



**EIXO TEMÁTICO:**

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Ambiente e Sustentabilidade      | <input checked="" type="checkbox"/> Crítica, Documentação e Reflexão | <input type="checkbox"/> Espaço Público e Cidadania          |
| <input type="checkbox"/> Habitação e Direito à Cidade     | <input type="checkbox"/> Infraestrutura e Mobilidade                 | <input type="checkbox"/> Novos processos e novas tecnologias |
| <input type="checkbox"/> Patrimônio, Cultura e Identidade |  |  |

## **Do esqueleto da Eletropaulo ao edifício Torre São Paulo: A transformação do prédio, através do projeto de arquitetura**

*From Eletropaulo's building frame to São Paulo Tower: The changing of the building through architecture design*

*Esqueleto Eletropaulo el edificio Torre São Paulo: La transformación del edificio, a través del diseño de la arquitectura*

TATEOKA, Rosana Simprini (1);

PERRONE, Rafael Antonio Cunha (2)

(1) Mestranda, Universidade Presbiteriana Mackenzie, UPM, PPGARQ, São Paulo, SP, Brasil; email: rosimprini@hotmail.com

(2) Professor Doutor, Universidade Presbiteriana Mackenzie, UPM, e Universidade de São Paulo, USP, PPGARQ, São Paulo, SP, Brasil; email: racperrone@gmail.com



## **Do esqueleto da Eletropaulo ao edifício Torre São Paulo: A transformação do prédio, através do projeto de arquitetura**

*The Eletropaulo building to São Paulo Tower: The building changes through architecture project*

*Esqueleto Eletropaulo el edificio Torre São Paulo: La transformación del edificio, a través del diseño de la arquitectura*

### **RESUMO**

O presente estudo tem o objetivo de analisar os diferentes projetos desenvolvidos para o antigo Edifício da Eletropaulo, localizado no cruzamento da Avenida das Nações Unidas com a Avenida Juscelino Kubitschek, no bairro do Itaim Bibi em São Paulo, e entender como foi possível aproveitar sua estrutura original, que apresentava um aspecto ruim, com aparência pesada, e alterá-la a ponto de trazer leveza e transformar o edifício em um marco na paisagem. Foram quase duas décadas, desde o início da construção até a sua finalização, e dezenas de propostas foram apresentadas para tentar viabilizar a conclusão do edifício.

**PALAVRAS-CHAVE:** edifício de escritórios, estrutura, projeto de arquitetura, arquitetura contemporânea

### **ABSTRACT**

*The purpose of this study is to analyze the different projects developed for the old building of Eletropaulo, located in the corner of Nações Unidas Avenue and Juscelino Kubitschek Avenue, in the Itaim Bibi district of São Paulo, and understand how it was possible to work your original structure, which presented a bad aspect with heavy structure, and change it to have lightness and transform the building into a landmark in the landscape. The construction of this building has nearly two decades and many proposals were made trying to finish it.*

**KEY-WORDS:** office building, structure, architecture design, contemporary architecture

### **RESUMEN**

*El presente estudio tiene como objetivo analizar los diferentes proyectos desarrollados para el antiguo edificio de Eletropaulo, que se encuentra en la intersección de la Avenida de las Naciones Unidas y de la Avenida Juscelino Kubitschek, en el barrio de Itaim Bibi de São Paulo, y entender cómo ha sido posible aprovecharse de su estructura original, que tenía un mal aspecto con apariencia dura, y cambiar hasta el punto de llevar a la ligereza y transformar el edificio en un punto de referencia en el paisaje. Han pasado casi dos décadas desde el inicio de la construcción hasta su finalización, y se hicieron decenas de propuestas para tratar de terminar el edificio.*

**PALABRAS-CLAVE:** edificio de oficinas, estructura, diseño del edificio arquitectura, arquitectura contemporânea



imobiliário, porque havia feito muito sucesso nos países desenvolvidos, entretanto o projeto não foi adiante, sendo retomado e adaptado somente em 1995, na gestão de Paulo Maluf (1993-1997) (FIX, 2000).

O terreno do Edifício da Eletropaulo fazia parte do perímetro do projeto de renovação urbana apresentado pelo arquiteto Júlio Neves em 1987, dessa forma, optou-se por contratá-lo para desenvolver o projeto da sede da empresa Eletropaulo.

A construção do edifício começou em 1991, mas foi paralisada em 1995 (Fig. 2) pelo governador Mário Covas (1995-2001) por desconfiança de superfaturamento da obra. O Tribunal de Contas do Estado (TCE) estimou um prejuízo de 70 milhões de dólares para os cofres públicos (SERAPIÃO, 2010, p:75).

Figura 2: Construção Paralisada

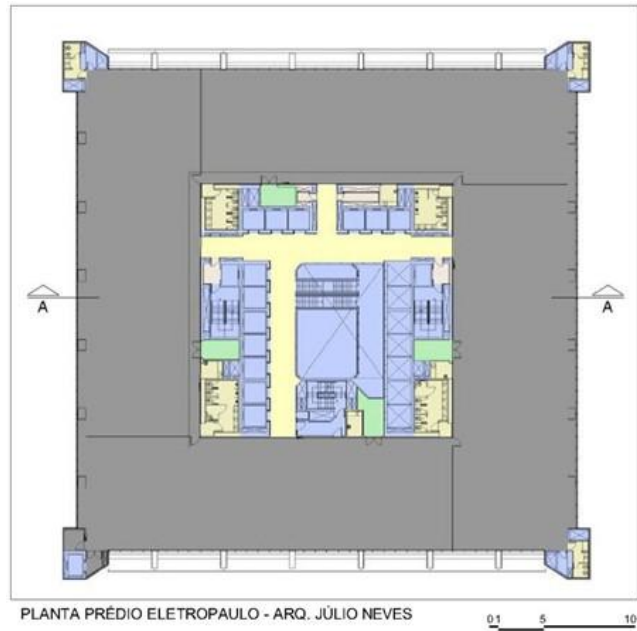


Fonte: Mungai, 2011.

O prédio estava localizado em um terreno de aproximadamente 61 mil metros quadrados e a área construída seria em torno de 60 mil metros quadrados, isso porque, na época, uma operação interligada admitiu que se aprovasse o dobro da área computável permitida pelo zoneamento (SERAPIÃO, 2010, p: 75). A torre principal tinha planta quadrada com 55 metros de lado, átrio central com elevadores, banheiros, áreas técnicas e escadas de emergência, além de um grande vazio com escadas rolantes (Fig. 3). Dois pequenos anexos, um deles em “L”, colado ao edifício principal, e o outro, um pavilhão destinado ao CPD, paralelo a marginal, faziam parte do conjunto.

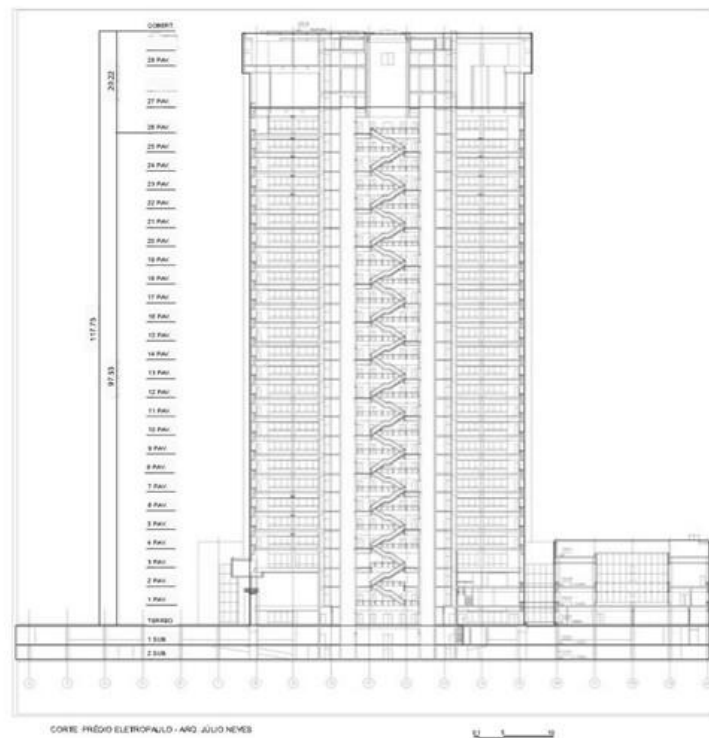
A construção tinha 28 pavimentos, térreo e dois subsolos, além de altura total de 117,75 metros e altura de piso a piso que não ultrapassava 3,50 metros (Fig. 4). As lajes possuíam 2.755 metros quadrados, os pilares avançavam na fachada e quatro volumes marcavam as extremidades da edificação.

Figura 3: Planta da Torre Principal



Fonte: Mungai, 2011, com intervenções dos autores.

Figura 4: Corte AA



Fonte: Mungai, 2011, com intervenções dos autores.

### 3 FINAL DOS ANOS 1990: PRIMEIROS ESTUDOS PARA VIABILIZAR A VENDA DO EDIFÍCIO

No final dos anos 1990, a Hines e a Tishman Speyer, empresas imobiliárias de origem norte-americana e com escritórios no Brasil participaram do leilão promovido pela própria Eletropaulo. A vencedora com lance de 160 milhões de reais foi a Tishman com a assessoria do escritório Aflalo & Gasperini e dos norte-americanos KPF (Kohn Pedersen Fox Associates), porém a empresa não conseguiu nacionalizar a tempo os valores acordados e o leilão não vingou. Chamaram então, a segunda colocada, a empresa Hines com o lance de 154 milhões, propondo a ela um acordo. A Eletropaulo entraria com os recursos e a Hines ficaria responsável pelo empreendimento, sendo responsável pelo projeto e pela obra, mas a parceria também não deu certo (SERAPIÃO, 2010, p:75).

O projeto apresentado pelo escritório Aflalo e Gasperini para a Tishman mantinha a marcação da estrutura original, porém em alguns andares as lajes avançavam até os pilares. Os volumes que marcavam as extremidades do prédio continuavam a existir (Fig. 5), assim como o uso inicial do edifício (escritórios). Foi contemplado também um novo bloco que seguia a mesma linguagem do primeiro (Fig. 6).

Já o projeto proposto pela KPF para a Tishman (Fig. 7), apresentava o edifício em duas alturas, mas da mesma forma que o projeto anterior, preservava a estrutura original do edifício. O uso do prédio foi mantido e a marcação nas extremidades da fachada continuavam, entretanto de uma forma mais sutil. Outros edifícios foram propostos seguindo o mesmo padrão do primeiro.

Figura 5: Projeto do escritório Aflalo & Gasperini



Fonte: Serapião, 2010, p.76

Figura 6: Projeto do escritório Aflalo & Gasperini



Fonte: Serapião, 2010, p.76



Figura 7: Projeto do escritório americano KPF



Fonte: Serapião, 2010, p.76

#### **4 INÍCIO DOS ANOS 2000: NOVOS ESTUDOS FORAM FEITOS APÓS A PRIVATIZAÇÃO DA ELETROPAULO**

Com a privatização da estatal em 1998, o novo dono do edifício, a AES Eletropaulo, empresa privada com capital nacional e internacional, colocou o prédio a venda várias vezes, entretanto o negócio emperrou em função do valor do terreno, alto demais para o mercado. Os possíveis compradores eram a WTorre, a São José e novamente a Tishman Speyer que convidou mais uma vez o escritório Aflalo & Gasperini para a apresentação de uma proposta para o edifício (Fig. 8) (SERAPIÃO, 2010, p: 76).

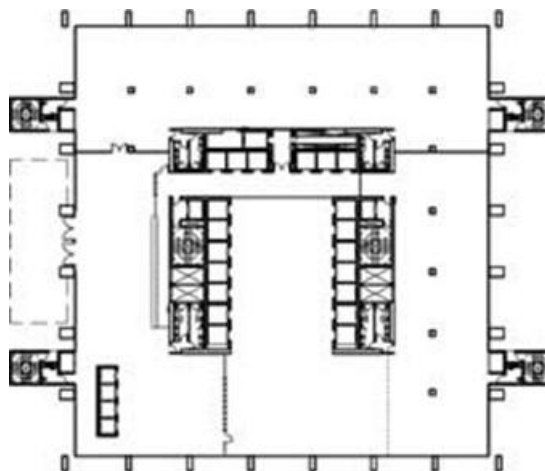
Figura 8: Proposta do escritório Aflalo & Gasperini



Fonte: Serapião, 2010, p.77

No novo projeto do escritório Aflalo & Gasperini para o edifício, as lajes não avançavam até os pilares (Fig. 9), entretanto na perspectiva eles não eram evidentes (Fig. 8). Os volumes nas extremidades desapareceram, mas novas caixas de escada marcavam a envoltória (Fig. 8). Surgiram pilares no meio do pavimento e mais elevadores foram inseridos ao projeto. O átrio central ganhou novas escadas (Fig. 10) e outras duas torres fizeram parte do conjunto. O imóvel seria ocupado por um único proprietário, um banco (Unibanco), mantendo assim o seu uso inicial para escritórios.

Figura 9: Planta da Torre Principal



Fonte: Serapião, 2010, p.77

Figura 10: Escada Central



Fonte: Serapião, 2010, p.77

## 5 EM 2002: UM NOVO PROPRIETÁRIO – NOVOS PROJETOS

Em 2002, por forte pressão do Banco Nacional do Desenvolvimento (BNDES) para pagar dívidas com o banco estatal, a AES Eletropaulo abaixou o valor do terreno e teve o prédio comprado pela Ergi Empreendimentos, investidores portugueses que pagaram 140 milhões de reais pelo imóvel. Imediatamente após a compra, imaginou-se que o arquiteto Júlio Neves retomaria o seu projeto, porém a empresa tinha a intenção de contratar outro arquiteto para dar novas feições para o prédio e completar o conjunto (SERAPIÃO, 2010, p:76).

Júlio Neves travou uma briga com o atual proprietário e acabou sendo contratado para transformar o antigo CPD em uma loja de roupas de luxo, a antiga Daslu (Fig. 11). A Ergi investiu 60 milhões de reais na loja, inaugurada em 2005, e firmou um contrato de aluguel de dez anos, de cerca de 1,8 milhões de reais por mês (SERAPIÃO, 2010, p:76).



Figura 11: O Esqueleto da Eletropaulo ao lado da Loja Daslu



Fonte: Serapião, 2010, p.74

Segundo Fernando Serapião, acredita-se que Neves assinou como responsável técnico pela aprovação do projeto na prefeitura, porque essa seria a única forma legal de impedir que ele fosse retirado do processo pelo proprietário (já que a autoria do projeto poderia ser modificada pelo dono a qualquer momento). Isso porque, o projeto detinha legalmente uma aprovação com aumento do potencial construtivo via operação interligada, e em 1998, no ano da privatização, foi carimbada na prefeitura uma nova planta. Com as mudanças na legislação ao longo do período, o acréscimo de área poderia não ser aprovado, enquanto a planta aprovada com a assinatura de Neves garantiria ao novo projeto o potencial construtivo já assegurado. Algum acordo financeiro foi feito com Júlio Neves para que ele saísse do projeto, sem que o proprietário perdesse a área do empreendimento e pudesse contratar um novo arquiteto (SERAPIÃO, 2010, p:77).

Após a saída de Neves do processo a Ergi Empreendimentos elaborou um concurso fechado com a participação da Aflalo & Gasperini, Botti Rubin e duas outras empresas estrangeiras e apresentou um novo programa que contemplava: um grande complexo multiuso com escritórios, centro de compras, hotel e apartamentos para moradia (SERAPIÃO, 2010, p:78).

O mercado aquecido e a legislação da operação interligada favoreciam a construção de edifícios residenciais. Na proposta de Aflalo & Gasperini o esqueleto da Eletropaulo seria ocupado por unidades de alto padrão, já na proposta de Botti Rubin a parte residencial estava localizada em um edifício triangular a ser construído na outra porção do terreno. Álvaro Coelho da Fonseca, dono de uma imobiliária para endinheirados e o grupo Four Seasons, que administraria o hotel, participaram da definição dos apartamentos de luxo (SERAPIÃO, 2010, p:78).

O escritório Botti Rubin propôs ao projeto 03 volumes, onde o prédio existente seria destinado a escritórios, um novo prédio com perfil retangular seria um hotel e com perfil triangular seria o residencial (Fig. 12 e 13). Já o projeto vencedor do escritório Aflalo & Gasperini considerou colocar os apartamentos residenciais no antigo esqueleto e para amenizar a massa construída do edifício o volume maciço seria recortado, ganhando feições de duas lâminas paralelas, teria um grande vazio central e as lajes avançariam até o alinhamento dos pilares. A estrutura do

prédio do CPD e do prédio anexo seriam aproveitadas e seria construído mais um edifício (Fig. 14 e 15).

Figura 12: Projeto Botti Rubin



Fonte: Serapião, 2010, p.77

Figura 13: Projeto Botti Rubin



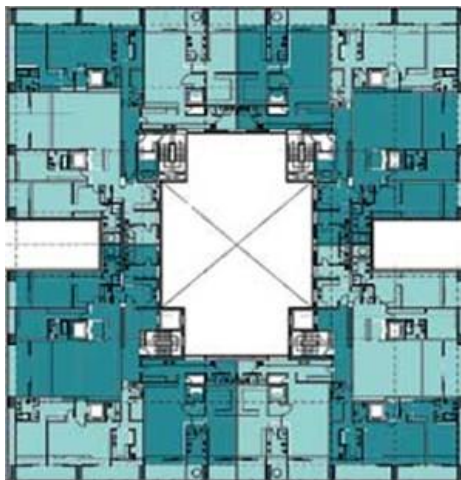
Fonte: Serapião, 2010, p.77

Figura 14: Projeto Aflalo & Gasperini



Fonte: Serapião, 2010, p.78

Figura 15: Planta do Projeto Aflalo & Gasperini



Fonte: Serapião, 2010, p.78

## 6 EM 2006: O EDIFÍCIO É VENDIDO PARA A WTORRE

A Ergi Empreendimentos fez várias tentativas para encontrar sócios para viabilizar o negócio, mas como não conseguiu novos investidores, acabou vendendo em 2006 a propriedade para a Wtorre por 385 milhões de reais, valor 2,75 vezes maior do que pagou quatro anos antes. Para a Wtorre a compra do imóvel representou uma estratégia para ganhar visibilidade e a sua inclusão no time de empresas que participam de grandes transações imobiliárias (SERAPIÃO, 2010, p:78).

A Wtorre promoveu um novo concurso fechado e informal entre arquitetos, onde exigia somente uma perspectiva que deveria ser de forte impacto, dada a pressa em construir o empreendimento. O projeto vencedor foi o do escritório do Edo Rocha que desenvolveu uma elipse diagonal no edifício existente e contemplou novos prédios (Fig. 16), mas participaram também do concurso empresas como Aflalo & Gasperini e Botti Rubin, além de outras equipes nacionais e internacionais que tinham como objetivo principal desenvolver um projeto que lapidasse a forma do edifício e atenuasse a aparência baixa e gorda do prédio. A proposta do escritório Botti Rubin previa uma empena de vidro na diagonal (Fig. 17), e o projeto de Aflalo & Gasperini tinha duas torres paralelas e um coroamento vazio (Fig. 18).

O prédio possuía um pé-direito baixo para os padrões de escritório (3,5 metros de piso a piso) e um núcleo central de circulação vertical (core) que precisava ser resolvido, dessa forma, Edo Rocha convidou o arquiteto Pedro Paulo de Melo Saraiva para participar do projeto e auxiliá-lo com o projeto do core (SERAPIÃO, 2010, p:80).

Figura 16: Proposta Ganhadora: Edo Rocha



Fonte: Serapião, 2010, p.80

Figura 17: Proposta do escritório Botti Rubin



Fonte: Serapião, 2010, p.79

Figura 18: Proposta do escritório Aflalo & Gasperini



Fonte: Serapião, 2010, p.79

Walter Torre, proprietário da empresa Wtorre, queria a todo o custo apagar a imagem do esqueleto que ficou por tantos anos parado. Inicialmente ele tratou o empreendimento de forma segmentada e convidou o escritório Botti Rubin para desenvolver o projeto do shopping center do grupo Iguatemi, enquanto Edo Rocha desenvolvia o edifício de escritórios. Após vários desentendimentos Botti Rubin deixou o projeto e o escritório de Edo Rocha apresentou uma proposta global para o empreendimento, com um shopping center na esquina e uma nova

torre com feições semelhantes, proposta essa que até então era rejeitada pelo cliente, porque ele imaginava fazer os prédios com arquitetos diferentes. De qualquer forma, o momento já não era mais propício, porque Torre havia encomendado um projeto do escritório americano Architectonica, liderado pelo peruano Bernardo Fort-Brescia, para todo o complexo. A proposta do escritório Architectonica (Fig. 19 e 20) foi aprovada e o escritório de Edo Rocha foi afastado do projeto, mesmo com as obras já em andamento (SERAPIÃO, 2010, p:80).

Figura 19: Proposta do escritório Architectonica para o complexo



Fonte: Serapião, 2010, p.81

Figura 20: Proposta do escritório Architectonica para o complexo



Fonte: Serapião, 2010, p.81

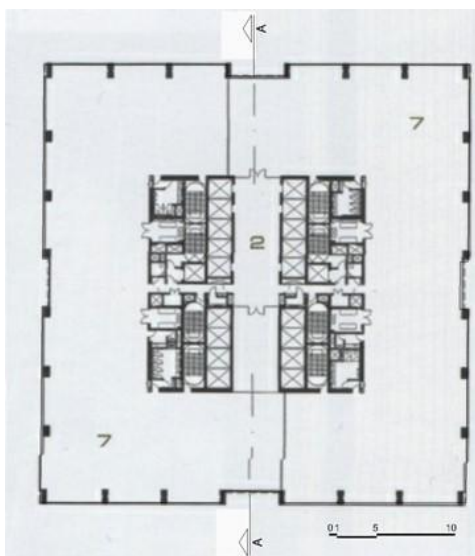
## 7 EM 2008: O PROJETO DO ESCRITÓRIO ARCHITECTONICA

Como o projeto de Edo Rocha já estava sendo construído, Fort-Brescia acabou tendo que aceitar decisões que haviam sido tomadas pelo escritório anterior, como incorporar o volume dos pilares para dentro do edifício, demolir o anexo em “L” e os volumes que marcavam as quinas do projeto de Neves, e pôr abaixo as vigas invertidas, ampliando a construção para além da linha externa dos pilares, aumentando assim as lajes em 218,00 metros quadrados por pavimento (GELINSKI, 2011, p:25; SERAPIÃO, 2010, p:80).

As reentrâncias na fachada, proposta por Fort-Brescia, da Avenida das Nações Unidas, e de sua fachada paralela medem 6,00 metros por 1,50 metros e as outras duas, dos lados opostos, medem 5,50 metros por 0,70 metros (Fig. 21). Esses recortes através da utilização de vidros refletivos cinza, diferente do restante da fachada que possui vidros refletivos prata, criaram a aparência de quatro torres e acentuaram as linhas verticais, o suficiente para apagar a imagem do antigo esqueleto (Fig. 22) (GELINSKI, 2011, p:26-29).



Figura 21: Planta do 1º ao 7º Pavimento – Projeto Architectonica



Fonte: Gelinski, 2011, p.34, com intervenções dos autores

Figura 22: Fachada do edifício de escritórios – Projeto Architectonica



Fonte: Melendez, 2010, p.65

Para quebrar a monotonia dos planos, marcações verticais foram feitas na fachada com perfis de aço inox salientes, dispostos assimetricamente (Fig. 23). Ao todo são 28 pavimentos distribuídos em 88.441,44 metros quadrados de área construída, a planta dos pavimentos tem uma pequena diferença em alguns andares de acordo com a abertura das portas dos elevadores, o térreo possui pé-direito de 10,4 metros e o vazio central deixou de existir (Fig. 24) (GELINSKI, 2011, p:25).

Além da adaptação do prédio da Eletropaulo, atual Torre São Paulo, a Architectonica propôs a construção de um shopping, duas torres (D e E) e mais um bloco, onde era o antigo prédio da Daslu (Fig. 25 e 26). Em 2008 o prédio foi comprado pelo Santander por 1,06 bilhão de reais para ser a sede nacional do banco (GELINSKI, 2013, p:48; SCIARRETTA, 2008).

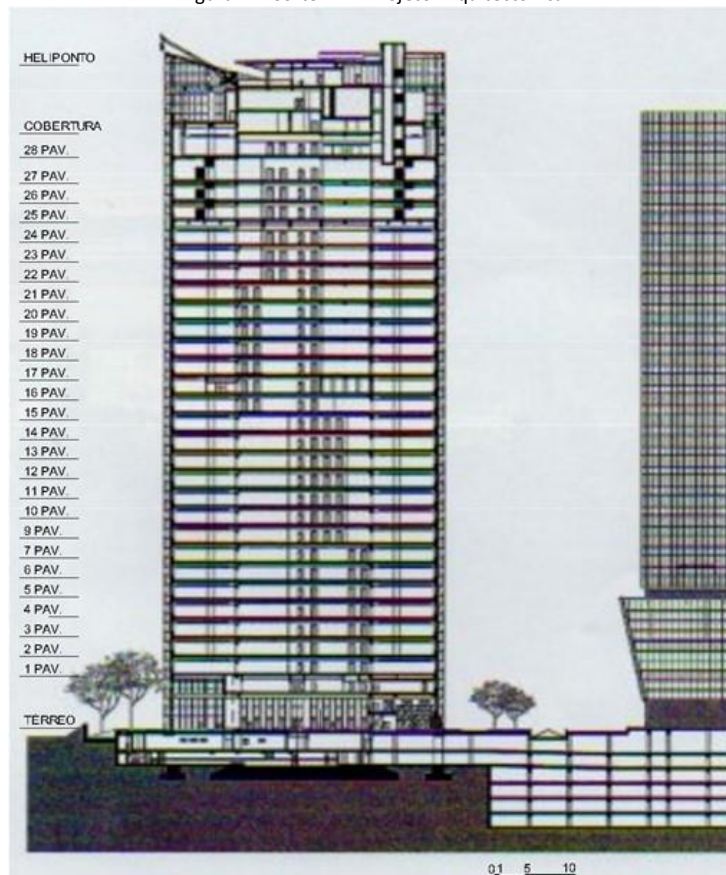


Figura 23: Entrada Principal do Prédio de escritórios



Fonte: Gelinski, 2011, p.31

Figura 24: Corte AA – Projeto Architectonica



Fonte: Gelinski, 2011, p.35, com intervenções dos autores

Figura 25: Implantação – Projeto Architectonica



#### Implantação

1. Acesso pela avenida Nações Unidas / 2. Acesso pela avenida Juscelino Kubitschek
3. Acesso pela rua Chedid Jafet / 4. Torre São Paulo / 5. Projeção da torre D
6. Shopping center / 7. Projeção da torre E / 8. Bloco B

Fonte: Melendez, 2012, p.64, com intervenções dos autores

Figura 26: Complexo WTJK – Projeto Architectonica



Fonte: Melendez, 2012, p.66



## 8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Desde os finais dos anos 90 até 2008, muitos estudos foram desenvolvidos por diversas empresas de arquitetura para finalizar a construção do prédio da Eletropaulo. O objetivo era basicamente o mesmo, apagar a imagem do esqueleto da memória do paulistano, tirar o aspecto robusto e monolítico do prédio e transformá-lo em uma paisagem agradável na Marginal do Rio Pinheiros.

Todos os projetos apresentados propunham aproveitar a planta e a estrutura do edifício existente e transformá-lo em algo totalmente novo. Escondendo ou não os pilares, avançando ou não as lajes, criando novas marcações na fachada, fazendo recortes nos pavimentos, criando novas formas interligadas ao prédio ou alterando o uso da edificação, muitas foram as propostas para recuperar o edifício e dar a ele uma novo aspecto.

O êxito disso pode-se observar no projeto final da Architectonica, porque ela conseguiu aproveitar o prédio existente e a sua estrutura e, através de recortes amenizar o volume maciço da edificação. O recuo de somente um módulo de caixilharia em relação ao volume nas quatro fachadas e a mudança na cor do vidro, foi suficiente para apagar a imagem do antigo esqueleto e transformá-lo em um marco na paisagem. Esta tarefa foi acentuada pelo coroamento do edifício cuja proposta, por meio de arremates em diagonais, constrói a divisão da grande caixa em quatro volumes.

## REFERÊNCIAS

- FIX, M. A. *“Fórmula Mágica” da “Parceria”: Operações Urbanas em São Paulo*. Publicado em Cadernos de Urbanismo, Secretaria Municipal de Urbanismo, RJ, ano 1, n. 3, 2000. Disponível em [http://www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/j\\_whitaker/fixopurb.html](http://www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/j_whitaker/fixopurb.html). Acesso em: 19 maio 2013.
- GELINSKI, G. *Mega Complexo abriga Torres e Shopping*. Revista Finestra, n. 79, mar.-abr. 2013, pp. 46-57.
- GELINSKI, G. *Recortes Suavizam fachada monolítica*. Revista Finestra, n. 66, jan.-fev. 2011, pp. 24-35.
- MELENDEZ, A. *Alvura e transparência em solo paulistano*. Revista Projeto Design, n. 391, set 2012, pp. 60-67.
- MELENDEZ, A. *Universal, desenho ambiciona tornar-se marco na paisagem*. Revista Projeto Design, n. 368, out. 2010, pp. 64-73.
- MUNGAI, D. H. *Complexo Wtorre Jk: Um Edifício Emblemático Da Dinâmica Imobiliária Da Metrópole Paulistana – 1987-2011. Disciplina: Teoria e Metodologia do Projeto de Arquitetura e Urbanismo – 2º Semestre 2011*. Professores: Prof. Rafael Antonio Cunha Perrone e Ruth Verde Zein. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo.
- SCIARRETTA, T. *Santander paga R\$ 1 bilhão por prédio da Eletropaulo*. Publicado em Folha de S.Paulo em 13 jun. 2008. Disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/folha/dinheiro/ult91u412024.shtml>. Acesso em 19 de maio de 2013.
- SERAPIÃO, F. *Esqueletos no armário*. Revista Projeto Design, n. 368, out. 2010, pp. 75-81.
- SERAPIÃO, F. *Neopassadista neoclássico*. Revista Piauí, Ed. 23, ago. 2008. Disponível em: <http://revistapiaui.estadao.com.br/edicao-23/figuras-da-arquitetura/neopassadista-neoclassico>. Acesso em 19 de maio de 2013.