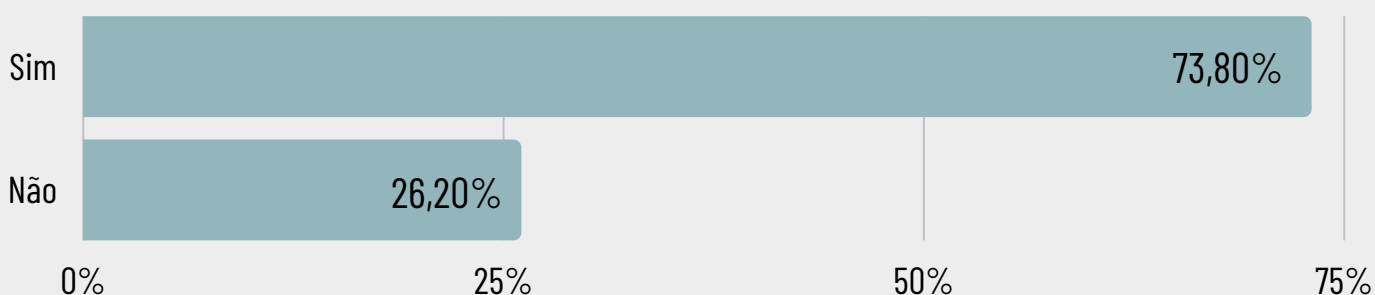
Auxílio financeiro para montar o home-office (internet/mobiliário)

Ainda nessa ótica, mas em outra pesquisa, também realizada pela consultoria Robert Half, 61% dos profissionais empregados não aceitariam proposta de trabalho que não incluísse o home-office. Essa movimentação no mercado de trabalho mostra que o comportamento do funcionário com a empresa mudou com a nova percepção de que é possível performar muito bem de casa, sem perder tempo com deslocamento. Um levantamento feito pelo instituto Ipsos, feito em 2019, mostrou que trabalhar de casa é a opção ideal para ao menos 49% dos brasileiros que já possuem empregos – e para 55% dos desempregados. Porém, é importante também que o comportamento da empresa mude frente a nova realidade, e isso vem sendo a realidade de muitas corporações.

“Nós nos perguntamos: será que o nosso negócio funciona nesse modelo? E a resposta foi sim: ele até melhora”, diz Luís Marinho, cofundador da Blu, startup de tecnologia que devolveu 100% do espaço físico que ocupava, graças à adoção do trabalho 100% remoto e, desse modo, zerou-se os custos com aluguéis. Essa é a realidade de grandes empresas como a XP Investimentos, que chocou muitas pessoas ao anunciar a devolução de todas as lajes corporativas que ocupava na Faria Lima e decretar o home-office definitivo, logo no início da pandemia.

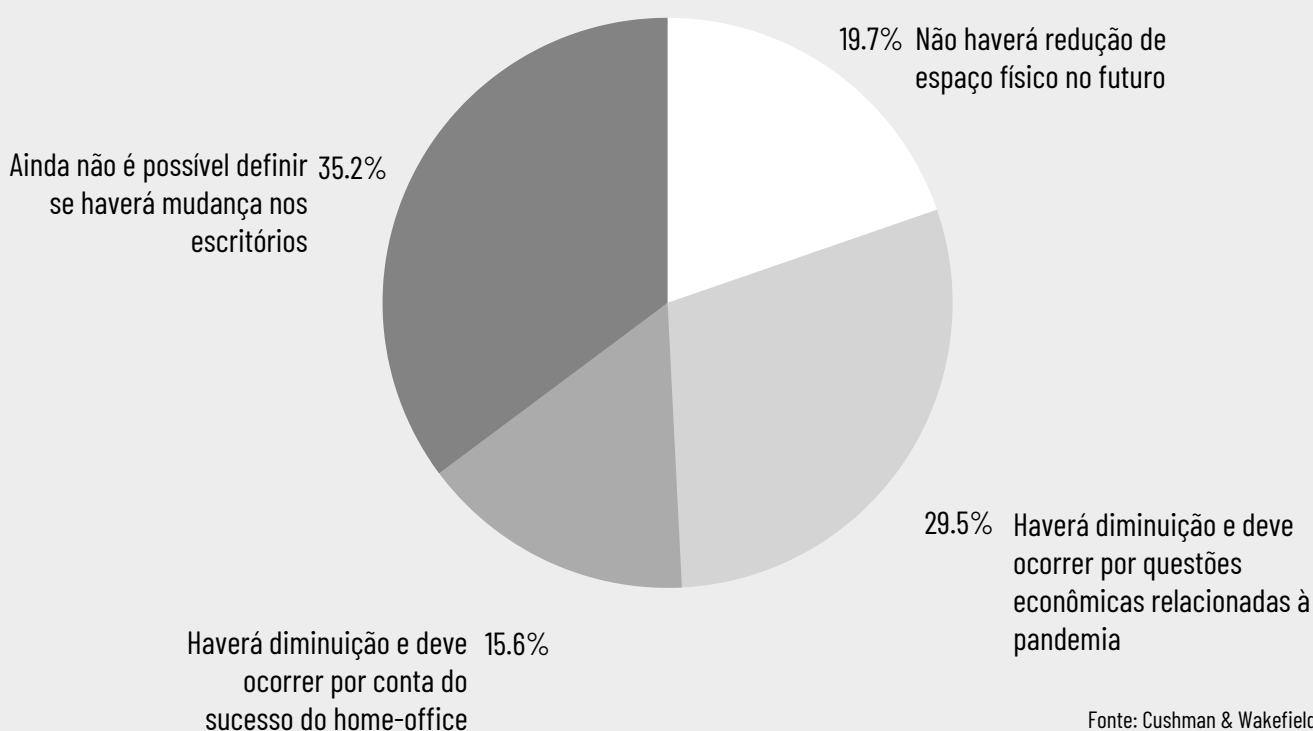
Outro movimento muito observado em grandes companhias como Unilever, Heineken, Petrobras, Banco do Brasil, Itaú, Banco BMG, Latam [...] é o de redução de espaços locados, mas não a devolução completa. Essas empresas implantarão o sistema híbrido, ou seja, permitirão que o colaborador diversifique sua rotina, porém, sempre mantendo a frequência em casa maior do que no escritório, que será usado para reuniões específicas e para que seja possível manter um espaço comum entre os funcionários que desejem ter mais contato entre si.

PRETENDE ADOTAR O HOME-OFFICE COMO PRÁTICA DEFINITIVA MESMO APÓS A PANDEMIA?



Fonte: Cushman & Wakefield

HAVERÁ ALGUM TIPO DE MUDANÇA NOS ESPAÇOS FÍSICOS OCUPADOS PELA EMPRESA?



Fonte: Cushman & Wakefield

Com a análise das pesquisas realizadas entre 130 empresas multinacionais que atuam no Brasil, é possível notar que uma média de pelo menos 50% das empresas hoje estabelecidas em centros urbanos devolverá ou diminuirá seus espaços, por diferentes razões. De um lado, observou-se que não haveria necessidade de tanto investimento financeiro para o mantimento de espaços tão amplos, sendo que os funcionários performavam igual ou de melhor forma com o trabalho remoto. Do outro, houve a necessidade de cortar gastos com o mantimento desses espaços para compensar problemas econômicos gerados pela pandemia. De toda forma, nota-se que houve uma transformação da frequência de uso do ambiente corporativo, já que pelo menos 70% das empresas pretendem implementar o home-office como prática definitiva – mesmo que combinando com alguns dias do modelo de trabalho presencial –, e essa impacta diretamente nos eixos da cidade que são compostos de centenas de prédios constituídos de grandes lajes corporativas.

De acordo com um relatório da consultoria Cushman & Wakefield, o eixo da Avenida Dr. Chucri Zaidan – que configura a continuação da Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, a partir da intersecção da Avenida Roberto Marinho – começou o ano de 2021 com um saldo negativo de 7,9 mil metros quadrados (entre áreas alugadas e devolvidas). Esse resultado mostra como boa parte dos imóveis predominantemente corporativos nas imediações tem um caráter vazio, já que 34,5% dos andares estão desocupados, à espera de inquilinos.

Uma pesquisa realizada pela empresa americana especializada em imóveis corporativos, JLL, aponta que a taxa de disponibilidade de espaços em edifícios corporativos de São Paulo saltou 50% entre o primeiro e último trimestre do ano de 2020, e o total de imóveis do tipo sem inquilinos, que era de 13,6% entre janeiro a março, fechou 2020 acima dos 20%.

A evolução do tipo de trabalho traz consigo o remanejamento de uso, que destaca ainda mais a questão da subutilização dos centros urbanos. Atualmente, com a alta taxa de vacância, já se evidencia o pico de atividade apenas em horários comerciais. Se houvesse o aumento da frequência de aluguéis dos escritórios, e, conseqüentemente, a diminuição da taxa de vacância, esse pico de atividade será ainda mais evidenciado, já que o fluxo de ocupação continuará a ser predominante em dias úteis, fazendo com que os ambientes fiquem cada vez mais subutilizados aos finais de semana e feriados. Além disso, outro ponto a ser ressaltado é que a desvalorização desses espaços também toma forma, uma vez que há

muita oferta de espaços extensos e predominantemente corporativos, mas uma demanda muito baixa para preenchimento desses ambientes, já que a forma de ocupação deles também está em constante desenvolvimento e é impactada por aspectos sociais a todo momento.

IDEALIZAÇÃO DO ESPAÇO

A interpretação e percepção do espaço ocupado por um edifício é muito relativa às previsões de uso e ocupação dele. Em muitos casos, os prédios são diretamente afetados pela cidade e vice-versa, já que os projetos de incorporadoras, visando o lucro, cada vez menos são feitos considerando a escala humana, o que gera um bloqueio do pedestre frente ao espaço privado preenchido por enormes edifícios, o que pode ser observado em todo o território urbano da cidade de São Paulo, mas mais precisamente em ambientes de centros urbanos. (GEHL, 2016)

Conforme o índice de violência aumentou na cidade de São Paulo, os edifícios e residências começaram a implementar altos muros e portões que isolem os ambientes privados da melhor forma possível, o que infere diretamente na relação do pedestre com o espaço urbano. Como visto anteriormente, é comprovado que ruas com permanência de pedestres e alta circulação geram uma sensação de segurança maior no pedestre e nos residentes do espaço. Porém, dificilmente nota-se permanência e alta frequência de pedestres em ruas compostas por muros e portões imponentes e sem aparelhos públicos que incentivem o uso das calçadas – e essa é a configuração predominante nos bairros da cidade.

“Os andares térreos de um prédio determinam, em grande medida, a experiência numa cidade. Uma frente de loja escura e vazia, ou um conjunto de escritórios que parece descorado e estéril, são lugares pelos quais se passa rapidamente. A importância de bons andares térreos conta tanto para o andar térreo de uso misto em bairros como para áreas de grande escala de escritórios no centro urbano.” (BOER, 2015, pag. 269)

De acordo com as características urbanas apresentadas nas obras dos urbanistas dinamarqueses Jan Gehl, Lars Gemzøe e Sia Karnaes, é importante destacar sete dos doze principais critérios utilizados por eles, de forma que seja possível um vislumbre do que seria o espaço ideal em uma cidade.

- a.** Proteção contra o tráfego – Segurança para os pedestres, que não devem ter motivos para temê-lo;
- b.** Segurança nos espaços públicos – Espaços com boa iluminação que tenham vida durante o dia e a noite, com livre circulação de pessoas;
- c.** Proteção contra experiências sensoriais desagradáveis – Abrigo de vento, chuva e sol, além da presença de áreas verdes que amenizem altas temperaturas, poluição e barulho;
- d.** Espaços para caminhar – Fachadas interessantes, ausência de obstáculos nas calçadas, assim como superfícies regulares e ambientes acessíveis;
- e.** Espaços de permanência – Locais públicos agradáveis para permanecer, com fachadas e paisagens interessantes para contemplar;
- f.** Ter onde se sentar – Mobiliário público direcionado às atrações, passagem de pessoas e locais para descanso.
- g.** Possibilidade de observar – Vistas e paisagens que não estejam escondidas.

Seguindo esse conceito, é possível afirmar que a impressão passada para o pedestre que ocupa a rua é de muita importância, já que um espaço urbano de qualidade faz com que as pessoas o ocupem e permaneçam nele, trazendo mais qualidade e segurança para os arredores, além de melhorar a relação da população com o ambiente público. A cidade se dá plenamente conta de que a sua imagem como um todo depende significativamente da imagem do centro urbano. (KARSSENBERG, 2015, pag. 21)

“As cidades são locais onde as pessoas se encontram para trocar ideias, comprar e vender, ou simplesmente relaxar e se divertir. O domínio público de uma cidade suas ruas, praças e parques – é o palco e o catalisador dessas atividades.”

(GEHL, 2013)

Todavia, é notável que para atingir um estado de ruas ideais e, portanto, melhorar a relação das pessoas com o espaço público, outras características devem ser observadas. Escritórios não são importantes para a definição das ruas perfeitas, e as moradias também não. Essas são possíveis, desde que não sejam demasiadamente dominantes como função única (LAVEN, 2015, pag. 23).

De acordo com o Departamento de Planejamento Urbano e Assuntos Econômicos da Cidade de Roterdã, é preciso pesquisar três níveis para a implementação de bons espaços urbanos, são eles: prédio, rua e contexto.

Esses níveis devem sempre estar em equilíbrio, já que interagem entre si. Ou seja, devem seguir algumas premissas básicas características de cada nível. O prédio deve apresentar unidades de pequena escala, com variedade de funções, fachadas transparentes com caracteres especiais de arquitetura, riqueza de matérias, orientação vertical de fachada e inserido em uma zona híbrida que esteja funcionando bem, portanto, com uma boa transição do espaço privado para o público e sinalização apropriada. Já a rua deve incluir fatores básicos, como os apresentados na obra de Jan Gehl, dentre esses é necessário destacar o conforto físico do espaço da rua (vento, som, sol, sombra), definições de alturas dos prédios presentes na rua (devem ser pelo menos a metade da largura da rua), variação de edifícios, boa cobertura de árvores, facilidade de estacionamento e ampla densidade, de forma que o passear nesse espaço seja prazeroso, com espaços de ocupação (bancos, mesas e cadeiras).

O contexto, todavia, tem a ver com o planejamento da projeção desses outros dois espaços, levando em conta o que seria atrativo para o público pretendido nos mesmos; nesse nível considera-se os aspectos de coerência do desenho urbano, parcerias que levam o consumidor ao espaço, boas conexões com praças e parques, programas urbanos especiais que incitem a ocupação do espaço e, por fim, a análise do público consumidor, já que as fachadas ativas devem apresentar atrativos para que haja fluxo de pedestres durante o dia e à noite, com uma taxa de 5-20 passantes por metro de largura por minuto.

USO MISTO

Desde os primórdios sociais, os seres humanos se estabeleceram em padrões de uso misto, agrupando todos os recursos em uma área central (URBANHUB, 2018). Contudo, a era industrial trouxe novas leis de zoneamento, com premissas para construção e desenvolvimento das cidades. Assim se deu o propósito do planejamento urbano segmentado, que buscava separar as áreas com usos comerciais, residenciais, corporativas e hospitalares.

Com essa característica espacial, foi possível evidenciar que muitas falhas em ambientes urbanos – tais como a gentrificação, problemas com superlotação de transportes públicos, tráfego congestionado durante horas nas grandes cidades, poluição, aumento da violência em decorrência da falta de ocupação integral dos espaços etc.- começaram a ser criadas e, portanto, muitos urbanistas contrariaram esse tipo de planificação. (GLASER, 2015)

“No entanto, quando uma vizinhança inteira, ou um bairro inteiro, reproduz em excesso os usos mais lucrativos ou mais prestigiados, o problema torna-se muito mais sério.”

(JACOBS, 2000, pag. 169)

Em resposta à necessidade de diminuir o impacto causado pela setorização, os projetos de uso misto voltaram a ser a tendência construtiva mais promissora, já que resolveria todas as questões levantadas pela predominância de uso. Assim, o uso misto começou a ficar popularizado, graças à sua alta densidade, que inclui atender uma grande gama de necessidades dos habitantes em um único local.

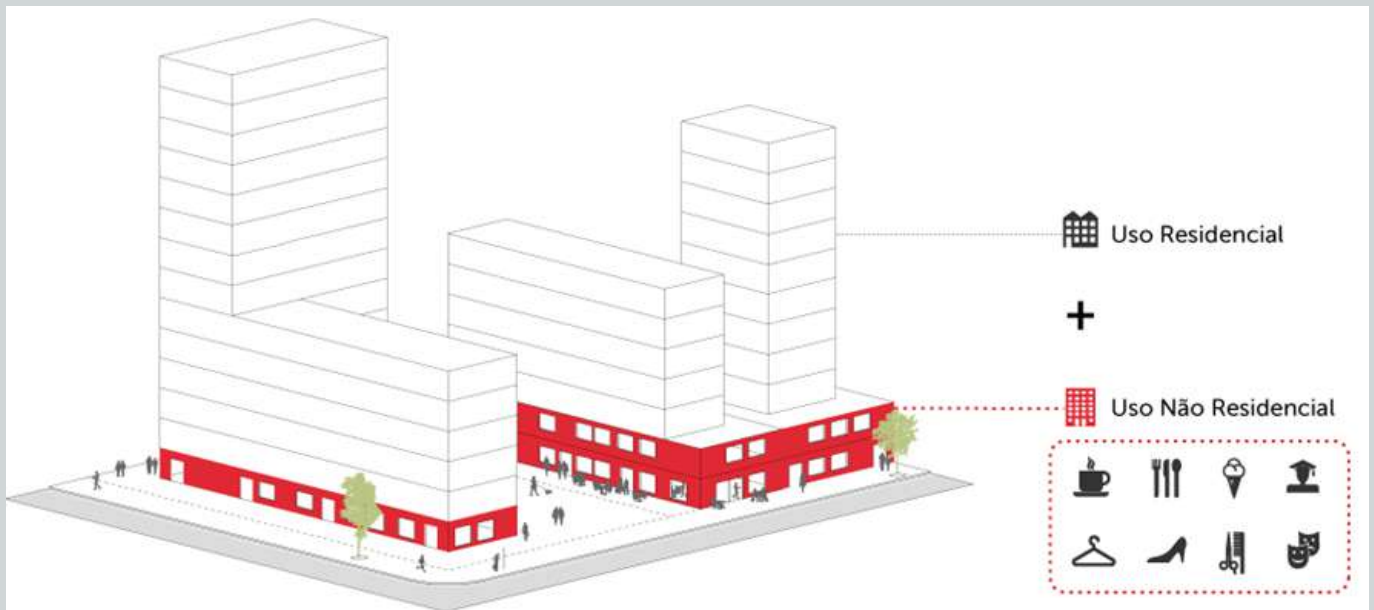


Figura 14: Gráfico de usos para fachada ativa (Fonte: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/incentivo-ao-uso-misto/>)

Os projetos de uso misto devem atender as cinco principais funções urbanas, são elas: morar, locomover, produzir, trocar e entreter. A necessidade de o morador residir relativamente perto do trabalho é muito positiva, já que, assim, evitaríamos longos percursos de locomoção para a empresa, escola ou lazer. As cidades compactas criam novas centralidades, destacando-se como espaços ideais de ocupação para a população.

“Criar ambientes de uso misto não é somente um favor a quem trabalha, mas também para a própria cidade. Foi a mistura orgânica e a densidade das cidades que produziram áreas vibrantes e atrativas em nossas cidades durante séculos. Somente faz sentido continuar a oferecer ambientes onde as pessoas possam trabalhar, viver e aproveitar seu tempo livre. Junto com pessoas, empresas e empregados, também vem valor comercial.”
(JANSEN, 2015, pag. 200)

Para o incentivo de instalações que confirmam aos bairros a fusão de usos, ou seja, que visam, na escala local, potencializar a vida urbana nos espaços e passeios públicos e, na escala urbana, equilibrar a oferta de habitação e emprego, houve uma atualização do Plano Diretor e da Lei de Zoneamento de São Paulo, que privilegia a construção de residências próximas aos eixos de transportes públicos, o uso misto em novos empreendimentos, a fruição pública do pavimento térreo, a implementação de fachada ativa em edificações etc. O incentivo previsto para estes casos consiste em não computar na aplicação do coeficiente de aproveitamento até o limite de 20% do total da área construída, de todas as áreas construídas das edificações destinadas aos usos não residenciais. Dessa forma, essas áreas construídas não

computadas ficam isentas de taxas de pagamento e podem ser usufruídas normalmente, aumentando o valor geral de venda dos empreendimentos.

É importante ressaltar também que o incentivo não é restrito aos bairros de alto padrão, ou seja, eles também devem estar nas periferias das cidades, contemplando moradores de qualquer nível socioeconômico. Neste caso, é papel do arquiteto ter a sensibilidade em relação ao dimensionamento do produto, para que este se encaixe no ambiente em questão, além de transformar os empreendimentos de uso misto em espaços físicos agradáveis, palatáveis, atraentes e que estimulem a permanência e o usufruto (KÖNIGSBERGER, 2016). Também é responsabilidade do arquiteto o planejamento e análise da demanda de uso do ambiente em que o empreendimento será implantado, já que nem todos os espaços demandam serviços hospitalares, hoteleiros e afins.

Todavia, para um ambiente de uso misto com qualidade, é indicado que, minimamente, haja a mistura de espaços residenciais e comerciais, de forma que seja possível agregar valor entre empreendimentos. É benéfico para moradores e comerciantes estarem próximos, já que facilita as condições de negócios. Criar condições para que os projetos se equilibrem é sinônimo de um espaço de qualidade.

“Em uma área verdadeiramente mista, residências devem ser incluídas; somente então há potencial para um lugar ativo 24h por dia, trabalho e lazer acontecendo todos juntos.”

(JANSEN, 2015, pag. 200)

Com o aumento da população urbana e o interesse de estabelecimento em cidades, o desenvolvimento de alta densidade está em alta e, assim, a pressão para que os edifícios façam mais com menos só aumenta, e, assim, se deu a divisão de duas formas diferentes para esse tipo de empreendimento. A primeira é a vertical, que consiste na construção de um edifício único, com vários andares, que normalmente aloca os apartamentos residenciais nos andares superiores e lojas ou escritórios nos andares inferiores e térreo. A segunda é a horizontal, que consiste na divisão de uso por diversos prédios no mesmo perímetro, e cada um desses edifícios tem um ou dois tipos de uso. Com edifícios multifuncionais, as necessidades dos futuros ocupantes são sempre levadas em consideração, assim como as necessidades da vizinhança geral. O atendimento dessas demandas é o que classifica o

espaço como sendo o ideal ou não.

Quando o espaço é bem projetado e adapta-se ao contexto proposto, ele causa um efeito total com uma soma de benefícios que contribui muito para a qualidade do espaço urbano, dentre eles se destacam a maior variedade de moradia e densidade; sentimento de vizinhança e segurança mais forte; melhor eficiência energética e sustentabilidade; melhor integração com serviços públicos (tais como o transporte público); mais flexibilidade na adaptação de mudanças de necessidades, aumentando o ciclo de vida do edifício e, por fim, o aumento da rentabilidade do espaço, o que caracteriza esses espaços como ideais do ponto de vista imobiliário também.

RENTABILIDADE

O índice de rentabilidade - que consiste em indicadores que demonstram o quanto um negócio é ou não é lucrativo, ou seja, um dos principais indicadores de desempenho do projeto, traçado pelo nível de vacância de um empreendimento - de um edifício é muito importante para a vida útil do espaço, já que o mercado de imóveis é um ativo real (CAMPAGNARO, 2020).

Diversas características espaciais influenciam nesse índice, que pode aumentar ou baixar de acordo com as situações em que o empreendimento está inserido. Dentre elas, destacam-se a localização, que leva em conta o bairro em que o edifício está inserido e toda a infraestrutura disponível em seus arredores, contando com nível de segurança, acesso a serviços públicos e proximidade ao comércio; a liquidez, ou seja, na facilidade de venda do imóvel, que também depende de características do empreendimento e da localização em que ele está inserido; e no tipo do imóvel, já que certos tipos de metragens tem maior relevância no mercado do que outras - e isso também depende de fatores sociais.

Antes da pandemia, o interesse em apartamentos tipo quitinete estava em alta. Porém, com a mudança da forma de trabalho, o perfil do consumidor mudou e a preferência por imóveis mais amplos, com espaço para home office, aumentou significativamente (NEIVA, 2020). Por outro lado, um tipo de prioridade que parece se manter ao longo dos anos é o de espaços localizados em lugares que apresentem uma boa diversidade de equipamentos urbanos.

“Em 2010, nosso grupo de pesquisadores examinou todas as quatro maiores áreas de escritórios da Holanda. Os resultados mostraram que a desocupação nas áreas de uso misto (11,1%) é consideravelmente mais baixa que nos locais de locação em que o uso é único (20,7%).” (JANSEN, 2015, pag. 197)

Como mencionado anteriormente, o nível de ocupação em bairros é ligeiramente maior em áreas de uso misto, enquanto os locais de uso único acabam tendo menos procura. Nessa ótica, a rentabilidade em espaços que ofereçam varejo, restaurantes, escritórios e moradia nos arredores acaba sendo maior, já que as pessoas procuram pela conveniência de fazer tudo no perímetro de suas casas, reduzindo trajetos e o tempo gasto em meios de transporte para realizar atividades básicas.

“Criar um espaço público animado adicionando varejo, restaurantes, bares e outras funções para os plinths dos prédios de escritórios parece ser um bom negócio.”

(JANSEN, 2015, pag. 197)

Com a intenção de obtenção de liquidez, diversas construtoras têm lançado empreendimentos com apartamentos residenciais, salas comerciais e fachada ativa com espaços para instalação de comércio. O importante, nesses casos, é fazer uma divisão dos públicos, de modo que a privacidade dos moradores e segurança dos ocupantes seja garantida.

Ainda com o intuito de tornar a cidade mais dinâmica as regiões próximas aos corredores de ônibus e estações de metrô, o Plano Diretor, que sofreu mudanças na gestão do Fernando Haddad, garante aumento do potencial construtivo em empreendimentos que ofereçam unidades NR em um prédio com a maioria de apartamentos residenciais, além da isenção do pagamento da outorga onerosa – essa em casos de áreas próximas ao metrô. As unidades NR têm alto potencial para investidores ou compradores por não ser destinada à moradia e, por não serem regidas pelas leis do inquilinato, elas podem ter diversas finalidades de uso, como flats, quartos de hotel, escritórios, consultórios etc.

RETROFIT VS. RENOVAÇÃO

Retrofit é um termo muito conhecido no mundo da construção civil. Muito utilizado por engenheiro e arquitetos, é uma palavra da língua inglesa que provém da junção da locução *retro*, vinda do latim, que significa movimentar para trás e do termo *fit*, vindo do inglês que significa ajuste, encaixe, resultando assim no conceito de reconversão, reforma, renovação, adequação.

Tecnicamente, retrofitar um espaço é sinônimo de uma reforma realizada para trazer modernização, com a implementação de algo novo que não foi considerado no projeto original. Assim, é possível trocar um equipamento considerado ultrapassado ou fora de norma por instalações novas, sem necessariamente alterar significativamente características físicas e visuais de um projeto, como por exemplo, implantar o sistema de ar-condicionado central em edificações que não apresentavam nenhum tipo de condicionamento, substituir sistemas hidráulicos ou elétricos que estejam defasados ou até uma renovação de fachadas, alterando aspectos externos, mas não interferindo em nenhum interno.

Por outro lado, também temos o termo renovação, proveniente da língua inglesa *renovation*, que se difere do popular *retrofit*. A renovação de um edifício implica em uma intervenção mais ampla e abrangente. Nessa, incluem-se aspectos de recuperação de edifícios, adequações de layout, transformações e uso, com o objetivo de revitalizar antigos espaços para as necessidades atuais, aumentando sua vida útil por meio da incorporação de tecnologias modernas e utilização de materiais avançados (WIAZOWSKI, 2007, pag.15). Uma renovação inclui, ainda, mudanças nas características físicas e visuais de um projeto, não limitando-se a questões de modernização de instalações. Também busca-se empreender um conjunto de ações com o objetivo de mudar tudo aquilo que é necessário para tornar a edificação um lugar mais moderno, funcional e seguro.

É importante também diferenciar o retrofit e a renovação do restauro. Diferentemente dos dois termos anteriores, o restauro é uma disciplina de conhecimento autônomo que, dentro do campo da arquitetura, vem tratando da preservação do patrimônio histórico e cultural em uma edificação, enquanto os demais são variações de reformas que podem ser feitas sem a

necessidade de seguir o padrão de elementos originais ou substituindo-os sem alterar a essência original.

Para uma mudança drástica de uso e características físicas de um edifício, portanto, o termo correto para tratamento do projeto é renovação. Os principais critérios levados em consideração ao estudar a implementação de uma renovação são: análise do entorno e da classificação do edifício, levantamento de custos e de rentabilidade do edifício e, o mais importante, a readequação do espaço para as necessidades vigentes. A classificação do edifício apontará até onde o espaço pode e deve ser reformado, no caso de um retrofit realizado para correção de instalações.

“Assim como as cidades podem convidar as pessoas para uma vida na cidade, há muitos exemplos de como a renovação de um único espaço, ou mesmo a mudança no mobiliário urbano e outros detalhes podem convidar as pessoas a desenvolver um padrão de uso totalmente novo.” (GEHL, 2013)

Quando se trata ainda da questão de custos, a renovação se mantém interessante, já que se economizam valores de fundações, estrutura, vedações – em casos de bom estado estrutural, caso o edifício esteja desocupado ou abandonado, em péssimo estado de conservação, ele custaria mais caro. Outra questão também é tratada positivamente pela renovação e pelo retrofit; com estrutura e instalações modernizadas, a edificação começa a ser valorizada dentro do mercado imobiliário, que admira a implantação de novas tecnologias em empreendimentos antes desatualizados.

“A transformação é a oportunidade de fazer mais e melhor com o que já existe. A demolição é uma decisão fácil, de curto prazo. É um desperdício de muitas coisas – um desperdício de energia, um desperdício de material e um desperdício de história. Além disso, tem um impacto social muito negativo. Para nós, é um ato de violência.”

(Anne Lacaton)

O retrofit e a renovação, portanto, acabam por fazer parte do escopo de soluções sustentáveis, já que reaproveita edificações existentes ao invés de gerar mais resíduos aos aterros sanitários e utilizar mais matéria. Essas soluções criam um diferencial do mercado, é importante que a redução de consumo e desperdícios e a diminuição de resíduos da obra

estejam sempre em mente. Porém, além de contribuir para a sustentabilidade, as transformações também preservam a ambiência tradicional, que carregam uma história construtiva e de ocupação, seja ela qual for.

ARMAZÉM FÊNIX I

Roterdã, na Holanda, é um exemplo quando se trata do cuidado com faixadas ativas e bairros de múltiplo uso. A reconstrução com prioridade na qualidade dos espaços residenciais começou no período pós-guerra, quando a cidade se deu conta de que sua imagem depende da qualidade de seus centros urbanos (LAVEN, 2015, pag. 21).

O processo para entendimento de quais intervenções nos centros urbanos seriam necessárias se deu pela análise de alguns aspectos no piloto de três ruas que tinham a forma ideal, são eles o fluxo de pedestres durante diferentes momentos do dia, o aumento de valores de propriedades e o mapeamento de espaços por parte dos ocupantes. A partir desse estudo, foi possível inferir que os andares térreos dos centros urbanos ideais são formados por ilhas multifuncionais de moradia, trabalho, cultura e comércio. (KARSSENBERG, 2015 pag. 23).



Figura 15: Rua Meent com uso misto
(Foto: Cidade ao Nível Dos Olhos)

O Armazém Fênix I se tratava de um antigo depósito, nomeado São Francisco e considerado o mais longo armazém portuário do mundo, localizado no bairro Katendrecht, que foi construído em 1922 e fortemente danificado entre 1940 e 1950, por um incêndio.

Katendrecht é um bairro que foi sede de navegação e indústrias em 1950, que também foi conhecido como Chinatown por um breve período, graças ao alto fluxo de imigrantes chineses que frequentavam o local. Em 2007, a cidade de Roterdã se comprometeu com a reestruturação desse distrito e, assim, transformou uma área desfavorecida em um bairro moderno e popular, com predominância de comércios, gastronomia, cultura e entretenimento. Assim, se tornou um dos distritos residenciais mais procurados da cidade.

Assim, em 2019, concluiu-se a renovação do Armazém, que foi reestruturado recebendo a função de incorporar instalações culturais, residenciais e comerciais. O desenho consiste em três partes principais: a do armazém existente, que foi remodelado e renovado para a implementação de salas comerciais e de conferência; a construção de um edifício acima do armazém, que abriga mais de 200 apartamentos e coberturas de alto padrão; e o nível intermediário que interliga o armazém ao novo prédio de nove andares, que consiste na transição marcada por lofts.



Figura 16: Vista interna do pátio central entre residências (Fonte: <https://mei-arch.eu/en/projecten-archieff/enix-i-2/>)

O volume residencial do edifício, construído no topo do armazém é uma construção de concreto flexível com estrutura metálica. No nível intermediário, uma parede de cortina de vidro demarca o espaço e separa o armazém do novo prédio. Esse pavimento acomoda lofts adjacentes a um grande pátio com jardim, que contrasta as estruturas do armazém. O choque entre o antigo e o novo é visível, já que as colunas de aço provenientes do novo edifício ficam justapostas às colunas de concreto e vigas pré-existentes.

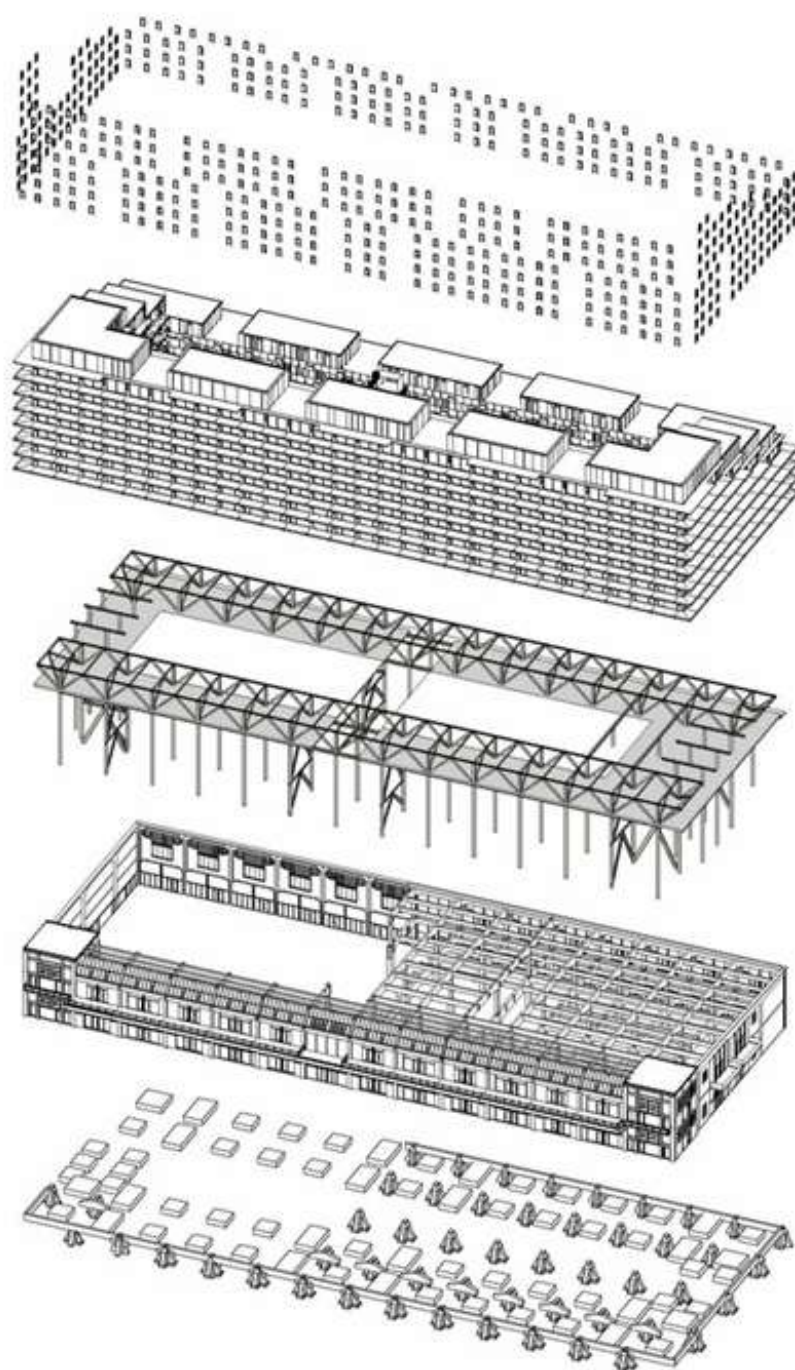


Figura 17: Explodida com estrutura do Fênix I (Fonte: <https://mei-arch.eu/en/projecten-archief/fenix-i-2/>)

Os edifícios são interligados, já que a entrada para os lofts está situada numa passagem no antigo armazém, de modo que os moradores passem pelas salas de conferência. Essa passagem também fica aberta ao público para que entrem nos restaurantes do cais através da edificação.



Figura 18: Fênix I visto de fora (Fonte: <https://mei-arch.eu/en/projecten-archieff/fenix-i-2/>)

A sustentabilidade é um ponto importante para o projeto do Fênix I, já que o projeto foi realizado com o máximo de reaproveitamento do edifício existente. Respeitando aspectos da fachada do armazém, foi proposta uma otimização em temas de circularidade e biodiversidade, a partir da estrutura proposta para o novo prédio com uma construção adaptável e elementos modernos, como jardins no telhado, fachadas verticais, captação de água de chuva, vidros de controle solar e recuperação de calor e frio.



Figura 19: Fênix I visto de fora (Fonte: <https://mei-arch.eu/en/projecten-archieff/fenix-i-2/>)

A arquitetura diferenciada e proposta de diversos usos em um único complexo atrai moradores e usuários, que se interessam pela multifuncionalidade que o espaço apresenta. O Fênix I é um exemplo do que um empreendimento com diversos usos pode significar para a região em que se encontra. É importante, quando se fala sobre bairros de uso misto, implementar empreendimentos que apresentem multifuncionalidade e não uso único, já que esses tipos de edificações acabam por não depender de outras instalações para que o perímetro constitua o mix de atividades.



Figura 20: Corte perspectivado do edifício (Fonte: <https://mei-arch.eu/en/projecten-archieff/fenix-i-2/>)

EDIFÍCIO NOMAD

Na esfera nacional, o desenvolvimento do edifício NOMAD se assemelha à proposta do Fênix I, já que se refere a uma renovação espacial, porém, sem a propriedade de apresentação de um espaço multifuncional. Localizado na Avenida Jurucê, no bairro de Moema, em São Paulo/SP, tratava-se de um edifício com premissa de uso comercial, durante os anos 1980. Com o passar do tempo e a partir da implementação de infraestrutura pública no bairro, com corredor de ônibus, linhas de metrô e sistema de ciclovias, uma onda de investimentos imobiliários tomou conta do local, substituindo as diversas casas por edifícios verticais, na sua maior parte de uso residencial.

Com o intuito de adequar o edifício NOMAD ao cenário observado no bairro, surgiu o projeto de renovação. A premissa inicial sempre foi a não demolição do edifício, já que a transformação do espaço tem diversas razões práticas e econômicas, além de sustentáveis, nas quais esse projeto se apoia.

A partir dessa definição, o desenho foi feito a partir das tipologias. Soluções arquitetônicas para o espaço foram criadas, dentre elas, os andares livres de interferências estruturais foram importantes para manter a liberdade das plantas internas. Essa qualidade não é muito observada em edifícios de apartamentos, mas é uma característica que havia no espaço, já que espaços comerciais apresentam lajes livres para maior adaptabilidade das plantas.



Figura 21: Planta Tipo NOMAD

- 1.Cozinha
- 2.Estar
- 3.Dormitório
- 4.Banheiro

(Fonte:

<https://www.archdaily.com.br/br/948148/edificio-nomad-spbr-arquitetos>



Figura 22: Fechamento fachada (Fonte: <https://www.archdaily.com.br/br/948148/edificio-nomad-spbr-arquitetos>)

Outra questão estrutural foi a da dimensão das aberturas nas fachadas, já que existiam generosas aberturas e, normalmente, essas fazem jus ao modelo de linguagem de arquitetura comercial, que não poderia ser mantido. Dessa forma, foram sobrepostos à fachada externa alguns quadros de caixilharia, além de painéis cimentícios, que foram perfurados de forma que se criasse uma relação com venezianas tradicionais.

No térreo, foram aplicadas áreas comuns com área de trabalho compartilhada, cozinha aberta para eventos e tudo configurado em um ambiente de sala de estar, de forma que se parecesse uma extensão da casa, tendendo a equilibrar um pouco a área pequena dos apartamentos



Figura 23: Edifício NOMAD (Fonte: <https://skr.com.br/empreendimento/apartamento-moema-nomad>)

Dessa forma, o espaço antes comercial deu espaço a um edifício 100% residencial, em um bairro com a mesma predominância. Como visto anteriormente, essas configurações de uso único não são as ideais do ponto de vista urbano, porém, o projeto do NOMAD é mais uma exemplificação de como é possível realizar uma renovação incluindo mudanças de uso em um empreendimento de predominância comercial para o encaixe em um contexto específico e com um viés econômico, sendo bem recebido pelo mercado imobiliário.

PROJETO: PERÍMETRO E OBJETO DE ESTUDO

Considerando os aspectos históricos e espaciais observados anteriormente, houve o cuidado de selecionar um perímetro que apresentasse as mesmas características urbanísticas com falhas que pudessem ser resolvidas a partir da proposta de um projeto que trouxesse as instalações necessárias para transformar o ambiente em um espaço ideal, de acordo com aspectos urbanos e privados.

Ao analisar grandes centros urbanos na cidade de São Paulo que apresentassem predominância de uso corporativo e pisos térreos sem instalações comerciais que mantenham o público ocupando o espaço, destacaram-se o eixo da Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini e da Avenida Faria Lima.

Graças ao histórico da ocupação e expulsão das comunidades da Berrini, que representa muito bem o processo de gentrificação ocorrido na região, fez-se necessária a intervenção nesse perímetro, de forma que todos os aspectos abordados anteriormente pudessem ser tratados de forma simultânea.

“Com 24% do estoque de escritórios de alto padrão da capital, cerca de 74 000 pessoas batem ponto de segunda a sexta no horário comercial no bairro, de acordo com estudo da empresa de análise de dados Neoway. Nos fins de semana, quando as 7 000 empresas dali não têm expediente, tudo muda, o comércio fecha as portas e o entorno fica tristemente desabitado. Os poucos estabelecimentos que se atrevem a funcionar recebem apenas 10% do fluxo habitual de clientes.”

(ROSARIO, 2019)

Junto ao histórico de desenvolvimento da avenida, nota-se a grande predominância dos empreendimentos da incorporadora Bratke-Collet, que ajudou a impulsionar o desenvolvimento do polo empresarial com o lançamento de cinquenta prédios, a partir de 1970 (LACERDA JÚNIOR, 2016, pag.25). A construtora é detentora de aproximadamente 70% das edificações hoje encontradas na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini. Dentre esses edifícios, houve o cuidado de escolha de um empreendimento não tão antigo, que

apresentasse lajes amplas e andares suficientes para a divisão de usos em seu espaço. Outra característica importante era o modelo de configuração dos prédios.

Carlos Bratke defendia que a usual solução de núcleo central não era o ideal para edifícios, já que apresenta uma menor capacidade de alterações ou adaptações de uso que podem vir a ser propostas no decorrer dos anos. Por isso, o foco de suas edificações era em não apresentarem esses núcleos centrais. O Palace Berrini é um desses prédios, seu núcleo é localizado na porção traseira do edifício, de forma que as lajes fiquem livres e extensas.

Construído em 1989, o Palace conta com 18.781,61m² de área construída e se localiza em um terreno de 2.415,63m². Tem o uso corporativo em sua totalidade, conta com 11 pavimentos de escritórios de 800m² cada, em largas lajes retangulares, além de uma cobertura com dois salões de festas. Assim, foi selecionado para o estudo em questão, que consistia em uma releitura de uso das instalações, de forma que todas as questões urbanas de ocupação fossem diretamente tratadas.



Figura 24: Edifício Palace Berrini. (Fonte: <https://www.skyscrapercity.com/threads/s%C3%A3o-paulo-brooklin-berrini-e-etc.653018/>)

PROJETO: PREMISSAS CONSTRUTIVAS

De forma que o projeto rompesse com todas as formas já consolidadas e ressignificasse o espaço onde se encontra, foi desenvolvida uma proposta que pudesse ser replicada e adotada em outros empreendimentos, inclusive em outras áreas.

De acordo com o estudo desenvolvido nas falhas do planejamento urbano da Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, o Palace Berrini, que se trata de um edifício expressivo, porém, com baixa taxa de rentabilidade, e de uso exclusivamente comercial, foi reestruturado. O retrofit proposto foi importante para que pudessem se comprovar os argumentos de que é possível corrigir problemas de planejamento urbano e rentabilidade sem derrubar importantes estruturas prediais, de forma que uma reforma fosse o suficiente para a resolução (ou significativa melhora) da gentrificação e subutilização urbana, assim como a proposição de um ambiente mais diversificado e bem ocupado, além de trazer melhorias na vacância de um espaço antigo, com um bom retorno financeiro.

Com o projeto do edifício Palace Berrini em mãos, começou-se o estudo para alteração do seu uso. Primeiramente, com a explosão e diferenciação dos setores a serem considerados em sua extensa área.

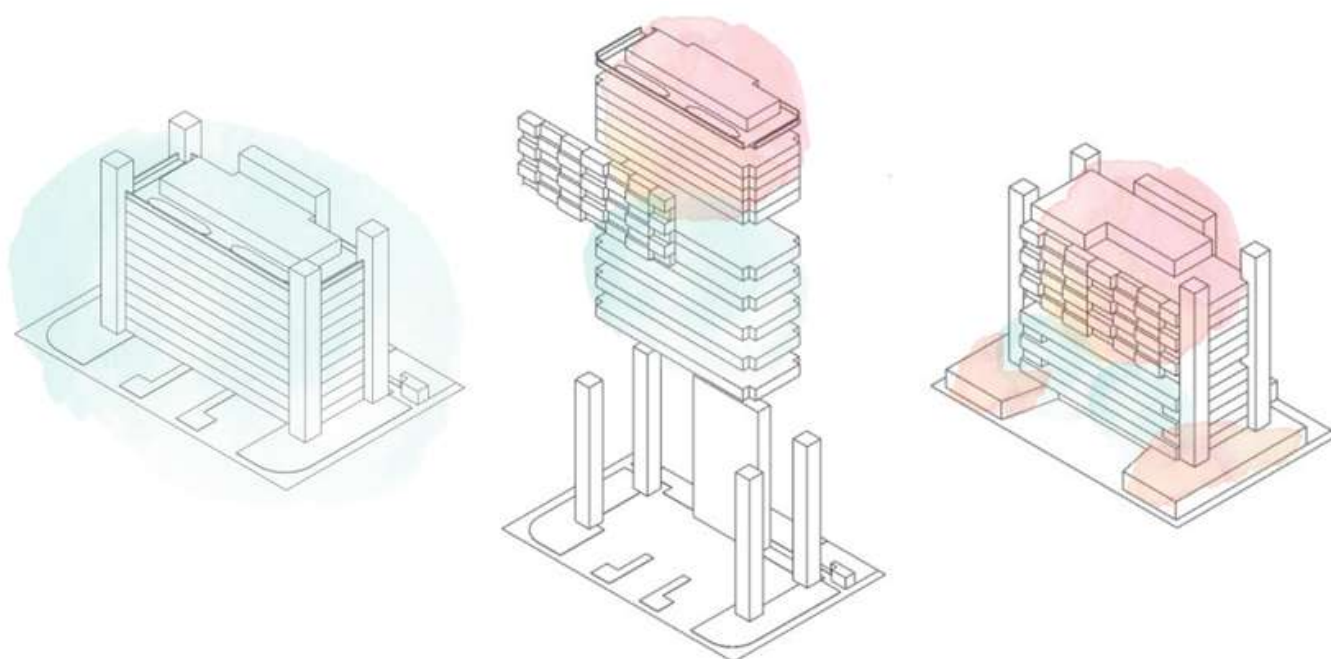


Figura 25: Perspectiva de remodelação do Edifício Palace Berrini (Produção Própria)

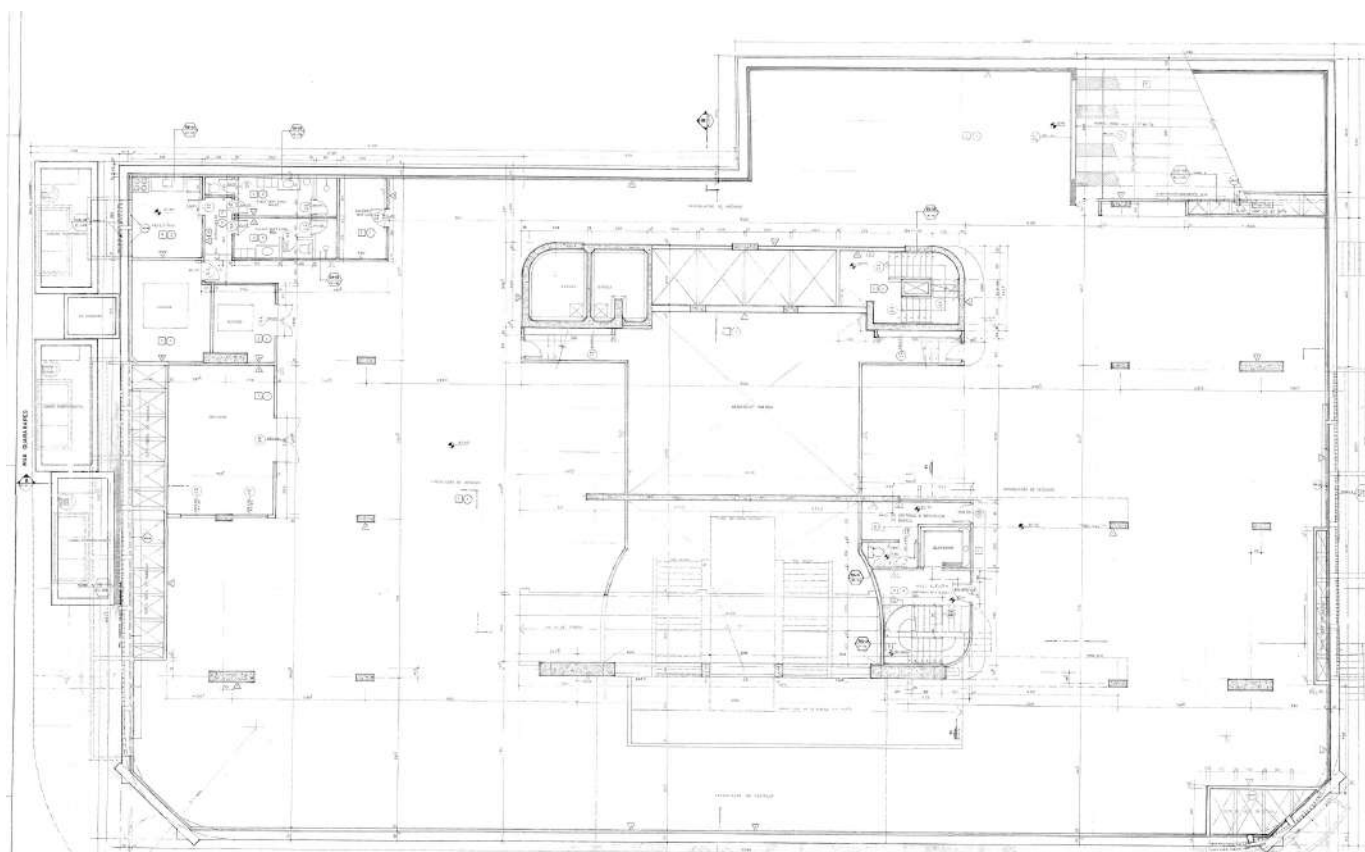
I. Uso predominante corporativo II. Implementação do uso misto: residencial nos andares superiores e corporativo nos andares inferiores III. Proposta final: uso residencial nos andares superiores, corporativo nos andares inferiores e comercial no térreo.

A primeira premissa foi implementar o uso residencial no espaço. Para que a ocupação fosse totalmente dividida entre o público dos escritórios e os moradores, foram consideradas cinco lajes para locação de domínio corporativo e cinco lajes para alocação do setor residencial no edifício.

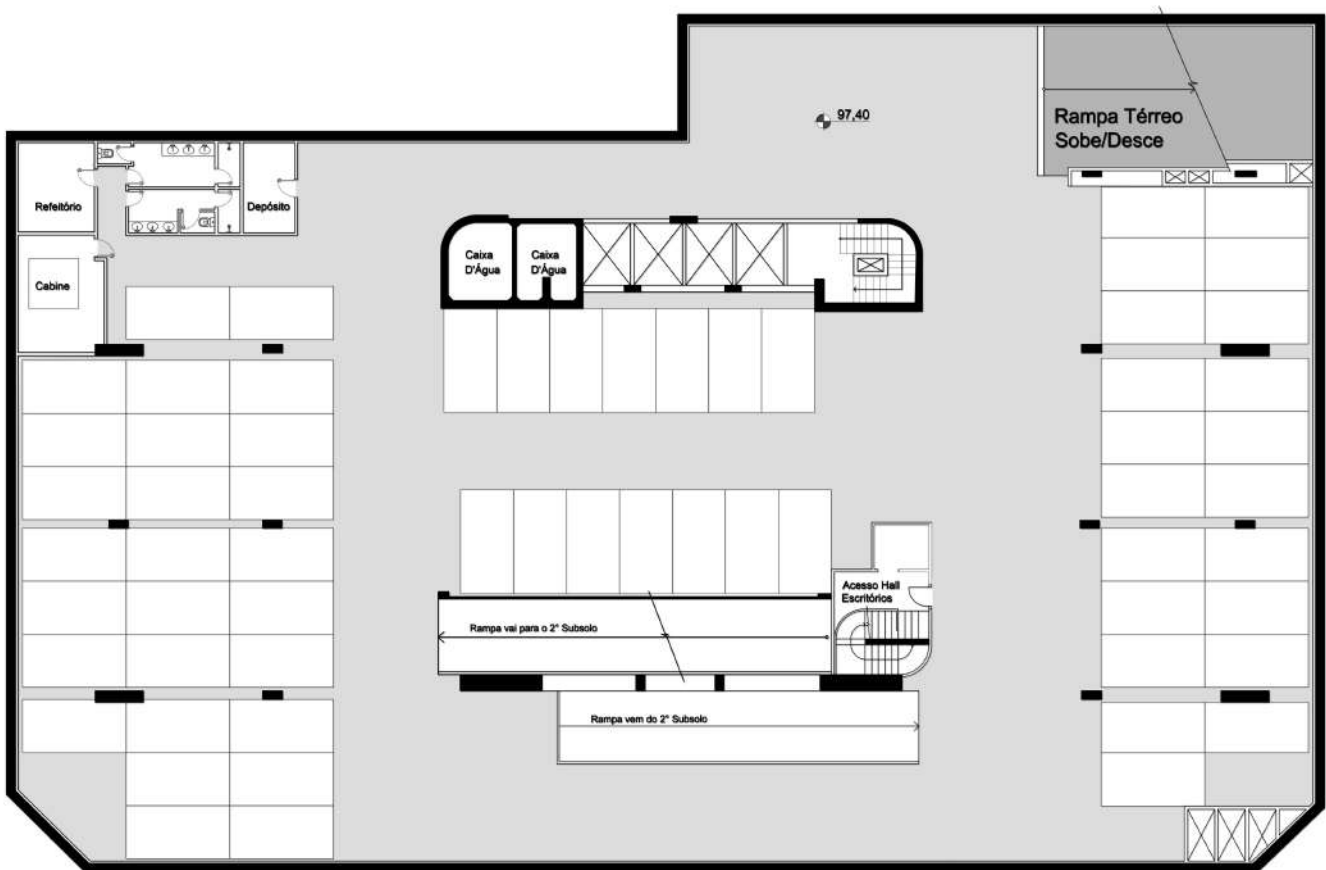
Os andares foram definidos de acordo com a instalação das áreas de lazer do setor residencial, que foram colocadas na cobertura do prédio. Assim, ficou a cobertura e as cinco lajes superiores (7º ao 11º andar) como o setor residencial e os primeiros cinco andares, como o setor corporativo do empreendimento.

PROJETO: SUBSOLOS

O edifício Palace Berrini dispõe de dois andares de subsolos que não tiveram alterações expressivas. No primeiro subsolo, o hall de entrada foi expressivamente diminuído e o acesso dos elevadores que levam aos pavimentos, restrito. A circulação para esse pavimento se dá pela escada e transfer específicos localizados no hall dos escritórios no térreo. O pavimento dispõe de 62 vagas para uso dos escritórios.



Planta Original - Primeiro Subsolo



Planta Remodelagem - Primeiro Subsolo

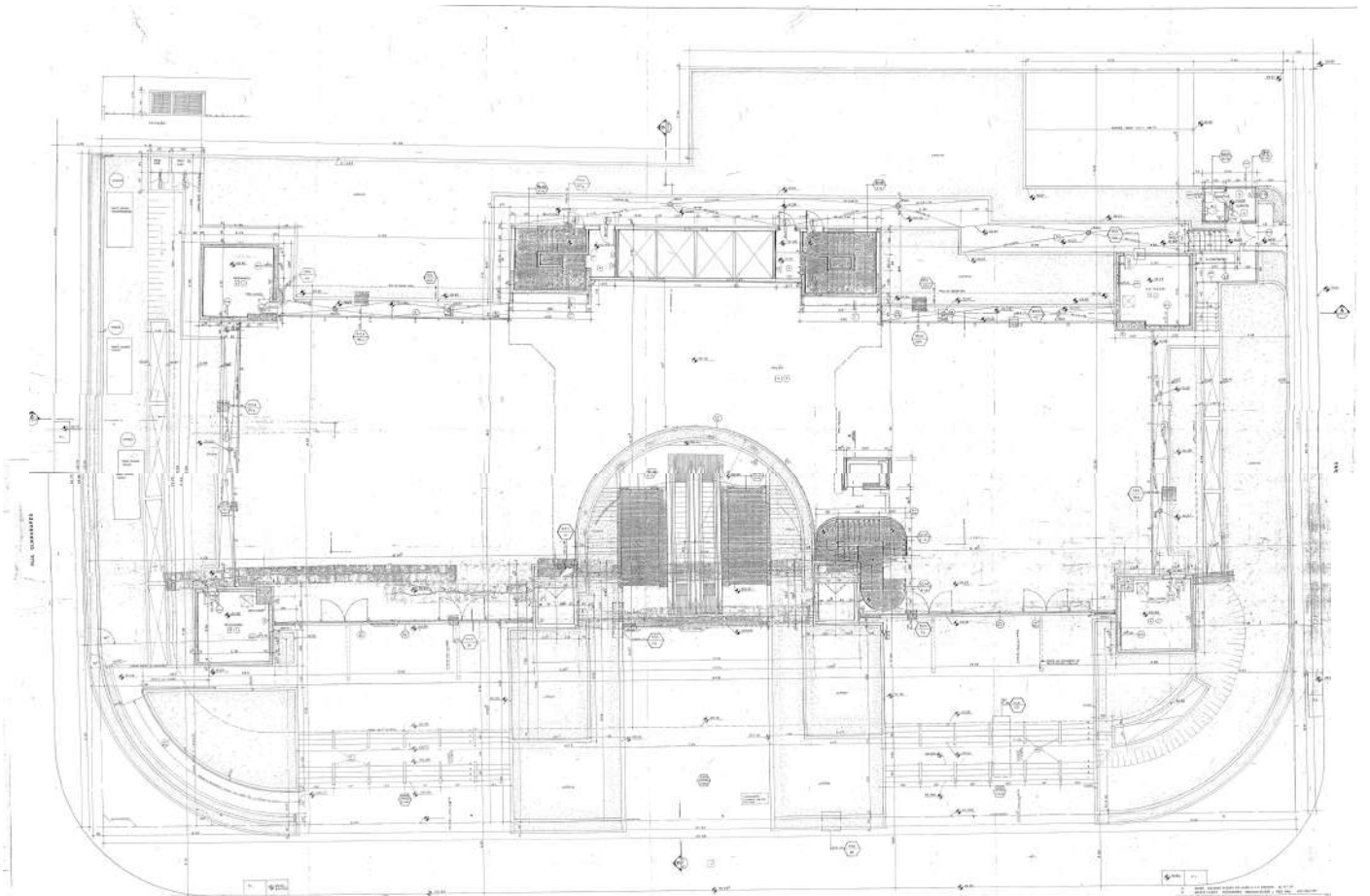
O segundo subsolo ficou reservado ao uso das residências, com controle de acesso ao hall dos elevadores para entrada dos condôminos. Esse pavimento dispõe de 69 vagas que serão distribuídas para os apartamentos, ao todo cada apartamento (50m² e 64m²) terá uma vaga, com exceção dos maiores (80m² e 108m²) que terão duas vagas cada apartamento. Duas das quatro vagas restantes serão para uso PNE e as outras duas, comercializadas.



Planta Remodelagem - Segundo Subsolo

PROJETO: TÉRREO

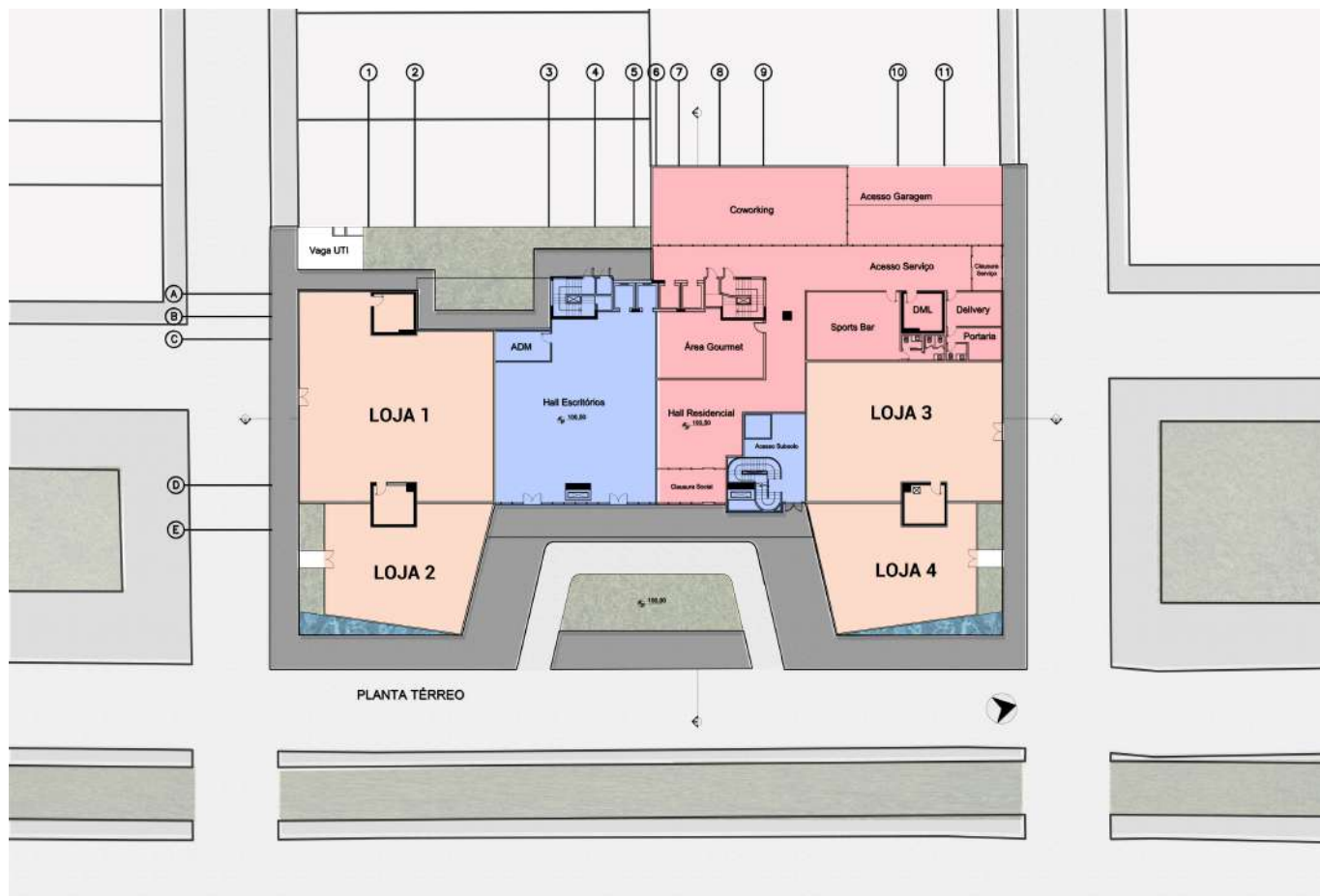
Inicialmente, o Palace Berrini dispunha de uma entrada e arredores predominantemente privados, sem comércio e, portanto, limitava-se ao hall de acesso dos escritórios, áreas verdes (não necessariamente permeáveis) e algumas áreas técnicas da administração do condomínio. Os acessos eram feitos pela fachada frontal, deixando as laterais do edifício sem contato com as calçadas, de modo que a Rua Guararapes e Rua Quintana ficassem com empenas cegas.



Planta Original - Térreo

Para melhoria da ocupação do térreo, a ideia principal foi reduzir ao máximo a área utilizada para hall e acessos do empreendimento, liberando, assim, espaços que pudessem ser destinados aos comércios e ocupados pelo público. Com a repaginação dos halls, foi possível criar quatro ambientes focados no uso comercial, sendo passível para lojas, restaurantes ou mercados locais. Desses quatro recintos, dois apresentam a área de 247m^2 [1 e 3] e os outros dois, de 155m^2 [2 e 4]. A disposição deles acontece em duplas, sendo [1] e [2] com acesso pela Rua Guararapes e [3] e [4] pela Rua Quintana, de forma que, se houver interesse na unificação de duas lojas, essa seja viável. Essas instalações manterão a permanência de

pedestres nas dependências térreas do empreendimento e, assim, melhorarão (mesmo que pontualmente) a dinâmica espacial das ruas e calçadas do perímetro.



Planta Remodelagem - Térreo

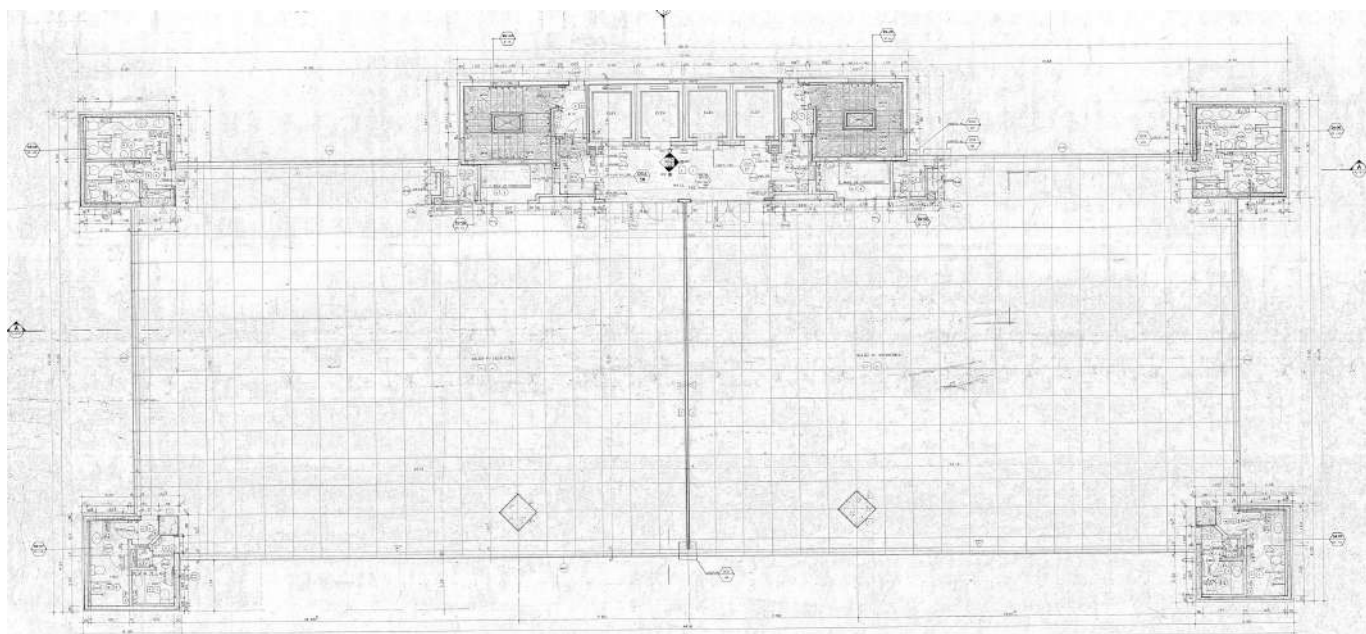
Seguindo na intervenção dos acessos, houve a necessidade de distinção de uso da circulação vertical e de halls de entrada para a parte residencial do edifício e para a parte corporativa, de forma que os dois públicos distintos não se encontrassem nas áreas comuns e circulações do empreendimento. Foram criadas duas entradas para o residencial, sendo uma pela Rua Quintana e, a outra pela Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, na fachada frontal. O acesso dos andares corporativos, todavia, se limita ao hall de entrada pela Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini. A circulação vertical também foi alterada, de forma que ficassem dois elevadores e uma escada de incêndio com acesso exclusivo para a área residencial (7^o ao 12^o pavimento) e os outros dois elevadores e uma escada de incêndio com acesso exclusivo para a área corporativa (1^o ao 5^o pavimento).

Outro detalhe a ser considerado para o espaço, seguindo a linha de recuo sugerida pelo projeto inicial foi a implementação de um porte-cochère, de forma que o acesso ao edifício por pedestres chegando em carros seja facilitada, resolvendo o problema de impacto no

tráfego para embarque e desembarque. O acesso para os dois andares de subsolo segue sendo pela Rua Quintana, nos fundos do terreno. O uso dos subsolos fica sendo para os andares corporativos e para os comércios no primeiro subsolo, e o segundo subsolo limitado às vagas dos apartamentos residenciais.

PROJETO: 1° AO 5° PAVIMENTO - USO CORPORATIVO

Nos primeiros pavimentos foram considerados usos de escritórios nos dias de hoje, que dispõem de ambientes mais fluidos e humanizados. Seguindo o projeto original das lajes corporativas do edifício, que eram amplas e livres, foi proposto um uso bem parecido com o originário. Os banheiros mantiveram-se nas torres localizadas nos vértices do prédio. Todavia, o primeiro andar inteiro, de 1.018m², tornou-se um grande co-working, modelo de trabalho que se baseia no compartilhamento de espaço e recursos de escritório, reunindo pessoas que não necessariamente trabalham na mesma empresa ou área de atuação, e que vem ganhando muita popularidade atualmente.



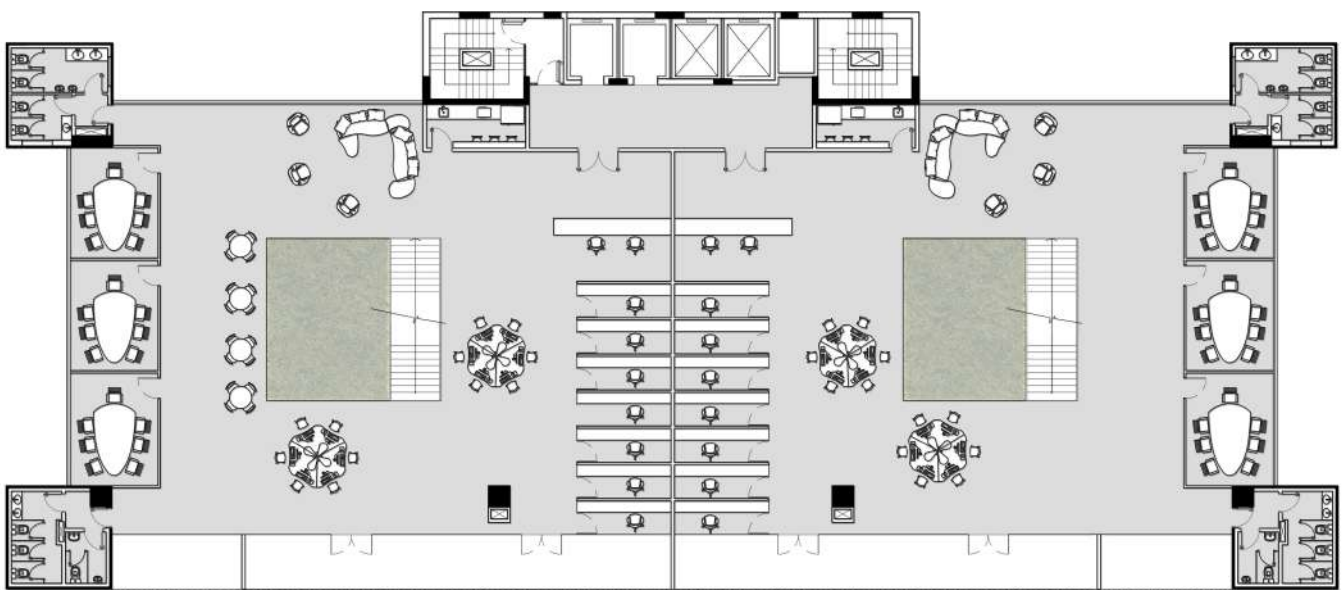
Planta Original - Pavimento Tipo



**PLANTA 1º PAVIMENTO
COWORKING**

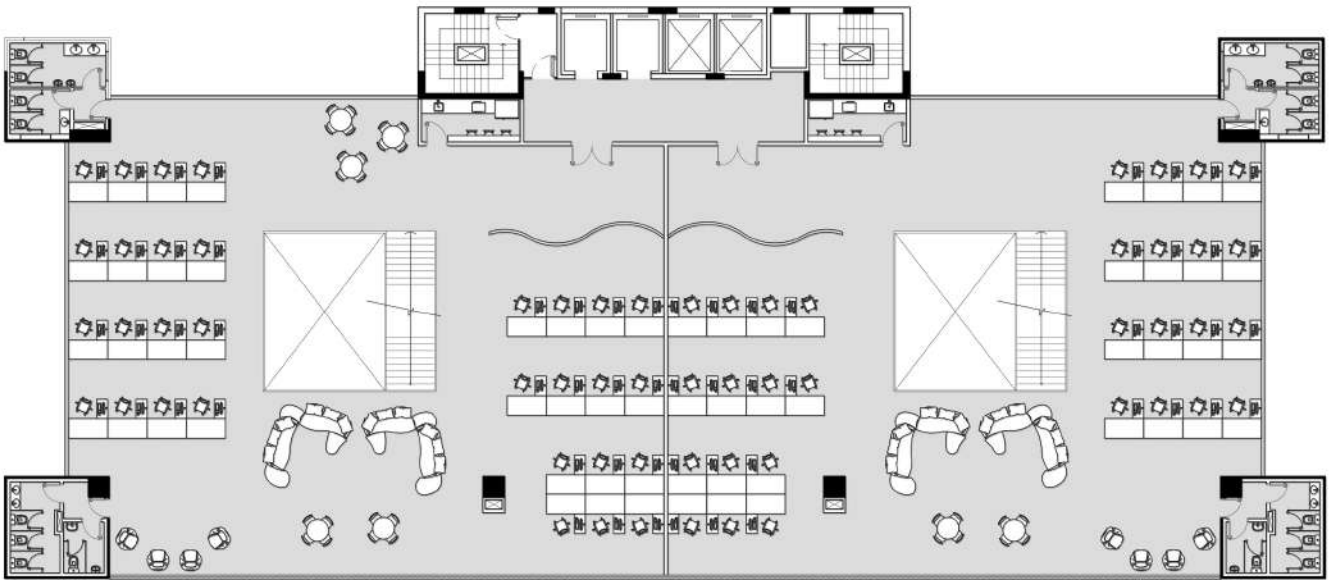


Nos pavimentos subsequentes, do 2º ao 5º, foram garantidos dois escritórios distintos por pavimento, porém, com ligações para o andar superior em rasgos que foram criados nas lajes para conferir a fluidez e um ambiente diferenciado para as empresas que se instalarem ali. Deste modo ficam quatro ambientes de 878m² cada, para locação.



**PLANTA TIPO 2º E 4º PAVIMENTO
ESCRITÓRIOS**





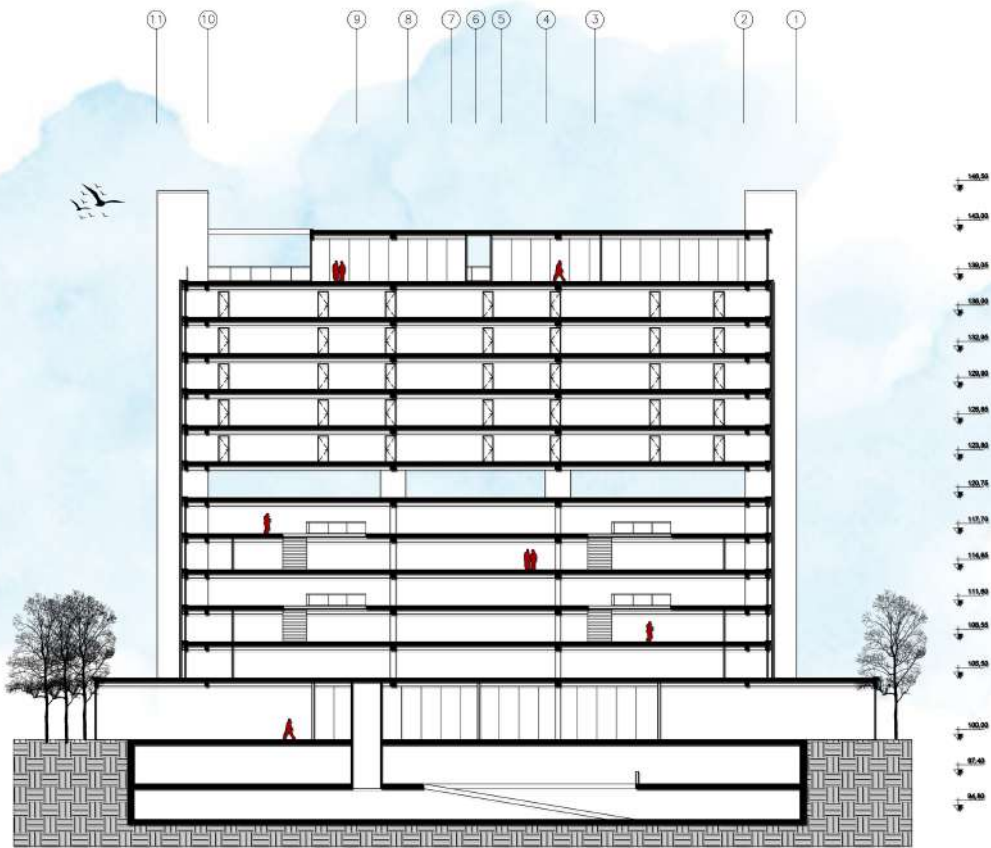
PLANTA TIPO 3° E 5° PAVIMENTO ESCRITÓRIOS



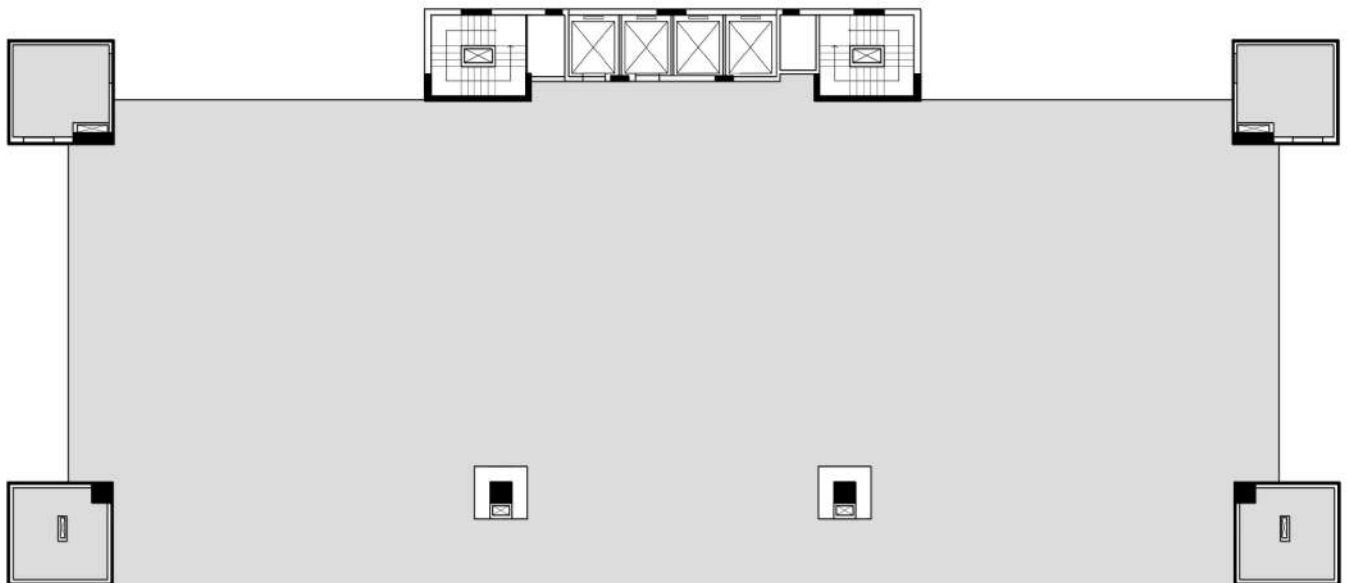
Houve também uma preocupação quanto à qualidade interna nos ambientes de escritórios e, para que o índice de refração desses espaços melhorasse, foi sugerida a implementação de brises e terraços, que também compõem a identidade visual do empreendimento. O 1°, 3° e 5° pavimento foram aumentados, de forma que se criassem terraços sociais cobertos no 2° e 4° pavimento. Essa variação na volumetria do ambiente faz com que os andares reduzidos não necessitem dos brises propostos nos andares ampliados. Esses brises, porém, sobem até o andar superior e funcionam como guarda-corpos dos terraços, além de auxiliar na refração solar dos ambientes, que, em sua maioria, sofrem com a incidência de luz direta e acabam ficando com persianas fechadas durante a maior parte do dia.

PROJETO: 6° PAVIMENTO

Para que houvesse uma ruptura visível com a diferenciação dos setores do prédio, foi proposto um vazio no que antigamente era o 6° pavimento do edifício. Essa definição foi importante para a transformação visual do empreendimento, que não mais apresenta um único tipo de ocupação. O que antes era um grande bloco de andares, se torna dois conjuntos de andares nitidamente diferenciados, mas com aspectos de fechamento semelhantes, para que não percam sua identidade comum.



CORTE A-A'

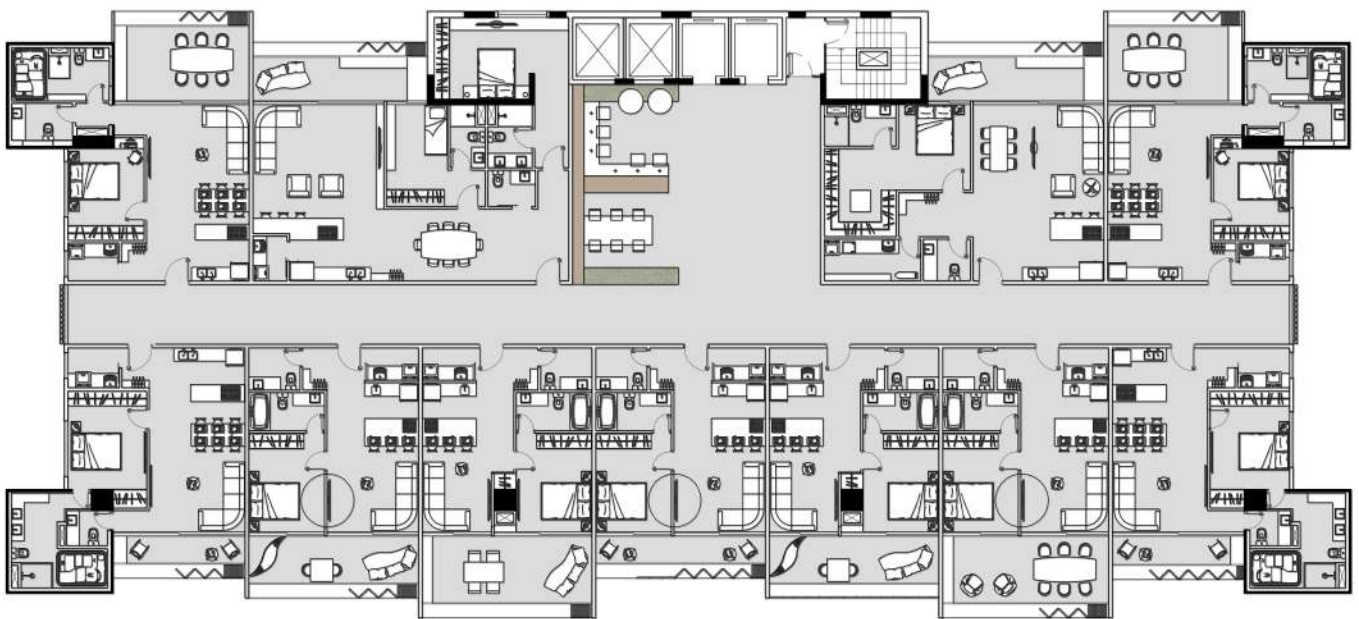


PLANTA TIPO 6° PAVIMENTO
TERRAÇO



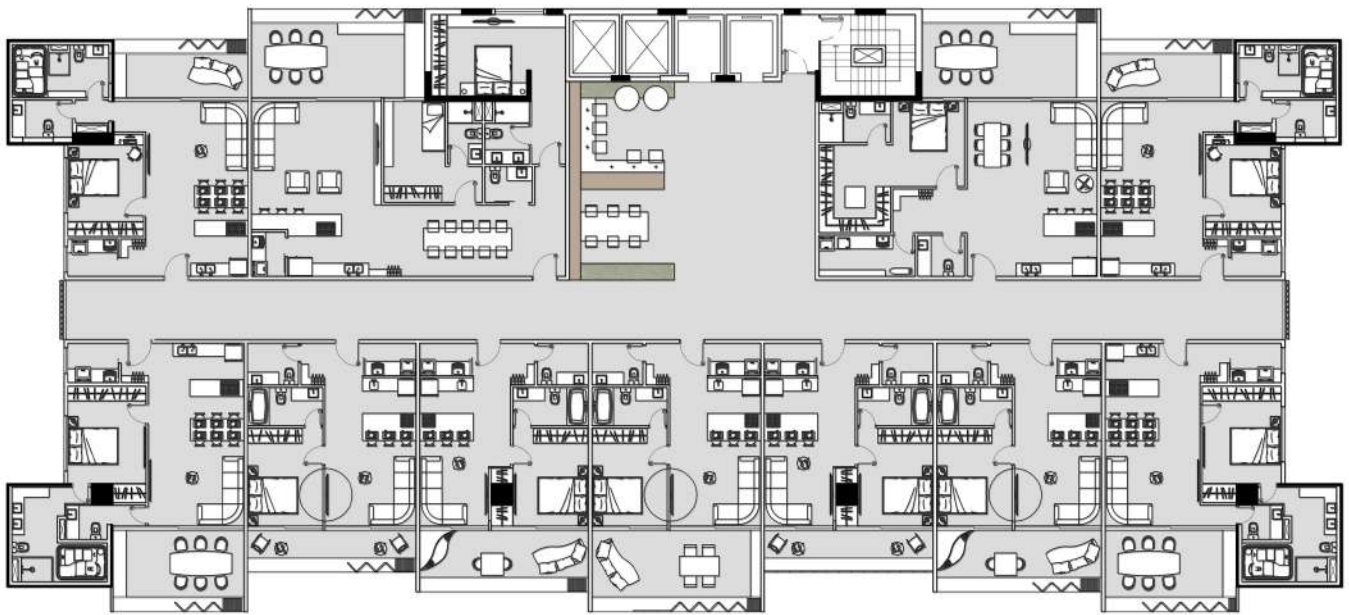
PROJETO: 7° AO 12° PAVIMENTO - USO RESIDENCIAL

O grande diferencial do projeto se deu na proposta do uso residencial junto aos pavimentos que se mantiveram com seu uso originário. Assim, a planta tipo da laje livre foi trabalhada para que fosse possível alinhar o maior número de apartamentos possível e que estes apresentassem a incidência de luz solar direta. Portanto, do 7° ao 11° pavimento ficaram dispostos apartamentos de 50m² (25 unidades), 64m² (20 unidades), 80m² (05 unidades) e 108m² (5 unidades), de forma que o público-alvo desses ambientes fosse mais jovial e menos familiar, mantendo a taxa de rentabilidade alta das residências. Esse foco no público jovial se dá pelo perfil de comprador de apartamentos menores, de 1 dormitório. Geralmente, o público mais adulto e familiar opta por apartamentos maiores, com maior número de dormitórios.



PLANTA TIPO 7°, 9° E 11° PAVIMENTO
RESIDENCIAL



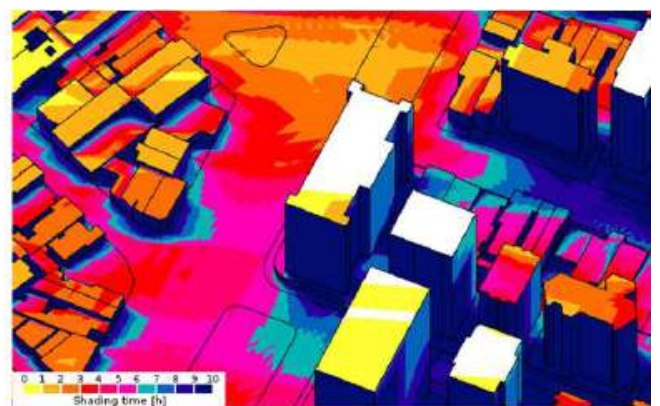
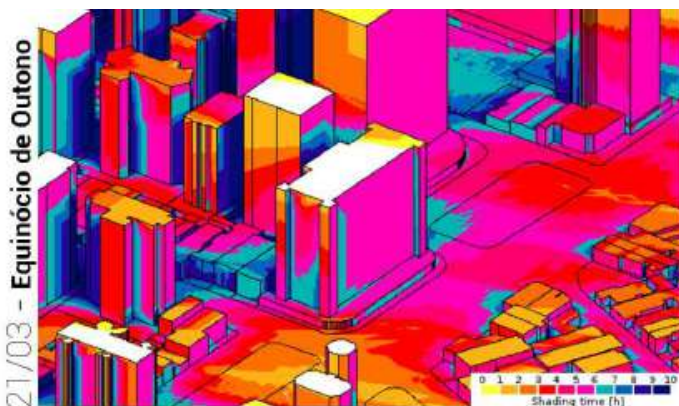


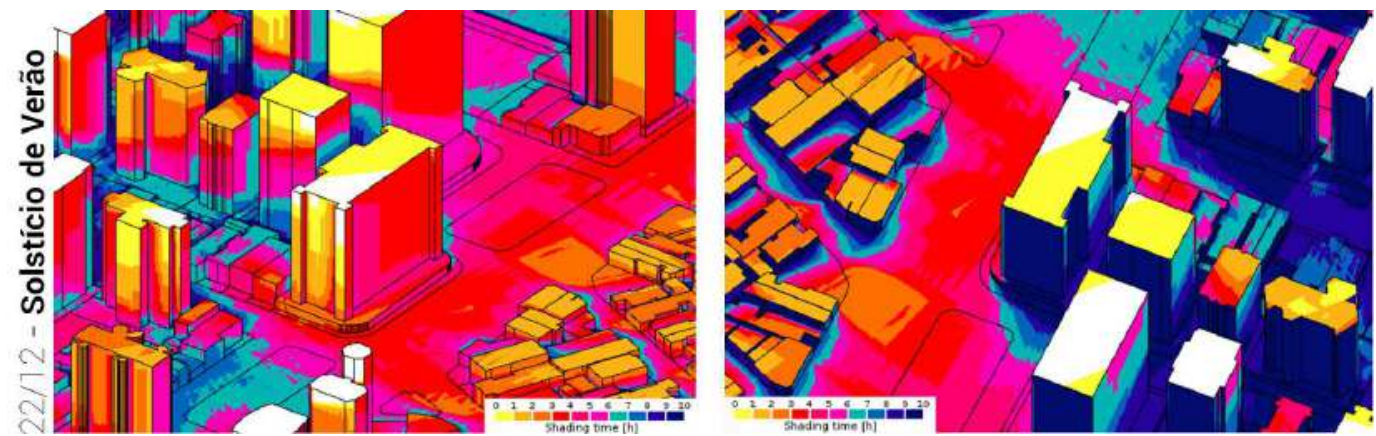
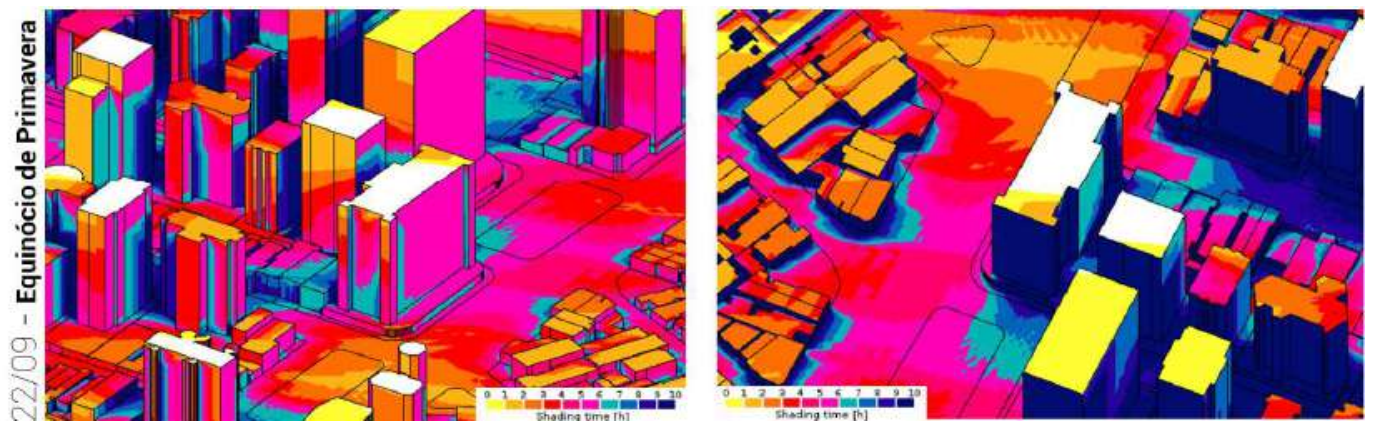
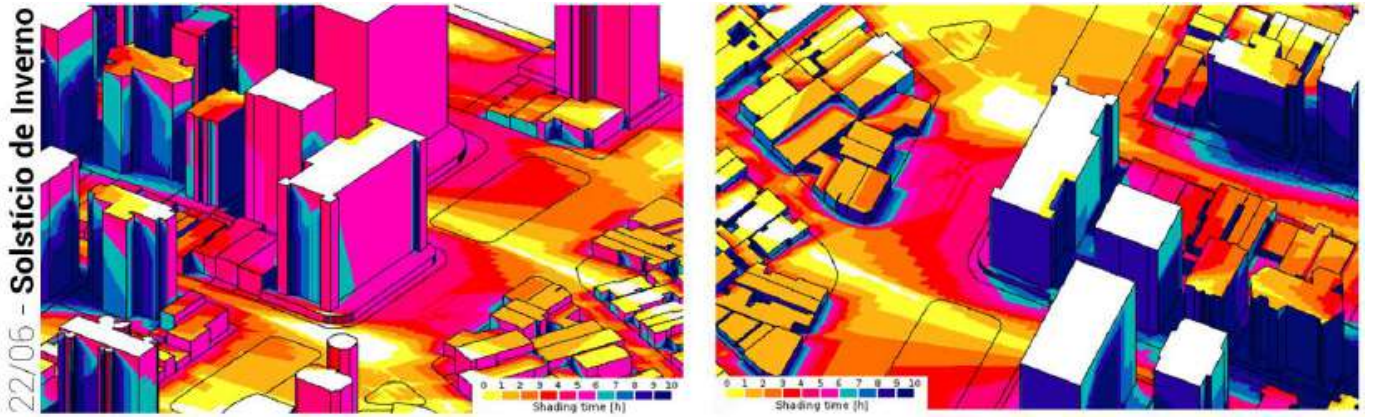
**PLANTA TIPO 8° E 10° PAVIMENTO
RESIDENCIAL**



Os apartamentos foram dispostos lado a lado, de forma que fosse possível a criação de um corredor arejado, que atravessa a laje e termina em um fechamento em caixilho, com contato ao espaço exterior, que é composto por praças dos dois lados do empreendimento.

Nas residências, foram criadas varandas de tamanhos distintos, de forma que a fachada frontal do edifício passasse por uma intervenção visual, além de física. Essas varandas também fazem parte do conforto interno no ambiente, que tem uma alta incidência de luz solar, como foi possível observar através de experimentos utilizando os softwares Sol-Ar e Shadow Analysis, no Sketchup.



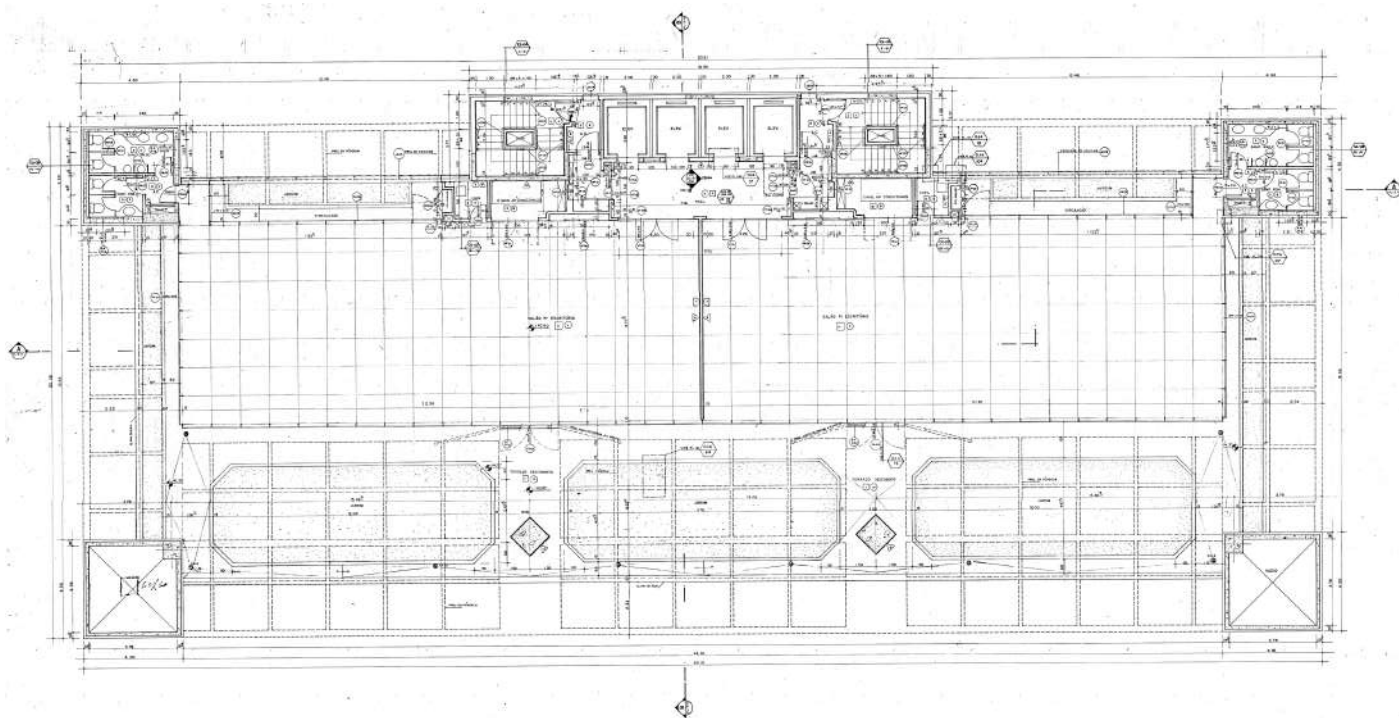


Para que as formas das varandas fossem evidenciadas, foi definido um fechamento de esquadria camarão com painéis de alumínio ripados com a mesma pintura de madeira dos brises propostos nos andares de uso corporativo. Estes foram escolhidos de forma que houvesse um destaque na volumetria, além de contribuir positivamente para a alta incidência de luz direta, como observado nos estudos anteriores.

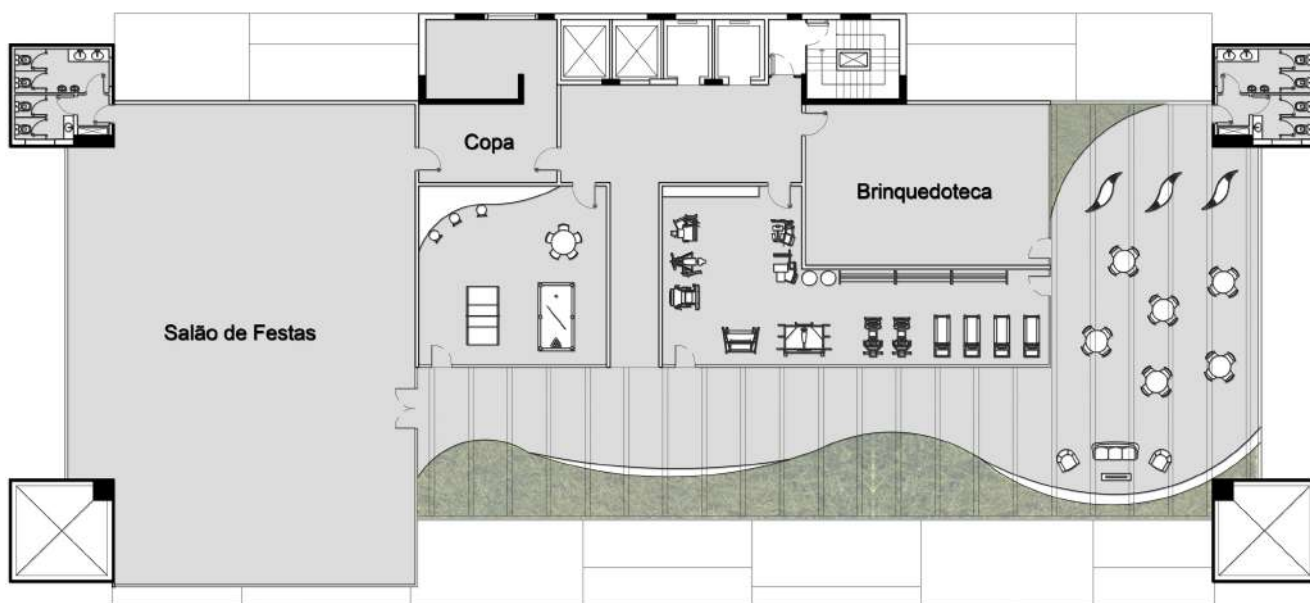


Na cobertura, foram idealizadas as áreas comuns destinadas ao setor residencial. O espaço, que antes era composto por dois salões de festas, deu lugar para um salão de festas, um salão de jogos, uma brinquedoteca e uma sala fitness espaçosa, além de uma área de descanso externa, com redes, pit fire e mesas para ocupação dos moradores do recinto. Esse

espaço também só terá contato com a parte da circulação vertical que atende os apartamentos, então, o público dos escritórios não terá acesso.



Planta Original - Cobertura



PLANTA COBERTURA 12º PAVIMENTO



CONCLUSÃO

O uso misto impacta positivamente em problemas muito complexos da vida urbana e traz qualidade espacial para o pedestre, assim como para ocupantes de casas e edificações. Bairros que apresentam o uso único, caem, cada vez mais, em desuso e acabam por apresentar características menos atrativas para seus ocupantes. Do mesmo modo, edifícios que apresentam uso único acabam contribuindo para que os bairros deixem de apresentar a multifuncionalidade, que é tão importante para o bom funcionamento da cidade.

Com o desenvolvimento da forma de trabalho e remodelação dos escritórios para atendimento das novas necessidades dos funcionários, impulsionadas pela pandemia do COVID-19, que acelerou a adaptabilidade ao modelo de trabalho remoto, a ocupação de prédios corporativos mudou. Alguns inquilinos vêm devolvendo as locações, outros diminuindo seus espaços, e essas mudanças fazem com que existam mais espaços obsoletos em edifícios comerciais. Dessa forma, abre-se uma oportunidade para remodelação desses prédios, de forma que eles comecem a abranger a multifuncionalidade e, assim, contribuir para a melhor desenvoltura dos bairros em que se inserem.

A remodelação acaba sendo positiva no ponto de vista imobiliário, econômico, sustentável e urbano. É importante que se normalize esse tipo de reforma, que é a ideal para que possam se implementar melhorias em centros urbanos já consolidados e sem espaços disponíveis para construção de novos empreendimentos.

A partir de estudos sobre exemplos bem-sucedidos de renovações feitas em países que são referência em espaços urbanos de qualidade, foi possível notar que eram soluções passíveis de replicação em empreendimentos existentes em centros urbanos da cidade de São Paulo, que apresentam configurações defasadas e, por isso, tem planos de incentivo do governo para que se construam mais edifícios de uso misto.

Dessa forma, com a análise sobre o perímetro da Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, foi possível inferir que uma intervenção em um de seus edifícios mais antigos – e que apresentasse o uso predominantemente corporativo – seria de mais valia para o

bairro, já que, mesmo que pontualmente, mudará a forma de ocupação do espaço, incentivando pedestres em diferentes horários e, portanto, mudando o aspecto fantasma que a região apresenta em horários noturnos e de finais de semana. Com a mudança bem-sucedida de um edifício, a forma replica-se para outros que apresentem as mesmas taxas de defasagem e, assim, aos poucos, implementa-se a correção de uso de uma área maior, resolvendo questões que são trazidas pela função única.

O Palace Berrini apresentava algumas lajes obsoletas, e, com a taxa de ocupação da Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini cada vez mais baixa, é possível inferir que a taxa de rentabilidade do edifício diminuiria ainda mais. De acordo com todo o substancial teórico sobre o comportamento do ocupante de espaços públicos e privados, é possível concluir que a solução sugerida faria com que o nível de aluguel dos espaços aumentaria e se manteria mais estável, já que se trata de diferentes tipos de uso.

Dessa forma, compreende-se que é interessante para o mercado imobiliário apresentar soluções como as exemplificadas nessa pesquisa para empreendimentos que estejam com a sua linguagem arquitetônica defasada de acordo com as necessidades dos ocupantes.

O intuito dessa pesquisa foi abordar caracteres teóricos que justificassem a intervenção no edifício mencionado (Palace Berrini). Os dados de ocupação e taxa de rentabilidade do mesmo são sigilosos e não puderam ser compartilhados. Dessa forma, pude recorrer aos ideais urbanos e de mudança do espaço de trabalho, que foram ideais para exemplificação da importância de projetos que reconsiderem espaços já construídos para a adaptação às necessidades de cidades já consolidadas, mas que apresentem questões desfavoráveis aos espaços urbanos e ocupação da população.

“Temos que pensar no que torna o plinth sustentável para as próximas décadas, já que as demandas pelas funções do andar térreo se diferenciarão ao longo do tempo e bons plinths podem permitir à cidade “respirar”. Projete e construa prédios e plinths não específicos, de uso misto e com objetivos múltiplos que possam absorver muitas funções ao longo do tempo. Adote um projeto no qual espaços residenciais, de varejo, lojas e espaços de trabalho sejam construídos na

mesma rua, ou no mesmo prédio. O método de construção deve fazer alterações rápidas das funções da maneira mais fácil possível, para responder à demanda atual.”

(80 lições para uma boa cidade ao nível dos olhos)

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

FIX, Mariana. **Parceiros da exclusão**. 1. ed. [S. l.]: Boitempo, 31/12/2001. 256 p.

GEHL, Jan. **Cidade Para Pessoas**. 2. ed. São Paulo: Perspectiva, 2013.

JANE, Jacobs. **Morte e vida de grandes cidades**. Tradução: Carlos S Mendes Rosa. 1. ed. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2000.

KOOLHAAS, Rem. **Nova York Delirante**. Tradução: Denise Bottmann. São Paulo: Cosac Naify, 2008. 368 p.

LACERDA JÚNIOR, Aécio Flávio De Souza. **Habitação De Interesse Social: Jardim Edith: Da favela ao conjunto residencial**. Orientador: Prof^a. Dr^a. Edite Galote Carranza. 2016. Dissertação (Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade São Judas Tadeu, São Paulo, 2016.

SAVAL, Nikil. **Cubiculados: A história secreta do local de trabalho**. Tradução: Angela Lobo de Andrade. 1. ed. [S. l.]: Anfiteatro, 12/11/2015. 353 p.

VAN 'T HOFF, Mattijs; GLASER, Meredith; LAVEN, Jeroen; KARSSENBERG, Hans (ed.). **A Cidade ao nível dos olhos: Lições para os plinths**. 2. ed. aum. Porto Alegre: EdUPUCRS, 2015.

WIAZOWSKI, Igor. **Renovação e requalificação de edifícios de escritórios na região central da cidade de São Paulo: O caso do edifício São Bartholomeu**. Orientador: Prof. Michael Willy Asmussen. 2007. 110 p. Monografia (Especialização em Gerenciamento de Empresas e Empreendimentos na Construção Civil) - Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

AECWEB (Brasil). **Empreendimentos de uso misto são solução para problemas de mobilidade urbana**. [S. l.], 20 jul. 2016. Disponível em: <https://www.aecweb.com.br/revista/materias/empreendimentos-de-uso-misto-sao-solucao-para-problemas-de-mobilidade-urbana/13491>. Acesso em: 25 out. 2021.

BARATTO, Romullo. **12 critérios para determinar um bom espaço público**. [S. l.], 20 maio 2013. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/01-115308/12-criterios-para-determinar-um-bom-espaco-publico>. Acesso em: 25 out. 2021.

BICALHO, Rodrigo Cury. **Os negócios imobiliários e o potencial construtivo**. [S. l.], 28 out. 2019. Disponível em: https://www.griclub.org/news/real-estate/os-negocios-imobiliarios-e-o-potencial-construtivo_967. Acesso em: 25 out. 2021.

BONATELLI, Circe. **Chucri Zaidan começa ano com mais devoluções que locações de escritórios**. [S. l.], 13 maio 2021. Disponível em: <https://economia.estadao.com.br/blogs/coluna-do-broad/chucri-zaidan-comeca-ano-com-mais-devolucoes-que-locacoes-de-escritorios/>. Acesso em: 1 out. 2021.

CAMPAGNARO, Rafael. **Vacância: Saiba como esse indicador impacta o mercado imobiliário**. [S. l.], 21 jul. 2020. Disponível em: <https://fiis.com.br/artigos/vacancia/>. Acesso em: 20 out. 2021.

COELHO, Yeska. **Retrofit: o que é, como funciona e exemplos no Brasil**. [S. l.], 28 maio 2021. Disponível em: <https://casacor.abril.com.br/arquitetura/retrofit/>. Acesso em: 25 out. 2021.

DAUDÉN, Julia. **O que são e quais as diferenças entre retrofit, reabilitação e restauro?** [S. l.], 13 abr. 2020. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/937253/o-que-sao-e-quais-as-diferencas-entre-retrofit-reabilitacao-e-restauro>. Acesso em: 25 out. 2021.

FIORATTI, Gustavo; TIEGHI, Ana Luiza. **Fundo investe em reforma de prédios comerciais no centro de São Paulo.** [S. l.], 26 maio 2021. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2021/05/fundo-investe-em-reforma-de-predios-comerciais-no-centro-de-sao-paulo.shtml>. Acesso em: 20 out. 2021.

FIX, Mariana. **A “fórmula mágica” da parceria público-privada: Operações Urbanas em São Paulo.** E Disciplinas USP, [S. l.], p. 1-15, 10 jun. 2019. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4421308/mod_resource/content/0/fix-_Formula_Magica_Parceria.pdf. Acesso em: 20 out. 2021.

ECONOMIA, G1. **Se home office for proibido, um terço dos profissionais cogitaria mudar de emprego, diz pesquisa.** [S. l.], 22 ago. 2021. Disponível em: <https://g1.globo.com/economia/concursos-e-emprego/noticia/2021/08/22/se-home-office-for-proibido-um-terco-dos-profissionais-cogitaria-mudar-de-emprego-diz-pesquisa.ghtml>. Acesso em: 15 set. 2021.

ECONOMIA, G1. **61% dos profissionais empregados não aceitariam proposta de trabalho que não incluisse o home office, diz pesquisa.** [S. l.], 19 ago. 2020. Disponível em: <https://g1.globo.com/economia/concursos-e-emprego/noticia/2020/08/19/61percent-dos-profissionais-empregados-nao-aceitariam-proposta-de-trabalho-que-nao-incluisse-o-home-office-diz-pesquisa.ghtml>. Acesso em: 15 set. 2021.

FERREIRA, Afonso. **Empresas criam espaços com sofá, TV e videogame e reduzem demissões em 50%.** [S. l.], 24 out. 2014. Disponível em: <https://economia.uol.com.br/empreendedorismo/noticias/redacao/2014/10/24/empresas-criam-espacos-com-sofa-tv-e-videogame-e-reduzem-demissoes-em-50.htm>. Acesso em: 11 jun. 2021.

FLACH, Natália. **Home office definitivo? Para 74% das empresas no Brasil, a resposta é sim.** [S. l.], 29 maio 2020. Disponível em: <https://exame.com/carreira/home-office-definitivo-para-74-das-empresas-no-brasil-a-resposta-e-sim/>. Acesso em: 11 jun. 2021.

GESTÃO URBANA SP (Brasil). **Incentivo ao Uso Misto.** [S. l.], 10 jun. 2020. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/incentivo-ao-uso-misto/>. Acesso em: 25 out. 2021.

GONÇALVES, Cristiane Souza. **Retrofit: Uma perspectiva para a sustentabilidade.** [S. l.], 15 out. 2019. Disponível em: <https://revistarestauro.com.br/retrofit-uma-perspectiva-para-a-sustentabilidade/>. Acesso em: 25 out. 2021.

HARROUK, Christele. **Anne Lacaton e Jean-Philippe Vassal recebem o Prêmio Pritzker 2021.** [S. l.], 16 mar. 2021. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/958584/anne-lacaton-e-jean-philippe-vassal-recebem-o-premio-pritzker-2021>. Acesso em: 25 out. 2021.

JUNQUEIRA, Daniel. **Como os cubículos foram criados para dar liberdade aos funcionários de empresas.** [S. l.], 20 maio 2014. Disponível em: <https://gizmodo.uol.com.br/origem-dos-cubiculos/>. Acesso em: 11 jun. 2021.

LORES, Raul Juste. **Sinto pena de quem trabalha na Faria Lima, diz urbanista dinamarquês.** [S. l.], 26 nov. 2016. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2016/11/1836502-sinto-pena-de-quem-trabalha-na-faria-lima-diz-urbanista-dinamarques.shtml>. Acesso em: 20 out. 2021.

MELLO, Daniel. **Home office foi adotado por 46% das empresas durante a pandemia.** [S. l.], 28 jul. 2020. Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2020-07/home-office-foi-adotado-por-46-das-empresas-durante-pandemia>. Acesso em: 20 out. 2021.

MOHSIN, Maryam. **7 Estatísticas sobre o home office para o ano de 2021.** [S. l.], 2 fev. 2021. Disponível em: <https://www.oberlo.com.br/blog/estatisticas-home-office>. Acesso em: 20 out. 2021.

NEIVA, Leonardo. **Com cômodos amplos e janelões, imóveis antigos saem valorizados da pandemia.** [S. l.], 21 out. 2020. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/sobretudo/morar/2020/10/com-comodos-amplos-e-janeloes-imoveis-antigos-saem-valorizados-da-pandemia.shtml>. Acesso em: 20 out. 2021.

PEREIRA, Matheus. **Edifício Nomad / SPBR Arquitetos.** [S. l.], 5 set. 2021. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/948148/edificio-nomad-spbr-arquitetos>. Acesso em: 25 out. 2021.

PINTOS, Paula. **Renovação do Armazém Fenix I / Mei architects and planners.** [S. l.], 24 jan. 2021. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/955369/renovacao-do-armazem-fenix-i-mei-architects-and-planners>. Acesso em: 25 out. 2021.

REYNAERS ALUMINIUM. **Fenix I Rotterdam.** [S. l.], 15 fev. 2021. Disponível em: <https://www.reynaers.pt/pt-PT/inspiracao/referencias-de-projectos-em-aluminio/fenix-i-rotterdam>. Acesso em: 25 out. 2021.

ROBERTSON, Derek. **What to do in Katendrecht, Rotterdam's coolest neighbourhood.** [S. l.], 12 set. 2019. Disponível em: <https://www.timeout.com/rotterdam/things-to-do/katendrecht-rotterdam-guide>. Acesso em: 25 out. 2021.

ROSARIO, Mariana. **Os desafios da Berrini para dar a volta por cima.** [S. l.], 21 jan. 2019. Disponível em: <https://vejasp.abril.com.br/cidades/berrini-cap/>. Acesso em: 11 jun. 2021.

SCHELLER, Fernando. **Mercado de escritórios vive onda de devoluções.** [S. l.], 15 fev. 2021. Disponível em: <https://www.estadao.com.br/infograficos/economia,mercado-de-escritorios-vive-onda-de-devolucoes,1152477#:~:text=A%20%E2%80%9Conda%E2%80%9D%20de%20devolu%C3%A7%C3%B5es%20de,por%20neg%C3%B3cios%20de%20m%C3%A9dio%20porte>. Acesso em: 24 set. 2021.

SOROMENHO, Ana. **"Arquitetura é um ato de generosidade".** [S. l.], 15 set. 2016. Disponível em: <https://expresso.pt/cultura/2016-09-15-Arquitetura-e-um-ato-de-generosidade>. Acesso em: 25 out. 2021.

STROMBERG, Joseph. **How the universally hated cubicle came to be.** [S. l.], 19 dez. 2014. Disponível em: <https://www.vox.com/2014/5/20/5731692/the-surprising-history-of-the-cubicle-and-the-rest-of-the-modern#story>. Acesso em: 11 jun. 2021.

URBAN HUB (Brasil). **Edifícios de uso misto: Aproveite seu prédio ao máximo.** [S. l.], 20 jun. 2018. Disponível em: <https://www.urban-hub.com/pt-br/buildings/edificios-de-uso-misto-diversidade-e-sustentabilidade/>. Acesso em: 25 out. 2021.

VELOSO, Marcelo. **Rentabilidade do empreendimento: quais fatores influenciam?** [S. l.], 9 abr. 2021. Disponível em: <https://www.indexgramado.com.br/rentabilidade-do-empreendimento/>. Acesso em: 25 out. 2021.