



DOI: 10.5821/siu.10289

O ANDAR TÉRREO NA CIDADE CONTEMPORÂNEA:
Os casos do Brascan Century Plaza e o Edifício Pátio Victor Malzoni
THE GROUD FLOOR IN THE CONTEMPORARY CITY:
Cases of Brascan Century Plaza and Patio Victor Malzoni Building

Autoras *Isabella Gadotti Narciso, Eunice Helena Sguizzardi Abascal*

RESUMO

Este artigo consiste na breve exposição de resultados obtidos em uma pesquisa realizada sobre a apropriação de térreos de edifícios corporativos na cidade de São Paulo, com o foco nos casos do Brascan Century Plaza e do Edifício Pátio Victor Malzoni. Partindo em torno da importância do andar térreo de uma edificação, afirma-se a qualidade do projeto do pavimento térreo, somada à uma proposta de desenho urbano com elementos capazes de incentivar as apropriações e a fruição, são fatores decisivos para estabelecer o caráter público de um espaço, principalmente em áreas adensadas de grandes cidades. A questão norteadora é mostrar como as arquiteturas dos andares térreos desses projetos podem vir a ser exemplos pertinentes de espaços para a melhoria da experiência urbana.

Palavras-chave: Apropriação, edifícios corporativos, andar térreo, experiência urbana.

Bloco temático: Espacio público y proyecto urbano en la metrópolis contemporánea.

ABSTRACT

This article consists of a brief presentation of the results obtained in a research carried out on the appropriation of ground floors architectures areas in corporate buildings in the city of São Paulo, with a focus on the cases of Brascan Century Plaza and Pátio Victor Malzoni Building. Based on the importance of the ground floor of a building, the quality of the design of the ground floor added to a proposal for urban design with elements capable of encouraging appropriations and fruition are decisive factors to establish the public character of a space, mainly in dense areas of great cities. The guiding question is, in turn, to show how the architectures on the ground floors of these projects can become relevant examples of spaces for improving the urban experience.

Keywords: Appropriation, corporative buildings, ground floor, urban experience.

Topic: Public space and urban design in contemporary metropolis.

INTRODUÇÃO

O presente artigo se propôs a investigar as diferentes formas de apropriação de andares térreos em edifícios corporativos na cidade de São Paulo, que por vezes acabam conformando espaços destinados ao uso e acesso comum das pessoas. Aqui eles serão compreendidos como os “espaços livres corporativos” ou como as “praças corporativas”, que geralmente são descobertas e ou semicobertas, localizadas em regiões aonde o viés é voltado para atividades terciárias e aonde existe uma tendência em se estruturar um sistema de espaços livres diferenciado no andar térreo, que valoriza mais o projeto da edificação e os valores do empreendedor, do que a criação de um espaço destinado ao uso público e ou que favoreça as necessidades dos habitantes que circulam e habitam a cidade.

Sendo assim, esses espaços foram aqui compreendidos como sendo os lugares que são concebidos e ou executados por entidades privadas, mas que por algum motivo ou razão acabaram permitindo o uso e acesso das pessoas, sendo possível enxergar este fenômeno, através da ampliação do espaço coletivo, por meio da extensão do território privado. São estes espaços privados de uso público que cada vez mais representam as apropriações e conformações da cidade contemporânea, e nesse sentido, eles acabam recebendo a denominação de “praças” e ou ainda de “salas de estar urbanas” (GHIRARDO, 1999). O termo “praça” então é usado como uma forma induzir a interpretação de um lugar que oferece possibilidades para a prática social coletiva e que incentiva as interações e trocas entre as pessoas, embora sejam lugares essencialmente controlados por entidades privadas.

A questão forte que norteia este trabalho por vez, é de que a abertura do edifício corporativo para a cidade e a proposição de seu desenho urbano no andar térreo podem incentivar novas oportunidades e criar diálogos entre diferentes interfaces urbanas, uma vez que essas configurações físico-espaciais influenciam diretamente a vida pública nas cidades. O ato de observar o espaço e as interações que nele acontece então, foi entendido como fundamental para enxergar a história, entender o funcionamento da urbe, a cultura de uso de uma sociedade, assim como importante para diagnosticar áreas problemáticas da cidade e prever melhores maneiras de construir espaços de uso comum para uma sociedade com maior qualidade de vida.

Sendo assim, expõem-se aqui os registros e alguns dos resultados dos casos estudados em um trabalho de Mestrado sobre a apropriação de praças corporativas, sendo estes, o Brascan Century Plaza e do Edifício Pátio Victor Malzoni – ambos localizados na região Sul da cidade de São Paulo - onde foram registradas diferentes formas de percepções no que diz respeito às vivências do espaço urbano de seus térreos livres, assim como conhecimentos que fundamentaram o entendimento sobre o funcionamento e as reais dinâmicas e intenções projetuais presentes em cada uma das proposições dos andares térreos. A escolha por estes dois estudos aconteceu para que assim fosse possível fazer um comparativo e ressaltar a importância desta tipologia de espaço, ainda escassa na cidade de São Paulo. Esses dois exemplos de espaços encontrados no térreo se destacam por contam de suas proposições arquitetônicas diferenciadas daquela proposta convencional do edifício isolado e murado para a cidade, marcada ainda pelas suas inéditas e generosas aberturas para cidade.

O método adotado para a análise comparativa entre os dois casos selecionados, baseou-se em visitas técnicas a esses lugares, iluminadas por categorias de análise definidas e procedimentos de pesquisa para conduzir a análise dos estudos, sendo estes, a contagem, o mapeamento, o traçado, o vestígio, a fotografia, o diário e a caminhada-teste de análises e registros de detalhes e nuances que acontecem nesses espaços. Todo esse compilado de informações coletadas, permitiram obter informações importantes sobre a vida na cidade, assim como destacou o potencial de cada projeto. Entre os resultados obtidos, foi possível identificar

diferentes formas de apropriação desses espaços privados de uso público, tendo cada um a sua realidade e cultura de uso próprio.

Por fim, a contribuição deste artigo está em querer aprofundar o debate sobre o uso de espaços privados de uso público, para que assim uma cultura de fruição coletiva possa se desenvolver e, posteriormente, se consolidar no Brasil e gerar subsídios para que empreendedores e planejadores urbanos possam aprimorar suas ações conjuntas, à luz de instrumentos urbanísticos e ou dimensões urbanas de incentivo para a produção desses espaços, principalmente em áreas adensadas de grandes cidades, pois afinal, as cidades precisam aprender a articular e a estimular as maneiras de usar e vivenciar os espaços que são propostos.

1. A IMPORTÂNCIA DO ANDAR TÉRREO PARA A CIDADE CONTEMPORÂNEA

O andar térreo é um dos principais elementos para o edifício da cidade ao nível dos olhos e é, ainda, o lugar onde se é possível identificar a efetividade de uma cidade com relação aos seus espaços urbanos, visto que é por meio dele onde a cidade encontra suas edificações e onde os cidadãos realizam encontros e interação com as outras pessoas (KARSSENBERG et al., 2015). São eles os espaços transição que permitem a integração entre os espaços públicos, privados e que influenciam diretamente nas sensações e percepções das pessoas que se encontram no nível da rua.

Essas possibilidades de perspectivas e experiências urbanas nessa escala acontecem no que Karssenber et al. (2015) compreende como “esfera pública”, ou melhor, a zona híbrida onde incluem-se tanto a presença das fachadas dos prédios, quanto tudo aquilo que pode ser visto e experienciado ao nível dos olhos. Uma das grandes questões, no entanto, é o fato de que muitas vezes os arquitetos se concentram em criar tão somente edifícios, ao invés de criar boas ruas, calçadas e propostas de andar térreo e no campo do desenho urbano da esfera pública, todo tipo de interesse desempenha um resultado significativo sobre a vida urbana, oferecendo sentidos de organização, conforto e segurança para quem anda na cidade.

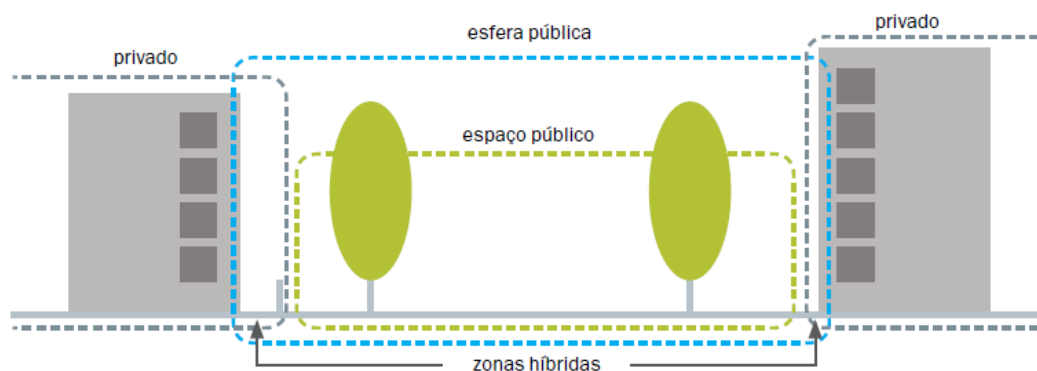


Fig.01 Esquema da Esfera Pública. Fonte: (KARSSENBERG et. al, 2015, p.15.)

Caminhar e observar a cidade nessa escala permite vivenciar o que as áreas no nível da rua têm a oferecer, assim como permite saborear a riqueza de detalhes e informações muitas vezes não percebidas de outros ângulos. No nível do térreo, as caminhadas podem se tornar interessantes e significativas, o tempo passa rapidamente e as distâncias parecem mais curtas, principalmente quando existe as boas formulações e propostas de projeto. No entanto, em locais onde não existem espaços interessantes de transição, onde as áreas térreas são muradas e ou pouco diversificadas, a caminhada parece longa, perigosa e pobre de

experiências. É nesses casos quando o processo da caminhada se torna monótono e no mais das vezes, acaba desestimulando as pessoas de caminhar (KARSSENBERG et al., 2015).

Pode-se dizer então, que quando se há boas propostas de andares térreos, com boas condições ambientais e espaços de caráter bem definidos, em uma junção com a economia urbana e a experiência na cidade, estimula-se o encontro e a interação entre as pessoas. O entorno urbano inteiro é configurado neste ambiente, e o andar térreo têm um papel indispensável, uma vez que ocupa somente 10% de um prédio, mas determina 90% das atividades e contribuições que acontecem em seu entorno. Sendo assim, é importante conhecer os interesses de um dos principais atores envolvidos neste campo, que são os agentes do mercado imobiliário, pois na grande maioria das vezes para eles, a permeabilidade ou não do andar térreo não é um fator determinante para a rentabilidade do seu produto, sendo ele apenas um bônus e não o ponto crucial na hora de decidir por um desenho do edifício e investir. Deste modo, proprietários e empreendedores ficam satisfeitos quando conseguem alugar e ou vender 90% de seus prédios, tendo o andar térreo um valor no mercado completamente diferente, difícil e fragmentado. Na maioria dos casos, o nível do térreo tem um significado restrito, de uma entrada e ou apenas de um ponto de segurança local (KARSSENBERG et al., 2015).

Pouco é explorado ainda quando essa iniciativa parte dos membros deste setor, a não ser que haja algum tipo de incentivo e ou imposição. Abrir o edifício para a cidade, propondo boas condições urbanas no nível do térreo ainda é um desafio a ser desvendado e trabalhado, principalmente em áreas adensadas localizadas em regiões de centralidade, onde existe uma concentração de atividades terciárias e, inclusive, onde há uma forte tendência de se estruturar um sistema de espaços livres diferenciado no andar térreo, os quais muitas vezes propõem a inserção de um paisagismo altamente especializado e de alto padrão, que confunde o pedestre por causa das suas barreiras visuais impostas.

É imprescindível criar estratégias e legislações adequadas nas quais tanto o governo, quanto os promotores imobiliários, designers, arquitetos, proprietários e locatários, assumissem o seu papel. Nesse sentido, estimular a liberdade de movimento dos pedestres nas cidades acaba se tornando ainda mais importante, assim como investir na criação de uma boa arquitetura do andar térreo pensada a partir de diferentes perspectivas, uma vez que a configuração de seu desenho urbano pode facilmente melhorar as condições de fruição pública, facilitando e incentivando os acessos aos edifícios que transparecem ser ambíguos visualmente, por conta da sua alta complexidade e mescla de elementos que os compõe.

No entanto, o nível de atividades e interação social não necessariamente indicam uma melhor qualidade urbana, visto que não se pode apenas focar em quantas pessoas andam, param, estão sentadas e ou ficam de pé, é importante ver que existe um bom conteúdo para proferir boas experiências urbanas (KARSSENBERG et al., 2015). A abundância de elementos também não significa que esses espaços vão ser sempre bem-sucedidos e ou prover melhores relações de troca e de convívio social. O que é preciso se preocupar, é a forma e quais tipos de elementos inserir, com base no perfil e necessidades do público que frequenta os espaços de uma determinada localidade, pois, o que se nota, é a inserção de elementos sem quaisquer tipos de tratamento e ou conjunto de ideias que o façam ser adequados para o estímulo da apropriação. Na grande maioria das vezes, o que se observa é uma clara falta de preocupação no que diz respeito ao desenho urbano.

No século XX, com Jane Jacobs e as críticas ortodoxas ao urbanismo moderno, se configura uma revisão do papel dos vãos livres, antes pautados por condições higienistas e de provisão de espaços coletivos, e agora potencialmente lugares (GHIRARDO, 1999). Esse debate ilumina a relação entre apropriações do espaço e suas características arquitetônicas, assim como atingem um ponto crítico, sendo paulatinamente incorporado à formulação da legislação de uso e ocupação do solo. O planejamento urbano passa a incluir em suas pautas o padrão de uso em áreas urbanas específicas, pois o fato de as pessoas serem atraídas para caminhar e permanecerem no espaço da cidade em que se encontram, se trata de uma questão de se

trabalhar cuidadosamente com a escala humana e lançar convites para as pessoas, seja para usufruir, caminhar ou apenas observar a própria cidade (GEHL, 2013).

Por isso é importante cumprir com o princípio básico de conectar vida, espaço e os edifícios - em uma relação mútua -, onde todos devem aprender a estabelecer suas formas de relacionamento. Uma vez atingido isso, é possível oferecer bons exemplos de espaços e uma forte tendência de eles se transformarem em lugares de caráter público, palco das manifestações sociais, podendo ser exemplos replicáveis e referências pertinentes de espaços para a melhoria da qualidade de vida nas cidades.

2. TÉRREOS CORPORATIVOS E SUAS APROPRIAÇÕES

Ampliando as discussões dentro da importância de se ter um térreo aberto e destinado a apropriação das pessoas, direciona-se o recorte das discussões para os térreos de edifícios corporativos, que em algumas situações acabam se abrindo para a cidade, oferecendo em alguns casos, espaços comuns com limitações de entrada e regras de uso, pois são previstos e administrados por entidades privadas.

Para caracterizar os térreos analisados, define-se no âmbito deste artigo a expressão espaço privado de uso público para nomear as “praças corporativas” mencionadas anteriormente. Tal categoria pode ser compreendida como definidora de espaços livres corporativos e ou praças de uso comum que são integradas às edificações multifuncionais e corporativas, geralmente implantadas em regiões da cidade voltadas, sobretudo, à atividades terciárias ou quaternárias e, ainda, onde se verifica uma tendência de um sistema de espaços livres diferenciado no andar térreo, marcado pela presença de um paisagismo especializado, que por hipótese, valoriza mais o projeto da edificação e os interesses do empreendedor, do que a criação de um espaço destinado ao uso público que favoreça aos habitantes que circulam e habitam a cidade.

O uso do termo “praça” foi utilizado para criar uma metáfora que possibilita uma melhor interpretação de um lugar que oferece possibilidades e que tem potencial para o uso coletivo. Embora sejam espaços de propriedade privada, o termo faz uma analogia com relação à ideia de um espaço que possui potencialidades e que pode influenciar o encontro imediato e a troca entre as pessoas. Por se tratar de um fenômeno que aparentemente repercute dentro da escala mundial - mas ainda pouco abordado e pesquisado no Brasil -, optou-se pelo recorte da cidade de São Paulo, por ser a cidade com o maior centro financeiro do país e, portanto, uma metrópole que enfrenta problemas semelhantes às principais cidades capitalistas do restante do mundo.

Compreendidos aqui como alvo de uma pesquisa de Mestrado realizada, aqui neste artigo vão ser expostos alguns dos resultados obtidos referente às suas apropriações. Um dos objetivos foi entender a forma como acontece a vida urbana nesses lugares e disso identificar se são exemplos pertinentes de espaço. O estudo sobre os térreos por sua vez, buscou expor duas pesquisas práticas realizadas em cima de dois estudos de caso distintos, um sobre o Brascan Century Plaza e o outro sobre o Edifício Pátio Victor Malzoni, tendo ambos propostas distintas de projeto, com duas inserções urbanas diferentes, mas que oferecem diferentes aberturas significativas para a cidade.

A pesquisa afirma que os térreos de edifícios corporativos que oferecem áreas livres de uso comum, são exemplos pertinentes para criar maiores e melhores condições de convívio social, visto que criam respiros e uma maior acessibilidade em áreas adensada e verticalizadas, onde existe negligência e sufocamento das formas de convívio social, assim como uma carência de áreas térreas que permitem a apropriação e a permanência.

2.1 Brascan Century Plaza

O complexo Brascan Century Plaza é um dos poucos empreendimentos multifuncionais que possui uma praça térrea privada de uso comum no Brasil e um dos mais reconhecidos dessa tipologia na cidade de São Paulo. O projeto datado de 1998 e finalizado em 2003 reúne em sua construção, três torres de usos e volumetrias distintas, que possui uma praça diferenciada ao nível do térreo, que oferece uma ampla área verde, junto a espaços coletivos de uso comum. Projetado pelos arquitetos Jorge Königsberger e Gianfranco Vannucchi, o complexo ocupa praticamente uma quadra inteira na região do Itaim Bibi, compreendendo um terreno de 12.600 m², com 93.805 m² de área construída (MELENDEZ, 2003).

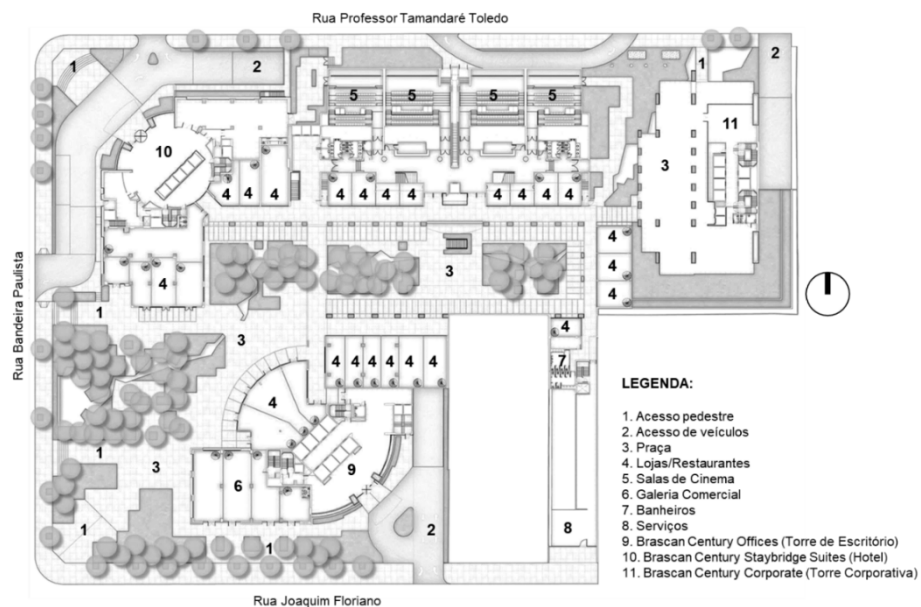


Fig.02 Implantação do Projeto do Brascan Century Plaza. Fonte: (Autor, 2020).

Assim sendo, o projeto da praça no térreo do Brascan demonstra de forma clara a adequação da ideia de se trabalhar com espaços de transição, uma vez que foi criado um térreo que oferece diferentes tipos de atividades, usos e produtos para as pessoas, entre eles, um complexo de cinema, diversas lojas e restaurantes, uma galeria comercial, uma academia de ginástica e uma ampla praça de alimentação. Além disso, a praça abriga um paisagismo de alto padrão que permeia grande parte da área do térreo, e que interliga todas as entradas e acessos, induzindo, para quem adentra, a passar pelos caminhos propostos, assim como incentiva a apropriação do espaço pelas pessoas.



Fig. 03 – Paisagismo do Brascan Century Plaza. Fonte: (Autor, 2020).

Este projeto aparenta ter nascido de uma proposta diferenciada, que abriga um complexo comercial de alto padrão no bairro, onde os espaços abertos oferecidos acabam se tornando instrumentos de consolidação de funções comerciais específicas e controladas pela gestão do lugar, representando mais do que apenas áreas diretamente voltadas à expressão da cidadania e ao lazer coletivo.

A criação do espaço de uso coletivo neste projeto, acontece por meio da ampliação do território privado, que se somam para o incentivo da entrada no térreo, os elementos e usos implementados contribuíram ainda, para a melhoria das condições de fruição e permanência na região, porém, deixando a grande maioria das atividades e ações restritas e limitadas dentro do lote. Por outro lado, esse exemplo demonstra a gentileza do projeto em conseguir combinar os interesses do proprietário a uma proposta de desenho urbano do térreo capaz de gerar permanência – previstos em conjunto com os arquitetos que o projetaram -, atendendo às necessidades dos transeuntes no local, e incentivando a prática da vida pública nessa modalidade de espaços abertos na cidade.



Fig. 04 – Andar térreo e apropriações no Brascan Century Plaza. Fonte: (Autor, 2020).



Fig. 05 – Fluxo de pessoas e apropriações no Brascan Century Plaza. Fonte: (Autor, 2020)

O que se registrou durante as observações realizadas para a pesquisa, foi que o espaço oferecido pelo Brascan Century Plaza favorece às pessoas, provendo variadas formas de atividades, principalmente aquelas ligadas ao consumo e a permanência das pessoas. É um espaço que por mais que seja seletivo e limitado por conta de dispositivos de segurança presentes, tais como câmeras e um número significativo de seguranças no local que fazem o monitoramentos e protegem suas amenidades. Por um outro lado, é um espaço receptivo e oferece inúmeras oportunidades urbanas, inclusive de seu entorno, uma vez que suas calçadas são mais utilizadas e o que se observou ainda, foi a presença de outras atividades, ganhando destaque a ativação de uma feira livre que acontece toda terça-feira. Por estar localizado em uma área adensada da cidade com características fortes ligadas ao setor corporativo, notou-se que muitas pessoas fazem uso da praça para trabalhar ao ar livre e intervalos de atividades físicas.

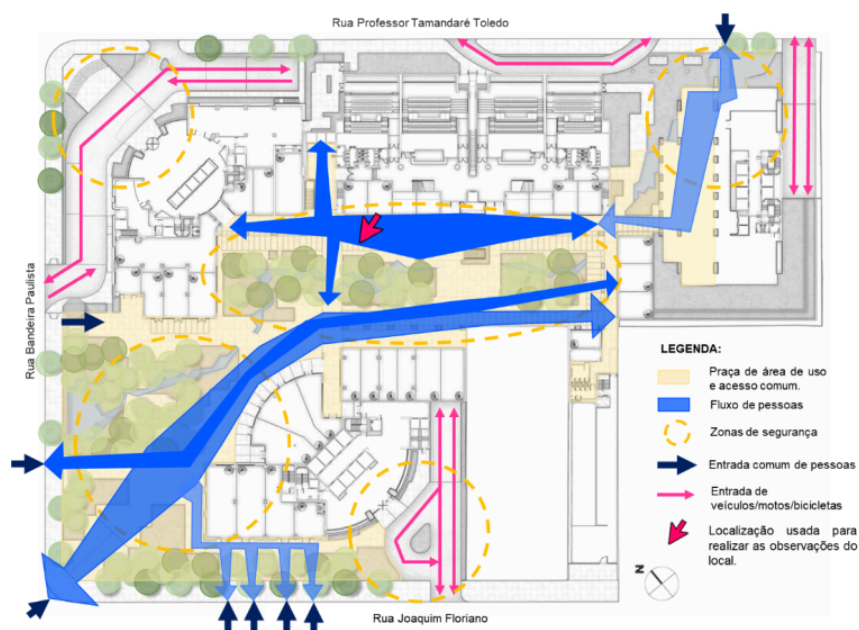


Fig.06 Análise do Brascan Century Plaza. Fonte: (Autor, 2020).

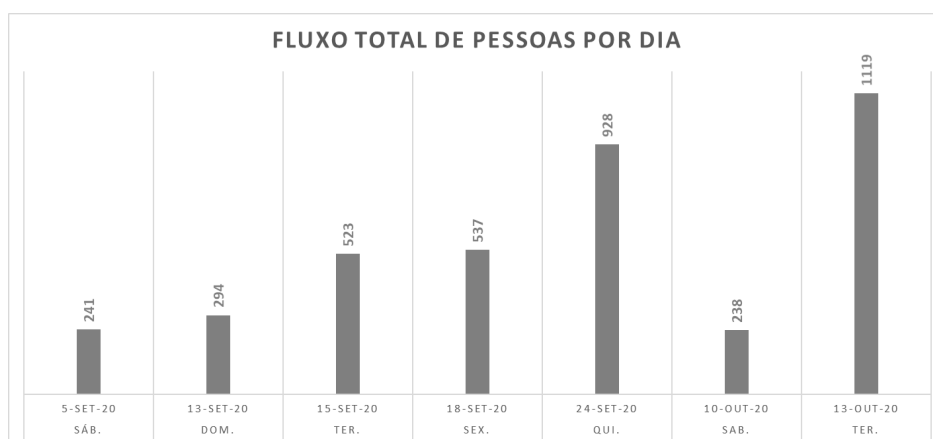


Fig.07 Gráfico referente ao fluxo de pessoas por dia no Brascan Century Plaza. Fonte: (Autor, 2020).

O maior fluxo de pessoas acontece mais intensamente durante os dias úteis da semana, enquanto aos finais de semana, torna-se um lugar frequentado por um seletor público, provavelmente quem o conhece, ou reside nas imediações. Sobre as atividades mais usuais, observou-se que pessoas se sentam com frequência nas mesas da praça de alimentação para consumir, e ou esperar por alguém. Outra situação bastante observada é o ato de mexer no celular, ao sentar-se em bancos existentes, ou mesmo ao ficar em pé. Foram observadas ainda pessoas que usam a praça como espaço para leitura, trabalhar e entretenimento, onde geralmente acabam gastando mais tempo nessas atividades. Outros a usam como espaço de permanência, uma “sala de estar urbana” (GHIRADO, 1999), contemplação e descanso, seja após o horário de almoço, ou no final do dia, em horários diversificados. A praça térrea, por assim dizer, se demonstra ser um respiro e um refúgio para aqueles que moram no bairro, assim como para aqueles que trabalham nos arredores e pessoas que estão de passagem no local. Resumidamente, o que se encontrou foi um conjunto de cenas cotidianas que possivelmente definem uma forma de viver contemporânea, e que deixam claros a vontade e o prazer das pessoas em poder usufruir de um espaço aberto em uma região bastante ocupada da cidade.

2.2 Edifício Pátio Victor Malzoni

O Edifício Pátio Victor Malzoni já é um outro exemplo de empreendimento corporativo que possui uma praça térrea privada de uso comum no Brasil e na cidade de São Paulo. Ele é conhecido por ser um edifício referência e um dos ícones de umas das áreas mais valorizadas da cidade - a Av. Brigadeiro Faria Lima -, por conta da sua volumetria e da ousadia de sua proposição arquitetônica, concebida pelo escritório Botti Rubin Arquitetos.

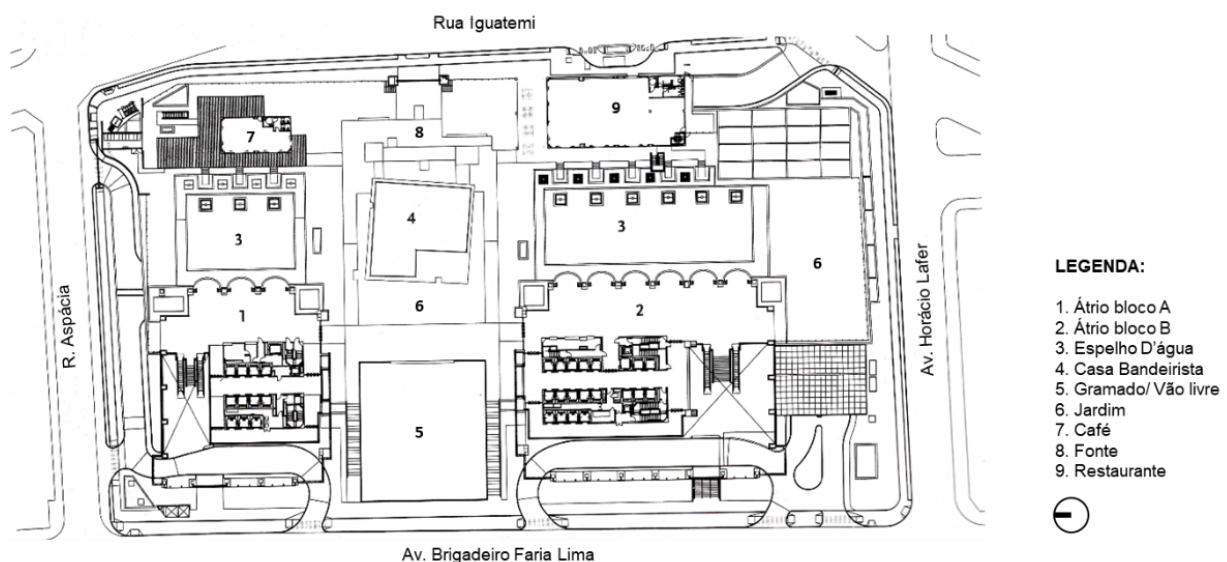


Fig.08 Implantação do Edifício Pátio Victor Malzoni. Fonte: (Autor, 2020).

O projeto, datado de 2008 e finalizado em 2013, basicamente se resume à uma torre corporativa composta por três blocos distintos integrados, que acabou por criar em seu andar térreo, um vão livre que abriga uma das casas bandeiristas remanescentes que registram parte da história da cidade paulista, assim como oferece uma grande área de permanência e áreas de consumo e entretenimento. Implantado em uma quadra inteira dentro da região do Itaim Bibi.

A proposta foi a de um edifício que contornasse a Casa Bandeirista através da concepção de um vão livre, onde os dois blocos das pontas se apoiassem no solo e se interligassem por um bloco de transição que, suspenso, venceria um vão de 44m e ficasse a 30m de distância da casa bandeirista. A altura do vão foi pensada com o intuito de respeitar o raio de proteção do imóvel tombado, seguindo as recomendações do Departamento de Patrimônio Histórico de São Paulo (DPH) e, ao mesmo tempo, para criar um elemento que valorizasse a casa e aproveitasse o máximo do potencial construtivo do terreno (TATEOKA, 2014).



Fig.09 Vista Panorâmica do Edifício Pátio Victor Malzoni. Fonte: (Autor, 2020).

Assim sendo, o projeto de sua praça térrea também demonstra de forma clara a adoção de espaços de transição. Porém, este complexo não oferece uma grande gama de oportunidades de usos definidos por lojas, áreas de consumo ou mesas, condicionando as práticas sociais a um rol ligado à contemplação e lazer. O que se observa neste caso, é que a praça térrea se tornou um importante ponto de encontro, um lugar de respiro na região bastante ocupada por edifícios verticais, procurado por atletas e pessoas que desejam realizar atividades físicas nos finais de semana. É um espaço interessante enquanto ponto de encontro entre amigos, aonde se vai para contemplar a cidade, um lugar apropriado por famílias para o entretenimento de crianças.

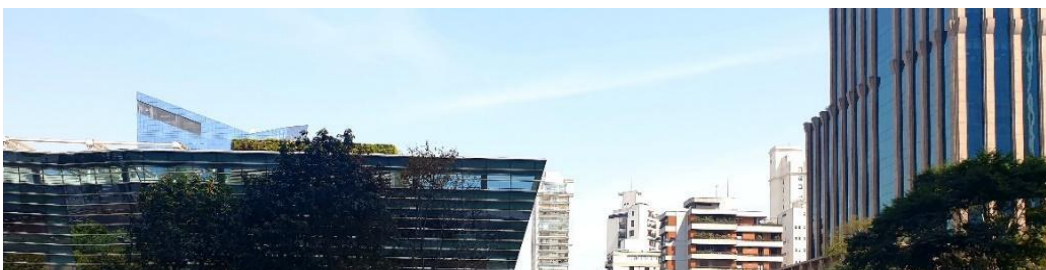


Fig. 10 Térreo livre do Edifício Pátio Victor Malzoni sendo apropriado. Fonte: (Autor, 2020).

Em se tratando de um espaço de propriedade privada, mas que permite o acesso coletivo, registrou-se durante a pesquisa uma maior restrição à liberdade e à clareza de acesso ao térreo neste caso. Pode-se dizer que se verifica um condicionamento e uma intimidação ao acesso, funcionando os limites entre a calçada e o lote como barreiras. Mesmo possuindo um térreo com áreas livres que permitiriam em tese o livre acesso e o uso coletivo, a monumentalidade e a escala do grande gramado verde que cobre a área, ao mesmo tempo convida e filtra, e não é comum uma apropriação como forma de lazer quando não se verifica a presença de mais pessoas fazendo uso daquele espaço.

Sobre as atividades mais realizadas, o que se observou foram pessoas que fazem uso do gramado que o térreo oferece para variados tipos de atividades. Outro registro bastante observado é a prática de atividades físicas, particularmente neste caso, a prática da meditação e de andar de patins na calçada. Outras pessoas que acedem ao gramado geralmente ficam se entretendo com o celular, ou apenas contemplando a paisagem. A praça, além disso, é bastante usada para a passagem, mas essa prática é mais observada durante a semana, quando a apropriação no gramado é menor. Ela pode ser considerada, então, um respiro e um refúgio para aqueles que moram no bairro, durante os finais de semana. Além disso, a praça admite um fluxo moderado e exerce certa influência nas atividades sociais dos habitantes e transeuntes que circulam e habitam seu entorno.

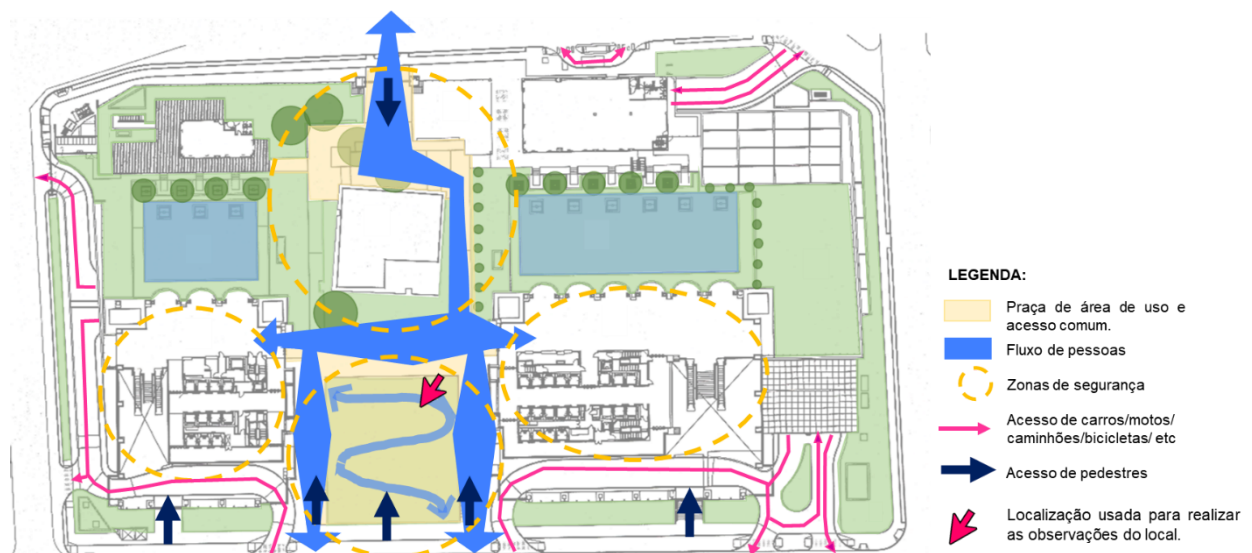


Fig. 11 Análise do Edifício Pátio Victor Malzoni. Fonte: (Autor, 2020)

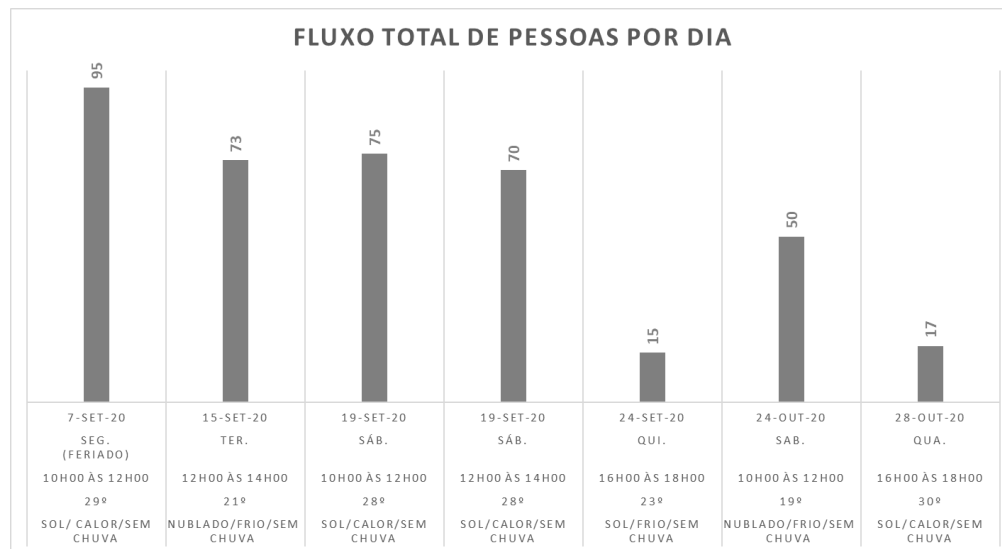


Fig.12 Gráfico referente ao fluxo de pessoas por dia no Edifício Pátio Victor Malzoni. Fonte: (Autor, 2020).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo realizado referente a apropriação de térreos livres corporativos muito pode dizer sobre o direcionamento da forma como as cidades devem prover espaços públicos em áreas adensadas e verticalizadas em grandes cidades, uma vez que demonstram-se ser exemplos pertinentes de espaços e capazes de promover oportunidades urbanas inéditas, seja dentro do próprio lote, seja em suas imediações, permitindo e incentivando - mesmo que de forma mínima ainda -, as formas de convívio social de uma cidade.

Ao que tudo indica, são esses os mais novos lugares de apropriação pública e de representação da vida na cidade contemporânea, uma vez que a união entre os conceitos de “público” e “privado” pode ser compreendida como sendo fundamental para a qualificação do ambiente urbano. O estudo sobre a apropriação das praças corporativas selecionadas, por sua vez, muito pode dizer sobre a forma como as cidades devem prover esses espaços públicos nas grandes cidades e de como boas arquiteturas de andares térreos são importantes para tornar as experiências urbanas melhores.

Os resultados expostos neste artigo permitiram extrair importantes reflexões sobre o funcionamento e as dinâmicas de espaços privados de uso público por meio de registros sobre a vida urbana contemporânea e, principalmente, sobre a ativação de espaços públicos, mesmo cada caso tendo a sua particularidade e sua maneira de funcionamento. Estudar a cidade sob o olhar das pessoas é imprescindível e torna qualquer discussão sobre a cidade ainda mais ampla, sendo a escala do andar térreo indispensável para tornar as análises ainda mais ricas e interessantes.

O estudo sobre as praças corporativas na cidade de São Paulo ainda é recente. Há pouca previsão e planejamento para que haja mais espaços abertos para a cidade. Ainda se encontram poucos estudos e exemplos de projetos que se encontram nesse condição de estar aberto oferecendo entrada e uso comum entre todos. O que mais se encontra é o edifício isolado do restante da cidade. Na grande maioria das vezes, o que se observa é uma clara falta de preocupação no que diz respeito ao desenho urbano, pois o que marca esses projetos, são apenas um paisagismo de alto padrão que se impõe como barreira, proposto por meio de uma premissa que parte do arquiteto que criou o projeto, somado à vontade do empreendedor.

No entanto, entende-se que se trata de um fenômeno ainda em desenvolvimento, pois de fato existe uma grande demanda pelo uso de espaços abertos em São Paulo, pois quando se trata de áreas verticalizadas e adensadas, não há muitos pontos de respiro e locais que permitem a permanência sem que haja alguma necessidade ligada ao consumo. Dessa maneira, entende-se que é preciso estimular e munir arquitetos e planejadores com reflexões e práticas projetuais sobre o tema, pois assim as apropriações, as permanências e os sentidos tornam-se justificáveis, estar e permanecer em lugares é mais importante do apenas passar.

E por fim, pode-se dizer que é preciso insistir pela inserção e criação de espaços de uso coletivo – ao mesmo tempo privados e públicos privados -, sendo essa uma tarefa obrigatória e que deveria ser mais trabalhada pelos arquitetos que produzem e trabalham na cidade. Quando se trabalha bem com essas duas esferas e com a escala do andar térreo, se é possível obter melhores condições para o exercício da urbanidade.

BIBLIOGRAFIA

GHIRARDO, Diane. **Arquitetura Contemporânea**: uma história concisa. São Paulo, Martins Fontes, 1999.

GEHL, Jan. **Cidade para pessoas**. Tradução Anita Di Marco. 3. Ed. São Paulo: Perspectiva, 2013.

GEHL, Jan et al (org.). **Encontros imediatos com prédios**. In: KARSSENBERG, Hans et al. Cidade ao nível dos olhos: versão para os plinths. Porto Alegre: Edipucrs, 2015. p. 29-35.

GEHL, Jan; SVARRE, Brigitte. **A vida na cidade**: como estudar. São Paulo: Orgrafic Gráfica e Editora, 2018.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 1961.

KARSSENBERG, Hans; LAVEN, Jeroen; GLASER, Meredith; VAN HOFF, Mattijs. **Cidade ao nível dos olhos**: lição para os plinths. Porto Alegre: Edipucrs, 2015.

MELLENDEZ, Adilson. **Königsberger Vannucchi**: quadras multifuncionais: Brascan Century Plaza. São Paulo: Ateliê Editorial, 2003. [65] p. ISBN 8574802190.

NARCISO, Isabella Gadotti. **Apropriação de espaços privados de uso público em São Paulo: Brascan Century Plaza e o edifício pátio Victor Malzoni.** 2021. 135 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2021.

TATEOKA, Rosana Simprini. **Edifícios de escritórios na cidade de São Paulo no início do século XXI - 2001 a 2012: as principais características dos projetos atuais.** 2014. 163 f. Dissertação (mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2014.