

## **REDESENHANDO O CHÃO DO BAIXO AUGUSTA**

### **A requalificação tipo-morfológica do rés-da-cidade dos edifícios construídos a partir de 2013**

## **REDESIGNING BAIXO AUGUSTA'S GROUND**

### **The typo-morphologic requalification of buildings' ground city floor built since 2013**

**Gisete Marques dos Reis**

*FAU, School of Architecture and Urbanism Campus Higienópolis; Universidade Presbiteriana  
Mackenzie, Brazil  
gisetemr@gmail.com*

**Heraldo Ferreira Borges**

*FAU, School of Architecture and Urbanism Campus Higienópolis; Universidade Presbiteriana  
Mackenzie, Brazil  
heraldo.borges@mackenzie.br*

#### **RESUMO**

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

**Palavras-chave:** SIG - Sistemas de Informação Geográfica, chão da cidade, Baixo Augusta, São Paulo.

**Linha de Investigação:** 1. Cidade e projeto **Tópico.** Morfologia urbana.

## ABSTRACT

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

**Keywords:** GIS - Geographic Information System, city ground, Baixo Augusta, São Paulo.

**Thematic clusters:** 1: City and project **Topic:** Urban morphology

## 1. Introdução

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

Ao longo das primeiras décadas do século XX, as residências unifamiliares térreas e assobradadas foram sendo substituídas por edifícios multiandares residenciais, comerciais e mistos. A implantação tipomorfológica tradicional destes edifícios foi fundamental para a criação de uma fachada ativa ao nível do pedestre que será a marca registrada da Augusta garantindo um cenário de fluxo intenso e constante de pedestres nas suas calçadas. Nas décadas de 1950 e 1960, como o surgimento das primeiras galerias comerciais abrigando algumas das lojas mais elegantes da cidade, a Augusta viveu seu momento de apogeu. Entretanto com o crescente congestionamento da circulação viária na década de 1960, a rua passou por progresso de deterioração do espaço público que provocou, entre outras coisas, o surgimento de prostíbulos.

Desde o início do século XXI, a Augusta vem passando por um processo de renovação de duas dimensões: por um lado, um processo *bottom-up* que reafirma seu caráter boêmio ao atrair jovens empreendedores de moda e gastronomia ocupando as antigas e as novas galerias atraindo um público de diferentes estratos sociais que garante a vitalidade da rua e, por outro lado, um processo *top-down* de grandes empreendimentos imobiliários privados incentivados pelas novas dinâmicas sociais e econômicas da cidade que devido a sua implantação destoante começa a impactar a continuidade da fachada ativa ao longo da rua.

Pela sua representatividade na cidade de São Paulo dos processos históricos e pela sua capacidade de renovação, a Rua Augusta trecho centro constituiu um caso relevante de estudo.

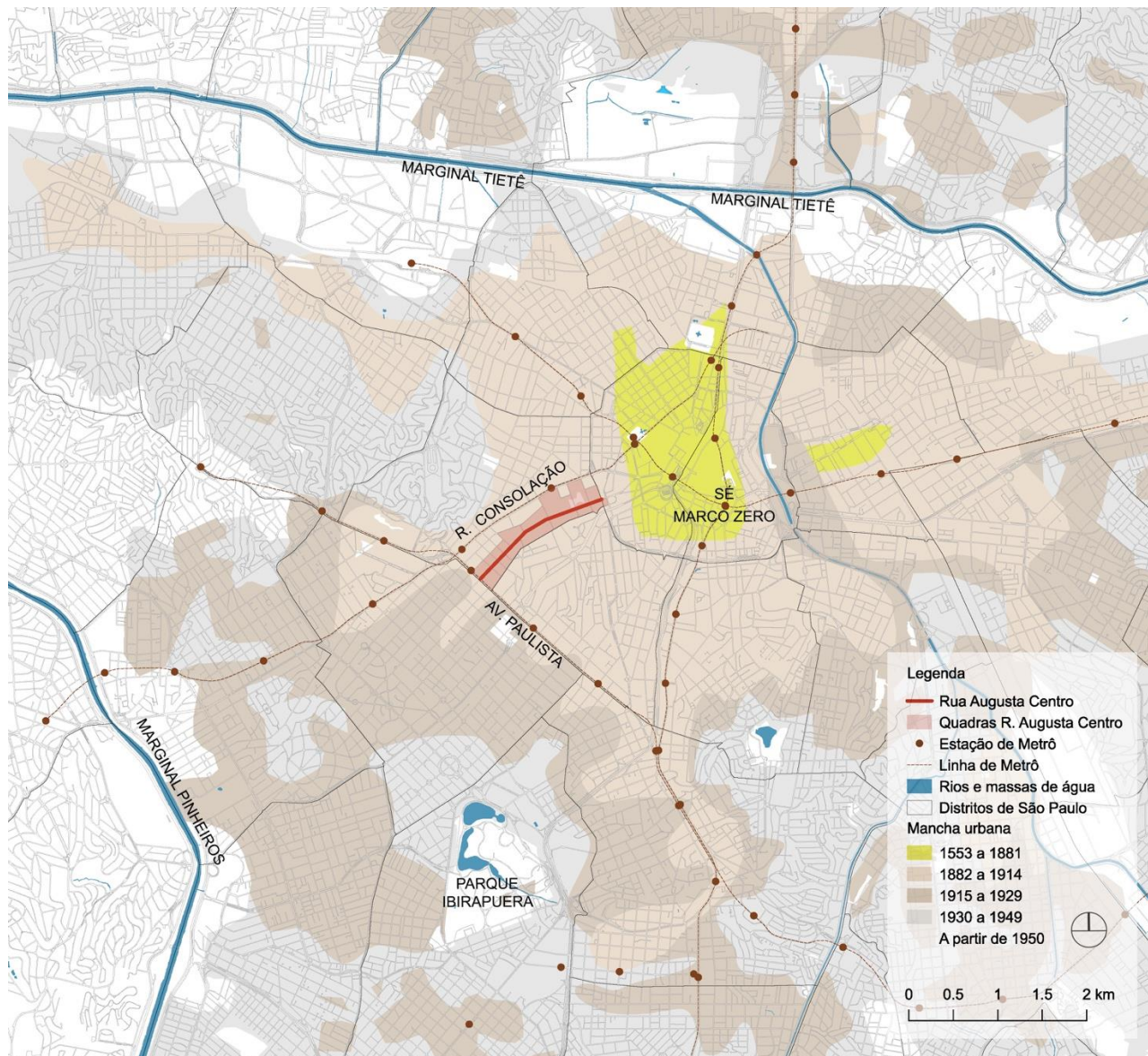


Fig. 01 Posição da R. Augusta centro em São Paulo 2019. Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Geosampa e da Emplasa.

## 2. Revisão Bibliográfica

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

A expressão projeto do solo ganha maior repercussão a partir da década de 1980 pelas publicações de Bernardo Secchi e pelos projetos em que colaborou, os quais manifestam a busca por uma nova abordagem urbanística. Secchi (1986) propõe o conceito do projeto do solo com o propósito de restabelecer a relação entre a arquitetura e a sociedade. Para que se cumpra este compromisso, o plano deve focar o desenho dos

espaços abertos públicos da cidade com o propósito de que estes sejam as ligações da cidade e potencializem os vínculos entre as suas partes, criando um sistema de interconexões entre o construído e o vazio, o espaço privado e o público, assim como entre o individual e o coletivo. Para que o espaço aberto do solo se torne na peça chave de articulação entre as diferentes partes da cidade, é necessário que previamente se identifique e compreenda as partes que a compõem com base nas suas características morfológicas visíveis (Secchi, 1986: 22). O plano proposto detalha soluções morfológicas e por tipologia para as diversas partes da cidade, oferecendo para cada área um projeto volumétrico específico (Secchi, 1986).

Já antes de Bernardo Secchi, Jane Jacobs (2014) defende que as ruas são os “órgãos mais vitais” de uma cidade e que o “balé complexo” que acontece nas calçadas é o que garante a convivência e integração de uma sociedade na sua escala mais humana e, conseqüentemente, a sua prosperidade (Jacobs, 2014). Na sua obra, Jane Jacobs (2014) deu especial destaque à relação entre a apropriação dos espaços e a sensação de segurança apresentando o conceito dos olhos da rua. Este consiste na presença de um volume ininterrupto de pessoas que involuntariamente acabam vigiando os espaços públicos. Para tal os edifícios precisam oferecer a possibilidade de contato visual entre o interior e o espaço público e deve existir movimento constante de pessoas que circulem nas ruas em horários distintos e para as diversas atividades. Outras condições auxiliam a criar este ambiente: calçadas bem pavimentadas e atrativas, conexões entre os edifícios e as calçadas e boa iluminação (Jacobs, 2014).

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

Com base nos inúmeros projetos de criação de *plinths*, nas mais variadas cidades, Karssenberg e Laven (2015) prepararam as “80 Lições para uma boa cidade ao nível dos olhos”, com recomendações específicas estruturadas de acordo com o tripé de uso (*software*), ambiente construído (*hardware*) e coalisões e instrumentos (*orgware*). O uso refere-se aos usuários, estilos de vida e programas do interesse da população, rotas urbanas já estabelecidas e valores simbólicos associados aos lugares. O ambiente construído implica tornar o espaço público mais humanizado e acolhedor, potencializando a caminhabilidade da rua, desenhando fachadas abertas que ativam os pedestres com a sua riqueza de funções e ritmos, bem como unidades comerciais pequenas e flexíveis que oferecem diversidade e se adaptam a configurações futuras. No âmbito das coalisões e dos instrumentos reforçam que tornar os *plinths* em uma estrutura urbana sustentável exige estratégia de longo prazo para requalificar o tecido urbano e uma ampla compreensão sobre os mecanismos históricos de desenvolvimento da cidade.

Já o arquiteto-urbanista David Mangin (2014) é pessimista em relação ao futuro da rua, o que justifica pela sua observação da tendência à privatização de bairros existentes na Europa e na construção de condomínios em grande escala na Ásia e na América do Sul. Estes novos bairros residenciais são essencialmente monofuncionais, nos quais o comércio ocupa apenas uma pequena parte do piso térreo, cujas características limitam substancialmente a criação de ruas ativas e desejáveis. Neste contexto de declínio surgem macro lotes com grandes estruturas para estacionamento comuns, muito fechados, compostos principalmente de habitação, que não deixam clara a articulação com a cidade existente (LesMatinees Du CGEDD, 2014).

No âmbito do seu mais recente projeto de pesquisa internacional *Formel / Informel – Atlas compare desrez-de-ville*, Mangin (2018) interroga se o futuro das cidades não dependerá principalmente da transformação do “chão da cidade” e lança hipóteses iniciais sobre como projetar a cidade desde o seu piso térreo.

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

Através deste projeto, Scheerlinck dá continuidade à pesquisa publicada na sua tese de doutorado na qual pronuncia um discurso teórico e conceitual sobre profundidade e acessibilidade, comprovado com a releitura de projetos históricos e contemporâneos, nas escalas doméstica, do bairro e da cidade. O autor estuda e compara as diversas configurações de profundidade, que determinam os movimentos lineares e múltiplos entre os âmbitos públicos e privados, bem como entre os espaços com um uso individual ou coletivo, para então sugerir possíveis diretrizes para projetos urbanos (Scheerlinck, 2010).

Na tese conclui que “a profundidade depende não apenas do número de cruzamentos de fronteiras territoriais ou do número de espaços coletivos em uma sequência, mas da configuração de espaços compartilhados em um projeto: o valor de integração do espaço compartilhado define a qualidade da configuração de profundidade” (Scheerlinck, 2010). Para aumentar o valor da profundidade deve-se dar especial atenção à configuração da proximidade e da permeabilidade do projeto em diferentes níveis, assim como a táticas de codificação do espaço.

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

Em “Territórios sem modelo” Manuel de Solà-Morales (2008) faz referência a um “sistema de distâncias relativas” em que o diálogo entre cada edificação e o contexto urbano torna-se individual e as distâncias perdem o seu valor absoluto ao assumirem o seu papel na complexa matriz urbana. O sistema de distâncias entre blocos residenciais, infraestruturas de lazer e bairros residenciais, entre áreas industriais, e até dentro da moradia, refletem conjuntos de regras definidas, codificadas e recodificadas em diferentes níveis, por distintos agentes. Também este conceito integra os projetos de Scheerlinck, que acrescenta que as distâncias físicas, maiores ou menores, podem significar maior ou menor possibilidade de contato e de compartilhamento de espaço e que, portanto, “distância pode tornar-se distância social” (Scheerlinck, 2010).

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

### 3. Objetivos

A partir deste contexto e partindo da hipótese de que o desenho das ruas e do alinhamento e do nível térreo dos edifícios, o *rés-da-cidade*, é uma das principais chaves para o projeto de uma cidade mais sustentável, esta pesquisa de iniciação científica tem como principal objetivo entender como a configuração dos pavimentos térreos destes novos empreendimentos podem impactar a vitalidade da Augusta para então propor diretrizes de políticas, planos e projetos que garantam a sua vitalidade e identidade. O recorte temporal é o século XX e o espacial é a região do Baixo Augusta, trecho da Augusta entre a Avenida Paulista e a Rua Martinho Prado.

Esta pesquisa de iniciação científica insere-se no âmbito do projeto de pesquisa “O chão da cidade: pequeno atlas morfológico da interface público-privada da São Paulo formal e informal” desenvolvida no Laboratório de Projetos e Políticas Públicas da Faculdade de Arquitetura da Universidade Presbiteriana Mackenzie coordenada pelos professores doutores Heraldo Ferreira Borges, Valter LuisCaldana Júnior e Carlos Arriagada e financiada pelo Mack Pesquisa.

## 4. Metodologia

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

A utilização da base de dados de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano foi determinante na pesquisa ao constituir uma fonte completa com o ano de construção e usos de cada edificação, permitindo confirmar os períodos dos ciclos econômicos na Augusta e quantificar tendências e características das tipologias de cada período.

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

O presente artigo apresenta o resultado da análise por meio de cartografias e levantamento histórico, a gênese e as transformações da Augusta a partir do último quartel do século XIX até os dias atuais como o objetivo de esclarecer e revelar as interações entre agentes, dinâmicas e formas construídas.

Na fase posterior proporemos diretrizes de políticas e planos e testaremos algumas soluções projetuais nos edifícios selecionados.

## 5. Resultados

### 5.1. Sua origem

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

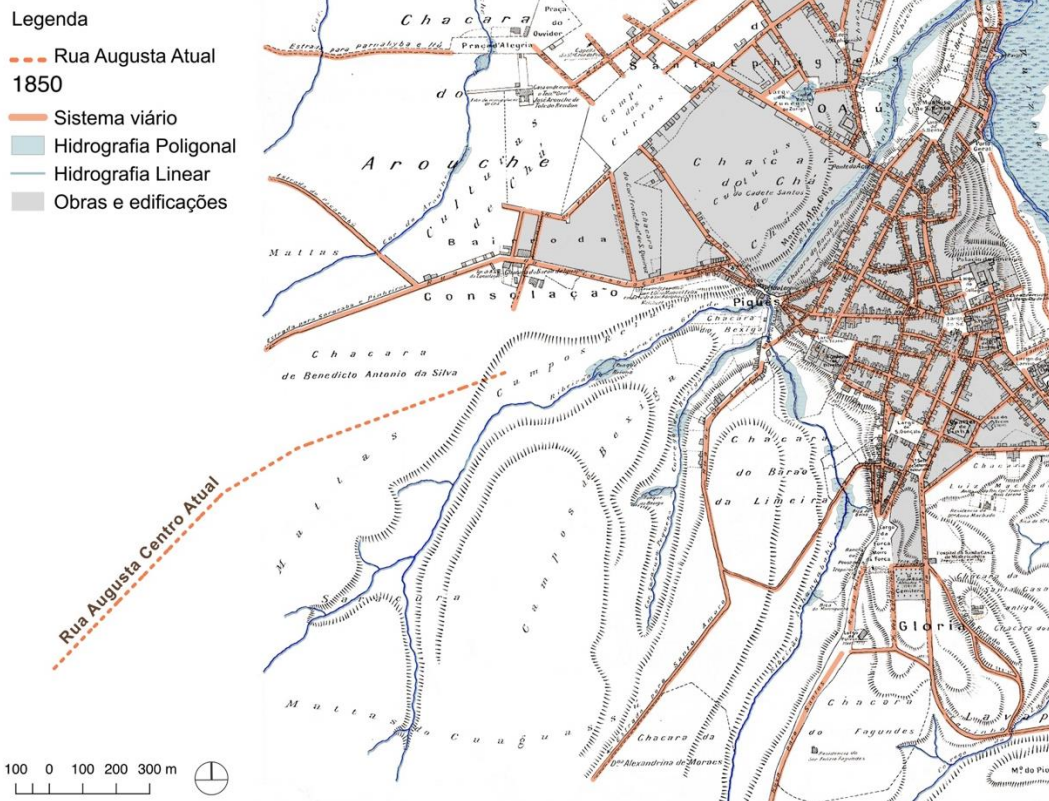


Fig. 02 Planta da cidade de São Paulo em 1850. Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Grupo HIMACO





Fig. 03 Chácara do Capão de Mariano Antônio Vieira. Fonte: (VIEIRA, 1952).

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

Em 1891, a Rua Augusta é aberta no trecho entre a Rua Caio Prado e a Avenida Paulista, tal como consta na Planta da cidade de São Paulo em 1895 (Fig. 04). O seu prolongamento no sentido nordeste até a Rua Martinico Prado e no sentido sudoeste até a Rua Estados Unidos dá-se entre 1910 e 1912, como verificamos na Planta da cidade de São Paulo em 1913 (Fig. 05). Em 1942 pelo Decreto Lei n.º 153, a Rua Augusta é desmembrada e é criada a Rua Martins Fontes (Arquivo Histórico de São Paulo, 2004).



Fig. 04 Planta da cidade de São Paulo em 1895. Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Grupo HIMACO

O protagonismo da Rua Augusta aumenta com a implantação de calçamento, iluminação e linhas de bondes a burros em 1891 pela Companhia Ferro Carril (Stiel, 1978: 58), com destaque para o ramal Bela Cintra que percorria o trecho centro da Rua Augusta até à Avenida Paulista (Fig. 05).

Em 1910, a Light inaugura a linha de bonde elétrico 45 denominada Rua Augusta, viabilizando a conexão do bairro de Pinheiro, desde a praça Antônio Prado, até ao extremo nordeste da Rua Augusta esquina com a Rua Martinho Prado (Stiel, 1978: 218). Até então a Rua da Consolação ainda constituía o principal eixo de conexão entre o centro e vetor sudoeste. Contudo, as ruas perpendiculares Caio Prado e Antônia de Queiroz conectavam a Rua Augusta com o bairro de elite de Higienópolis e a rua Martinho Prado ao bairro de imigrantes do Bexiga a sudeste.



Fig. 05 Planta da cidade de São Paulo em 1913. Fonte: Elaboração própria a partir de dados da Secretaria de Estado de Economia e Planejamento - Instituto Geográfico e Cartográfico.

Já em 1918, a cidade-jardim no Jardim América é lançada pela Companhia City e em simultâneo é inaugurada a linha Garden City pela Light (Wolff, 2000: 58), que passa a conectar o novo bairro de elite através do trecho sudoeste da Rua Augusta, desde a Avenida Brasil até à Avenida Paulista, constituindo-se o principal eixo de transporte dos novos bairros de Jardins.

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

A ocupação e loteamento iniciais foram determinados pela assimetria da hidrografia entre a área próxima à Avenida Paulista e a área na extremidade nordeste caracterizada pela sua pior salubridade. Antônio Paim Vieira (1952) refere que o viário entre Rua Antônia de Queiroz e a Rua Caio Prado margeava “uma lagoa de água barrenta que encharcava o lado da rua Paim, trazida pela enxurrada que ao longo destas ruas cavava profundos sulcos”.

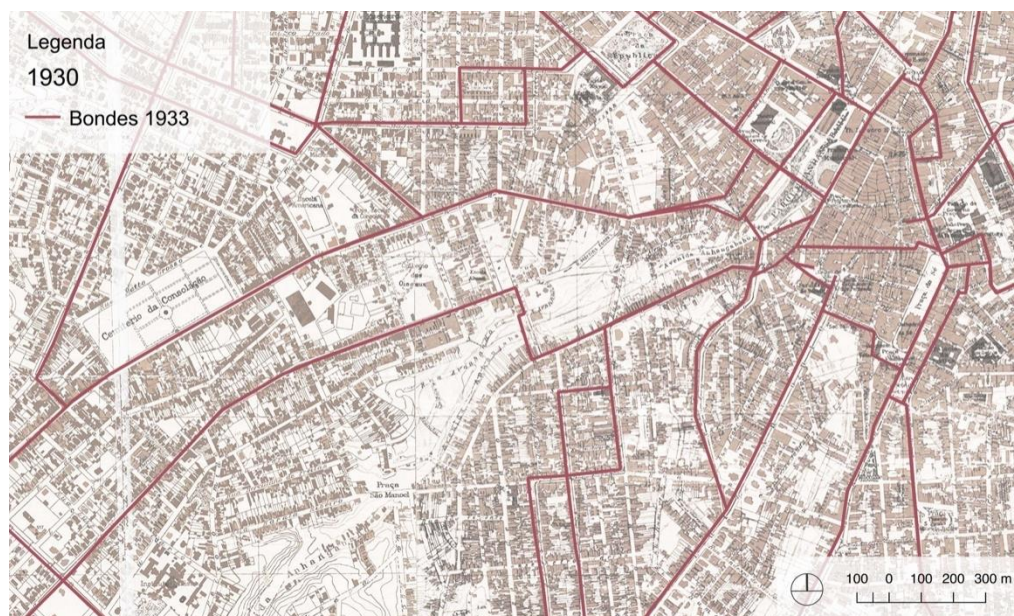


Fig. 06 Planta da cidade de São Paulo em 1930 e linhas de bondes elétricos de 1933. Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Grupo HIMACO e Mapa Sara Brasil 1930.

Da análise de lotes com base na Planta da cidade de São Paulo em 1930 (Fig. 06) verificamos a predominância de lotes menores na região referida como alagada, com edificações de menor dimensão, muitas delas geminadas, predominantemente sem recuo frontal.

Parte destas edificações tinham uso misto, nas quais existia uma loja ou oficina com acesso pela fachada alinhada com a rua (Pissardo, 2013).

As residências da elite próximas à Avenida Paulista eram implantadas soltas no lote, com maiores recuos frontais e laterais (Fig. 07).

Na Planta da cidade de São Paulo em 1930 destaca-se o lote de grande dimensão do Colégio Des Oiseaux que iniciou a sua atividade em 1908, ocupando o palacete de Flávio Uchôa entre as ruas Caio Prado e Marquez de Paranaguá.

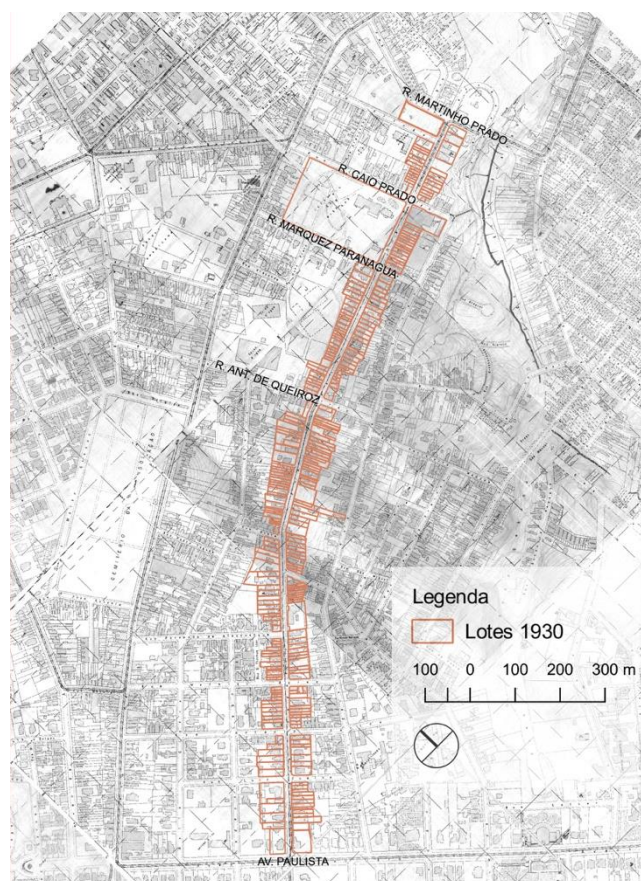


Fig. 07 Análise das edificações e lotes sobre planta da cidade de São Paulo em 1930. Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Geosampa e Mapa Sara Brasil 1930

## 5.2. Congestão

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

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

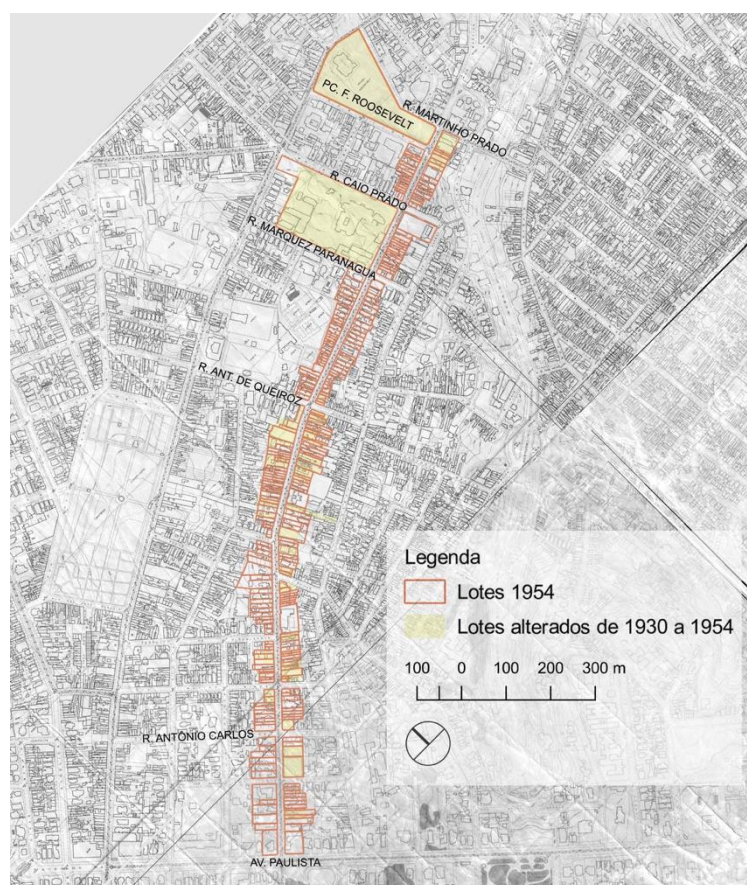


Fig. 08 Análise das edificações e lotes sobre planta da cidade de São Paulo em 1954. Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Geosampa e Mapa 1954

O contexto urbano propiciou a ocupação das construções de baixo gabarito por comércio ou a sua demolição para construção de edifícios residenciais de apartamentos com comércio e serviços no térreo. Com base na análise de lotes sobre planta da cidade de São Paulo em 1954 verificamos a agregação de lotes para sua ocupação por novas tipologias (Fig. 08). É o caso tanto do edifício Aracuã de 1954, como do Ibaté de 1953 projetado pelo arquiteto Franz Heep (Fig. 09 e 10). Este último, na esquina da Augusta com a Antônio Carlos, apresenta uma área construída próxima a oito vezes da área do lote, sem recuo frontal ou lateral, sem estacionamento e com unidades de varejo no térreo acentuando a vocação para o comércio da rua.



Fig. 09 Térreo do Ed. Ibaté na R. Antônio Carlos. Fonte: Elaboração própria 10/07/2020.



Fig. 10 Ed. Aracuã na R. Augusta. Fonte: Elaboração própria 10/07/2020.

Assim como no centro de São Paulo, também na Rua Augusta foram inauguradas galerias comerciais com múltiplas unidades de varejo, contudo, diferenciando-se das do centro por não oferecerem um percurso pedestre com passagem para outras ruas. No total foram inauguradas quatro galerias de 1959 a 1961: a Augusta Shopping, a Le Village (Fig. 11), a Ouro Velho e a Ouro Fino.





Fig. 11 Galeria Le Village na R. Augusta 1492. Fonte: Elaboração própria 10/07/2020.

Com o agravamento da dificuldade dos clientes em estacionarem os seus veículos, na década de 1960 lojas e galerias começaram a oferecer estacionamento no próprio estabelecimento ou privados. Surgem edifícios residenciais e comerciais com pavimentos de garagem, como é o caso do edifício Elfrido número 66, com seis andares de estacionamento.

No mesmo período é inaugurado o shopping center Iguatemi em 1966, próximo a Jardins, distante do centro, com estacionamentos exclusivos generosos. Este foi o primeiro shopping em São Paulo e com uma proposta que solucionava os evidentes incômodos presentes na Rua Augusta.

Seguindo esse marco, em 1969 surge o Shopping Center 3 na quadra definida entre a Rua Augusta, a Avenida Paulista e a Rua Luiz Coelho, com acesso público pelas três vias nos pavimentos inferiores de comércio e estacionamento, e uso corporativo nos pavimentos superiores.

Em paralelo, a Avenida Paulista torna-se o novo centro financeiro e as duas quadras compartilhadas com a Rua Augusta passam a acolher edificações institucionais de grande porte, nomeadamente o Banco Nacional de Minas Gerais em 1967 (Rolnik, 2009).

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

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

### **5.3. Globalização e reapropriação**

O novo centro financeiro global da Avenida Paulista gera a demanda de serviços hoteleiros para executivos e em 1976 é inaugurado o Hotel Caesar Park, o primeiro do seu segmento na Rua Augusta. Até 1977 surgem múltiplos hotéis tornando a Rua Augusta um eixo hoteleiro de referência internacional, nomeadamente o Grand Hotel Ca'd'oro, o Augusta Boulevard Hotel, o Augusta Palace Hotel, o hotel Panamericano e o Hotel Augusta Park Residence (Folha de S. Paulo, 2009).

Em simultâneo a Rua Augusta vive um período de reapropriação de equipamentos culturais das prósperas décadas de 1950 e 1960, tais como cinemas e teatros, o que contribuiu para a sua revitalização e ressignificação sustentável.

O circuito alternativo de cinemas é formado pelo cine Bijou na praça Roosevelt, pelo Espaço Banco Nacional e pelo Cineclube Elétrico no trecho centro, bem como pelo Vitrine e pelo Cinesesc no trecho de Jardins (Mauricio, 1994).

O Espaço Banco Nacional, expandido em 1995, tornar-se-ia o atual Espaço Itaú de Cinema, que em 2017 passou por uma nova expansão com a abertura de instalações no número 1470 (Fig. 13).

Diversos teatros contribuem para a cena de cultural, ganhando especial força mediática o teatro Satyros aberto em 2000 que dá início à revalorização da praça Roosevelt através das suas apresentações e eventos agregando os demais teatros já existentes (Santos; Fidalgo, 2005).

A abertura da casa noturna Vegas em 2005 no número 765 foi outro marco de transformação. O seu sucesso provocou o surgimento de um forte polo de entretenimento noturno precipitando a abertura de estabelecimentos até 2012, nomeadamente o Inferno (número 501), o Club Noir (número 331), o Studio SP (número 591), o Studio Roxy (número 430) e o Bar do Netão (número 822), o Z Carniceria (número 934), o Beco 203 (número 609), Bar Caos (número 584), Blitz Haus (número 657) e Fordiesel (número 822A), entre outros. Estes ocuparam galpões e edificações até dois pavimentos.

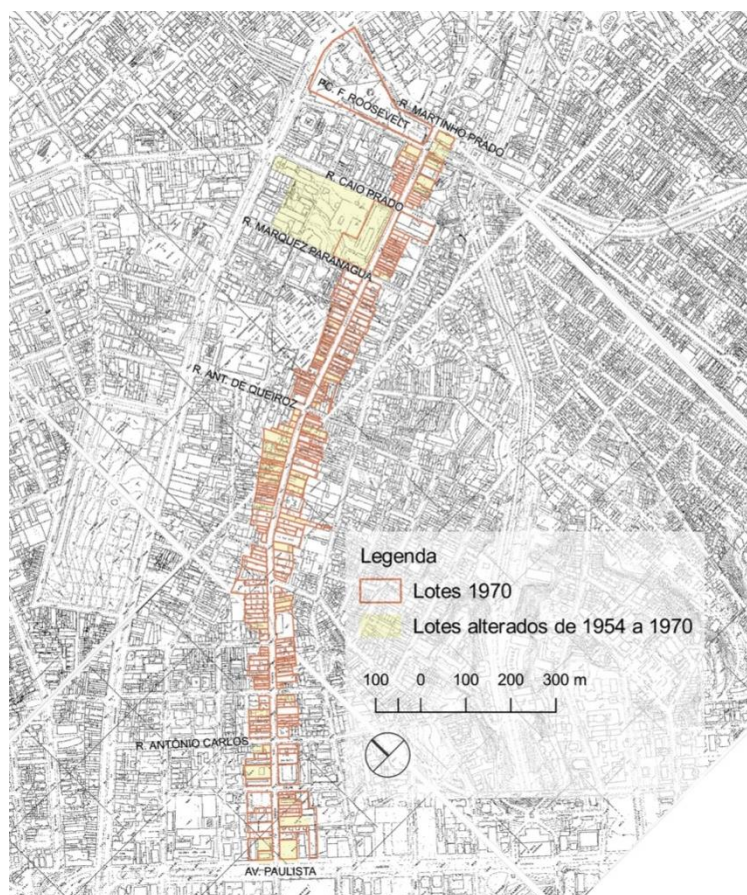


Fig. 12 Análise das edificações e lotes sobre planta da cidade de São Paulo em 1970. Fonte: Elaboração própria a partir de dados do GEGRAN

Em 2009, o reconhecimento midiático da Rua Augusta enquanto eixo de lazer noturno e de nova produção cultural, com diversidade de oferta e convívio entre grupos sociais, alcança o seu auge com a publicação de críticas positivas em artigos internacionais, nomeadamente no *New York Times* com o texto *Crazy Nights in São Paulo* (Kugel, 2009). Como consequência deste fenômeno que atrai um volume superior de público, para além de surgirem novos estabelecimentos de comércio e serviços, os existentes estendem o seu horário até às 23h garantindo um fluxo constante de transeuntes na rua e contribuindo para a revalorização da região.

Até então, a Rua Augusta já se beneficiava da proximidade da estação de metrô Consolação, como também dos corredores de ônibus das avenidas Consolação e Nove de Julho. Contudo, a sua acessibilidade é reforçada em 2011 com a inauguração da estação Paulista e em 2013 da estação Higienópolis, ambas da linha amarela de metrô (Pissardo, 2013).

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

Este cenário propicia a valorização imobiliária e, a partir de 2011, a iniciativa privada dá início à aquisição de lotes ocupados por edifícios históricos, estacionamentos, imóveis abandonados e outros de menor dimensão (Fig. 13). O património histórico, o comércio e os locais de cultura dão lugar a construções de empreendimentos residenciais e corporativos que se distinguem das remanescentes pré-existências da Rua Augusta, na sua maioria do período de 1950 a 1970, com comércio ou serviços no térreo no alinhamento das calçadas.

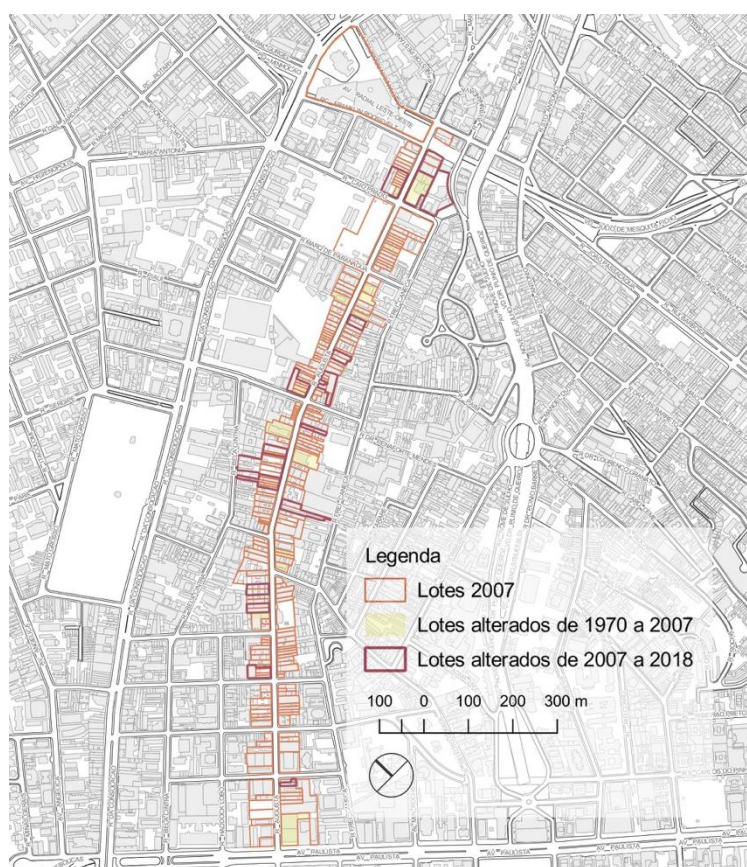


Fig. 13 Análise das edificações e lotes sobre planta da cidade de São Paulo em 2007. Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Geosampa

#### 5.4. Novos condomínios

Com base nos dados de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano foi possível analisar a composição da Rua Augusta dos dias de hoje.

Verificamos que as edificações erguidas desde a década de 1950 até à década de 1970 continuam prevalecendo na paisagem urbana do trecho centro da Augusta, com a sua fachada ativa no alinhamento da calçada.

A alteração para uma tipologia que se afasta da rua coincide com o período após 1975, em que o crescente congestionamento automóvel gerou a deterioração do espaço do pedestre e a demanda por estacionamento

para clientes. Do total de sessenta e sete edificações construídas de 1976 a 2012, 13% apresentam recuo frontal da fachada (Gráfico 02).

Porém, é a partir de 2013 que os condomínios prevalecem, com nove em onze edificações com recuo da fachada em relação à calçada da Rua Augusta.

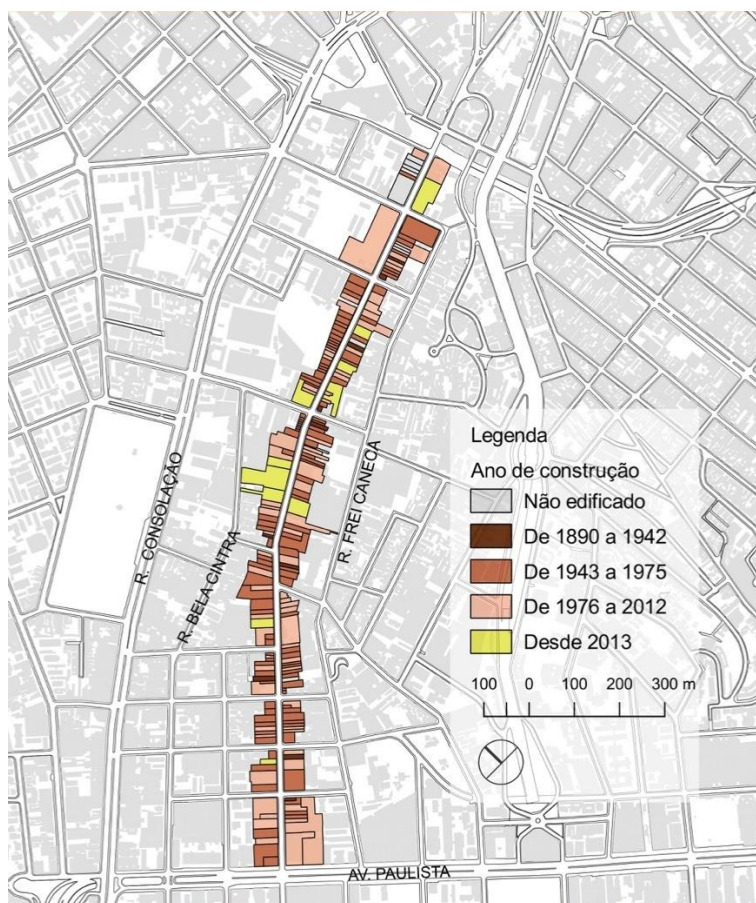


Fig. 14 Ano de construção das edificações até 2019. Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Geosampa

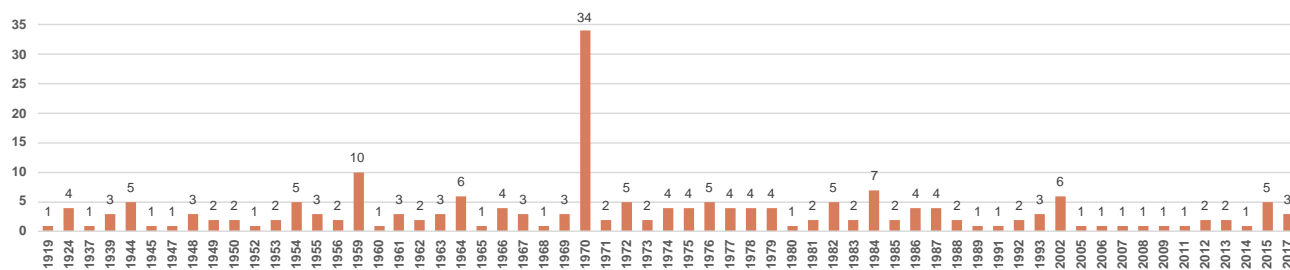


Gráfico 01 Número de edificações construídas por ano. Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Geosampa (Dados do IPTU).

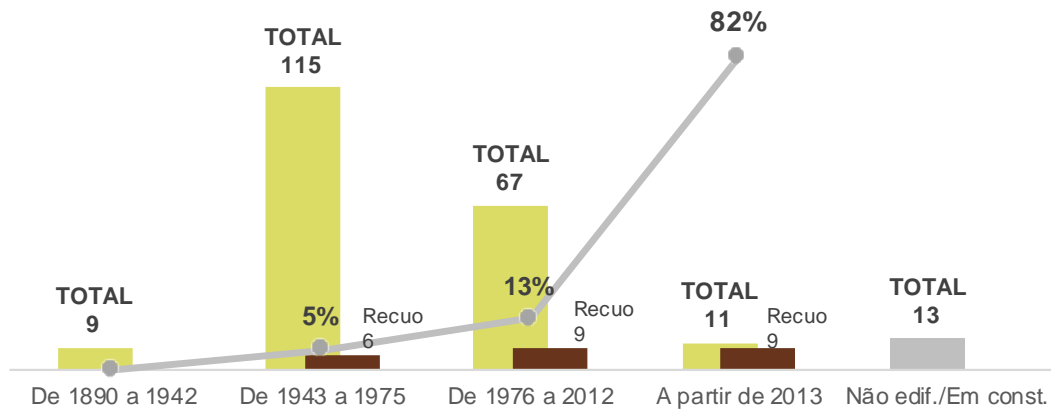


Gráfico 02 Número de edificações construídas, total e com recuo frontal, por período. Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Geosampa (Dados do IPTU) e visitas a campo.

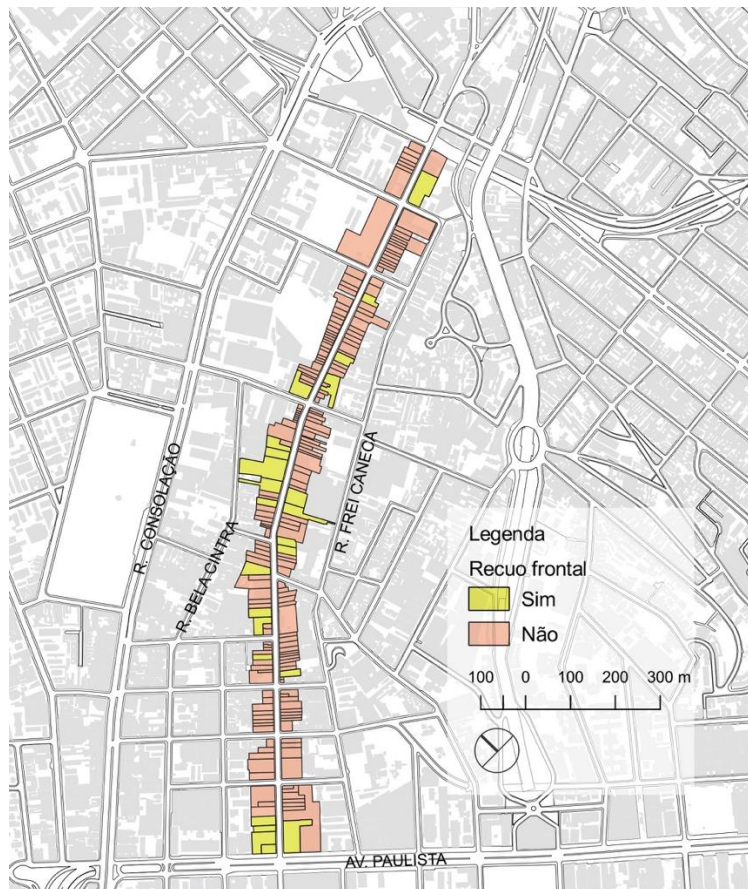


Fig. 15 Recuo frontal das edificações até 2019. Fonte: Elaboração própria a partir visitas a campo.

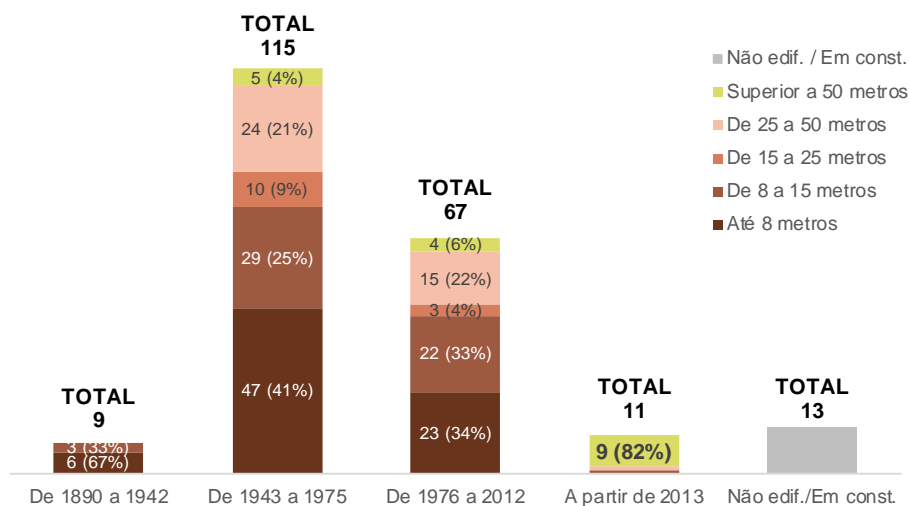


Gráfico 03 Número de edificações construídas, total e por gabarito, por período. Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Geosampa (Dados do IPTU e Edificações) e visitas a campo.

A alteração da tipologia também se manifesta na verticalização. A partir de 2013 existe uma marcante prevalência por edificações com gabarito superando os 50 metros (Gráfico 03 e Fig. 12).

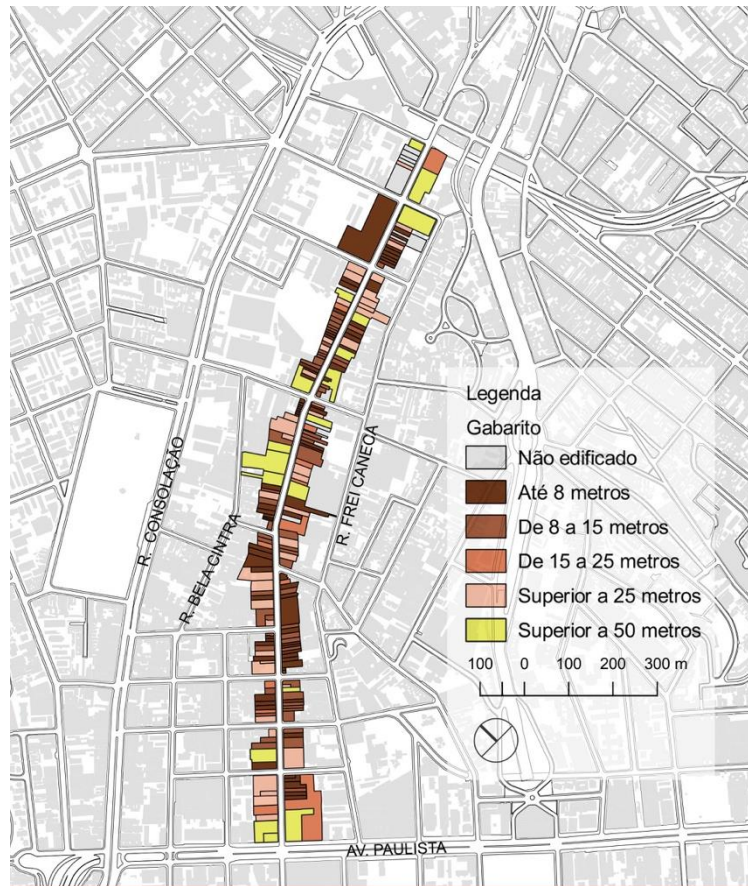


Fig. 16 Gabarito das edificações até 2019. Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Geosampa



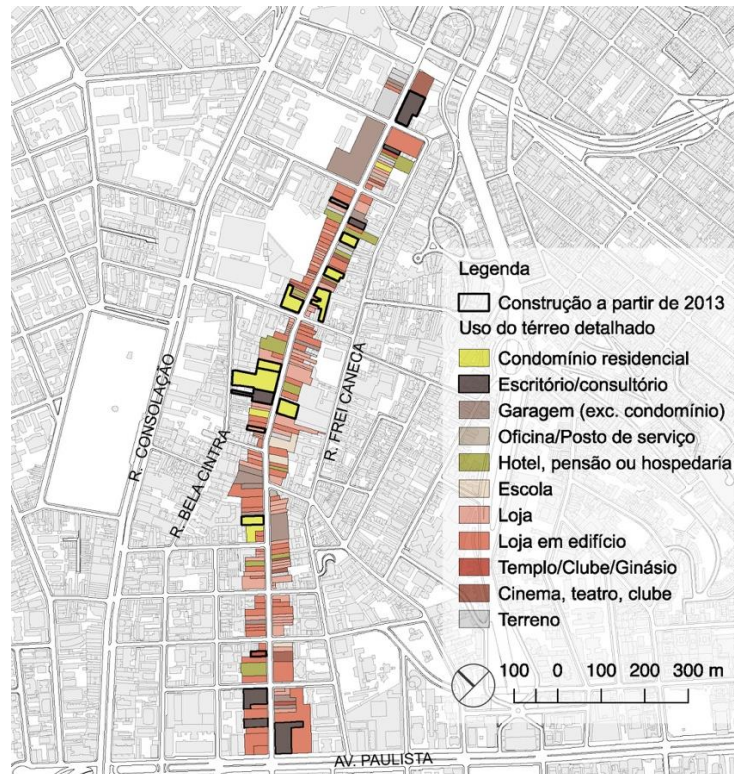


Fig. 17 Uso do terreno das edificações até 2019. Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Geosampa – IPTU 2019

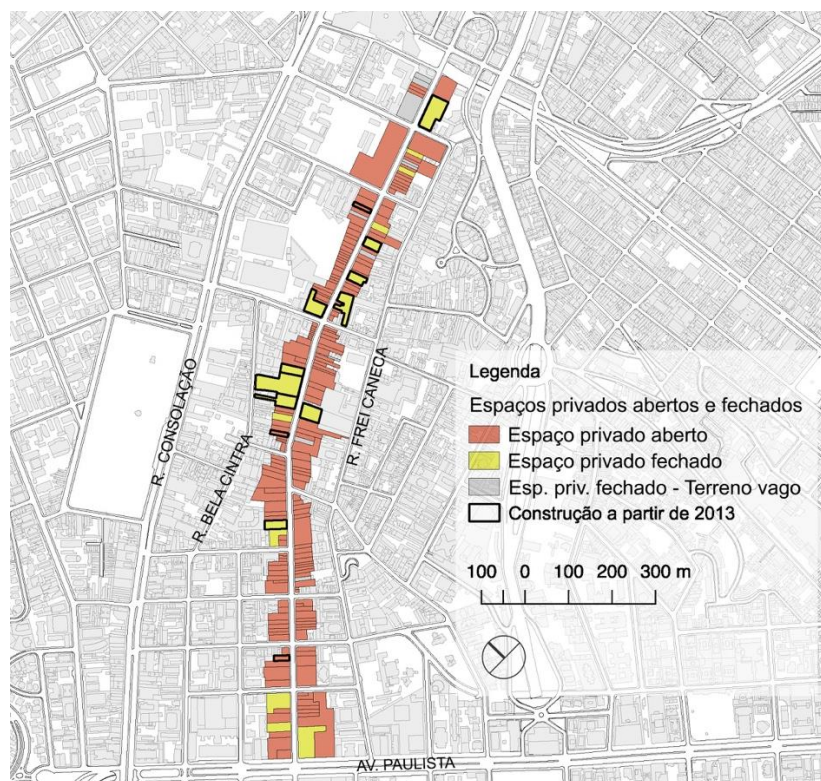


Fig. 18 Terrenos privados abertos e fechados até 2019. Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Geosampa – IPTU 2019

Com a implantação dos novos empreendimentos, a Rua Augusta tem perdido a urbanidade que antes caracterizava, que era alimentada pela intensa atividade cultural e comercial que garantiam um fluxo elevado de pedestres nas suas calçadas. As tipologias implantadas desde 2013 procuram a separação clara entre o uso controlado em espaços privados fechados e o uso público em espaços privados abertos de comércio e serviços (Fig. 17 e 18). As novas frentes urbanas consistem em muros e grades, canteiros no recuo frontal, lobby de controle de acesso e estacionamento que por vezes oferece uma empena cega de mais de um pavimento para a rua.

De forma a aprofundar a análise do processo de transformação descrito atrás foram identificadas as características dos pavimentos térreos com o fim de definir as tipologias dos edifícios construídos de 2013 a 2017. O resultado foi documentado na Tabela 1 e na Fig. 19 que se encontram à continuação.

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

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

Tabela 01 Análise de tipologia das edificações construídas de 2013 a 2017

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

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

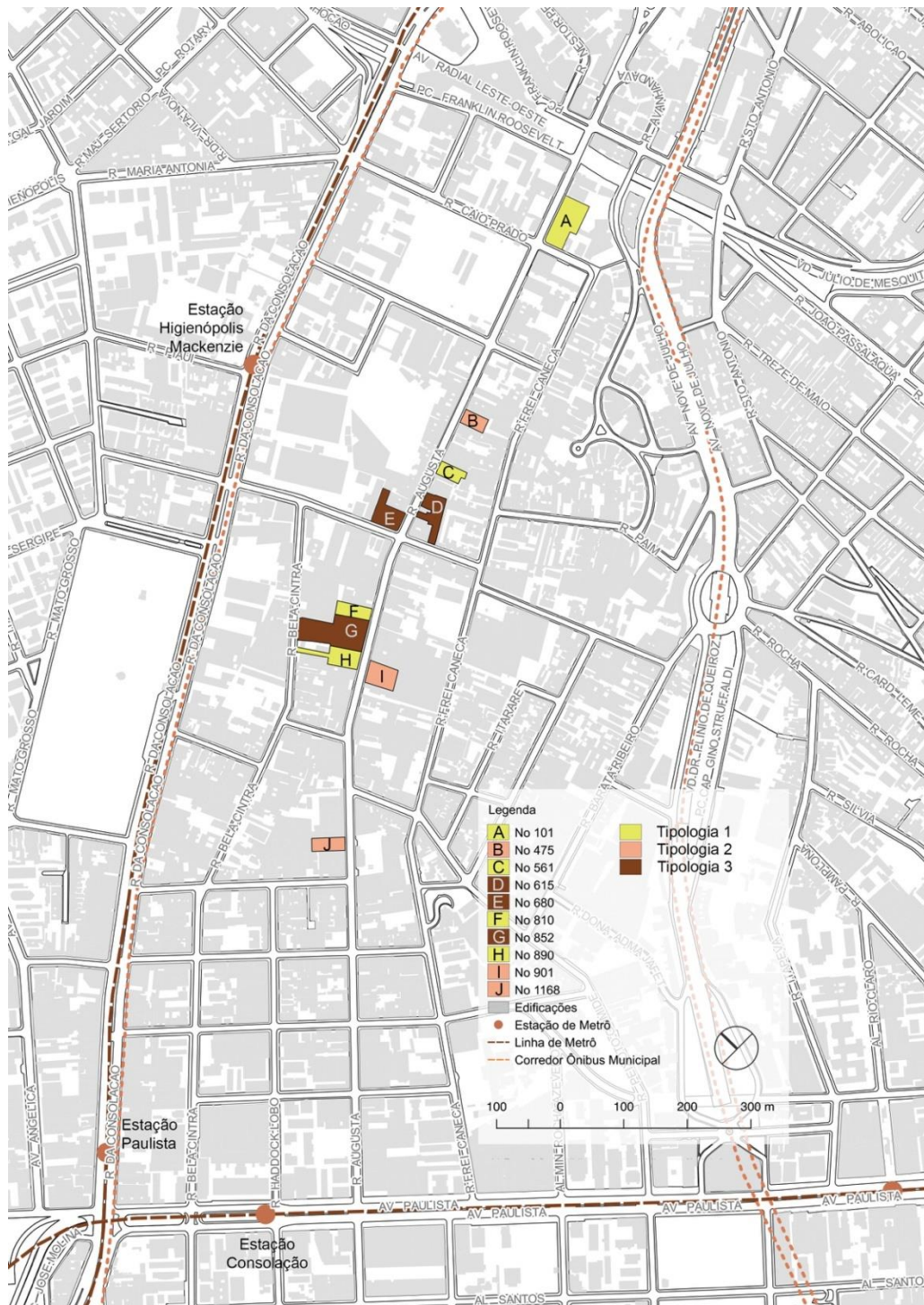


Fig. 19 Edificações construídas de 2013 a 2017. Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Geosampa (Dados do IPTU) e consulta de websites de incorporadoras.

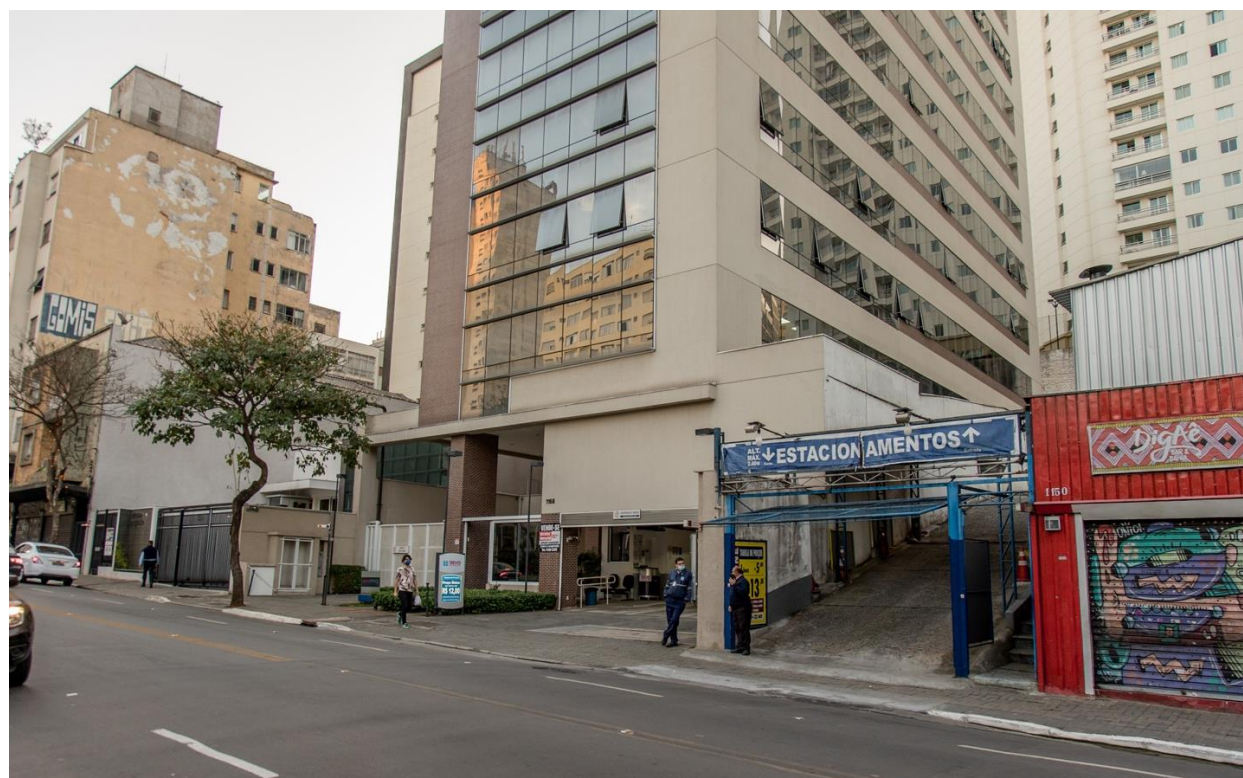


Fig. 20 New Office Augusta - R. Augusta 1168. Fonte: Elaboração própria 10/07/2020.

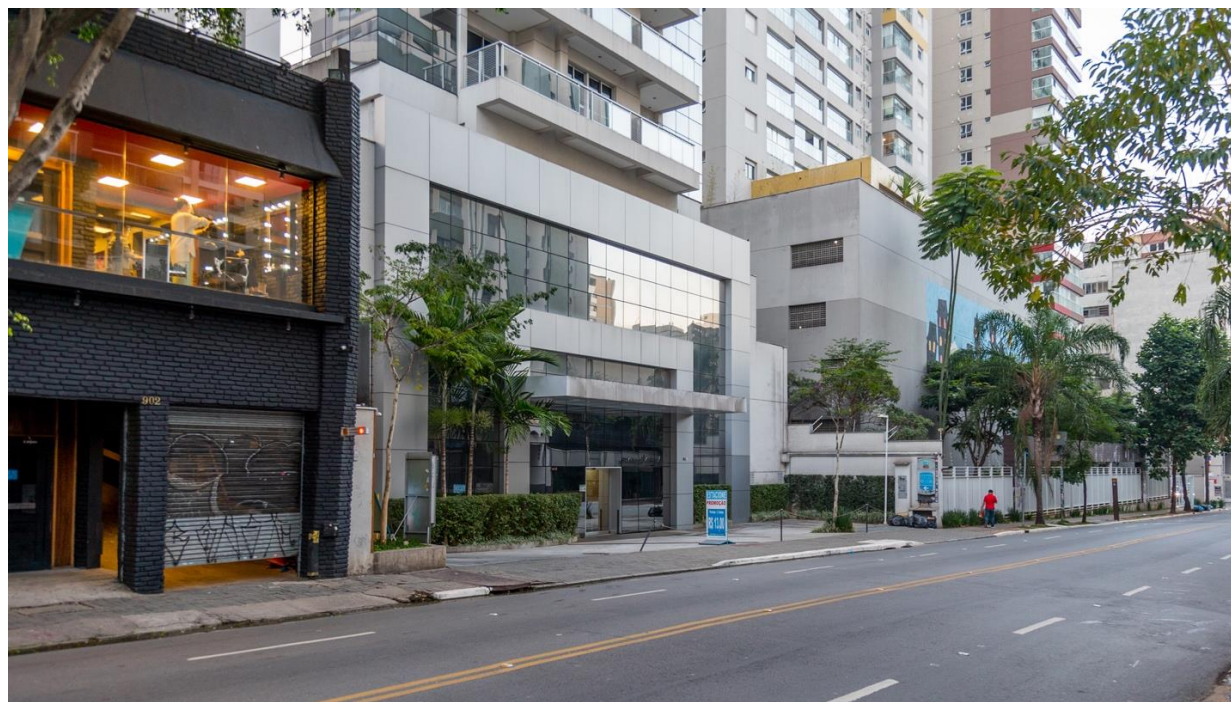


Fig. 21 Belaugusta e Bela Cintra - R. Augusta 890 e 852 Térreo. Fonte: Elaboração própria 10/07/2020.



Fig. 22 Belaugusta e Bela Cintra - R. Augusta 890 e 852. Fonte: Elaboração própria 10/07/2020.



Fig. 23 Bela Cintra - R. Augusta 852 Térreo. Fonte: Elaboração própria 10/07/2020.



Fig. 24 iQuali à esquerda - R. Augusta 810. Fonte: Elaboração própria 10/07/2020.



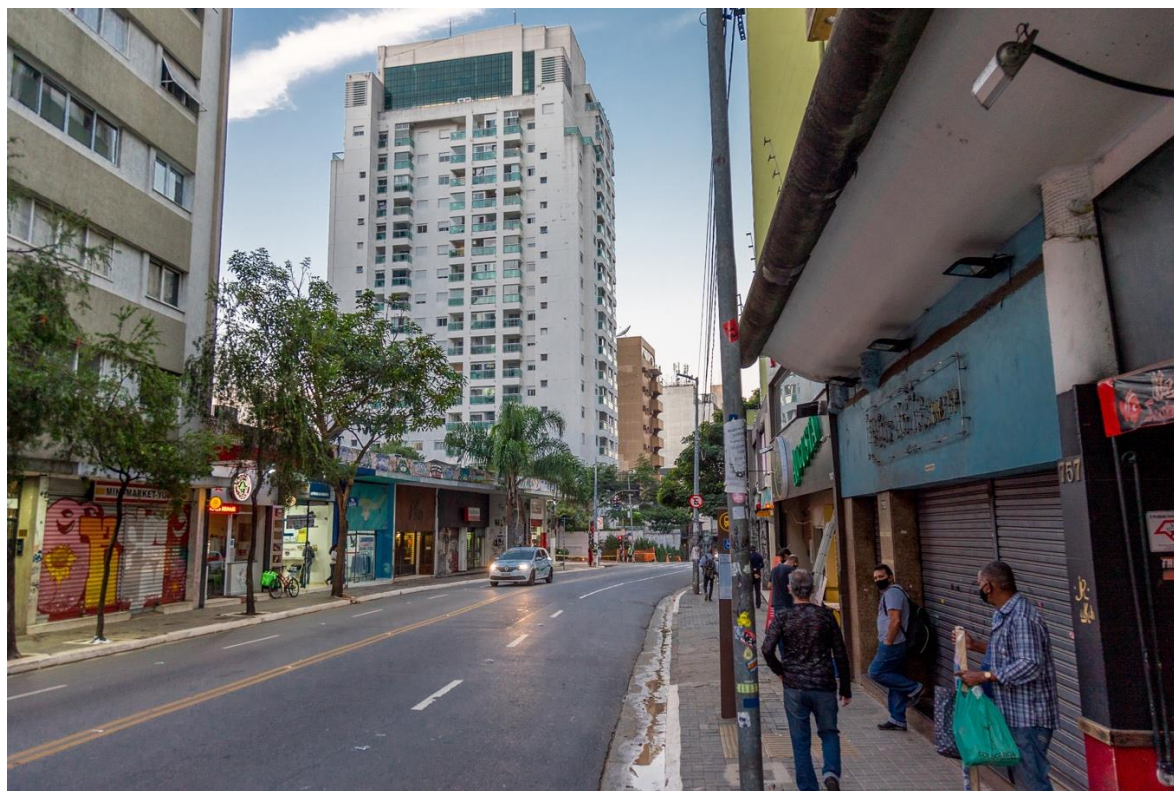


Fig. 25 Capital Augusta - R. Augusta 680 / R. D. Antônia de Queirós 180. Fonte: Elaboração própria 10/07/2020.

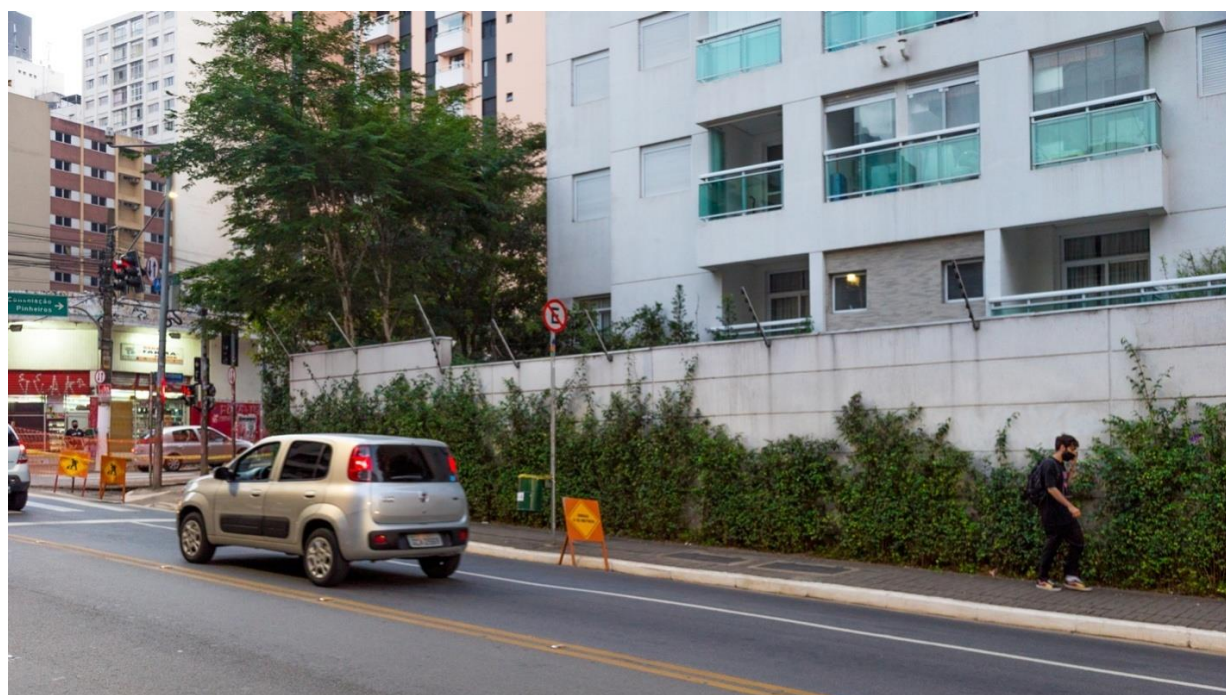


Fig. 26 Capital Augusta - R. Augusta 680. Fonte: Elaboração própria 10/07/2020.

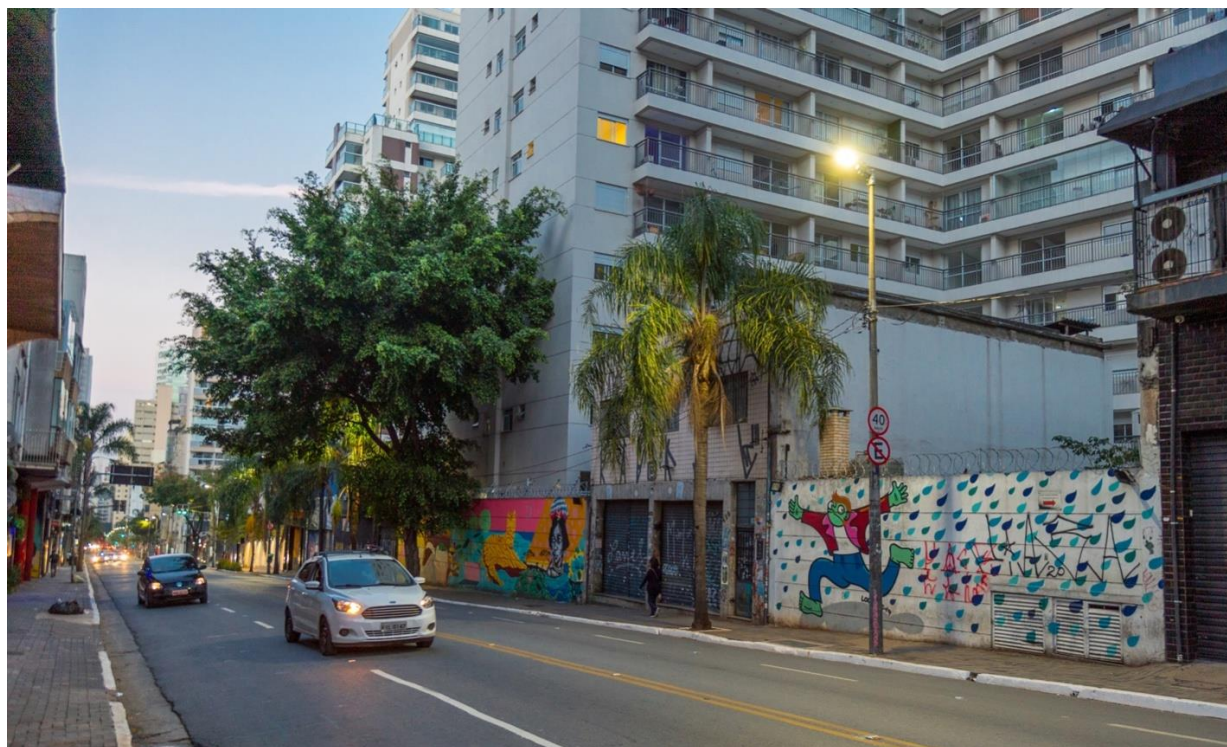


Fig. 27 Link Home - R. Augusta 615. Fonte: Elaboração própria 10/07/2020.



Fig. 28 Augusta Hype Living - R. Augusta 561. Fonte: Elaboração própria 10/07/2020.



Fig. 29 Universo Augusta - R. Augusta475. Fonte: Elaboração própria 10/07/2020.



Fig. 30 Universo Augusta - R. Augusta475. Fonte: Elaboração própria 10/07/2020.

### 5.5. Tipologias construtivas

Da análise do chão da cidade da Rua Augusta trecho Centro identificamos por período três tipologias construtivas a partir dos seguintes critérios:

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

Verificamos que na tipologia construída a partir de 2013 a profundidade no lote aumenta para criar uma distância social entre os residentes dos condomínios verticais e o coletivo que ocupa a Rua Augusta. Para além do recuo da fachada, as edificações recorrem a gradis e muros alambrados, e chegam a posicionar o acesso residencial em uma rua alternativa quando possível. A quebra na continuidade da Rua Augusta fica também evidente no uso do térreo exclusivamente como espaço privado fechado (Fig. 36).

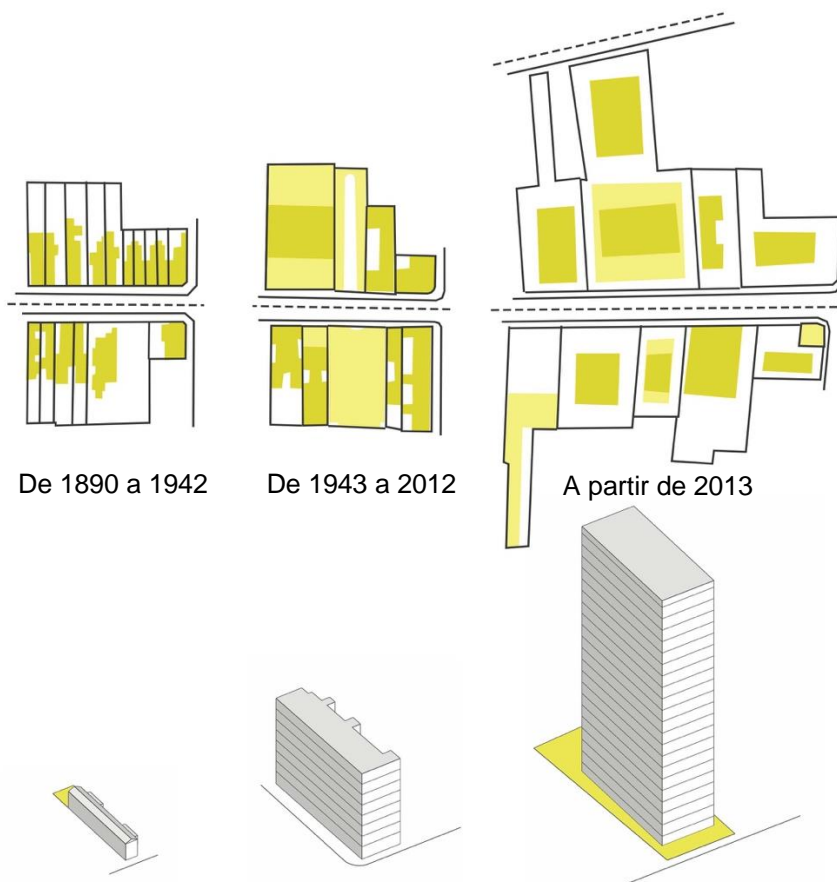


Fig. 31 Tipologia construtiva do Baixo Augusta, sua implantação no lote e unificação de lotes, por período. Fonte: Elaboração própria.



Fig. 32 Edificação Tipologia 1 – Rua Augusta 1392. Fonte: Elaboração própria 10/07/2020.

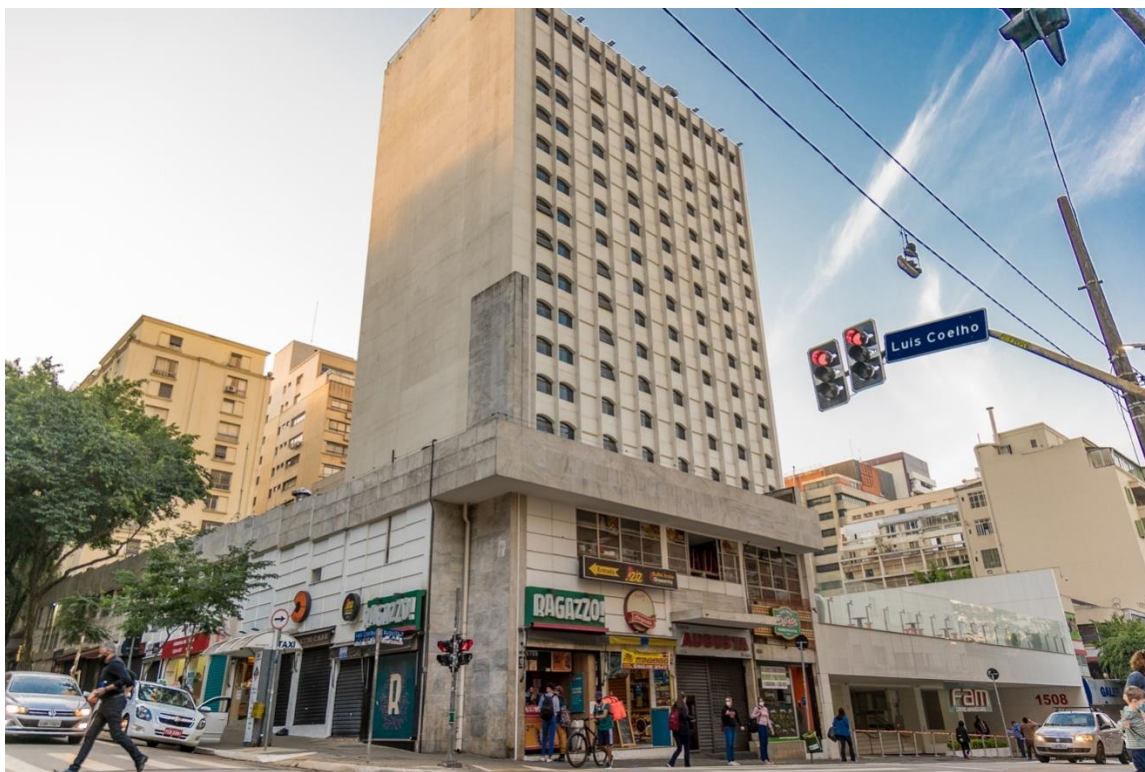


Fig. 33 Edificação Tipologia 2 – Rua Augusta 1508 / 1524. Fonte: Elaboração própria 10/07/2020.

Legenda

- Espaço privado aberto
- Espaço privado fechado

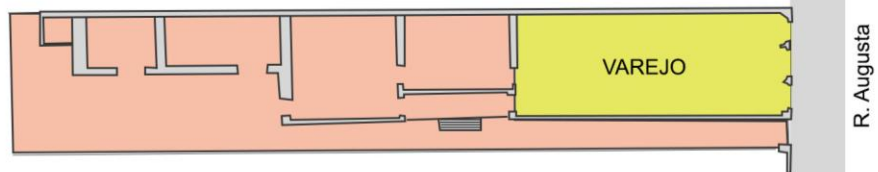


Fig. 34 Planta do térreo Tipologia 1 – Rua Augusta 164.  
Fonte: Série Obras particulares, AHMWL.

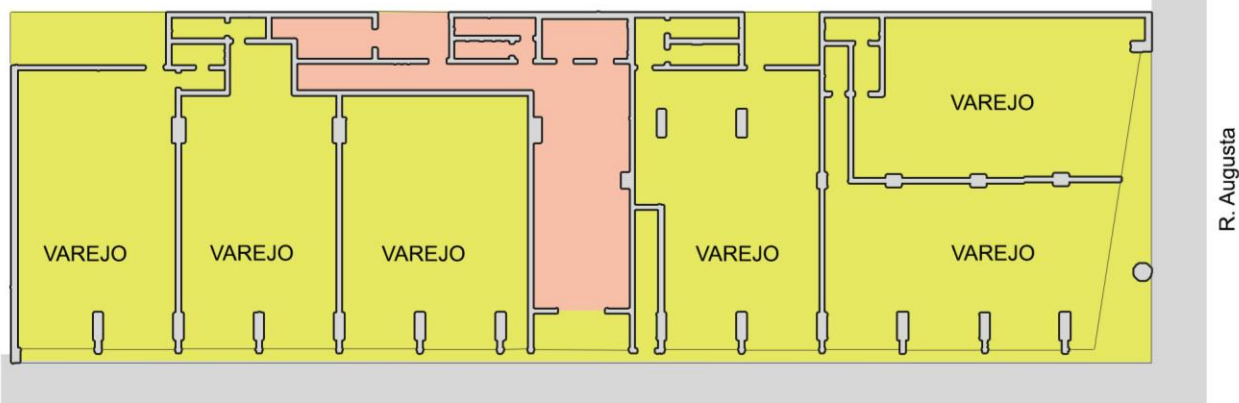


Fig. 35 Planta do térreo Tipologia 2 – Edifício Ibaté. Fonte: <https://www.arquivo.arq.br/edificio-ibate>

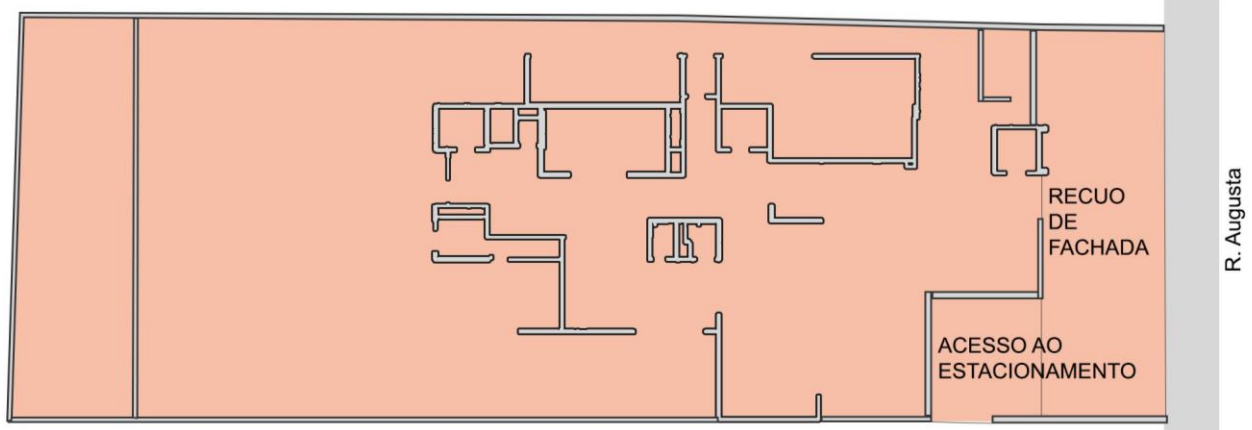


Fig. 36 Planta do térreo Tipologia 3 – iQuali R. Augusta 810. Fonte: <http://www.iqualiaugusta.com.br>

## 6. Considerações finais

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

## 7. BIBLIOGRAFIA

- JACOBS, J. (2014). Morte e vida de grandes cidades. 3. ed. São Paulo: WMF Martins Fontes.
- KARSSSENBERG, H. e LAVEN, J. (2015). A Cidade ao Nível dos Olhos - Segunda versão ampliada: Lições para os plinths. Porto Alegre: EdPUCRS.
- MAIA, F. (1930). Estudo de um plano de avenidas para a cidade de São Paulo. Melhoramentos, São Paulo.
- MANGIN, D., JAGLIN, S. e FERRAND, R. (2018). Rendu Intermédiaire Abstract 2018 Formel/Informel Atlas Comparédes Rez-de-Ville.
- Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (2014). Lei nº 16.050, de 31 julho de 2014. Município de São Paulo (2014).
- ROLNIK, R. (2009). Folha explica: São Paulo. Publifolha, São Paulo.
- SECCHI, B. (1984). Il raccontourbanistico: la politica della casa e del territorio in Italia. Torino: Einaudi. — (1986). Progettodisuolo. Urbanistica, 520, 19-23.
- SOLÀ-MORALES, M. (2008). De cosas urbanas. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, SL.
- STIEL, W. (1978). História dos transportes coletivos em São Paulo. McGraw-Hill do Brasil, São Paulo.
- VIEIRA, A. (1952). Chácara do Capão. Revista do Arquivo Municipal (São Paulo), Vol. CXVIII.
- WOLFF, S. (2001). Jardim América: O primeiro bairro-jardim de São Paulo e sua arquitetura. Edusp.

### Fontes eletrônicas

- ARQUIVO HISTÓRICO DE SÃO PAULO. (2004). Rua Augusta. Disponível em <http://www.dicionarioderuas.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/ListaLogradouro.aspx> (consulta: 05/02/2013).
- FOLHA DE S. PAULO. (2009). Primeiro cinco estrelas de SP, Grande Hotel Ca'd'Oro fecha as portas no dia 20. São Paulo, 24 nov. 2009. Disponível em <https://www1.folha.uol.com.br/fsp/cotidian/ff2411200922.htm> (consulta: 26/01/2019).



KUGEL, S. (2009). Crazy Nights in São Paulo. The New York Times: Travel. Nova Iorque, 1 abr. 2009. 4-4. Disponível em <https://www.nytimes.com/2009/04/05/travel/05surfacing.html> (consulta: 26/03/2019).

LES MATINEES DU CGEDD. (2014). Fabriquer un tissu urbain contemporain. Conseil Général de L'environnement Et Du Développement Durable, Paris. Disponível em [http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Actes\\_13e\\_matinee\\_VoCR\\_cle71a64a.pdf](http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Actes_13e_matinee_VoCR_cle71a64a.pdf) (consulta: 26/03/2019).

MAURICIO, S. (1994). Três novas salas transformam a Augusta na rua do "cinema-cabeça". Folha de S. Paulo. São Paulo, 25 jan. 1994. Disponível em <https://www1.folha.uol.com.br/fsp/1994/1/25/cotidiano/35.html> (consulta: 26/01/2019).

PISSARDO, F. (2013). A rua apropriada: um estudo sobre as transformações e usos urbanos na Rua Augusta (São Paulo, 1891-2012). 2013. 232 f. Dissertação (Mestrado) - Mestrado em Projeto, Espaço e Cultura, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo. Disponível em [www.teses.usp.br](http://www.teses.usp.br) (consulta: 26/03/2019).

SANTOS, V. e FIDALGO J. (2005). Praça Roosevelt renasce com teatros alternativos. Folha de S. Paulo: Ilustrada. São Paulo, 08 fev. 2005. Disponível em <https://www1.folha.uol.com.br/folha/ilustrada/ult90u49225.shtml> (consulta: 26/01/2019).

SCHEERLINCK, K. (2019): Master Dissertation Framework 2019/2020: Manhattan, New York. Disponível em <http://www.blog-archkuleuven.be/united-streetscapes-ghent/> (consulta: 06/07/2020). — (2010). Depth Configurations. Proximity, permeability and territorial boundaries in urban projects. Barcelona: Universitat Ramon Llull EALS. Disponível em <http://www.tdx.cat/TDX-0203110-102626> (consulta: 06/07/2020).