Dissertação de mestrado - Felipe Anitelli (Escola de Engenharia de São Carlos - USP)

Como nasce um modelo

O projeto de apartamento na cidade de São Paulo

FELIPE ANITELLI

COMO NASCE UM MODELO:

O PROJETO DE APARTAMENTOS NA CIDADE DE SÃO PAULO

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO APRESENTADA
AO PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM
ARQUITETURA E URBANISMO DO INSTITUTO
DE ARQUITETURA E URBANISMO DA
UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

ÁREA DE CONCENTRAÇÃO:

TEORIA E HISTÓRIA DA ARQUITETURA E URBANISMO

ORIENTADOR:

PROF. ASSOC. DR. MARCELO TRAMONTANO

MAIO - 2011

AUTORIZO A REPRODUÇÃO E DIVULGAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE TRABALHO, POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO, PARA FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE.

Ficha catalográfica preparada pela Seção de Tratamento
da Informação do Serviço de Biblioteca – EESC/USP

A597c Anitelli, Felipe
 Como nasce um modelo : o projeto de apartamento na
 cidade de São Paulo / Felipe Anitelli ; orientador
 Marcelo Tramontano. -- São Carlos, 2010.

 Dissertação (Mestrado-Programa de Pós-Graduação em
 Arquitetura e Urbanismo e Área de Concentração Teoria e
 História da Arquitetura e Urbanismo) -- Escola de
 Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo,
 2010.

 1. Apartamentos - história. 2. Apartamentos - projeto.
 3. Apartamentos - produção. 4. Arquitetura paulistana.
 I. Título.

FOLHA DE JULGAMENTO

Candidato (a): Bacharel **FELIPE ANITELLI**.

Dissertação defendida e julgada em 16/12/2010 perante a Comissão Julgadora:

Prof. Associado **MARCELO CLÁUDIO TRAMONTANO** - (Orientador)
(Escola de Engenharia de São Carlos/USP) aprovado

Prof.^a. Associada **TELMA DE BARROS CORREIA**
(Escola de Engenharia de São Carlos/USP) aprovado

Prof. Associado **HUGO MASSAKI SEGAWA**
(Faculdade de Arquitetura e Urbanismo/FAU) aprovado

Prof. Titular **RENATO LUIZ SOBRAL ANELLI**
Coordenador do Programa de Pós-Graduação em
Arquitetura e Urbanismo

Prof. Associado **PAULO CÉSAR LIMA SEGANTINE**
Presidente da Comissão de Pós-Graduação da EESC

Agradecimentos

FAPESP – Fundação de Amparo a Pesquisa do Estado de São Paulo, Departamento de Arquitetura e Urbanismo da EESC-USP, Nomads.usp – Núcleo de Estudos de Habitares Interativos, Espaços de Morar – Nomads.usp, Biblioteca EESC-USP, Biblioteca FAU-USP, Centralizadora de Documentação da Caixa Econômica Federal.

Ms. Fábio Queiroz, Ms. Mayara Dias e especialmente Dr. Marcelo Tramontano, pela sensibilidade e apuro na condução da pesquisa.

Resumo

COMO NASCE UM MODELO: O PROJETO DE APARTAMENTOS NA CIDADE DE SÃO PAULO

O objetivo desse trabalho é investigar o processo que culminou na padronização espacial de edifícios de apartamentos. O recorte cronológico da pesquisa se estende entre os anos 1910 e 1980 e se reporta a cidade de São Paulo. Em seus empreendimentos, os incorporadores imobiliários da cidade utilizaram vagamente idéias difundidas pela Arquitetura Moderna, vulgarizando alguns de seus conceitos. O resultado são projetos com edifícios-tipo e pavimentos-tipo, que ignoram aspectos fundamentais, como a sua localização e as formas de implantação, o público consumidor e suas necessidades espaciais e sociais, etc.. Sua concepção, portanto, visou atender mais aos interesses de quem as produz e vende do que aos daqueles que iriam habitá-las. A pesquisa se apoiou em dois grandes temas para o estudo dos edifícios: as formas de atuação da incorporação imobiliária e o projeto arquitetônico resultante.

palavras-chave: apartamentos – projeto; apartamentos – produção; apartamentos – São Paulo.

Abstract

HOW BORN A MODEL: THE DESIGN OF APARTMENTS IN THE CITY OF SÃO PAULO

The aim of this study is to investigate the process that culminated in the spatial standardization of apartment buildings. The research considers the period between the years 1910 and 1980 and refers to the city of São Paulo. In their projects, city's real estate developers have vaguely used ideas disseminated by Modern Architecture, banalizing some of its concepts. The result are designs with typified buildings and floor plans, that ignore fundamental aspects such as its location and form of deployment, consumers and their spatial and social needs etc.. Their conception, therefore, attends to the benefits of producers and sellers rather than those of dwellers. The research had two main themes as support for the study of the building: the forms of action in real estate market and the resultant architectural design.

keywords: apartments – design; apartments – real state; apartments – São Paulo.

Índice de Figuras

Figura 1: esquema geral da planta padronizada de uma unidade habitacional de edifícios de apartamentos paulistanos (fonte: autor)

Figura 2: edifícios de apartamentos da cidade de São Paulo projetados, respectivamente, nas décadas de 1920, 1930, 1940, 1950, 1960, 1970. São diferentes arquitetos, com propostas plásticas diferentes, que projetaram em contextos diversos, sob encomenda de diferentes empresas e que, no entanto, têm uma característica em comum: a mesma solução de agenciamento da planta da unidade fontes, respectivamente: arquivo FAU-USP, arquivo FAU-USP, arquivo FAU-USP, revista Acrópole, revista Acrópole e jornal Folha de São Paulo. In: banco de dados de APARTAMENTOS)

Figura 3: planta esquemática de pavimento tipo de edifícios de apartamentos paulistanos (fonte: autor)

Figura 4: tabela esquemática do recorte temporal da estrutura da dissertação

Figura 6: instalação dos trilhos dos bondes da Light – rua Direita esquina rua São Bento (fonte: HOMEM, 1996)

Figura 7: planta e fachada do edifício de propriedade do Conde Prates, projetado em 1912 por Samuel e Cristiano das Neves na rua Formosa, em São Paulo (fonte: arquivo FAU-USP. In: banco de dados de Apartamentos – Nomads.usp)

Figura 8: foto de casarão colonial do século XVIII onde morou Dona Veridiana e Martinho da Silva Prado, na rua Consolação ao lado da igreja de mesmo nome (fonte: HOMEM, 1996);

Figura 9: foto de palacete de Dona Maria Angélica Souza Queiroz Aguiar de Barros construído na última década do século XIX na avenida Angélica esquina alameda Barros (fonte: HOMEM, 1996).

Figura 10: foto Casa Modernista - residência na rua Itápolis no bairro do Pacaembu, projeto de Gregori Warchavchik de 1928 (fonte: BRANCO, 1998) – notar paisagem ainda vazia e rural, com uma edificação colonial na paisagem ao fundo

Figura 11: foto chácara do Carvalho, propriedade de Antônio da Silva Prado. Endereço: rua Barão de Limeira (fonte: Homem, 1996) - Foram os próprios empresários oriundos do café, que direta ou indiretamente, influenciaram no desenvolvimento das cidades. A mudança dos “meios de produção não requer, necessariamente, mudança na composição da elite que controla e desfruta as novas fontes de riquezas” (DEAN, s. d.)

Figura 12: planta do edifício Mina Klabin, projetado por Gregori Warchavchik nos anos 1930 na Rua Barão de Limeira (fonte planta: arquivo FAU-USP. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp; foto: tirada pelo autor – abril-2009). A região onde foi implantado esse edifício ainda era nobre nos anos 1930, e num período anterior foi local de construção de muitos palacetes, como o mostrado acima de propriedade de Antônio da Silva Prado.

Figura 13: perspectiva de edifício projetado pelo Escritório Técnico Ramos de Azevedo, Severo & Villares em 1937 na avenida do Estado (fonte: arquivo FAU-USP. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 14: planta de edifício projetado pelo Escritório Técnico Ramos de Azevedo e Severo & Villares em 1937 na rua da Consolação (fonte: arquivo FAU-USP. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp) - esse edifício foi construído antes da lei do Inquilinato entrar em vigor no ano de 1942. O proprietário era André Matarazzo, que devia alugar as unidades.

Figura 15: planta do edifício Andorinhas, projetado Rino Levi em 1952 na avenida Visconde do Rio Branco (fonte: arquivo FAU-USP. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 16: planta de edifício de autor desconhecido, incorporado por Fresno SA no Jabaquara (fonte: jornal Folha de São Paulo. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 17: propaganda de venda do edifício Califórnia, projetado por Oscar Niemeyer para o Banco Nacional Imobiliário (fonte: LEAL, 2008)

Figura 18: planta de unidade de edifício incorporado pelo BNI, projetado por Abelardo de Souza em 1954 na avenida Paulista (fonte: arquivo FAU-USP. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 19: foto do edifício Paissandu, projetado Jacques Pilon em 1935 no largo do Paissandu (fonte: BRANCO, 1988)

Figura 20: planta de edifício projetado pelo Escritório Técnico Ramos de Azevedo e Severo & Villares em 1937 na avenida Consolação (fonte: arquivo FAU-USP. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 21: planta de edifício projetado por Rino Levi em 1942 na avenida São João (fonte: arquivo FAU-USP. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 22: 1930 - esquema teórico plano de avenidas prestes maia - setor sudoeste (fonte: BEM, 2006)

Figura 23: foto edifício Sampaio Moreira nos anos 1920 tirada do vale do Anhangabaú, tendo a frente os palacetes Prates – ao fundo, a área do Triângulo ainda predominantemente horizontal (fonte: http://www.piratininga.org/sampaio_moreira/sampaio_moreira.htm)

Figura 24: vista para a região do Triângulo, foto tirada em 1954 – o edifício Sampaio Moreira já aparece como um dos edifícios de menor altura do centro

Figura 25: foto do edifício Lealdade, projetado por Francisco Beck em 1948 na avenida Nove de Julho (fonte: revista Acrópole. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 26: foto do edifício Hubert, projetado por Oscar Souza Pinto e Erico Brann em 1949 na avenida Nove de Julho (fonte: revista Acrópole. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 27: planta de edifício promovido pela construtora Hindi em 1982 no bairro do Jabaquara, de autor desconhecido (fonte: jornal Folha de São Paulo. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 28: foto do edifício Brescia, promovido pela Construtora Hindi na rua Afonso de Freitas 550 (fonte: LEITE, 2006)

Figura 29: foto do edifício Ibaté, projetado por Franz Heep em 1956 na rua Augusta (fonte: revista Habitat. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 30: estimativa de produção de habitações realizadas com financiamento do BNH (fontes: A – Cocco, 2000, B – Fabrício, 1996)

Figura 31: fotos de edifício em Niterói-RJ cuja produção foi financiada pelo SBPE, e que em decorrência de vícios de construção desabou na fase final de construção (fonte: Relatório de grupo de trabalho instituído para estudar e propor solução para os vícios de construção no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação. In: CEDIN-CEF Brasília)

Figura 32: planta de edifício projetado por Jacques Pilon em 1941 na praça da República (fonte: arquivo FAU-USP. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 33: desenho esquemático de recuos recomendados para um edifício no capítulo de 'Normas técnicas' das 'Diretrizes para o controle de obras pelo município, organizado pelo BNH (fonte: Diretrizes para o controle de obras pelo Município, Departamento de Pesquisa, BNH. In: CEDIN-CEF Brasília)

Figura 34: planta e foto do edifício Rangel Pestana projetado por Carlos Lemos em 1956 na avenida de mesmo nome (fonte: revista Acrópole. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 35: planta e perspectiva de edifício projetado por Gregori Warchavchik em 1947 na rua Araujo (fonte: arquivo FAU-USP. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 36: foto dos edifícios Lugano e Locarno, projetados por Franz Heep em 1962 na avenida Higienópolis (tirada pelo autor maio-2009)

Figura 37: fotos e planta do edifício Mercúrio projetado por Waldomiro Zarzur e Aron Kogan em 1955 no parque Dom Pedro II (fonte: revista Habitat. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 38: planta de edifício incorporado pela Schahin Cury Engenharia e Comércio em 1978 na avenida Cruzeiro do Sul (fonte: jornal Folha de São Paulo. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 39: planta do edifício Flamboyant, projetado em 1984 por Carlos Bratke na rua Adalvívia de Toledo (fonte: jornal Folha de São Paulo. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 40: plantas de três habitações hipotéticas e ideais propostas pelo BNH (fonte: Estudos Especiais SINAPI – Sistema Nacional de Acompanhamento de Preços e Índices da construção Civil – SINAPI, BNH. In: CEDIN-CEF Brasília)

Figuras 41, 42 e 43: exemplos de plantas de edifícios de apartamentos paulistanos que possuem características do projeto padronizado de que a pesquisa trata. O modelo, exemplificado através desses projetos, independe do arquiteto que o projetou, ou em que contexto sócio-econômico que seu promotor o empreendeu

Figuras 44, 45 e 46 exemplos de plantas de edifícios de apartamentos paulistanos que possuem características do projeto padronizado de que a pesquisa trata. O modelo, exemplificado através desses projetos, independe do arquiteto que o projetou, ou em que contexto sócio-econômico que seu promotor o empreendeu

Figuras 47, 48 e 49 exemplos de plantas de edifícios de apartamentos paulistanos que possuem características do projeto padronizado de que a pesquisa trata. O modelo, exemplificado através desses projetos, independe do arquiteto que o projetou, ou em que contexto sócio-econômico que seu promotor o empreendeu

Figura 50: foto edifício Paissandu, projetado por Jacques Pilon em 1935 no largo do Paissandu n. 100 (tirada pelo autor: fevereiro-2009)

Figura 51: foto edifício São Luis, projetado por Jacques Pilon em 1935 na praça da República n. 77 (tirada pelo autor: fevereiro-2009)

Figura 52: foto do edifício Angel, projetado por Júlio de Abreu Júnior em 1927 na avenida Angélica (tirada pelo autor – abril-2009)

Figura 53: foto palacete Riachuelo, projetado por Luis Asson em 1925 na rua Dr. Falcão Filho esquina rua José Bonifácio (foto tirada pelo autor: fevereiro-2009)

Figura 54: foto casa na Rua Santa Cruz, de 1927 – projeto de Gregori Warchavchik (fonte: www.arcoweb.com.br/debate76) - esta primeira obra moderna foi construída num terreno da família Klabin. Fato que se

repetiu outras vezes na sua carreira, por causa do “imenso patrimônio imobiliário da família constituído desde o início do século pelo patriarca Mauricio Freema Klabin.” (LIRA, 2008, s. n.)

Figura 55: metrópole associada ao arranha-céu – capa do jornal *O Estado de São Paulo*, 1935 (fonte: Somekh, 1997)

Figura 56: edifício Casa Grande, de autor desconhecido (não mencionado no anúncio de publicização do edifício), promovido pela incorporadora imobiliária Schahin Cury na rua dr. Carlos Augusto de Campos em 1978 (fonte: jornal Folha de São Paulo. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 57: edifício de autor desconhecido (não mencionado no anúncio de publicização do edifício), promovido pela incorporadora imobiliária Chohfi na rua Santa Helena em 1974 (fonte: jornal Folha de São Paulo. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 58: texto e desenhos do ‘poema da curva’, Oscar Niemeyer: “Não é o ângulo reto que me atrai. / Nem a linha reta, dura, inflexível, / criada pelo homem. / O que me atrai é a curva livre e / Sensual. / A curva que encontro nas / Montanhas do meu país, no curso sinuoso / Dos seus rios, nas nuvens do céu, no corpo / Da mulher amada. / De curvas é feito todo o universo. / O universo curvo de Einsten”. Reproduzido na revista Módulo nº 97, de fevereiro de 1988. (fonte: PEREIRA, 1997)

Figura 59: plantas, elevação e perspectiva de habitação colonial (fonte: HOMEM, 1996)

Figura 60: planta de edifício de apartamentos na rua Florêncio de Abreu, projeto de Samuel das Neves da década de 1910 (fonte: arquivo FAU-USP. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 61: planta edifício Luiz de Resende Puech, projetado por Ramos de Azevedo em 1921 na rua Florêncio de Abreu (fonte: arquivo FAU-USP. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 62: foto do palacete Riachuelo, projetado por Luis Asson em 1925 na rua Dr Luis Falcão esquina rua José Bonifácio (foto tirada pelo autor: fevereiro-2009)

Figura 63: planta de habitação burguesa francesa, século XIX (fonte: VILLA, 2002)

Figura 64: planta e foto do edifício Columbus, projetado por Rino Levi em 1930 na avenida Brigadeiro Luis Antônio (fonte: fonte: ANELLI, 1995)

Figura 65: planta e detalhe de unidade habitacional de edifício de propriedade de Paulo Maluf, projetado por Chistiano das Neves em 1926 na rua Florêncio de Abreu (fonte: arquivo FAU-USP. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp) – notar o desenho de pilares em concreto armado

Figura 66: detalhe de planta e foto do edifício Prudência, projetado por Rino Levi em 1944 na avenida Higienópolis (fonte planta: revista Acrópole. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp, foto: tirada pelo autor, maio-2009)

Figura 67: detalhe da zona social planta do edifício Prudência, projetado por Rino Levi em 1944 na avenida Higienópolis (fonte: revista Acrópole. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 68: fotos do edifício Lausanne, projetado por Franz Heep em 1953 na avenida Higienópolis (externa: tirada pelo autor, dezembro-2008; interior – revista Acrópole. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 69: planta e foto do edifício Higienópolis, projetado por Rino Levi em 1935 na rua Conselheiro Brotero (fonte planta: arquivo FAU-USP. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp; fonte foto: tirada pelo autor, maio-2009)

Figura 70: planta do edifício de propriedade da Companhia Seguradora Brasileira, projetado por Rino Levi em 1948 no bairro da Liberdade (fonte: revista Acrópole. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 71: planta de um dos edifícios do Jardim Ana Rosa, projetado por Plínio Croce e Roberto Aflalo em 1951 na vila Mariana (fonte: revista Acrópole. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 72: planta de edifício projetado por Eduardo Kneese de Mello em 1961 na rua Iguatemi (fonte: revista Acrópole. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 73: fotos do edifício Guatemala, projetado por Francisco Beck em 1955 na avenida Nove de Julho (tiradas pelo autor, dezembro-2008)

Figura 74: planta do andar térreo (algumas atividades propostas na planta não foram construídas) e foto do edifício Racy, projetado em 1955 por Waldomiro Zarzur e Aron Kogan na avenida São João (fonte planta: revista Habitat. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp; foto: tirada pelo autor – dezembro-2008)

Figura 75: fotos do edifício Louveira, projetado por Vilanova Artigas em 1946 na rua Piauí (tiradas pelo autor, maio-2009)

Figura 76: planta e imagem do edifício New Hampton, incorporado pela Ditolve em 1999 na rua Alcantarila (fonte: revista Veja. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 77: anúncio de venda do edifício Maringá, incorporado pela Arão Sahm em 1978 na rua Diana (fonte: jornal Folha de São Paulo. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Sumário

- **Introdução** (p. 11)

- 1 • Negócios imobiliários – a produção de apartamentos na primeira metade do século:** (p. 20)

- 1.1 - A promoção dos primeiros edifícios e a modernização na cidade de São Paulo; (p. 21)

- 1.2 - Os primórdios da incorporação imobiliária e a profissionalização do mercado; (p. 32)

- 1.3 - Diálogos entre arquitetura, legislação, empresários e cidade. (p. 54)

- 2 • A criação de um modelo de financiamento – o BNH e suas ações:** (p. 63)

- 2.1 - BNH – a estrutura e suas ações; (p. 75)

- 2.2 - A consolidação de um sistema produtivo-financeiro – normas do BNH; (p. 82)

- 2.3 - Tramitação de processos e aprovação de projetos; (p. 84)

- 2.4 - Descrição das especificações de projeto; (p. 89)

- 3 • A participação dos arquitetos na produção privada de edifícios de apartamentos em São Paulo – antes e depois dos anos 1940:** (p. 105)

- 3.1 - Os anos 1910, 1920 e 1930 - dilemas de uma incipiente organização profissional: (p. 107)

- 3.1.1 - Embriões de uma nova forma de projetar. (p. 115)

- 3.2 - O cenário profissional a partir dos anos 1940 (p. 122)

- 3.3 - A novidade de morar em altura e a introdução do espaço burguês; (p. 139)

- 3.4 - Realizações modernistas. (p. 147)

- 3.5 - O projeto de [um] apartamento a partir dos anos 1960; (p. 158)

- **Conclusões;** (p. 163)

- **Referências;** (p. 167)

- **Documentos consultados no CEDIN-CEF sobre o BNH, com resumo do tema** (p. 176)

Introdução

Atualmente, pesquisas do Nomads.usp – Núcleo de Estudo de Habitares Interativos (Queiroz, 2008; Tramontano, 2004; Pinho, 2004; Villa, 2002) têm constatado que são cada vez mais os agentes do mercado imobiliário e cada vez menos os arquitetos os que determinam o desenho dos apartamentos paulistanos oferecidos ao consumidor. Indício dessa situação é a ausência do nome do autor do projeto arquitetônico nas campanhas de venda dos apartamentos, que são raramente mencionados, com exceção de projetos com participação de arquitetos de renome, capazes de emprestar seu prestígio ao empreendimento. Nas incorporações imobiliárias, mudanças significativas na configuração das unidades habitacionais dos apartamentos praticamente não ocorreram ao longo das últimas três décadas do século XX. Uma verificação empírica preliminar é suficiente para indicar que as alterações ocorridas se restringem basicamente a incorporação de traços da moda, como detalhes e materiais da fachada sem realizar, contudo, adequações que os aproximassem das transformações sociais e comportamentais que vêm passando a sociedade brasileira. Nesse sentido, a pesquisa de mestrado tem como objetivo **estudar o processo que ocasionou na padronização espacial de edifícios de apartamentos paulistanos**¹.

O sistema de financiamento organizado em torno do BNH condicionou a produção paulistana de apartamentos a partir de 1964. Principalmente após 1968, quando o Banco se estrutura em bases financeiras e administrativas mais sólidas. Esse sistema indicava como deveriam ser as formas de atuação dos produtores imobiliários e, por consequência, do produto resultante. Eram normas, instruções, resoluções e manuais que restringiam as características do edifício à demanda do BNH. Tais regras trouxeram significativas restrições ao projeto arquitetônico e o resultado é a consolidação de um modelo de planta padronizado. Importantes arquitetos que, de formas diferentes, vinham participando da concepção de edifícios desde o começo do século XX, ao notarem as dificuldades e limites impostos pelo BNH, deixam de

¹ A investigação insere-se em uma pesquisa mais ampla, em curso, sobre o tema da Habitação Contemporânea, sob a coordenação do Prof. Assoc. Dr. Marcelo Tramontano, cujo principal objetivo é o estudo e a produção de alternativas espaciais àquelas comumente utilizadas no projeto da habitação brasileira, procurando rever os modelos convencionais, e fazer um questionamento de seu desenho em relação às novas necessidades da sociedade brasileira: seu novo perfil demográfico, seus modos de vida emergentes, a diversidade de composição de seus grupos domésticos.

participar dessa produção. O BNH, ao delimitar claramente as características do projeto em função de interesses próprios, contribuiu para a padronização espacial dos apartamentos. Essa é uma importante conclusão da pesquisa.

São Paulo é comumente indicada como uma das cidades no mundo que, do ponto de vista urbano, apresenta maior complexidade, mesmo se comparada a outras grandes metrópoles, como Tóquio ou a cidade do México, por exemplo. Seus indicadores sociais dão a ela uma escala equivalente aos outros grandes assentamentos urbanos do planeta: sua população, seu perfil demográfico e sua diversidade de agrupamentos domésticos, seu tamanho e a proporção da classe média, o Produto Interno Bruto, etc. Além disso, seu mercado imobiliário também tem produção significativa, com número crescente de unidades habitacionais construídas em edifícios de apartamentos, apesar das oscilações macro-econômicas que repercutem por vezes nesse mercado. Os incorporadores imobiliários mantêm estratégias e procedimentos que dão a esses agentes consolidada experiência sobre as formas de produção dos edifícios, sobre a inserção de um dado produto no mercado, sobre a comercialização das unidades e o processo de vendas, e também sobre a configuração do próprio projeto. Essas características tornam a cidade de São Paulo campo fértil para estudos voltados na compreensão de edifícios de apartamentos.

Os apartamentos estudados destinam-se a diversas faixas de renda. A caracterização de classes sociais e faixas de renda em quase todo o século XX na cidade de São Paulo estão fora do escopo desse trabalho. De qualquer modo, o tamanho do apartamento ou seu público alvo não interferem no resultado da pesquisa, visto que o processo que culminou na padronização das soluções espaciais foi encontrado em todos os tipos de apartamentos. Mesmo os menores com apenas um dormitório ou em *kitchenettes*, até nos que apresentam programas mais complexos, com três ou quatro dormitórios e com duas ou três salas. A área tampouco influiu: foi identificada a uniformização das plantas desde unidades com 30 ou 40 m² até os maiores exemplares encontrados, de 400 ou 500m². Apesar disso, os apartamentos estudados foram empreendidos exclusivamente pela iniciativa privada, individual ou empresas, destinados a venda ou ao aluguel. Portanto, o que foi produzido pelos governos, a exemplos dos Institutos de Aposentadorias e Pensões, da Fundação da Casa Popular, das Companhias ou Cooperativas de Habitação, ou pelo próprio BNH, não foram considerados por esse trabalho.

A pesquisa parte da premissa de que o projeto do apartamento padronizou-se. A planta das unidades habitacionais sofreu um processo que uniformizou a solução adotada pela maioria dos edifícios. As características gerais dessa habitação são:

- três zonas principais, separadas em função de seus usos. Zona social: entrada social, sala de estar, sala de jantar, saleta íntima, etc.; Zona Íntima: dormitórios, suítes, banheiros, corredor; Zona de Serviços: lavanderia, cozinha, banheiro e quarto de empregados, entrada de serviço;
- a relação das atividades previstas no programa habitacional a determinados cômodos;
- a existência de cômodos monofuncionais;
- a hierarquia na disposição dos cômodos. Distinção entre entrada social e de serviços; da primeira, se tem acesso as salas e a cozinha; das salas se tem acesso ao corredor íntimo; da cozinha se tem acesso a área de serviço; do corredor íntimo se tem acesso aos quartos e aos banheiros; da cozinha se tem acesso a lavanderia; da lavanderia se tem acesso ao quarto e banheiro de empregado e a entrada de serviço;
- a utilização de corredores como solução para a circulação;
- a distinção das entradas social e de serviço.

Essa planta, eventualmente, apresenta algumas alterações, de acordo com o tamanho do apartamento, da classe social, do público alvo, da época, etc. Mas o seu esquema geral – representado pela figura abaixo – aparece em alguns apartamentos dos anos 1920, em boa parte deles nos anos 1930 e 1940, na maioria deles nos anos 1950 e 1960, e em quase todos os exemplares encontrados nos anos 1970 em diante. Com exceção da década de 1910, em que foi predominantemente utilizada uma solução de planta que tinha referências na habitação colonial, em todas as décadas existem apartamentos com todos ou quase todos os aspectos listados.

Figura 2: edifícios de apartamentos da cidade de São Paulo projetados, respectivamente, nas décadas de 1920, 1930, 1940, 1950, 1960, 1970. São diferentes arquitetos, com propostas plásticas diferentes, que projetaram em contextos diversos, sob encomenda de diferentes empresas e que, no entanto, têm uma característica em comum: a mesma solução de agenciamento da planta da unidade (fontes, respectivamente: arquivo FAU-USP, arquivo FAU-USP, arquivo FAU-USP, revista Acrópole, revista Acrópole e jornal Folha de São Paulo. In: banco de dados de APARTAMENTOS)

A padronização espacial também é visível fora da unidade habitacional, no andar tipo. A solução frequentemente encontrada e que, a partir dos anos 1970, fez parte da grande maioria dos projetos é a implantação de quatro habitações por andar com a circulação vertical e horizontal centralizada, exemplificada no esquema abaixo. A padronização também pode ser entendida em termos diferentes dos colocados aqui. Há indícios de que os caixilhos também são padronizados, bem como elementos da fachada, detalhes de acabamento, materiais utilizados, etc. Aqui, porém, interessa enfocar os aspectos espaciais da padronização.

Figura 3: planta esquemática de pavimento tipo de edifícios de apartamentos paulistanos (fonte: autor)

Inicialmente o recorte temporal estava entre as décadas de 1950 a 1970, quando a uniformização dos apartamentos é mais notadamente visível. Posteriormente, conforme a pesquisa levantou informações sobre a produção paulistana, percebeu-se a necessidade de ampliar o recorte:

- os primeiros exemplares de edifícios de apartamentos foram realizados na cidade de São Paulo na década de 1910. O modelo de produção em que eles estavam inseridos se estendeu até o início da década de 1940, num lucrativo negócio de construção para a renda. Após esse período, com a reestruturação do mercado imobiliário local em bases mais profissionais, a forma de produção alterou-se. Ao estudar esses primeiros apartamentos, foi possível entender como aconteceu a transição de um modelo para o outro;
- os anos 1920 marcam o ápice no uso do estilo acadêmico nos edifícios da cidade. Posteriormente, a arquitetura utilizada nessas habitações se referencia em parâmetros mais modernos, e com isso as propostas dos projetos alteraram-se. Foi importante comparar as

características dos apartamentos anteriores e posteriores à atuação de alguns arquitetos modernistas. Além disso, o projeto com características espaciais referenciadas na habitação burguesa européia foi introduzido nessa década. Foi a partir desse modelo de planta que as unidades habitacionais dos apartamentos se padronizou;

- foi nos anos 1930 que arquitetos vinculados a arquitetura modernista fizeram seus primeiros edifícios Modernos. Eles introduziram várias inovações, desde novas possibilidades de configuração da planta do apartamento até novas relações do edifício com a malha urbana. Essas qualidades, principalmente a partir dos anos 1960, desapareceram de quase todos os edifícios da cidade. O estudo da produção modernista permitiu, portanto, entender como a diversidade de soluções espaciais e formais foi ao longo do tempo suprimida;

- os anos 1940 marcam a profissionalização do mercado imobiliário na cidade, com a criação de empresas especializadas no ramo de produção de habitações em sistema de incorporação. As unidades, muito por conta da lei do Inquilinato de 1942, não foram mais realizadas para o aluguel. Elas passaram a ser vendidas. O incorporador, gestor de toda nova operação produtiva, começou a atuar nessa época;

- nos anos 1960 e 1970, o sistema de financiamento de habitações realizadas pela produção privada foi organizada pelo governo federal, que organizou suas ações a partir da atuação do Banco Nacional da Habitação. O BNH dava diretrizes sobre os procedimentos para acesso ao crédito imobiliário, e determinou as formas de organização e produção dos promotores. A atuação do Banco aconteceu até 1986, ano de sua extinção. Portanto, a pesquisa estendeu seus estudos até o começo da década de 1980.

Todas essas situações foram determinantes para as formas de produção e para as características dos apartamentos do período que inicialmente a pesquisa se propôs a estudar. A compreensão desses fatores se tornou, portanto, imprescindíveis. Finalmente, a pesquisa expandiu o recorte temporal para quase todo o século XX: da década de 1910 até 1986.

O projeto do edifício de apartamentos foi discutido em vários momentos da dissertação: possibilidades de usos e atividades a partir de peculiaridades de suas propostas espaciais, compreensão das características dos projetos em diferentes épocas, identificação de repercussões da legislação ou das formas de produção sobre o projeto, interferências dos interesses do sistema de financiamento do governo nas diretrizes dos projetos, etc. Praticamente todas as descrições das características dos projetos dos apartamentos foram realizadas com a leitura dos exemplares que compõem o Banco de Dados sobre Apartamentos do Nomads.usp. O Banco é formado por peças gráficas, como plantas, cortes, perspectivas, fotos, etc., e também de informações como, o autor do projeto, o incorporador, o construtor, etc. São edifícios realizados

pela iniciativa privada na cidade de São Paulo desde os anos 1910 até os anos 2000. No período de abrangência temporal da pesquisa, ou seja, da década de 1910 até o ano de 1986, são 319 projetos, feitos por grandes arquitetos como Ramos de Azevedo, Rino Levi, Vilanova Artigas, construídos por grandes empresas, como a construtora Zarzur & Kogan, a Adolpho Lindenberg, a Otto Menberg, o BNI, coletados em jornais de grande circulação como a Folha de São Paulo, e inseridos no principal modelo de produção de suas respectivas épocas. Por esses motivos, apesar de não serem estatisticamente válidos, os exemplares ganham alguma representatividade. Essas razões indicam que os projetos do Banco poderiam ser, então, representativos da média construída. Os dados e descrições sobre as características dos projetos que eventualmente são mencionadas ao longo da dissertação, sempre se referenciam ao conteúdo do banco.

Além dos projetos dos edifícios de apartamentos paulistanos, a pesquisa apoiou-se principalmente nas seguintes formas para a coleta das informações:

- **revisão bibliográfica**, com enfoque em alguns temas: o processo de verticalização urbana, a produção privada de edifícios de apartamentos, sistemas estatais de financiamento de habitações, legislação urbana, história da habitação paulistana e o projeto de edifícios de apartamentos. A leitura, organização e análise desses temas permitiram a compreensão das formas de atuação do promotor imobiliário e dos produtos resultantes. Foi possível estabelecer relações entre as características da produção e as conseqüentes formas da habitação;
- **entrevistas com pesquisadores acadêmicos**. Elas foram estruturadas seguindo dois recortes temáticos principais: a produção privada de edifícios de apartamentos e os sistemas estatais de financiamento para habitações. Muitas das informações colhidas com a revisão bibliográfica vinham de conversas informais que seus autores fizeram com promotores imobiliários e arquitetos que projetaram edifícios de apartamentos. As entrevistas permitiram a pesquisa de mestrado perceber detalhes sobre a produção imobiliária privada: quem eram seus promotores, sua atuação, seus limites de ação, seus produtos, etc.;
- **visitas técnicas a edifícios de apartamentos**. Realizadas na cidade de São Paulo, a partir de roteiro previamente estabelecido, prevendo alguns recortes por causa dos interesses da pesquisa: regiões em que os edifícios foram implantados, a época em que eles foram construídos, os produtores que os empreenderam e os arquitetos que os projetaram. As visitas permitiram para a pesquisa entender melhor a inserção urbana dos edifícios, as características físicas das proximidades e como seus bairros cresceram ao longo do tempo, detalhes construtivos e de acabamento, etc.
- **levantamento de normas do BNH**. Foi realizada uma visita a Centralizadora de Documentação e Informação (CEDIN) da Caixa Econômica Federal (CEF) em Brasília, com o objetivo de levantar

as normas do BNH que formataram o sistema de financiamento de habitações do governo. Após 1964, a produção privada de edifícios de apartamentos se serviu do aporte financeiro de instituições do SBPE para o financiamento de seus empreendimentos. Esse sistema de acesso ao crédito era gerido pelo BNH, que também produzia normas sobre a atuação e também sobre os produtos imobiliários que seriam apoiados por ele.

Dentro dos interesses da pesquisa, o tema do edifício de apartamentos estrutura-se na dissertação em torno de dois recortes: a contribuição dos arquitetos na concepção dos edifícios e as formas de atuação dos promotores imobiliários. Por um lado, entender como se deu a participação dos arquitetos no processo de concepção dos edifícios e como eles estavam inseridos no contexto de produção em cada época (capítulo 3). Por outro lado, estudar a forma como os promotores trabalharam em seus empreendimentos, em quais circunstâncias, sob quais regras e leis (capítulos 1 e 2). Analisar a relação dialética entre o promotor e o arquiteto. Paralelamente, como esses dois agentes influenciaram ou foram influenciados por outros fatores e agentes do sistema: a legislação urbana, a política pública de habitação, o sistema de financiamento, os condicionamentos históricos, políticos e econômicos, etc.

	CAPÍTULO 1		CAPÍTULO 2	CAPÍTULO 3	
década 1910	PROMOÇÃO DOS PRIMEIROS EDIFÍCIOS E MODERNIZAÇÃO EM SÃO PAULO (ITEM 1.2)	DIÁLOGOS ENTRE ARQUITETURA, LEGISLAÇÃO, EMPRESÁRIOS E CIDADE (ITEM 1.4)		DILEMAS DE UMA INCIPIENTE ORGANIZAÇÃO PROFISSIONAL (ITEM 3.2)	CARACTERÍSTICAS APARTAMENTO PAULISTANO (ITEM 3.4, 3.5, 3.6)
década 1920					
década 1930					
década 1940	OS PRIMÓRDIOS DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA (ITEM 1.3)			O CENÁRIO PROFISSIONAL EM MEADOS DE SÉCULO (ITEM 3.3)	
década 1950					
década 1960			O BNH E O SISTEMA DE FINANCIAMENTO (ITEM 2)		
década 1970					
década 1980					

Figura 4: tabela esquemática do recorte temporal da estrutura da dissertação

CAPÍTULO 1

Negócios imobiliários:

a produção de apartamentos na primeira metade do século XX

1.1 - A promoção dos primeiros edifícios e a modernização na cidade de São Paulo

Investiga-se aqui a promoção dos primeiros edifícios de apartamentos da cidade, através do estudo da diversificação de investimentos do capital cafeeiro e seus efeitos sobre a modernização de São Paulo e, em particular, sobre o processo de verticalização urbana, a partir da década de 1910. Trata-se, como afirma Souza (1994, p. 25), de um “processo (...) extremamente complexo e [que] sugere inúmeros caminhos de investigação.” Um deles, indicado pela autora, é a verificação das grandes etapas do desenvolvimento brasileiro procurando sua projeção na configuração da cidade. Já a arquiteta Sylvia Ficher (1994) indica alguns fatos que contribuíram para o estímulo à produção de edifícios: agricultura cafeeira de exportação, abolição da escravidão, atração de correntes migratórias externas e importação de produtos industrializados. Estudam-se aqui, portanto, esses determinantes históricos para o entendimento das origens do processo paulistano de verticalização da cidade.

No Brasil do início do século XIX, os traços de desenvolvimento industrial eram raros e o gosto da aristocracia rural marcava a paisagem das cidades com certo provincianismo. Francisco Foot e Victor Leonard expõem a insegurança dessa elite brasileira:

O horror a tudo que parecia heresia no Brasil [universidades e imprensa, por exemplo] era tão forte que até os primeiros anos do século XIX a língua francesa era tida como suspeita, não só pelo temor que a Revolução de 1789 infundira às classes dominantes, como também por efeito da pedagogia colonial dos jesuítas. (FOOT; LEONARD, p. 104)

Porém, no decorrer da primeira metade do século XIX, alguns fatos – como a chegada da família real portuguesa e a abertura dos portos, em 1808, e a independência política, em 1822 – podem ser considerados as cartas magnas da burguesia brasileira (SILVA, 1976). Com o fim do monopólio comercial português, um Brasil ainda colonial foi inserido no grande comércio internacional de importação e exportação, e em particular de exportação de café. O papel do mercado brasileiro era bem demarcado: além da exportação de materiais-primas, a importação de produtos industrializados, muitos deles utilizados na construção civil. São componentes que, para serem bem utilizados, demandaram a modernização de toda a cadeia produtiva: foi preciso que se criassem empresas especializadas nos trâmites de importação de produtos estrangeiros, desde a compra em terras européias, o transporte transatlântico, a recepção e a distribuição das mercadorias pelo interior do Estado via porto de Santos; a criação de empresas de varejo de materiais de construção; a abertura de crédito imobiliário em bancos da cidade; e sobre a própria produção da habitação. Além da modernização das relações comerciais da qual deriva a construção civil, como muitos desses cafeicultores também eram proprietários e investidores de

casas de importação e bancos, conclui-se que eles detinham controle sobre boa parte do processo produtivo. As cidades do interior de São Paulo foram ligadas à capital e, a partir dela, ao porto de Santos por estradas de ferro. Para Marcelo Tramontano (1998), o processo de modernização da capital paulista se fez a partir da “transformação da província de São Paulo em um imenso cafezal sulcado por linhas de trem convergindo para a capital e de lá para o mar.” O país, agora aberto à influência européia, submeteu-se principalmente aos ditames econômicos ingleses, tendo, ainda, a França e Paris como referência cultural maior. A implantação de uma extensa rede férrea rumo ao interior do Estado e a riqueza de algumas regiões decorrente dos lucros com as atividades agrárias foram a base da modernização e expansão material de algumas cidades interioranas como Campinas e Ribeirão Preto. Apesar de terem diferentes escalas, nota-se certa similaridade da aparência física dos edifícios nos grandes centros ocupados pela burguesia.

Figura 6: instalação dos trilhos dos bondes da Light – rua Direita esquina rua São Bento (fonte: HOMEM, 1996)

O desenvolvimento do próprio capitalismo dependia da integração das nações, com a tendência à uniformização dos modos de vida e dos hábitos de consumo, como observa Karl Marx (FOOT; LEONARD, 1982, p. 112): “à medida que a indústria, comércio, navegação e estradas de ferro se desenvolvem, a burguesia cresce (*sic*), multiplicando seu Capital (...). Pela exploração do mercado mundial, a burguesia conferiu um caráter cosmopolita à produção e ao consumo de todos os países.” Esse caráter cosmopolita mencionado por Marx pode ser notado nas plantas dos apartamentos, desde o mobiliário, a decoração, a ornamentação, até os componentes construtivos, que eram em geral industrializados. Além dos elementos domésticos e construtivos que compõem a materialidade da casa, os próprios usos sugerem uma uniformização dos hábitos do cotidiano. Por exemplo, salas de jantar com mesas e cadeiras profusamente ornamentadas –

apesar de seus componentes, junções e montagem terem sido meticulosamente detalhados em fábrica; as pratarias da casa expostas no jantar em recepções formais; as pinturas de paredes, com referências a bucólicas paisagens de países europeus de clima temperado; os desenhos decorativos das cortinas; são fatores que transformaram a maneira como muitas famílias paulistas faziam suas refeições. Muitos desses ambientes descritos são encontrados no livro de Maria Cecília Naclério Homem (1996), trabalho em que a autora descreve as habitações da elite paulistana no período.

Quando da construção dos primeiros palacetes, a burguesia paulistana chamou “arquitetos de fora, construtores afeitos a outras técnicas construtivas, mestres hábeis na decoração de estuques, decoradores ecléticos e versáteis que sabiam manejar estilos os mais variados.” (LEMONS, 1976, p. 120) Através da descrição de Lemos, um claro desprendimento da herança colonial portuguesa se evidencia: a contratação de arquitetos estrangeiros radicados ou não em território nacional, ou de brasileiros que tinham feito seus estudos no Exterior; construtores que, como já visto, eram basicamente imigrantes que traziam novas técnicas construtivas, e uma predileção pelo estilo acadêmico. Na figura abaixo, o projeto de Samuel e Cristiano das Neves, esse último egresso da Escola de Arquitetura da Pensilvânia, EUA, contém elementos da arquitetura acadêmica cujos componentes deviam ser importados ou produzidos localmente por artesãos treinados para o desenvolvimento de similares.

Figura 7: planta e fachada do edifício de propriedade do Conde Prates, projetado em 1912 por Samuel e Cristiano das Neves na rua Formosa, em São Paulo (fonte: arquivo FAU-USP. In: banco de dados de Apartamentos – Nomads.usp)

Lemos (1976) reitera que foi através da construção das estradas de ferro que se impulsionaram mudanças na sociedade, e indica que a ferrovia que ligava Jundiaí a Santos, passando por São Paulo, construída em 1867, foi a precursora. Ele indica que, além do transporte de mercadorias, as ferrovias serviram para a chegada de estrangeiros imigrantes que aportavam em Santos. Esses imigrantes, segundo ele, se constituíram na grande massa de trabalhadores utilizada na construção civil. Essa constatação é importante porque a inserção de novos elementos construtivos nas edificações demandava a utilização de técnicas construtivas mais modernas, diferentes daquelas usadas até então. Os encanamentos de ferro que serviam de água corrente e potável os andares, o assentamento de paredes estruturais em alvenaria, com tijolos de barro, a instalação de peças e louças cerâmicas dos equipamentos de banheiros e cozinhas, etc., eram todos serviços novos e que provavelmente foram realizados por imigrantes estrangeiros. A própria construção em altura exigia a adequação de novas técnicas, materiais e profissionais para viabilizar sua solidez.

antes e depois - duas residências ocupadas pela burguesia paulistana:

Figura 8: foto de casarão colonial do século XVIII onde morou Dona Veridiana e Martinho da Silva Prado, na rua Consolação ao lado da igreja de mesmo nome (fonte: HOMEM, 1996);

Figura 9: foto de palacete de Dona Maria Angélica Souza Queiroz Aguiar de Barros construído na última década do século XIX na avenida Angélica esquina alameda Barros (fonte: HOMEM, 1996).

Figura 10: foto Casa Modernista - residência na rua Itápolis no bairro do Pacaembu, projeto de Gregori Warchavchik de 1928 (fonte: BRANCO, 1998) – notar paisagem ainda vazia e rural, com uma edificação colonial na paisagem ao fundo

Com o tempo e a consolidação dos lucros em atividades urbanas, os próprios agricultores acabaram se distanciando da gestão direta de suas plantações e se tornaram empresários. A rapidez no deslocamento físico e a extrapolação dos limites da cidade proporcionada pelos trens possibilitou investimentos em outros setores da economia, inclusive urbanos, sem abandonar totalmente o controle das safras de café. Melhores ligações com a capital geraram maior proximidade com o conforto material e com padrões de consumo talvez mais refinados, sem que se perdesse o contato com a zona rural da atividade econômica primária (LE MOS, 1976). A construção de ferrovias possibilitou um aumento significativo das exportações, chegando, em 1900, a 33,5 milhões de libras (SILVA, 1976), cerca de 25% do PIB brasileiro na época, que era de cerca de 132 milhões de libras. Isso, sobretudo a partir de 1880, quando a produção média anual ultrapassa 5 milhões de sacas (chegou a 7,2 entre 1891 e 1890). É curioso notar nos números citados que as exportações se reportam exclusivamente ao produto café. Não se trata de alguma diversidade de produtos, muito menos do escoamento de bens industrializados. Portanto, é natural que a produção de habitações realizadas nesse período pela iniciativa privada dependa, principalmente, dos cafeicultores. Todo o capital oriundo dos lucros com a exportação e que, posteriormente, era investido na cidade, era monopolizado por grandes empresários produtores de café. A grande maioria de edifícios construídos na época decorreu principalmente dos interesses dessas pessoas. Com a proclamação da República, em 1889, os Estados ganharam autonomia. São Paulo era grande produtor de café do país, permitindo que seus governantes aumentassem significativamente a receita vinda dos impostos cobrados sobre os produtos exportados. Em 1921, por exemplo, em São Paulo, as receitas municipais eram de “17 mil contos de réis, saltando para 80 mil em 1930.” (SILVA, 2007)

A formação de uma burguesia urbana, centralizando as transações capitalistas da cidade, com negócios em ramos construtivos, mas também comerciais, industriais e bancários teve, portanto, origem na aristocracia rural. De fato, como nota Sérgio Silva, os cafeicultores perceberam vantagens econômicas em diversificar seu capital, investindo nas cidades o excedente gerado pelas safras, tornando-se empresários:

O processo de transformação das plantações de café é também o processo de formação da burguesia cafeeira. O desenvolvimento da economia cafeeira é o desenvolvimento do capital cafeeiro. Mas a economia e o capital cafeeiro ultrapassam largamente as plantações. A transformação das plantações faz parte de um processo mais amplo e não pode ser corretamente explicado isoladamente. (SILVA, 1976, p. 59)

Exemplo de grande produtor de café que diversificou seus empreendimentos, Antonio da Silva Prado era também proprietário de um dos principais bancos de São Paulo, um dos principais dirigentes do Ofício de Imigrantes, e o mais importante acionista da companhia de ferro Paulista, onde exercia as funções de presidente (SILVA, 1976). Prado participava, indiretamente, portanto, da produção capitalista da casa: era dono de um banco, quando eles começaram a abrir linhas de crédito imobiliário, e como dirigente do Ofício de Imigrantes decidia, em última instância, o destino da nova mão-de-obra. Ele também exerceu cargos públicos, como o de prefeito da cidade de São Paulo de 1889 a 1910, numa época em que os fazendeiros “controlavam a máquina do governo e usavam-na constante e eficazmente em favor de seus interesses (DEAN, s. d., p. 51).”

A diversidade de fins para aplicação de parte dos lucros oriundos de atividades agrícolas era bastante grande. Não existia uma relação simples e dialética entre a economia do café e a produção dos edifícios. Esses estavam inseridos num grande sistema econômico centralizado em que todos os setores se complementavam. Portanto, era importante que houvesse varejistas de materiais de construção em quantidade suficiente na cidade para atender toda a demanda causada pelo abrupto crescimento material. Por outro lado, para que elas fossem sempre abastecidas com produtos era necessário que empresas importadoras fornecessem produtos constantemente, através de bens que vinham da Europa. Nesse momento, as ferrovias ganham importância, por causa do escoamento desses elementos construtivos importados. Esses empresários rurais, ao ocuparem altos cargos administrativos, controlavam a burocracia governamental, e tinham a competência legal de determinar regras para os assuntos relacionados com a cidade. Eles estavam envolvidos no próprio órgão que gerenciava a chegada e o encaminhamento de imigrantes rumo à capital e ao interior do Estado. No fim, por todas essas ramificações do capital, o grande produto dos seus investimentos foi a cidade. O edifício de apartamentos foi somente um sub-produto desse sistema.

Com a intensificação das relações econômicas entre Brasil e Europa o sistema comercial, como descrito acima, tornou-se mais eficiente. Importante peça nesse esquema eram as casas de importação e exportação, criadas para a exportação de matérias-primas, mas servindo também para a importação de produtos industrializados. Essa atividade teve enorme influência sobre outros setores da economia da época, em um país de pequena produção de bens duráveis. O empresário-importador tinha vantagens sobre empresários de outros setores no que diz respeito às questões da gestão industrial porque tinha acesso a informações fundamentais para o sucesso do empreendimento: tinha acesso aos canais de distribuição para as matérias-primas e para os produtos acabados; e tinha conhecimento das oscilações dos direitos aduaneiros, nos momentos em que o governo aumentava ou diminuía os impostos cobrados sobre as importações. Sabia, portanto, exatamente quais os produtos cuja fabricação no Brasil se justificava e quais aqueles cuja importação seria mais vantajosa (DEAN, s. d.). Por essa experiência, muitos dos importadores se transformaram em fabricantes, aproveitando, em parte, a necessidade de adaptar-se ao declínio da capacidade do café para custear as mercadorias vindas do Exterior. Dean (s. d., p. 36) lembra que apenas uns poucos dentre os “primeiros empresários industriais não iniciaram suas carreiras como empresários-importadores.” Alguns imigrantes que enriqueceram em São Paulo, como Francisco Matarazzo, Rodolfo Crespi, Ernesto Diederichsen e a família Klabin são exemplos de empresários que começaram importando bens industrializados antes de investir na criação de indústrias.

Figura 11: foto chácara do Carvalho, propriedade de Antônio da Silva Prado. Endereço: rua Barão de Limeira (fonte: Homem, 1996) - Foram os próprios empresários oriundos do café, que direta ou indiretamente, influenciaram no desenvolvimento das cidades. A mudança dos “meios de produção não requer, necessariamente, mudança na composição da elite que controla e desfruta as novas fontes de riquezas” (DEAN, s. d.)

Apesar do investimento no setor industrial, até as últimas décadas do século XIX o país ainda dependia de uma economia basicamente agrícola: “os estabelecimentos industriais

existentes no Brasil [eram] pouco numerosos e o seu conjunto inexpressivo." (SILVA, 1976, p. 77) Nas primeiras décadas do século XX, o desenvolvimento da indústria local era insuficiente para suprir a demanda da construção civil na capital paulista. A indústria do setor não acompanhava as demandas do crescimento material da cidade, como afirma Gregori Warchavchik, um dos expoentes da arquitetura paulistana na década de 1920:

A indústria local, bem que em estado de incessante progresso, ainda não fabricava as peças necessárias, standardizadas (...) portas, janelas, ferragens, aparelhos sanitários, etc. estamos sempre peiados pela obrigação de empregar material importado, o que vem encarecer muito as construções. (SEGAWA, 1997)

A participação brasileira na indústria da construção civil local limitava-se, portanto, a prestadores de serviços e comerciantes: a mão-de-obra da construção, o profissional que desenvolvia o projeto – fosse ele habilitado ou não, arquiteto ou engenheiro -, os vendedores dos materiais e elementos utilizados em obra e os bancos, através do crédito. O país tinha pouquíssimas indústrias na área. Mais uma vez, expõe-se o papel do Brasil com sua inserção no grande comércio internacional capitalista: importador de produtos industrializados e exportador de matérias primas. Conforme os edifícios foram ganhando altura, um dos elementos fundamentais que viabilizavam o seu uso era o elevador. Somekh (1997) afirma que eles eram todos importados, e montados aqui. Um exemplo de prédio com o uso de elevador é o edifício Mina Klabin, na alameda Barão de Limeira, com projeto arquitetônico realizado por Warchavchik.

No edifício projetado por Warchavchik notam-se muitos elementos construtivos que provavelmente foram importados: o cimento e o aço usado nos pilares; as janelas e os vidros usados nos caixilhos; o azulejo, a banheira, o bidê, o vaso sanitário e o chuveiro no banheiro; armários, prateleiras e bancas no *hall*, dormitórios e cozinha; fogão e geladeiras na cozinha; e as pias do banheiro, área de serviço e cozinha.

Outra curiosidade desse e outros projetos de edifícios de apartamentos construídos nessa região é a forma diminuta do terreno. Como será dito no capítulo 3, muitos dos primeiros edifícios foram implantados em lotes remanescentes do período colonial, estreitos e profundos, localizados na região do Triângulo, o centro da cidade. Todos eles, portanto, de início, aquém do vale do Anhangabaú. Esse terreno do edifício Mina Klabin fica em bairro de Campos Elíseos, que foi projetado já em fins de século XIX, em loteamento com grandes lotes para a construção dos primeiros palacetes urbanos na cidade. Posteriormente, conforme a elite paulista se deslocava geograficamente rumo a direção do bairro de Higienópolis, essas regiões foram ocupadas por classes de renda mais baixa que a da burguesia, porém não pobres. Uma dessas ocupações foi com a construção de edifícios de apartamentos. No entanto, nessa segunda etapa de ocupação do bairro, os lotes provavelmente subdivididos, voltaram a ter dimensões e áreas equivalentes às

que tinham os lotes do Triângulo. Nesses pequenos terrenos foram construídos muitos edifícios na época. O próprio Warchavchik projetou vários edifícios na região, alguns na mesma rua Barão de Limeira. Todos, contudo, em lotes pequenos. A solução encontrada por ele foi distribuir duas unidades em cada andar, uma voltada para a frente e outra para o fundo. Alguns com poço central de iluminação, outros com o segundo apartamento abrindo janelas para a face posterior. A julgar pela forma geral dos lotes da cidade, o terreno parece ter condicionado, nesse momento, boa parte das soluções espaciais para a implantação dos apartamentos. Nos apartamentos construídos na década de 1930 nessa mesma região da cidade, a julgar pelas plantas verificadas², os únicos projetos que tinham um gabarito que ia além de quatro ou cinco pavimentos eram aqueles cujos terrenos eram maiores. A lógica se aplica também para o número de unidades no andar: os únicos que construíam três ou quatro habitações no mesmo pavimento eram esses de terrenos grandes. A limitação parece não ser mais construtiva e sim fundiária.

² que compõem o banco de dados sobre o tema do Nomads.usp

Figura 12: planta do edifício Mina Klabin, projetado por Gregori Warchavchik nos anos 1930 na Rua Barão de Limeira (fonte planta: arquivo FAU-USP. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp; foto: tirada pelo autor – abril-2009). A região onde foi implantado esse edifício ainda era nobre nos anos 1930, e num período anterior foi local de construção de muitos palacetes, como o mostrado acima de propriedade de Antônio da Silva Prado.

Apesar de já existirem alguns edifícios de apartamentos no centro de São Paulo na década de 1910, o processo de verticalização só começou a se acentuar nos anos 1920, como afirma Somekh (1997, p. 78). Segundo a autora, do ponto de vista do investimento imobiliário, a produção de prédios constituía uma “inovação à subdivisão do solo (loteamento), numa estratégia de valorização do capital”, que multiplica uma determinada parcela do solo urbano, verticalizando-o. Souza (1994, p. 156) reitera essa opinião: “o surto da construção civil, nessa época [década de 1920], especificamente o surto de edifícios de mais de dez andares destinados a escritórios e apartamentos no centro da cidade, vai refletir nitidamente (...) a valorização do solo.” Ainda não

existindo formalmente a incorporação imobiliária, como a conhecemos hoje, o primeiro empreendedor na construção de edifícios foi o próprio fazendeiro de café, que aplicava seus lucros na produção de apartamentos para aluguel, que buscavam reproduzir aspectos do padrão de vida europeu. Ele adquiria o terreno, recrutava a mão-de-obra e obtinha o financiamento para a construção. Em outros casos, era o próprio financiador direto de suas construções. Caracterizados pela fase comumente chamada de produção rentista, encontram-se “dados dessa época, os edifícios com nomes de família que os construíram e que perpetuaram o cenário da metrópole.” (SOUZA, 1994, p. 89)

A produção de edifícios permitia ao fazendeiro participar de todas as etapas dos empreendimentos, desde a escolha e compra do terreno até a definição dos acabamentos construtivos e a administração dos imóveis, com o aluguel das unidades. Isso não acontecia com a administração das lavouras de café, devido à participação de diversos agentes intermediários, como os processadores dos grãos, os transportadores, os exportadores e, finalmente, os compradores e consumidores finais. Eles se tornaram, de fato, empreendedores do novo negócio imobiliário e donos de todo o meio produtivo, com diferentes níveis de investimento e de intervenção no espaço urbano: desde investidores aplicando seu capital construindo pequenos edifícios até empresários com grande influência na rotina construtiva da cidade, como Antônio da Silva Prado, capazes de controlar amplos setores envolvidos na produção de apartamentos. Na fase de produção posterior, a partir dos anos 1940, os empresários acentuam o controle do processo, mas dessa vez com uma diferença: transformaram-se em profissionais especialistas com atuação estritamente voltada para o ramo imobiliário.

1.2 - Os primórdios da incorporação imobiliária e a profissionalização do mercado

Alguns dos empresários do setor imobiliário financiados pelo BNH nos anos 1960 e 1970 iniciaram suas ações já na década de 1940, reestruturando as formas até então existentes de produção. É o caso, por exemplo, da construtora de Adolpho Lindenberg (1955), engenheiro civil formado no Mackenzie em 1949; da construtora de Luciano Wertheim (1952); da Sobloco Construtora, foi fundada em 1958 pelos sócios Luiz Pereira de Almeida e Mário Najm, ambos formados pela Escola Politécnica da USP em 1949; da Albuquerque & Takaoka, fundada em 1951 por Renato Albuquerque e Jojiro Takaoka, também graduados na Politécnica em 1949; da construtora de Alfredo Mathias (1950), formado engenheiro civil e arquiteto pela Escola Politécnica na turma de 1929; de Romeu Chap Chap, que começou a empreender antes mesmo de se graduar engenheiro civil pela Universidade Mackenzie em 1959, etc. (LEITE, 2006) É importante entender como esses primeiros incorporadores imobiliários começaram seus empreendimentos, em que condições, e como seus produtos foram sendo formatados. Foi a partir dessas primeiras experiências que se estabeleceu um competitivo mercado.

Um modelo produtivo utilizado havia décadas perde força nos anos 1940 em função de algumas decisões governamentais. A produção de casas e edifícios para aluguel era um dos negócios mais rentáveis e estáveis até a Segunda Guerra Mundial, e era fonte segura de investimentos para empresários do ramo do café. Entretanto, no dia 20 de fevereiro de 1942 o governo federal promulgou a lei do Inquilinato, reeditada várias vezes nos anos seguintes, que propunha o congelamento nos valores dos aluguéis, e desestimulou a construção para a renda. A lei do Inquilinato foi um fator decisivo na alteração desse perfil, uma vez que ia contra os interesses do locador, tornando desinteressante a aplicação da renda em imóvel. Essa medida dificultou a forma de produção da casa na época: no começo da década, quase 70% dos domicílios existentes na cidade de São Paulo eram alugados (ROSSETTO, 2002). Pode-se dizer que quase todos os edifícios de apartamentos construídos entre as décadas de 1910 e 1930 foram realizados para o aluguel e que, além da produção seguinte, toda essa massa construída até o ano de 1942 teve a concretização de seus lucros impedida pela impossibilidade de reajuste dos aluguéis. De acordo com as informações colhidas sobre os projetos verificados, já existiam edifícios até no bairro de Higienópolis, passando por Santa Cecília, Vila Buarque, Santa Ifigênia, Campos Elíseos, desde a região mais central da Sé. Todos os edifícios construídos nessa área até a década de 1940, em princípio, se transformaram em problema para os seus proprietários. Por causa disso, pode-se imaginar o clima de incertezas para os inquilinos, e também para os produtores.

Somekh (1997) afirma que mais de 800 mil pessoas residiam em cerca de 170 mil moradias de aluguel, formando um total de aproximadamente 80% de todas as habitações da cidade. A arquiteta Suzana Taschner (1991) nota que o percentual de casas alugadas no Brasil era de 48,95%. As taxas de moradias para renda na capital paulista eram, portanto, bem superiores à média do resto do país. Abaixo veremos que já existiam habitações produzidas para a venda no Rio de Janeiro no final dos anos 1920 e que, a partir da década de 1930, a maioria já tinha essa finalidade. Ao que parece, mesmo a pesquisa não tendo dados sobre o mercado imobiliário em outras importantes capitais da época, a repercussão da lei do Inquilinato foi mais notadamente visível em São Paulo - talvez justamente por não existir ainda um mercado de venda consolidado. É dessa maneira que estudiosos da história da produção habitacional paulistana, como Lemos (1990), colocam: antes dos anos 1940 a produção era voltada essencialmente para a renda. Taschner ainda mostra outros fatores que contribuíram para diminuir a porcentagem de residências alugadas, que em 1984, chegou a 28,46% no país: a idéia de que só a casa própria daria segurança econômica e social, representando uma espécie de seguro face às incertezas do futuro, num país onde a inflação costumava ser alta e os ciclos de desemprego, freqüentes (TASCHNER, 1991).

Um exemplo permite entrever a quantidade de famílias vivendo em imóveis cujo proprietário teve seus rendimentos significativamente reduzidos à medida que a inflação subia – e os aluguéis não. É o caso de um edifício de propriedade das Indústrias Matarazzo, projetado pelo Escritório Técnico Ramos de Azevedo, Severo & Villares no ano de 1937 para um terreno na avenida do Estado. O edifício tem 85 unidades em 14 andares habitados, além do térreo e da cobertura. Nele existem vários tipos de apartamentos, desde os menores com apenas quarto e sala até os maiores com duas salas e três quartos. Provavelmente era ocupado por famílias de perfis sociais e classes de renda diferentes, como era comum na época.

Figura 13: perspectiva de edifício projetado pelo Escritório Técnico Ramos de Azevedo, Severo & Villares em 1937 na avenida do Estado (fonte: arquivo FAU-USP. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Lemos deduz que o número de construções de prédios para aluguel praticamente cai a zero e, nas palavras do autor, resultou em:

Carência enorme de novas habitações destinadas à classe média, a vítima maior daquela lei algo demagógica, porque o proletariado se arranjou como pôde com suas casas auto-construídas e os ricos, como sempre, preocuparam-se foi com o bom destino de seus capitais em outras obras, já que moravam bem. (LE MOS, 1990, p. 84)

Sobrepondo-se às repercussões da lei, o autor cita também as consequências da Segunda Guerra Mundial, em época que faltava até o ferro para o concreto armado por causa das dificuldades de importação. Quando era prefeito da cidade de São Paulo, Prestes Maia listou alguns produtos utilizados na construção civil que faltavam e mostrou dificuldades para acesso de materiais produzidos no Brasil:

Houve falta de ferro perfilado e em barras, de canos, vidros, aparelhos, elevadores, etc. Além disso houve a alta de materiais de construção: os canos galvanizados duplicaram de preço (...) A falta de transporte por caminhão agravou o preço do tijolo, da telha, da

areia, do pedregulho, da brita. Além do encarecimento próprio da produção ou do transporte, surgia o encarecimento especulativo, devido à própria escassez da mercadoria. O valor do ferro para concreto armado triplicou, substituído pelo nacional, muito mais caro, por fabricação e por abuso (...) O cimento e o cal subiram por falta de combustível e transporte, pelas requisições para obras vultosas de guerra e ainda pelos lucros extraordinários. (SAMPAIO, 2002, p. 137)

Figura 14: planta de edifício projetado pelo Escritório Técnico Ramos de Azevedo e Severo & Villares em 1937 na rua da Consolação (fonte: arquivo FAU-USP. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp) - esse edifício foi construído antes da lei do Inquilinato entrar em vigor no ano de 1942. O proprietário era André Matarazzo, que devia alugar as unidades.

Certas dificuldades relatadas anteriormente acontecidas na área da construção civil no início do século, pelo depoimento do arquiteto Prestes Maia, ainda faziam parte da rotina de empresários do ramo nos anos 1940. Boa parte dos materiais utilizados ainda era importado e dependia mais diretamente, portanto, das oscilações políticas e econômicas mundiais. Com a instabilidade européia nos anos 1930, com a instalação de regimes políticos autoritários e a Guerra subsequente, a dependência brasileira de produtos importados gerou uma crise no mercado local. O prefeito cita dois dos mais importantes materiais usados na construção de edifícios altos: o ferro e o cimento.

Outro problema que agravou o acesso as habitações aumentando seu déficit foram as constantes demolições de edificações nos bairros centrais realizadas para a abertura de novas avenidas durante o Estado Novo (VILLA, 2002). O Ato n. 792, de 8 de fevereiro de 1934, por exemplo, "declara de utilidade pública, para serem desapropriados, diversos prédios e respectivos terrenos sitos na quadra compreendida entre a Praça das Bandeiras, avenida Anhangabaú e ruas Santo Antônio e João Adolfo", ou o Decreto n. 263 de 20 de novembro de 1941, que "dispõe sobre

melhoramentos urbanísticos na avenida Nove de Julho, junto ao Largo da Memória, e declara de utilidade pública os imóveis atingidos." (BOSETTI, 2002) As famílias mais pobres que eventualmente viviam próximas ao centro e que não tinham rendimentos suficientes para estabelecerem-se nas novas habitações que estavam sendo construídas e vendidas foram para áreas mais distantes da periferia. Um dos objetivos dessas reformas urbanas era o embelezamento da paisagem da cidade. Em boa parte dessas áreas se deu preferência para a construção de edifícios de apartamentos e, por outro lado, houve a tendência de fixação de pessoas de classes de renda mais altas e a expulsão dos pobres para a periferia de cidade. Nesse processo, as unidades habitacionais dos edifícios destinaram-se cada vez mais para famílias com certo rendimento, gerando uma homogeneidade social na região central. Vimos acima num exemplo de edifício projetado pelo ET Ramos de Azevedo SV a diversidade de tipologias habitacionais disponibilizadas. A partir dos anos 1940 e 1950, a produção fica muito mais segmentada, e as unidades dos edifícios são cada vez mais parecidas.

A lei de Condomínios é de 1928, e prevê a alienação parcial do imóvel dividindo-o em partes ideais. Esse mecanismo jurídico possibilita a venda de unidades habitacionais de um edifício de apartamentos para pessoas diferentes. Lílian Vaz (2002, p. 75) afirma que na cidade do Rio de Janeiro o consumo de apartamentos passa de "quase exclusivamente aluguel a predominantemente compra e venda das unidades", no período de 1925 a 1937. A autora observa que, no ano de 1934, já aparecem vários anúncios de venda de apartamentos por unidades "muitas vezes de apartamentos na planta, ou seja, lançamentos imobiliários, com venda a prazo." Ela ainda mostra que um motivo que teria levado a essa nova forma de produção seria a crise das construções no começo da década de 1930, por excesso de oferta. A venda dessas unidades foi regulamentada juridicamente pela lei do condomínio de 1928. Esse tipo de venda pressupõe a existência de um mercado regulado de compra e venda, estratégias de comercialização e produção de edifícios, adequação dos produtos ao novo público alvo, a constituição de empresas especializadas no ramo, etc. Essas condições inexistiam na época, em São Paulo. A produção imobiliária que a historiografia relata, como visto anteriormente, era de negócios que derivavam de outras atividades econômicas, dependendo dessas para a sua concretização. Por exemplo, se os lucros com a exportação do café eram insuficientes, se o preço desse produto no mercado internacional estava baixo, se o governo tarifava suas transações comerciais em alíquotas acima da média ou se houvessem outros setores da economia mais interessantes para o investimento, os empresários agrários não construíam tanto os edifícios, apesar de todos os fatores mencionados estarem fora do campo da construção civil, e pouco terem a ver com a produção de edifícios. A existência de um setor da economia focado especificamente na produção de

habitações devia permitir, no caso carioca, uma produção mais significativa, comparada com São Paulo ou outras cidades em que a incorporação de apartamentos ainda não havia se constituído.

No caso de São Paulo, até 1940 a média anual de acréscimo de moradias no mercado de compra e venda era em torno de 2 mil. Leite (2006) afirma que, reforçado por moradores que deixaram de ser atendidos pelo mercado de locação, as vendas subiram para uma média de 14 mil por ano na década de 1940, para 28 mil por ano na década de 1950 e para 41 mil entre os anos 1960 e 1970. Souza (1994, p. 98) afirma, apesar de não o caracterizar exatamente, que o primeiro grande *boom* imobiliário em São Paulo ocorreu somente depois da Segunda Guerra Mundial, e que "depois de 1945, a curva da verticalização se apresenta em alta constante." Parece, portanto, que é uma particularidade de São Paulo começar a vender unidades residenciais em apartamentos principalmente a partir dos anos 1940 por causa da lei do Inquilinato. A julgar pelas várias propagandas de venda mostradas no trabalho de Vaz (2002), essa situação já era recorrente no Rio de Janeiro no começo dos anos 1930, independentemente da lei que congelou os aluguéis.

Apesar de margear o escopo principal desse trabalho, algumas questões chamam a atenção. A bibliografia consultada indica que, em São Paulo, os apartamentos para venda começaram a ser difundidos no final dos anos 1940, portanto vinte anos depois da lei de Condomínios. Será que realmente não existiam experiências em décadas anteriores – 1920 e 1930 -, já que esse mecanismo estava previsto desde 1928? Se houve alguma experiência, quais as condições que motivaram as vendas? E, se realmente não houve, por que em São Paulo a dinamização do mercado só ocorreu quando veio a lei do Inquilinato, diferentemente do Rio de Janeiro? Por que os promotores paulistanos dependeram dessa lei para reorganizar-se? Se as experiências já eram consolidadas no Rio de Janeiro, por que os promotores dessa cidade não serviram de referência para os paulistanos?

A pesquisa aventa a hipótese, talvez a ser desenvolvida em trabalhos futuros, de que havia um mercado de venda de unidades habitacionais em edifícios com alguma significação, e que, aos poucos, ele foi se sobrepondo ao mercado de renda. Nessas condições, o período de 1928 a 1948 – ano que se considera o da primeira incorporação – poderia ser considerado de transição de um modelo de negócio para outro. Se esse fato realmente fosse verdadeiro, as afirmações de que a produção de habitações caiu quase a zero ou que a lei do Inquilinato trouxe um clima de incerteza para todo o mercado teriam que ser revistas.

Nessa nova operação imobiliária de construção de apartamentos com objetivo de venda, o empresário obtinha lucro quando o imóvel era vendido. Na impossibilidade de elevação dos preços dos aluguéis, mesmo prédios construídos em períodos anteriores para locação foram

transformados em condomínios e vendidos (SOUZA, 1994). Isso pode ter trazido conseqüências para o próprio mercado de venda, visto que a massa edificada nas três décadas anteriores foi significativa. Acima, vimos o exemplo de um único edifício que tinha 85 unidades. O reconhecimento empírico dos edifícios de apartamentos dos anos 1910, 1920 e 1930 mostra que eles eram feitos para diferentes tipos de famílias. Isso talvez seja uma evidência, se realmente as unidades foram vendidas, de que, durante um bom tempo, os empresários ainda tiveram uma boa reserva de produto no mercado. A data indicada como a da primeira incorporação em São Paulo é o ano de 1948, portanto seis anos depois da lei de 1942. Será que durante esse intervalo o mercado foi então em grande parte abastecido por unidades que já tinham sido construídas em períodos anteriores? De qualquer forma, com a transição de um modelo de negócio para outro, cada unidade passou a ter donos diferentes.

A população era consumidora de um novo produto imobiliário: unidades residenciais vendidas pelo sistema de condomínio. Lemos (1976) afirma que a construção de edifícios para a venda em sistema de condomínios começou por volta de 1948. Já a arquiteta Rossella Rossetto (2002) diz que, no Estado de São Paulo, possivelmente as primeiras experiências ocorreram na cidade de Santos e em outras do interior paulista por iniciativa de Cipriano Marques Filho. Em várias edições da revista *Acrópole* dos anos 1930 e 1940 existem muitos edifícios de apartamentos construídos na cidade de Santos. Apesar de aparentemente possuir uma significativa produção, muito provavelmente o mercado santista era bem menor que o paulistano. Por que, então, as primeiras experiências com edifícios para a venda ocorreram fora de São Paulo? Esta pesquisa encontrou pouquíssimas informações sobre essas experiências, e nos trabalhos em que elas existem, como o de Rossetto (2002), os autores acabam freqüentemente se referindo ao que disse o arquiteto Carlos Lemos em antigo trabalho dos anos 1970, sobre as experiências de Cipriano Marques Filho na cidade litorânea (LEMOS, 1976). Os empresários, por fim, começaram a testar novas formas de gerir seus negócios e, com isso, novas questões foram colocadas, como a venda do imóvel pelo sistema de uma 'quota-parte' (REIS FILHO, 1970).

Estabeleceram-se relações capitalistas de compra e venda do produto imobiliário, estimulando o estabelecimento das primeiras empresas especializadas. Essas tinham no incorporador a figura central para a viabilização do empreendimento, "maestro de toda a operação de prover imóveis para o mercado privado. Ele planeja toda a ação, desde providenciar o terreno, o projeto, a fonte financiadora, a construtora e a venda." (MARICATO, 1983, p. 45) É do incorporador imobiliário o papel de criar o espaço vertical, é ele quem fabrica o solo e desmembra o terreno em frações ideais (SAMPAIO, 2002). Já Souza (1992) diz que é ele quem compra o terreno, quem contrata o profissional para a elaboração do projeto, quem paga todas as taxas previstas para a prefeitura e também no cartório. E é ele também quem, no ato da

comercialização, paga a campanha de venda. Ele arca, "com o maior número de custos do processo de produção do edifício, mas também realiza o maior lucro, exatamente na transação da venda do terreno embutida no preço do imóvel." (SOUZA, 1992, p. 39) Rossetto (2002) afirma que apesar de dominar o mercado a partir de então, a atividade de incorporação só foi regulamentada na década de 1960, através da lei 4.591/64, que disciplinou uma atividade que já ocorria havia quase vinte anos. O artigo 28 dessa lei considera "incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para a alienação total ou parcial, de edificações, ou de conjuntos de edificações compostas de unidades autônomas." Já o artigo 29, mostra o incorporador como:

Pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Importante notar que, a partir dos anos 1960, mais particularmente depois do golpe de Estado de 1964, o governo federal regulamentou as atividades relacionadas à incorporação imobiliária e criou sistematicamente leis que condicionavam a produção privada de habitações: a criação de um Plano Nacional de Habitação cujo principal instrumento era o Banco Nacional da Habitação (BNH); o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), que se transformou no maior fundo estatal para investimentos na habitação; o Sistema Brasileiro de Poupanças e Empréstimos (SBPE), cujas instituições integrantes – como as Associações de Poupança e Empréstimos (APE) e as Sociedades de Crédito Imobiliário (SCI) – financiaram boa parte das habitações produzidas pela iniciativa privada; e muitas outras normas internas do próprio BNH, que conduziram as formas de atuação dos promotores através de regras de financiamento por mais de duas décadas. A institucionalização tardia da atividade do incorporador imobiliário parece inserir-se nessa nova estruturação do sistema produtivo que os militares introduziram depois de 1964 e durante toda a década de 1970. Todo esse processo será detalhado no capítulo 2.

Rossetto (2002) mostra também que a sua atuação se inicia numa época em que os investimentos no setor imobiliário eram cada vez maiores, exigindo com isso a profissionalização desse mercado. A construção dos edifícios tornou-se um investimento de maior porte que demandava capital e fluxo constante de recursos para o investimento se completar. A quantidade de edifícios construídos era maior, dentro de cada edifício a quantidade de unidades construídas também era maior, o volume construído e a altura do edifício também aumentaram. A escala dos empreendimentos alterou-se. Era necessário "que a atividade imobiliária se tornasse empresarial

e que passasse a ser organizada pela ação de um agente.” (ROSSETTO, 2002, p. 56). A atividade de incorporação se tornou muito complexa, consequência da ação de muitos especialistas e fornecedores de recursos, “como agentes financeiros, arquitetos, construtores, engenheiros, planejadores urbanos, vendedores, publicitários, artistas gráficos e advogados.” (LEITE, 2006, p. 35-36) Segundo dados do ano de 1945 do Departamento Estadual de Estatística, citados por Porta (2004), já existiam 33 empresas no ramo da construção civil com mais de 100 operários, entre elas algumas das mais importantes incorporadoras da época, como a Lindenberg e Assunção, com 731 empregados, Meinberg e Simberg com 129 empregados, Oscar Americano com 717 empregados, Severo Villares & Cia. Ltda. com 382 empregados, Camargo Correia & Cia. Ltda. com 285 empregados e a J. Cardoso de Almeida Sobrinho com 2.230 empregados. Muitas dessas empresas já deviam possuir em seus quadros boa quantidade de técnicos da área de construção, como desenhistas, arquitetos, engenheiros e topógrafos, mas também de outras áreas, como a financeira, a contábil, administrativa, etc. Toda a atividade produtiva se concentrava em uma empresa juridicamente estabelecida na cidade. No período anterior, como visto, apesar de centralizar todo o processo produtivo – e de certo modo se comportando da mesma forma que o incorporador – o empresário agrário terceirizava todos os serviços, de projeto, de obra, etc. Além disso, ele dividia o tempo dessa atividade com vários outros negócios, de diferentes setores. A forma centralizada de gerir a produção de habitações era parecida, mas com essas novas empresas, o setor se profissionalizou.

Os primeiros apartamentos comercializados sob a forma de condomínio teriam somente um quarto ou eram *kitchenettes*. Em seguida, nos anos 1950 e 1960, as ofertas teriam sido estendidas para unidades com dois e três dormitórios (VILLA, 2002). Apesar da imprecisão ou mesmo da falta de recenseamentos que pudessem mostrar com maior clareza o perfil populacional na época, Leal (2005) sugere que essas *kitchenettes* eram ocupadas principalmente por pessoas sozinhas ou jovens casais, que vinham para São Paulo atraídas pelas oportunidades que o crescimento econômico da cidade oferecia. Dessa maneira, seus ocupantes procuravam se instalar em espaços mínimos de maneira provisória, mas financeiramente acessíveis e próximos ao centro, onde se concentravam serviços urbanos e maiores chances de emprego. No levantamento e estudo dos projetos de apartamentos, encontramos vários outros tipos de apartamentos projetados nos seis anos subseqüentes após o início das incorporações em 1948: sala e quarto, dois quartos, dois quartos sem sala, duas salas e três quartos, duas salas e quatro quartos, três quartos, três quartos e duas salas, além das *kitchenettes*. Isso indica que a diversidade de tipos de unidades oferecidas, já no começo, seria muito maior do que indicam Villa e Leal.

Figura 15: planta do edifício Andorinhas, projetado Rino Levi em 1952 na avenida Visconde do Rio Branco (fonte: arquivo FAU-USP. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp)

A forma de produção de habitação pela iniciativa privada seria uma das consequências do desenvolvimento geral da indústria da construção civil. Outra manifestação, com repercussões no ramo, é a intensidade e a diversidade de produtos que a indústria local começava a apresentar na época (REIS FILHO, 1976). A cidade, nesse contexto, intensificava seu desenvolvimento material. Pietro Maria Bardi, ao voltar à cidade em 1946 depois de mais de dez anos de ausência dá uma noção de como ela se movimentava:

Pisei pela segunda vez na cidade em 46. Não a reconheci; tinha-a visitado em 34, porém só de passagem (...). O arranha-céu baluarte do Comendador Martinelli agora tinha outros companheiros, as ruas não se apresentavam mais com a graça das fileiras de patéticos casebres, fachadas adornadas com alguns parcimoniosos enfeites decorativos, uns vidros coloridos, cortinas de crochê. A cidade mudara, evidenciando com certa prepotência o clássico 'deixa comigo'. (BARDI, 1979, p. 12)

Ao se comparar os projetos de edifícios dos anos 1910 e 1920 com esses dos anos 1950, percebe-se nitidamente a diferença. Os acanhados prédios com três ou quatro andares dão lugar a torres de doze ou quinze andares. Muitos deles já eram construídos em terrenos um pouco maiores e seguindo outras diretrizes construtivas sobre o seu gabarito. Se nos primeiros é comum encontrar certa unidade de fachada com a linha da platibanda de diversos edifícios na mesma altura, formando uma mesma massa construída, nos novos prédios os recuos laterais e frontais diminuía conforme a sua altura. Em alguns lugares, como no eixo da avenida Ipiranga, a aparência dos edifícios lembrava mais os arranha-céus americanos.

O Estado incentivava o desenvolvimento industrial direcionando os investimentos para o setor. Era o que ocorria, por exemplo, no acesso de crédito aos empresários do ramo industrial, que tinham juros menores do que aqueles impostos ao setor agrário. A produção cafeeira também foi desestimulada através de aumentos de tributos. Essa nova fase do desenvolvimento industrial, calcada na produção de bens de capital – máquinas, equipamentos, instalações industriais, etc – fez o Estado transformar a industrialização num modo de produção hegemônico (COCCARO, 2000). Juscelino Kubischek, presidente do Brasil de 1955 a 1960, exemplifica o ufanismo da classe política da época, empolgando-se com o "espetáculo" das chaminés (PASSOS, 1998, p. 73): "a civilização (...) precisa renovar-se, oferecendo nas torres de usinas elétricas, nas negras fitas de asfalto e nas chaminés empenachadas de fumo, o espetáculo maravilhoso e novo do trabalho de um povo que caminha e sente nos seus nervos o indomável impulso do progresso."

A quantidade de novas indústrias e a formação de novos postos de trabalho podem ter contribuído para o grande aumento populacional da época, que por sua vez refletiu no aumento da quantidade de habitações produzidas. As supostas oportunidades de empregos dadas por um dinâmico mercado incentivaram a vinda de migrantes de outros Estados, aumentando muito a população paulistana. Entre 1941 e 1949, por exemplo, entraram no Estado de São Paulo mais de 431 mil brasileiros procedentes de outras regiões do país e somente 45 mil estrangeiros (ARRUDA, 2009). Os recenseamentos do IBGE exemplificam a questão: de cerca de 1 milhão de habitantes em 1934, em apenas seis anos a população aumenta em 300 mil, chegando em 2,2 milhões em 1950. Nesse período, em pouco mais de quinze anos a população da cidade mais que dobrou. Depois disso, o crescimento não foi menos significativo: 3,8 milhões em 1960, quase 6 milhões em 1970 e 8,4 milhões em 1980.

O grande incremento populacional ocorrido nos anos 1950 em parte se deve à "implantação da indústria automobilística em São Paulo e municípios adjacentes." (LEVY, 1985, p. 40) Essa produção realizada na região da Grande São Paulo repercutiu na popularização e uso do automóvel no resto do país. Durand (1989) afirma que a frota brasileira de veículos aumentou a partir dessa época, passando de 1,1 para 8,5 milhões de unidades entre 1960 e 1978, com o percentual de fabricação nacional subindo de 29 para 91%. Na cidade, essa população estava distribuída numa área muito maior que décadas antes, inclusive em direções de crescimentos até então inexistentes. Villaça (2001) afirma que até os anos 1950, ou seja, antes da implantação da indústria automobilística na região metropolitana de São Paulo, a cidade tinha apenas dois sentidos de expansão da malha urbana: leste e oeste. À direita do Triângulo, após o vale do rio Tamanduateí, e à esquerda, após o vale do rio Anhangabaú. Na primeira direção se encontrava a maioria dos bairros populares, ocupados pela população mais carente; e na segunda direção os eixos onde se instalaram os bairros das camadas mais altas da população. A grande maioria dos

edifícios de apartamentos construídos na cidade na primeira metade do século está a oeste, justamente nas áreas onde moram os mais ricos. Apesar de a verticalização urbana se consolidar em São Paulo, os edifícios ainda ocupavam uma área restrita da cidade. Os que se localizavam em pontos mais distantes do centro tradicional estavam construídos nas proximidades da avenida Paulista. Posteriormente aos anos 1950, e justamente por causa da implantação das indústrias fabricantes e montadoras de carros, a direção de crescimento em outras direções aumenta significativamente, segundo Villaça. E é também nessa época, coincidentemente, que os edifícios de apartamentos passam a ser implantados em áreas mais distantes, muitos deles fora do eixo oeste e sudoeste da cidade. Vários dos projetos encontrados nos anos 1960 e 1970 estão localizados em bairros da zona sul, como vila Mariana, Ipiranga e Jabaquara. Antes desse período é raro encontrar projetos de edifícios de apartamentos nessas regiões. A localização sugere possíveis investigações que, em outros momentos, poderiam ser aprofundadas e confirmadas: será que existe mesmo essa mudança rumo à zona sul da cidade na opção dos promotores imobiliários para a localização de seus empreendimentos? Se existe, será que houve uma mudança no produto imobiliário, visto que as regiões que inicialmente se formaram foram ocupadas por famílias que tinham renda menor do que as que moravam nos apartamentos mais centrais? Como eram supostamente para famílias de rendas inferiores, será que a qualidade construtiva e espacial diminuiu nos apartamentos dessa região?

Figura 16: planta de edifício de autor desconhecido, incorporado por Fresno SA no Jabaquara (fonte: jornal Folha de São Paulo. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp)

A população e a cidade cresciam e o mercado imobiliário nos anos 1950 aumentava significativamente sua produção. O *slogan* "a cidade que mais cresce no mundo" aparecia em diversos meios de comunicação da época, como matérias jornalísticas e propagandas comerciais

(MENDONÇA, 1999, 39). Até em campanhas publicitárias de corretoras imobiliárias, como a Lion, também explorava uma visão ufanista que buscava associar ao povo paulista, trazendo histórias recentes e antigas de luta e liberdade, como a Revolta de 1932 e os Bandeirantes. Em 1954, São Paulo comemorou 400 anos de fundação, tendo incentivado "iniciativas capazes de contribuir com a configuração de uma fisionomia metropolitana." (MENDONÇA, 1999, p. 4) Durante a década de 1940, os bondes da Light traziam estampados a expressão "São Paulo é a maior cidade industrial da América Latina." Iniciativas como essas traziam um sentimento, de certo exagerado, que se manteve até a década de 1960, de que a cidade era a Nova Iorque dos trópicos. Souza (1994), em seu trabalho sobre a história do processo de verticalização urbana da cidade de São Paulo, expõe as fases de transformação da paisagem paulistana. Um dos períodos apontados por ela, que corresponde aos anos de 1945 até 1954, lista alguns fatos que contribuíram para essa mudança: enorme crescimento urbano, em grande parte desordenado; a consolidação da cidade como importante centro sócio-econômico brasileiro; a multiplicação dos bancos; intensa atividade industrial; desenvolvimento dos meios de comunicação, como a televisão no começo dos anos 1950; e o início do processo de incorporação imobiliária.

Percebe-se que os sentimentos evocados eram associados com o passado, o presente e o futuro. O processo de interiorização do país, do qual os paulistas participaram ativamente através dos Bandeirantes ou as revoltas – inclusive armada – dos paulistas nos anos 1930 que, durante meses, lutaram sobre os rumos políticos do país, traziam para seus moradores características e traços da formação e sentimentos paulistas, apesar da cidade ser composta por muitas pessoas oriundas de diferentes regiões brasileiras e mesmo de fora do país, de outros continentes. No início do século XX, muitos imigrantes habitavam a cidade, como italianos, alemães e japoneses. Além desses, a quantidade de brasileiros não paulistanos também devia ser significativa: se não propriamente com porções indígenas da população, ao menos na tradição, visível também na cidade, mesmo em suas habitações; e também negros ex-escravos, alforriados, que migraram para a cidade grande. Posteriormente, a partir dos anos 1930, as imensas ondas migratórias Nordeste-Sudeste, em que nordestinos chegaram para trabalhar nos postos de trabalho abertos na cidade. Portanto, nos anos 1950, quando se intensifica essa visão de povo ufanista, é bem provável que a grande maioria da população de São Paulo não tivesse ligação alguma com esses acontecimentos históricos mencionados. É possível, finalmente, que esse ufanismo fosse utilizado pela elite paulistana como uma forma de apresentar o crescimento material da cidade à população, associando-o ao progresso.

A valorização do morar em edifício de apartamentos pode ser inserida nesse contexto. O habitar em unidades de edifícios altos foi associado a um viver metropolitano, mais moderno. O progresso da cidade, a vida metropolitana, a modernidade dos edifícios, a atualidade de sua

habitação, enfim, eram relacionadas e incorporadas às características dos produtos que eram vendidos. Para a incorporação imobiliária a metrópole se transformou em um produto vendável.

Exemplo de evento que visou mostrar a modernidade paulista e os avanços no cenário econômico, tecnológico e cultural foi a Feira Internacional das Indústrias, exposição que inaugurou o Parque do Ibirapuera, em 1954 (MENDONÇA, 1999). A própria construção do parque fez parte dos planos para o festejo do quarto centenário da cidade. Muitos hotéis também foram construídos nessa época - inclusive com incentivos e reduções fiscais nas construções - em uma parte para pessoas que participariam dos festejos do quarto centenário, em outra visando atender a demanda dos empresários que faziam negócios na cidade. A verticalização também se apresentava como símbolo de modernidade e ajudava a divulgar o progresso. A cidade tinha grande número de projetos realizados pela prefeitura desde o ano de 1951, que faziam parte do Plano de Melhoramentos Públicos aprovado pela Câmara Municipal através da lei n. 4.104/51, que vinham influenciando os ânimos dos empreendedores e do mercado imobiliário de uma maneira geral (LEAL, 2005). Eram construções públicas e privadas, suntuosas ou não, com diferentes fins, em várias regiões da cidade, muito influenciadas por leis urbanas da prefeitura que, ao que parece, era um dos principais interessados nesse crescimento. Nesse contexto, a valorização dos edifícios da época parecia inevitável:

- A lei do Inquilinato ajudou a mudar a relação comercial que se estabelecia com a produção da casa, passando do aluguel para a venda. O produtor, que, em geral, era dono do edifício, passou a vender cada unidade para pessoas diferentes. Isso pode ter favorecido alguma melhora na qualidade construtiva e de acabamentos no edifício;
- O contingente de trabalhadores em indústrias precisava, sobretudo, de lugar para morar, obrigando os produtores a construir muito mais unidades habitacionais;
- A ausência de mecanismos governamentais para o financiamento da produção da habitação feita pela incorporação imobiliária destinada à classe média forçou os empreendedores a auto-financiarem seus edifícios, com recursos próprios ou com o aporte financeiro do futuro morador. Esse mecanismo tinha alguns limites, como o prazo para o pagamento, que normalmente ficava restrito ao tempo de obra. Como as parcelas eram poucas, seu valor era bastante alto, podendo-se deduzir que os compradores tinham relativo poder aquisitivo;
- A legislação municipal, ao longo do tempo, procurou restringir os limites dos edifícios através de alturas máximas e mínimas. Esse mínimo muitas vezes estava acima da altura média construída, aumentando a escala do edifício e conseqüentemente o aporte financeiro de seu promotor.

Além desses e outros fatores, grandes arquitetos e artistas vieram participar de alguns projetos. Os empresários começaram a ver vantagens em associar o nome de suas empresas e seus produtos a esses grandes nomes. Eles achavam que "bons projetos, bons arquitetos (...) [poderiam] vendê-los melhor." (SOUZA, 1994) Oscar Niemeyer, por exemplo, montou um escritório em São Paulo entre 1950 e 1955 para trabalhar junto à incorporação imobiliária, projetando vários edifícios de apartamentos como o edifício Eiffel, o Montreal e o Copan. O escritório só foi desativado com o início das atividades do arquiteto junto ao projeto de Brasília. Otávio Frias, que nos anos 1950 foi um dos principais incorporadores da cidade, em entrevista a Rossella Rossetto e Nabil Bonduki (Rossetto, 2002) achava que "a assinatura do Oscar valia (...) [e que] uma obra de Portinari ajudava a vender."

Foi uma época em que os principais arquitetos da cidade participam ativamente da produção de apartamentos, através de significativos projetos. Suas propostas eram compatíveis e tinham importância equivalente aos condicionantes de outros agentes que participavam do processo de produção. Os arquitetos, de diferentes formas e com resultados estéticos e espaciais diferenciados, efetivamente participaram da construção de uma noção moderna da paisagem da cidade. A maioria deles - mas não somente - era de filiação modernista, e tinha referências plásticas e funcionais distintas das usuais na cidade. São muitos os aspectos inovadores: a implantação do edifício no lote e a sua relação com o entorno, a popularização de modernas técnicas construtivas e as possibilidades de novos agenciamentos espaciais, aspectos formais, novas propostas de usos e certa diversidade de atividades existentes na esfera coletiva do edifício, eventualmente abertas para um público não morador, etc. O arquiteto da cidade, à sua maneira, transplantou o ideário modernista na construção da cidade; e da parte dos promotores, os incorporadores imobiliários transformaram muitos desses conceitos e práticas em produto. Nesse sentido, a própria arquitetura modernista foi interpretada e transformada em produto. É possível perceber alguns desses resultados, através de anúncios publicitários da época.

Figura 17: propaganda de venda do edifício Califórnia, projetado por Oscar Niemeyer para o Banco Nacional Imobiliário (fonte: LEAL, 2008)

Até a década de 1960, e com a intervenção do BNH, não existiam linhas de crédito do governo para o financiamento da produção de habitações para a classe média. Tudo era realizado pelos empresários do setor, pelos próprios compradores, ou por instituições privadas. Rolnik (1997) expõe algumas opções que os empresários encontravam para financiar seus empreendimentos, como acesso ao crédito imobiliário, através das companhias de capitalização e as companhias de seguro. Segundo a autora, essas empresas – juntamente com os fundos previdenciários e as caixas econômicas do governo – modificaram os circuitos financeiros, ampliando de maneira sem precedentes a disponibilidade de crédito. A partir dos anos 1940, boa parte do investimento nacional privado concentrou-se em atividades imobiliárias. Agamenon Magalhães, ministro do Trabalho do presidente Getúlio Vargas, dizia que muitos capitais que estavam nos bancos na época foram investidos no ramo imobiliário: "os capitais migraram para a capital e ficaram ociosos nos cofres dos bancos, ou foram arrastados na febre imobiliária." (ROLNIK, 1997, p. 192) Enquanto em 1939 as novas construções respondiam por apenas 20% do investimento nacional privado, em 1947 já se estimava essa participação em 47%. Como vimos anteriormente, o investimento que tinha matriz em atividades agrárias, era investido em muitas atividades de diferentes setores, mas ao mesmo tempo interligados. Seria desinteressante investir todo o capital na construção civil se os materiais de construção não tivessem meios – casas de importação – e transporte – ferrovias – para chegar à cidade. Seria improvável que a construção civil se efetivasse, se seus promotores não tivessem acesso ao crédito em linhas abertas em bancos – deles próprios - na época. Portanto, a produção de um edifício, ou de qualquer outro

elemento constitutivo da cidade, desde mobiliário doméstico ou loteamento de bairros, estava inserida em um contexto produtivo maior. É provável que boa parte dos outros 80% mencionados por Rolnik estivessem, indiretamente, aplicados também na construção civil. A seguir, veremos a atuação de algumas dessas empresas especializadas na produção imobiliária, como o BNI e a Construtora Zarzur & Kogan.

Fundado em 1943, o Banco Nacional Imobiliário (BNI), manteve uma carteira específica para o setor da habitação até 1954, quando foi dissolvido com a intervenção do Bradesco. A carteira era a Companhia Nacional Imobiliária (CNI). Otávio Frias era o diretor da carteira predial e Orozimbo Roxo Loureiro o presidente do banco. Depois de alguns anos de atuação, suas ações foram limitadas por uma determinação do Ministério da Fazenda do governo Café Filho, que defendia a estabilização econômica e um controle inflacionário. Para isso “restringiu seriamente as reservas monetárias, aumentando o saldo de caixa mínimo exigido pelos bancos comerciais.” (ROSSETTO, 2002, p. 76) O BNI não conseguiu aumentar seu saldo em caixa porque tinha grande parte do capital imobilizado em muitos apartamentos em construção. O governo decretou então a intervenção do banco colocando-o sob responsabilidade do Banco do Brasil. Posteriormente, ele foi leiloadado e sob nova direção, não investiu mais em imóveis.

Além de financiar, o próprio BNI promovia empreendimentos, vendendo apartamentos ainda durante a fase de projeto. Era o chamado "condomínio a preço de custo". Os compradores pagavam o custo da construção mais os gastos administrativos. O banco apresentava uma planilha de custos com a descrição de gastos com materiais e mão-de-obra, somado à porcentagem de administração do negócio. O lucro obtido pelo banco com a futura valorização do imóvel e as eventuais correções monetárias, apesar de embutidos, não eram apresentados ao comprador. Ele aparece "como uma fórmula de viabilizar o empreendimento através da reunião de várias pequenas frações de capital." (ROSSETTO, 2002, p. 79) Isso isentava o incorporador da necessidade de grandes somas de capital para investimento, fórmula que acabou sendo copiada por outros empresários da cidade e também de outros locais. Antes da criação do Sistema Financeiro de Habitação e do BNH, esse tipo de plano era o mais utilizado pelos promotores imobiliários privados, sendo conhecido também como "sistema tradicional" (Salgado 1982). Posteriormente, já nas décadas de 1960 e 1970, essa forma de financiamento começou a mostrar suas imperfeições, porque o financiamento era quase todo pago durante a obra, gerando parcelas com valores altos e, conseqüentemente, inadimplência (LEITE, 2006). Como as parcelas eram poucas e o tempo total para o financiamento era curto, os valores mensais pagos ao banco eram altos. Provavelmente os usuários desse sistema e os consumidores dos apartamentos eram pessoas com algum poder aquisitivo, no mínimo capazes de pagar um apartamento em alguns poucos anos. Como eram destinados a um grupo específico de renda, supõe-se que essa

produção era reduzida, muito limitada pelas altas parcelas. Talvez famílias com um poder de compra menor – ainda assim não pobres – estavam excluídas desse mercado. A partir dessa constatação, e levando em consideração os índices demográficos e o substancial aumento da população mostrado anteriormente, pode-se perguntar como essas famílias viviam. Se elas não tinham um perfil adequado, como elas compravam seus apartamentos? Será que elas alugavam suas habitações? Será que essas habitações alugadas eram apartamentos? E se fossem, será que a maioria dos apartamentos ainda era alugada nos anos 1950 e começo dos anos 1960? Os estudos sobre a questão apontam que a produção rentista foi reduzida abruptamente depois de 1942 e que depois dessa data a produção era predominantemente para a venda. Se a produção de apartamentos aumentou muito nessa época e, ao mesmo tempo, boa parcela desses moradores de edifícios não tinha condições de comprá-los através de financiamento, será que a produção antes de 1964 era realmente, em sua maioria, para a venda? Em outras palavras, teria sido a Lei do Inquilinato tão respeitada como leva a crer a literatura sobre o assunto?

Figura 18: planta de unidade de edifício incorporado pelo BNI, projetado por Abelardo de Souza em 1954 na avenida Paulista (fonte: arquivo FAU-USP. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Outra grande produtora de habitação foi a Construtora Zarzur & Kogan, formada em 1947 pelo engenheiro civil e elétrico Waldomiro Zarzur e pelo arquiteto Aron Kogan, formados na Universidade Mackenzie. A sociedade existiu até 1961, ano da morte de Kogan. Rossetto (2002) afirma que a empresa tinha sempre o objetivo de baratear o custo das obras, implantando soluções padronizadas para conseguir uma produção em escala próxima à industrial. Também utilizavam elementos pré-fabricados, como painéis de vedação. A autora ainda afirma que, de uma forma geral, alguns aspectos como a padronização dos componentes construtivos e a racionalização na distribuição dos espaços foram estratégias utilizadas por estes agentes promotores do espaço como forma de baratear a construção, numa época em que a competitividade na indústria da construção aumentava:

“A produção da habitação na escala e nas características exigidas pela incorporação imobiliária não seria possível se não fossem empregados métodos como padronização de componentes arquitetônicos, produção em série, racionalização da distribuição dos espaços, entre outros princípios que permitiam que a moradia fosse produzida de forma mais econômica (...) Constituíram métodos e elementos construtivos largamente presentes na maioria dos casos estudados e tornaram-se fundamentais para a construção de um padrão de competitividade da indústria da construção.” (ROSSETTO, 2002, p. 138)

A padronização da construção acontecia com diversos elementos: vigas, pilares, caixilhos, portas, pisos, etc. Uma solução encontrada pelos empresários para a construção de edifícios na escala necessária foi a utilização de elementos padrão, que poderiam ser reproduzidos e utilizados em diferentes ocasiões. Isso gerava a diminuição dos custos e tempo de produção, tornando o preço final de venda das unidades menor e, conseqüentemente, maior a própria competitividade entre as empresas. Apesar disso, em muitos casos, as questões técnicas e construtivas não se relacionavam harmonicamente com as atividades e usos domésticos da habitação. Em alguns projetos, as distâncias e áreas dos cômodos eram iguais, sempre dispostas em função da modulação estrutural. Portanto, se os pilares estivessem distanciados em 3 metros, a sala, os quartos e a cozinha também teriam largura de 3 metros, em detrimento do uso.

Uma solução que inicialmente se colocou foi a possibilidade de flexibilidade espacial, como nos casos do edifício Esther (1935), projetado por Álvaro Vital Brazil e o edifício Prudência (1944), projetado por Rino Levi. O problema é que, em quase todos os demais casos posteriores, apesar da estrutura em concreto armado, as paredes ainda eram construídas em pesadas alvenaria de tijolos. Essas paredes estavam apoiadas em vigas, que por sua vez descarregavam suas cargas nos pilares. Por fim, pilares e paredes coincidiam no espaço, e as possibilidades de alteração da planta se anulavam. O uso e a difusão de estruturas em concreto armado muito mais contribuíram para o aparecimento de massas construídas cada vez maiores, realizadas cada vez mais

rapidamente e com um custo e trabalho cada vez menores, do que na possibilidade de novos agenciamentos espaciais.

Os arquitetos modernistas europeus do primeiro pós-guerra viam na produção maciça de moradias a solução para o problema da habitação. Eles entendiam essa produção como uma forma de reorganização da sociedade em bases menos individualistas. Rossetto lembra que eles defendiam a homogeneização e a padronização dos espaços arquitetônicos como “parte de um método de projeção a ser aplicado em qualquer contexto, fundamentados na premissa de que a maioria dos indivíduos tinha necessidades análogas.” (ROSSERRO, 2002, p. 149) Tramontano (1993, p. 70) observa que no segundo pós-Guerra, dentro dos esforços de reconstruções urbanas, surgiram em toda a Europa extensas periferias, compostas por inúmeros grandes blocos idênticos, contendo minúsculos apartamentos. Para ele, foi a consagração do arquétipo moderno da habitação-para-todos, apontado hoje por grande partes dos estudiosos da habitação como a causa de todos os males porque o “papel de inibidor de toda pesquisa posterior pelas extremas comodidades que sua fórmula oferece é inegável.”

No caso paulistano, a parte raríssimas exceções, esse novo saber construtivo foi usado nos edifícios como forma de agilizar o processo de produção. Os supostos benefícios construtivos, da reprodutibilidade e das possibilidades de produção industrial aconteciam em detrimento das soluções espaciais e de uso. As reflexões abaixo, de arquitetos que projetaram apartamentos em São Paulo, como Oswaldo Bratke, Rino Levi, e Jacques Pilon, cotejadas por opiniões de estudiosos, dão idéia das repercussões da disseminação de novas técnicas construtivas com interesses imobiliários:

Oswaldo Bratke³, observa que em São Paulo - ao contrário do Rio de Janeiro - a Arquitetura Moderna não se popularizou quando virou “moda”. Foi somente quando provou ser a opção mais barata: “ela vem, não podemos nos esquecer, de uma base politécnica, de construção.” Já Passos (1998), ao mostrar a evolução dos apartamentos na cidade de Belo Horizonte no período de 1939 a 1976, observa que o racionalismo modernista perdeu seu caráter inovador quando os objetivos globais de transformação social foram abandonados. O que resta a partir dos anos 1960, segundo ele, é um instrumento de otimização da produção industrial de edifícios. O artigo precursor escrito por Rino Levi em 1925 no jornal *O Estado de São Paulo* (SAMPAIO, 2002, p. 88), no qual ele apresenta conceitos da arquitetura moderna, traz alguns itens que posteriormente foram facilmente incorporados pelos empresários, quando perceberam vantagens econômicas em introduzi-los: “praticidade e economia, da arquitetura de volumes, linhas simples, poucos elementos decorativos.” Somekh (1997, p. 135) confirma os motivos que

³ in: Wolf, 1998, p. 55

levaram à adoção de alguns dos preceitos modernos, citando a facilidade de reprodução do capital e o aproveitamento da desqualificação da mão-de-obra: "de modo geral, a modernização na arquitetura acontece também muito mais por uma necessidade de o capital se reproduzir mais rapidamente, por isso a perda dos ornamentos, e ainda por uma contingência: a mão-de-obra especializada ou era cara ou estava desaparecendo". Eduardo Afonso Reidy (1987), numa entrevista dada ao Jornal do Brasil em 1961, fala como era a planta das habitações da época a partir das idéias de dois dos principais nomes do Movimento Moderno: Frank Lloyd Wright e Le Corbusier. Ao se estudar plantas da época, nota-se justamente uma predominância do que esses arquitetos tentavam evitar – ambientes confinados dentro de compartimentos estanques:

Duas correntes doutrinárias disputam presentemente a liderança da arquitetura contemporânea, procurando influir nos seus destinos. Le Corbusier e F. L. Wright são apontados como os expoentes máximos, respectivamente, das correntes ditas funcionalista e orgânica. Ambas se baseiam no tema do plano livre, isto é, aquele onde as paredes, libertadas da sua antiga função estrutural de apoio, transformaram-se em simples elementos de vedação, livremente dispostos. Placas, geralmente de pouca espessura, planas, curvas ou onduladas, de materiais da mais variada natureza, definem o espaço interior, dando-lhe um sentido dinâmico de continuidade, em lugar de confiná-lo dentro dos limites de compartimentos estanques. (REIDY, 1987, p. 181-182)

O estudo de Villa (2002) confirma a hipótese de que os ambientes das unidades residenciais dos apartamentos apresentam uma estanqueidade funcional, e indica que isso poderia ser uma estratégia para garantir a aceitação do empreendimento. Foram mantidas, nas habitações, referências francesas oitocentistas, principalmente a setorização e compartimentação das áreas. Um dos pontos básicos da arquitetura moderna, a planta livre, segundo ela, não saiu do papel. Jacques Pilon é exemplo de arquiteto que adotava em alguns projetos de edifícios de escritórios e de apartamentos uma linha de simplicidade e economia, que "entusiasmava os proprietários que encontravam neste tipo de investimento um excelente negócio." (BRANCO, 1998, p. 136).

Figura 19: foto do edifício Paissandu, projetado Jacques Pilon em 1935 no largo do Paissandu (fonte: BRANCO, 1988)

1.3 - Diálogos entre arquitetura, legislação, empresários e cidade⁴

A arquiteta Raquel Rolnik (1997), afirma que o setor sudoeste da cidade foi o mais regulado do ponto de vista da legislação urbana. Como é nessa área do centro que está a maioria dos edifícios construídos na primeira metade do século XX – como veremos a seguir –, pode-se afirmar que a verticalização inicial de São Paulo teve um grande controle do governo municipal. Isso não significará necessariamente limites. Somekh (1997) nota que no fim da década de 1920, a construção de edifícios já extrapolava os limites do "triângulo histórico" - formado pelas ruas Direita, XV de Novembro e São Bento. A partir de seu antigo núcleo, seguiu em direção ao vale do Anhangabaú e à praça da República. Essa produção também aconteceu em alguns eixos viários, como a rua Barão de Itapetininga e a avenida São João. Em 1939, 30% dos prédios construídos já se localizavam fora do triângulo histórico. Apesar disso, seguindo em direção ao centro novo, a predominância (65%) de usos dos edifícios era terciária. Esses dados mostram que, inicialmente, ele surgiu no centro da cidade como uma novidade, em alguns prédios. Com o tempo ocupou boa parte do espaço do casario colonial do Triângulo e expandiu fronteiras rumo ao setor mencionado. Além disso, a quantidade de edifícios de apartamentos, comparada aos de escritórios, era cada vez maior. As residências em altura se tornam, timidamente, uma opção para moradia.

A intervenção do governo municipal que começa no fim dos anos 1930, colocando em prática parte do Plano de Avenidas de Prestes Maia, ajudou a valorizar essa área. As ruas que se localizavam no interior do proposto Perímetro de Irradiação tiveram uma ocupação "quase integral do solo e a verticalização das construções de forma acentuada, criando paisagem bastante diferente na cidade" (BOSETTI, 2002, p. 86). Apesar de novos espaços urbanos, com largas

⁴ A legislação foi estudada nessa pesquisa de mestrado de duas formas:

- leis que davam diretrizes sobre o agenciamento das plantas das unidades. Para tanto foi realizado um levantamento de normas do BNH sobre o assunto. Como a padronização é mais notadamente visível nos anos 1960 e 1970, foi feito um recorte temporal para esse estudo: 1964 até o fim dos anos 1970. Todo o capítulo 3 relata as relações entre os promotores privados e o BNH, especialmente as diretrizes do sistema de financiamento;

- leis sobre a inserção do edifício na paisagem da cidade. São aquelas normas que mais freqüentemente foram citadas no estudo de pesquisadores expressivos do assunto (Dra. Raquel Rolnik, Dra. Maria Adélia Aparecida de Souza, Dra. Nádia Somekh, Dra. Maria Ruth do Amaral Sampaio, Dra. Rossella Rossetto, Dra. Sara Feldman, etc.). Como os limites volumétricos dos edifícios alteraram-se constantemente ao longo do tempo, o recorte temporal inicia-se nos anos 1910 até os anos 1960. É o que será visto aqui.

avenidas, até o início dos anos 1940 vários desses edifícios apresentavam as mesmas características dos construídos em ruas estreitas e sinuosas, como um edifício projetado pelo Escritório Técnico Ramos de Azevedo e Severo & Villares em 1937 na avenida Consolação, implantado em um terreno irregular de esquina, e ocupado até o limite com os lotes vizinhos e até o alinhamento da calçada. Também tinha um poço interno de ventilação; ou um edifício projetado por Rino Levi, em 1942, na avenida São João, com dois apartamentos por andar dispostos linearmente no sentido longitudinal do terreno. Como o lote é estreito e profundo – a largura é menos de 15 metros -, a iluminação é realizada somente pela frente e fundos do edifício, mais um poço de ventilação central. Os dois projetos citados se localizam em avenidas radiais projetadas pelo plano de Prestes Maia. Esses exemplos sugerem que, ao menos inicialmente, não houve tantas preocupações com soluções formais e espaciais nessas novas avenidas abertas. Esses eixos viários aumentavam o potencial construtivo da terra, restringido pelo baixo gabarito existente até então, liberando seu preço. Posteriormente, as novas vias de circulação teriam leis específicas que dariam aspectos particulares a avenidas como a Nove de Julho ou a Ipiranga.

Figura 20: planta de edifício projetado pelo Escritório Técnico Ramos de Azevedo e Severo & Villares em 1937 na avenida Consolação (fonte: arquivo FAU-USP. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 21: planta de edifício projetado por Rino Levi em 1942 na avenida São João (fonte: arquivo FAU-USP. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 22: 1930 - esquema teórico plano de avenidas prestes maia - setor sudoeste (fonte: BEM, 2006)

Rolnik (1997) nota que desde os anos 1930 existiam restrições na altura dos edifícios e que, a partir da grande produção imobiliária do Pós-Guerra, o controle das áreas verticalizadas gerava polêmica que dividia opiniões não somente entre políticos e construtores, mas também entre urbanistas. Um exemplo disso é o processo de aprovação do edifício CBI Esplanada, que começou na década de 1930. Já no seu primeiro projeto, que não chegou a ser construído, desenvolvido pelo arquiteto Elisiário Bahiana, nota-se a interferência política e a influência dos seus patrocinadores sobre o corpo técnico da prefeitura. Anat Falbel (2005) relata que isso ocorreu pela excepcionalidade do projeto e do seu programa, mas também pelo fato de se tratar de um empreendimento realizado pela família Crespi, que tinha forte influência em decisões políticas e econômicas da cidade. A seguir, o parecer do engenheiro da prefeitura, Carlos Alberto Gomes Cardim Filho:

Um grande edifício destinado a hotel, tão necessário para estimular o turismo e com grande salão de festas tão útil para a cidade que é pobre nesse particular; e que finalmente é um prédio de grandes proporções que só virá engrandecer a cidade, sendo de se elogiar a disposição de um particular em inverter tão grande capital num prédio dessa proporção que também irá equilibrar o conjunto dos prédios no local. (FALBEL, 2005, s. n.)

A opinião favorável do parecer oficial foi dada mesmo contrariando o disposto no ato 1.373/38, que previa alturas máximas inferiores àquela proposta no projeto de 121,50 metros. Depois de algum tempo, foi realizado outro projeto para a mesma área, dessa vez desenvolvido

pelo arquiteto Lucjan Korngold. Apesar disso, as divergências continuaram, com o processo de aprovação se estendendo por anos. Por vezes, os próprios arquitetos projetistas envolvidos em empreendimentos tentavam transgredir as recomendações do município, justificando-se com razões plásticas. Um exemplo é a avenida Nove de Julho, que teve suas Posturas Municipais contestadas por profissionais que queriam oferecer à cidade "um conjunto de edifícios de melhor qualidade não só construtiva, mas também estética, fugindo-se das empenas cegas, dos vãos estreitos e frios entre dois edifícios, da falta de integração entre as construções geminadas, etc." (BOSETTI, 2002, p. 87) Essa avenida previa que suas construções tivessem recuos laterais e frontais na medida que aumentava a sua altura. Nesse eixo viário existia outro problema que, segundo Bosetti, extrapolava os limites dos lotes onde os edifícios eram implantados: foram poucos os edifícios residenciais que tiveram preocupação com o espaço público. O autor mostra que constituem raríssimas exceções os projetos em que os interesses mercadológicos não suplantaram o interesse público; e que os investidores é que davam, "subjugados à avaliação dos engenheiros da prefeitura, a palavra final sobre o projeto a ser executado."

Como ainda não existia nenhum mecanismo governamental que centralizasse um sistema de financiamento de habitações, os empresários, como foi visto, auto-financiavam seus empreendimentos. Os projetos, portanto, eram resolvidos exclusivamente entre os interesses de seus promotores e as propostas de seus arquitetos. Possivelmente o único momento em que o projeto poderia ser questionado era na sua aprovação pela prefeitura do município. Até os anos 1930, antes das atividades de grandes empresas imobiliárias, os empresários que os produziam tinham investimentos também em outras áreas. Eles tinham grande influência sobre o governo, alguns deles ocupando cargos públicos como o de prefeito. Vimos o exemplo acima da família Crespi possivelmente influenciando as decisões da área técnica da municipalidade para a aprovação de seu projeto. Depois de 1964, o limite sobre as possibilidades construtivas se torna muito mais claro. As regras para aprovação de financiamento no BNH, que incluem análise do projeto, são rigorosas quanto às suas diretrizes. Além da prefeitura, os empresários têm, nesse momento, mais uma instância governamental para aprovação do projeto. Só que com o BNH, não era possível aprovar projetos que tivessem qualquer divergência com suas regras. Os empresários que utilizassem o seu aporte financeiro tinham que submeter as propostas de projeto exatamente às condicionantes do Banco.

As regras impostas pela legislação sobre a altura das edificações enunciavam não somente os limites máximos, mas também as alturas mínimas. Nos anos 1910, provavelmente legislando para alguns dos primeiros edifícios construídos na cidade, tais regras já existiam, induzindo a construção de prédios de três ou quatro andares no centro, estimulando o adensamento populacional. Somekh (1997), em sua periodização da verticalização em São Paulo,

considera como marco inicial o ano de 1920, pois é nessa data que foi promulgada a lei n. 2.332. A partir de 9 de novembro desse ano, e durante quase quatro décadas, a altura de um edifício seria relacionada com a largura da rua. Quanto menor essa largura, menos altura deveria ter o prédio. Além disso, não poderia ultrapassar três vezes a largura da rua quando essa fosse maior do que 12 metros. Mais uma vez encontram-se casos em que a regra foi burlada. Não em qualquer edifício, mas naquele que foi considerado – antes da construção do edifício Martinelli – o primeiro arranha-céu da cidade: o edifício Sampaio Moreira. O Diretor de Obras da Prefeitura, Vitor da Silva Freire, teria sido vencido pela insistência de seus promotores e do próprio arquiteto que o projetou, Christiano das Neves, e aprovou o processo. Abriu-se então “um precedente para a aprovação do Martinelli e, mais adiante, para a modificação da legislação.” (SOMEKH, 1997, p. 93)

Figura 23: foto edifício Sampaio Moreira nos anos 1920 tirada do vale do Anhangabaú, tendo a frente os palacetes Prates – ao fundo, a área do Triângulo ainda predominantemente horizontal (fonte: http://www.piratinga.org/sampaio_moreira/sampaio_moreira.htm)

Figura 24: vista para a região do Triângulo, foto tirada em 1954 – o edifício Sampaio Moreira já aparece como um dos edifícios de menor altura do centro

No fim da década de 1920, entrou em vigor o Código de Obras conhecido como Arthur Saboya, a primeira tentativa de normatizar a construção de edificações (SOUZA, 1994). As disposições desse Código eram as mesmas da lei n. 2.332: ele agrupava as ruas em três categorias, segundo sua largura: até 9 metros; de 9 a 12 metros; e maiores que 12 metros. Para cada uma delas, limites de altura diferentes: duas vezes; duas vezes e meia; e três vezes,

respectivamente. A partir dessa época, o município começou a fazer concessões na altura dos edifícios através da implantação de uma nova regra: os prédios seriam escalonados, com recuos laterais e frontais quanto maior fosse sua altura. Esse é o caso do Ato Municipal n. 663 de 1934, que atualizou o Código Saboya. Duas avenidas paulistanas em que se verificam reflexos dessa legislação em boa parte de sua extensão são a Nove de Julho e a São Luis. O Decreto lei n. 75, de 11 de fevereiro de 1941, que legislava especificamente sobre essa avenida, estabelecia permissão para aumentos de altura mediante recuos escalonados. Além dos recuos em altura, a partir de 1937, com a lei n. 3571, estabeleceu-se a necessidade de que construções verticalizadas localizadas em determinadas ruas residenciais estivessem recuadas das vias públicas (ROLNIK, 1997).

Figura 25: foto do edifício Lealdade, projetado por Francisco Beck em 1948 na avenida Nove de Julho (fonte: revista Acrópole. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 26: foto do edifício Hubert, projetado por Oscar Souza Pinto e Erico Brann em 1949 na avenida Nove de Julho (fonte: revista Acrópole. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Outra importante avenida paulistana para a qual foram estipulados, nos anos 1940, limites mínimos e máximos de altura de seus prédios com a previsão de escalonamento gradual foi a Ipiranga. O Decreto-lei n. 41 de 3 de agosto de 1940 exigia uma altura mínima de 39 metros, com possibilidade de 80 metros mediante recuos e, em casos especiais, chegar até 115 ou 135 metros (SILVA, 2008). Proprietários de edifícios que não atingissem a medida mínima seriam penalizados com um acréscimo de 20% no valor de seu imposto predial. A prefeitura, dessa forma, incentivava o crescimento vertical dessa região da cidade. O parágrafo terceiro dessa lei explicava como deveriam ser os recuos: “Os corpos super-elevados, isto é, os que subirem além de 39,00 ms (*sic*), deverão obedecer às seguintes determinações: 50% entre as cotas 39,00 e 52 ms (*sic*); 40% entre as cotas 52,00 e 75,00 ms (*sic*); 30% acima da cota 75,00 ms (*sic*).” (LEAL, 2005, p. 6)

Outro problema era que as alturas máximas previstas em lei eram sempre muito maiores do que a média construída na época, não significando, portanto, nenhuma restrição aos construtores. Na rua Barão de Itapetininga ou na praça Ramos de Azevedo, por exemplo, a altura máxima, de acordo com o Ato 663 de 1934, era de 50 metros. Coccaro (2000) afirma que, no centro, em oposição, foram restringidas construções com mais de 10 pavimentos. Segundo o autor, estimulou “a construção de edifícios fora dessa área, através da limitação do gabarito de altura em índices muito superiores àqueles construídos na época.” Isso teve como consequência “o lento abandono de setores edificados por novos centros em constante construção.”

O Decreto lei n. 92, de 2 de maio de 1941, manteve a mesma forma de limitação da altura dos edifícios, aumentando as alturas proporcionalmente à largura das ruas, que nessa década já era maior. Essas medidas são válidas também para a região central: para as ruas de até 12 metros, prédios com no máximo 40 metros de altura; em ruas com largura entre 12 e 18 metros, prédios com um limite de 60 metros; e em ruas com tamanho superiores a 18 metros, seria permitido construir até 80 metros (SOMEKH, 1997).

O ano de 1957 trouxe mudanças significativas para o processo de verticalização da cidade: mudou-se a forma de restrição de altura, agora não mais em função da largura da rua, mas levando-se em conta uma ocupação máxima de acordo com o tamanho do terreno. Além disso, a idéia de uma cidade que crescia “indefinidamente para cima e para os lados, personificada no lema ademarista dos anos 50 - ‘São Paulo não pode parar’ - começa a ser questionada pela primeira vez por um grupo de engenheiros e arquitetos liderados por Anhaia Melo.” (ROLNIK, 2001, p. 48). A proposta liderada por Anhaia Melo foi idealizada dentro dos trabalhos desenvolvidos na Comissão do Plano Diretor, constituída pelo então prefeito Cristiano Stockler das Neves:

Estudo [de 1954] de Anhaia Mello 'Elementos básicos para o planejamento regional de São Paulo', conhecido como 'Esquema Anhaia'. Continha, pela primeira vez, a idéia do comprehensive planning e a defesa da tese de conter a expansão urbana, tanto vertical como horizontal. (ROLNIK, 1997, p. 194)

O *comprehensive planning* era a idéia de que o plano abarcasse a totalidade dos aspectos que compunham a cidade, inclusive aqueles que extrapolavam seu âmbito territorial. Até 1957, a média do coeficiente de aproveitamento variava entre 8 e 10 vezes a área do terreno (COCCARO, 2000). Com a nova lei n. 5.261, o coeficiente de aproveitamento passou a ser restringido a 4 vezes a área do terreno, no caso de edifícios residenciais, e a 6 vezes, no caso de edifícios comerciais. Esta diferença entre os índices de edifícios residenciais e comerciais gerou uma prática entre os empreendedores, que conseguiam burlar a lei mediante alteração do uso depois da aprovação do projeto. Construíam-se "prédios para uso comercial, e até hospitais prevalecendo, portanto, o coeficiente de aproveitamento 6, e após a obtenção do habite-se eles se tornavam prédios de apartamentos cujo coeficiente, para construção, seria quatro" (SOUZA, 1994, p. 225) A lei também limita a densidade residencial por hectare a 600 pessoas. Em 31 de dezembro de 1961, no último dia de seu mandato, o prefeito Adhemar de Barros fez alterações na lei, introduzindo mudanças que descaracterizaram alguns de seus mecanismos, como a fórmula para o cálculo da densidade populacional em zonas residenciais, e o estabelecimento de critérios para aprovação de edificações mistas. Esses expedientes "ampliavam a margem de manobra dos incorporadores" (ROLNIK, 1997, p. 199).

A partir das descrições dos parágrafos acima, notam-se três formas principais de leis que durante a primeira metade do século XX determinaram a volumetria dos edifícios de apartamentos da cidade de São Paulo:

- 1910-1920-1930 - com a sua altura limitada pela largura da rua. Muitos edifícios do centro tradicional submeteram suas construções a esse limite. Quando eles tinham o mesmo pé-direito em todos os andares e a mesma quantidade de pavimentos, formava-se certa unidade na atmosfera da rua, com os edifícios alinhados por cima, na platibanda. Normalmente, eram em estilo acadêmico e tinham características estéticas que os aproximavam dos edifícios projetados nos *boulevares* haussmanianos da Paris do século XIX;
- 1930-1940-1950 - com a sua altura limitada pela largura da rua, mas com concessões de alturas maiores mediante recuos escalonados laterais e frontal. São edifícios que ocupam as imediações do centro novo, rumo a praça da República e os eixos de grandes avenidas do Perímetro de Irradiação, como a Nove de Julho. Normalmente, ficavam com aparência que lembram a silhueta de grandes arranha-céus americanos, como o *Empire State Building*.

- 1950-1960 – limitados em função de um coeficiente de aproveitamento do terreno: igual a quatro no caso de edifício residencial e igual a 6 em edifícios comerciais. A altura média construída, em princípio, foi diminuída. Aos poucos, entretanto, novas regulamentações da lei concederam permissões para aumentar a altura construída.

Independentemente da eficácia de tais normas e de eventuais burlas e novas leis que alteram seus aspectos iniciais em benefício de interesses particulares do promotor privado, as razões que motivam tais leis enfocam em aspectos sanitários, de infra-estrutura ou de transporte: qual a capacidade das tubulações de água e esgoto, quais os limites de tráfego nas vias públicas, quais as taxas de insolação necessária, etc. Todo o gabarito de altura indicado se limita restritamente ao interior de cada terreno, sem fazer reexames da conformação fundiária da cidade. As formas de usos, as relações do edifício com a cidade através do entorno imediato, a transição da zona pública para a privada são, ao que parece pela descrição de tais leis, menos relevantes.

Toda a legislação, que durante meio século tentou disciplinar, orientar e regulamentar a construção de prédios altos em São Paulo, sempre teve participação efetiva da iniciativa privada em sua concepção e desrespeito. Ela tinha interesses próprios e específicos, com o objetivo de realizar o seu empreendimento gerando o maior lucro possível. Quase nunca seus interesses correspondiam às recomendações técnicas de arquitetos, urbanistas, ou mesmo da prefeitura. Portanto, muitas dessas leis foram criadas para beneficiar os empresários e outras foram posteriormente alteradas visando a diminuição das restrições construtivas. Os interesses individuais ou de determinados grupos econômicos com grande influência política sempre se sobrepuseram aos interesses públicos.

No capítulo 2 serão comentadas leis federais posteriores a 1964 que influenciaram a produção de edifícios. Com foco na normatização das relações capitalistas do setor imobiliário e a intermediação do financiamento através de instituições criadas pelo governo. Além disso, também será descrita a estrutura governamental que viabilizou a construção de milhões de habitações no período de atuação do BNH.

CAPÍTULO 2

A criação de um modelo de financiamento: o BNH e suas ações

A produção de habitações financiadas pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) foi significativa. Segundo os dados apresentados por Taschner (1991), 3,2 milhões de unidades habitacionais destinaram-se a famílias com renda acima da baixa, ou seja, classes média e alta. Como o governo federal, primordialmente através das COHABs e Cooperativas, financiava a produção destinada a uma demanda social, conclui-se que essas três milhões de habitações foram promovidas pela iniciativa privada. A média anual durante os vinte e dois anos de existência do Banco foi de quase 150 mil habitações de classes média e alta. Se levarmos em consideração que a maioria delas foi realizada durante os cinco anos do chamado Milagre Econômico, entre 1968 e 1973, período de grande desenvolvimento, com grandes repercussões no ramo da construção civil, a produção torna-se ainda mais significativa. Pode-se afirmar que a produção privada de habitação com financiamento do BNH foi numericamente superior ao que foi produzido pelo governo, e que tinha como público alvo as classes baixas. Uma unidade habitacional construída para a classe média ou alta, por sua metragem e seu acabamento, por exemplo, tinha um custo bem maior do a realizada para a demanda social, pelo seu tamanho diminuto e seu acabamento simplificado. Esse fato distorce ainda mais a aplicação de recursos do Banco. Sua estruturação, suas instituições intermediárias e suas normas serão estudadas nesse capítulo, principalmente porque a maioria das habitações financiadas por ele – mais de 70% - foram empreendidas por agentes do mercado imobiliário e feita para as classes média e alta.

No Brasil, o BNH foi o grande financiador de habitação das décadas de 1960, 1970 e 1980. No momento em que um regime autoritário centralizou suas decisões na esfera federal, foi criado o Plano Nacional de Habitação, cujo principal instrumento de viabilização das políticas públicas voltadas para a área era o BNH. Estuda-se aqui o Banco e sua atuação: a estrutura técnica, administrativa e burocrática que viabilizaram os financiamentos; as instituições financeiras que intermediavam o capital e os promotores imobiliários; e as intenções e propostas do governo, que marcaram a atuação da incorporação paulistana através de normas. Busca-se, por fim, entender um produto reconhecidamente ruim, através do processo de financiamento em que ele foi produzido. Uma das premissas dessa pesquisa de mestrado é que o processo que levou a uma padronização das soluções espaciais dos apartamentos acentua-se nos anos 1970, justamente quando o BNH financia massivamente a produção privada de apartamentos. A maioria dos projetos verificados apresenta as mesmas qualidades espaciais de agenciamento interno das unidades. A padronização espacial de que trata essa pesquisa é notadamente visível nessa década. Existe uma coincidência empiricamente verificável, através do estudo dos projetos dos edifícios, entre a padronização das soluções espaciais dos apartamentos e o período em que eles foram financiados principalmente pelo BNH. Soluções que se distanciassem do projeto padrão – qualificado na *Introdução* da dissertação – principalmente não existem no período.

Posteriormente, veremos que algumas boas soluções encontradas em apartamentos de décadas anteriores foram diretamente restringidas por normas do BNH que indicavam as diretrizes espaciais dos projetos arquitetônicos. A partir disso, quis-se verificar qual o procedimento para a aprovação de projetos junto ao Banco, e se ele trazia consequências ou limites para as propostas arquitetônicas.

No período de ação do BNH, a opção pela aquisição da casa própria foi priorizada. João Gonçalves Borges e Fábio Puccetti Vasconcellos (1973) descrevem motivos que ainda levavam alguns a optar pelo aluguel, como a transitoriedade da estadia devido à instabilidade no emprego; a falta de poupança para a compra; ou mesmo o preço do aluguel em condições mais vantajosas. Desde as décadas de 1930 e 1940, no governo do presidente Getúlio Vargas, a compra da casa própria era associada a uma estabilidade financeira e social. Luciana Corrêa do Lago e Luiz César de Queiroz Ribeiro (1996) dizem que, em 1940, só existiam 30% de domicílios próprios nas grandes cidades brasileiras, número que passa para 57% em 1980. Os dados apresentados pelos autores dizem respeito a todo o território brasileiro. Eles não apresentam possíveis variações desse índice para a cidade de São Paulo, mas diversos autores, como Lemos (1989), afirmam que é nesse período posterior aos anos 1940 que se acentua a busca por casas próprias na cidade. Mesmo aceitando que essa tendência tenha existido, faltam dados estratificados sobre a percentagem de quanto dessas pessoas compraram apartamentos.

Como visto no capítulo 1, as formas de financiamento ao consumo e as formas de viabilização dos empreendimentos atreladas a ela tinham limites. O "condomínio a preço de custo", tão popular nos anos 1940 e 1950, limitava o pagamento das parcelas ao tempo que durava a construção. O resultado era uma mensalidade com um valor alto, e que posteriormente gerou índices consideráveis de inadimplência. É provável que grandes parcelas da população não tivessem acesso a essa forma de financiamento, pela falta de meios financeiros. Por causa disso, é possível acreditar, por um lado, que: somente uma parcela mais rica morava em apartamentos; ou, por outro lado, que os mais pobres também moravam em apartamentos, mas em unidades alugadas.

Há indícios⁵ de que a popularização da compra de unidades habitacionais em edifícios de apartamentos se popularizou somente a partir de 1964 com a atuação do BNH, e que antes disso a maioria deles ainda fossem alugados. O BNH, através de suas várias opções de financiamento ao usuário, com pagamentos de até vinte anos, é que teria difundido a idéia de comprar apartamentos. Um indício do desestímulo à produção rentista é que, nos anos da ditadura militar, o governo obrigava os proprietários de imóveis alugados a aplicar 4% do dinheiro dos aluguéis em letras imobiliárias emitidas pelo BNH, onde renderiam juros (ABECIP; CBPE, 1977). Esse investimento seria repassado pelo Banco para a compra da casa própria. Antes da estruturação do financiamento a partir de recursos gerados pelo FGTS e do SBPE, essa era uma forma de o governo arrecadar fundos para investimento em habitação.

Além da popularização da opção de compra da moradia, o governo influenciou a atuação do mercado imobiliário, que vinha se profissionalizando desde a década de 1940. Segundo Lago e Ribeiro (1996) é justamente nessa época que se consolida a instável figura do incorporador, que até então tinha uma atuação limitada pela inexistência de um mecanismo capaz de centralizar poupanças para financiar empreendimentos. No decorrer da atuação do BNH o

"espaço construído das grandes cidades brasileiras se transforma sob o impacto da construção de uma grande quantidade de edifícios de apartamentos. Algumas empresas imobiliárias já existentes conhecem um extraordinário crescimento e inúmeras outras são criadas." (LAGO; RIBEIRO, 1996, p. 136)

A escala de produção e o investimento novamente aumentaram por causa do grande acréscimo populacional que as grandes cidades tiveram. Em 1940, por exemplo, quase 70% da população brasileira vivia no campo (AZEVEDO, 1996). Em apenas quatro décadas essa proporção se inverteu, com as cidades abrigando cerca de 70% da população. Hobsbawn (1997, p. 285) afirma que essa foi a mudança social mais impressionante da segunda metade do século XX, e que com exceção da Grã-Bretanha, mesmo em países industrializados, a maioria da população ainda vivia no campo antes disso. Citando exemplos da América Latina, o autor coloca que, até o fim da Segunda Guerra Mundial, a maioria absoluta dos latino-americanos vivia na zona rural, mas que em 1970 já não existia "fora dos mini-Estados da tripa de terra centro-americana e

⁵ como já comentado: 1. nos anos 1930, já existia um mercado estruturado de compra e venda de apartamentos na cidade do Rio de Janeiro. A dúvida que surge é se a produção paulistana também já não produzia significativamente antes de 1942; 2. nos anos 1940, 1950 e início dos anos 1960, os mecanismos de financiamento dos apartamentos em São Paulo eram limitados. O prazo para pagamento era curto, normalmente restringido ao tempo que durava a obra. Como o número de parcelas era reduzido, os valores das mensalidades eram altos. Provavelmente, somente algumas pessoas com rendimentos suficientes participavam da compra dos apartamentos utilizando esse sistema. Por outro lado, o número de apartamentos construídos foi significativo. A dúvida é de que forma essas unidades habitacionais foram ocupadas. Através de compra ou de aluguel?

do Haiti, um único país em que os camponeses não fossem minoria." A população total brasileira também mais que quadruplicou em três décadas. Números do IBGE mostram que ela passou de 51,9 milhões em 1950 para 93,1 milhões em 1970⁶. Na década de 1950, esse incremento populacional chegou a 70%; na década de 1960 o índice ainda se manteve alto, acima dos 60%. A demanda por moradia nas grandes cidades brasileiras é significativa, muito por conta das grandes migrações internas norte-sul ocorridas. Era importante que o governo constituísse e organizasse um sistema que tivesse a capacidade de viabilizar a produção de grande número de habitações. O BNH, em tese, foi criado para atender boa parte dessa demanda. A produção de décadas anteriores, nesse sentido, seria incapaz de responder totalmente às novas solicitações. Vários edifícios encontrados apresentam um intervalo de tempo de cinco ou seis anos entre a concepção do projeto e a execução da obra de cinco ou seis anos. Esse prazo, com o BNH, diminuiu drasticamente. Como as características da produção davam ao empreendimento um longo tempo de desenvolvimento, as empresas tiveram que se reorganizar, e fizeram isso a partir das condições colocadas pelo Banco. Algumas empresas promotoras trabalharam com o prazo de apenas oito meses para a construção do edifício. Com um tempo para o desenvolvimento das etapas de produção do edifício muito menor – desde a concepção e desenvolvimento do projeto, aprovações dos processos em órgãos municipais, obtenção do crédito imobiliário, construção, até a venda de todas as unidades – supõe-se que o nível de detalhamento projetual deve ter diminuído, gerando um rebaixamento das qualidades construtivas do edifício.

Os empresários começavam a relacionar possibilidades construtivas e projetuais à condicionantes de financiamento. Através do estudo de Leite (2006), percebem-se formas de inserção de alguns promotores no competitivo mercado imobiliário que se reorganizava. A construtora Hindi, de propriedade do arquiteto Anuar Hindi formado no Mackenzie em 1959 é um exemplo proposto por Leite. Os números são expressivos - mais de 130 edifícios construídos, com mais de 6.000 apartamentos, dos quais 80% em São Paulo – ela sempre atuou no mercado residencial de classe média, produzindo apartamentos de dois, três e quatro dormitórios, com quatro unidades por andar. Essa forma de implantação das unidades no andar-tipo mais a quantidade de prédios construídos indicado por Leite, mostram que a altura média dos prédios era alta: onze, doze andares. A estrutura de trabalho era verticalizada, abrangendo em seus quadros muitos funcionários, desde vendedores, mão-de-obra para a construção e mesmo arquitetos. Essa organização empresarial evidencia que as três principais etapas para a produção do edifício eram realizadas internamente: incorporação, construção e comercialização. Ela adotava estratégias

⁶ IBGE. Séries históricas sobre a população brasileira. In:

http://www.ibge.gov.br/series_estatisticas/exibedados.php?idnivel=BR&idserie=POP05

para aumentar o nível de eficiência, alicerçado num projeto “extremamente racionalizado e de execução pormenorizadamente planejada, possibilitando reduzir o prazo de execução da obra e o custo da obra”, sendo essa uma opção deliberada para atuar no sistema Financeiro de Habitação (Leite, 2006, p. 136). Não obtivemos peças gráficas com detalhes do projeto de construção para verificar a “execução pormenorizadamente planejada”. Apesar disso, foi encontrada uma planta de edifício empreendido pela Hindi, no bairro do Jabaquara, em 1982, nas páginas do jornal Folha de São Paulo⁷. É possível notar sua solução padronizada: agenciamento em zonas, hierarquia na disposição dos ambientes, cômodos estanques e monofuncionais e a utilização de corredores como solução para a circulação. Além disso, as áreas dos ambientes são pequenas (um dos dormitórios tem apenas 5,2 m² e a cozinha tem somente 1,7 metro de largura), e abertura para ventilação nas janelas dos dormitórios mínimas (0,5 metro). Leite (2006) afirma que esse projeto racionalizado era uma forma de conseguir atuar dentro do sistema de financiamento de habitações do governo. Comparando esse projeto com inúmeros outros projetos dos anos 1970, de outros grandes promotores, como a Lindenberg, a Sobloco, a Paulo Boghosian e a Cury, conclui-se que todos os projetos tinham soluções semelhantes. A partir disso, supõe-se que essa era “a” forma encontrada para a adequação dos princípios projetuais adotados às normas do Sistema. Através desse exemplo, e também através das análises que serão realizadas abaixo a partir das normas utilizadas pelo BNH no sistema de financiamento, é possível notar algumas características de empreendimentos que utilizavam o aporte financeiro do Banco:

- a necessidade de tipologias de plantas adequadas para a aprovação no BNH;
- a partir dessa constatação, a existência de soluções espaciais que, independentemente de suas qualidades, seriam inadequadas e não poderiam ser implementadas. Ao menos não com o aporte financeiro do BNH;
- a Hindi encontrou nessa solução da planta – padronizada e burguesa - uma maneira de inserir-se no Sistema;
- essa solução da Hindi também foi largamente adotada por outros promotores da época;

O próprio presidente da empresa afirmava que a padronização dos projetos dos edifícios era uma tônica na Hindi: “fazíamos uma planta padrão, um projeto muito bem elaborado que pudesse ser repetido muitas vezes.” (LEITE, 2006, p. 136) O sucesso dessa planta, bem como a boa oferta de terrenos de tamanho suficiente para “encaixar” o projeto padronizado, permitiu um grande crescimento da empresa.

⁷ in: Banco de dados do tema Nomads.usp

Figura 27: planta de edifício promovido pela construtora Hindi em 1982 no bairro do Jabaquara, de autor desconhecido (fonte: jornal Folha de São Paulo. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 28: foto do edifício Brescia, promovido pela Construtora Hindi na rua Afonso de Freitas 550 (fonte: LEITE, 2006)

Outra empresa citada por Leite (2006) é a Sobloco, de Luiz Carlos Pereira de Almeida. Segundo seu proprietário, a empresa entrou na produção habitacional quando percebeu a intenção do governo de potencializar o desenvolvimento desse mercado. Realizou 44 empreendimentos no período de 1966 a 1980, dos quais 31 – portanto, 70% - entre 1969 e 1975, no auge do crescimento econômico brasileiro e do acesso aos recursos disponíveis pelo BNH. Uma média de seis edifícios por ano ou um a cada dois meses. Muitos desses edifícios deviam

ser construídos ao mesmo tempo, exigindo grande nível de organização, administração e também de pessoal.

Para Almeida a definição do produto deveria ser feita pela maximização da relação entre custo e benefício, aproveitando ao máximo o terreno e sem sofisticações arquitetônicas: “optamos por ter um arquiteto interno, pois os escritórios de arquitetura costumavam sugerir soluções muito caras e dispensáveis.” (LEITE, 2006, p. 161) O dono dessa grande empresa promotora de habitações indica, ao que parece, que arquitetos assalariados que trabalhavam dentro da empresa seriam mais adequados para a produção de projetos lucrativos, e o contrário: que arquitetos trabalhando em escritórios liberais normalmente traziam propostas caras. O empresário não qualifica os dois projetos, somente os distingue como mais ou menos lucrativo, de acordo com os interesses da empresa. Esses arquitetos que trabalharam em empresas incorporadoras imobiliárias estariam, portanto, mais suscetíveis às ordens de seus superiores. Nesse caso, o produto resultante estaria muito mais próximo dos interesses mercadológicos dos empresários do que das predileções estéticas e funcionais dos arquitetos.

Pode-se imaginar que os arquitetos que trabalhavam dentro de empresas incorporadoras pouca liberdade tinham de efetivamente conceber os projetos, assim como os que se organizavam em escritórios próprios, poucas chances teriam de conseguir uma encomenda para o projeto de um edifício, de acordo com a postura de promotores, como Luiz Carlos Pereira de Almeida.

Através do depoimento de Luciano Wertheim, da construtora de mesmo nome, percebe-se que as diferenças conceituais sobre o projeto entre o arquiteto e o empresário deviam ser comuns nas empresas. Para ele, existia um conflito na definição do produto, “já que muitos estudos eram feitos fora de uma realidade econômica.” (LEITE, 2006, p. 172-173) No geral esse problema entre promotores e projetistas permaneceu, mesmo em empresas que buscavam trabalhar com um número restrito de profissionais, como a Wertheim, a Chap Chap e a Takaoka, havendo “relatos de divergências ocorridas em razão de propostas que encareciam o custo da obra, sem correspondente valorização pelo mercado.” (LEITE, 2006, p. 224) A participação do arquiteto nos projetos será discutida no capítulo 3.

Sobre a produção realizada na cidade de Belo Horizonte entre 1962 e 1976, Passos (1998) afirma que esse é um período de estabelecimento de modelos de assentamentos, de configuração arquitetônica e de padrões de acabamento que favoreciam a repetição de formas economicamente viáveis. Segundo o autor, a produção viabilizada pelo BNH contribuiu para o crescimento do número e do porte dos edifícios, e conseqüentemente a “implantação de

processos de produção em larga escala, baseados na padronização dos elementos e das rotinas construtivas.” (PASSOS, 1998, p. 120)

Apesar da capital mineira não fazer parte do recorte geográfico dessa pesquisa, é interessante notar as semelhanças entre as estratégias de ação dessas empresas, e as adotadas por empresas de São Paulo: repetição de formas economicamente viáveis, modelos, padrões, e etc., além de associar ao BNH a formatação do produto imobiliário. Em seu estudo, Passos apresenta várias plantas de apartamentos construídos em Belo Horizonte na época. A maioria deles segue a padronização espacial com as mesmas características da planta burguesa construída em São Paulo. O agente financiador era o mesmo – BNH -, as condições e regras para o financiamento eram, portanto, também as mesmas e, apesar de cidades em diferentes Estados, os resultados formais e espaciais são os mesmos. O uso do modelo de planta burguesa deve ter sido, portanto, uma ótima alternativa para acesso ao crédito. O autor ainda enfatiza que é justamente através da padronização dos espaços internos dos apartamentos e na configuração de fachadas evidenciando índices tecnológicos, através do uso de estruturas de concreto aparente ou em composições repetitivas, que identificam-se os “traços típicos da produção e do consumo do objeto arquitetônico nesse período.” (PASSOS, 1998, p. 120)

Outro fator priorizado pelo Banco, e explícito no discurso dos governantes é a geração de empregos através de postos abertos na construção civil. No começo da década de 1960, um dos motivos alegados pelos militares para a insegurança política e econômica era justamente a falta de empregos. Outro grave problema era o déficit habitacional existente, estimado em crescimento de 3% ao ano (ABECIP; CBPE, 1977). O governo decide, então, criar o BNH, para produzir habitações e gerar emprego para a grande massa de desempregados (TRINDADE, 1971). Nos discursos, as características dos projetos não eram muito valorizadas, com a justificativa da necessidade de assistência aos desabrigados e desempregados. Percebe-se esse direcionamento da política habitacional nas palavras de Mário Trindade, um dos presidentes do BNH:

“A grande virtude do sistema foi a de nos fazer entender, de saída, que, no quadro do desenvolvimento urbano brasileiro, o problema mais importante naquele momento não era a casa, era a abertura de oportunidades de emprego para absorvermos as massas de trabalhadores semi-especializados ou não especializados.” (TRINDADE, 1971, p. 24)

Ele comenta também que as migrações populacionais internas iniciadas na década de 1930, são acentuadas na década de 1940 pelas secas nordestinas. Dentre esses recém-chegados a São Paulo, afirma Cocco (2000, p. 182), na maioria dos casos, o primeiro trabalho conseguido costumava ser na construção civil. O autor diz que a maioria dos operários ocupados na construção a partir dos anos 1960 e 1970 é formada por nordestinos, os quais eram "os que

tem menor nível de instrução." O Brasil já tinha sofrido um intenso fluxo migratório, recebendo estrangeiros, que alterava o perfil e a origem dos trabalhadores, as técnicas utilizadas no trabalho e os produtos resultantes. Entre fins de século XIX e começo de século XX, como visto no capítulo 1, uma massa de imigrantes estrangeiros constituiu-se na maioria da mão-de-obra utilizada na construção civil. Sabe-se que, através deles que a execução de algumas técnicas construtivas, como a de alvenaria, foi em grande parte viabilizada. Para os padrões da época, os métodos construtivos modernizaram-se. Já a partir dos anos 1930, a migração interna que, em grande parte, substituiu os estrangeiros, não alterou significativamente a forma de construção da época. Pelo contrário, como eles não tinham qualificação para a rotina no canteiro de obra, pode ter havido certo rebaixamento da qualidade das construções. Bonduki e Rolnik (1979, p. 47) comparam a produtividade de residências realizada pelo setor formal, financiadas e orientadas pelas diretrizes do BNH, com a autoconstrução feita na periferia da cidade, dizendo que essa não é "significativamente menor do que aquela apresentada pela indústria da construção residencial." O objetivo do governo de criar vagas de trabalho através do desenvolvimento da construção civil foi, ao menos inicialmente, conseguido.

Trindade, no mesmo pronunciamento, observa que, para a indústria da construção absorver um grande número de trabalhadores, era preciso que fossem utilizadas técnicas que necessitassem de muita mão-de-obra. Sobre os resultados da produção, o que foi mostrado enfocava somente a política de geração de emprego: quase metade dos empregos gerados de 1967 a 1971 estava na construção civil, somando 600 mil vagas por ano; ou que a cada milhão de cruzeiros novos aplicados pelo banco consegue-se cerca de mil novos empregos.

Mauricio Schulman, outro presidente do Banco, numa palestra em Washington, Estados Unidos, reitera essa opção: "ao BNH foi entregue a tarefa de acelerar a oferta de novas moradias e apoiar a indústria de construção civil pelo importante papel que o setor desempenha em sua atividade geradora de renda e absorvedora de significativo contingente de mão-de-obra" (ABECIP; CBPE, 1977, p. 38). O também presidente Rubens Vaz da Costa, num discurso em 1967, diz que desde 1964, com a criação do Plano Nacional da Habitação, o importante era a criação de empregos (MARICATO, 1983).

A pesquisa encontrou vários estudos, palestras, pronunciamentos, livros, apostilas e artigos técnicos do BNH sobre os interesses do banco e sua forma de atuação. Em todos eles, o foco era a viabilização do maior número possível de unidades habitacionais, através de financiamento da produção. Uma constante encontrada em todos os trabalhos era a intensificação do uso de mão-de-obra barata e pouco qualificada por unidade de produção. As técnicas

construtivas deveriam ser mantidas para que a quantidade de trabalhadores em cada canteiro de obra não fosse alterada.

A partir dos anos 1960, aumenta a participação dos empregos da construção civil na população economicamente ativa, como mostram os dados do IBGE: em 1960 – 3,4%; em 1970 – 5,8%; em 1980 – 7,3%. Bolaffi (1980, p. 98) afirma que essa política de manutenção de métodos construtivos tradicionais durou muitos anos, com o BNH recusando abertamente qualquer proposta para alguma industrialização do processo de construção, por causa da "superstição econômica de que isso reduzia os efeitos multiplicadores dos investimentos, na geração de empregos." Por outro lado, Coccaro (2000, p. 142) observa que já na etapa de planejamento, quando se define o que fazer, "já levam em conta tal estado de coisas, que o material não muda, que o operário só sabe fazer da mesma forma." Ele cita o uso do tijolo, cuja substituição exigiria a intensificação de processos construtivos industrializados - o que ainda hoje não ocorre.

A partir de uma descrição de Sérgio Ferro sobre o trabalho num canteiro de obras, tem-se noção da baixa produtividade e da desqualificação dos operários:

A areia, a pedra são descarregadas. Um servente as amontoa nos locais previstos do canteiro; outro leva parte para o ajudante de pedreiro que ajunta água e cal ou cimento, trazidos do depósito por um ajudante diferente; um quarto despeja a argamassa em baldes ou carrinhos e a conduz ao pedreiro que coloca tijolos, faz um revestimento ou enche uma fôrma, seguido por seu ajudante que segura o vibrador ou recolhe o excesso caído. Em cima, o carpinteiro prepara outras fôrmas com a madeira empilhada perto dele depois de encaminhamento semelhante ao da argamassa e percorrido por ajudantes e serventes próprios; o armador dobra as barras de ferro assistido do mesmo modo e, por todos os lados, pintores, marceneiros, eletricitas, encanadores, etc. sempre rodeados por ajudantes e serventes, constituem equipes numerosas, separadas, especializadas, verticalizadas. (FERRO, 1979, p. 34)

Coccaro relaciona algumas alterações das características de projeto e as supostas conseqüências na execução da obra. Acima, como exemplo, o autor cita as implicações que a substituição da parede de alvenaria por algum outro fechamento. Ele relaciona os materiais e os elementos de construção escolhidos na etapa de projeto com a obra. Outros autores (MARICATO, 1983; FABRÍCIO, 1996) mostram outro fator que reforçaria o desinteresse do setor em mudar os seus métodos construtivos: o alto lucro com a renda da terra. A questão que nos surge, a partir da constatação de que grande parte do lucro vinha da valorização fundiária, é se valeria a pena aos empreendedores investirem em etapas nas quais não obteriam retorno financeiro, como no projeto ou nos meios de construção. Alterações significativas no projeto do apartamento, além de comprometer a possibilidade de acesso ao crédito do Sistema de Habitação, não trariam grandes repercussões financeiras, por causa do alto custo do terreno nos lucros do investidor. O interesse

empresarial pela manutenção da materialidade do edifício e dos seus processos de produção decorreria da necessidade de manter altas margens de lucro na revenda do terreno. As unidades habitacionais construídas nos terrenos serviriam como instrumento para a obtenção de lucros imobiliários através da valorização fundiária ocorrida. Ou seja, ironicamente, o objeto de venda – o edifício - adquiriria relevância relativa.

Através de declarações de presidentes e técnicos do BNH, e dos próprios empresários, fica clara a prioridade de ações voltadas para questões que margeiam a qualidade arquitetônica dos edifícios. Nota-se que, nos discursos, os problemas de projeto não foram colocados. Nem mesmo sobre os tipos de famílias a quem se destinavam as habitações ou sua adequação ao espaço doméstico: "não fossem realizados tais investimentos, suficientes para manter o mais alto nível de emprego da mão-de-obra [na construção civil], quais seriam as alternativas? Provavelmente, a marginalização e o subemprego." (BORGES, 1973, p. 12) Questões qualitativas e peculiaridades projetuais são gradativamente abandonadas, com a justificativa da necessidade de construção de grande quantidade habitações:

Em que pese uma série de distorções na atuação do SFH, orientando seus investimentos para o atendimento das classes médias (...) e inúmeros questionamentos quanto a qualidade das unidades produzidas no âmbito do sistema; o BNH tem uma importante atuação na produção de habitações e no crescimento do setor de construção nacional. (FABRÍCIO, 1996, p. 187)

São precisamente esses motivos que justificam a importância ao BNH para essa pesquisa: o redirecionamento dos investimentos do Banco para camadas de mais alta renda, com especial atendimento À classe média; a perda de certas qualidades arquitetônicas do produto; e a importância da atuação dessa instituição na construção de habitações. Souza (1994, p. 237) confirma que a política habitacional brasileira nos anos 1970 é destinada à produção de apartamentos para a classe média e que já a partir dos anos 1960 o Estado assume "definidamente a tutela da construção civil no Brasil em quase todos os subsetores." A realização do projeto de um edifício de apartamentos não seria mais uma questão a ser resolvida unicamente no âmbito da arquitetura. "Não é adequado, é promíscuo, negativo", diz Serapião (2008, s. n.), que mostra dois motivos para a secundária atuação do arquiteto:

Em primeiro lugar, pelo lado dos arquitetos, começou a sedimentar-se uma nova postura – calcada na suposta 'função social' da profissão, que entrava em choque direto com a 'especulação imobiliária' (...) o segundo motivo, ligado aos meandros do mercado imobiliário em São Paulo, que se tornou mais agressivo e profissionalizado, especialmente estimulado pelo crescimento vertical que se alimentou do dinheiro público do BNH e do SFH (...) [levando os] os construtores e incorporadores a diminuir, consideravelmente, a importância da opinião dos projetistas nas decisões arquitetônicas. (SERAPIÃO, 2008, s. n.)

2.1 – BNH: a estrutura e suas ações

O BNH foi criado em 1964 pela lei n. 4.380, e se tornou um dos mais importantes instrumentos do processo de verticalização das cidades brasileiras. O arquiteto Nabil Bonduki (1997) afirma que o Banco foi a mais importante intervenção governamental sobre as cidades em toda a história do país, tendo financiado cerca 4,5 milhões de moradias. Uma das primeiras propostas de lei enviada ao congresso pelo presidente Castelo Branco foi a criação de um plano nacional voltado para a habitação, fazendo algumas opções básicas, como a que o Estado não construiria, mas seria "órgão regulador [que] estimularia as atividades da iniciativa privada." (TRINDADE, 1971, p. 12)

Além disso, era um banco de segunda linha, ou seja, operava através de agentes financeiros e não diretamente com o público. Dois anos depois, em 1966, pela lei n. 5107, o BNH se estrutura em bases financeiras mais sólidas, com a criação do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço. Era na época a sua principal fonte de arrecadação, com a captação de dinheiro em fundo - um salário por ano - que reunia recursos depositados por empregadores em nome dos funcionários. Antes do FGTS, o governo captava recursos das seguintes fontes: dos depósitos nas Caixas Econômicas Federais; da contribuição das empresas inscritas nos IAPs; uma contribuição de 5 a 10% sobre o valor das construções, dependendo do custo da obra; mais um capital inicial de 1 milhão de cruzeiros, da União. Alguns terrenos da União também foram vendidos e os recursos assim gerados foram repassados ao BNH (BORGES, 1973).

Além da poupança compulsória através do FGTS, o governo previa a captação de recursos pela poupança voluntária, dentro do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). O BNH também controlava o SBPE, propondo normas, estimulando e controlando as entidades que compõem o sistema (BORGES, 1973). Com a imposição de normas para a obtenção de recursos do sistema, ele determinava a atividade produtiva exercida pela promoção imobiliária. Com a popularização das cadernetas de poupança, ele se transforma no maior instrumento de captação de recursos, superando o FGTS, atingindo um montante equivalente ao das exportações anuais brasileiras de produtos primários e manufaturados (ABECIP; CBPE, 1977). O SBPE era estruturado basicamente em três grandes instituições: as Caixas Econômicas - Federal e Estaduais -, as Sociedades de Crédito Imobiliário e as Associações de Poupança e Empréstimo. Além desses recursos, o BNH também dava apoio financeiro às entidades para sua expansão e para garantir a sua liquidez. Com isso aumentava a oferta de crédito para a classe média e para a construção civil.

Antes de 1964, alguns dos principais empresários do ramo promoviam suas habitações com recursos próprios ou com o aporte financeiro dos compradores dos apartamentos. Vimos no

capítulo 1 que algumas estratégias utilizadas por eles, como o "condomínio a preço de custo", se popularizaram a partir do sucesso das primeiras experiências. A partir do BNH, a forma de produção mudou. O governo é que passou a se responsabilizar pelos financiamentos habitacionais. O foco dos empresários não estava mais na viabilização do empreendimento e sim na adequação de seu produto às condicionantes colocadas pelo novo Sistema.

Da mesma forma, o governo financiava as habitações para os compradores e os prazos para pagamento eram muito maiores. A extensão do tempo para quitação da dívida permitiria que os valores das parcelas fossem menores. Além disso, a diminuição dos custos de construção, através da padronização construtiva e espacial, se tornou um objetivo para seus promotores. A mão-de-obra usada era pouco qualificada e barata, e como vimos, constituída basicamente por migrantes de outras regiões do país. Todos esses fatores contribuíram para a redução do custo geral do edifício de apartamentos. Prédios mais baratos, construídos mais rapidamente, em maior escala, realizados em regiões cada vez mais distantes do centro, podem ter sido consumidos por uma parcela cada vez maior da população. Mais famílias morando em edifícios, e pessoas com rendas menores. A opção de compra da modalidade habitacional apartamentos, finalmente, estava dentro das condições financeiras de um número significativo de moradores da cidade.

Nos anos 1940 e 1950, algumas incorporadoras faziam encomendas dos projetos de seus edifícios quase sempre ao mesmo escritório ou ao mesmo arquiteto. Exemplo disso são os realizados por Franz Heep para a construtora Otto Meinberg (como o edifício Tucuman, projetado em 1954 na rua Martins Fontes; ou o edifício Ibaté, projetado em 1956 na rua Augusta), e os realizados por Oscar Niemeyer para o BNI (como os edifícios Montreal e Eiffel). Eram edifícios que se transformaram em símbolos de modernidade e identidade, com seus promotores buscando identificar suas empresas com as propostas dos grandes arquitetos. Já a partir dos anos 1960, sob a intervenção do sistema criado pelo BNH, a produção focou muito mais aspectos quantitativos, já que o número de edifícios construídos era muito maior que antes. Desde que respeitadas as condições financeiras, administrativas, construtivas e projetuais do Banco, os promotores teriam acesso quase ilimitado a capitais para investimentos em edifícios de apartamentos. Nesse sentido, os projetos apresentados começaram a ter propostas repetidas, e o arquiteto era, assim, apenas mais um dentre os agentes que concebiam as suas propostas. A escala era outra, e o processo de desenvolvimento dos projetos também mudou. Não era mais um grande arquiteto que, segundo as predileções e escolhas do promotor, fazia o projeto para um determinado empreendimento, a ser implantado especificamente em um lote.

Figura 29: foto do edifício Ibaté, projetado por Franz Heep em 1956 na rua Augusta (fonte: revista Habitat. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp)

A lei que deu origem ao BNH previa que as Caixas Econômicas mantivessem uma Carteira de Habitação, com recursos vindos de cadernetas de poupança, para financiamento da construção e aquisição da casa própria (ABECIP; CBPE, 1977). Já as SCI - lei n. 4380 - não existiam antes do Plano Nacional de Habitação (PNH). A priorização de operações para empréstimo ao setor imobiliário acabou atraindo pessoas do próprio setor para seus quadros: alguns construtores, empreiteiros e incorporadores foram os empresários que formaram as primeiras Sociedades. Com isso se repete o que já havia acontecido no setor nos anos 1950, com os próprios empresários participando do financiamento das habitações. Mas agora os termos eram outros, o aporte dos capitais era maior e os prazos para pagamento mais alongados. Além disso, existia uma diferença básica: como na fase anterior os empreendimentos eram auto-financiados, os projetos, em tese, teriam suas características determinadas pelo próprio empresário em conjunto com o arquiteto projetista. Com as Sociedades de Crédito Imobiliário (SCI) posteriores a 1964, apesar de gerenciarem o mecanismo de financiamento, as diretrizes sobre as condições de projeto eram externas, vinham do BNH. As fontes dos recursos aplicados vinham dos depósitos feitos em cadernetas de poupança e também do próprio BNH.

Já as APE também iniciaram suas atividades na década de 1960, pelo decreto-lei 70/66, e tinham como principal característica a divisão dos dividendos entre os seus associados, diferenciando-se com isso de um banco comercial, que divide os seus lucros entre os seus acionistas. Elas concediam primordialmente financiamentos imobiliários, diretamente aos associados, mas também a incorporadoras e construtoras para a produção de edifícios de apartamentos (ABECIP; CBPE, 1977). A quantidade de habitações financiadas pelo SBPE foi considerável. Durante a década de 1970, houve anos em que ele foi a principal fonte de empréstimo. Em alguns anos, como de 1972 a 1974, o dinheiro que saía desse sistema era mais que a metade do total investido pelo governo. A complexa estrutura de financiamento estava, finalmente, montada:

1 → Plano Nacional de Habitação (PNH): criado pelo governo federal, com o objetivo de centralizar a política urbana de produção de habitações, gerando empregos e combatendo o déficit habitacional;

2 → Banco Nacional de Habitação (BNH): principal instrumento de ação do PNH, órgão que regulamentava a produção habitacional, tanto pública quanto privada, através de normas, resoluções, instruções, etc.;

3 → Sistema Financeiro de Habitação (SFH): organização da produção privada através de instituições financeiras;

4 → Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE): instituições especificamente criadas com o objetivo de financiar habitações dentro do sistema formal de produção, destinadas a classes de renda média e alta. Uma parte dos financiamentos vinha da própria arrecadação de poupanças e outra diretamente do aporte financeiro do BNH. As duas formas, porém, seguindo as mesmas diretrizes. Tinha objetivos diferentes do FGTS, cuja prioridade era o financiamento de habitações para classes de renda mais baixa.

4.1 • Associações de Poupança e Empréstimo (APE);

4.2 • Sociedades de Crédito Imobiliário (SCI);

4.3 • Caixas Econômicas Estaduais e Federal (CE);

5 → Incorporadores imobiliários;

6 → Consumidores: também tinham acesso ao crédito para o financiamento de consumo das habitações compradas. Aliás, era o mesmo capital emprestado aos promotores para a produção que era repassado para os compradores das unidades através de cédulas hipotecárias cujo portador era o governo federal. Alguns planos davam prazos máximos de trinta meses para o

pagamento da dívida no caso de empréstimo para a produção, e até vinte e cinco anos no caso de compra para consumo.

Boa parte dos financiamentos realizados no âmbito do SBPE vinha do capital acumulado nas cadernetas de poupanças das instituições que compunham o Sistema, como as Sociedades de Crédito Imobiliário. Outra parte vinha diretamente do BNH. As operações financeiras que resultavam em crédito para a produção de habitações eram basicamente destinadas às classes média e alta. O governo, nesse caso, não produzia habitações. Em certas ocasiões nem as financiava. Mas todas as transações recebiam regulamentações do BNH, que verticalizava as decisões sobre as formas de financiamento e condições para a aprovação dos projetos que teriam crédito para a sua execução.

Todo o esquema de acesso ao capital para investimento em construção foi capaz de influenciar a economia durante décadas. Somente nos anos 1970, por exemplo, segundo um relatório do Banco Mundial, a taxa média de crescimento da construção civil no Brasil foi de 9,9% (SOUZA, 1994). Já outros dados apresentados pela arquiteta Ermínia Maricato (1983), especificamente para os anos de 1968 a 1973, período do chamado milagre econômico, mostram um crescimento no setor de 10,9%. Segundo esses índices, o acréscimo nos anos do Milagre comparado a média da década seria de apenas um ponto percentual, mostrando que a construção civil já tinha crescimento significativo. Com esse acréscimo de 10%, no final de apenas uma década o setor tinha dobrado a sua produção. Esse crescimento coincide também com a expansão de crédito realizada pelo SBPE e a crise no mercado de ações, tornando investimentos no setor imobiliário mais atrativos. Apenas no ano de 1973, o SBPE conseguiu arrecadar em cadernetas de poupança cerca de um bilhão de dólares, tendo emprestado para o setor da construção uma quantia equivalente (BORGES, 1973). Os valores apresentados acima devem ser ponderados, devido à participação do sub-setor de habitação na construção civil, que era de aproximadamente 40%.

Esse dinheiro acabou sustentando a produção de edifícios de apartamentos destinados às classes média e alta, desvirtuando a proposta inicial de investimento nas camadas mais pobres da população (AZEVEDO, 1996). Quem acabou se apropriando do capital foram os promotores imobiliários. A idéia era que cada investimento realizado trouxesse um retorno do capital aplicado, de modo a aumentar a capacidade da produção na área residencial. No início, o BNH produziu – através do PLANHAP (Plano de Habitação Popular) – mais de 300.000 moradias para famílias pobres. Mas o programa perdeu seu dinamismo com o tempo, e uma das causas foi o elevado volume de atraso nos pagamentos das prestações. A perda real no valor do salário mínimo, que na década de 1960 foi de 30%, seria uma das causas para a dificuldade dos mutuários em honrar

suas dívidas (AZEVEDO, 1996). O governo passou então a priorizar faixas de renda em que a inadimplência era menor e, com isso, a produção de habitação social perdeu espaço. Segundo empresários do setor imobiliário, mais de 90% dos edifícios de apartamentos produzidos na época tinham financiamento feito através do SFH, justificando o sucesso deste sistema. O Banco ignorou "os setores de menores rendimentos da população e (...) [tratou] a habitação como uma mercadoria a ser produzida e comercializada em moldes estritamente capitalistas." (MARICATO, 1983, p. 83) Considerando o custo de uma habitação popular, que é bem menor do que as feitas para os demais níveis de renda, a distorção do investimento é ainda maior.

	1970 a 1974 (A)	1975 (B)
baixa renda	12%	17,4%
rendas média e alta	88%	82,6%

Figura 30: estimativa de produção de habitações realizadas com financiamento do BNH (fontes: A – Coccaro, 2000, B – Fabrício, 1996)

O atendimento do governo dando preferência à classe média estava institucionalizado. As leis que estabeleceram as primeiras diretrizes dos órgãos que compunham o SBPE (CE, SCI, APE) "excluía, na origem, qualquer responsabilidade dessas entidades, que vieram a constituir o SBPE, de solução do problema habitacional das classes de baixa renda." (BORGES, 1973, p. 37). Não existia, portanto, nenhuma orientação do BNH para que as instituições intermediárias direcionassem parte da arrecadação às classes pobres. Mesmo o que ainda foi financiado para os níveis mais baixos de renda, era feito com parte dos lucros das operações com a classe média. Com o maior aumento de pessoas que podiam comprar uma moradia de maior valor, obtinha-se o subsídio para o atendimento das populações de renda baixa, através das COHABs e Cooperativas (COSTA, 1972)

Em 1973, a crise econômica mundial por causa do petróleo teve sérias repercussões em países latino-americanos. No Brasil, a crise atingiu o sub-setor da construção pesada em 1977; já o sub-setor de edificações retardou um pouco seu retraimento por causa do crescimento da inflação, que incentivava o investimento em imóveis, além do redirecionamento da boa parte dos investimentos privados para níveis superiores de renda (MARICATO, 1983). Além disso, no final dos anos 1970, as conseqüências do fim do "milagre brasileiro" foram muitas, num momento em que se intensificou a luta pela redemocratização do país (ROLNIK, 1997): o crescimento

econômico estagnou, aumentou a taxa de desemprego e os índices de inflação, e os salários perderam cada vez mais seu poder de compra. Uma consequência da queda das atividades econômicas foi a redução da captação de recursos, tanto através do FGTS – devido ao aumento nos saques dos fundos a redução do nível dos contribuintes – como pelas cadernetas de poupança, devido a queda na renda dos assalariados (MELO, 1990). As duas principais fontes de recurso do governo para investimento no setor habitacional – poupanças compulsória e voluntária – haviam diminuído significativamente sua capacidade de contribuir com capital nas políticas do governo, gerando um colapso no sistema.

2.2 - A consolidação de um sistema produtivo-financeiro – normas do BNH⁸

O BNH atuou no mercado imobiliário através de Agentes Financeiros: as Sociedades de Crédito Imobiliário, as Associações de Poupança e Empréstimo e as Caixas Econômicas. Essas entidades, que compunham o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, emprestavam capital aos Agentes Promotores – empresários, incorporadores imobiliários – e aos beneficiários finais – compradores, moradores. Os financiadores (Instituições de Crédito) recebiam uma taxa de 2% dos promotores, cobrada sobre os recursos emprestados do BNH e deduzida em cada parcela liberada (RD14-75). Esses agentes (RGT-VC – 1986) "inclusive pelo fato de o BNH não atuar diretamente, (...) [têm a responsabilidade de] zelar não apenas pela correta aplicação dos recursos, mas também pela qualidade das obras que financiam." Responsabilidade na própria influência que possuem sobre a "escolha dos Construtores, na análise de projetos e na fiscalização da execução das obras."

A RC-29-76, que estabelece normas aplicáveis aos empréstimos destinados a habitações produzidas em regime de incorporação, limita o prazo para liquidação do empréstimo feito pelo empresário em 30 meses, que seriam contados a partir da assinatura do contrato. A comercialização das unidades assegurava a liquidação do empréstimo à produção, mas o financiamento ao mutuário ficava restrito para unidades habitacionais que tivessem, no máximo, 6 meses de construção. Portanto, os promotores tinham um prazo curto para a venda de todas as unidades construídas, porque as que fossem vendidas fora desse prazo não teriam direito ao financiamento público. As estratégias de venda, nesse sentido, devem ter sofrido sofisticções. Por outro lado, o governo deixava claro que a intenção era financiar novas habitações. Os prazos para o pagamento de créditos feitos entre o Agente Financeiro e o Agente Promotor eram os mesmos que entre o Agente Financeiro e o BNH. O financiamento era obtido por garantia hipotecária do terreno onde se realizaria o empreendimento e pela cessão dos direitos

⁸ Para redação desse item, foram consultados documentos na Centralizadora de Documentação e Informação (CEDIN) da Caixa Econômica Federal (CEF) em Brasília, atual detentora do acervo documental do BNH. A verificação desses documentos teve dois objetivos principais:

1. o estudo dos procedimentos administrativos e técnico-construtivos necessários para acesso ao crédito para financiamentos ligados a empreendimentos habitacionais realizados pela iniciativa privada, e que usavam recursos do Banco Nacional de Habitação;
2. o estudo de possíveis repercussões dessas normas sobre o projeto arquitetônico do edifício.

Foram encontrados mais de 50 documentos emitidos pelo BNH sobre o tema durante seus anos de atividade, listados nas Referências.

decorrentes da alienação do empreendimento ou de cada uma de suas unidades. A I-7-66 coloca que essa garantia era a forma de viabilização de empreendimentos em operações financeiras realizadas na incorporação de edifícios de apartamentos em Carteiras de Habitação das Caixas Econômicas, por exemplo.

Na etapa de refinanciamento – na compra do imóvel pelo mutuário – o Agente Financeiro dá ao BNH o total dos créditos hipotecários objeto do refinanciamento. Essa etapa previa prazo de até 25 anos para pagamento (RD 14-75), e 10% de juros ao ano (RD 51-66). O preço de venda da unidade habitacional deveria mencionar, além do custo do terreno e da construção, o custo financeiro do empreendimento: as despesas com o lançamento, corretagem, elaboração e aprovação de projetos, etc. (RD n. 30-70). Os anúncios em jornais deveriam conter obrigatoriamente a área interna da unidade habitacional, o preço total de venda, o valor correspondente ao terreno e ao de construção (RD 25-72).

2.3 - Tramitação de processos e aprovação de projetos

Em qualquer empreendimento produzido no Mercado de Hipotecas, a primeira etapa era de consulta prévia na Superintendência de Agentes Financeiros, através da Subgerência Regional de Poupança e Empréstimo, que julgaria as condições da Entidade Financeira em atuar no mercado e a sua capacidade em atender a solicitação de crédito (C-SAF-46-5732-72). Para tanto, a Entidade deveria submeter à análise da Sub-gerência os seguintes dados do empreendimento: dados do Agente Promotor; informações do projeto, como local e número de unidades; valor total do empreendimento e também do financiamento; a participação do Agente Financeiro e do próprio BNH. Essa consulta tinha o objetivo de esclarecer a possibilidade da Entidade requerente em atuar como Agente. Já a C-SAF-267-73 lista condições para obtenção de crédito do BNH pela entidade do SBPE: estar em dia com as obrigações junto ao BNH, cumprir planos de recuperação de atrasos de mutuários e ter planos de redução de custos operacionais. A RD-14-75 acrescenta outros requisitos, como a situação regular com pagamentos de FGTS e INPS, o desempenho satisfatório nas transações com os Agentes Promotores e beneficiários finais e capacitação mínima. O governo era, portanto, bastante rigoroso com o porte e a capacidade desses agentes intermediários do financiamento.

Depois de aprovada preliminarmente a operação financeira pela SAF - segundo a circular 4-267-73 - o Agente Promotor deveria apresentar ao Agente Financeiro os documentos para a análise do projeto, dando ênfase aos seguintes aspectos: a capacidade técnica e qualificação comercial e econômica - a RD 16-68 impõe experiência mínima de cinco anos em construção e um patrimônio de, no mínimo, a metade do valor do edifício objeto de financiamento para o credenciamento da empresa no mercado de hipotecas; indicação de limites de responsabilidade; situação do Agente Promotor perante a legislação fiscal, previdenciária e trabalhista, inclusive FGTS; dados sobre o terreno: filiação, ônus e se em disponibilidade; o projeto arquitetônico, e seu dimensionamento; viabilidade técnica e financeira da execução; e a compatibilidade do empreendimento com o mercado, bem como a viabilidade da comercialização. Dois itens da lista chamam atenção: a "compatibilidade" do empreendimento com o mercado a que ele se destina e a "viabilidade" da comercialização. Sobre o roteiro para apresentação de projetos para a obtenção da promessa de compra de hipotecas, a RD 51-66 diz que é obrigação do empreendedor apresentar, no memorial descritivo, uma pesquisa que assegure a colocação das unidades habitacionais no mercado imobiliário.

Se todo empreendimento financiado era obrigado a fazer uma pesquisa sobre as características do mercado e a adequação do produto em questão a ele, é possível que os empresários tivessem muitas informações sobre os perfis dos grupos domésticos da época. Se

esses estudos realmente foram realizados, eles possivelmente notaram significativas mudanças, que segundo Berquó (1989), ocorreram na família brasileira. Perceberam o surgimento de grupos domésticos diferentes da tradicional família nuclear, que até os anos 1960 caracterizava a imensa maioria dos lares do país. As mudanças sociais provavelmente provocaram novas demandas espaciais por parte dessas novas famílias: casais sem filhos, pessoas morando sozinhas, famílias monoparentais, e etc.. Um viés para o estudo que o BNH pedia sobre a compatibilidade do projeto do edifício com o mercado poderia ser, portanto, unidades habitacionais adequadas a esses outros tipos de família. No entanto, os projetos verificados do período mostram que suas soluções espaciais correspondem às demandas de uma família nuclear. No acervo do extinto BNH não foram encontrados resultados desses estudos indicando quais seriam os critérios utilizados para a comercialização das unidades e a sua compatibilidade com as supostas demandas do mercado.

Supõe-se que soluções consolidadas em projetos que já tinham aceitação garantida tinham maiores chances de aprovação do que propostas diferentes ou inovadoras, que poderiam trazer riscos e dificuldades para a sua comercialização. A Caixa Econômica Federal, em 1986, no seu Manual de Aplicações sobre empréstimos, afirma que são verificadas a inadimplência dos adquirentes finais dos últimos dois empreendimentos financiados pelo produtor, e que o prosseguimento do pedido só se efetivará se essa taxa for menor que 15%.

Normalmente, no Mercado de Hipoteca, pediam-se três garantias para a abertura da operação de empréstimo: hipoteca do imóvel financiado, seguro de crédito do devedor e seguro de danos físicos do imóvel, e seguro de vida do adquirente (circular SAF 46-5732-72). Mas, segundo a mesma Circular da Superintendência de Agentes Financeiros, existiam várias outras exigências se o imóvel fosse de difícil comercialização, mostrando também a dificuldade que o empresário teria para acesso ao crédito:

- fiança ou aval pessoal dos diretores, gerentes e principais sócios ou acionistas, no caso de empréstimo a pessoa jurídica;
- a obrigação de manter títulos em caução, representativos de parte do faturamento mensal;
- a obrigação de recolher periodicamente parte das vendas à vista, no caso de financiados que operem nesse gênero de atividade;
- a hipoteca de outros bens imóveis de propriedade do financiado ou de terceiros no caso de pessoas físicas ou de diretores, sócios, gerentes e terceiros no caso de pessoa jurídica.

Depois do julgamento, pela Superintendência dos Agentes Financeiros, da capacidade da Entidade assumir a operação, e também da análise do projeto realizada pelo Agente Financeiro (entidade), seria encaminhada à Delegacia Regional do BNH a proposta da operação e o

respectivo projeto, contendo (circular n. 4-267-73): memorial descritivo do empreendimento; planta de situação e localização; projetos arquitetônicos, de urbanização e de infra-estrutura, aprovados pela Prefeitura Municipal; orçamento e especificações das unidades habitacionais, conforme o padrão da PNB 140; manifestação das concessionárias de energia elétrica e água potável, quando necessário para comprovar a possibilidade de suprimento; atestado de vazão e potabilidade no caso de abastecimento por poços artesianos, de permeabilidade do solo, no caso de ser adotado o sistema de fossas sépticas e sumidouros; e novamente a pesquisa de mercado, demonstrando a viabilidade de comercialização.

Nota-se que, em várias fases do processo de concessão do financiamento, o estudo sobre viabilização da comercialização das unidades residenciais e a sua inserção no mercado imobiliário é um requisito recorrente. A R 78-80, por exemplo, que estabelece regras para a concessão de empréstimos destinados a produção de habitação através dos Agentes Financeiros do SBPE, afirma que no caso de empréstimo a empresário para a construção de habitações com valor unitário médio igual ou inferior 2.250 UPCs (unidade padrão de capital), a operação fica condicionada ao atendimento de "índices de comercialização prévia das unidades integrantes do empreendimento financiado." Essa é uma recomendação da DIRPE (Diretoria de Poupança e Empréstimo) através da SAFPE (Supervisão dos Agentes Financeiros de Poupança e Empréstimo).

Por fim, depois de analisado o processo, segundo a ID 1-72, o próprio BNH enviaria um parecer conclusivo à Carteira de Hipoteca (CHP), destacando as condições do mercado imobiliário com relação à dificuldade de comercialização, por causa de existência de unidades com características e condições de venda parecidas ao projeto; e, no caso de habitações sociais, a existência ou não de empreendimento próximo de alguma Cooperativa ou Companhia de Habitação (COHAB). Importante perceber que o BNH, que em princípio foi concebido pelo governo como um banco social, destinado a participar de empreendimentos habitacionais destinados a famílias de baixa renda, adotava um perfil empresarial em suas transações financeiras. Ele próprio fazia uma análise sobre eventuais edifícios com características parecidas que estivessem próximos e que, eventualmente, trariam dificuldades para a sua comercialização. É possível imaginar que o Banco tinha um levantamento sobre a distribuição espacial dos edifícios na cidade.

Depois de aprovado o projeto e assinado o contrato, o Agente Financeiro deveria proceder às liberações de acordo com o cronograma físico-financeiro e promover a fiscalização da obra através de profissionais habilitados, encaminhando a DR - Diretoria Regional - relatórios mensais de execução (circular SAF 4-267-73). Como a integridade da garantia hipotecária dependia da

qualidade da habitação e o cumprimento das especificações contratuais, o BNH criou um Boletim Técnico para avaliação do desempenho das construtoras. As empresas que tivessem um desempenho considerado insatisfatório teriam seus nomes incluídos na "relação de firmas e pessoas impedidas de operar com os sistemas geridos pelo BNH." (R-156-82). Além das Entidades do SBPE, o próprio BNH (R113-81) acompanhava e fiscalizava as obras financiadas no âmbito do SFH, com a DITER - Diretoria de Terras e Acompanhamento de Obras - através da DEGEN - Departamento de Engenharia, órgão que assessora as Carteiras Operacionais do BNH sobre a elaboração e a análise de especificações técnicas e orçamentos para execução de obras e serviços ou para aquisição de materiais, sobre o exame de cronograma físico-financeiros de contratos, e sobre elaboração e análise de projetos arquitetônicos. A venda das unidades habitacionais antes do término da construção ficava condicionada à utilização do regime de empreitada a preço fixo, ou reajustável por índices previamente determinados (RC 66-67).

Apesar da preocupação e constantes fiscalizações em obra por parte dos Agentes Financeiros e também do BNH, as construções em geral apresentavam uma qualidade ruim. Essa foi a conclusão de um grupo de trabalho instituído para estudar e propor solução para os vícios de construção no âmbito do SFH (1986). Segundo o Grupo, vício de construção é o defeito constatado numa obra de engenharia, ocasionado por erro técnico na concepção dos projetos ou na execução da construção, tornando-a no todo ou em parte imprópria para o fim a que se destina, ou reduzindo-lhe o valor patrimonial. Isso configurava inúmeras vezes em graves problemas ligados à própria solidez do edifício e redundava, "não raro", no desmoronamento ou mesmo na sua ruína ainda na fase de construção. Os técnicos consideravam a preservação da integridade física dos edifícios importante porque eles eram a garantia hipotecária dos recursos aplicados, sugerindo, por causa disso, um lapso de tempo para responsabilidade técnica sobre a construção correspondente ao prazo de amortização dos financiamentos habitacionais.

Segundo o Grupo, um dos fatores que contribuiu para o surgimento de vícios de construção foi a própria ação do BNH, voltada primordialmente para resultados estatísticos, preocupado só com o número de unidades habitacionais com produção contratada. O BNH assumia publicamente, através desse estudo, que a maioria dos edifícios financiados por ele tinha baixa qualidade construtiva. E que isso decorreria da prioridade dada pelo Banco ao cumprimento de metas e a construção de um número cada vez maior de unidades habitacionais. Nesse sentido, ele propõe um controle maior sobre as edificações. Mas essa mudança aconteceria por causa das garantias do financiamento, que previa garantia de hipoteca das unidades. Portanto, se o prédio desabasse ou se ele se tornasse impróprio ao fim a que se destinava, o seu valor patrimonial seria reduzido, e o banco arcaria com todo o prejuízo.

Figura 31: fotos de edifício em Niterói-RJ cuja produção foi financiada pelo SBPE, e que em decorrência de vícios de construção desabou na fase final de construção (fonte: Relatório de grupo de trabalho instituído para estudar e propor solução para os vícios de construção no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação. In: CEDIN-CEF Brasília)

2.4 - Descrição das especificações de projeto

O BNH encontrou diversas maneiras para normatizar ou sugerir regras sobre os projetos arquitetônicos apresentados, indicando com isso seus interesses. Foram estudadas nessa pesquisa, algumas delas:

- diretrizes sugeridas pelo Banco aos municípios para a atualização de seus Códigos de Obras ou para as cidades que ainda não tinham um código;
- um manual para aplicações de recursos da Caixa Econômica Federal, que era agente financeira do BNH;
- um manual para exame de projetos em empreendimentos habitacionais, direcionado aos técnicos que trabalhavam no Departamento de Engenharia e participavam das avaliações e aprovações dos projetos;
- estudos sobre construção civil, envolvendo materiais de construção, mão-de-obra, custos, disponibilidades e o próprio projeto;
- um roteiro para a elaboração de projetos na Carteira de Habitações em Operações de Natureza Social.

Essas e outras indicações sobre as características que o projeto deveria ter, mais os documentos e estudos entregues na tramitação do processo como visto acima, ajudaram a configurar um quadro que condicionou a produção de habitações financiadas pelo Banco durante mais de duas décadas. Conforme descritas, serão levantadas algumas hipóteses sobre possíveis interferências dessas normas sobre o projeto arquitetônico. Essas regras muitas vezes restringiam boas soluções espaciais e de usos que faziam parte do repertório de vários edifícios projetados até os anos 1950. Tais projetos, hipoteticamente, se realizados depois de 1964, ficariam impossibilitados de obter financiamento público para a sua construção, pois tinham características que divergiam das normas do BNH. Portanto, para cada regra apresentada aqui que trazia repercussões negativas sobre o projeto, serão dados exemplos de projetos de tempos anteriores com outras soluções de projeto.

A preocupação do BNH com regulamentações sobre os empreendimentos financiados pelo SFH não se restringia a recomendações aos órgãos, departamentos e instituições a ele ligados. Desenvolvidos pela Fundação Prefeito Faria Lima em convênio firmado ao BNH e com o seu financiamento, foram idealizadas algumas diretrizes para controle de obras pelo município, cujo objetivo era fornecer subsídios para elaboração de legislação própria que disciplinasse edificações

e loteamentos. As constantes críticas aos códigos de obras ou à sua inexistência em algumas cidades foram motivos para elaboração de um roteiro básico de normas, que "ao mesmo tempo em que busca as necessárias simplificações, mantém o considerado essencial, principalmente no que se refere aos aspectos que afetam a saúde, a segurança e o bem estar da coletividade."

As diretrizes traziam desde recomendações básicas sobre procedimentos para a abertura de processo de avaliação de projetos e os documentos necessários a serem entregues, até indicações que envolviam mais diretamente o projeto, como na sessão de "normas técnicas." Nesse capítulo, são identificados os "compartimentos" considerados de permanência prolongada, como sala de jantar, sala de estar, sala de visita, sala de jogos, sala de costura, sala de estudos, gabinetes de trabalho, etc.. O documento classifica essas atividades que ocorrem na habitação associando-as a cômodos monofuncionais e estanques, sem qualquer intenção de integração de usos. Os compartimentos considerados de permanência transitória seriam os vestibulos, *halls*, corredores, etc.. O estudo pressupõe a existência de cômodos para a análise de usos. Já na sessão "das edificações residenciais", há indicação de que nos conjuntos residenciais, inclusive em edifícios de apartamentos, a área mínima construída em cada unidade não poderia ser inferior a 25 metros quadrados⁹.

Se o estudo sugeria que a metragem do apartamento deveria estar acima de 25m², é certamente porque, na época, deviam existir unidades com área menor. A mesma sessão listou as disposições que seriam atendidas para a construção de um edifício de apartamentos: ter instalação preventiva contra incêndio, de acordo com as normas da ABNT; ter a distância entre os pisos de dois pavimentos consecutivos pertencentes a habitações distintas não inferior a 2,65m; e ter em cada habitação pelo menos três compartimentos: sala-dormitório, cozinha e um banheiro com sanitário. Nesses apartamentos com apenas três cômodos seria permitido reduzir a área da cozinha até o mínimo de 3,00 m², e ventilar a cozinha, se ela tiver área inferior ou igual a 5,00m² por meio de duto de ventilação.

Sobre a iluminação dos ambientes, segundo o estudo, era preciso um recuo de pelo menos 1,50 metros junto à área iluminada num espaço exterior mínimo de 10m². A partir do primeiro pavimento esse recuo seria dado pela seguinte equação: $R = H \div 3 + 1$ onde H é igual à distância, em metros, do forro do último pavimento ao nível do piso do primeiro pavimento acima do térreo, sendo considerado a espessura de 0,15m para cada laje. No que se refere aos ambientes mínimos de um apartamento, novamente o BNH recomenda que os usos sejam resolvidos pela criação de cômodos. Possibilidades de integração dos ambientes da cozinha e da sala, que já eram comuns em alguns apartamentos dos anos 1940, em São Paulo, não seriam

⁹ essa determinação contraria a Instrução número 7 de 1966, que dizia ser de 50m² o mínimo.

aprovados segundo essa regra. Como o exemplo abaixo, de um edifício projetado por Jacques Pilon, em 1941, na praça da República, que tem todos os seus ambientes integrados: a sala é separada do quarto por uma pequena divisória retrátil que pode ser suprimida; o quarto é separado da varanda por uma grande porta envidraçada, que aberta, integra completamente os dois ambientes; e a cozinha está ligada a sala, inclusive com a possibilidade de se fazer refeições em uma bancada localizada no eixo que divide os dois ambientes. Como varanda, quarto e sala estão integrados e abertos, quem chega no apartamento tem, desde o *hall*, uma vista da praça em frente.

Figura 32: planta de edifício projetado por Jacques Pilon em 1941 na praça da República (fonte: arquivo FAU-USP. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 33: desenho esquemático de recuos recomendados para um edifício no capítulo de 'Normas técnicas' das 'Diretrizes para o controle de obras pelo município, organizado pelo BNH (fonte: Diretrizes para o controle de obras pelo Município, Departamento de Pesquisa, BNH. In: CEDIN-CEF Brasília)

Como o próprio documento afirma, as recomendações foram simplificadas ao mínimo, descrevendo realmente muito pouco detalhes sobre edificações residenciais. Dizia, além do que foi descrito, ele traz a definição sobre o termo habitação e sua classificação em individual ou coletiva: "entende-se por residência ou habitação a edificação destinada exclusivamente à moradia, constituída apenas por um ou mais dormitórios, salas, cozinhas, banheiros, circulações e dependência de serviço." Além disso, que instalações de escritórios só poderiam ser anexadas ao complexo residencial se eles tivessem acessos independentes a logradouros públicos.

Nos anos 1950, existem vários projetos em que há alguma diversidade de usos no interior do edifício. Além de habitações, lojas comerciais e prestadores de serviços localizados no andar terreno ou nos primeiros andares do edifício. Alguns deles não têm "acessos independentes a logradouros públicos", como o edifício Rangel Pestana projetado por Carlos Lemos em 1956 na avenida de mesmo nome. São quatro lojas projetadas no pavimento térreo, e a duas delas se têm o acesso pela mesma circulação que chega aos elevadores que levam aos andares habitados. O portão de entrada na rua é o mesmo para os dois. Se o projeto de Lemos tivesse sido realizado nos anos 1970, por causa da norma que obrigava independência de acesso aos diferentes usos, o térreo desse edifício precisaria ter outra solução. Outro exemplo é um projeto realizado por Gregori Warchavchik em 1947 na rua Araujo. Nele, cada unidade habitacional é dividida em duas partes relacionadas: uma residencial e outra de trabalho. O núcleo residencial é composto por sala e quarto interligados, banheiro, cozinha e área de serviço. O núcleo de trabalho é composto por uma sala de gerência, um salão, recepção, banheiro e terraço. No andar, cada instância tem entradas diferentes, mas por dentro da unidade elas se ligam, formando uma moradia-escritório. Ele seria um edifício comercial com habitações no fundo ou um edifício residencial com uma instância de trabalho? O salão está voltado para a rua. De qualquer forma, essa solução de planta não seria permitida pelo BNH. Existem vários outros exemplos de edifícios que propõe diversificação de usos no seu interior, como o Racy, projetado em 1955 por Waldomiro Zarzur e Aron Kogan na avenida São João; o Copam, projetado em 1951 por Oscar Niemeyer na avenida Ipiranga; o Guatemala, projetado em 1955 por Francisco Beck na avenida Nove de Julho, etc..

Figura 34: planta e foto do edifício Rangel Pestana projetado por Carlos Lemos em 1956 na avenida de mesmo nome (fonte: revista Acrópole. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 35: planta e perspectiva de edifício projetado por Gregori Warchavchik em 1947 na rua Araujo (fonte: arquivo FAU-USP. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Outra norma que discutia aspectos da instância coletiva do edifício era a circular COE-CHP 1-68, determinando em terrenos com habitações isoladas a construção de um muro na parte da frente com a altura mínima de 1 metro de altura e nas laterais e fundos de, no mínimo, 1,50 metro. A norma ainda descreve a possibilidade da utilização de cerca, mas especifica: "deverão ser colocados cinco fios de arame e os moirões de cimento armado, distantes, um do outro, dois metros no máximo." Alguns edifícios com boa integração com a malha urbana não tinham muros de divisa na frente do lote. Essa permeabilidade enriquecia os usos que aconteciam no térreo do edifício, por baixo nos pilotis ou em pátios laterais. Essas áreas normalmente tinham um rico tratamento paisagístico e peças de mobiliário – como bancos – que sugeriam usos e ambientes localizados entre o espaço público da rua e o espaço privado da habitação. Exemplo disso são os edifícios Lugano e Locarno projetados em 1962 por Franz Heep na avenida Higienópolis, que tem uma praça entre os dois prédios. Hoje, talvez por razões de segurança, há uma grade fechando o lote e impedindo o seu uso por pessoas que não os moradores. Na época em que realizou o projeto, se o arquiteto tivesse que seguir a determinação de construção de um muro, essa proposta da praça ficaria prejudicada.

Figura 36: foto dos edifícios Lugano e Locarno, projetados por Franz Heep em 1962 na avenida Higienópolis (tirada pelo autor maio-2009)

Dentro do próprio BNH existiam rotinas e procedimentos para implementação da atividade de Exame de Projetos que pretendiam ser financiados com recursos do SFH. Essas normas foram sistematizadas no Manual de Exame de Projetos de Empreendimentos Habitacionais, realizado pelo Departamento de Engenharia (DEGEN) em 1983. O técnico examinador teria um instrumento para "racionalizar a avaliação, através de um exame sistematizado, e como consequência, uma visualização global de sua atividade técnica." Na etapa de análise do projeto arquitetônico seriam considerados itens avaliáveis:

- a disposição da projeção do edifício no lote, verificando o afastamento das divisas;
- em caso de unidades unifamiliares, verificação da possibilidade de acréscimos da construção;
- a existência de áreas construídas sem utilização definida;
- se as dimensões dos cômodos são compatíveis com os usos;
- a iluminação e ventilação dos compartimentos;
- as disposições e dimensões dos acessos e circulações, verticais e horizontais;
- coberturas e telhados;
- o volume e a localização da caixa d'água.

Todas elas, porém - implantação, ventilação e iluminação, os acessos e circulações, cobertura, caixa d'água – são questões que não interferem diretamente no agenciamento espacial das unidades. A única menção é sobre a área dos cômodos, que deveriam ser "compatíveis com os usos."

Também previa o estudo que a composição da fachada poderia ser livre. Já na análise de desenhos em corte eram avaliados:

- a compatibilidade do pé-direito com o respectivo cômodo;
- se o material especificado para a cobertura é o mais conveniente para a região onde ele se localiza, além disso, considerando: a inclinação, a existência de beirais e de ventilação para a cobertura do telhado;
- verificação da diferença de nível entre a cota da soleira da porta de entrada e o nível da rua, observando a solução estrutural adotada;
- proteção contra infiltração dos painéis de vedação externa.

Além de trazer especificações sobre a arquitetura do edifício, o técnico também deveria avaliar projetos complementares de hidráulica, elétrica e de estrutura. O correto dimensionamento da tubulação de água e esgoto, a distribuição dos circuitos elétricos e carga prevista, a compatibilidade do solo com a fundação e o dimensionamento dos elementos estruturais são itens verificáveis na análise do projeto. Nota-se que a viabilidade construtiva, a estabilidade da edificação e a habitabilidade são fatores importantes para a aprovação. Como já descrito, para a etapa de construção do edifício, o BNH criou um Boletim Técnico para avaliação do desempenho das construtoras e a verificação do cumprimento das especificações contratuais, já que a integridade da garantia hipotecária – exigida pelo Banco para acesso ao crédito – dependia da qualidade da habitação.

Aparentemente a preocupação também aparece na fase de avaliação do projeto, por causa do detalhamento dos projetos complementares exigidos. O projeto de arquitetura se tornou, portanto, apenas um dos muitos projetos considerados. Há relatos de incorporadores imobiliários de épocas anteriores que alteravam várias vezes o projeto do edifício, com a obra já iniciada e com a aprovação ainda em discussão pelos técnicos da prefeitura responsáveis. Rossetto (2002) cita o caso do edifício Mercúrio, que em sua primeira versão previa a construção de somente quatro pavimentos e que foi aprovado em 1952 como um hotel. Em seguida, já sob responsabilidade da construtora Zarzur & Kogan, o projeto foi alterado outras quatro vezes, já com a obra em andamento. O Habite-se de 1955 saiu três anos depois do início da obra, sendo difícil, segundo a autora, identificar exatamente o que foi construído. Ela ainda afirma que uma parcela significativa dos projetos era substituída sucessivas vezes conforme seus promotores descobriam possibilidades e brechas da legislação para o aumento dos índices construtivos. Depois de 1964, essas mudanças seriam impossibilitadas pelo rigor das normas de financiamento. Antes do início dos serviços de obra, o empresário já sabia exatamente o que iria ser construído. Isso contribuía para uma melhor organização sobre as definições e encaminhamentos do projeto e permitia seu pleno desenvolvimento antes do início das atividades de construção.

Figura 37: fotos e planta do edifício Mercúrio projetado por Waldomiro Zarzur e Aron Kogan em 1955 no parque Dom Pedro II (fonte: revista Habitat. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp)

O manual também cita algumas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas que poderiam ser utilizadas para a definição de parâmetros: NB 140 – avaliação dos custos unitários e preparo de orçamento de construções; NB 144 – discriminação de serviços técnicos para construção de edifícios; NB 578 – participação profissional nos serviços e obras de engenharia e arquitetura.

Além da elaboração de normas que serviam de referência aos municípios e de um manual interno para avaliação de projetos, as próprias carteiras de habitação das Instituições Financeiras do SBPE traziam indicações sobre como deveriam ser as características do empreendimento. Exemplo disso são as normas para o financiamento de incorporações de edifícios de apartamentos das Caixas Econômicas (I 7-66). Nelas havia uma condição de que o custo do terreno não poderia exceder 30% do valor total do empreendimento. Essa regra deve ter estimulado a procura por terrenos cada vez mais distantes do centro, nas periferias da cidade, onde o preço era menor. Uma consequência é que pode ter aumentado a quantidade de bairros e diferentes regiões na cidade onde os edifícios foram implantados. Por serem áreas distantes do centro, e portanto, dos bairros mais valorizados, pode ter ocorrido o consumo de apartamentos

por parcelas menos ricas cada vez maiores, e como essas classes sociais formam a maioria da população, conclui-se que possivelmente a proporção de famílias morando em edifícios altos aumentou muito, interferindo na escala de produção. Além disso, os terrenos não eram financiados, somente o custo de construção.

O enfoque de tal instrução se dá nos procedimentos da operação financeira: a maneira como o empresário tinha acesso ao crédito; as condições, prazos e juros para construir e vender o edifício; quem poderia comprá-los; os seguros e as garantias requeridas, etc.. Já o Manual de Aplicações de recursos da Caixa Econômica Federal (1986) citava a "adequação do projeto arquitetônico", sem explicar a que, como indispensável à concessão de financiamento para as empresas do ramo da construção civil para a produção de imóveis residenciais. Outros aspectos considerados necessários no item de "viabilidade técnica" eram as condições de infra-estrutura e o custo de construção compatível com padrão de acabamento e o sistema construtivo. No caso da arquitetura, apesar de colocar a importância da adequação do projeto, não há menção sobre quais seriam os parâmetros que pedem o manual.

Além de recomendações prévias, para a etapa de aprovação do projeto, o BNH mantinha alguns estudos que diagnosticavam e propunham soluções para problemas da construção civil em geral. Um desses estudos foi o do grupo de trabalho que encontrou vícios de construção em edifícios, acima descrito. Outro exemplo são os Estudos Especiais do Sistema Nacional de Acompanhamento de Preço e Índices da Construção Civil (SINAPI), que pesquisava peculiaridades do setor construtivo em cidades e regiões diferentes. Aqui serão apresentadas algumas conclusões de uma edição que estudava cidades do interior paulista. O trabalho apresentava algumas recomendações sobre o projeto, como as áreas mínimas desejáveis para cada compartimento de unidades multifamiliares em edifícios de padrões médio e alto:

- salas: 12m², com no mínimo 2,50m de largura;
- quartos: 10m², com no mínimo 2,50m de largura (se houvessem mais quartos, teriam no mínimo de 8m²);
- cozinha: 6m², com no mínimo 2m de largura;
- banheiros: 3m², com no mínimo 1,50m de largura;
- área de serviço: 4m², com no mínimo 1m de largura (o estudo avalia que a distribuição das áreas na habitação "carece ainda de uma melhor distribuição", porque enquanto alguns ambientes tinham áreas generosas, outros, como as áreas de serviço, tinham sido suprimidos do projeto);
- circulações: 0,80m de largura;

O resultado dos estudos servia de insumo para os técnicos do BNH formularem diretrizes técnicas e parâmetros sobre os projetos. Mais uma vez, a leitura sobre as atividades da habitação foi relacionada a existência de cômodos. A avaliação das metragens mínimas dependia de ambientes projetados estanques e monofuncionais. Como exemplo, compararam-se aqui as recomendações do estudo do SINAPI com as áreas dos cômodos de uma unidade habitacional de um edifício de apartamentos projetado em São Paulo em 1978, construído pela Schahin Cury Engenharia e Comércio. A sala tem 16m² e 3,27 metros de largura, os dois dormitórios tem 9,97m² e 2,85 de largura, a cozinha tem 7,12m² e 2,50 de largura, o banheiro tem 3,38m² e 1,65m de largura e a área de serviço tem 3,75m² e 1,50m de largura. Quase todos os compartimentos têm tanto a metragem quadrada como a distância mínima de largura. Somente a área da sala e do serviço tem um valor um pouco menor, mas praticamente igual ao exigido.

Figura 38: planta de edifício incorporado pela Schahin Cury Engenharia e Comércio em 1978 na avenida Cruzeiro do Sul (fonte: jornal Folha de São Paulo. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Ainda sobre a unidade, o projeto deveria apresentar no mínimo "sala, dormitório, banheiro, cozinha, circulação e área de serviço com tanque." Uma das questões pontuadas é a utilização de corredores como solução para a circulação entre os cômodos. Segundo o estudo, a inexistência de corredores conduz a um "erro conceitual" que deve ser evitado porque força a abertura dos vãos de dormitórios para os compartimentos destinados à permanência diurna. São inúmeros juízos de valores realizados:

- de que as salas são de permanência diurna e os dormitórios, por consequência, noturna;

- de que projetos que propusessem circulações entre ambientes de outra forma cometeriam um "erro".

Fora da unidade, o estudo dava as seguintes recomendações: compartimento destinado a portaria quando a edificação possuir mais de quatro pavimentos; quando o último pavimento exceder a 12 metros de altura seria obrigatório a existência de um elevador e uma escada, que serviria a todos os pavimentos; previsão no projeto de área de 15m² para estacionamento de cada automóvel, para no mínimo 3/4 do número de unidades habitacionais; as áreas fechadas no pavimento térreo, não devem ultrapassar de 50% da área de projeção da referida construção; em edificações com mais de quatro pavimentos é obrigatório a existência de um apartamento para o zelador constando de sala, quarto, cozinha e banheiro.

Já em suas conclusões, o estudo aponta alguns aspectos que gerariam usos não racionais dos espaços, como:

- colocação incorreta dos registros e torneiras, o que acarretaria má distribuição dos equipamentos a conseqüente perda de espaço utilizável. Isso indica talvez a falta de integração entre o projeto arquitetônico e a previsão de usos e atividades da moradia com os projetos complementares, de água, esgoto, energia elétrica;
- falta de previsão de painéis de paredes livres nas cozinhas, o que também prejudicaria a racional distribuição dos equipamentos;
- a existência de ressaltos ou saliências nas paredes, seja para instalações – água ou esgoto – seja para atender a concepção do projetista, impedindo o ideal aproveitamento dos espaços. O estudo afirma que, em algumas cidades, encontraram-se projetos de residências de alto padrão com grande apuro estético, porém com volumes sem função determinada e com perdas de áreas, não constituindo um "racional equilíbrio da organização arquitetônica pretendida." Principalmente a partir dos anos 1980, aparecem em projetos de apartamentos soluções de plantas com paredes desalinhadas, inclinadas ou curvas, formando reentrâncias, e diminuindo ainda mais as áreas médias das unidades e dificultando o seu uso.

Figura 39: planta do edifício Flamboyant, projetado em 1984 por Carlos Bratke na rua Adalvívia de Toledo (fonte: jornal Folha de São Paulo. In: banco de dados APARTAMENTOS – Nomads.usp)

As recomendações apresentadas no final do estudo são exemplificadas através da planta de três habitações ideais e hipotéticas propostas. São "casas de alvenaria no padrão popular", de 35,75m², 42,60m², 52,00m²:

Figura 40: plantas de três habitações hipotéticas e ideais propostas pelo BNH (fonte: Estudos Especiais SINAPI – Sistema Nacional de Acompanhamento de Preços e Índices da construção Civil – SINAPI, BNH. In: CEDIN-CEF Brasília)

Nota-se que as plantas das habitações apresentam as mesmas características espaciais da habitação padronizada, sistematizadas por Queiroz e Tramontano (2009):

- divisão da planta em cômodos como estratégia de organização de usos e uma estanqueidade funcional, com a vinculação de atividades a cômodos determinados: sala, quartos e cozinha foram concebidos como ambientes distintos e isolados. A própria indicação de que as paredes de fechamento são de alvenaria já mostra que as atividades se dão em compartimentos estanques;
- a existência de uma relação de hierarquia entre os espaços: as três plantas apresentam a mesma seqüência para a disposição dos ambientes. A entrada da sala se dá através de uma varanda → por um corredor íntimo após a sala se tem acesso aos dormitórios e também a

cozinha. O único banheiro da casa também localiza-se nesse corredor → através da cozinha se chega na área de serviço, que fica do lado de fora numa área coberta, mas aberta nas laterais. Nas três opções a porta de entrada da residência está na sala, obrigando o morador a passar por ela para ir ou sair dos quartos;

- tripartição da habitação com o agrupamento de cômodos em zonas social, íntima, e de serviços: nesse caso com sala e varanda próximas, quartos agrupados e cozinha e área de serviço juntas;

- a articulação dos cômodos por meio de corredores e dispositivos de circulação: além da área de serviço, todos os compartimentos da casa estão voltados e articulados por um corredor central;

- a existência de uma relação de hierarquia também entre circulações, separadas para o uso de patrões e empregados, inclusive no âmbito coletivo do edifício: as plantas apresentadas não são de um edifício e sim de uma residência térrea implantada isolada num lote. A destinação sugerida é de um "padrão popular", sendo possível acreditar que a maioria dessas famílias não tivessem empregadas. Apesar disso, encontra-se a mesma solução em muitos apartamentos de classe média e alta da época, com entradas diferenciadas na unidade habitacional: uma pela lavanderia, chegando na cozinha; outra pelo vestíbulo ou *hall* – nesse caso uma varanda – chegando na sala.

Essas cinco características encontradas nas plantas, recomendadas pelos técnicos do BNH como boas soluções espaciais, são encontradas também em edifícios da época, em projetos que provavelmente tiveram a sua produção viabilizada através de financiamento pelas entidades financeiras do Banco. Como exemplo - e respeitados os limites da tipologia habitacional, das áreas construídas, das diferentes localizações e destinação para outras classes sociais – serão apresentadas algumas plantas de apartamentos projetados nos anos 1970 para comparação. Todas têm a maioria dessas características:

Figuras 41, 42 e 43 (as especificações dos projetos estão listadas no Índice de Figuras)

Figuras 44, 45 e 46 (as especificações dos projetos estão listadas no Índice de Figuras)

Figuras 47, 48 e 49 (as especificações dos projetos estão listadas no Índice de Figuras)

CAPÍTULO 3

A participação dos arquitetos na produção privada de edifícios de apartamentos em São Paulo antes e depois dos anos 1940

Um ano antes do golpe militar de 1964, que alteraria profundamente o contexto político do país pelos vinte e cinco anos seguintes, o arquiteto paulistano Eduardo Kneese de Mello, em uma palestra proferida no Instituto dos Arquitetos do Brasil em 1963, afirmou que até a abertura da unidade do IAB em São Paulo em 1943, os arquitetos na cidade agiam individualmente, e que não existiam ligações de classe consolidadas e constantes. Formado pela Escola Politécnica de São Paulo, Kneese de Mello iniciou sua atuação nas primeiras décadas do século XX, momento em que se formaram os primeiros arquitetos em escolas existentes na cidade¹⁰ e que durante sua atuação profissional esteve envolvido tanto com a produção privada quanto com debates sobre a organização profissional. Através de alguns projetos do autor, nota-se que sua participação no mercado paulistano se estendeu até os anos 1950 e 1960 tendo, portanto, vivenciado a agitação cultural local na primeira metade do século. A arquiteta Maria Lúcia Bressan Pinheiro, que estudou aspectos modernizadores na arquitetura paulista entre 1938 e 1945, confirma que a partir dos anos 1940, com o início dos trabalhos do IAB, configurou-se uma nova etapa no desenvolvimento da arquitetura em São Paulo, consolidando "um grupo coeso, a militar em nome do modernismo arquitetônico" (PINHEIRO, 1997, p. 19-20). Além da abertura do IAB-SP, a autora cita o primeiro Congresso Brasileiro de Arquitetos, em 1945, como eventos que fomentaram os primeiros contatos de classe entre arquitetos paulistanos. Mais adiante, serão levantadas algumas questões sobre a atuação profissional do arquiteto, que possivelmente traziam repercussões para a produção privada de apartamentos.

Os produtos imobiliários resultantes dessa produção privada parecem ter sido fortemente condicionados por decisões e escolhas de seus produtores. O estudo do ambiente profissional pode, portanto, ajudar a esclarecer a concepção do projeto do edifício, a partir da relação entre o profissional-projetista e o empresário-empresendedor. Ao se comparar as informações colhidas na bibliografia sobre o assunto - tanto os trabalhos que descrevem a atuação dos produtores dos apartamentos quanto a os arquitetos - com as peças gráficas dos projetos dos edifícios, percebe-se certa correspondência entre as mudanças nas formas de produção, os limites de participação do arquiteto no projeto e as características do agenciamento espacial das plantas dos edifícios. Por exemplo, a partir 1964, o sistema de financiamento de habitações brasileiro foi centralizado no governo federal, através da atuação do BNH. Foi esse banco, que, através das restrições de suas normas, condicionou a produção privada de apartamentos até 1986, ano de sua extinção. Os empresários que usavam o capital dessa instituição para viabilizar seus empreendimentos eram obrigados a submeter o projeto do edifício às suas recomendações. O próprio papel do arquiteto, de certo modo, transformou-se em produto desse sistema de financiamento, com papel muito

¹⁰ Além da Politécnica, a outra escola existente na cidade na época era o Mackenzie. Além dessas, outros profissionais brasileiros que atuavam na cidade estudaram no exterior ou eram estrangeiros, radicados na cidade.

claro e restrito. O BNH e os apartamentos nos anos 1960 e 1970 foram estudados no capítulo 2. Aqui, foram priorizados textos de época, extraídos de revistas como *Acrópole*, de registros de eventos do IAB, de congressos, seminários, encontros, etc.. São artigos ou palestras proferidas por arquitetos que realizaram grande parte de sua obra junto à iniciativa privada, e vários deles são autores de projetos de edifícios de apartamentos.

Com isso, foi coletada grande quantidade de material bibliográfico, que trata de assuntos variados abordados nos encontros mencionados acima. Foram selecionados e sistematizados aqueles que pudessem ajudar a explicar as condições em que os arquitetos atuaram na produção privada de edifícios de apartamentos na cidade de São Paulo. O presente capítulo apresenta o estudo realizado a partir do exame desse material, segundo as etapas de desenvolvimento da arquitetura local estabelecidas por Pinheiro (1997), corroboradas por Kneese de Mello: dos anos 1910 até os anos 1940, e dos anos 1940 até os anos 1970, tendo como marco divisor precisamente o ano de 1943, com a fundação do IAB paulista.

3.1 - Os anos 1910, 1920 e 1930: dilemas de uma incipiente organização profissional

Um problema que se estende, no Brasil, durante as primeiras décadas do século XX, é a relação entre arquitetos e engenheiros civis, e o hesitante limite de atuação de cada um. O arquiteto Abelardo de Souza (1978), em livro que debate a arquitetura brasileira através de depoimentos de alguns de seus grandes expoentes, afirma que os engenheiros civis, apesar de terem em sua formação acadêmica apenas um ano de *Arquitetura*, dominavam as encomendas de projetos arquitetônicos e também da construção. Para a população em geral, segundo o autor, eram os engenheiros que sabiam projetar e construir. Aos arquitetos caberia a “poesia” de coisas inexecutáveis e caras, sem noção de economia, nem dos preços dos materiais de construção e que, além disso, não tinham firmas organizadas. É curiosa a dificuldade geral para a compreensão dos papéis e o estabelecimento de limites para o trabalho desses profissionais, visto que a maioria deles era formada em escolas politécnicas, com predomínio de disciplinas do campo das exatas, das engenharias – tanto engenheiros como arquitetos. Para os empresários que encomendavam as obras, existia uma distinção dos profissionais que iriam desenvolver a solução espacial e a solidez do edifício, por um lado, por outro, e a fachada, que na época fazia quase sempre referências a estilos acadêmicos, como o neo-clássico. Na prática o que realmente acontecia era que as soluções estéticas e decorativas do edifício não correspondiam normalmente ao seu agenciamento espacial interno, como camadas que se justapunham. Encontram-se vários desses edifícios em estilo acadêmico nas primeiras décadas do século XX em São Paulo. Pelas

características de seus promotores e por sua localização, percebe-se a valorização associada a essas ornamentações: eram edifícios produzidos principalmente por uma elite econômica que diversificava seus investimentos, aplicando-os na construção de edifícios para obtenção de renda em regiões centrais e valorizadas. Além da concorrência dos engenheiros, ainda existia a atuação dos mestres construtores, portugueses no Rio de Janeiro e italianos em São Paulo. Segundo Souza, começavam normalmente como pedreiros e passavam, com o tempo, a mestres de obra e depois a empreiteiros. Eram homens com muita experiência na arte de construir, mas “analfabetos como arquitetos ou projetistas” (SOUZA, 1978, p. 19). No caso de São Paulo, essa massa de imigrantes europeus constituiu a base da mão-de-obra usada na construção civil. Por um lado, as técnicas construtivas modernizaram-se, muito por conta do saber construtivo desses estrangeiros e, à medida que alguns deles enriqueciam, transformavam-se em empresários, passando a construir obras de certo porte. Como não tinham formação teórica nem referências técnicas, eles eram mais suscetíveis ao gosto das pessoas que faziam as encomendas: no geral, os mesmos membros da elite cafeeira. Normalmente, essa elite referenciava-se em padrões estéticos da *Belle Époque* parisiense, cotejando em seus empreendimentos alguns aspectos plásticos e construtivos do estilo acadêmico.

O arquiteto Oswaldo Bratke dá uma idéia, em um depoimento, da confusão que se fazia sobre a concepção do projeto e o trabalho da construção: “quem compraria um papel com desenhos?” (THOMAZ, 1992, p. 71). As opiniões que se seguem, fazem parte de uma coleção de artigos organizados pelo Museu Lasar Segall, cujo foco era o estudo da obra de três grandes arquitetos: Jacques Pilon, Gregori Warchavchik e Rino Levi. Luiz Carlos Daher (MUSEU LASAR SEGAL, 1983) diz que os arquitetos modernistas que mais oportunidades tinham e que mais construíam eram aqueles que fundavam firmas de construção, associando-se aos engenheiros. A partir da afirmação do autor, é possível identificar dois grupos de arquitetos que participaram, na época, da produção do edifício:

1. Os que se associavam aos engenheiros e participavam ativamente da gestão dos empreendimentos. Arquitetos que, eventualmente, investiam capitais próprios e contribuía sobre a concepção das características gerais do edifício. Mesmo que houvesse alguma divisão de trabalho e o engenheiro se envolvesse mais diretamente com resoluções de problemas estruturais, como a solidez do edifício, o arquiteto, provavelmente, teria pleno controle sobre o que seria proposto e construído. Normalmente eram arquitetos estrangeiros, com prestígio no meio empresarial local;
2. Os arquitetos que trabalhavam em empresas ou para indivíduos que produziam habitações. Eles, como projetavam para um chefe e não juntamente à um associado, possivelmente, tinham

menos liberdade para suas proposições, já que os produtos imobiliários deviam ser definidos pelos empresários promotores.

Ele cita Gregori Warchavchik que, depois de projetar suas casas modernistas, construiu bastante nos anos 1930 e 1940, também como empresário. Outro exemplo, segundo Ilda Helena Castello Branco, é a empresa do arquiteto francês Jacques Pilon com o engenheiro civil e industrial Francisco Matarazzo Neto, diplomado em 1933 pela Escola Politécnica de São Paulo: a Pilon & Matarazzo – PILMAT (MUSEU LASAR SEGAL, 1983). Além de importantes obras públicas e residências de alto padrão, eles fizeram grandes edifícios no centro da cidade e adjacências. A autora conta que, enquanto Pilon trabalhava nos projetos, Matarazzo fiscalizava as obras, tratava dos orçamentos, das compras, das finanças etc.. Castello Branco ainda indica como seria a relação com os clientes: "Pilon de um modo geral, fazia sempre uma proposta moderna para os edifícios e outras variantes mais ou menos conservadoras. Quase sempre era adotada a solução mais simples." (MUSEU LASAR SEGAL, 1983, p. 62)

Abaixo tem-se dois exemplos de edifícios projetados por Jacques Pilon na época, na região central da cidade. Um no largo do Paissandu, outro na praça da República – duas regiões nobres nos anos 1930. Eles têm o mesmo porte: dimensões semelhantes no comprimento, na largura e na altura. Provavelmente foram concebidos para a renda e destinados à mesma classe social. No entanto, as soluções plásticas são completamente diferentes: o edifício São Luis é neo-clássico e o edifício Paissandu tem linhas modernizantes. Encontram-se edifícios comerciais e residenciais do mesmo autor nos anos subseqüentes e mesmo na década de 1940 "modernos" e "eccléticos".

Figura 50: foto edifício Paissandu, projetado por Jacques Pilon em 1935 no largo do Paissandu n. 100 (tirada pelo autor: fevereiro-2009)

Figura 51: foto edifício São Luis, projetado por Jacques Pilon em 1935 na praça da República n. 77 (tirada pelo autor: fevereiro-2009)

Os arquitetos eram poucos e o campo profissional ainda não era claramente delimitado. Além disso, as escolas de arquitetura mais importantes encontravam-se vinculadas a cursos de engenharia, sem autonomia. Não havia, portanto, uma tradição de profissionais envolvidos em trabalhos no campo da arquitetura. Esses e outros aspectos são mencionados por Pinheiro (1997), como fatores que contribuíram para a prática de não se cobrar pelos projetos arquitetônicos, independentemente da realização da obra ou de seu acompanhamento.

Pinheiro acrescenta que os arquitetos que se formavam na cidade estudavam em escolas cujos cursos tinham raiz na engenharia. A partir dessa base eram realizadas as especializações. Dentro dessas escolas, a quantidade de "engenheiros-arquitetos" formados anualmente era muito baixa, comparada aos engenheiros industriais, civis ou agrários. Até 1925, formaram-se 132 engenheiros civis e apenas 8 engenheiros-arquitetos e 11 engenheiros-industriais (MUSEU LASAR SEGAL, 1983). Sobre o desinteresse em relação ao curso, Keneese de Mello afirma que, a cada ano, nunca se formavam mais que 4 ou 5 profissionais (PINHEIRO, 1997). O padrão acadêmico do

século XIX, citado pela autora, se deve à referência para os ensinamentos da época, das Escolas de Belas Artes européias - em especial as francesas. Mesmo arquitetos brasileiros e estrangeiros que se formavam no Exterior recebiam essa formação clássica.

A historiadora Maria Cecília Nadério Homem (MUSEU LASAR SEGAL, 1983) também supõe que grande parte da arquitetura paulistana realizada nesse tempo foi feita por engenheiros e que aos arquitetos "desenhistas de fachadas", fora do âmbito da alta burguesia ou das obras públicas monumentais, o espaço só foi conquistado com a fundação de cursos independentes e da implantação da arquitetura moderna. A autora não cita os edifícios de apartamentos, que na época eram realizados com objetivos comerciais e exclusivamente financiados direta ou indiretamente pela iniciativa privada. À parte disso, realmente encontram-se trabalhos em que o arquiteto visivelmente teve lugar na concepção do projeto. Podem ser considerados exemplos, seguindo a pista deixada pela autora, os palacetes construídos para a elite local, os palácios públicos do governo etc.. O escritório Técnico Ramos de Azevedo, com o próprio arquiteto à sua frente, realizou projetos para essas finalidades, além de edifícios de apartamentos. Desde fins do século XIX ele foi responsável por boa parte das obras monumentais realizadas na cidade e no Estado, como o Teatro Municipal e inúmeros palacetes. Apesar disso, ao se analisar o resultado de alguns projetos de edifícios de apartamentos feitos por ele, percebe-se que as soluções espaciais são pobres e acanhadas, concebidas para terrenos pequenos e estreitos. Justamente quando as questões econômicas eram mais importantes – comparadas com um palacete ou um palácio – o trabalho do arquiteto não se fez tão marcadamente presente. Homem diz que houve grande desenvolvimento do campo da engenharia por causa da necessidade de se resolver o problema dos aglomerados urbanos através da construção de habitações coletivas, exigindo o uso de grandes estruturas. Foi em 1904 que se realizou o primeiro estudo sobre concreto armado no Brasil, feito pelos alunos de Paula Souza, professor do Gabinete de Resistência dos Materiais da Escola Politécnica. Enquanto isso, nas especializações da arquitetura que existiam dentro dos cursos de engenharia, o estudo ainda se voltava para o estilo acadêmico, para o desenho das volutas, colunas e platibandas que compunham a fachada (muitas das quais já eram peças produzidas industrialmente).

A falta de maior relevância dada ao arquiteto no processo de produção do edifício pode ser verificada também em anúncios publicitários nas páginas da revista Acrópole, em projetos que não tinham menção dos autores, mostrando, segundo Pinheiro a posição secundária do arquiteto no contexto da construção civil. Kneese de Mello, numa palestra proferida nos anos 1940, conta a surpresa de uma amiga, quando contou a ela sua profissão: "arquiteto??!! (...) e eu que sempre pensei que você fosse diplomado!" (PINHEIRO, 1997, p. 33) Ele comenta também outra conversa com um cliente em seu escritório, em que se decidia a construção de uma casa. Segundo o

industrial que iria empreendê-la, o projeto seria dado a vários arquitetos que fariam suas soluções de fachada, escolhendo ele a que mais lhe agradasse. Além disso, a obra seria dada ao que fizesse mais barato a construção. Quando perguntado sobre o pagamento dos honorários do projeto, o industrial respondeu: "Não. Pagarei somente a construção. Para quê que eu quero o projeto?" (MELLO, 1950, p. 292). Esses são exemplos quase anedóticos que ganham importância na medida em que nos fazem entender a mentalidade geral dos empreendedores imobiliários da época.

Somente a partir da segunda metade da década de 1940, e com a pioneira atuação do escritório do arquiteto Rino Levi, é que se consolidou a prática de elaborar projetos com detalhamento completo e cobrar por eles (PINHEIRO, 1997). Seu escritório foi o primeiro a organizar-se seguindo tais parâmetros e serviu de referência para outros colegas de sua geração. Verificando o Banco de Dados sobre Apartamentos do Nomads.usp, a pesquisa encontrou vários exemplares de edifícios anteriores aos anos 1940 feitos por grandes arquitetos, e que provavelmente foram pagos pela obra que executaram e não pelo projeto que conceberam. Alguns são prédios de Ramos de Azevedo, Samuel e Christiano das Neves, Victor Dubugras, Gregori Warchavchik, Júlio de Abreu Junior e do próprio Rino Levi.

Figura 52: foto do edifício Angel, projetado por Júlio de Abreu Júnior em 1927 na avenida Angélica (tirada pelo autor – abril-2009)

Boa parte dos arquitetos - principalmente os que pertenciam ao segundo grupo acima citado, que trabalhava em empresas e prestava serviços a um chefe - portanto, inicialmente, conseguiam seus rendimentos como "fachadistas", enquanto o detalhamento do edifício e o acompanhamento da obra eram realizados por um engenheiro. Depois, os poucos que conseguiam participar de algumas obras de vulto, associavam-se a empresas construtoras e trabalhavam com ou para engenheiros, acentuando sua tarefa de detalhamento da fachada. Posteriormente, muito em função da pioneira atuação do escritório de Rino Levi, é que os arquitetos começaram a participar de todas as etapas de produção do projeto arquitetônico e por ela cobrar honorários. Além disso, com essa exclusividade do projeto, a etapa de obra ficava por conta do engenheiro. A distinção das funções entre arquitetos e engenheiros começava aos poucos a delinear-se.

Figura 53: foto palacete Riachuelo, projetado por Luis Asson em 1925 na rua Dr. Falcão Filho esquina rua José Bonifácio (foto tirada pelo autor: fevereiro-2009)

A desvalorização do projeto, que era o maior atributo profissional para alguns arquitetos da época, também está relacionada à tardia regulamentação da profissão, que só aconteceu em 1933 através do decreto n. 23.569, que além disso criou o CREA e o Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura (PINHEIRO, 1997). A Associação Brasileira de Escolas de Arquitetura, em um estudo sobre a história do ensino de arquitetura no Brasil, afirma que, ainda no século XIX, em fins de Império, o Instituto Politécnico Brasileiro já recomendava que "todas as construções de casas só fossem autorizadas sobre planos e projetos com as dimensões do edifício e de todo o terreno em que se pretendesse edificar, organizados por arquitetos legalmente habilitados" (ABEA, 1977, p. 53). Apesar disso, somente meio século depois veio a regulamentação através do decreto, que foi o primeiro instrumento legal para a regulamentação das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Agrimensor. A regulamentação trouxe discussões sobre possíveis caminhos para a arquitetura, como a reflexão de Adolfo Morales de Los Rios, entendendo que o profissional seria melhor compreendido e que o próprio ensino melhoraria, valorizando o título de engenheiro-arquiteto:

A regulamentação das profissões de engenheiro, arquiteto e agrimensor, em 1933, abre novos horizontes à engenharia e à arquitetura. A carreira de arquiteto é melhor compreendida e apreciada. Os alunos de arquitetura aumentam em número; os trabalhos escolares são melhorados; os estudos científicos são desenvolvidos pelo saber e pela ação de engenheiros de valor; o currículo escolar é aperfeiçoado; o título de arquiteto ou de engenheiro-arquiteto, que são sinônimos, é valorizado e, portanto, mais conceituado. (ABEA, 1977, p. 12)

Já para outros, a nova lei trazia confusões sobre a atuação individual de arquitetos que trabalhavam em empresas. Kneese de Mello (IAB, 1953) cita o artigo n. 8 da lei, dizendo que qualquer empresa que exercesse atividades no ramo da arquitetura só poderia executar os respectivos serviços depois de provar aos Conselhos de Engenharia e Arquitetura que os encarregados da parte técnica são exclusivamente profissionais habilitados e registrados. Para o arquiteto, essa contradição da lei permitia aos indivíduos leigos, pelo simples fato de fazerem parte de uma empresa ou companhia em que exista um profissional habilitado, exercerem ou explorarem aquelas profissões (IAB, 1953). Possivelmente, existiam arquitetos que pertenciam a departamentos em que eram desenvolvidos projetos de edifícios de apartamentos mas que, apesar disso, não participavam do projeto. O arquiteto Vilanova Artigas, em uma palestra proferida em 1959 na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, coloca o mesmo problema:

"o que faz ostensivamente [a lei de 1933] é dar à indústria da construção, e em especial às grandes organizações imobiliárias, um diploma de engenheiro ou de arquiteto

para 'explorar' - uma palavra textual – a engenharia, a arquitetura e... o urbanismo que em seus ouvidos soa... loteamento" (ARTIGAS, 1999, p. 115-116).

Já nos anos 1970, através de um relatório sobre o ensino de arquitetura para a União Internacional dos Arquitetos, novamente Artigas retoma a questão ao dizer que a lei de 1933 não mudou a idéia geral, advinda da Academia de Belas Artes, de que o arquiteto é um técnico menor, que desconhecia as exigências da lei da gravidade e do comportamento das estruturas. O desenho, segundo ele, foi sempre considerado de forma "a subestimá-lo como recurso de 'pesquisa paciente' do real e da modificação, da projeção do real. Frente às 'ciências exatas' que a Engenharia manjava a seu modo, o Desenho era considerado linguagem menor, destinada a exprimir o supérfluo" (ABEA, 1977, p. 33). Além disso, outro fato criticado pelo arquiteto é o que reservava a construção de edificações a profissionais habilitados, novamente desvalorizando o projeto:

"o decreto de regulamentação existente baseava-se no princípio de assegurar para os engenheiros (e para os arquitetos) a construção dos edifícios que esteve por longo tempo a cargo de leigos. O 'projeto' na realidade não tinha importância maior. Qualquer projeto" (ABEA, 1977, p. 34).

Nota-se essa contradição persiste até os anos 1970. Os departamentos de projeto das incorporadoras imobiliárias que não terceirizavam essa etapa do empreendimento, normalmente tinham em seus quadros profissionais arquitetos que, em tese, participavam da concepção e desenvolvimento do projeto. Na prática, ao se fazer um levantamento empírico da maioria dos edifícios de apartamentos realizados, nota-se que seu desenho deriva de um modelo de planta burguesa que se consolidou nessa época. Tudo leva a crer que, por vários motivos, o agenciamento espacial e as soluções de uso da planta foram resolvidos e decididos fora do departamento de projeto.

3.1.1 - Embriões de uma nova forma de projetar

O primeiro a reestruturar o trabalho em função da produção de projetos, como dito, foi Rino Levi. A arquiteta Ruth Verde Zein (2005) situa o episódio da Semana de Arte de 1922 como um fato significativo para o início do movimento cultural modernista em São Paulo, mas com repercussões bastante limitadas no campo da arquitetura. Ela afirma que a capital paulista começou a figurar discretamente no mapa da modernidade arquitetônica com a chegada de profissionais estrangeiros e o retorno de brasileiros que realizaram seus estudos na Europa, citando especificamente Gregori Warchavchik e Rino Levi. Daher (MUSEU LASAR SEGAL, 1983, p. 18) afirma que é instrutivo comparar as proclamações desses arquitetos nos "anos heróicos,

‘futuristas’, de muito discurso e pouca construção." Ele cita - além dos depoimentos de Lúcio Costa sobre a renovação na Escola de Belas Artes e das proclamações utópicas sobre o modernismo de Flávio de Carvalho - os manifestos publicados em jornais locais com textos de Warchavchik e Rino Levi. Em um seminário organizado pelo IAB paulista em fins da década de 1970 sob o título *Arquitetura brasileira após Brasília – depoimentos*, o arquiteto Miguel Alves Pereira afirma que Rino Levi foi "pesquisador, investigador, questionador, dono de algumas propostas importantes, em termos de espaço urbano, espaço de habitação, espaço de edificação" (IAB, 1978, p. 38). Pereira diz que a forma de organização de seu *atelier* é um exemplo que deve ser considerado como um embrião. Por esses motivos, examinaremos um pouco de sua formação acadêmica e seus primeiros anos de trabalho. Warchavchik passou pelos mesmos caminhos que Levi: terminou seus estudos de arquitetura na Itália, teve seu primeiro emprego em uma construtora em Santos, tendo contato com Roberto Simonsen e, depois, abrindo escritório próprio em São Paulo, quase na mesma época. Por isso, a atuação do arquiteto russo também será examinada, paralelamente à de Rino Levi. Os dois também têm significativa produção de edifícios residenciais na cidade entre os anos 1930 e 1950¹¹.

Rino Levi nasceu em São Paulo em 1901, viveu e trabalhou até 1965. Filho de pais italianos imigrados, ele foi para a Itália entre 1921 e 1926 para estudar arquitetura na Escola Superior de Arquitetura de Roma. Ainda estudante, Levi escreveu um artigo - *Arquitetura e Estética das Cidades*, em 1925 - publicado em São Paulo e que é considerado um dos primeiros manifestos sobre arquitetura moderna no Brasil. Segundo o arquiteto Renato Anelli, o texto revela "as oscilações de ânimo entre os jovens estudantes de Roma, muitos deles futuros protagonistas do surgimento da arquitetura moderna italiana" (ANELLI, 1995, p. 25). O próprio título do texto remetia às alterações que sofria o curso de arquitetura onde estudava: Marcello Piacentini, que alguns anos depois seria consultor do ministro brasileiro da Educação e Saúde Pública Gustavo

¹¹ O banco de dados do Nomads.usp conta com projetos de vários desses edifícios:

- **Rino Levi:** edifício Eugênio Gazeau (1929), edifício Columbus (1930), edifício Nicolau Schiesser (1933), edifício Higienópolis (1935), edifício Guarani (1936), edifício na Rua Abranches (1939), edifício na Rua Conselheiro Furtado (1939), edifício na Rua Vieira de Carvalho (1939), edifício Porchat (1940), edifício na Avenida São João (1942), edifício Prudência (1944), edifício Betty (1946), edifício na Rua Conselheiro Nebias (1946), edifício na Rua Bahia esquina com Rua Sergipe (1951), edifício Andorinhas (1952), edifício Florentina de Falco (1953).

- **Warchavchik:** dois edifícios na alameda Barão de Limeira (década de 1930), edifício na Rua Bahia (década de 1930), edifício de propriedade de José Freitas Junior (1940), edifício de propriedade de Lasall Segall (1942), edifício na Rua Araújo (1947), edifício de propriedade da Companhia Seguradora Brasileira (1948), edifício na rua Frei Caneca (1950), edifício na rua Pinto Ferraz, edifício Joaquim Salles (1957), edifício Anibal Ribeiro de Lima (1958).

Capanema para a construção da Cidade Universitária na cidade do Rio de Janeiro, era, na Itália, especialista em intervenções urbanas modernas em cidades antigas, além de projetar habitações, desde palacetes até edifícios de apartamentos (LIRA, 2008). Quando Levi foi seu aluno, Piacentini propôs uma disciplina acadêmica para o estudo do urbanismo. Levi confirma a importância do professor na divulgação da arquitetura moderna na Itália: “Gozava da simpatia dos estudantes mais irrequietos, que propugnavam por uma reformulação da arquitetura” (ANELLI, 1995, p. 26). Warchavchik também teve contato com Piacentini, trabalhando em seu escritório por dois anos, pouco depois que ele se tornou professor de urbanismo na Escola Superior de Arquitetura de Roma.

A formação de Gregori Warchavchik mostra que ele passou por locais onde Rino Levi esteve, vivenciando, portanto, algumas situações semelhantes. Nascido em Odessa, Rússia, em 1896 (viveu até 1972), começou seus estudos em arquitetura na universidade local (FARIAS, 1990). Imigrou para a Itália, deixando para trás o conturbado ambiente russo de 1918, e também estudou em Roma, mas no Instituto Superior de Belas-Artes entre 1918 e 1920. Emigra novamente, dessa vez para o Brasil, deixando a incerteza política, civil e diplomática que cercava a existência dos estrangeiros e refugiados na Europa Ocidental do entre guerras. (LIRA, 2008) É aqui que ele escreve um artigo - publicado em 1925 no jornal da colônia italiana *Il Pico* - considerado o manifesto precursor da arquitetura moderna brasileira. Nele, Warchavchik mostra que, além de Le Corbusier, sofria influência das propostas do Manifesto Futurista publicado por Marinetti, “não parecendo uma casualidade que o primeiro título do artigo tivesse sido ‘Futurismo’”. Durante sua permanência na Itália não havia ali ainda nenhuma outra proposição modernista em arquitetura além das elaboradas por Sant’Elia” (ANELLI, 1995, p. 29). O arquiteto Carlos Martins enumera os argumentos prenunciados por ele nesse seu primeiro texto: o caráter histórico da noção de beleza; a incongruência entre racionalidade construtiva da engenharia e a sobreposição ornamental dos arquitetos de formação acadêmica; e a incompatibilidade entre a vida moderna e a adoção de estilos (MARTINS, 2006). Os dois arquitetos, tão atuantes na cidade de São Paulo, e estudantes na mesma cidade quase na mesma época, iniciaram com seus textos as proclamações sobre o modernismo arquitetônico em terras brasileiras:

Os dois primeiros manifestos de arquitetura moderna no Brasil foram escritos por arquitetos formados em Roma. Em 1925 foram publicados em São Paulo os textos de Gregori Warchavchik, ‘Futurismo’, e de Rino Levi, ‘Arquitetura e Estética das Cidades’, considerados pela historiografia brasileira como pioneiros nacionais na divulgação de idéias da arquitetura moderna, assunto que havia sido muito escassamente representado na Semana de Arte Moderna de 1922. (ANELLI, 1995, p. 34)

Na Europa dos anos 1920, várias das manifestações de vanguarda nas artes plásticas já haviam sido publicadas. Foram movimentos que contribuíram para modernizar os procedimentos metodológicos, as técnicas, os conteúdos, os enfoques, os recortes, os interesses e os objetivos da arquitetura, pintura e escultura. Alguns exemplos são o Cubismo (1908), o Purismo (1918), o Futurismo (1914), o Surrealismo (1924), e as repercussões no campo da arquitetura, como o Neoplasticismo holandês, o Construtivismo russo, a Bauhaus na Alemanha etc. (ARGAN, 1994). São idéias que inexistiam no ambiente paulistano, e que timidamente apareceram através da Semana da Arte Moderna de 1922, mesmo assim voltada mais para as artes literárias e para a poesia do que para as artes plásticas e a Arquitetura. É verdade que vários outros arquitetos provenientes do continente europeu, ou que lá estudaram, vieram para o Brasil mesmo antes dos dois arquitetos citados, mas suas obras não estavam engajadas no movimento de modernização das artes. São os casos, por exemplo, de Victor Dubugras, Chistiano das Neves, Ramos de Azevedo e Ricardo Severo. Esse período de vivência européia que Warchavchik e Levi tiveram nos anos 1920, teria, mais tarde provavelmente, contribuído muito para a modernização da arquitetura paulista da década de 1920 e 1930. Tanto em suas próprias obras, quanto nas de seus colegas de profissão e seguidores¹².

Especificamente no caso italiano, desde o século XIX existia no país uma divisão na formação acadêmica dos profissionais envolvidos no ramo da construção civil, que ainda repercutia nas primeiras décadas do século XX: de um lado, as academias de belas-artes, formando profissionais de acordo com as tradições artísticas; e de outro, as escolas politécnicas, introduzindo adaptações metodológicas com base no conhecimento científico (ANELLI, 1995). Essa distinção, que gerava confusão sobre as atribuições, acontecia também no Brasil, com as diferenças entre as politécnicas de São Paulo ou da capital federal com a Escola de Belas-Artes do Rio de Janeiro: “o trabalho secundário e inadequado do arquiteto na formalização da obra revelava uma coincidência entre a situação da arquitetura brasileira e a italiana” (ANELLI, 1995, p. 35). Mesmo na Escola Politécnica de São Paulo, o conteúdo programático da arquitetura nos cursos de engenharia, tinha referências clássicas. Essa separação entre a atuação das duas profissões provavelmente gerava as mesmas repercussões na Itália do que acontecia também no Brasil, como a crença de que o arquiteto deveria preocupar-se essencialmente com as fachadas. A diferença, ao que parece, estava nas vanguardas – Futurista, no caso italiano – que tentavam mudar o próprio conteúdo da profissão, apesar do apelo radical e apaixonado que seus manifestos carregam. Quando chegaram formados ao Brasil na década de 1920, Warchavchik e Levi encontraram as mesmas dificuldades existentes no mercado italiano.

¹² Gregori Warchavchik foi professor da Escola Nacional de Belas Artes no Rio de Janeiro, no período em que Lúcio Costa foi seu diretor. Além disso, o arquiteto russo trabalhou com Costa de 1930 a 1933.

Também existem coincidências sobre o início da atuação profissional de ambos quando chegaram ao Brasil. Warchavchik chegou um pouco antes, em 1923, aos 27 anos de idade. Desembarcou com um “punhado de cartas de recomendação [inclusive de Piacentini] e contrato firmado por um ano com a Companhia Construtora de Santos, de propriedade do empresário Roberto Cohrane Simonsen” (LIRA, 2008, s. n.). O arquiteto acabou trabalhando na construtora durante três anos e meio, até o início de 1927, quando abriu escritório próprio em São Paulo, casando-se com Mina Klabin e naturalizando-se brasileiro. Rino Levi, quando voltou para o Brasil, também trabalhou na mesma construtora durante um ano e meio. Essa construtora - fundada em 1912 - tinha escritórios em Santos, São Paulo e Rio de Janeiro, destacando-se na construção civil no Brasil, sendo pioneira em aspectos como a organização racional do trabalho, a composição de equipes especializadas e a valorização das funções de administração, planejamento e pesquisa tecnológica, “típico de um ideal tecnocrático de reconstrução influente no pós-guerra” (LIRA, 2008, s. n.). Apesar de Warchavchik já ter conduzido diversas obras na época que vivia na Itália, foi somente no Brasil, e a partir do contato com as inovações implementadas por Simonsen que ele teve conhecimento da construção taylorizada:

Se naqueles anos Behrens, na Alemanha, ou o próprio Le Corbusier, na França, vinham se convertendo às elites tecnocráticas nacionais, o papel de Warchavchik talvez mereça ser reavaliado também a luz do envolvimento com a empresa construtora. Note-se que Simonsen, um dos representantes mais promissores da vocação ideológica e política dos politécnicos, empresário de sucesso e líder da burguesia industrial paulista, assim como seu sócio Francisco da Silva Telles [que estudou na Escola de Belas-Artes no Rio de Janeiro na década de 1920], estavam desde 1922 entre os poucos assinantes brasileiros da revista L'Esprit Nouveau, dirigida por Le Corbusier. (LIRA, 2008, s. n.)

Quando Warchavchik abriu escritório próprio em São Paulo, seu primeiro projeto foi a residência na rua Santa Cruz, na Vila Mariana – considerada a primeira obra de arquitetura moderna construída no Brasil (LIRA, 2008, s. n.). O ano de 1927 foi de grande importância na vida do arquiteto. Ele, que tinha emigrado para a Europa e, posteriormente, para a América, decidindo instalar-se no Brasil, mostrava conhecimento dos avanços que os arquitetos de vanguarda faziam desde o fim do século XIX na Europa, dando pistas de suas referências:

Na França: os grandes arquitetos Corbusier, Tony Garnier, Irmãos Perret, Freyssinet (...) na Alemanha, o arquiteto Gropius fundou a Bauhaus, escola modelo de arquitetura e artes aplicadas. Há inúmeros arquitetos da escola nova na Alemanha. Queremos citar somente Poelzig, Taut, Mendelsohn (...) na Rússia quase não se citam nomes. Tão popular ficou essa arte que a antiga não existe mais (...) na Áustria, Hoffmann, Behrens, Loos (...) na Itália Alberto Sartoris e C. E. Rava. Na Holanda, Van de Velde, Doesburg (...) na Hungria, Torbat, Molnar, Breuer (...) na Dinamarca, Linbey, Holm... (FARIAS, 1990, p. 47)

Figura 54: foto casa na Rua Santa Cruz, de 1927 – projeto de Gregori Warchavchik (fonte: www.arcoweb.com.br/debate76) - esta primeira obra moderna foi construída num terreno da família Klabin. Fato que se repetiu outras vezes na sua carreira, por causa do “imenso patrimônio imobiliário da família constituído desde o início do século pelo patriarca Mauricio Freema Klabin.” (LIRA, 2008, s. n.)

Apesar de distintos resultados formais, podem-se observar repercussões dessas tendências modernas nas obras dos dois arquitetos, especialmente no projeto dos edifícios de apartamentos:

- a racionalidade construtiva, com a definição de uma modulação estrutural mais apropriada e racional;
- o uso de novos materiais de construção como o aço e o cimento, e novas técnicas construtivas como o concreto armado;
- as possibilidades espaciais derivadas do uso de pilares de concreto armado e a liberdade para a disposição de fechamentos – paredes que não tem mais função estrutural – dos ambientes, e a flexibilidade espacial gerada;
- a opção por uma solução formal menos ornamentada e mais geométrica, e uma maior integração entre a fachada e a planta. Todos os planos de fachada tinham igual importância;
- a relação do edifício com a cidade, com implantações que permitiam algum trânsito de pedestres – inclusive não moradores – nas dependências internas do edifício. Por baixo nos pilotis, dentro em lojas e galerias ou no entorno do edifício, com jardins paisagisticamente elaborados;
- a integração de outras artes plásticas à arquitetura do edifício, com o espaço destinado a vitrais, painéis, azulejos, telas nas áreas coletivas do edifício.

Principalmente a partir dos anos 1940, muito por causa da atuação de outros arquitetos modernistas, esses elementos se popularizaram e passaram a fazer parte do projeto de inúmeros

edifícios de apartamentos. Muitos arquitetos, como Vilanova Artigas, Paulo Mendes da Rocha, Oswaldo Bratke, Eduardo Kneese de Mello, Carlos Milan, Giancarlo Palanti e Franz Heep enriqueceram a paisagem da cidade com seus projetos tendo, obviamente, outras referências teóricas. Mas cronologicamente, os projetos desenvolvidos por Warchavchik e Levi, foram os primeiros radicados em São Paulo que, sistematicamente, modificaram a forma de conceber edifícios de apartamentos. Como descrito anteriormente, até os anos 1920, a atuação de grande parte dos arquitetos estava muito associada à ornamentação do edifício. Além disso, eram arquitetos que estavam inseridos no mesmo contexto de produção, trabalhando para a iniciativa privada.

Em 1930, por exemplo, já como delegado sul-americano ao CIAM (Congresso Internacional de Arquitetura Moderna), Warchavchik produz um relatório a Siegfried Giedion, em que descreve as dificuldades para a implementação dos conceitos modernos em solo brasileiro, por causa da adesão a estilos que resgatavam o colonial, da indústria da construção civil quase inexistente, e da falta de mão-de-obra qualificada. Essas questões ainda fizeram parte de seu cotidiano por algum tempo. Várias das inovações introduzidas por Levi e Warchavchik dependiam, de certo modo, da resolução desses problemas apontados na carta endereçada a Giedion. Talvez em função disso, algumas de suas obras apresentem alguns limites e contradições, como o sistema construtivo convencional da casa modernista projetada por Warchavchik na rua Santa Cruz. Um exemplo da mudança de foco das preocupações arquitetônicas, com a prioridade de inserção da arquitetura em um contexto mais sistêmico e funcional, que no fim se sobrepõe às questões de ordem estética, pode ser dado através do estudo do processo de projeto de Levi. As intenções projetuais não estão mais na fachada, e sim derivadas de funções programáticas pré-estabelecidas e resolvidas.

Levi qualifica seu processo de projeto opondo-se à plena liberdade artística, pois segundo ele a harmonia exige contenção. Ele afirma que para chegar a fins estéticos concretos é necessário “conter e selecionar a fantasia, dentro de certos valores orgânicos. Esse processo é evidentemente um limite à livre expansão artística, limite esse que constitui fator inerente à atividade do arquiteto” (ANELLI, 1995, p. 135). Para ele, a expressão plástica “desabrocha” depois de resolvidas questões de ordem funcional:

As considerações que se fazem sobre a forma mais apropriada do edifício em X, em H, em duplo H, em pente ou meia-lua, não têm sentido. O absurdo dessas teorias reside no erro básico de preestabelecer soluções e formas, quando estas deverão resultar do estudo funcional e técnico do problema, livre de quaisquer injunções (ANELLI, 1995, p. 136).

Diz ainda que o projeto arquitetônico se conforma aos poucos, que ele amadurece em lento processo que se prolonga por meses. Depois de produzidos – em um desenvolvimento individual e paulatino - os primeiros esboços, os estudos preliminares e o ante-projeto, organiza-se um trabalho em equipe para solucionar problemas relacionados ao conforto, a técnica construtiva, ao rendimento. Uma vez

reunidos e assimilados todos os dados, o arquiteto, valendo-se da sua capacidade criadora, empresta ao conjunto a sua fisionomia definitiva, entrosando todos os elementos num organismo funcional, técnico e plástico. Nela, o arquiteto se sente completamente dentro do assunto e senhor absoluto do problema, com visão integral de todos os seus detalhes (ANELLI, 1995, p. 136).

Bruand, confirmando a importância dos dois arquitetos para o movimento moderno e sua introdução na cidade de São Paulo, diz que “praticamente até o começo da Segunda Guerra Mundial, ele (Rino Levi), juntamente com seu colega de origem russa (Warchavchik) e mesma formação romana, foi o único partidário decidido de uma renovação arquitetônica, fixado na capital paulista.” (BRUAND, 1981, p. 112)

3.2 - O cenário profissional a partir dos anos 1940

Figura 55: metrópole associada ao arranha-céu – capa do jornal *O Estado de São Paulo*, 1935 (fonte: Somekh, 1997)

A partir da criação do Instituto de Arquitetos do Brasil em São Paulo estimulou, como já se viu, a realização de discussões mais sistemáticas sobre a profissão em torno de um grupo coeso, com preocupações com os problemas de atuação na área. Até os anos 1940, instituía-se a profissão e seus problemas, desde os mais básicos, como a regulamentação profissional e o estabelecimento das funções de um arquiteto para a sociedade moderna. Pôde-se notar, a partir da revisão bibliográfica realizada, que as reivindicações e mudanças eram lentas e graduais, além de serem realizadas por arquitetos que agiam individualmente sobre determinados pontos. Após a década de 1940, por causa dos desdobramentos da organização de classe em torno do IAB, as mudanças – apesar de feitas individualmente – passaram a acontecer dentro do ambiente de ação coletiva proposta pelo IAB. É justamente na década de 1940 que o mercado imobiliário local sofre profundas mudanças, a maioria delas como consequência da lei do Inquilinato de 1942: a profissionalização dos produtores imobiliários de edifícios de apartamentos, o surgimento de empresas especializadas no ramo, o aparecimento da figura do incorporador. As formas de produção mudaram por causa desse novo contexto, e o produto imobiliário também alterou-se. Como o arquiteto inseriu-se nesse novo modelo de trabalho é o que investigaremos a seguir. Isso será realizado principalmente através do estudo de discussões acontecidas no ambiente do IAB: seminários, encontros, palestras, congressos etc.. Muitos temas foram discutidos, e alguns deles ajudaram a entender como se dava a inserção do arquiteto no mercado de trabalho, especialmente o privado de produção de apartamentos.

Fundado antes do término da Segunda Guerra Mundial – 1943 – o IAB teve como seu primeiro presidente Eduardo Kneese de Mello, com o objetivo de proporcionar aos arquitetos "meios de coordenar seus esforços na defesa da profissão e [seu] desenvolvimento." A sua primeira sede foi o subsolo do edifício Esther na praça da República, tornando-se ponto de encontro de intelectuais e artistas. Em um Congresso de Arquitetos organizado pelo IAB, afirmou-se que no início a intenção era definir um campo profissional "através da produção de uma arquitetura, que precisava não ser confundida com uma produção maior existente, da qual o arquiteto não era o responsável" (IAB, 1976, p. 84). A própria tabela de honorários foi um instrumento importante para a sua valorização. Nos anos 1940, com a profissionalização do mercado imobiliário, inicia-se a consolidação de uma produção dita "comercial" ao lado de alguns exemplares realizados por arquitetos de renome. Alguns deles projetaram edifícios que se transformaram em paradigma de boa arquitetura, como o edifício Louveira projetado por Vilanova Artigas de 1946 ou o edifício Copan projetado por Oscar Niemeyer de 1951. Apesar disso, eles são numericamente muito poucos. Empresas com interesses claramente comerciais predominavam, como o Banco Hipotecário Lar Brasileiro, o BNI, a construtora de Otto Meinberg, a

construtora de Waldomiro Zarzur e Aron Kogan, apesar de notáveis exceções¹³. De acordo com Pinheiro (1997), conforme citado anteriormente, em muitos anúncios publicitários não se liam o nome do autor do projeto, mesmo quando eram publicados em revistas como a Acrópole, tal a pouca importância que se dava ao projetista. A afirmação inicial do IAB de que era preciso não confundir a produção do arquiteto com uma produção maior do qual ele não fazia parte, provavelmente, ia nesse sentido.

A seguir, serão discutidos alguns temas que apareciam freqüentemente nas reuniões técnicas organizadas pelo IAB, a partir dos anos 1950, e em artigos publicados na revista Acrópole e que, de alguma maneira, traziam repercussões na produção de edifícios de apartamentos da cidade. A intenção foi perceber discussões da época, usando como fonte uma revista especializada e as manifestações ocorridas no âmbito do Instituto. Esses arquitetos registraram suas opiniões sobre a produção privada de habitações nesses eventos, através de palestras, apresentações, discussões, etc..

Um dos assuntos freqüentemente debatidos nas discussões foi o empobrecimento das qualidades espaciais e estéticas dos edifícios e a relação do arquiteto com as incorporadoras imobiliárias, que produziam as habitações. Em seu discurso de posse, em 1968, o então presidente do IAB-SP Abelardo Gomes de Abreu dizia que a produção era viciada por compromissos econômicos, e que o ambiente para os técnicos da área de projeto era difícil. Segundo ele, a situação piora ainda mais por causa da acomodação do meio profissional (ACRÓPOLE, 1968a).

O arquiteto Eduardo Corona, que nos anos 1960 publicou vários artigos na revista Acrópole sobre temas como a regulamentação da profissão, novas legislações da área e a relação do arquiteto com o cliente, mostra o conflito de interesses profissionais entre o arquiteto projetista e o construtor, mais apegado ao lado econômico e comercial, fazendo com que a dimensão artística da obra não seja preservada. Ele cita um projeto de sua autoria em parceria com Adolpho Morales, o prédio da TV Bandeirantes, no bairro do Morumbi, em São Paulo. Os arquitetos retiraram suas placas da obra e deixaram de assumir publicamente a autoria em função de várias mudanças implementadas pelo engenheiro construtor: "O construtor, nada mais enxergando que situações econômicas irreais (...) interpunha argumentos singelos e descabidos que ao proprietário impressionavam desassombradamente, mutilando pedaço por pedaço a obra que com tanto carinho e tanto estudo havíamos projetado" (CORONA, 1964c, s. n.). Ele conta que o

¹³ como o edifício Conceição projetado por Abelardo de Souza e promovido pelo Banco Hipotecário Lar Brasileiro, o edifício BNI projetado em 1954 também por Abelardo de Souza e promovido pelo próprio BNI, o edifício Tucuman projetado por Franz Heep em 1954 e promovido pela construtora Otto Meimberg, o edifício Racy projetado e promovido em 1955 pela construtora Zarzur & Kogan.

proprietário resolveu sustar a fiscalização arquitetônica por parte dos autores do projeto por julgá-la inútil, e conclui que apesar de lastimável esse não é um caso isolado, é comum.

Retoma-se aqui um assunto discutido anteriormente. Até os anos 1930 e 1940, alguns dos principais arquitetos paulistanos, como Oswaldo Bratke e Eduardo Kneese de Mello, mostravam preocupação sobre a inserção do arquiteto em empreendimentos que iriam produzir edificações. Como vimos, para os empresários da época, os engenheiros civis materializavam de maneira mais precisa questões que, para os seus promotores, eram fundamentais. Enquanto os engenheiros apresentavam planos sobre a compatibilização entre os materiais de construção, as técnicas construtivas, a mão-de-obra, a execução do edifício e a viabilização e integração de todas as etapas de trabalho, o arquiteto era supostamente o profissional que, usando referências e instrumentos antigos e antiquados, resolvia os problemas da fachada. Mesmo depois da primeira regulamentação profissional, ainda restavam dúvidas sobre a capacidade técnica e as áreas de atuação de cada uma das partes. As discussões ocorridas no IAB nos anos 1950 e 1960 indicam que esse problema ainda persistiu, principalmente a opinião dos arquitetos, que achavam que seus trabalhos ficavam comprometidos pelas escolhas de ordem técnica e econômica do engenheiro. Este era, para os clientes contratantes, o profissional que conseguia com métodos racionais, sistematicamente, resolver todos os problemas que apareciam. O arquiteto, por outro lado, era um artista que, devido ao suposto enfoque de sua formação, não teria competência para gerir todas as etapas, colocando a viabilidade do empreendimento em risco.

No IX Congresso de Arquitetos (IAB, 1976), realizado em São Paulo, o grupo de estudo "Situação e proposta do arquiteto", coordenado por Carlos Roberto Reple, concluiu que, apesar de a profissão já ter conquistado havia muito tempo o seu estatuto de profissão liberal, na prática o que se via é o desfavorecimento do seu exercício autônomo por causa de sua inserção no competitivo mercado de serviços do setor terciário. O grupo afirma que "o trabalho do arquiteto – o projetar – pressupõe uma intenção, ou melhor, um desígnio, mas, na realidade, este não pertence à individualidade do artista e sim repousa na racionalização necessária ditada pelos interesses dominantes do modo de produção" (IAB, 1976, p. 25).

No seminário *Arquitetura e desenvolvimento nacional – depoimentos de arquitetos paulistas* realizado pelo IAB em 1979, o tema é novamente abordado. Antônio Sérgio Bergamin cita um levantamento feito em fins da década de 1970 revelando que em São Paulo 60% dos arquitetos são assalariados. Bergamin discorre também sobre a preferência dos governos municipais, estaduais e federal depois de 1964 em contratar pessoas jurídicas ao invés de pessoas físicas para o desenvolvimento de obras públicas: "Não é mais o cara que está fechado no seu ateliê produzindo projetos sob encomenda, mas o sujeito que está trabalhando dentro de uma

empresa, produzindo projetos sobre os quais ele não tem muito controle e com um grau de decisão muito pequeno" (IAB, 1979). No mesmo congresso, Ermínia Maricato disse que os arquitetos começaram a se assalariar mais acentuadamente a partir de 1964. Os participantes desse evento parecem concordar que esse caráter empresarial da profissão se fortaleceu com o golpe de Estado. Corrobora com isso Siegbert Zanettini, dizendo que "em cada época, a prática profissional se limitou a refletir as transformações operadas no sistema econômico e político e determinadas pelas necessidades do aparelho produtivo" (IAB, 1979).

Os dados apresentados por Ermínia Maricato e por Antônio Sérgio Bergamin devem ser considerados, porque, segundo eles, os arquitetos assalariados em empresas se tornam numericamente superiores, justamente no período em que, para a presente pesquisa, se acentuou o processo que culminou na padronização espacial dos apartamentos – anos 1970. Apesar disso, o mais importante aqui é identificar a forma de participação do arquiteto no processo de produção do edifício. Mesmo que, antes da década de 1970 a quantidade de arquitetos que trabalhavam em empresas fosse grande, a relação era outra. É provável que esse número de arquitetos em departamentos de projeto de incorporadoras imobiliárias fosse considerável já nos anos 1940 e 1950, visto que muitas empresas especializadas em produção de habitações em sistema de condomínio surgiram nessa época por causa da profissionalização do mercado. Exemplos disso são a construtora de Luciano Wertheim (1952), a construtora Adolpho Lindenberg (1955), a construtora Sobloco (1958) e muitas outras. Como descrito no capítulo 1, o volume de obras aumentou muito, e a escala de produção já era outra. Apesar de falta de dados que comprovem isso, é possível que a maioria de arquitetos que trabalhavam na cidade de São Paulo em meados do século XX já fosse assalariada em empresas do ramo. O que realmente importa para essa pesquisa é que a participação do arquiteto no projeto e a sua relação com seus superiores ou com os clientes mudou profundamente.

Um levantamento dos edifícios de apartamentos produzidos na cidade na primeira metade do século¹⁴ mostra que quase todos eles foram projetados por arquitetos estabelecidos em escritórios próprios. Nas encomendas desses projetos, existia uma relação dialética e direta entre o arquiteto projetista e o cliente empreendedor. A referência ao autor do projeto sempre aparece na publicização do empreendimento. A partir de 1964, o sistema de financiamento de habitações e a forma de produção privada alteraram-se, e conseqüentemente houve repercussões no produto resultante¹⁵. Os anos posteriores ao golpe de Estado, os autores do projeto já não aparecem mais na maioria dos anúncios de venda dos edifícios. A partir dessa constatação, conclui-se que existiu

¹⁴ Realizada através da leitura e caracterização dos projetos que compõem o Banco de Dados de Apartamentos do Nomads.usp, que será detalhada a seguir.

¹⁵ Todo esse sistema será detalhado no capítulo 2

certa desvalorização da participação do arquiteto no processo de concepção dos apartamentos, e isso provavelmente decorre da forma de produção de projetos dessas empresas. O arquiteto se transforma em insumo do capital, em firmas que cada vez mais decidem condicionantes técnicos através de pressupostos para a viabilização das vendas das unidades. Para ter seu projeto aprovado no acesso ao financiamento de produção, o empresário era obrigado a cumprir uma série de exigências técnicas, administrativas e financeiras. Daí decorre certa formatação do projeto para seu enquadramento nas normas que o BNH impunha e o espaço restrito para a atuação do arquiteto.

O arquiteto, que até os anos 1950 projetava diretamente ao cliente passa, a partir de 1964, a ter muitos intermediários com interesses próprios e divergentes. Quando o projeto do edifício de apartamentos finalmente chega ao departamento de projeto, as restrições impostas pelos outros agentes são tão grandes que a capacidade de interferência passa a ser pouca. Portanto, o trabalho desenvolvido por arquitetos dentro de empresas mostra que a forma de produção é outra, diferente daquela dos anos 1940 e 1950; e isso independe da maioria trabalhar ou não em empresas do ramo como assalariados. Considerando as informações existentes no Banco de Dados de Apartamentos do Nomads.usp, até os anos 1950¹⁶, a maioria dos edifícios de apartamentos projetados na cidade de São Paulo foram feitos por profissionais que trabalhavam em escritórios próprios e, já nos anos 1970, a maioria dos projetos de edifícios de apartamentos foi feito por empresas incorporadoras. Isso mostra as diferentes formas de produção em cada época, e também expõe as características dos produtos resultantes.

¹⁶ mais outros dados colhidos em trabalhos acadêmicos, em artigos de revistas de época, em anúncios publicitários de venda dos apartamentos, etc.

Figura 56: edifício Casa Grande, de autor desconhecido (não mencionado no anúncio de publicização do edifício), promovido pela incorporadora imobiliária Schahin Cury na rua dr. Carlos Augusto de Campos em 1978 (fonte: jornal Folha de São Paulo. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 57: edifício de autor desconhecido (não mencionado no anúncio de publicização do edifício), promovido pela incorporadora imobiliária Chohfi na rua Santa Helena em 1974 (fonte: jornal Folha de São Paulo. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Alguns arquitetos estabelecidos no Rio de Janeiro e São Paulo participaram, um ano antes, do encontro *Arquitetura brasileira após Brasília* (IAB, 1978). O tema da participação do arquiteto em projetos da iniciativa privada é abordado novamente, indicando ser essa uma tônica nas discussões dos anos 1970. Júlio Katinsky, ao comentar o caso de São Paulo, supõe que somente 4% ou 5% das edificações realizadas na cidade teriam a participação efetiva de arquitetos. Ele diz que as grandes empresas contratam arquitetos que, salvo raras exceções, têm se transformado em "submissos serviçais do patrão." Miguel Alves Juliano, reitera a posição contrária à organização profissional em torno de empresas, e indica razões da dificuldade de inserção do arquiteto nesse novo meio:

Há 10 anos atrás, surgiu aquilo que se chamou 'estudo de viabilidade econômica' para produzir qualquer projeto. Os arquitetos, naquela época, não estavam preparados para enfrentar este boom da organização empresarial. E os nossos escritórios foram simplesmente apagados do mapa, porque o relacionamento com os grandes clientes se dava através de organizações empresariais com um know how externo e com as grandes empresas que aqui chegaram. (IAB, 1978, p. 89)

Ao se verificar o posicionamento de boa parte dos arquitetos que participaram de discussões sobre os rumos da profissão no IAB, nota-se que eles preferiam reorganizar-se em escritórios próprios, à maneira como alguns projetos eram realizados até os anos 1950: em escritórios autônomos, e por profissionais liberais. Seria nesse ateliê, segundo eles, que as possibilidades de desenvolvimento de bons projetos seriam efetivas. Talvez não tenham percebido que, a partir dos anos 1960, o contexto político, econômico e administrativo que permeava a produção de um edifício mudou. Com isso, eles se isolaram cada vez mais da realidade produtiva.

No IX Congresso de Arquitetos (IAB, 1976), o grupo de estudo "A situação do arquiteto" – desenvolvido pelo IAB da Bahia, mostrando a abrangência do tema no território nacional – fez uma grande reflexão sobre as teses apresentadas. Eles observam que os imóveis urbanos são uma das poucas opções de investimento seguro e rentável, de acordo com as características de nossa economia e a instabilidade do mercado de capitais. Isso contribui para aumentar a produção de habitações, resultando em uma grande ocupação das cidades por uma faixa limitada de consumo, que utiliza a arquitetura "de forma deturpada para atender os gostos discutíveis do mercado, prejudicando o relacionamento da profissão com a comunidade e impedindo-a de

encaminhar soluções para os seus reais problemas." Para imposição de seu consumo, a produção de habitações sofreria um processo de sofisticação de mercadoria. Segundo o grupo de estudo, essa produção arquitetônica é ligada aos remanescentes da burguesia nacional aliada ao capital estrangeiro, "padronizada e marcada pela estrita ótica dos custos e dos lucros", perdendo seu valor como marco cultural nacional, "numa conjuntura onde não há lugar para as preocupações em termos de um conteúdo humanístico e artístico e de atendimento aos problemas mais candentes da nossa realidade" (IAB, 1976, p. 61).

Eles afirmam que a arquitetura resultante desses empreendimentos é "deturpada para atender os gostos discutíveis do mercado." Novamente a atuação do profissional que concebe o projeto é associada aos condicionantes estéticos dos edifícios. Aqui pode-se reiterar a conclusão de que o trabalho do arquiteto torna-se cada vez mais segmentado e pontual. Ele pouco participa de decisões sobre a escolha do terreno, sobre a forma de inserção do edifício na cidade, o programa de necessidades, os usos e atividades previstas, as escolhas das técnicas e materiais de construção utilizados, a execução do projeto na obra e o próprio agenciamento espacial interno das unidades habitacionais. A referência que se faz a ele é sempre associada a pormenores estéticos de escolha do estilo da fachada, da decoração dos *halls* etc.. O processo de desenvolvimento do projeto do edifício se tornou cada vez mais segmentado e o arquiteto, ao longo do tempo, participou cada vez menos das outras etapas. Não que em período anterior essas etapas não existiam, mas elas estavam sob responsabilidade de poucas pessoas, que tinham a capacidade e competência administrativa para tratá-las e conduzi-las da melhor maneira possível. Nesse período de organização empresarial em torno de grandes empresas capitalistas, o trabalho é dividido em etapas separadas. Ao que parece, dentro do projeto arquitetônico, o trabalho que resta ao arquiteto é alguma participação sobre o tratamento estético do edifício.

O grupo baiano do Congresso aborda também outro aspecto, consequência do papel assumido pela construção civil após 1964, de reativadora da economia brasileira. Isso teria gerado um "aligeiramento" dos processos de construção para assegurar a maximização dos lucros, "o que ocasionou a baixa qualidade da arquitetura hoje produzida em massa" (IAB, 1976, p. 61). Eles concluem que o problema já não é mais o de afirmação de uma arquitetura de alguns poucos profissionais, e sim a disputa por um mercado de trabalho estruturado em novas bases, cada vez mais difícil e de baixa remuneração. O mesmo grupo afirma ainda que no passado, "as relações de trabalho do arquiteto eram diretas com o cliente. Hoje, essa grande massa de arquitetos é assalariada das grandes empresas – nacionais e estrangeiras ou do Estado, num processo de intermediação entre o arquiteto e a produção arquitetônica" (IAB, 1976). Apesar de perceberem que a profissão está estruturada em novas bases, eles enfatizam que a posição do IAB segue ainda o pensamento de uma fase anterior, defendendo o suposto caráter liberal do arquiteto. A

tônica das discussões é a oposição do arquiteto assalariado ao profissional liberal que trabalharia de modo autônomo em escritório próprio. Mais importante para essa pesquisa, como descrito acima, é a forma de participação do arquiteto na produção, que passa de centralizada para segmentada – independentemente do seu assalariamento.

No mesmo Congresso, no grupo de trabalho "Mercado de trabalho e o arquiteto jovem", Oswaldo Santo Cruz Nery observa que os arquitetos ainda não haviam conseguido convencer os investidores da construção do valor de um bom projeto em relação a um mau projeto: "o custo final da construção é equivalente para ambos os casos, e o resultado final dramaticamente diferente" (IAB, 1976, p. 174). Para abrir novas perspectivas no mercado de trabalho para jovens arquitetos, ele enfoca três pontos:

- a revisão das atribuições do engenheiro civil, permitindo ao arquiteto exclusividade na prática da arquitetura;
- campanha profissional de valorização do arquiteto;
- recomendação aos escritórios de arquitetura que mantêm arquitetos nos quadros de funcionários, pela divulgação dos nomes dos mesmos em todo trabalho executado.

Vimos anteriormente que a exclusividade da autoria de projeto aos profissionais habilitados não contribui necessariamente para uma melhora na sua qualidade. Em alguns casos, apesar de manterem arquitetos em seus quadros, os projetos ainda acabam sendo resolvidos fora do âmbito da arquitetura. O fato de serem os próprios arquitetos os autores não demonstra que ele efetivamente participou do projeto. Já sobre campanhas de valorização da profissão, percebe-se um grande interesse sobre o tema dentro do próprio Congresso e em outros eventos realizados pelo IAB nos anos 1970. O foco, porém, da maioria dos participantes dessas reuniões se restringem a um posicionamento contrário ao assalariamento do arquiteto dentro das grandes empresas do ramo imobiliário. O último ponto levantado é verificável empiricamente: inúmeros anúncios de publicidade não mencionam o autor do projeto. Em vários projetos de edifícios de apartamentos dos anos 1970 que compõem o banco de dados do Nomads.usp¹⁷ somente constam o nome da incorporadora que o empreendeu: Humaitá, Cury, Itapuã, Paulo Boghosian, Demisa etc..

Depoimentos do arquiteto Vilanova Artigas evidenciam a prioridade dada pelo mercado imobiliário às questões comerciais do empreendimento. A construção e a sua viabilização, tanto financeira como técnica, ganham vulto. É o que ele afirma em uma publicação do Departamento de Ensino do Grêmio da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP em 1956 (ARTIGAS,

¹⁷ E em vários outros projetos verificados em trabalhos acadêmicos, em artigos de revistas de época, em anúncios publicitários de venda dos apartamentos, etc.

1999). Diz que somente em casos excepcionais arquitetos e engenheiros puderam ser pagos pelos seus projetos, pela supervisão, pela sua capacidade de previsão científica dos processos construtivos etc., em meio a um extraordinário crescimento imobiliário. A construção, segundo Artigas, consome a maior parte das energias e acaba "provando a inutilidade do talento criador, porque todo o sucesso econômico indispensável provém não do exercício de uma capacidade técnica ou artística, mas da maior ou menor capacidade ou felicidade de manobras comerciais" (ARTIGAS, 1999). O arquiteto dá exemplo de publicações artísticas que trazem obras arquitetônicas assinadas por firmas construtoras, confundindo a atividade do técnico e do artista com o exercício da construção, ou então

"o fato de que as prefeituras municipais, e em particular a de São Paulo, exigirem a presença do construtor, como fator indispensável para a aprovação dos projetos, enquanto desprezam o autor real efetivo, o arquiteto ou o engenheiro [essa exigência coloca o arquiteto numa posição subalterna, e reduz as soluções] às formas que dão lucro, às soluções técnicas que não colidem com os interesses intocáveis da Cia. Ltda" (ARTIGAS, 1999, p. 48-49).

Já o arquiteto Marcelo Roberto, do escritório carioca MMM Roberto, em entrevista concedida na década de 1960 e já com mais de 20 anos de experiência profissional, teria dito que um bom escritório de arquitetura deveria rejeitar mais do que aceitar trabalho, e compara a imensa quantidade de prédios construídos com a percentagem insignificante dos que são confiados a arquitetos. Em sua opinião, se uma organização imobiliária resolvesse contratar um profissional conceituado, ela teria que estar disposta a ter lucros menores e maiores complicações com as autoridades municipais. Para Roberto, isso poderia acontecer no caso de um diretor permitir "o deleite intelectual de produzir um belo prédio", convencendo a empresa de que é vantagem lucrar menos, porém apresentar uma realização superior, porque "para a especulação desenfreada, não precisam de nós. O público comprador é ainda avestruz e aceita qualquer coisa" (SOUZA, 1978, p. 104).

Tanto Artigas quanto Roberto, em suas críticas à maneira como era conduzido o desenvolvimento de um projeto de arquitetura realizado pela iniciativa privada no sistema formal de produção, acabam relatando a forma como isso era feito até os anos 1950. Inclusive por eles próprios: Marcelo Roberto, junto com seu irmão Milton, é autor do edifício Anchieta de 1941; Artigas, junto com Carlos Cascaldi, é autor do edifício Louveira de 1946. Os empreendedores imobiliários são vistos cada vez mais como o problema da falta de qualidade do projeto. O sucesso do empreendimento dependia muito das soluções técnicas, espaciais e das propostas de uso que esses grandes arquitetos – como Artigas, Roberto, mas também Abelardo de Souza, Vital Brazil, Oscar Niemeyer e outros – propunham nos anos 1930, 1940 e 1950 (período em que se

encontram a maioria dos bons projetos de edifícios de apartamentos construídos em São Paulo, com características que alteram a padronização espacial indicada na *Introdução*). Já nos anos 1960 e 1970, o arquiteto não é mais gestor e sim subordinado, e tem sua atuação determinada por outros agentes que, por sua vez, se guiam por condicionantes mais comerciais e econômicos.

Outro autor que coloca o arquiteto em posição contrária à dos agentes promotores do espaço é Adriano Bosetti (2002). Dando exemplo da avenida Nove de Julho, em São Paulo, e considerando-a síntese das intervenções urbanísticas da cidade na primeira metade do século XX, relata que, além de um código municipal pouco eficaz e muito restritivo, arquitetos e engenheiros teriam ainda que "desafiar o desinteresse dos investidores privados pela qualidade do espaço público na maioria dos empreendimentos, restando a poucos a apresentação de soluções mais inteligentes e respeitáveis, ainda que isoladas" (BOSETTI, 2002, p. 98). O autor dá o exemplo de Francisco Beck - autor de vários projetos de edifícios nessa avenida, como o Girassol, Lealdade e Guatemala – que teve sua atuação prejudicada por causa dos interesses imobiliários e das restrições construtivas.

A partir dessas constatações, o trabalho de mestrado se propõe a estabelecer uma caracterização da atuação dos arquitetos em duas diferentes épocas:

O empresário produtor de habitações usa várias estratégias para introduzir e consolidar seus produtos imobiliários. O arquiteto Carlos Lemos (1985, p. 75) afirma que o especulador imobiliário, que surgiu nos anos 1940, atua até hoje como um verdadeiro agente cultural formador de opiniões e condicionador de gostos e preferências arquitetônicas. Para ele, a grande verticalização paulistana deflagrada a partir do pós-guerra "não passa de uma imensa massa sem autoria definida." O arquiteto Hugo Segawa afirma que, ao se fazer um reconhecimento empírico do processo de verticalização habitacional de nossas cidades nos anos 1960, 1970 e 1980, percebe-se que a grande maioria de edifícios do gênero é ruim. Segundo ele, dificilmente se encontra um discurso estruturado que organize as soluções de planta, das instalações, do sistema construtivo e dos "conceitos de morar", e que "cores vivas, revestimentos nobres, balcões ousados, volumes recortados, plantas assimétricas, cornijas e pilastras (...) nomes pomposos e outros que tais não escamoteiam o convencionalismo patético das plantas." (SEGAWA, 1991, p. 63)

Rino Levi, em uma palestra em Porto Alegre em 1958 na inauguração da Faculdade de Arquitetura do Rio Grande do Sul, diz que a ampliação constante do conhecimento e da cultura deveria representar estímulo permanente para o enriquecimento da força criadora. Sem esse estímulo "o trabalho artístico se reduz à repetição de fórmulas" (SOUZA, 1978, p. 91). Já em um texto de 1965, Levi diz que as portas do ensino acadêmico deveriam estar abertas para novas

experiências, visto que “arquitetura é uma arte, portanto um fenômeno em evolução permanente, que perderá sua vitalidade no dia em que cessar seu impulso de renovação” (SOUZA, 1978, p. 84). Segundo ele, a profissão apresentava, nesses anos 1960, aspectos inteiramente novos, implicando aos arquitetos conhecimento de problemas sociais e econômicos, tais como os índices demográficos e a melhoria dos níveis de vida decorrentes da industrialização. Percebe-se que esse ambiente de experimentação e renovação proposto por Levi encontrava limites nas novas condições impostas pelo mercado.

Um viés para a compreensão do problema da incapacidade do arquiteto em colocar-se com uma participação mais efetiva poderia ser o estudo da própria atividade projetual. Cláudio Soares de Azevedo afirma que, no campo da arquitetura, o ensino conviveu ora com as artes em escolas de belas artes, ora com as técnicas, em escolas de engenharia e politécnicas, e que por isso teve sempre o objetivo de proclamar sua autonomia. Mas o que poderia ter sido sua libertação e auto-afirmação, no "contínuo evoluir acompanhando as exigências de cada época (IAB, 1976, p. 134)", segundo ele, significou seu afastamento tanto das artes como das ciências. Azevedo confirma que é justamente a partir do momento em que se instala como unidade autônoma, que ela acaba fechando-se nos limites de sua auto-suficiência. Ele diz que a arquitetura perde contato com a realidade, e fica "à margem das possibilidades dos artistas e das certezas dos técnicos" (IAB, 1976, p. 109). Afirma também que o arquiteto fecha-se...

...na sua torre, faz projetos em segredo, improvisa-se em sabe-tudo (...) Solitário, percebe que os seus dons, a sua virtuosidade transformaram-se em obstáculo para novas percepções. Seu conhecimento cristalizou-se como única verdade, das conclusões parciais fez dogmas, a verdade objetiva mascarada à sua imagem e semelhança impede a compreensão do processo vital de mudança. (IAB, 1976, p. 109)

Azevedo, que participou do grupo de estudo *A formação do arquiteto como cidadão prestante* do IX Congresso de Arquitetos, introduz um novo problema nas reflexões sobre a profissão: a incapacidade do arquiteto de inserir-se de uma maneira produtiva em equipes multidisciplinares. Nesse sentido, ele lista algumas recomendações: o rompimento do isolamento do arquiteto no todo social, da Universidade, dos profissionais liberais e da própria classe, supostamente justificado na sua condição de artista necessariamente solitário; participação do arquiteto na pesquisa e busca de tecnologia nacional nos setores de sua atividade; libertação de esquemas preconceituosos de pensar e agir, latentes nos próprios candidatos, nos alunos e nos diplomados. Tal objetivo "deverá partir do próprio vestibular, desenvolvendo-se durante o curso e ser sustentado pela própria atuação dos profissionais" (IAB, 1976, p. 111).

Miguel Alves Pereira, exemplificando a questão, acha que, a partir dos anos 1960, os arquitetos tiveram dificuldades no relacionamento com os economistas (IAB, 1978). Explicando as

políticas trienais do governo, afirma que eles passaram de "pacatos companheiros" de equipes interdisciplinares aos profissionais mais exigidos para a definição dessas políticas. Pereira compara o nível de especialização das profissões: diz que, enquanto os economistas foram buscar *know how* no exterior, fazendo cursos de pós-graduação e sofisticando a sua formação profissional, os arquitetos foram "quase desaparecendo no cenário universitário", passando a ser vistos como profissionais supérfluos. Ele conclui dizendo que os arquitetos assumiam o comando das propostas de planejamento de maneira "petulante" como um "capitão de equipe", e que só "hoje o arquiteto começa a aceitar que deve ser apenas um membro da equipe. Assim, a gente foi perdendo terreno e hoje está quase sem tapete embaixo dos pés" (IAB, 1978, p. 86-87) .

Figura 58: texto e desenhos do 'poema da curva', Oscar Niemeyer: "Não é o ângulo reto que me atrai. / Nem a linha reta, dura, inflexível, / criada pelo homem. / O que me atrai é a curva livre e / Sensual. / A curva que encontro nas / Montanhas do meu país, no curso sinuoso / Dos seus rios, nas nuvens do céu, no corpo / Da mulher amada. / De curvas é feito todo o universo. / O universo curvo de Einstein". Reproduzido na revista Módulo nº 97, de fevereiro de 1988. (fonte: PEREIRA, 1997)

César Luiz Mazzacoratti, expõe o problema da seguinte forma: afirma que no passado os arquitetos eram "senhores da sua produção, dos seus meios de produção e dos seus produtos, projetos de arquitetura" (IAB, 1979, p. 123-124). Os escritórios, segundo ele, guardavam uma herança próxima do ateliê do artista e da oficina dos mestres artesãos, porque a organização era

manufatureira, existindo pouca divisão técnica do trabalho dentro de cada unidade. Por serem soberanos sobre o produto de seu trabalho, os arquitetos eram obrigados a dominar e participar de todo o processo de produção e de todas as etapas necessárias para a realização do projeto, "desde os primeiros croquis e desenhos até a mais elaborada prancha para o canteiro de obras" (IAB, 1979, p. 124). Por outro lado, ele afirma que quando a forma de trabalho não é a do mestre de um ofício, o produto passa de isolado e individualizado para fruto de trabalho coletivo, soma de tantos outros trabalhos parcelares. Nesse sentido, o projeto "assume mais claramente a sua forma de mercadoria", consequência da manifestação da soberania do capital sobre o trabalho (IAB, 1979, p. 124).

Rodrigo Lefevre também percebe a possibilidade de criação coletiva no seu tempo, mas coloca a questão sob outra ótica. Ele diz que, até os anos 1950, a arquitetura era feita quase artesanalmente, com o profissional participando das várias etapas para a produção de um edifício. Já na década de 1970, ele participa cada vez mais "como uma parcela da divisão social do trabalho". Mas apesar disso, segundo Lefevre, isso "não é menos importante." O arquiteto aconselha que a atuação no mercado passe cada vez mais a ser feita em equipe, por arquitetos e outros profissionais de forma coletiva: "se não existe a possibilidade de criação coletiva, que ela seja criada, que ela seja engendrada. Hoje, nós precisamos começar a pensar muito profundamente na possibilidade da criação coletiva. Existem vários setores artísticos que não aceitam essa concepção" (IAB, 1979, p. 63).

O profissional não era mais "soberano sobre o seu trabalho", e essa posição, na maioria dos casos – como a pesquisa pode perceber – incomodava os arquitetos. Primeiro a encomenda não era feita mais diretamente com o cliente, mas através de um incorporador imobiliário que o intermediava. Ele não tinha mais um cliente, e sim um chefe. Ele próprio foi incorporado em estruturas empresariais verticais e obrigado a relacionar-se com profissionais de outras áreas, muitos dos quais com funções tão importantes quanto as do arquiteto.

Dentro do recorte cronológico da pesquisa, notamos três formas diferentes de participação do arquiteto na produção do edifício:

1. anos 1910, 1920 e 1930: período em que a participação do arquiteto se deu principalmente de duas formas. Por um lado, através da associação de alguns arquitetos e engenheiros, constituindo empresas jurídicas. Essa forma de organização permitiu a alguns profissionais participarem de grande volume de obras construídas. Por serem gestores da produção, esses arquitetos participaram ativamente sobre a concepção do projeto dos edifícios. Muitos desses profissionais eram arquitetos estrangeiros, com grande prestígio local e autores de significativas obras. Muitos dos bons projetos encontrados nesse período foram realizados por esses arquitetos.

Por outro lado, arquitetos que se formavam e trabalhavam como funcionários em empresas produtoras de apartamentos ou empregados de particulares, que construíam edifícios para a renda. Compõem esse grupo arquitetos que participaram de uma produção anônima, com propostas projetuais mais convencionais e conservadoras;

2. anos 1940, 1950 até 1964: como no período anterior, a participação dos arquitetos na produção de apartamentos se deu através de duas formas. Por um lado, arquitetos de renome, constituídos em grandes escritórios, participaram da produção dos edifícios associando-se à empresas especificamente para o desenvolvimento de projetos em determinados empreendimentos. Fase de constituição das primeiras empresas privadas especializadas na produção de habitações em sistema de incorporação. Essas empresas contratavam grandes arquitetos para a concepção dos projetos de seus edifícios. Muitos dos bons projetos encontrados nesse período foram realizados por esses arquitetos.

Por outro lado, também como na fase anterior, houve uma produção dita anônima. Grande parte da massa edificada na época foi construída dessa forma: novas empresas incorporadoras, que contratavam e mantinham em seus quadros profissionais que projetavam os edifícios conforme indicações do proprietário da empresa. São firmas com interesses tipicamente comerciais;

3. a partir de 1964 até 1986: período de constituição de um novo sistema de financiamento, baseado no processo organizado em torno do BNH. Período em que a grande maioria dos projetos de edifícios de apartamentos construídos em São Paulo é produzida com o aporte financeiro do BNH. O Banco cria regras que limitam as soluções projetuais e as formas de produção do edifício. Período em que se verifica mais notadamente a padronização espacial nos apartamentos. A grande maioria dos projetos verificados apresenta plantas convencionais. Período que grande parte dos arquitetos que participaram da produção de edifícios trabalhou em grandes empresas do ramo. Eram firmas com capital e capacidade gestora bem maiores que as do período anterior. Têm interesses tipicamente comerciais, projetos padronizados e com características semelhantes e projetistas com pouca participação na concepção do edifício. O projeto arquitetônico, ao que tudo indica, normalmente é resolvido fora do âmbito dos departamentos de projetos.

Por outro lado, os grandes escritórios, de arquitetos de renome, que produziram projetos significativos no período anterior, se retiram desse mercado. Talvez em função do rigor das regras do BNH, que condicionam a atuação dos profissionais e praticamente impossibilitavam grandes inovações na planta.

Notamos que nas três fases há parcela considerável de edifícios – talvez a maioria – cujos objetivos de sua produção são basicamente comerciais. São projetos com poucas qualidades arquitetônicas, e que tem seus espaços definidos muito mais por causa de índices comerciais do que condicionantes espaciais, de uso ou estéticos. Já a produção com qualidades arquitetônicas significativas aparecem somente nas duas primeiras fases: na primeira, através da associação entre arquitetos e engenheiros; e na segunda, em que promotores imobiliários contratam arquitetos de renome para o desenvolvimento de seus projetos.

Nas próximas páginas, serão estudados alguns projetos arquitetônicos dos anos 1910 aos anos 1950, com o objetivo de realçar e ilustrar as mudanças da participação do arquiteto na produção do edifício. Os edifícios verificados serão principalmente das duas primeiras fases apresentadas acima, época em que encontramos a maioria dos projetos que, ao longo do tempo, se tornaram paradigmáticos de boa arquitetura de edifícios de apartamentos. Além disso, o edifício será caracterizado a partir da descrição de três grandes modelos de referência de suas plantas: a colonial, a burguesa e a moderna.

3.3 - A novidade de morar em altura e a introdução do espaço burguês

Os primeiros exemplares de edifícios de apartamentos construídos na cidade de São Paulo parecem ter sido realizados na região central do chamado "triângulo histórico", formado pelas ruas São Bento, XV de Novembro e Direita, contando, em geral, com dois ou três pisos além do terreo. Alguns deles já compunham a paisagem nos anos 1910, em meio ao casario colonial. Como detalhado no capítulo 1, boa parte deles foi empreendida principalmente por grandes cafeicultores, numa tentativa de diversificação do capital cafeeiro e aplicação de parte dos lucros em negócios imobiliários.

Esses primeiros pequenos edifícios estavam inseridos em lotes coloniais estreitos e profundos, e as referências para a solução das plantas de suas unidades vinham das casas térreas ou assobradadas, reproduzindo o agenciamento colonial bipartido, que separava a casa em duas grandes zonas: pública e privada. Uma das consequências era, certamente, o confinamento de “abafadas cozinhas e hábitos culinários tradicionais de longas horas de cozimento em quintais abertos e enfumaçados” (TRAMONTANO, 2006, p. 68). A interferência da formação física da cidade colonial sobre o edifício de apartamento era clara. A própria legislação utilizada na construção dos primeiros prédios era antiquada. Eram implantados nos limites do lote, tanto frontal como laterais, alinhando, a construção à calçada e às construções vizinhas. A geometria do terreno padrão, a legislação construtiva, e as novas solicitações espaciais e de uso, como escadas e corredores internos contribuíram para soluções espaciais muito particulares. Carlos Lemos descreve o aspecto físico e os usos da habitação colonial:

Casa assoalhada, de corredor central e, para cada lado desse eixo de simetria, as salas de receber na frente da construção. Atrás, a varanda ocupando toda a largura do terreno. No centro, no miolo, embaixo da cumeeira, a bateria de alcovas – algumas deitando portas para as salas de visitas, as outras comunicando-se com a varanda, onde se vivia (...) telhados só de duas águas, despejando a chuva escorrida para os fundos e para a rua (LEMONS, 1985, p. 124).

Alguns dos primeiros projetos apresentam esse princípio para a solução da planta da unidade. Ao comparar as plantas de um sobrado colonial com outro projeto de um apartamento projetado por Samuel das Neves na rua Florêncio de Abreu na década de 1910, percebem-se várias semelhanças. No edifício, os cômodos dos quartos estão centralizados: um abrindo para o vestíbulo que leva à sala de visitas na parte da frente, e outro dando para o corredor que leva à sala de jantar, no fundo. A ventilação, que na casa térrea é assegurada apenas nas fachadas frontal e posterior, nesse caso pelo quintal, é proposta no apartamento pela inserção de pátios de ventilação. Graças a eles, o apartamento não tem alcovas abafadas, como descreve Lemos para as casas, o que constitui, talvez sua principal diferença. A massa construída não é

significativamente maior do que de várias casas no centro da cidade, sobrados ou com três pavimentos. No caso dos edifícios são três pavimentos – térreo mais dois andares. Do ponto de vista construtivo e da solução espacial da planta, portanto, não houve grandes modificações. A diferença é que, agora, famílias diferentes passaram a habitar a mesma edificação, apesar de, na paisagem, o prédio ainda parecer-se com as casas vizinhas, assobradadas. Em outro projeto, do edifício Luiz de Rezende Puech, projetado por Ramos de Azevedo em 1921, apesar da largura dobrada do terreno, a solução da planta colonial foi mantida – sugerindo que ela seria, talvez, uma tendência à época, implantada em qualquer situação, independentemente da posição ou dimensão do lote. Os dormitórios continuam centralizados, separando as instâncias pública e privada da residência. São duas unidades por andar, com projetos iguais. Nota-se que o programa habitacional já apresentava influências estrangeiras, com a inserção de ambientes denominados "copa", "toilette" e "w.c.". Apesar disso, a disposição dos cômodos ainda é praticamente a mesma da planta colonial. O térreo do edifício era ocupado por dois armazéns comerciais, inclusive dotados com escritórios e banheiros particulares. A entrada para as residenciais era separada da entrada para as lojas.

Figura 59: plantas, elevação e perspectiva de habitação colonial (fonte; HOMEM, 1996)

Figura 60: planta de edifício de apartamentos na rua Florêncio de Abreu, projeto de Samuel das Neves da década de 1910 (fonte: arquivo FAU-USP. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 61: planta edifício Luiz de Resende Puech, projetado por Ramos de Azevedo em 1921 na rua Florêncio de Abreu (fonte: arquivo FAU-USP. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Nos anos 1920, algumas plantas já apresentavam inovações que alteravam a disposição dos ambientes e usos da habitação. Villa (2002) indica algumas ocorrências que ajudaram na modernização dos hábitos no cotidiano das residências, por causa da intensificação do contato brasileiro com a Europa: técnicas construtivas novas, como por exemplo o sistema construtivo de tijolos substituindo as paredes de taipa; a importação de novos materiais de construção; a chegada a São Paulo de uma diversidade de profissionais liberais qualificados, entre eles engenheiros e arquitetos europeus ou com formação européia que vieram e passaram a edificar à maneira européia; e a imigração de uma massa de trabalhadores que constituíram boa parte da mão-de-obra utilizada na construção civil. Lemos (1976) afirma que morar em edifícios não era bem visto pela sociedade em geral e que a pequena burguesia se submetia a “degradação” da habitação coletiva porque ela estava bem situada, próxima dos locais de trabalho. Realmente, os primeiros edifícios ocuparam a região do Triângulo, seguido de alguns nas imediações da avenida São João e da rua Barão de Itapetininga, passando por áreas próximas como Santa Cecília,

chegando à praça da República. Depois disso, é considerável o número de edifícios construídos no bairro de Higienópolis, até as proximidades da avenida Paulista. Portanto, boa parte dos edifícios na primeira metade do século XX foi construída entre o centro tradicional – Triângulo e distrito da Sé – e a região da avenida Paulista, além de se localizarem em algumas avenidas radiais como a São João, avançando por bairros mais afastados. É curioso notar a proximidade entre edifícios com apartamentos destinados a públicos diferentes ficavam próximos: edifícios com unidades do tipo *kitchenettes*, com um, dois, três ou quatro dormitórios estavam as vezes no mesmo bairro ou na mesma rua - muitas vezes, num mesmo edifício. Essa geografia permitiu que pessoas de perfís sociais diferentes convivessem na mesma região da cidade.

Sendo os edifícios destinados às classes médias, seus promotores começaram a oferecer mais conforto, procurando distingui-los dos cortiços e das casas de cômodos. Havia o preconceito, e o edifício coletivo de apartamentos era o mesmo que "casa mal freqüentada". Foi preciso alardear que apartamento era casa de família, casa de respeito. Por isso, aumentaram o números dos cômodos: o aparecimento da copa entre a cozinha e a sala de jantar, a distinção entre sala de visitas e a de jantar, acomodações para a criadagem. Foi talvez como um meio de melhorar a imagem dessas habitações, diz Queiroz (2009), que se adotou a organização de interior dos apartamentos de acordo com o modelo francês, substituindo a solução de planta colonial. Quanto à fachada, os estilos arquitetônicos faziam referência ao "gosto francês", levando "de roldão os estilos dos Luíses." (LEMOS, 1976) Vários dos projetos nos anos 1920 tinham grande ornamentação na fachada, quase sempre em estilo acadêmico, neo-clássico. Muitos dos elementos construtivos decorativos usados na entrada do edifício, na moldura de janelas ou mesmo na platibanda eram peças industrializadas, produzidas em série e importadas.

Figura 62: foto do palacete Riachuelo, projetado por Luis Asson em 1925 na rua Dr Luis Falcão esquina rua José Bonifácio (foto tirada pelo autor: fevereiro-2009)

No Brasil, a introdução dessa habitação burguesa de matriz européia e, particularmente, francesa, mudou a forma como muitas pessoas usavam suas casas. No parágrafo abaixo será descrito o ambiente desse novo espaço doméstico, para, em seguida, auxiliados por autores que estudaram a evolução das formas de morar, inclusive a brasileira e, especificamente, a paulistana no século XX, fazer aproximações entre elas. Perrot afirma que nela tinham lugar as coisas íntimas, um lugar para lutas internas,

Microcosmo percorrido por sinuosidades e fronteiras onde se defrontam o público e o privado, homens e mulheres, pais e filhos, patrões e empregados, família e indivíduos. A distribuição e o uso dos cômodos, escadas e corredores de circulação das pessoas e coisas, locais de descanso, para cuidados e prazeres do corpo e da alma, tudo obedece à preocupação para consigo (PERROT, 1991, p. 325).

Podem-se observar as características no funcionamento e nos dispositivos espaciais da habitação abaixo, destinada a burguesia francesa do século XIX. Quando a autora descreve a separação do público e do privado, por exemplo, nota-se claramente o agrupamento das salas junto à fachada principal do edifício, e dos quartos – também agrupados – isolados do resto da

casa e acessados através da *galerie*. Do outro lado do pátio interno de iluminação, encontram-se as instalações de serviços: a cozinha e as acomodações dos empregados. O conjunto dessas funções, separadas de maneira estanque, formam as três zonas que compõem o espaço da casa: a social, a íntima e a de serviços. Mais à frente, a autora fala em diferenciação de homens e mulheres, pais e filhos. Percebe-se com frequência nessas plantas a presença de um *boudoir* para uso das mulheres, ou de uma biblioteca, freqüentada pelos homens da casa e seus convidados. Também nos dormitórios, vêem-se vários quartos distintos. Patrões e empregados tinham seus acessos demarcados na casa: nessa planta, existem duas entradas – uma social, para a família e seus convidados e outra para os serviçais, localizada na zona de serviço. Gerrand diz que esse tipo de moradia ofereceu uma racionalidade que por muito tempo não foi igualada, compreendendo obrigatoriamente “um espaço público de representação, um espaço privado para a intimidade familiar e espaços de rejeição. Desde a entrada, a antecâmara, destinada à distribuição, impõe-se como um filtro que não se pode ultrapassar sem convite.” (GUERRAND, 1991, p. 332)

Figura 63: planta de habitação burguesa francesa, século XIX (fonte: VILLA, 2002)

No Brasil, Lemos afirma que esse planejamento tripartido – elitista e avesso a circulações e atividades superpostas – vingou “nos hábitos da alta sociedade” (LEMOS, 1989, p. 14), e que aos poucos influenciou grande parte das moradias da classe média. Ele diz que o *hall* de entrada gerava circulações independentes, permitindo que se fosse de uma zona à outra sem cruzar uma terceira. O autor ainda fala do aparecimento de cômodos novos, como o quarto da criada ao lado da cozinha e a copa, esboçando agora um zoneamento moderno das funções, que implicava “novidades como a sala da senhora, o jardim de inverno, a sala de bilhares, o gabinete.” Em outro texto, Lemos afirma que essa compartimentação também aparecia nos apartamentos da época:

... [nos] apartamentos de classe média, é de bom-tom, ou sinal de status que o programa sugira acomodações que satisfaçam isoladamente, cada uma por si, todas as funções da habitação. A marca da boa situação social é a casa com menor superposição

possível de funções. Daí o grande rol de dependências nos programas e anúncios de moradas pretensiosas na intenção e mesquinhas, quase sempre, na execução. Daí a lista de cubículos, que caracterizam funções, que separam atividades, que diferenciam moradores (LEMOS, 1976, p. 18).

A arquiteta Lílian Vaz, estudando a evolução das habitações coletivas na cidade do Rio de Janeiro, apresenta um anúncio de jornal, um reclame publicitário do *Correio da Manhã* de 30 de novembro de 1930. Através dele, é possível perceber a importância dada à separação das funções dentro do apartamento e à quantidade de cômodos existentes: “são verdadeiras casas por sua independência e divisão. Têm ambiente distinto, vestíbulos, *halls*, etc. Têm 2 quartos, 1 sala independente, 1 saleta, wc, banho, cozinha, copa, varanda.” (VAZ, 2002, p. 201) Villa deduz que, como os empreendedores construíam os edifícios visando o lucro, é possível afirmar que o melhor investimento era, portanto, a construção de prédios “bem aceitos pela sociedade da época, que ainda primavam pelas tais referências [burguesas] européias de habitar” (VILLA, 2002, p. 165).

Tramontano conclui que essa habitação, consolidada na *Belle Époque* francesa, e que visava espelhar e estimular os hábitos da sociedade burguesa foi “difundida mundo afora na esteira da ampliação de mercados aos produtos europeus na segunda metade do século 19” (TRAMONTANO, 2006, p. 69). Era preciso, portanto, que ambientes como a cozinha modernizassem seus ambientes para a utilização de utensílios e equipamentos domésticos industrializados; que fossem demarcados determinados usos nos cômodos sociais, para que pudessem ser decorados com papéis de parede, mobília, tapetes e cortinas importadas; que fossem criados espaços novos, como o *w.c.* ou o *toilette*, para que na casa pudessem ser instaladas as peças de louça e de aço, e as instalações hidráulicas; que a ornamentação das paredes externas fosse rica, cheia de peças de concreto possivelmente importadas da Europa. A casa, modernizando-se através da instalação e uso desses novos produtos industrializados, tinha a capacidade de proporcionar novos hábitos cotidianos e domésticos e, com isso, mudar os modos de vida. Apesar de profundas alterações de ordem estética, construtiva e de usos ocorridas a partir dos anos 1930, introduzida por arquitetos de filiação modernista, essa tripartição e a estanqueidade funcional que ela pressupõe “permanecerão praticamente intocadas na habitação brasileira até os dias de hoje.” (TRAMONTANO, 2006, p. 69) Queiroz e Tramontano sistematizam e listam as características dessa habitação, que com o tempo se tornou modelo padronizado de organização da planta, e que pode ser encontrado em inúmeros exemplares em todas as décadas subseqüentes, como no projeto do edifício Columbus, projetado por Rino Levi em 1930. São elas:

1. A divisão da planta em cômodos, como estratégia de organização de usos;

2. A estanqueidade funcional de espaços, com a vinculação de atividades a cômodos determinados;
3. A existência de uma relação de hierarquia entre os espaços;
4. A tripartição da habitação com o agrupamento de cômodos em zonas Social, Íntima, e de Serviços;
5. A articulação dos cômodos por meio de corredores e dispositivos de circulação;
6. A existência de uma relação de hierarquia também entre circulações, separadas para o uso de patrões e empregados, inclusive no âmbito coletivo do edifício (TRAMONTANO; QUEIROZ, 2009, p. 25)

Figura 64: planta e foto do edifício Columbus, projetado por Rino Levi em 1930 na avenida Brigadeiro Luis Antônio (fonte: ANELLI, 1995)

3.4 - Realizações modernistas

São edifícios projetados, principalmente nos anos 1940 e 1950, que propunham novos agenciamentos espaciais e de uso do edifício. Provavelmente, eles são menos numerosos e talvez não representem a maioria do que foi construído mas que, por outro lado, acabaram sendo considerados paradigmáticos por estudiosos da arquitetura paulistana, como o Esther, o Prudência, o Copan, entre outros. Eles apresentam soluções que posteriormente, principalmente

após 1964, foram sistematicamente suprimidas. Algumas dessas características serão relatadas a seguir, e podem ser exemplificadas através dos seguintes tópicos:

- grandes janelas para a iluminação e ventilação dos ambientes. Caixilhos que ocupavam toda a extensão horizontal do apartamento, em alguns casos ocupando toda a altura do pavimento entre lajes. Existem projetos em que as janelas se transformam em elemento estético da própria fachada do edifício;
- edifícios em que existe grande diversidade de usos propostos. Em alguns pavimentos térreos são previstos lojas comerciais, escritórios e consultórios de prestadores de serviço, e também certos equipamentos com atividades culturais, como teatros e cinemas. A instância de transição entre o espaço público da rua e o privado das habitações localiza-se nessa parte do edifício com atividades comerciais;
- edifícios com unidades habitacionais com certa diversidade nos programas habitacionais, gerando apartamentos que, supostamente, seriam ocupados por famílias de grupos sociais diferentes. Alguns têm moradias com três ou quatro dormitórios e duas ou três salas ao lado de unidades menores, com apenas um dormitório;
- apartamentos com grandes áreas dos cômodos. Ao se comparar as áreas de apartamentos dos anos 1970 com os dos anos 1940 e 1950, percebe-se que houve substancial perda nas áreas gerais da moradia;
- formas de implantação diferenciada dos edifícios, com a criação de ambientes que enriquecem a relação do edifício com o entorno. Alguns têm praças, caminhos de circulação de pedestres, bancos, etc., tudo em meio a um jardim com tratamento paisagístico apurado.

Essas características, que compunham o repertório de vários projetos encontrados até os anos 1950, praticamente desaparecem a partir dos anos 1960. A partir disso, o projeto se padroniza.

A julgar pelas características estéticas e construtivas de vários projetos de edifícios de apartamentos examinados, a partir dos anos 1940 a arquitetura modernista popularizou-se em São Paulo. Os arquitetos que participaram dessa renovação trouxeram várias inovações para o edifício, algumas das quais serão expostas aqui. Eram propostas que ampliavam as possibilidades técnicas e plásticas, além de incorporar soluções que alteravam a forma burguesa de morar. São propostas espaciais que, eventualmente, sugerem outros usos, e uma forma diferente de agenciar as funções e atividades dentro da moradia.

- **unidade habitacional:** alguns arquitetos aproveitaram melhor as possibilidades projetuais da separação entre estrutura e vedação. Já existiam edifícios altos com estrutura independente da vedação desde os anos 1910, realizados por arquitetos que não tinham filiação modernista, como um edifício (1919) de propriedade de Paiva Azevedo na rua do Carmo, projetado por Samuel das Neves; um edifício (1926) de propriedade de Paulo Maluf na rua Florêncio de Abreu, projetado por Chistiano das Neves; ou um edifício (1935) de propriedade de Elisa Toledo Schorcht na praça da República, projetado pelo Escritório Técnico Ramos de Azevedo, Severo & Villares. Apesar dessas modificações no sistema construtivo e utilização de novos materiais de construção, que denotam um saber construtivo muito acima da média das edificações construídas na cidade até fins de século XIX, eles não apresentavam novidades em planta, baseando-se nas plantas colonial ou burguesa. Portanto, a nova solução estrutural, ao menos nessa época e nesses projetos, não trouxe benefícios para novos usos da planta. Já existia um esboço de rigor construtivo em alguns desses projetos, como em edifício (1937) de propriedade de André Matarazzo na rua da Consolação, projetado pelo Escritório Técnico Ramos de Azevedo, Severo & Villares. Na fachada leste dos nove pavimentos desse edifício a modulação da estrutura determina a disposição dos cômodos. Como resultado, os ambientes da sala de jantar, sala de estar e dormitório tem as mesmas dimensões. Quando os arquitetos modernos começaram a projetar edifícios de apartamentos nos anos 1930, e principalmente a partir dos anos 1940, a técnica do concreto armado como estrutura de edificações em altura já estava consolidada na cidade. A inovação estaria nas possibilidades da planta.

Figura 65: planta e detalhe de unidade habitacional de edifício de propriedade de Paulo Maluf, projetado por Chistiano das Neves em 1926 na rua Florêncio de Abreu (fonte: arquivo FAU-USP. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp) – notar o desenho de pilares em concreto armado

A novidade estava na forma de organização da planta. Alguns projetos, como o do edifício Esther de propriedade da Usina Esther (1935) na avenida Ipiranga, projetado por Álvaro Vital Brazil, tinham suas paredes independentes dos pilares, com alguns deles aparecendo no espaço vazio fora da parede. A planta poderia ser organizada de acordo com a necessidade de uso, e não mais necessariamente como consequência do limite estrutural. Além disso, permitia a adequação da unidade em função da demanda da família, como o edifício Prudência (1944) de propriedade da empresa Prudência Capitalização na avenida Higienópolis, projetado por Rino Levi. Nesse projeto, a planta era parcialmente livre e aberta para diferentes disposições. Enquanto a área "úmida" da habitação era fixa na parte posterior do edifício, quartos e salas podiam ter seus lugares trocados ou suas áreas alteradas, de acordo com as necessidades da família. Infelizmente, projetos que aproveitam as possibilidades de organização do espaço através da planta livre para alterar a configuração da habitação burguesa foram minoria. Mesmo nos projetos em que a intenção era potencializar as possibilidades de planta através de sua distinção das paredes de fechamento, encontram-se reminiscências da habitação burguesa. Nos desenhos que Levi faz para a área social da unidade (a própria demarcação de tal área já mostra a referência) a seqüência dos ambientes propostos é a tradicional: sempre uma sala de estar junto a entrada social (outra referência burguesa) e ao *hall*, conjugada com uma sala de jantar (que em algumas

opções tem entre elas passagem centralizada, como na planta burguesa), este ambiente ligado à cozinha (outro indício da tripartição) e às instalações de empregados e a entrada de serviço (como no apartamento burguês francês do século XIX). Somente depois desses ambientes é que se chega aos dormitórios e à sala íntima ou escritório.

Figura 66: detalhe de planta e foto do edifício Prudência, projetado por Rino Levi em 1944 na avenida Higienópolis (fonte planta: revista Acrópole. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp, foto: tirada pelo autor, maio-2009)

Figura 67: detalhe da zona social planta do edifício Prudência, projetado por Rino Levi em 1944 na avenida Higienópolis (fonte: revista Acrópole. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp)

As aberturas de janelas também aumentaram de tamanho, e com isso os ambientes ficaram melhor iluminados. Esse é o caso do próprio edifício Prudência, ou do edifício Lausanne (1953), projetado por Franz Heep na avenida Higienópolis. Além da melhora na iluminação e na ventilação, os moradores poderiam se beneficiar de vistas panorâmicas para a cidade.

Figura 68: fotos do edifício Lausanne, projetado por Franz Heep em 1953 na avenida Higienópolis (externa: tirada pelo autor, dezembro-2008; interior – revista Acrópole. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp)

- andar-pavimento: a implantação de quatro unidades habitacionais por andar em pavimento com planta quadrada e circulação centralizada é comum nos prédios de hoje. Seus primeiros exemplares datam dos anos 1930, e foram realizados por Rino Levi: o edifício Columbus (1930) de propriedade de Lamberto Ramenzoni na avenida Brigadeiro Luiz Antônio; o edifício Higienópolis (1935) de propriedade de Miguel Lamgone na rua Conselheiro Brotero; e um edifício (1939) construído na rua Conselheiro Furtado. Antes desses, os prédios eram menores – seu volume, em área construída e em altura - e ocupavam lotes estreitos e profundos; ou ficavam em

esquinas, em terrenos com geometria irregular. Até os anos 1960, a solução de quatro unidades por andar com circulação central ainda era minoria, e muitos deles projetados por arquitetos modernistas, como, por exemplo, o edifício (1948) de propriedade da Companhia Seguradora Brasileira, no bairro da Liberdade, do próprio Rino Levi; de um edifício projetado por Plínio Croce e Roberto Aflalo (1951), no Conjunto Ana Rosa na Vila Mariana; ou de um edifício (1961) projetado por Eduardo Kneese de Mello, na rua Iguatemi. Essas soluções espaciais davam maior racionalidade para as plantas dos andares de edifícios da época. O edifício Higienópolis, por exemplo, agrupava todos os ambientes que utilizavam instalações hidráulicas no centro do edifício, junto às circulações: corredores, elevadores e escada. A contigüidade de cozinhas, terraços com áreas de serviço e banheiros dos quatro apartamentos permite uma economia construtiva e financeira para a obra. Tal fórmula permite que as unidades habitacionais sejam reproduzidas simetricamente em ambos os lados do edifício e centraliza a alimentação e evacuação de águas e esgotos e a conexão às redes públicas. A partir dos anos 1970, essa proposta de implantação das unidades se torna comum e é modelo de referência para a implantação das unidades no terreno. A inicial racionalidade proposta foi transformada pelos promotores imobiliários em garantia de maiores lucros: independentemente da forma do terreno, se ele é pequeno ou grande, largo ou estreito, ou mesmo sobre as limitações da topografia, na grande maioria dos casos os edifícios são implantados dessa forma. As plantas dos próximos quatro edifícios abaixo têm solução a descrita, com quatro unidades habitacionais e circulação centralizada.

Figura 69: planta e foto do edifício Higienópolis, projetado por Rino Levi em 1935 na rua Conselheiro Brotero (fonte planta: arquivo FAU-USP. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp; fonte foto: tirada pelo autor, maio-2009)

Figura 70: planta do edifício de propriedade da Companhia Seguradora Brasileira, projetado por Rino Levi em 1948 no bairro da Liberdade (fonte: revista Acrópole. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 71: planta de um dos edifícios do Jardim Ana Rosa, projetado por Plínio Croce e Roberto Aflalo em 1951 na vila Mariana (fonte: revista Acrópole. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Figura 72: planta de edifício projetado por Eduardo Kneese de Mello em 1961 na rua Iguatemo (fonte: revista Acrópole. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp)

- **áreas comuns:** Os edifícios examinados exibem várias formas de tratamento da transição da esfera pública para a privada, ao longo do tempo. Os primeiros edifícios tinham estabelecimentos comerciais no andar térreo, com portas voltadas diretamente para a rua e as entradas – comerciais e residencial – separadas. Alguns desses edifícios formavam galerias com alguma diversidade de lojas e prestadores de serviço, servindo aos moradores e a própria cidade. A entrada já era única: pela galeria tinha-se acesso ao comércio e também à bateria de elevadores que levava aos andares habitados. São os casos de edifícios como o Copan, projetado por Oscar Niemeyer em 1951 na avenida Ipiranga; o Racy, projetado por Waldomiro Zarzur e Aron Kogan em 1955 na avenida São João; e o Guatemala, projetado por Francisco Beck em 1955 na avenida Nove de Julho.

Figura 73: fotos do edifício Guatemala, projetado por Francisco Beck em 1955 na avenida Nove de Julho (tiradas pelo autor, dezembro-2008)

Figura 74: planta do andar térreo (algumas atividades propostas na planta não foram construídas) e foto do edifício Racy, projetado em 1955 por Waldomiro Zarzur e Aron Kogan na avenida São João (fonte planta: revista Habitat. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp; foto: tirada pelo autor – dezembro-2008)

Posteriormente, a massa edificada do edifício se afastou um pouco dos limites do lote e a diversidade de usos diminuiu. Apesar disso, a integração do edifício com a cidade continuou, apesar de estabelecer-se de outra forma: através de edifícios com pilotis. A ambiência das áreas do térreo se integrava à da rua. Existem muitos exemplos nos anos 1940 e 1950 em que a forma de implantação dos edifícios no terreno enriquece a relação com o entorno. Muito dessem projetos

não previam muros isolando a construção da rua. Como visto no capítulo 2, o BNH dispunha de regra que obrigava a construção de um muro de divisa no limite do terreno, isolando a construção da rua. No térreo, embaixo nos pilotis ou nas laterais do prédio havia caminhos e ambientes com tratamento paisagístico apurado, sugerindo que transeuntes pudessem usar os espaços. Em alguns casos, de acordo com a sensibilidade dos arquitetos, essas propostas de integração encontraram sutilezas formais e estéticas que mudaram completamente as características do entorno. Esse parece ser o caso do edifício Louveira (1946) projetado por Vilanova Artigas, que concebeu um espaço aberto arborizado entre os dois edifícios, relacionando-os com a praça Vilaboim em frente; e dos edifícios Lugano e Locarno (1962), projetado por Franz Heep, que previu uma praça interna interligando os edifícios à rua. Hoje, talvez por motivos de segurança, foi instalada uma grade na frente, isolando a praça para uso restrito dos moradores.

Posteriormente, o uso de térreos ajardinados sob pilotis se popularizou, em muitos projetos de apartamentos localizados nas áreas mais centrais da cidade, como Higienópolis, onde verifica-se grande quantidade desses prédios datados das décadas de 1940 e 1950. Talvez da mesma forma que aconteceu com a disseminação do uso de grandes janelas ocupando toda a extensão dos ambientes, essa integração associa-se igualmente às particularidades estéticas do edifício, tanto quanto uma condicionante de uso. O uso de pilotis em edifícios de apartamentos vulgarizou-se, independentemente das melhoras ambientais que ele efetivamente proporcionasse.

Figura 75: fotos do edifício Louveira, projetado por Vilanova Artigas em 1946 na rua Piauí (tiradas pelo autor, maio-2009)

Essas formas de integração do edifício com o entorno urbano compõem, aparentemente, grande parte dos projetos dos edifícios na primeira metade do século XX. A partir dos anos 1970, começou a popularizar-se a construção de condomínios verticais fechados. Esses edifícios, que ocupam por vezes grandes áreas na mancha urbana, tanto individualmente quando agrupados em regiões de alguns bairros, se isolam da cidade e as relações físico-territoriais e sociais são abruptamente cortadas. Esses equipamentos coletivos, além disso, resultariam da diminuição sistemática da área interna das habitações à medida que certas atividades iam sendo transpostas para fora da moradia.

3.5 - O projeto de [um] apartamento a partir dos anos 1960

Tramontano (2006, p. 69) afirma que atualmente o modelo de planta com características da habitação burguesa européia do século XIX está difundido por todo o país, por causa da idéia de implantar plantas-tipo, com a convicção de que “a reprodução extensiva de uma mesma tipologia é garantia indiscutível de maiores lucros.” Condicionantes locais ou regionais, como o

clima, os costumes, as características das técnicas construtivas, são sistematicamente subordinados ao modelo de planta que, entre os promotores, se convencionou tratar como o mais adequado e lucrativo. Um levantamento realizado em 2008¹⁸ confirma, inicialmente, a hipótese de que os projetos dos apartamentos seriam semelhantes em diversas regiões geo-políticas brasileiras. Nos apartamentos paulistanos, o uso dessas plantas tornou-se mais freqüente a partir dos anos 1930. Villa (2002), afirma que a adoção dessa solução se intensificou nos anos 1940 e se tornou recorrente nos anos 1950 e 1960. Na década de 1970, esse modelo de planta estava completamente consolidado, apresentando-se talvez como o mais rentável e seguro programa para os incorporadores da cidade. Esse apartamento, que trazia um programa reduzido da planta tripartida “se repetirá infinitamente no cenário imobiliário paulistano nos anos 1970.” (VILLA, 2002, p. 204) A autora conclui que esse quadro se efetivou quando observou-se a especialização de uma “arquitetura comercial subordinada (...) às regras de mercado.”

Além da utilização da mesma solução espacial nas unidades, outro problema foi a diminuição sistemática das áreas dos apartamentos. Sobre os apartamentos dos anos 1970, Lemos afirma que as salas eram minúsculas, os quartos de empregados eram quase tão pequenos quanto armários e que em *kitchenettes* mal havia espaço para o preparo dos alimentos para as refeições. O autor coloca que como o objetivo dos produtores era o máximo aproveitamento do terreno, o resultado era o mínimo de conforto. Os apartamentos “transformaram-se em amontoados de cubículos.” (LEMOS, 1976, p. 164). Encontramos apartamentos nos anos 1930 cuja área total era pequena, apesar de cômodos relativamente grandes: poucos ambientes, mas espaçosos.

Já nos anos 1940 e 1950 surgem vários pequenos apartamentos *kitchenettes*, mas que provavelmente, levando em consideração o seu desenho, eram ocupados por grupos familiares pequenos ou por pessoas sozinhas. Portanto, a metragem média disponível por pessoa não devia ser tão reduzida. A diferença é que, a partir dos anos 1960 e 1970, apartamentos com dois ou três dormitórios, mais uma ou duas salas, cozinha, área de serviço ocupam espaços cada vez menores. São programas habitacionais que por vezes propõem muitas atividades, mas que, entretanto, são distribuídas por minúsculos cômodos monofuncionais. Através da leitura dos apartamentos paulistanos contemporâneos realizada por Tramontano (2006), colocando a dificuldade de uso de ambientes com áreas diminutas, nota-se como as áreas foram reduzidas: a cozinha ficou cada vez menor, limitando-se, via de regra, a uma parede equipada, um corredor que liga o *hall* de entrada à área de serviço; os banheiros diminuiram ao limite possível. Seja qual

¹⁸ realizado através do grupo de trabalho Apartamentos no Treinamento Nomads.usp para graduandos. O objetivo era coletar, organizar e analisar projetos de edifícios de apartamentos em diversas regiões brasileiras. Uma das conclusões apontada pelo grupo é que a planta dos apartamentos coletados eram todas muito parecidas.

for o preço ou a qual classe social a que se destine, eles são dimensionados na medida exata dos equipamentos que abrigam; dormitórios cada vez menores, mas que, em contrapartida, abrigam mesas de trabalho, armários, racks, estantes, televisores, aparelhos de som, computadores, etc.

No edifício abaixo, percebemos as recorrências mencionadas por Tramontano (2006), o agenciamento padronizado de planta sistematizados por Queiroz e Tramontano (2009) e referências de plantas burguesas, como as descritas por Homem (1996). Esse projeto do edifício New Hampton, tem características de planta praticamente idênticas a grande maioria de plantas dos anos 1970, 1980, 1990 e 2000¹⁹. Além da planta da unidade, uma solução do edifício também se repete em muitos outros: a de implantar no pavimento-tipo quatro unidades habitacionais com uma circulação vertical centralizada.

Figura 76: planta e imagem do edifício New Hampton, incorporado pela Ditolvo em 1999 na rua Alcantarila (fonte: revista Veja. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Tramontano (2006, p. 70) também expõe a solução encontrada pelos promotores para o problema da redução de áreas. Inicialmente, nos anos 1970, em apartamentos de luxo, foram propostos equipamentos de uso coletivo, como *playgrounds* e piscinas para crianças, seguidos de quadra de esporte e piscinas para adultos. Segundo os corretores de imóveis, quando a uniformidade de plantas oferecidas reduzia muito as opções que o comprador tinha, a presença

¹⁹ dos projetos verificados, que compõem o Banco de Dados sobre o tema do Nomads.usp

desses equipamentos começou a valorizar o edifício. Além de tudo, “piscinas e quadras não custavam muito caro e davam *status* aos moradores.” Alterações do produto imobiliário normalmente passaram a ocorrer na esfera coletiva do edifício, ou mesmo através da introdução de novidades no estilo escolhido para a fachada, em detrimento da planta. Muitas atividades de lazer que aconteciam no espaço público da cidade passaram, teoricamente, a ocorrer no âmbito interno das áreas coletivas do edifício. Seus muros de divisa tornaram-se cada vez maiores, os sistemas de segurança e controle de acesso cada vez mais sofisticados, e a distância social dos moradores com o entorno igualmente maior.

Queiroz (2008) coloca que as mudanças na estrutura espacial das habitações que ocorrem nos dias de hoje, acontecem através dos interesses de seus promotores, tendo como critério sobretudo a questão financeira. Ele afirma que a falta de mudanças no projeto dos edifícios de apartamentos talvez se deva aos possíveis riscos envolvidos no processo de comercialização, por causa de eventuais preconceitos de vendedores e de compradores. Sobre as variáveis presentes nas decisões do *marketing* imobiliário nos anos 1970, Homero Miguel Psillakis (1975) lista aspectos que seriam relevantes para o comprador em suas necessidades: aspectos econômicos, como preços, condições de pagamento e juros; localização do imóvel; aspectos simbólicos, como a imagem da incorporadora ou do construtor. Sobre a habitação – principal produto do negócio – o autor menciona somente o número de dependências, a áreas, ao tipo de acabamento ou as cores escolhidas. A adequação da estrutura física à demanda social dos futuros moradores não é mencionada. Encontram-se esses aspectos mencionados em muitos anúncios publicitários da década de 1970. Como no do edifício Maringá, incorporado pela Arão Sahm em 1978 na rua Diana, como possibilidade de pagamento das parcelas ainda enquanto o imóvel fosse construído ou a valorização do bairro de Perdizes como localização do empreendimento.

Um bom apartamento fica perto do trabalho do marido, das compras da mulher, e da escola das crianças.

E se tiver uma planta como essa, fica melhor ainda.

Se dono de um apartamento nas Perdizes não é uma coisa fora do seu alcance. Aprenda um pouco sobre a planta. O Edifício Maringá está começando a ser construído, e fica pronto em 24 meses. Se você comprar um apartamento agora, durante a construção você completa a poupança, dando uma entrada a partir de Cr\$ 30.000, e mensais de Cr\$ 3.500 até a entrega das chaves. Quando isso acontecer, você já estará se instalando num apartamento que vale muito mais que o preço combinado. E só aí você começa a pagar as prestações do financiamento a longo prazo. Veja como é confortável fazer um bom negócio. São apartamentos de um dormitório, ou de dois com dois banheiros, numa planta extremamente racional, com garagem ou não. Tudo muito bem feito e bem acabado. Edifício Maringá, nas Perdizes. Visite nosso plantão de vendas, na rua Diana, 1019.

Rua Diana, 1019

Imóveis e Incorporações
ARÃO SAHM
Av. Paulista, 2.202 - 12º andar
Tel.: 285-3233 (PABX)

Figura 77: anúncio de venda do edifício Maringá, incorporado pela Arão Sahm em 1978 na rua Diana (fonte: jornal Folha de São Paulo. In: banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp)

Sobre a unidade de habitação, realmente aparece, como mencionou Psillakis, só a quantidade dos cômodos. No caso, dois quartos. A característica e as qualidades da planta, as propostas espaciais ou de uso não são relatadas. Em outro trabalho sobre *marketing* imobiliário, agora recente, Sandra Pires de Almeida observa que a competitividade entre as empresas leva cada vez mais a uma crescente busca por qualidade. Para ela, teríamos então "produtos/serviços extremamente semelhantes e conseqüentemente seus preços também." (ALMEIDA, 2000, p. 132). No estudo, direcionado aos corretores de imóveis, a autora afirma que o cliente "paga não pelo produto em si, mas pelo símbolo". Ela também cita alguns aspectos que deveriam ser enfocados pelos vendedores. Novamente, a qualidade espacial dos apartamentos não é mencionada. Sobre a quantidade de dormitórios, a área dos cômodos, as condições de pagamento, a autora não tem dúvida sobre qual deveria ser o enfoque das vendas: "Esqueça isso (...) A resposta mais indicada é: porque tem lareira para um jantar em família, porque está perto do aeroporto (...) e porque investir aqui garantirá rendimento futuro." (ALMEIDA, 2000, p. 132)

Conclusões

Alguns acontecimentos que se sucederam a década de 1940 são extremamente importantes para essa pesquisa. Por um lado as reivindicações profissionais dos arquitetos se organizaram em torno da atuação do IAB paulista. Por outro lado as empresas produtoras de edifícios de apartamentos estabeleceram-se na cidade em bases mais sólidas. É justamente nesse momento que a opção em morar nessa modalidade habitacional passa a ser valorizada, sendo associado a um viver moderno, mais próximo do modo de vida então vigente. À época, o principal produto imobiliário oferecido pela incorporação imobiliária local aos consumidores de habitação era o apartamento. Ele foi concebido com dispositivos espaciais e de uso mais atualizados, e promovidos em sistemas que traziam para a construção questões como o da reprodutibilidade, pré-fabricação e a padronização de alguns elementos construtivos. A maioria dos bons projetos encontrados data dos anos 1940 e 1950. É nessas décadas que existe a maior concentração de soluções alternativas ao tradicional modelo de planta burguês, introduzido já nos anos 1920 e que ainda constitui a opção em grande parte dos apartamentos construídos nos dias de hoje.

São projetos que alteram, além da tripartição espacial, a hierarquia e a disposição dos cômodos, a relação entre os ambientes, as atividades no interior do edifício, as circulações internas e externas à unidade habitacional, diversidade de programas habitacionais, técnicas e materiais de construção utilizados, a implantação do edifício no terreno, a relação do objeto construído com o entorno, etc.. A própria popularização de conceitos da arquitetura modernista e a sua adoção também contribuíram para a renovação das qualidades estéticas e de uso dos edifícios. Nesse contexto, as referências de projeto, ao que parece, eram quase sempre incorporadas a partir de idéias trazidas pelos próprios arquitetos. E que depois de introduzidas, essas soluções passavam a integrar o vocabulário arquitetônico dos edifícios da cidade. São vários os exemplos: o cuidadoso detalhamento do funcionamento das janelas nos projetos de Franz Heep, e a sua integração com as lajes, dando motivos estéticos para as aberturas de insolação e ventilação. Essa solução foi largamente utilizada no bairro paulistano de Higienópolis, um dos principais locais de construção de edifícios em meados do século XX; a forma de implantação de quatro unidades habitacionais no pavimento projetada por Rino Levi, com circulação vertical e horizontal centralizada. Nos anos 1930 os únicos projetos encontrados com essa solução eram do arquiteto. Posteriormente, a partir dos anos 1970, praticamente todos os projetos utilizam-na; grandes projetos que misturam atividades comerciais e de serviços às habitações, gerando grande diversidade de usos nos primeiros andares. Esse é o caso do edifício

Copan, projetado por Niemeyer e vários outros subseqüentes, como o edifício Racy projetado por Aron Kogan e Waldomiro Zarzur e o edifício Guatemala projetado por Francisco Beck.

As incorporadoras da cidade, gerindo seus empreendimentos em bases mais profissionais, aumentaram o nível de competitividade e produtividade nos projetos desenvolvidos e nas construções realizadas. Apesar disso, as referências projetuais, ao que parece, foram introduzidas pelos próprios arquitetos. Inicialmente por arquitetos de vanguarda, como Oswaldo Bratke, Vilanova Artigas, Franz Heep e Rino Levi, e posteriormente incorporada pela grande massa construída pela produção anônima. Ao menos no que diz respeito aos principais arquitetos de renome, eles transformaram-se em parceiro do capital imobiliário.

A própria forma de financiamento contribuía para a conformação desse quadro. Ainda não existiam mecanismos eficientes e sistemáticos de financiamento pública para a produção privada de edifícios de apartamentos, com habitações destinadas às classes média e alta. Os empreendimentos eram, no geral, auto-financiados. Havia incorporadoras que utilizavam recursos próprios para a construção de seus edifícios, outras usavam o aporte financeiro do próprio comprador. De qualquer forma, nos dois casos a prospecção e gestão do capital investido estavam centralizadas na empresa produtora. Também existiam bancos que investiam parte de seus recursos em atividades imobiliárias, como o BNI e o Banco Lar Brasileiro. Nesse caso a instituição financiadora e a empresa produtora também eram a mesma entidade. Nos dois exemplos dados, empresas privadas e bancos, as decisões sobre as características do projeto eram realizadas por eles próprios. Não tinha nenhuma interferência do governo federal sobre a produção imobiliária nas cidades brasileiras, pelo menos não em projetos de edifícios de apartamentos. Eles próprios resolviam, com a efetiva contribuição do arquiteto, as qualidades projetuais pertinentes em cada edifício.

Apesar da riqueza das soluções arquitetônicas de muitos edifícios, boa parte das unidades - mesmo as projetados por arquitetos ligados ao movimento moderno, realizadores de importantes projetos que transformaram-se em paradigmáticos de boa arquitetura residencial em edifícios verticalizados – ainda apresentava como solução a planta burguesa francesa. Ao se comparar esses projetos com os de décadas posteriores, principalmente após 1964, nota-se que as soluções de plantas com a estrutura da planta burguesa se mantiveram, acentuando-a cada vez mais. A partir dos anos 1970, são raríssimas as plantas que têm dispositivos espaciais diferentes. Por outro lado, propostas inovadoras, como as inúmeras encontradas nos anos 1940 e 1950, praticamente inexistem nos exemplares das décadas de 1970 e 1980. A padronização espacial, portanto, acentua-se nessa época, justamente no momento em que a forma de produção do edifício alterou-se novamente.

O BNH estrutura a produção imobiliária privada em uma escala inédita. Muitos órgãos foram criados a partir do BNH com a função de conduzir os empreendimentos de tal forma que o aporte financeiro do Banco fosse convertido posteriormente em lucro para o empresário, que com isso não teria dificuldades em retornar o capital emprestado. A partir de declarações de seus próprios presidentes, foram priorizados em sua gestão aspectos quantitativos, para a viabilização de um número significativo de unidades habitacionais. Segundo eles, dois problemas brasileiros deveriam ser resolvidos através das ações do Banco: o déficit habitacional e o desemprego. A capacidade da indústria da construção civil foi então potencializada. Os empresários não investiam mais seus recursos para a construção de seus edifícios. Nem poderiam. As informações colhidas por essa pesquisa levam a crer que os empresários de anos anteriores seriam incapazes de produzir na escala suficiente, no contexto dos anos 1960 e 1970. Até a década de 1950 o número de edifícios de apartamentos construídos ainda era proporcionalmente reduzido, eles estavam localizados apenas em áreas mais centrais e em grandes eixos de expansão, e eram destinados a classes de renda mais alta, devido a limitação dos financiamentos. Após 1964, a quantidade de habitações produzidas aumentou, agora localizadas em várias regiões da cidade e em periferias longe do centro, o capital para financiamento aumentou, e os prazos para o pagamento também aumentaram muito, diminuindo o valor de cada parcela.

A etapa de financiamento agora era realizada com um agente externo ao processo produtivo: o governo. As empresas, que antes priorizavam maneiras de captação de recursos – como na opção do "condomínio a preço de custo" –, agora se preocupavam com a adequação de seu produto aos condicionantes impostos pelo órgão financiador. A partir da dinâmica que se estabeleceu no mercado, praticamente todos os edifícios eram financiados pelo BNH, que só aprovaria projetos que tivessem características restritamente dentro de suas indicações. Esse condicionamento era realizado de várias formas: estudos, levantamento e análise das condições do mercado, normas, diretrizes e manuais. Por fim, se institucionalizavam através de resoluções, instruções, circulares e leis. No geral, o que se pode perceber, é que tais indicações tinham o objetivo de tornar o empreendimento viável do ponto de vista financeiro. Principalmente na etapa de comercialização das unidades. Habitações não vendidas gerariam comprometimento do lucro empresarial, e o conseqüente atraso ou mesmo inadimplência do pagamento do financiamento dos produtores ao BNH. Sem esse retorno, o Banco ficava impossibilitado de reinvestir o capital em outros projetos. Investindo menos, diminuiria o número de unidades habitacionais produzidas, prejudicando seu próprio objetivo inicial: diminuir o déficit habitacional e gerar emprego.

Através da compreensão das diretrizes e procedimentos internos para aprovação de projetos utilizada pelo BNH é possível notar que era importante que as soluções espaciais nos projetos fosse padronizada. Uma planta tradicional teria, supostamente, maior aceitação entre o

público em geral e, conseqüentemente, mais rápido o processo de sua venda. Essas regras interferiam desde a definição da estrutura espacial da unidade, nas formas de implantação do edifício no lote, nas técnicas construtivas, nos materiais de acabamento, nas áreas construídas, etc.. Como não existiam outras formas de financiamento equivalente ao BNH, os empresários eram obrigados a participar desse sistema se quisessem aporte financeiro suficiente para viabilizar a construção do edifício. No fim, acabavam seguindo rigorosamente suas normas, padronizando o projeto.

O paradoxo desse sistema é que justamente o projeto, que reconhecidamente tem à época um empobrecimento de suas qualidades estéticas e espaciais, tenha se tornado o elemento primordial na etapa de aprovação do financiamento. Comparando essas duas fases – anos 1940-50 e 1960-70 – percebe-se que o projeto sempre foi muito valorizado. Antes de forma a evidenciar os atributos plásticos do edifício, associando as suas inovações à modernidade, ao novo, ao diferente, ao bom, etc.. Depois, o que se tornou essencial foi exatamente o contrário: o apartamento deveria necessariamente ter plantas iguais ou muito parecidas, com a mesma estrutura, senão, segundo o BNH, ficaria comprometida sua comercialização porque seus compradores, supostamente, teriam resistência em aceitar propostas espaciais diferentes.

Outro aspecto importante é a mudança do papel do arquiteto no processo de produção do edifício. Alguns autores afirmam que houve um processo de assalariamento dos arquitetos a partir da implantação do novo sistema habitacional de 1964. A quantidade de arquitetos que trabalhavam em empresas incorporadoras tem importância relativa para essa pesquisa. O mais relevante é que justamente nessa época em que a maioria dos projetos passou a ser resolvido dentro das empresas é que a sua qualidade piorou. Existem relatos de que a participação do arquiteto na produção do edifício nos anos 1950 abarcava várias etapas: a escolha do terreno e a sua localização, a definição do programa habitacional, a concepção do projeto arquitetônico, participação na definição dos materiais e das técnicas construtivas, etc.. A forma de participação do arquiteto era artesanal, ou seja, ele participava da maioria das fases de produção do edifício. Tinha, portanto, a compreensão de todo o processo. Já nos anos 1970, tendo seu trabalho limitado em atividades dentro de departamentos de projetos de incorporadoras imobiliárias, a sua visão passou a ser muito segmentada. Seu papel – quanto há – é o de adequação de alguns condicionantes externos, como os de viabilização financeira, ao espaço construído.

Referências

- ABECIP – Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança; CBPE – Centro de Produtividade e Expansão do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo. *Habitação – a experiência brasileira*, 1977
- ACRÓPOLE. *A habitação operária*. In: revista Acrópole. n. 301, dez 1963
- ACRÓPOLE. *Discurso do presidente IAB-SP*. In: revista Acrópole. n. 346, jan 1968a
- ACRÓPOLE. *Encontro Nacional de Ensino de Arquitetura*. In: revista Acrópole. n. 345, nov 1967
- ACRÓPOLE. *Humanização do apartamento*. In: revista Acrópole. n. 301, dez 1963
- ACRÓPOLE. *Normas de conduta profissional do arquiteto*. In: revista Acrópole. n. 311, out 1964
- ACRÓPOLE. *Reivindicações*. In: revista Acrópole. n. 344, out 1967
- ACRÓPOLE. *Teoria modular*. In: revista Acrópole. n. 350, mai 1968f
- Almeida, Sandra Pires de. *Marketing Imobiliário*. São Paulo: SP Marketing Editorial e Empresarial, 2000
- Anelli, Renato Luiz Sobral. *Arquitetura e cidade na obra de Rino Levi*. Tese de doutorado. São Paulo: FAU-USP, 1995
- Argan, Giulio. Carlo. *Arte moderna – do Iluminismo aos movimentos contemporâneos*. Capítulo 6 – A época do Funcionalismo. São Paulo: Companhia das Letras, 1994
- Arruda, Maria Arminda do Nascimento. Empreendedores culturais imigrantes em São Paulo de 1950. In: Scielo. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-20702005000100006&Ing=en&nrm=iso#back01. Acesso em 18 Setembro 2009
- Artigas, Vilanova. *Caminhos da arquitetura*. São Paulo: Cosac Naify, 1999
- Artigas, Vilanova. *Uma falsa crise*. In: revista Acrópole. n. 319, jul 1965
- Associação Brasileira de Escolas de Arquitetura. *Sobre a história do ensino de arquitetura no Brasil*. São Paulo, 1977
- Azevedo, Sérgio de. *A crise política habitacional – dilemas e perspectivas para o final dos anos 90*. In: Ribeiro, L. C. Q; Azevedo, S. (org) *A crise da moradia nas grandes cidades – da questão da habitação à reforma urbana*. Rio de Janeiro: UFRJ, 1996
- Bardi, Pietro Maria. *O mito de São Paulo*. In: Rhodia. O caderno de São Paulo. São Paulo, 1979
- Bem, José Paulo de. *São Paulo – cidade, memória e projeto*. Tese de doutorado. São Paulo: FAU-USP, 2006
- Benevolo, Leonardo. *As origens da urbanística moderna*. Lisboa: Presença. 1987
- Body Genddrot, M. *Uma vida privada francesa segundo o modelo americano*. In: Prost, A; Vincent, G. (org). *História da vida privada – da Primeira Guerra aos nossos dias*. São Paulo: Companhia das Letras, 1992

Bolaffi, Gabriel. *Para uma nova política habitacional e urbana – possibilidades econômicas, alternativas operacionais e limites políticos*. In: Valladares, Lúcia do Prado (org). *Habitação em questão*. Rio de Janeiro: Zabar, 1980

Bonduki, Nabil Georges. *Habitat II e a emergência de um novo ideário em políticas urbanas*. In: Gordilho-Souza, Ângela (org). *Habitar contemporâneo - novas questões no Brasil dos anos 90*. Salvador, 1997

Bonduki, Nabil; Rolnik, Raquel. *Periferia da Grande São Paulo - reprodução do espaço como expediente de reprodução da força de trabalho*. In: Maricato, Ermínia (org). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Omega, 1979

Borges, João Gonçalves; Vasconcellos, Fábio Puccetti. *Habitação para o desenvolvimento*. Editora Bloch, 1973

Bosetti, Adriano Augusto. *A avenida Nove de Julho como síntese das intervenções urbanísticas na cidade de São Paulo na primeira metade do século 20*. In: Sampaio, Maria Ruth Amaral de (org). *A promoção privada de habitação econômica e a arquitetura moderna – 1930-1964*. São Paulo: Rima, 2002

Branco, Ilda Helena Diniz Castello. *Arquitetura no centro da cidade - edifícios de uso coletivo - São Paulo 1930-1950*. Dissertação de mestrado. São Paulo: FAU-USP, 1988

Brandão, Maria de Azevedo. *Habitar como questão de política pública*. In: Gordilho-Souza, Ângela (org). *Habitar contemporâneo - novas questões no Brasil dos anos 90*. Salvador, 1997

Bratke, Oswaldo. *Banheira para pequeno apartamento*. In: revista Acrópole. n. 286, set 1962

Bratke, Oswaldo. *Habitações populares*. In: revista Acrópole. n. 335, dez 1966

Bratke, Oswaldo. *Instalação sanitária para casa popular*. In: revista Acrópole. n. 293, abr 1963

Bruand, Yves. *Arquitetura contemporânea no Brasil*. São Paulo: Perspectiva, 1981

Bruna, Paulo. *Arquitetura, Industrialização e Desenvolvimento*. São Paulo: Perspectiva, 1976

Cano, Wilson. *Raízes da concentração industrial em São Paulo*. São Paulo: Difel, 1977

Cardoso, Adauto Lúcio. *O mercado imobiliário e a crise – o caso de São Paulo*. In: Ribeiro, L. C. Q; Azevedo, S. (org) *A crise da moradia nas grandes cidades – da questão da habitação à reforma urbana*. Rio de Janeiro: UFRJ, 1996

Cardozo, Daniel de Moraes. *A estagnação do modelo habitacional – uma releitura necessária sobre o apartamento paulistano*. Dissertação de mestrado. São Paulo: Mackenzie, 2005

Coccaro, José Luiz. *Modernização urbano – industrial e arquitetura na cidade de São Paulo no período de 1960-1975*. Dissertação de mestrado. São Paulo: FAU-USP, 2000

Comitre, Edvânia Helenice Dantas. *Análise gráfica – um olhar sobre a arquitetura moderna paulistana*. Dissertação de mestrado. São Paulo: FAU-USP, 2004

- Corona, Eduardo. *ABDI IAB ESDI FAU UD USE ETC*. In: revista Acrópole. n. 317, mai 1965c
- Corona, Eduardo. *Acêrca da habitação popular*. In: revista Acrópole. n. 319, jul 1965d
- Corona, Eduardo. *A nova regulamentação profissional (I)*. In: revista Acrópole. n. 300, out/nov 1963a
- Corona, Eduardo. *A nova regulamentação profissional (II)*. In: revista Acrópole. n. 301, dez 1963b
- Corona, Eduardo. *A nova regulamentação profissional (III)*. In: revista Acrópole. n. 302, jan 1964a
- Corona, Eduardo. *Arquitetura e comodidade*. In: revista Acrópole. n. 315, mar 1965b
- Corona, Eduardo. *Aspectos da nova lei*. In: revista Acrópole. n. 336, jan/fev 1967
- Corona, Eduardo. *Chances perdidas na nova lei das incorporações*. In: revista Acrópole. n. 314, fev 1965a
- Corona, Eduardo. *Coisas de um vestibular – FAU*. In: Revista Acrópole. n. 358, 1969
- Corona, Eduardo. *Dificuldades do arquiteto ou a triste figura do cliente desavisado*. In: revista Acrópole. n. 311, out 1964c
- Corona, Eduardo. *Notas alheias e arquitetura do futuro*. In: revista Acrópole. n. 355, out 1968c
- Corona, Eduardo. *O trabalho nos foge das mãos*. In: revista Acrópole. n. 349, abr 1968^a
- Corona, Eduardo. *Os pioneiros da arquitetura moderna no Brasil*. In: revista Acrópole. n. 301, dez 1963c
- Corona, Eduardo. *Renovação do ensino da arquitetura*. In: revista Acrópole. n. 350, mai 1968b
- Corona, Eduardo. *U. I. A. congresso melancólico*. In: revista Acrópole. n. 320, ago 1965e
- Corona, Eduardo. *Uma arquitetura para as massas, porém boa*. In: revista Acrópole. n. 357, dez 1968
- Corona, Eduardo. *Uma experiência didática*. In: revista Acrópole. n. 303, fev 1964b
- Costa, Rubens Vaz da. *Desenvolvimento e crescimento urbano no Brasil*. Rio de Janeiro: BNH, 1972
- Dean, Warren. *A industrialização de São Paulo*. São Paulo: Difel, s. d.
- Diniz Filho, Luis Lopes; Bessa, Vagner de Carvalho. *Vocação e nacionalismo – as visões do urbano no pensamento do Estado brasileiro – 1930-1961*. In: revista Espaço e Debates. n. 34, 1991
- Drebes, Fernanda Jung. *O edifício residencial e a arquitetura brasileira – 1945-1955*. 5º Seminário DOCOMOMO Brasil. São Carlos, 2003
- Durand, José Carlos. *Arte, privilégio e distinção*. Parte II: Importação do “Modernismo” (1890-1945). Capítulo 4, 5 e 6. São Paulo: Perspectiva / EDUSP, 1989. p. 53-88
- Fabício, Márcio Minto. *Processos construtivos flexíveis – projeto da produção*. Dissertação de mestrado. São Carlos: EESC-USP, 1996
- Falbel, Anat. *CBI Esplanada – memória e futuro de um edifício moderno em São Paulo*. In: 6º Seminário DOCOMOMO Brasil. Niterói, 2005

Farias, Agnaldo Aricê Caldas. *Arquitetura eclipsada – notas sobre história e arquitetura a propósito da obra de Gregori Warchavchik, introdutor da arquitetura moderna no Brasil*. v. 2. Dissertação de mestrado. Campinas: IFCH-UNICAMP, 1990

Feldman, Sarah. *Planejamento e Zoneamento - São Paulo – 1947-1972*. Tese de doutorado. São Paulo: FAU-USP, 1996

Ferro, Sérgio. *O canteiro e o desenho*. São Paulo: Projeto, 1979

Ficher, Sylvia. *Edifícios altos no Brasil*. In: Revista Espaços e Debates n. 37. São Paulo, 1994

Ficher, Sylvia. *Os arquitetos da Poli – ensino e profissão em São Paulo*. São Paulo: EDUSP, 2005

Fiorin, Evandro. *Arquitetura paulista – do modelo à miragem*. Tese de doutorado. São Paulo: FAU-USP, 2009

Foot, Francisco; Leonardi, Victor. *História da indústria e do trabalho no Brasil*. São Paulo: Global, 1982

Fuão, Fernando Freitas. *Brutalismo, a última trincheira do movimento moderno*. 3º Seminário Docomomo. São Paulo, 1999

Gonçalves, Oswaldo Corrêa. *Arquitetura na 8ª Bienal*. In: revista Acrópole. n. 322, out 1965

Guedes, Joaquim; Wilhelm, Jorge. *O exercício da profissão em função da arquitetura e o meio ambiente e a integração do arquiteto no planejamento*. In: revista Acrópole. n. 334, 1966

Guerrand, Roger-Henri. *Espaços privados*. In: Perrot, Michele (org). *História da vida privada: da Revolução Francesa à Primeira Guerra*. v.4. São Paulo: Companhia das Letras, 1991

HABITAT. *Arranha-céus e o espírito*. In: revista Habitat. n. 8, 1952

Harris, Elizabeth. *Le Corbusier – riscos brasileiros*. São Paulo: Nobel, 1987

Heep, Franz. *Janela para apartamento*. In: revista Acrópole. n. 286, 1962

Hobsbawn, Eric. *Era dos extremos: o breve século XX (1914-1991)*. Cap. 10: *a Revolução Social*. São Paulo: Companhia das Letras, 1997, p. 282-336

Homem, Maria Cecília Naclério. *O Palacete paulistano – e outras formas urbanas de morar da elite cafeeira – 1867-1918*. São Paulo: Martins Fontes, 1996

IAB. *Arquitetura brasileira após Brasília – depoimentos*. Rio de Janeiro, 1978

IAB. *Arquitetura e desenvolvimento nacional – depoimentos de arquitetos paulistas*. São Paulo: IAB, 1979

IAB. *III Congresso Nacional de Arquitetos*. Belo Horizonte, 1953

IAB. *IX Congresso Brasileiro de Arquitetos*. São Paulo, 1976

Império, Flávio; Lefevre, Rodrigo; Ferro, Sérgio. *Notas sobre arquitetura*. In: revista Acrópole. n. 319, jul 1965

Lago, Luciana Corrêa do; Ribeiro, Luiz César de Queiroz. *A casa própria em tempo de crise – os novos padrões de provisão de moradia nas grandes cidades*. In: Ribeiro, L. C. Q; Azevedo, S. (org) *A crise da moradia nas grandes cidades – da questão da habitação à reforma urbana*. Rio de Janeiro: UFRJ, 1996

Leal, Daniela Viana. *Edifício Montreal – arquitetura moderna e orgulho nacional apropriados pela iniciativa privada paulistana na década de 1950*. 6º Seminário DOCOMOMO Brasil. Niterói, 2005

Leal, Daniela Viana. *Oscar Niemeyer e o mercado imobiliário de São Paulo na década de 1950 – o escritório satélite sob a direção do arquiteto Carlos Lemos e os edifícios encomendados pelo Banco Nacional Imobiliário*. Disponível em <www.docomomo.org.br/seminario5> Acesso em: 13 nov 2008

Le Corbusier. *Precisões de um estado presente da arquitetura e do urbanismo*. São Paulo: Cosac & Naify, 2004

Lefreve, Rodrigo Brotero. *Notas sobre o papel dos preços de terrenos em negócios imobiliários de apartamentos e escritórios, na cidade de São Paulo*. In: Maricato, Ermínia (org). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Omega, 1979

Leite, Luiz Ricardo Pereira. *Estudo das estratégias das empresas incorporadoras do município de São Paulo no segmento residencial no período 1960 – 1980*. Dissertação de mestrado. São Paulo: FAU-USP, 2006

Lemos, Carlos. *Alvenaria burguesa*. São Paulo: Nobel, 1985

Lemos, Carlos. *Cozinhas, etc. – um estudo sobre as zonas de serviço da Casa Paulista*. São Paulo: Perspectiva, 1976

Lemos, Carlos. *Edifícios Residenciais em São Paulo - da sobriedade à personalização*. In: revista Projeto. n. 133. São Paulo, 1990

Lemos, Carlos. *História da casa brasileira*. São Paulo: Contexto, 1989

Lemos, Carlos. *O morar no modernismo paulistano*. In: Rhodia. O caderno de São Paulo. São Paulo, 1979

Levy, Evelyn. *Olhando pra trás – 40 anos de planejamento urbano em São Paulo*. In: revista Espaço e Debates. n. 15. 1985

Lins, Paulo de Tarso Amendola. *Arquitetura nas Bienais internacionais de São Paulo – 1951-1961*. Tese de doutorado. São Carlos: EESC, 2008

Lira, José Tavares Correia de. *Ruptura e construção – Gregori Warchavchik, 1917-1927*. Disponível em: <www.sielo.br/scielo.php?pid=s101-330020070002000138script=sci_arttext&lng=en> Acesso em: 28 out 2008

- Lotufo, Zenon. *A influência dos mestres*. In: revista Acrópole. n. 132, 1949
- Macedo, Silvio Soares. *O processo de verticalização e paisagem da cidade*. In: revista Sinopses. nº 15. São Paulo: FAU-USP, junho 1991
- Maricato, Ermínia. *Indústria da construção e política habitacional*. Tese de doutorado. São Paulo: FAU-USP, 1983
- Martins, Carlos (org). *Arquitetura do século XX e outros escritos – Gregori Warchavchik*. São Paulo: Cosac Naify, 2006
- Mello, Eduardo Keneese de. *Dois congressos de arquitetos*. In: revista Acrópole. n. 364, 1969
- Mello, Eduardo Kneese de. *O arquiteto no Brasil*. In: revista Acrópole. n. 144, 1950
- Melo, Marcus André B. C. de Melo. *Estruturação intra-urbana, regimes de acumulação e Sistemas Financeiras da Habitação – Brasil em perspectiva comparada*. In: revista Espaço e Debates. n. 31, 1990
- Mendonça, Denise Xavier de. *Arquitetura metropolitana – São Paulo década de 50 – análise de 4 edifícios – Copan, Sede do Jornal O Estado de São Paulo, Itália, Conjunto Nacional*. Dissertação de mestrado. São Carlos: EESC-USP, 1999
- MUSEU LASAR SEGALL. *Três momentos da arquitetura paulista – Warchavchik, Pilon, Rino Levi*. Catálogo da exposição comemorativa do 10º aniversário. São Paulo: Fundação Nacional de Arte – FUNARTE / Museu Lasar Segall, 1983
- Passos, Luiz Mauro do Carmo. *Edifícios de apartamentos – formações tipológicas na arquitetura da cidade – Belo Horizonte – 1939-1976*. Belo Horizonte: AP Cultural, 1998
- Pereira, José Carlos. *Estrutura e Expansão da Indústria em São Paulo*. São Paulo: Nacional, 1967
- Pereira, Miguel Alves. *Arquitetura, texto e contexto – o discurso de Oscar Niemeyer*. Brasília: Universidade de Brasília, 1997
- Pereira, Paulo Cesar Xavier. *Espaço, Técnica e Construção*. São Paulo: Nobel, 1988
- Perrot, Michele. *Maneiras de morar*. In: Perrot, M. (org). *História da vida privada – da Revolução Francesa à Primeira Guerra Mundial*. v. 4. São Paulo: Companhia das Letras, 1991
- Pinheiro, Maria Lúcia Bressan. *Modernizada ou moderna? – a arquitetura em São Paulo, 1938-45*. Tese de doutorado. São Paulo: FAU-USP, 1997
- Porta, Paula (org). *História da cidade de São Paulo – a cidade na primeira metade do século XX*. São Paulo: Paz e Terra, 2004
- Psillakis, Homero Miguel. *Marketing imobiliário - variáveis de decisão*. In: Revista de Administração de Empresas. nº15. Rio de Janeiro, novembro / dezembro 1975

Queiroz, Fábio Abreu de. *Apartamento modelo – arquitetura, modos de morar e produção imobiliária na cidade de São Paulo*. Dissertação de mestrado. São Carlos: EESC-USP, 2008

Queiroz, Fábio Abreu de; Tramontano, Marcelo. Apartamentos paulistanos: um olhar sobre a produção privada recente. In: revista Ambiente Construído. v. 9, 2009

Reidy, Affonso Eduardo. *Inquérito Nacional de arquitetura*. In: Xavier, Alberto (org). *Arquitetura moderna brasileira – depoimento de uma geração*. São Paulo: ABEA / FUA / PINI, 1987

Reis Filho, Nestor Goulart. *Condições de implantação da arquitetura urbana 1940-60*. In: revista Acrópole. n. 355, out 1968

Reis Filho, Nestor Goulart. *Quadro da arquitetura no Brasil*. São Paulo: Perspectiva, 1976

Reis Filho, Nestor Goulart. *Metropolização em São Paulo*. São Paulo, 1972

Ribeiro, Luiz César de Queiroz; Azevedo, Sérgio de. *A produção da moradia nas grandes cidades – dinâmicas e impasses*. In: Ribeiro, L. C. Q; Azevedo, S. (org) *A crise da moradia nas grandes cidades – da questão da habitação à reforma urbana*. Rio de Janeiro: UFRJ, 1996

Rolnik, Raquel. *A cidade e a lei – legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: FAPESP / Studio Nobel, 1997

Rolnik, Raquel. *De como São Paulo virou a capital do capital*. In: Valladares, Licia do Prado (org). *Debates urbanos - repensando a habitação no Brasil*. nº 3. Rio de Janeiro: Zahar, 1982

Rolnik, Raquel. *A cidade e a lei – legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: FAPESP / Studio Nobel, 1997

Rolnik, Raquel. *São Paulo*. São Paulo: Publifolhas, 2001

Rossetto, Rossella. *Depoimento*. Entrevistador: Felipe Anitelli. São Paulo, 2009

Rossetto, Rossella. *Produção imobiliária e tipologias residências modernas - São Paulo - 1945/1964*. Tese de doutorado. São Paulo: FAU-USP, 2002

Rosso, Teodoro. *Um imperativo inadiável – a industrialização da construção - padronização*. In: revista Acrópole. n. 131, 196?

Rosso, Teodoro. *Um imperativo inadiável – a industrialização da construção – a habitação*. In: revista Acrópole. n. 279, 196?

Salgado, Ivone. *Caracterização dos promotores imobiliários que atuam na cidade de São Paulo -1977 – 1982*. In: Espaço e Debates. nº 21, 1987

Sampaio, Maria Ruth Amaral de. *A promoção privada de habitação econômica e a arquitetura moderna em São Paulo – 1930-1964*. In: Sampaio, M. R. A (org). de. *A promoção privada de habitação econômica*. São Paulo: Rima, 2002

Sanvitto, Maria Luiza Adams. *As questões compositivas e o ideário do brutalismo paulista*. In: revista ARQTEXTOS. n. 2, 2002

Saia, Luis. *Congresso de Cuba – não é com vinagre que se apanha mosca*. In: revista Acrópole. n. 297, jul 1963

Saia, Luis. *Notas sobre a evolução da morada paulista – gran finale com rampa e pilotis*. In: revista Acrópole. n. 207, 1956a

Saia, Luis. *Notas sobre a evolução da morada paulista – meditação melancólica*. In: revista Acrópole. n. 208, 1956b

Santos, Lena Coelho. *Arquitetura paulista em torno de 1930-1940*. Dissertação de mestrado. São Paulo: FAU-USP, 1985

Segawa, Hugo. *Obviedade e mediocridade*. In: Revista Projeto. nº 141. São Paulo, 1991

Segawa, Hugo. *Arquiteturas no Brasil – 1900-1990*. São Paulo: EDUSP, 1997

Segawa, Hugo. *Depoimento*. Entrevistador: Felipe Anitelli. São Paulo, 2008

Segawa, Hugo. *Prelúdio da metrópole – arquitetura e urbanismo na passagem do século XIX ao XX*. São Paulo: Ateliê, 2000

Serapião, Fernando. *Quatro pecados louváveis*. In: Arcoweb, artigos. 2006. Disponível em www.arcoweb.com.br/debate/debate87. Acesso em 1 maio 2008

Silva, Luís Octavio da. *A constituição das bases para a verticalização na cidade de São Paulo*. In: Vitruvius, arqtextos. 2007. Disponível em www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq000/esp399. Acesso em 1 de maio de 2008

Silva, Sergio. *Expansão cafeeira e origens da indústria no Brasil*. São Paulo: Alfa-omega, 1976

Somekh, Nadia. *A cidade vertical e o urbanismo modernizador – São Paulo 1920-1939*. São Paulo: EDUSP, Nobel, 1997

Somekh, Nadia. *Depoimento*. Entrevistador: Felipe Anitelli. São Paulo, 2009

Souza, Abelardo de. *Arquitetura no Brasil – depoimentos*. São Paulo: EDUSP / Diadorim, 1978

Souza, Maria Adélia Aparecida de. *A identidade da metrópole – a verticalização em São Paulo*. São Paulo: HUCITEC / EDUSP, 1994

Souza, Maria Adélia Aparecida de. *Incorporação imobiliária – a fábrica do solo*. In: Ribeiro, Luiz Cesar de Queiroz; Lago, Luciana Corrêa do (org). *Acumulação urbana e a cidade – impasses e limites da produção capitalista da moradia no Brasil*. Rio de Janeiro: UFRJ, 1992

- Taschner, Suzana Pasternak. *Diagnóstico e desafios da habitação no Brasil*. In: revista Sinopes. n. 15, junho 1991
- Thomaz, Dalva. *Entre a idealização e a realidade*. In: AU.N.43. São Paulo, agosto / setembro 1992
- Tramontano, Marcelo. *Apartamentos em São Paulo - brevíssimo exame de uma história controversa*. in: revista Arquitetura e Urbanismo nº 145, São Paulo, 2006
- Tramontano, Marcelo. *Habitação moderna – a construção de um conceito*. São Carlos: EESC-USP, 1993
- Tramontano, Marcelo. *Paris, São Paulo, Tóquio – novos modos de vida, novos espaços de morar*. Tese de doutorado. São Paulo: FAU-USP, 1998
- Trindade, Mario. *Habitação e desenvolvimento*. Rio de Janeiro: Vozes, 1971
- Vaz, Lilian Fessler. *Modernidade e moradia – habitação coletiva no Rio de Janeiro – séculos XIX e XX*. Rio de Janeiro: 7 letras, 2002
- Villa, Simone. *Apartamento metropolitano: habitações e modos de vida na cidade de São Paulo*. Dissertação de Mestrado. São Carlos: EESC – USP, 2002
- Villaça, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: FAPESP, 2001
- Warchavchik, Gregori. *Importância e diretrizes da arquitetura brasileira*. In: revista Acrópole. n. 232, 1958
- Wolf, José. *Uma pedra no caminho*. In: revista AU. n.17. São Paulo, 1988
- Xavier, Alberto (org). *Arquitetura moderna brasileira – depoimento de uma geração*. São Paulo: ABEA / FUA / PINI, 1987
- Zein, Ruth Verde. *A arquitetura da Escola paulista Brutalista – 1953-1973*. Tese de Doutorado. Porto Alegre: UFRGS, 2005
- Zein, Ruth Verde. *Depoimento*. Entrevistador: Felipe Anitelli. São Paulo, 2009

Documentos consultados no CEDIN-CEF sobre o BNH, com resumo do tema

RESOLUÇÃO - BNH: restringe a realização de obras - custeadas com recursos do SFH - às empresas construtoras nacionais. n. 43, 1980

RESOLUÇÃO - BNH: regulamenta a aplicação de penalidades às SCI e as APE. n. 51, 1980

RESOLUÇÃO - BNH: dispõe sobre a concessão aos agentes financeiros do SBPE de empréstimo vinculado à produção de habitações. n. 78, 1980

RESOLUÇÃO - BNH: dispõe sobre a fiscalização de obras no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação. n. 131, 1981

RESOLUÇÃO - BNH: estabelece a obrigatoriedade de Visto Prévio do BNH para empreendimentos a serem construídos com recursos do Banco. n. 131, 1982

RESOLUÇÃO - BNH: estabelece condições gerais para os financiamentos, refinanciamentos, empréstimos e repasses concedidos pelas entidades pertencentes ao Sistema Financeiro da Habitação. n. 142, 1982

RESOLUÇÃO - BNH: estabelece critérios para aferição do desempenho técnico de empresas construtoras, nas obras vinculadas ao SFH. n. 156, 1982

RESOLUÇÃO - BNH: estabelece normas para o caso de inclusão de incorporadores na relação de firmas e pessoas impedidas de operar com os sistemas geridos pelo BNH. n. 164, 1982

RESOLUÇÃO - BNH: estabelece normas relativas à concessão de empréstimos a empresários, destinados a produção de imóveis residenciais através do SBPE. n. 171, 1982

RESOLUÇÃO DO CONSELHO – BNH: modifica a instrução n. 7-66. n. 98, 1966

RESOLUÇÃO DO CONSELHO – BNH: obriga a utilização do regime de empreitada nas incorporações imobiliárias financiadas pelo Sistema Financeiro de Habitação. n. 66, 1967

RESOLUÇÃO DO CONSELHO – BNH: estabelece normas sobre financiamentos a empresários e levantamento do capital mutuario. n. 31, 1968

RESOLUÇÃO DO CONSELHO – BNH: estabelece as condições gerais a que deverão satisfazer as aplicações do Sistema Financeiro da Habitação destinadas a financiar a aquisição e construção da casa própria. n. 25, 1971

RESOLUÇÃO DO CONSELHO – BNH: estabelece normas gerais aplicáveis aos empréstimos concedidos por entidades do SBPE destinados a produção de habitações em regime de incorporação. n. 29, 1976

RESOLUÇÃO DE DIRETORIA – BNH: aprova roteiro para apresentação de projetos para obtenção da promessa de compra de hipotecas. n. 51, 1966

RESOLUÇÃO DE DIRETORIA – BNH: estabelece as formas de garantia e condições de empréstimo nos contratos do BNH. n. 3, 1967

RESOLUÇÃO DE DIRETORIA – BNH: fixa normas e condições para a assistência financeira do BNH às Sociedades de Crédito Imobiliário, Associações de Poupança e Empréstimo e Caixas Econômicas. n. 12, 1968

RESOLUÇÃO DE DIRETORIA – BNH: aprova disposições a serem adotadas no mercado de hipotecas. n. 16, 1968

RESOLUÇÃO DE DIRETORIA – BNH: recomenda prioridade na concessão de financiamento. n. 45, 1968

RESOLUÇÃO DE DIRETORIA – BNH: aprova cláusulas-padrão a serem incluídas nos contratos firmados entre agentes financeiros e empresários. n. 12, 1969

RESOLUÇÃO DE DIRETORIA – BNH: determina que sejam adotados, na análise de projetos, no mercado de hipotecas, os padrões de especificações da P-NB-140 da ABNT e os respectivos custos unitários de construção. n. 49, 1969

RESOLUÇÃO DE DIRETORIA – BNH: baixa normas aplicáveis à comercialização de habitações financiadas pelo SFH. n. 30, 1970

RESOLUÇÃO DE DIRETORIA – BNH: estabelece normas para a aquisição, a Iniciador, de créditos sob garantia de segundas hipotecas, no programa Mercado de Hipotecas. n. 60, 1971

RESOLUÇÃO DE DIRETORIA – BNH: regula a venda de Cédulas Hipotecárias do BNH às entidades do SBPE. n. 61, 1971

RESOLUÇÃO DE DIRETORIA – BNH: regulamenta o financiamento do BNH para aquisição ou construção da casa própria. n. 68, 1971

RESOLUÇÃO DE DIRETORIA – BNH: regula a concessão de créditos e desembolsos aos agentes e mutuários do BNH. n. 74, 1971

RESOLUÇÃO DE DIRETORIA – BNH: dispõe sobre anúncios e promoção de venda de unidades financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação. n. 25, 1972

RESOLUÇÃO DE DIRETORIA – BNH: regulamenta operações sobre hipotecas desenvolvidas na área de programas habitacionais. n. 14, 1975

RESOLUÇÃO DE DIRETORIA – BNH: fixa as atribuições dos órgãos integrantes da estrutura da Assessoria de Engenharia e dá outras providências. n. 21, 1976

RESOLUÇÃO DE DIRETORIA – BNH: estabelece condições gerais de operação das Carteiras Hipotecárias das Caixas Econômicas. n. 40, 1976

RESOLUÇÃO DE DIRETORIA – BNH: regulamenta no âmbito do SBPE o Programa de Construção Individual da Casa Própria (CICAP). n. 41, 1976

RESOLUÇÃO DE DIRETORIA – BNH: dispõe sobre as operações de crédito do BNH com seus agentes financeiros. n. 15, 1977

INSTRUÇÃO – BNH: normas das Carteiras de Habitação das Caixas Econômicas para o financiamento da incorporação de edifícios de apartamentos, vilas e conjuntos habitacionais em condomínio. n. 7, 1966

INSTRUÇÃO – BNH: instruções para pedidos de financiamentos às Caixas Econômicas. n. 8, 1966

INSTRUÇÃO DE DIRETORIA – BNH: dispõe sobre o credenciamento de profissionais e a avaliação de projetos vinculados a contratos de promessa de compra e venda de hipotecas. n. 2, 1967

INSTRUÇÃO DE DIRETORIA – BNH: estabelece normas sobre o desenvolvimento das operações no Mercado de Hipotecas conduzidas pela CHP (Carteira de Hipotecas). n. 1, 1972

INSTRUÇÃO DE DIRETORIA – BNH: roteiro para elaboração de projetos e apresentação de pedidos de empréstimos da Carteira de Operações de Natureza Social (COS). n. 2, 1976

INSTRUÇÃO DE DIRETORIA – BNH: sobre reservas de recursos para operações de financiamento a empresários da construção civil. n. 4, 1978

CIRCULAR DA SUPERINTENDÊNCIA DE AGENTES FINANCEIROS – BNH: dispõe sobre anúncios de comercialização de unidades habitacionais. n. 37-5329, 1971

CIRCULAR DA SUPERINTENDÊNCIA DE AGENTES FINANCEIROS – BNH: sobre taxas e juros no Mercado de Hipotecas. n. 46-4898, 1972

CIRCULAR DA SUPERINTENDÊNCIA DE AGENTES FINANCEIROS – BNH: sobre documentos necessários para pedidos de financiamento no Mercado de Hipotecas. n. 41-4898, 1972

CIRCULAR DA SUPERINTENDÊNCIA DE AGENTES FINANCEIROS – BNH: sobre consulta prévia de projeto realizadas na SAF. n. 46-5732, 1972

CIRCULAR DA SUPERINTENDÊNCIA DE AGENTES FINANCEIROS – BNH: normas para o Mercado de Hipotecas. n. 4-267, 1973

CIRCULAR DA CARTEIRA DE OPERAÇÕES ESPECIAIS E DE HIPOTECA – BNH: especificações mínimas para análise de projeto no Mercado de Hipoteca. n. 1, 1968

CIRCULAR DA CARTEIRA DE OPERAÇÕES ESPECIAIS E DE HIPOTECA – BNH: roteiro do processo de compra e venda de hipotecas. n. 3, 1968

BNH. Diretrizes para o controle de obras pelo município. Departamento de Pesquisa

BNH. Manual de exame de projetos de empreendimentos habitacionais. Departamento de Engenharia (DEGEN), 1983

BNH. Norma Brasileira (NB) da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). n. 192: elaboração de projetos de obras de engenharia e arquitetura.

BNH. Estudos Especiais do SINAPI – Sistema Nacional de Acompanhamento de Preço e Índices da Construção Civil

BNH. Manual de Aplicações. Caixa Econômica Federal, 1986

BNH. Relatório do grupo de trabalho instituído para estudar e propor solução para os vícios de construção no âmbito do SFH, 1986