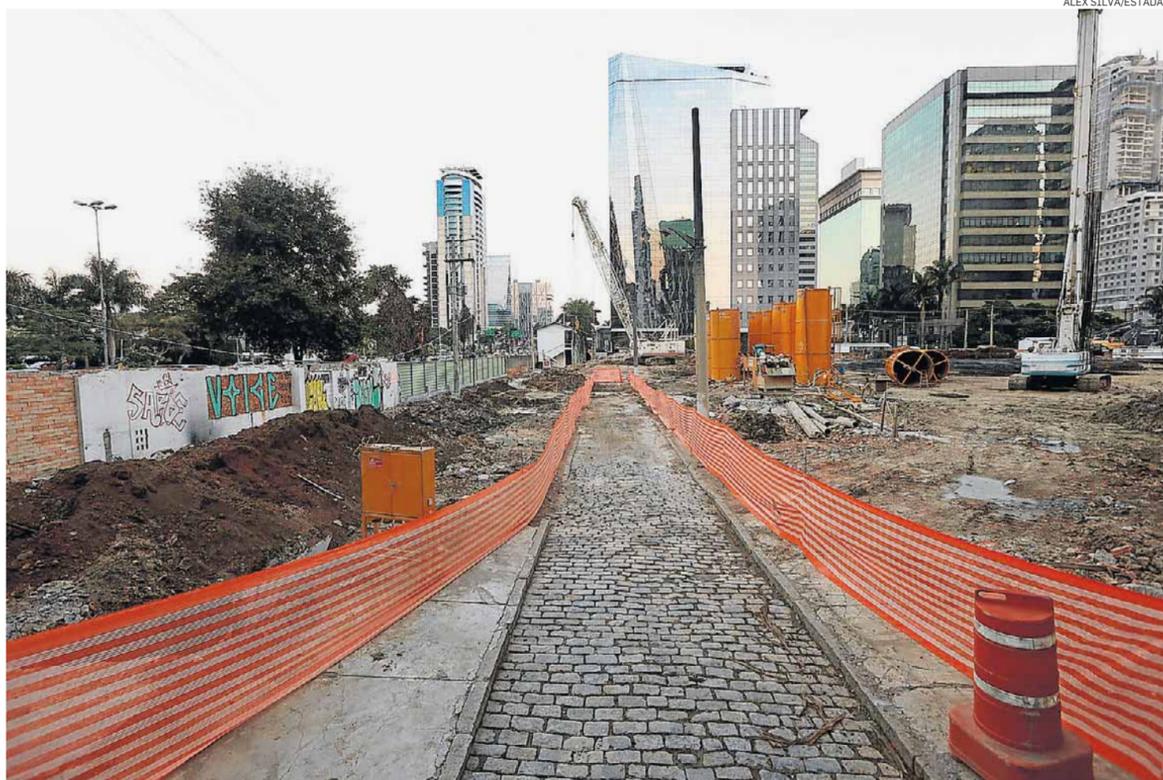


# Arremate



ALEX SILVA/ESTADÃO

**Horizonte.**  
**A travessa se tornou canteiro de obras na Faria Lima**

Juliana Sayuri

Consta que a Rua Oswaldo Imperatriz, sita no CEP 04542-120, Itaim Bibi, São Paulo, SP, Brasil, está na mira imobiliária. Que, entre chapas metálicas brancas e grafites coloridos com ilustrações como Batman e Coringa, a viela estreita se encontra fechada por portões de ferro verde. Noutros tempos, ainda ladeada por casinhas de vila desocupadas, a travessa foi tomada por grama verde, mas tosca. Agora, meio-fio aos pedaços, a Rua foi “engolidada” por uma construção.

Consta que em novembro de 2012, o prefeito Gilberto Kassab (PSD) encaminhou o PL 477/2012 à Câmara, desincorporando e autorizando a alienação da Rua mediante licitação, sob a justificativa de que “a via sem saída destinada exclusivamente a permitir acesso aos lotes lindeiros não apresenta interesse sob o ponto de vista viário.” Consta que, para a compreensão do perfil da Rua, seus 589,41 m<sup>2</sup> à época valeriam no mínimo R\$ 5.872.609,00.

Travessa da Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, quase na esquina com a Avenida Brigadeiro Faria Lima, a Rua Oswaldo Imperatriz não foi oficialmente incorporada, mas virou um canteiro de obras no Projeto B32 da Faria Lima Prime Properties (FLPP) que, consta, tem autorização da CET para fechar acesso a seus pequenos paralelepípedos com cavaletes e fitas zebreadas a fim de manobrar caminhões de cimento, entre 7 de abril e 28 de maio.

Consta nas páginas da metrópole que o presente prefeito Fernando Haddad (PT) engavetou a ideia de vender a Rua, em junho de 2013. Que, porém, o projeto foi endossado por diversas comissões e aprovado em primeira discussão na Câmara, com uma emenda ao artigo 3, definindo em outubro de 2013 que os recursos obtidos deveriam se destinar ao Fundo Municipal de Habitação. Que, outro porém, os vereadores consideraram discutir a proposta no fim de abril de 2014. Assim, a Rua voltou à baila.

Consta que Rafael Birmann é o nome à frente do Projeto B32. Gaúcho, 60 anos, 1,80 de altura, cabelos brancos e olhos azuis, Birmann é um empresário excêntrico. Consta que o incorporador já içou mais de 100 prédios nesta capital. Que é autor do Birmann 21, arranha-céu na Avenida das Nações Unidas que abriga a Editora Abril. Que, vestindo agasalho listrado, jeans e tênis surrado, no seu escritório no edifício New Star, na Faria Lima, declarou eloquentemente: “Quando Haddad tirou a Rua da pauta, pensei: puta que pariu que tá tudo errado! Ai nós acordamos: para dar certo, antes de tudo, precisamos apresentar o projeto para a sociedade – e para os políticos”.

Ao projeto. Rafael Birmann rabisçou o Edifício Faria Lima 3732 por volta de dezembro de 2007, contemplando um espaço multiuso e uma praça pública – estes últimos constando nos seus croquis a partir de janeiro de 2008. Do edifício: uma torre de 30 pavimentos, 24 para escritórios, num total de 120 mil m<sup>2</sup> de área construída. Do espaço multiuso: um teatro batizado “O Cubo”. Da praça: uma área inspirada principalmente no Bryant Park de Nova York. Consta no projeto que a praça teria 6 mil m<sup>2</sup>, arborizada, sem muros nem plaquinhas “não pise na grama”, com murais para grafite, mesas e cadeiras soltas. Que seria “um espaço executado 100% com iniciativa privada, mas 200% aberto ao público”. Que provavelmente seria apelidada “Praça da Baleia” – “pois se Copenhague tem sereia, São Paulo terá baleia”, na rima de Birmann, que idealizou a escultura do cachalote nas linhas de Jonas, Moby Dick e Pinóquio.

Consta que, na década de 2000, Rafael Birmann arrematou ali 35 propriedades independentes, entre terrenos baldios e casi-

# Se essa rua fosse minha

Do imbróglgio sobre a Oswaldo Imperatriz, viela que vale R\$ 5,87 mi no Itaim Bibi

nhas de vila varridas na Operação Urbana Faria Lima dos tempos de Paulo Maluf. Consta que no meio do caminho tinha uma pedra: Oswaldo Imperatriz, “uma rua que não liga nada a lugar nenhum” – mas que, lembre-se de passagem, vale quase R\$ 6 milhões, o que está dentro da estimativa de Luiz Paulo Pompeia, diretor da Empresa Brasileira de Estudo de Patrimônio, que diz que um terreno regular nos arredores pode valer entre R\$ 10 mil e R\$ 15 mil por m<sup>2</sup>. Que, desde 2009, Birmann quer comprar a Rua. Que, *a priori*, os moradores foram contra, temendo confrontar outro “Quartirão da Cultura”, disputada área que abriga a Biblioteca Anne Frank e a Escola Infantil Tide Setúbal. Que, *a posteriori*, os moradores mudaram de ideia, após conhecer detalhes ditos idôneos do projeto.

Consta que foi esse o trajeto do empresário Marcelo Motta, da Sociedade Amigos do Itaim Bibi. Primeiro, contra. Depois, a favor: “Já foi. Agora a Rua é morta. A cidade é uma metamorfose, mas deve ser uma metamorfose humana, não agressiva e não engessada. No Itaim ou na favela de Paraisópolis, a comunidade deve ser respeitada. E os responsáveis pelo empreendimento buscaram dialogar com a comunidade, mostraram respeito. A praça promete uma alternativa melhor à Rua.

Isso, claro, se o empreendimento cumprir as promessas de compensação. No fim, a gente precisa ter esperança, não é?”

Mas Birmann martela, com razão, que não se trata de uma “contrapartida” (uma rua de 589 m<sup>2</sup> por uma praça de 6 mil m<sup>2</sup>). “No projeto original, a praça e o teatro já estavam previstos. Não é uma ‘contrapartida’.” Consta que o gaúcho não quer erguer “só mais um” arranha-céu. Que, novamente eloquente, diz numa marretada só: “Arquitetura não é apenas tijolo e cimento. É visão: quero construir um marco na cidade, uma proposta para olhar o empreendimento imobiliário não como algo circunscrito a um terreno, mas como parte de um todo. Não é só x metros, y andares, um muro ali e outro lá. Estamos construindo uma cidade em que cada um fica no seu quadrado, sem diálogo nem urbanidade. Precisamos retomar o urbanismo perdido. A cidade é feita de ruas e prédios interligados – e de gente,oras! Quero discutir o espaço público nu-

ma metrópole colapsada como São Paulo. Se ‘tu’ olhar a Faria Lima e a Paulista, todos os prédios são fechados. Quero um prédio aberto, para interagir com a cidade”.

Fora dos autos, Birmann conta: “Meus investidores se esgoelam: ‘Pô, Rafael, que é que a gente ganha com isso?!’ Meus sócios pensam que sou idiota, louco, tarado por urbanismo. Dizem: ‘Rafael, não dá mais, a gente tá nessa história da Rua desde 2009. Vamos partir pra outra. Onde tá o lucro?’ E eu estou me sentindo um perfeito idiota, pois estou tendo muito prejuízo e muito atraso. O custo é imenso. Mas eu quero fazer! Porque tenho orgulho, tenho tesão por urbanismo. O endereço fica mais nobre, a cidade fica mais legal. Não sou o malvado da história. Não sou o destruidor de vilinhas. Nosso cinismo está de matar, mas precisamos acreditar na cidade. Ingênuo, né? Sei que essa minha proposta parece meio *naïf*, meio imbecil, mas me recuso ao cinismo. Quero fazer um negócio importante para a cidade, pô! É o momento certo: 60 anos, fim de carreira (*risos, sonoros*). Esse será meu último prédio de escritórios. Depois quero me dedicar ao urbanismo mesmo, talvez com a Fundação Aron Birmann. Dizem que esse prédio será meu legado. Não... Legado é muito boiola”.

“Arquitetura não é só tijolo e cimento. É visão: quero discutir urbanismo nessa cidade colapsada”

Atualmente o B32 tem duas alternativas. Plano A: construir o prédio com a praça e o teatro, o que só será possível, por questões geométricas, com a Rua. Plano B: impedida a aquisição da Rua, só dá para construir o prédio. Neste caso, por lei, a travessa deverá ser murada, o que a isolará ainda mais. Birmann, aliás, tem aversão a muros – “que profibem a passagem e roubam a perspectiva”. Consta que o empresário se inspira na linha do Project for Public Spaces (PPS), em cidades como Londres, Nova York, Paris, e em nomes como Jane Jacobs e William H. White. Que transpira ao pensar na espera para poder comprar a Rua: “O projeto é legal. Os moradores aprovaram, o prefeito gostou, o subprefeito gostou. Por que não sai do papel?”

Consta que o advogado Jorge Eduardo Rubies, do movimento Preserva SP, discorda. “O pior espaço público é melhor que o melhor espaço privado. É uma questão de princípios. O espaço público é de todos, enquanto as áreas privadas só podem ser usufruí-

das por alguns”, diz. “Isso abre precedente para privatizar outras ruas. O mais grave é esse domínio do setor imobiliário. Estão destruindo tudo: casarões, fábricas, vilas. Agora querem avançar no espaço público. Não se pode cruzar essa linha. É o fim!”

Consta que o arquiteto Angelo Salvador Filardo Junior, subprefeito de Pinheiros, compreende as ideias de Rubies, mas não as rubrica: “O Preserva SP recusou o projeto por princípios, mas não por lei. Respeito o movimento, mas a Câmara é soberana. Até entendendo a ideia de ‘passa um boi, passa uma boiada’, quer dizer, hoje você vende um beco sem saída, amanhã você vende um quarteirão cultural. Mas diferentemente do ‘Quartirão da Cultura’, a Oswaldo Imperatriz é pequena e, isolada, não poderia ser aproveitada. Agora só terá sentido como parte de uma área maior. O importante é que as compensações sejam feitas, a praça e o teatro. Reitero: o interesse público deve ser garantido antes do interesse particular”.

Que conste que o biólogo Helcias de Pádua, do Memórias do Itaim, tem outro olhar sobre a questão. Desde 1946 no Itaim Bibi, Pádua é um apaixonado pelo bairro. “Oswaldo Imperatriz ainda é uma via pública, com CEP, nome e sobrenome. Não é a primeira ruazinha ‘engolidada’ pela especulação imobiliária. Lá atrás, os moradores foram expulsos. Ao sair, cada morador leva um pouco da memória do bairro. Depois entram ‘passantes’, que às vezes não têm esse amor pela história. Sempre digo: só preserva quem conhece.”

Só para constar: na história do bairro, talvez Oswaldo Imperatriz não simbolize tanto quanto nomes pomposos como Leopoldo Couto de Magalhães Junior (o “Bibi” da família que adquiriu a chácara que os índios se referiam como Itahy, “pedra pequena” no tupi, em 1896). Era um bairro popular, morada de negros alforriados e imigrantes italianos e portugueses. Tornou-se subdistrito em 1934. Na década de 1970, com a abertura de avenidas importantes, como Faria Lima e Juscelino Kubitschek, o bairro começou a se transformar no que é hoje: altamente verticalizado e valorizado. Todavia consta que Oswaldo Imperatriz era um alfaiate, de grande família imigrante italiana na Lapa, onde mantinha a Camisaria Imperatriz na Rua 12 de Outubro, 696 – endereço que agora abriga a poplaresca Akamai Hawaiian Surfer. Consta que, em 1970, a camisaria foi premiada como a melhor vitrine no concurso de ornamentações natalinas – e que Oswaldo foi convidado à cerimônia de premiação no Jardim de Inverno Fasano, na Avenida Paulista, onde o vencedor receberia 5 mil cruzeiros e um troféu de ouro. Que em 1975 a camisaria repetiu o feito, eleita a mais bela entre 113 vitrines paulistanas. Que Oswaldo morreu em 12 de janeiro de 1982, tendo missa de sétimo dia na Igreja Dom Bosco, Lapa. Consta nos arquivos do historiador Maurílio Ribeiro, do Arquivo Histórico de São Paulo, que em 6 de outubro de 1982, a “Rua Particular” – que consta a ironia do destino nos autos – recebeu o nome “Oswaldo Imperatriz” mediante o Decreto Municipal nº 18.287. Consta ainda que há Imperatrizes espalhados nesta capital, entre Bom Retiro, Brás, Lapa, Piratuba e Pompeia, mas a família se distanciou tanto que muitos não se conhecem pessoalmente. Entre outros laços familiares, Oswaldo é tio-avô de Paulo de Barros Imperatriz, que atualmente mantém a R e Imperatriz Confecções no Brás, e cujo filho, Rodrigo Imperatriz, propõe o seguinte: “Se a Rua não tem mais volta, eles podiam pelo menos batizar a praça de ‘Oswaldo Imperatriz’, né?”

Consta que o urbanista Eduardo Nobre, professor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAUUSP), tem questões sobre o imbróglgio da Rua. A saber: “O espaço público não é alienável. Faz sentido disponibilizar ruas a interesses imobiliários? Não deveríamos discutir a verticalização, a mobilidade urbana e o esgotamento de áreas arborizadas? Não deveríamos discutir o modelo de cidade que queremos? Infelizmente, a visão neoliberal está invadindo a política urbana”.

Nesse beco sem saída, Rafael Birmann não se interessa por discussões políticas polarizadas. “Sou um capitalista até a raiz do cabelo. Mas é um absurdo o que o mau urbanismo faz com o povo.” Considera-se um “capitalista do bem”?, questiono. Que conste sua resposta: “Sempre digo: pensar só em dinheiro é muito pobre. Claro que me considero um homem ‘do bem’. Critico alguns colegas empresários que não conseguem ver além do dinheiro. O lucro é vital, mas além dele existe um mundo de outras coisas para serem almeçadas e conquistadas”.

Nessa quinta marcada por manifestações de sem-teto e sem-terra em São Paulo, a Rua Oswaldo Imperatriz continuava fechada. Enquanto isso, a decisão sobre seu destino ainda tramita na Câmara. “Sinceramente, se eu for obrigado a construir esse prédio sem a praça e o teatro... Prefiro não fazer prédio nenhum. Vou ficar tão puto da vida que posso até vender o terreno, mas não quero construir ‘só mais um’ prédio na Faria Lima. Quero uma praça. Quem não quer?!” Por fim, nessa cidade cimentada por tecnicidades, decretos e autos, sobre o futuro do urbanismo, ainda nada consta.