

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

A VERTICALIZAÇÃO NA CIDADE DE SÃO PAULO NOS ANOS 1950 E 1960:
OS EDIFÍCIOS HABITACIONAIS COM TÉRREO COMERCIAL NO BAIRRO DA CONSOLAÇÃO

LUISA MAGNI FECCHIO

SÃO PAULO
2022

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

A VERTICALIZAÇÃO NA CIDADE DE SÃO PAULO NOS ANOS 1950 E 1960:
OS EDIFÍCIOS HABITACIONAIS COM TÉRREO COMERCIAL NO BAIRRO DA CONSOLAÇÃO

DISSERTAÇÃO APRESENTADA À FACULDADE DE ARQUITETURA E
URBANISMO DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO PARA OBTENÇÃO
DO TÍTULO DE MESTRE EM ARQUITETURA E URBANISMO

ÁREA DE CONCENTRAÇÃO: PROJETO DE ARQUITETURA
ORIENTADORA: PROF^a. DR^a. HELENA APARECIDA AYOUB SILVA

LUISA MAGNI FECCHIO

SÃO PAULO
2022

EXEMPLAR REVISADO E ALTERADO EM RELAÇÃO À VERSÃO ORIGINAL ,
SOB RESPONSABILIDADE DA AUTORA E ANUÊNCIA DA ORIENTADORA.

A versão original, em formato digital, ficará arquivada na Biblioteca da Faculdade.

São Paulo, 21 de Julho de 2022

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.

e-mail: luisa.fecchio@gmail.com

Catálogo na Publicação
Serviço Técnico de Biblioteca
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

Fecchio, Luisa Magni

A verticalização na cidade de São Paulo nos anos 1950 e 1960: os edifícios habitacionais com térreo comercial no bairro da Consolação / Luisa Magni Fecchio; orientadora Helena Aparecida Ayoub Silva. - São Paulo, 2022.

369p.

Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Área de concentração: Projeto da Arquitetura.

1. Arquitetura Moderna. 2. Edifícios Residenciais. 3. Uso Misto. 4. Mercado Imobiliário. I. Silva, Helena Aparecida Ayoub, orient. II. Título.

AGRADECIMENTOS

Agradeço à todos professores e colegas que contribuíram direta e indiretamente para o desenvolvimento desta dissertação;

à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, FAUUSP;

à professora Helena Ayoub Silva pela orientação, pelas conversas, por todo apoio e pela confiança durante todo o processo;

à professora Sabrina Studart Fontenele Costa e ao professor Luís Antônio Jorge pela leitura cuidadosa do memorial de qualificação e pelas importantes contribuições na banca de qualificação;

ao Arquivo Geral da Prefeitura do Município de São Paulo, em especial ao Jorge Assali, pela ajuda e disponibilização da documentação dos edifícios analisados. Material sem o qual não seria possível realizar esta pesquisa;

às professoras Marta Bogéa e Lúcia Koch pelas conversas que possibilitaram novas conexões e relações nesta pesquisa;

à Camila Reis e Mariana Strassacapa pelas revisões e conversas;

à Natália Tanaka e ao Fernando D'Império pela ajuda com a análise dos dados da tabela de IPTUs da cidade de São Paulo;

ao Lucas Pinto pela revisão ortográfica de grande parte desta dissertação;

ao Danilo Freire pela ajuda com a tradução do resumo;

à minha família e especialmente ao meus pais Deva e Luiz pelo apoio, incentivo e carinho;

ao Gustavo pelo companheirismo, pela paciência e pelas conversas sobre a pesquisa.

FECCHIO, Luisa Magni. **A verticalização na cidade de São Paulo nos anos 1950 e 1960: os edifícios habitacionais com térreo comercial no bairro da Consolação.** 2022. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2022.

RESUMO

Este trabalho tem como objetivo organizar, documentar e analisar a produção dos edifícios residenciais construídos nas décadas de 1950 e 1960 no bairro da Consolação, na cidade de São Paulo. Tendo como foco os projetos modernos de uso misto, ainda desconhecidos pelo meio acadêmico, analisamos dez edifícios com diferentes abordagens projetuais, com a intenção de compreender suas soluções e as características que os tornam exemplares relevantes para pensar a produção habitacional no espaço urbano.

Como forma de se aproximar do conjunto de fatores que influenciaram e determinaram de alguma forma a produção dos edifícios em questão, esta pesquisa percorre uma série de temas: a verticalização entre os anos 1950 e 1970; a legislação e a política urbana que definiram a forma de ocupação da cidade; as transformações da sociedade e a formação de São Paulo como metrópole moderna; a consolidação da arquitetura moderna e do apartamento como forma de morar; e, a importância do campo artístico para o desenvolvimento da arquitetura.

Também abordamos a formação do mercado imobiliário a partir dos temas da valorização, das maneiras de atuação das empresas incorporadoras, dos agentes envolvidos e do papel do arquiteto na produção para o mercado imobiliário, procurando entender o momento de constituição da profissão do arquiteto.

Palavras-chave: Arquitetura Moderna; Edifícios Residenciais; Uso Misto; Mercado Imobiliário; Consolação; Décadas de 1950 e 1960.

FECCHIO, Luisa Magni. **The verticalization of São Paulo in the 1950's and 1960's: the residential buildings with commercial ground floors in the neighborhood of Consolação.** 2022. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2022.

ABSTRACT

The main aims of this dissertation are to organize, document and analyze the production of apartment buildings in the 1950's and 1960's in Consolação, neighborhood in the city of São Paulo. Focusing on the modern, mixed-use and under-researched projects, we analyze 10 buildings with different design approaches to understand which characteristics make them relevant examples to think the housing production on the urban space.

In order to capture the main elements that influenced and determined the construction of the buildings at hand, this research dialogues with a series of academic topics: the verticalization process in the 1950's and 1960's; the legislation and the urban policies that defined the development of the city; the societal transformations and the growth of São Paulo as a modern urban center; the consolidation of modern architecture and the apartment as a new residential form; and, the importance of artistic movements in the development of architecture.

We also investigate the creation of the real estate market by analyzing strategies for land valuation, how real estate firms interact, which agents are involved in this process, and the roll of architects in this market, especially the moment when architecture established itself as a profession.

Keywords: Modern Architecture, Apartment buildings, Mixed-use, Real Estate Market, Consolação, 1950's and 1960's.

SUMÁRIO

11	INTRODUÇÃO		
15	I. A VERTICALIZAÇÃO		
16	I.1 O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DA CIDADE DE SÃO PAULO	49	I.3 O MORAR MODERNO
16	O desenvolvimento econômico, industrial e tecnológico	49	A metrópole moderna
18	O crescimento demográfico e físico da cidade	55	O movimento moderno
20	Influências internacionais - o arranha-céu	58	A nova forma de morar: o apartamento
24	Fases da verticalização e expansão de São Paulo	62	I.4 ARQUITETURA E ARTE
30	I.2 A LEGISLAÇÃO E A POLÍTICA URBANA	62	O campo artístico nas décadas de 1940-1960
31	O urbanismo paulistano	65	Os edifícios modernos e a arte
35	O Plano de Avenidas	66	São Paulo e a fotografia
37	As legislações	72	O Foto Cine Clube Bandeirante
40	O Código de Obras Arthur Saboya	81	A fotografia modernista e a arquitetura moderna
42	Desdobramentos do Código Arthur Saboya		
46	As transformações pós 1970		

83	2. O ARQUITETO E O MERCADO IMOBILIÁRIO	117	3. OS EDIFÍCIOS DE USO MISTO
84	2.1 A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA PRIVADA	118	3.1 O BAIRRO DA CONSOLAÇÃO
84	A valorização do produto imobiliário	118	A formação do viário do bairro
87	Verticalização e valorização	121	Ocupação física e social
91	A incorporação imobiliária	124	A verticalização
94	As empresas imobiliárias	124	O comércio
100	Anúncios de jornais	125	Educação, esporte, cultura e sociabilidade
		128	Pós-1970
104	2.2 A ATUAÇÃO DOS ARQUITETOS NO MERCADO IMOBILIÁRIO	129	Os edifícios dos anos 1950 e 1960
104	A profissão do arquiteto	133	3.2 OS EXEMPLARES COTIDIANOS
106	A atuação dos arquitetos		
111	Considerações sobre o trabalho do arquiteto no mercado imobiliário	137	3.3 AS TIPOLOGIAS RESIDENCIAIS COM TÉRREO COMERCIAL
		353	CONSIDERAÇÕES FINAIS
		359	Referências bibliográficas
		365	Lista de imagens

INTRODUÇÃO

Esta dissertação busca pensar a produção coletiva da cidade a partir da análise dos edifícios de uso misto construídos no bairro da Consolação, na cidade de São Paulo, durante as décadas de 1950 e 1960. O interesse por esse objeto de estudo e os questionamentos tratados nesta pesquisa surgiram com base na observação do cotidiano da cidade e dos edifícios habitacionais produzidos no período destacado, principalmente daqueles com térreo comercial. As qualidades percebidas nesses exemplares “corriqueiros”, como a sua relação com o entorno, a rua e vida da cidade, mostram-se ainda muito relevantes, sobretudo se comparadas às produções residenciais posteriores. No caso do bairro da Consolação, especialmente aos edifícios do *boom* imobiliário da década de 2010, composto por construções com recuos, isoladas no lote, com grades e grandes muros.

Este trabalho relaciona-se com um campo que vem crescendo, de pesquisas que buscam a ampliação do conhecimento sobre a produção imobiliária de mercado, responsável pela construção da cidade, principalmente de grande parte dos bairros cen-

trais, mas que ainda foi pouco estudada pelo meio acadêmico. Ao escolher como estudos de caso dez exemplares com diferentes características, buscamos ter um caráter inventariante na pesquisa, a qual procura ampliar e aprofundar o conhecimento e o acervo dos projetos habitacionais modernos.

O recorte temporal entre os anos de 1950 e 1970 foi escolhido por ser o período de grande crescimento e expansão da verticalização na cidade de São Paulo. Momento em que diversos fatores como o crescimento econômico e industrial, o crescimento populacional e a difusão de novas tecnologias, levaram à grande verticalização dos bairros centrais. Foi também o período de difusão da arquitetura moderna, assim como de modernização da vida na cidade, com a aceitação da nova forma de morar, o apartamento (SOMEKH, 1997).

Com o crescimento da cidade e da demanda habitacional nas áreas centrais, esse também foi o momento em que surgiram muitas empresas imobiliárias responsáveis por grande

parte dos empreendimentos verticais de onde buscavam obter a maior rentabilidade (SOUZA, 1994). Era um mercado que atraiu muitos arquitetos, que não só podiam atuar como contratados das construtoras, mas também possuíam suas próprias sociedades de projeto e construção (COSTA, 2015, p.101).

Entre os bairros centrais que passaram por uma relevante verticalização no período, o bairro da Consolação foi escolhido como área de estudo pelo fato de ser um bairro do centro expandido, localizado no vetor de crescimento sudoeste da cidade, no qual, grande parte dos edifícios residenciais foi construído nas décadas de 1950 e 1960, sendo parte característica do bairro até os dias atuais. Além disso, por sua função de conexão entre o centro e outros bairros, ele apresentava grande movimento, sendo propício para a construção de edifícios de uso misto com o térreo comercial. Também por esse motivo, foi um local que reuniu muitos estabelecimentos de educação, esporte e cultura, além de locais de sociabilidade, refletindo as mudanças pelas quais passavam a cidade e a sociedade (PISSARDO, 2013).

A fonte documental principal desta pesquisa foi o Arquivo Geral do Município de São Paulo, o qual disponibilizou as pastas dos processos de aprovação dos edifícios selecionados. Analisando esse material tivemos acesso aos desenhos de aprovação, assim como aos memoriais descritivos e documentos como pedidos de alterações, esclarecimentos, pedidos de aprovação e vistorias. De maneira que, além de conhecer as plantas, cortes e elevações, foi possível encontrar o nome dos autores, responsáveis técnicos, das construtoras e dos proprietários dos edifícios, contribuindo para a identificação e compreensão da atuação dos agentes imobiliários.

Um debate relevante para esta dissertação é a forma de desenvolver a pesquisa na área de projeto de arquitetura. Neste trabalho, além de colocar o edifício como ponto central, o instrumento do desenho teve um papel fundamental. A partir dos documentos de prefeitura todos os projetos foram redesenhados, como forma de representação, mas principalmente como forma de compreender os edifícios e, partindo desse entendimento e das questões levantadas no ato de desenhar, foram desenvolvidas novas peças gráficas que, além de serem instrumentos de análise, são formas de expressar visualmente as informações obtidas.

A dissertação é estruturada em três capítulos, os dois primeiros são responsáveis por construir uma base teórica e histórica do contexto da produção habitacional vertical na cidade e o terceiro concentra-se no recorte do bairro da Consolação e na análise dos estudos de caso selecionados.

O capítulo 1 é dedicado ao processo de verticalização da cidade de São Paulo. Partindo do início da verticalização até o início da década de 1970, apresentamos as condições técnicas e históricas que levaram ao crescimento e expansão da cidade e à verticalização de sua área central. Além de entender as influências internacionais e as fases da verticalização pela qual passou a cidade. Abordamos em seguida as políticas urbanas e as legislações vigentes no período, procurando compreender de que maneira elas definiram a forma de crescimento da cidade, da ocupação dos lotes e as características dos edifícios construídos.

Fundamental para o entendimento da produção do espaço da cidade e da casa nessas décadas, também no primeiro capítulo, tratamos da formação da metrópole moderna, da influência do

movimento moderno na arquitetura da produção imobiliária, além das transformações dos costumes e o morar moderno. Estudamos também a próxima relação entre a arquitetura e a arte, as quais, nesse período de grande transformação cultural, influenciaram-se mutuamente e participaram de um momento de entendimento do modernismo como campo ampliado.

O capítulo 2 tem como objetivo apresentar e analisar os agentes responsáveis pela produção privada dos edifícios habitacionais na área central de São Paulo. Procuramos entender a constituição do mercado imobiliário e de que maneira acontecia a valorização nesse tipo de produção, além da constituição da incorporação e das empresas do mercado imobiliário no período. Discutiremos também o momento da formação da profissão do arquiteto e a sua atuação na produção do mercado imobiliário.

No capítulo 3, nos aproximamos da área de estudo definida como objeto da pesquisa, o bairro da Consolação, entendendo seu desenvolvimento dentro do processo de verticalização e crescimento da cidade, apresentando os edifícios construídos no período delimitado e os estudos de caso selecionados. Foram selecionados exemplares cotidianos, não excepcionais, ainda desconhecidos do meio acadêmico, que apresentassem diferentes soluções de implantação e de tipologias habitacionais, com o intuito de ampliar o acervo de projetos e a compreensão da variedade da produção arquitetônica desse programa.



Figura 1

Obras no Vale do Anhangabaú em frente à Praça Antônio Prado. São Paulo, SP, 1953. Alice Brill. Fonte: GUARDANI, 2011, p. 218.

I. A VERTICALIZAÇÃO

Este capítulo tem como objetivo percorrer o processo de verticalização da cidade de São Paulo nas décadas de 1950 e 1960 a partir de quatro abordagens que contribuem para o entendimento da produção habitacional vertical no bairro da Consolação, foco desta dissertação. Começando pelos fatores econômicos, técnicos e demográficos, o contexto internacional e os diferentes momentos da verticalização da cidade. Em seguida a análise dos planos urbanos e das legislações que regulamentavam a ocupação da cidade e assim defiram onde e como a verticalização poderia acontecer. No terceiro item, entender o momento de modernização da cidade, com as mudanças da cultura e da sociedade, a consolidação do movimento moderno, principalmente no campo da arquitetura, e a aceitação e difusão do apartamento como nova forma de morar. Então, por último, pensar dentro do campo ampliado das artes, como os diferentes atores das diferentes áreas e o debate coletivo influenciaram a produção de suas obras frente às constantes transformações do período.

I.1 O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DA CIDADE DE SÃO PAULO

Com o objetivo de analisar a produção habitacional vertical em São Paulo das décadas de 1950 e 1960, faz-se necessário entender o processo de verticalização em que ela se insere e o contexto histórico que levou a esse desenvolvimento da cidade. Com esse foco, buscamos destacar os fatores que possibilitaram e levaram à verticalização, assim como suas influências e suas fases de desenvolvimento na cidade.

O desenvolvimento econômico, industrial e tecnológico

A verticalização só foi possível pela combinação de diversos fatores, como o crescimento demográfico, a modernização da vida nas cidades e o desenvolvimento tecnológico. Nadia Somekh, em seu livro *A cidade vertical e o urbanismo modernizador* (1997), apresenta o ano de 1920 como data inicial para esse processo em São Paulo, por ser o ano de promulgação da Lei 2.332, que estabelece o padrão das construções privadas no município, além de ter sido a

década em que se definiram normas para o uso do elevador e para a altura dos edifícios (SOMEKH, 1997, p. 20).

O elevador, elemento essencial que possibilitou a construção de edifícios mais altos e o maior aproveitamento dos terrenos, só pôde ser implementado a partir do uso difundido da energia elétrica no Brasil no fim do século XIX, mais especificamente, no ano de 1892 (SOMEKH, 1997, p. 74). No entanto, segundo explica Somekh, foi apenas em 1940, quando a verticalização acentuou-se em São Paulo, que teve início o registro dos elevadores e, aproximadamente em 1943, que começou sua produção no Brasil pelas indústrias Villares (SOMEKH, 1992, p. 78).

Conforme retrata Somekh, é importante perceber como a modernização da cidade estava diretamente relacionada com as mudanças do sistema econômico do país. A forte industrialização pela qual passou a cidade foi fator determinante. Além da política de substituição de importações, decorrente da crise de 1929 e da Primeira Guerra Mundial, foram fundamentais a riqueza

proveniente da produção cafeeira e a mão de obra imigrante. Esta última seria alocada na indústria e também contribuiria para o crescimento do mercado interno, funcionando como atrativo de investimentos (SOMEKH, 1997, p. 66).

A geógrafa Maria Adélia Aparecida de Souza, no livro *A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo (1994)*, mostra como para diversos autores e estudiosos, entre eles Langenbuch (1971); Reis Filho (1978); Saia (1963); Silva Bruno (1954) e Morse (1970), o período próximo aos anos 1920 é considerado como o começo do processo de metropolização da cidade de São Paulo, o mesmo momento do início de sua verticalização (SOUZA, 1994, p. 49).

Souza caracteriza o período entre 1916 e 1945 como o momento em que a cidade de São Paulo, além de se tornar o maior centro industrial da América do Sul, torna-se também um importante centro de serviços (SOUZA, 1994, p. 50). Nesse período, uma das indústrias que mais se desenvolveu foi a do cimento, incentivada pelo crescimento da construção civil, sendo, em 1926, instalada a primeira fábrica na cidade de São Paulo.

De acordo com Somekh, o uso do concreto em conjunto com a mão de obra menos qualificada tornava-se uma opção mais viável que as estruturas metálicas importadas utilizadas até então para os edifícios verticais. O uso do concreto armado, além de incentivar a indústria nacional, foi bem-vindo por solucionar problemas técnicos e econômicos, como possuir um baixo preço e uma alta resistência, além de baratear a utilização dos elevadores (FICHER, 1994, p. 62, apud ROSSETTO, 2002, p. 147). Essa tecnologia foi importante não só para ampliar a verticalização, mas

também para o desenvolvimento de obras de infraestrutura, como as barragens da Billings e a represa de Santo Amaro, nos anos de 1910 e 1928, respectivamente.

A adoção do concreto armado para as estruturas das edificações no Brasil é explicada por problemas de ordem econômica, apesar de sua considerável qualificação técnica, referentes a conflitos de interesses entre empresas produtoras de componentes estruturais de aço e o oligopólio do cimento, de grande articulação política. Além disso, havia necessidade de grandes investimentos na produção de aço, num país de mão de obra abundante e barata. (FICHER, 1994, apud SOMEKH, 1997, p. 83)

Rossella Rossetto, em sua tese de doutorado¹, trata dessa transformação no setor industrial e de consumo entre as décadas de 1940 e 1950, verificando que o número de estabelecimentos industriais chegou quase a dobrar, destinando-se cada vez mais às indústrias de transformação, de autopeças e de eletrodomésticos, tendo como marco o surgimento da indústria automobilística no início da década de 1950. Souza aponta que entre os anos de 1956 e 1964 ocorreu uma nova etapa da industrialização substitutiva controlada por empresas estrangeiras, que contribuiu para um crescimento e modernização da construção civil (SOUZA, 1994, p. 83).

São apontados por Rossetto como fatores essenciais para o desenvolvimento da indústria de bens a existência ainda relativa

1 - ROSSETTO, Rossella. *Produção imobiliária e tipologias residenciais modernas. São Paulo-1945/1964*. Tese de doutorado. São Paulo: FAUUSP, 2002.

de um setor mercantil e a divisão social do trabalho. A consolidação da cidade de São Paulo como centro comercial e de serviços se deu com o grande crescimento do número de estabelecimentos destinados ao varejo, a criação de supermercados e lojas de departamentos, além dos eventos culturais com o surgimento de cinemas e salas de espetáculos (ROSSETTO, 2002, p. 11-12).

O crescimento demográfico e físico da cidade

Os dados sobre o crescimento demográfico apresentados por Souza mostram que a população de São Paulo dobrou entre os anos de 1918 e 1935, chegando a 1.120.400 habitantes, processo que ocorreu novamente na década de 1950 (SOUZA, 1994, p. 62). Com o aumento da população local e o elevado número de imigrantes, atraídos pelo desenvolvimento econômico da cidade, pode-se dizer que São Paulo:

[...] não era uma cidade nem de negros, nem de brancos e nem de mestiços; tampouco de estrangeiros ou de brasileiros, nem americana, europeia ou nativa; nem era industrial, apesar do volume crescente de fábricas, nem entreposto agrícola, apesar da importância crucial do café; não era tropical, nem subtropical; não era ainda moderna, mas já não tinha mais passado. (SEVCENKO, 1992, p. 31, apud SOMEKH, 1997, p. 80)

A variedade das atividades produtivas desenvolvidas em São Paulo, conforme descreve Rossetto, contribuiu para uma

grande migração internacional e nacional para a cidade: imigrantes europeus no início do século XX, ex-escravos, e mais à frente, a partir de 1930, um grande número de nordestinos (TRAMONTANO, ANITELLE, 2012, p. 74). Eram trabalhadores e operários de baixo poder aquisitivo, trabalhadores do setor terciário e também profissionais liberais que ampliaram a classe média já existente, formada por comerciantes, autônomos e artesãos (ROSSETTO, 2002, p. 24-25).

O aumento populacional e a demanda crescente por habitações próximas ao Centro, onde estavam concentrados o trabalho e os serviços públicos, somado ao alto preço dos terrenos centrais, fez com que se buscasse a verticalização como solução, uma vez que ela permitia a multiplicação do solo urbano onde havia maior demanda. De acordo com Somekh, apesar de indesejados, os edifícios verticais foram definidos como indispensáveis social e economicamente pelo Congresso de Habitação e Planejamento Urbano realizado em Roma no ano 1929 (SOMEKH, 1997, p. 59).

Conforme traz a autora, com o crescimento da cidade e da população, ocorreu, conseqüentemente, o aumento da necessidade e da exigência de equipamentos e serviços públicos, exigindo uma racionalidade frente ao planejamento e aos processos construtivos (SOMEKH, 1997, p. 76). Portanto, como conseqüências dessas novas demandas, em 1929 foi promulgado o primeiro Código de Obras: o Código Arthur Saboya².

2 - As legislações e planos urbanos aqui citados serão desenvolvidos no item 1.2 A legislação e a política urbana.

O processo de urbanização da cidade de São Paulo deu-se de forma rápida, segundo ressalta Souza. No final do século XIX, a imprensa expressava animação ao tratar das inovações urbanas pelas quais passava a cidade. Já na década de 1930, tornou-se crescente a preocupação com os problemas urbanos, principalmente por parte das classes altas, e também ocorreu o aumento da demanda para que o Estado interviesse com racionalidade no espaço urbano e em seu desenvolvimento (SOUZA, 1994, p. 46-48).

Para Souza, o grande crescimento urbano refletia o fortalecimento do capitalismo no país:

Sem dúvida essa reprodução do espaço urbano desde meados do século XIX terá um duplo significado para a cidade: primeiro, amplia-se o espaço habitável urbano e, segundo, há profundas transformações na propriedade fundiária, revelando sensível alteração no significado da terra urbana, que se evidencia como mercadoria e que terá grande importância no processo de acumulação, cuja dinâmica sugere dois caminhos de investigação: a compreensão do funcionamento da evolução da propriedade fundiária no município de São Paulo, e um estudo da evolução do mercado de terras e do mercado imobiliário, da qual destacaremos a verticalização, objeto deste estudo. (SOUZA, 1994, p. 55)

Importante ressaltar que nesse processo de crescimento da cidade não apenas novas áreas foram construídas, mas também áreas já ocupadas foram demolidas e reconstruídas, demonstrando uma frágil relação da cidade com seu passado. Fato que ocorre até hoje e se deu diversas vezes no decorrer da história de São Paulo, o

que fez Benedito Lima de Toledo comparar a cidade a um palimpsesto³ (SOUZA, 1994, p. 57).

Conforme descreve Rolnik, foi um esforço da prefeitura o direcionamento do crescimento da cidade na direção oeste, promovendo a ampliação dos loteamentos nesse sentido, utilizando-se de uma forte relação entre o Estado, as empresas de infraestrutura e a valorização imobiliária:

A construção do Viaduto do Chá foi fundamental para a marcha ao sudoeste que se seguiria. Sua instalação viabilizaria os mais importantes empreendimentos imobiliários do final do século XIX: Higienópolis e Paulista. Neles se envolveram proprietários de terras, investidores potenciais, engenheiros e políticos, contando com o fato de que a região da Consolação era um reduto de coronéis, figuras de grande prestígio político com o advento da República. (ROLNIK, 1997, p.108)

Os loteamentos feitos a partir de chácaras tiveram grande sucesso, como, por exemplo, o realizado por Glette e Northmann nos Campos Elísios, com um modelo de arruamento feito a partir de grandes lotes, onde a classe alta podia construir seus palacetes, constituindo um meio termo entre a chácara e o sobrado. O êxito do modelo e o incentivo fiscal da prefeitura estimularam a criação de novos loteamentos na região. A abertura da Avenida Paulista faria esse movimento se desenvolver rumo ao espigão, no sentido oeste, direção claramente favorecida pelos

3 - Comparação feita no livro *São Paulo: Três cidades em um século* de 1981.

investimentos municipais (ROLNIK, 1997, p. 107-110).

As áreas valorizadas da classe alta, por serem áreas bem servidas por infraestruturas e foco de melhoramentos, eram frequentemente circundadas pela classe média que, segundo Rolnik, buscava se beneficiar das vantagens trazidas por seus ricos vizinhos (ROLNIK, 1997, p. 127-128). Com o crescimento demográfico e a modernização da cidade, os loteamentos nas áreas valorizadas ocupadas por casas e palacetes foram aos poucos dando lugar aos edifícios verticais concentrados principalmente nas áreas centrais da cidade.

Influências internacionais - o arranha-céu

Somekh destaca a influência das ideias internacionais, principalmente americanas, tanto no processo de verticalização quanto no urbanismo desenvolvido em São Paulo. A autora mostra como nos anos 1930 essa influência tanto financeira quanto cultural dos Estados Unidos se consolidou especialmente nas grandes cidades como São Paulo. Ela aparecia em diversos aspectos da vida urbana, abrangendo o arranha-céu, o automóvel e o cinema. O mesmo ocorre com o zoneamento, nascido na Alemanha e desenvolvido nos Estados Unidos, que, em São Paulo, foi utilizado e direcionado para os objetivos da eficiência e da modernização da cidade, e não para a solução das questões sociais (SOMEKH, 1997, p. 15, p. 17 e p. 35).

É comum relacionarmos o processo de verticalização à figura do arranha-céu, elemento típico das grandes cidades norte-americanas. Nos Estados Unidos, a transição das estruturas de ma-

deira para as de aço barateou e permitiu a aceleração da construção de novos edifícios. Essa tecnologia foi inicialmente utilizada nos edifícios em Chicago, sendo a estrutura aperfeiçoada com o tempo (COSTA, 2015, p. 44).

Conforme ressalta Tafuri, em seu texto *A montanha desencantada*⁴ a história do arranha-céu norte-americano está imbricada na forte relação entre as inovações tecnológicas, estruturais e do desenho da arquitetura. Para tratar desse icônico elemento das grandes cidades, o autor analisa alguns importantes projetos e planos para “a cidade americana”, entre eles o concurso para o edifício do jornal Chicago Tribune, o Plano Regional de Nova Iorque e o projeto do Rockefeller Center (Fig. 2). Tafuri trata o arranha-céu como uma “entidade que se manteve indiferente à cidade”, um “indivíduo anárquico”, cujo controle havia se tornado um problema para as cidades, por exemplo, como gerador de altas densidades e congestionamentos (TAFURI, 1980, p. 389-390).

A questão da “congestão” dos centros comerciais, mais especificamente de Manhattan, é bastante tratada por Rem Koolhaas ao ressaltar a “hiper densidade de significados privados” trazida pelo tipo de ocupação dos lotes por parte dos arranha-céus, cada vez mais verticalizados e densos, incentivados pela quadrícula regular da cidade. Koolhaas fala de maneira excitante sobre essa “cultura da congestão”, que ao juntar diferentes usos e pessoas também propiciam diferentes experiências (KOOLHAAS, 2008). No entanto, a “congestão” era um problema para as cidades e, com

4 - TAFURI, Manfredo. *The disenchanted mountain: the skyscraper and the city*. In: *The American City. From the civil war to the New Deal*. London, Granada, 1980.



Figura 2

Vista área do Rockefeller Center e área adjacente. Fonte: TAFURI, 1980, p.482.

o intuito de solucioná-lo, os estudos para o Plano Regional de Nova Iorque dirigido por Thomas Adams indicaram como necessário alguns pontos: a limitação da altura dos edifícios, a necessidade de um espaçamento entre eles, regulações para a volumetria e limitações com relação aos sistemas de transporte.

Tafuri utiliza a proposta de Eilil Saarinen, no concurso do edifício do Chicago Tribune, para discutir a potencialidade de influência do arranha-céu sobre a organização e o desenvolvimento das cidades. O autor destaca que Saarinen apresentou uma visão do arranha-céu que ainda o mantinha como monumento e excepcional, mas o via como elemento que poderia influenciar todo o complexo urbano, no entanto, sem chegar ao ponto de utilizá-lo como base para uma nova proposta urbana, pensando como conceito de planejamento o centro urbano como um sistema integrado, envolvendo arranha-céus multifuncionais, espaços abertos, estacionamentos e estações ferroviárias (TAFURI, 1980, p. 417-431).

Segundo Tafuri, o edifício Rockefeller Center, em Nova Iorque, é uma forma de síntese das ideias de Saarinen e dos programas do Plano Regional de Nova Iorque. O complexo englobava espaços para serviços, recreação e lazer, e, ao tirar partido da criação de praças e jardins suspensos, buscava uma nova paisagem urbana. Porém, foi possível ver nesse grande empreendimento o quanto as forças econômicas controlavam a densidade e o desenvolvimento da cidade (TAFURI, 1980, p. 472-474).

Utilizando-se da maior potencialidade da neutralidade da lei de zoneamento, o Rockefeller Center representou uma vitória para a legislação. E, ao se apresentar como uma “cidade dentro da cidade”, buscando uma relação com a coletividade, acabou por se

sobrepor ao ideal do arranha-céu como indivíduo (TAFURI, 1980, p. 483-484). No entanto, o bloco multifuncional, muito utilizado nas décadas de 1940 e 1950 nos Estados Unidos, também não serviu de partida para a reestruturação do planejamento das cidades: “o território urbanizado rejeita qualquer utopia e, portanto, todas as tentativas de restaurar o encantamento perdido para uma ‘aventura’ urbana, a qual reflete agora apenas os desequilíbrios do desenvolvimento capitalista.”⁵ (TAFURI, 1980, p. 500). Dessa forma, na década de 1960 nos Estados Unidos, essa tipologia dá lugar ao “super arranha-céu” que Tafuri fortemente critica por seu caráter antiurbano, pela sua falta de relação com a cidade e pela sua forte presença, que não quer comunicar nada além dela própria.

Com a influência dessas experiências norte-americanas, no fim da década de 1930, os arranha-céus passam a estar presentes cada vez mais nas grandes cidades de todo o mundo e, portanto, também nas capitais da América do Sul e em seus processos de verticalização. O edifício Kavanagh, iniciado em 1934 e inaugurado em 1936 na Praça San Martín em Buenos Aires, foi um grande marco, o edifício sul-americano mais alto até começo dos anos 1950. Esses edifícios possuíam características que contribuíam para a verticalidade das construções, como a implantação em pontos estratégicos, como praças, e o uso de elementos decorativos, como relógios e agulhas (COSTA, 2015, p. 49-52).

Em São Paulo, a verticalização foi marcada pela construção do edifício Martinelli (Fig. 3), inaugurado em 1929, com 25 andares a partir da avenida São João. Localizado nas esquinas com

5 - Traduzido do inglês pela autora.



Figura 3

Vista do centro da cidade, com destaque para os edifícios Altino Arantes e Martinelli. São Paulo, SP, década 1940. Thomaz Farkas. Disponível em: <https://ims.com.br/titular-colecao/thomaz-farkas/>. Acesso em 15 de outubro de 2019.

a rua Líbero Badaró e rua São Bento, foi considerado por anos um dos maiores do mundo. Sua grande estatura frente à cidade ainda horizontal e sua estrutura em concreto armado revestida de tijolos e ornamentos faziam o edifício eclético ter grande destaque na paisagem, tornando-se um símbolo do desenvolvimento e modernização da cidade, e também da força dos imigrantes, por ter sido idealizado e projetado por estrangeiros (COSTA, 2015, p. 54-55).

Fases da verticalização e expansão de São Paulo

É interessante notar, conforme explica Souza, como as diferentes formas de relação entre os agentes construtores, a técnica e o desenvolvimento da sociedade resultaram em diferentes períodos do processo de verticalização da cidade (SOUZA, 1994, p. 88). Em seu início, até 1929, os edifícios verticais representavam um pequeno número e se restringiam às áreas do triângulo histórico⁶ e do Centro Novo⁷, recebendo o uso principalmente terciário. Até a década de 1940, era pouco usual a habitação em apartamentos, conforme destaca Rossetto, a moradia se dava em palacetes, mas principalmente casas térreas ou sobrados (ROSSETTO, 2002, p. 52). Um dos primeiros edifícios habitacionais da cidade foi o Palacete Riachuelo, projetado por Cristiano das Neves em 1925 e inaugurado em 1932 (SOUZA, 1994, p. 61).

6 - O triângulo histórico é delimitado pelas ruas Benjamin Constant, Boa Vista e Líbero Badaró, as quais conectam a Praça da Sé, o Largo São Francisco e o Largo São Bento.

7 - A área do Centro Novo se refere ao distrito da República.

Até 1939 existiam 1.232 elevadores, instalados em 813 edifícios na cidade. A verticalização em São Paulo era um fenômeno central e predominantemente terciário: 70% dos edifícios estavam localizados na área central (triângulo e centro novo) da cidade e 65% eram de uso terciário e na sua grande maioria construídos para aluguel. (SOMEKH, 1987, p. 54, apud SOMEKH, 1997, p. 141)

Souza, ao periodizar a construção civil no país, define a década de 1930 como a transição da autoconstrução para a construção promovida por empresas capitalistas, que começaram a atuar na medida em que o mercado da construção civil foi se desenvolvendo e se tornando lucrativo. A construção, que antes era muito dependente da técnica e indústria de materiais estrangeiras, dos mestres de obras e artesãos, começa a ser desenvolvida por empresas especializadas, que passavam a gerir seus próprios empreendimentos com os materiais produzidos em escalas cada vez maiores pelas indústrias nacionais (SOUZA, 1994, p. 80-82).

Nesse período, os edifícios residenciais verticais começam a ser construídos para além do perímetro do triângulo histórico, ocupando novas regiões, como o Largo do Arouche, Santa Ifigênia, Higienópolis e Liberdade. Esse movimento se deu principalmente no sentido sudoeste de expansão da cidade em direção à Avenida Paulista, como foi tratado anteriormente. Ainda assim, nesses anos a verticalização foi prioritariamente destinada às atividades terciárias (SOMEKH, 1997, p. 143-144).

Na década de 1940, as residências verticais começam a se multiplicar, construídas principalmente com o objetivo do aluguel. São recorrentes no período os edifícios que possuem o nome das

famílias que os construíram como investimento (SOUZA, 1994, p. 93). De acordo com Somekh, como o custo dos aluguéis não era baixo, esse tipo de moradia se restringia a pequenos grupos, entre eles a elite cultural mais disposta às mudanças da modernidade, imigrantes da classe média já habituados à moradia em apartamentos, como os orientais, funcionários públicos, além do aluguel por parte de empresas para seus funcionários (SOMEKH, 1997, p. 144).

Já para a população pobre, a habitação adensada em um único edifício, os cortiços, era a principal forma de moradia até os anos 1940. Em São Paulo, a ocupação de lotes periféricos apenas se desenvolve como solução para a demanda habitacional quando foram criadas as linhas de ônibus na década de 1930, de forma a permitir o deslocamento até essas áreas. Antes disso, a urbanização era bastante densa e ligada ao transporte que se dava predominantemente pelo bonde (BONDUKI, in KOWARICK, 1988, apud SOMEKH, 1997, p. 123). Vale ressaltar que o desenvolvimento da urbanização não foi definido necessariamente atrelado ao transporte, muitas localidades foram ocupadas com base na expectativa da chegada de transporte e infraestrutura (MONCLÚS, 1992, apud SOMEKH, 1997, p. 115).

Souza aponta que, a partir de 1945, superadas as dificuldades para obtenção dos meios para a construção civil, a verticalização se manteve em alta. A autora caracteriza o período que vai de 1945 até 1964 como uma fase de grande crescimento urbano e industrial, reforçando a importância socioeconômica de São Paulo, momento em que se desenvolvem planos e melhoramentos urbanos, mas que ao mesmo tempo é marcado pelo crescimento periférico e pela falta de serviços e de equipamentos públicos.

Enquanto a cidade de São Paulo crescia de forma flagrante em direção à periferia e nos vários loteamentos multiplicavam-se habitações promovidas pelo próprio morador, nos anos após a Segunda Guerra, a produção de edifícios de apartamentos despontou como um fato novo e marcante, não tanto pela quantidade executada nos primeiros anos, mas pelo forte apelo simbólico que representava. A verticalização era associada ao progresso e passava a representá-lo como símbolo. De fato, para mostrar a pujança da cidade era comum destacar arranha-céus, movimento de pessoas e carros nas ruas centrais; nas vistas aéreas aparecia, irrefutável, a massa de edifícios sobrepujando as casas do restante da cidade.
(ROSSETTO, 2020, p. 52)

Esse momento de adensamento no qual a verticalização se intensifica é o do início da incorporação imobiliária (SOUZA, 1994, p. 50-52). Com base nos dados analisados, Rossetto apresenta o início da década de 1950 como o período de maior crescimento da cidade formal, levando em conta o aumento registrado do número de trabalhadores e empresas do ramo da construção civil, e o grande investimento de capital privado. Nesses anos, os terrenos passaram a ser menores e os edifícios a ter maior área construída e maior número de unidades, ou seja, com maior verticalização e maior aproveitamento dos terrenos (ROSSETTO 2002, p. 29-31 e p. 40).

Entre 1940 e 1957, período que Somekh nomeia como segundo período da verticalização, foi quando o processo passou a ser principalmente residencial. O crescimento se deu de forma densa, sobretudo nos bairros ao redor do Centro, por questões como

a dificuldade de acesso à área central, a valorização dos terrenos e a falta de transporte. Para a autora, as edificações apresentavam uma característica mais norte-americana, mais vertical, na busca do melhor aproveitamento dos terrenos com preços altos. Contudo, em São Paulo, os edifícios possuíam alturas e coeficientes de aproveitamento menores que os norte-americanos, além de características próprias como o recorrente uso de pastilhas (SOMEKH, 1992, p. 79-80).

Souza aponta como o barateamento do elevador frente ao custo da construção fez com que sua utilização crescesse rapidamente na década de 1950 (SOUZA, 1994, p. 116). Fato verificado por Somekh em sua análise dos registros de elevadores na cidade:

Em 1957, a cidade de São Paulo contava com 5.910 elevadores instalados em 3.533 edifícios, dos quais 2.720 foram construídos entre 1940 e 1957, com a seguinte distribuição: 29% localizados no centro e o restante em 19 outros bairros, invertendo a situação do período anterior, quando 70% dos edifícios estavam no centro e os demais distribuídos por seus outros bairros. (SOMEKH, 1992, p. 79)

Uma tipologia bastante adotada no período foi o edifício de uso misto. Grande parte dos edifícios residenciais seja os de grande ou pequeno porte, localizados na área central e em bairros de ligação ao centro comercial, tirava partido do grande fluxo de pessoas para desenvolver em seus térreos outras funções, como comércio e serviços. O uso variado também era atrativo aos

investidores, por englobar dois produtos com públicos e valores distintos (ROSSETTO, 2002, p. 147). Entre esses edifícios de uso misto, uma parte deles possuía em seus térreos galerias, ampliando o traçado para pedestres. Esse formato se mostrava relevante frente ao trânsito de veículos e de pessoas cada vez mais intenso nas ruas, criando locais mais tranquilos destinados apenas aos pedestres (HERTZBERGER, 1999, p. 76). Na região do Centro Novo, um grande número de galerias foi construído em resposta à legislação dos anos 40 e 50, criando uma rede de vias de pedestres conectada ao traçado já existente (NOTO, 2017, p. 204).

Nessa fase, a verticalização passou por mais uma transformação: a construção de habitações verticais, que antes eram dedicadas ao aluguel, passaram a ser destinadas à venda após a criação da Lei do Inquilinato em 1942, a qual congelava o preço dos aluguéis, diminuindo então a rentabilidade dessa forma de produção. Somando-se à lei, outro fator que favoreceu a construção com o objetivo de venda foi o surgimento de meios de financiamento e investimento, como as Caixas Econômicas e os Institutos de Previdência (SOMEKH, 1992, p. 80).

Os altos preços dos insumos da construção, junto da Lei do Inquilinato de 1942 são importantes fatores trazidos por Rossetto para compreender o período de retração na construção no início dos anos 1940, demonstrando como o setor sofria variações de acordo com a situação geral econômica e política (ROSSETTO, 2002, p. 31). Nesse momento em que havia uma inflação elevada, a compra de imóveis, preferencialmente os já construídos, era uma melhor opção para investimentos. Com o congelamento dos

aluguéis⁸ criado pela lei, muitos dos donos dos imóveis buscaram, até mesmo de maneira forçada, o despejo de seus inquilinos. Essa situação, somada à diminuição da construção para aluguel, acabou com a principal forma de morar no período, gerando uma crise habitacional na cidade pela falta de disponibilidade de moradias de aluguel na área central.

Outro fator que contribuiu para essa crise foi as grandes remoções ocorridas em função do plano de melhoramentos encaixado por Prestes Maia. Ao prever o alargamento e as aberturas de avenidas, diversos imóveis, entre eles um grande número de cortiços, foram demolidos, removendo muitas famílias da área central de São Paulo (ROSSETTO, 20202, p. 15-23). E, juntando-se a esses fatores, Rolnik também destaca um processo inflacionário dos aluguéis ocorrido durante a Segunda Guerra Mundial:

[...] quando desapareceram do mercado os materiais de construção, que eram importados. Com exceção da areia, do tijolo e do cal, fabricados aqui, os demais eram europeus: telhas de Marselha, grades e portões, dobradiças, trincos, vidros, materiais elétricos e hidráulicos, bacias e torneiras, pisos cerâmicos e ladrilhos hidráulicos, tinta, além de pregos, parafusos, colas e outros materiais. A crise de materiais atingia mais agudamente as construções e a consequente elevação dos aluguéis das casas já existentes [...] (ROLNIK, 1997, p. 126)

8 - Segundo Bonduki, mesmo com o dito congelamento dos preços pela Lei do Inquilinato, os aluguéis continuaram a subir o preço, por meio de definições de comissões, despejos seguidos de novos contratos, ou outros engenhos (ROSSETTO, 2002, p. 22).

A aceleração da verticalização nesses anos também foi estimulada, conforme ressalta Somekh, pelo medo das limitações que poderiam vir das novas legislações, a “ameaça dos urbanistas de limitar os coeficientes de aproveitamento provocou uma corrida de aprovação de novos projetos” (SOMEKH, 1992, p. 80).

A terceira fase da verticalização é definida por Somekh entre os anos de 1957 e 1967, pela influência do automóvel, o qual dava autonomia nos deslocamentos e, assim, facilitava a ocupação mais esparsa da cidade. Nesse período, foram construídos 2.501 dos 6.034 edifícios com elevador existentes em São Paulo no ano de 1967. A autora relaciona a expansão da área de verticalização, o desenvolvimento da indústria automobilística e a legislação que limitava a construção nos lotes.

A classe média baixa e as classes baixas não tiveram sua demanda de moradia resolvida através dos edifícios habitacionais verticais, os quais apresentavam valores fora do alcance desses setores. O problema era resolvido através das pensões, dos cortiços e dos loteamentos periféricos, muitas vezes clandestinos. Souza destaca como é fundamental perceber a relação existente entre a verticalização e as disputas pelo espaço urbano, notar como ocorreu um movimento de expulsão das classes mais pobres trabalhadoras para fora das áreas centrais. Ao mesmo tempo em que ocorria a construção de vilas operárias nas “bordas da cidade”, as quais atraíam capital para suas construções, as áreas centrais com infraestrutura eram liberadas, valorizadas e verticalizadas:

Na medida em que as indústrias se deslocam para a periferia, também a população proletária é obrigada a seguir o seu movimento,

pelo mesmo motivo do deslocamento das empresas: valorização da terra. As residências térreas e de um andar são demolidas, construindo-se prédios de apartamentos, ocupados pela classe média. Também o comércio, que não se pode afastar demasiadamente do centro vai ocupar estas áreas, o mesmo fazendo determinados serviços: clínicas médicas e dentárias, escritórios comerciais, de engenharia, etc. (SINGER, 1969, p. 75, apud SOUZA, 1994, p. 71)

Souza demonstra através de mapas como, nas primeiras décadas do século XX, já era nítida a valorização na direção de crescimento sudoeste (Sé-Pinheiros) e a tendência de verticalização de alguns corredores além da área central, o da Consolação, Bela Vista, Brás e Santa Cecília. A geógrafa mostra como a verticalização em um primeiro momento se instalou em áreas valorizadas com infraestrutura e seguiu o movimento de expansão e deslocamento das moradias da classe alta, além de, em um segundo momento, acontecer em áreas de expansão da classe média (SOUZA, 1994, p. 165-170). De acordo com Villaça, o deslocamento dos bairros residenciais se deu do Centro para a direção sudoeste, atraídos inicialmente pelo sítio natural para o bairro de Higienópolis e posteriormente pelo espaço produzido (VILLAÇA, 1978, apud SOUZA, 1994, p. 170).

A partir de 1967, tem início uma nova fase de grande crescimento da verticalização pela influência do Banco Nacional da Habitação (BNH), que nesse ano passa a gerir os recursos do Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS). Entre 1967 e 1972, Somekh indica que foram construídos 2.201 edifícios com elevador em São Paulo (SOMEKH, 1992, p. 81). A verticalização

que antes se concentrava nas proximidades dos distritos da Sé e República passa, nessa fase, a crescer pelo Centro Expandido⁹ (NOTO, 2017, p. 175). Segundo Souza:

A partir da década de 60, o Estado assume definitivamente a tutela da construção civil no Brasil em quase todos os subsetores, desde a construção pesada para o desenvolvimento da infra-estrutura (sic) necessária a produção do capital, numa época de forte crescimento econômico, até o amparo às edificações, que recebeu grande impulso com o Plano Nacional de Habitação (PNH), dinamizado somente a partir da instituição do Fundo de garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e o Sistema Bancário de Poupança e Empréstimo (SBPE). (SOUZA, 1994, p. 83)

Marcado por uma nova expansão da verticalização de 1972 até 1979, Somekh demarca o quinto período da verticalização, definido pela Lei de Zoneamento promulgada no próprio ano de 1972. Segundo a autora, a limitação construtiva imposta pela lei acabou por deslocar a verticalização para novas áreas, nas quais o preço da terra era menor, possibilitando, então, melhores rendimentos para os empreendimentos imobiliários (SOMEKH, 1992, p. 81).

9 - O Centro Expandido é a área definida entre o Centro Histórico (distritos Sé e República) e o minianel viário composto pelas seguintes vias: Marginal do Rio Tietê, Marginal do Rio Pinheiros, Avenida dos Bandeirantes, Avenida Afonso D'Escragnole Taunay, Complexo Viário Maria Maluf, Avenida Presidente Tancredo Neves, Avenida das Juntas Provisórias, Viaduto Grande São Paulo, Avenida Professor Luís Ignácio de Anhaia Mello e Avenida Salim Farah Maluf.

Olhando para o processo de urbanização marcado pela redução do coeficiente de aproveitamento, Somekh conclui que São Paulo é uma cidade que, apesar de vertical, não possui uma densidade racional, uma vez que, em sua área central mais verticalizada, sua densidade é de 3,8, apenas um pouco maior que a de uma cidade do século XIX como Paris, com média de 3,5. (SOMEKH, 1992, p. 78).

Rossetto destaca como a verticalização foi responsável pela renovação da área central, mas não de sua estrutura urbana, uma vez que se restringiu ao lote (ROSSETTO, 2002, p. 140-141). Fator que poderíamos colocar em paralelo com a crítica de Tafuri, ao fato dos arranha-céus não serem pensados e utilizados com a intenção da reestruturação da cidade, mas sim como elementos individualizados, voltados para si mesmos.

Este panorama do processo de verticalização da cidade é importante para a compreensão do momento da construção dos edifícios analisados nesta dissertação, para pensa-los dentro do processo como um todo. Para considerar as condições que determinaram algumas de suas características, como os fatores econômicos e industriais que influenciaram os usos de materiais e técnicas, além do público alvo e finalidade das construções.

1.2 A LEGISLAÇÃO E A POLÍTICA URBANA

Dois fatores fundamentais para a compreensão de como se deu o crescimento e a produção da cidade de São Paulo são a legislação e a política urbana, ambas expressões da ação do Estado sobre o espaço urbano. Com relação à verticalização, esse ator teve papel fundamental através da regulamentação do uso e ocupação do solo, definindo a relação entre crescimento físico e populacional da cidade. Além disso, nas décadas de 1930 e 1940, o Estado também teve papel importante para a construção da infraestrutura urbana e para a criação de fundos de financiamento, fundamentais para o desenvolvimento do mercado imobiliário (SOUZA, 1994, p. 82).

Conforme desenvolve Somekh, o Estado possuía o monopólio não só das ações com relação às infraestruturas, superestruturas e normas de construção, mas também sobre o ideário do planejamento territorial (SOMEKH, 1997, p. 29). Na análise das ações e do discurso do Estado sobre o espaço construído, torna-se importante ter em mente a forte relação desse agente com as

classes dominantes e com os processos de acumulação e de valorização do capital, os quais, como revela Souza, necessitam e se beneficiam da “legitimidade social” dada pelo Estado (SOUZA, 1994, p. 220).

O processo de urbanização da cidade de São Paulo antes da aceleração da industrialização nos anos 1930 esteve ligado ao capital comercial, ao controle da exportação do café, que conforme destaca Somekh: “(...) é o principal caráter assumido pela urbanização brasileira antes da industrialização e uma das pistas para investigar as relações entre Estado e o urbano.” (OLIVEIRA, 1982, apud SOMEKH, 1997, p. 75).

Relações que se tornam visíveis no urbanismo paulistano, o qual, embora influenciado pela racionalidade do movimento moderno internacional, acaba deixando de lado a preocupação social da inclusão da população de baixa renda, mantendo seu foco na busca pelo rápido desenvolvimento econômico da cidade; motivos que fizeram Somekh chamá-lo de urbanismo modernizador e não modernista.

O urbanismo moderno tem como objeto central a cidade, o plano como instrumento principal e a questão social como discurso. O urbanista modernista propõe a transformação efetiva da sociedade e das desigualdades sociais. O urbanista modernizador simplesmente se enquadra no projeto de acumulação de capital e nas leis coercitivas da competição que prevê inovações constantes. O espaço urbano, entendido como máquina, produz valor. (SOMEKH, 1997, p. 38-39)

No início do século XX, as ações urbanísticas estavam fortemente relacionadas não só com os agentes públicos, mas também com as grandes companhias de infraestrutura, as quais determinavam a direção da expansão, da renovação e dos novos loteamentos da cidade (NOTO, 2017, p. 67).

A verticalização acontece dentro desse processo de modernização da cidade de São Paulo e para analisá-la tratou-se das legislações e da política urbana realizadas por parte do Estado, buscando entender como elas influenciaram e definiram onde, e de que forma, a verticalização poderia e deveria acontecer e, assim, como se daria a produção do espaço da cidade.

O urbanismo paulistano

Os três urbanistas de maior destaque do urbanismo paulistano foram Victor da Silva Freire, Prestes Maia e Anhaia Mello, os quais foram influenciados pelas importantes figuras do urbanismo moderno: o austríaco Camillo Sitte, o francês Eugene Hénard e o alemão Joseph Stübben; sendo também relevante, mais à fren-

te, o inglês Raymond Unwin para a criação dos bairros-jardim da Companhia City (SOMEKH, 1997, p. 33).

Victor da Silva Freire foi Diretor de Obras Públicas Municipais da cidade de São Paulo de 1899 a 1925. Seguindo o modelo de Minneapolis, cidade norte-americana de mesmo porte de São Paulo, com o intuito de aumentar o “rendimento” de infraestruturas, como água e esgoto, Freire defendia uma legislação que definisse a altura dos edifícios igual à maior largura de via, mas limitada a seis pavimentos, contribuindo então para o adensamento da cidade. Segundo a análise de Freire, o Código Sanitário de 1918 serviu como base para o Código de Obras Arthur Saboya, consolidado em 1934. No Código Sanitário, apareciam como soluções para a salubridade das construções o elemento do recuo frontal apenas nos bairros de luxo, e a limitação da altura máxima dos edifícios. Ambas, por restringirem a ocupação dos terrenos e assim a quantidade de unidades no lote, foram normas que resultaram no aumento do preço das unidades construídas (SOMEKH, 1997, p. 39-42).

Conforme aponta Somekh, Anhaia Mello acreditava que as atividades de criação e de gestão das infraestruturas e serviços públicos, assim como a cidade, deveriam ser entendidas como um negócio e que o objetivo do urbanismo seria garantir o uso da terra de maneira eficiente. Influenciado pela experiência norte-americana, ele considerava o *zoning*¹⁰ uma boa ferramenta para o desenvolvimento urbano de forma racional, por permitir a organização dos usos, do sistema viário e dos serviços públicos das

10 - Termo em inglês para zoneamento.

diferentes zonas, além de contribuir para o controle social por parte do poder público. Quando prefeito, Mello, através do Ato n.127/31, cria um zoneamento para algumas regiões e uma comissão para estudar a questão na cidade como um todo. O Ato se tornaria um dos artigos do Código Arthur Saboya (SOMEKH, 1997, p.45-50).

Apesar de acreditar que os norte-americanos lidavam muito bem com os problemas urbanos ao produzirem espaços que facilitavam grandes remodelações e expansões, Anhaia Mello não era favorável à verticalização: sua maior referência estava na cidade-jardim e, assim, defendia o controle do adensamento da cidade, mas sempre levando em consideração a eficiência da cidade como negócio. Em 1957, ainda com a mesma intenção de limitar a ocupação do solo, Mello participou da promulgação da Lei 5.261, a qual delimitava o coeficiente de aproveitamento dos terrenos, o que acabou por contribuir para sua valorização. A influência da atuação dos urbanistas nos processos de valorização do capital, segundo Somekh, já podia ser vista desde o início do zoneamento ainda na Alemanha (SOMEKH, 1997, p. 32, 44, 51, 53).

Entre os três urbanistas destacados, Prestes Maia foi o que efetivamente conseguiu implementar mais ações, sendo a principal o Plano de Avenidas, o qual teve início na década de 1930, mas apenas foi intensificado em 1938, quando Prestes Maia se torna prefeito. O Plano teve tanta importância na transformação e na estruturação da cidade e de sua verticalização, que: “Para Figueiredo Ferraz, o plano constituiu-se na terceira fundação da cidade.” (SOMEKH, 1997, p. 19).

Assim como Anhaia Mello, Prestes Maia também via com bons olhos o urbanismo alemão e principalmente o norte-

-americano por “atacar os problemas com maior grandiosidade”, conforme traz Somekh. É possível ver que foi influenciado por planos como o de Chicago, pensado por Burnham, composto por bulevares e avenidas radiais que nascem no centro da cidade, consequência da exposição de Chicago de 1893 e do movimento por melhorias globais da cidade, *City Beautiful* (SOMEKH, 1997, p. 55, 77). Para Maia, o zoneamento além de restringir, incentivava e organizava a construção na cidade. Segundo ele, o zoneamento deveria:

[...] apresentar as seguintes características: ‘Moderação, respeito pelas tendências naturais (salvo quando opostas a princípios essenciais do urbanismo), colaboração com o plano geral, acordo com a estrutura social existente’. E, ainda, restrição de alturas mais rígidas no núcleo central que na orla do perímetro de irradiação; restrição às indústrias nas áreas centrais, localização de áreas industriais ao longo do Tietê e do Pinheiros, faixas e núcleos comerciais ao longo das radiais e em seus pontos de convergência; zonas de habitações individuais construindo faixas de arejamento; zonas de habitações coletivas ao longo das radiais. (SOMEKH, 1997, p. 59)

O apartamento vertical era considerado uma solução necessária frente ao aumento populacional e à valorização dos terrenos, Prestes Maia defendia que sua localização deveria estar diretamente relacionada com o traçado viário, sendo permitida onde não congestionaria seus arredores. Além disso, esses edifícios precisariam seguir normas específicas de construção, com o objetivo de atingir o melhoramento estético da cidade. Por exemplo, nos bairros de classe alta, os edifícios verticais, procurando evitar as

empenas cegas, deveriam possuir recuos laterais e assim fachadas no lugar das empenas cegas. De acordo com Somekh, a legislação até mesmo incentivava a verticalização ao estipular alturas máximas acima do que se costumava construir na época e através de leis como o Decreto-lei n. 41 de 1940, o qual definia a altura mínima de 39 metros e máxima de 135 metros, com a taxação daqueles que não atingissem a altura mínima estabelecida (SOMEKH, 1997, p. 53-54, 60).

Políticas que Prestes Maia traria, por exemplo, através do Plano de Avenidas, como os alargamentos viários, a criação de eixos de circulação, o zoneamento dos usos e as melhorias de salubridade, já estavam presentes na Lei n. 2.611 de 1923, muito elogiada por ele, mas que acabou não sendo implementada. Maia defendia um zoneamento científico que englobasse a cidade como um todo como a melhor forma de organização para São Paulo (SOMEKH, 1997, p. 55, 61).

Em matéria de urbanismo geral iniciamos o zoneamento sistemático. Tarefa não fácil em cidade existente, cheia de interesses criados e vícios de concreto armado que só o tempo pode corrigir. Em diversas novas artérias centrais, na impossibilidade e na desnecessidade de exigir uniformização absoluta de fachadas, à francesa, temos estabelecido alturas normais, além das quais os prédios só podem subir mediante recuos sucessivos (Decreto-lei n. 92, de 2/5/41, Decreto-lei n. 75, de 11/2/41 e Decreto-lei n. 41, de 3/8/40. Ato 1.496, de 25/10/40). Aproximamo-nos das silhuetas norte-americanas após o zoning de 1916 e evitam-se os paredões laterais nus, tão usados para pavorosos reclames. Nos bairros

foram, ou estão sendo, zoneadas as áreas mais dignas de proteção. Entre elas, o Jardim América, o Pacaembu, o Jardim Europa e, dentro em pouco, as avenidas Paulista e Angélica, Higienópolis etc. [...] Em leis sucessivas, de disposição simples e uniforme, regulamentam-se, assim, destinos, utilizações de áreas, recuos, altura [...] (PRESTES MAIA, 1930, p.7, apud SOMEKH, 1997, p.64).

Linha do tempo – Planos Urbanos

1875 – Conjunto de Obras – João Teodoro Xavier;

1896 – Comissão técnica de melhoramentos – João Pereira Ferraz;

1906 – Melhoramentos de São Paulo – A. C. Silva Telles;

1910 – Melhoramentos do centro da cidade de São Paulo – V. Freire, E. Guilherme;

1911 – Plano Bouvard – Joseph Bouvard;

1924 – Esquema teórico para São Paulo – J. Ulhoa Cintra;

1927 – Plano rede metrô São Paulo – Light;

1930 – Plano de Avenidas – Prestes Maia;

1950 – Plano Melhoramentos Públicos para São Paulo – Robert Moses;

1954 – Plano Regional para São Paulo – Anhaia Melo;

1957 – SAGMACS – Padre Lembret;

1968 – PUB (Plano Urbanístico Básico);

1971 – P.P.D.I (Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado);

2002 – PDE (Plano Diretor Estratégico);

2014 – PDE (Plano Diretor Estratégico);

Na gestão Antônio Prado, através do Plano de Melhoramentos de 1911, buscou-se renovar a imagem da cidade com a intenção de tornar São Paulo mais europeia, liberal e civilizada, ao gosto da elite paulistana. Devido ao baixo limite orçamentário, as ações foram restritas, mas puderam ser contratadas instalações de rede de energia elétrica e iluminação, e bondes elétricos por parte da Light (SOMEKH, 1997, p. 75).

No início do Século XX, estavam em disputa os interesses financeiros e urbanísticos de dois grupos dominantes: as companhias estrangeiras, que além de dominarem a concessão de infraestruturas também atuavam no campo imobiliário, e a elite paulistana, que via no mercado imobiliário e de terras uma oportunidade de negócios. De um lado, defendia-se um urbanismo referenciado nas ações do Barão de Haussmann e, de outro, nas ações de Camilo Sitte. Victor da Silva Freire, Diretor de Obras Públicas Municipais da cidade de São Paulo, tinha como proposta o adensamento da

área central, destinada ao setor terciário, com áreas residenciais periféricas no padrão de urbanização da Companhia City. Freire estaria diretamente relacionado à mediação desse conflito através da contratação de Joseph-Antoine Bouvard e da criação do Plano de Melhoramentos de 1911 (NOTO, 2017, p. 168-169).

Raquel Rolnik ressalta como as ações realizadas pelos planos de melhoramentos contribuíram para a definição dos usos das áreas centrais e como esses usos influenciavam o ambiente e os hábitos urbanos:

As chamadas obras de remodelação – alargamentos de vias, instalação de praças, bulevares e equipamentos públicos –, ao ter como efeito o aumento do preço dos imóveis, contribuíram para acentuar o caráter comercial e de serviços ao Centro, na medida em que apenas uma utilização de alta rentabilidade poderia arcar com o pagamento da renda devida a tal localização, valorizada pelo investimento público. Simultaneamente, estes novos usos criavam uma paisagem inusitada, que correspondia aos novos hábitos que a cidade passara a adotar. (ROLNIK, 1997, p. 106)

Rolnik aponta como, ao mesmo tempo em que foi se especializando o uso terciário e o mercado imobiliário para esse setor no Centro, mais especificamente no Triângulo Central, foram também estabelecidos bairros com outras funções, como regiões exclusivamente residenciais e regiões industriais e populares (ROLNIK, 1997, p. 104).

O Plano de Avenidas

O Plano de Avenidas foi formulado por Prestes Maia entre 1927 e 1930, patrocinado pela Comissão do Tietê e Ulhoa Cintra, e apoiado por Pires do Rio, prefeito de São Paulo entre 1926 e 1930 (CAMPOS, 2002, apud COSTA, 2015, p. 35). No entanto, o plano só começou a ser implementado durante a gestão de Fabio Prado, prefeito entre os anos de 1934 e 1938. Com o plano, Prestes Maia voltava sua atenção para a área a oeste do Vale do Anhangabaú, buscando incentivar a ocupação do entorno da Praça da República, desenvolvendo uma nova centralidade, um polo de atividades e de comércio. Para que isso acontecesse, o Plano sugeria a criação de linhas de transporte que facilitassem o acesso, a realização de calçadas e de iluminação pública, e até mesmo a criação de prédios públicos. Essa região que se denominaria Centro Novo, localizava-se no sentido da expansão da ocupação sudoeste, fazendo o contato entre o Centro Antigo e os demais bairros, além disso, por sua topografia plana era bastante atrativa para a ocupação (COSTA, 2015, p. 39).

Um dos principais pontos do Plano de Avenidas era sua proposta para o sistema viário, ela se constituía de anéis viários e eixos de radiais (Fig. 4). Os anéis eram três: a área central, chamada de Perímetro de Irradiação, os “bulevares externos” construídos sobre linhas férreas removidas e os *parkways*, constituídos por um circuito das marginais Tietê e Pinheiros, rios Ipiranga e Tamanduateí. Já as radiais seriam feitas sobre avenidas existentes e, no Vale do Anhangabaú, ficaria o entroncamento do sistema Y do Eixo Norte-Sul (COSTA, 2015, p. 36).

Entre as primeiras obras realizadas estavam: abertura das Avenidas Rebouças e Nove de Julho, além do prolongamento da Rua Augusta. Na primeira gestão Prestes Maia, entre 1938 e 1945, as obras aconteceram de forma mais intensa, foram realizadas: a conclusão do alargamento da avenida São João, alargamento da Avenida Ipiranga e da Avenida São Luís, a criação da Avenida Vieira de Carvalho, da Avenida Duque de Caxias, além dos viadutos Jacareí, Dona Paula e Nove de Julho (MAIA, 1945, apud COSTA, 2015, p. 40).

Conforme destaca Costa, pretendia-se através do plano contribuir para a formação da imagem da cidade ligada à modernidade, à velocidade e à altura. Com esse intuito, a legislação incentivava a ocupação de lotes dos pontos focais do novo circuito viário com edifícios que marcassem a paisagem, a formação de conjuntos arquitetônicos ao longo das vias e também a criação de grandes espaços abertos. Nesse sentido, foram construídos o Edifício Itália, o Copan, a sede do jornal Estado de São Paulo, elementos de destaque no âmbito da metrópole (COSTA, 2015, p. 35, 43). Dessa maneira, na medida em que se implantavam as avenidas, uma grande quantidade de terrenos era liberada e a verticalização se expandia (SOMEKH, 1997, p. 79).

Ao criar leis que estabeleciam o alinhamento das fachadas, Prestes Maia buscava uma legibilidade do conjunto do quarteirão. De acordo com Noto, a repetição dessa tipologia de quarteirão e a imagem clara de um conjunto traria uma percepção de uma cidade desenhada, no sentido que desenvolvem autores como Aldo Rossi, Giulio Carlo Argan, Carlo Aymonino, Kevin Lynch e Alexander Cuthbert. O quarteirão como tipo não

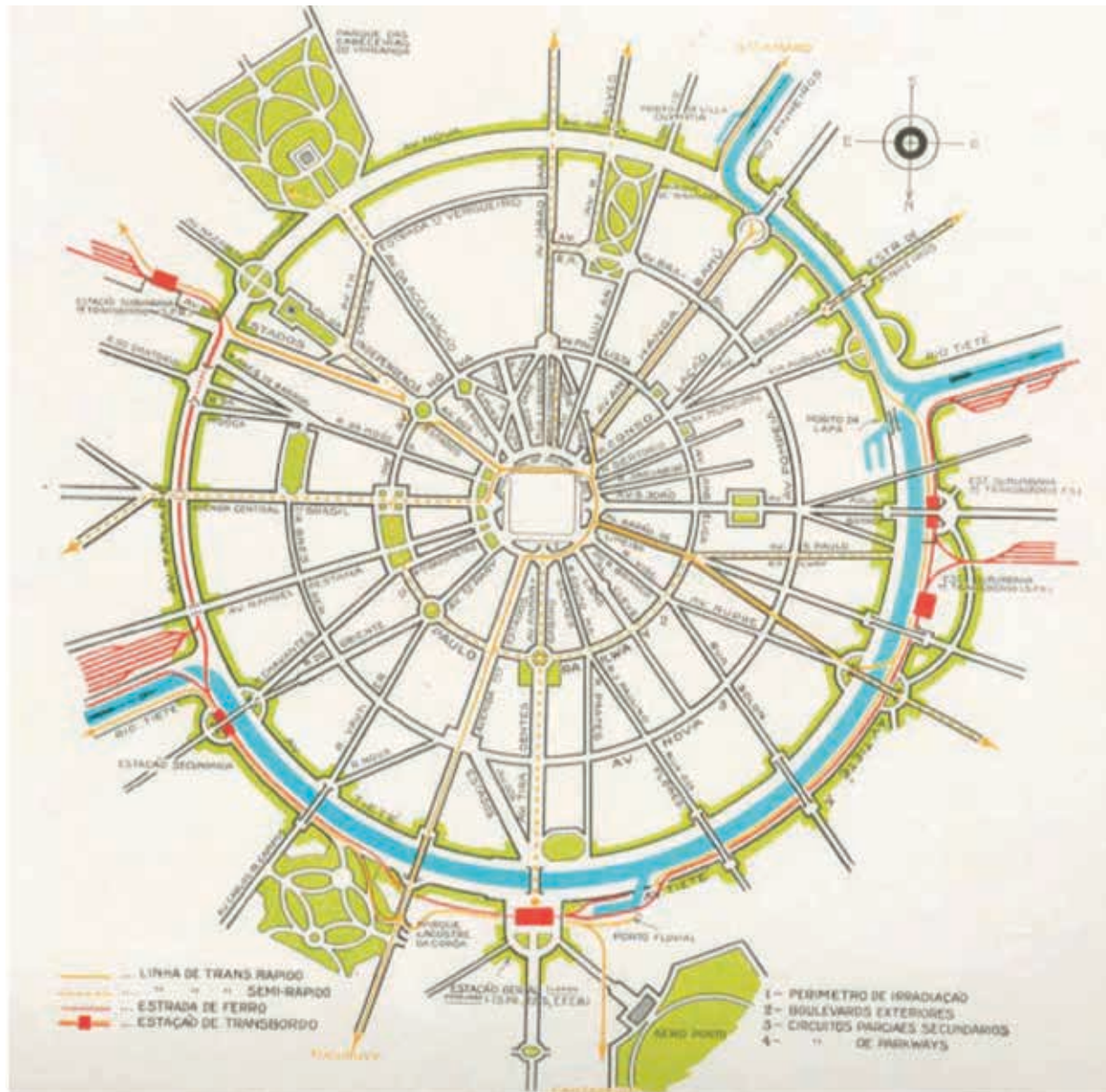


Figura 4

Esquema teórico para São Paulo apresentado no Plano de Avenidas.
 Fonte: MAIA, 1930.

deixaria de lado, mas sim possibilitaria as manifestações individuais, a partir da regularidade dos quarteirões, Prestes Maia criava eixos focais e edifícios de referência, muitas vezes nos terrenos de esquina, nos quais se incentivava a verticalização (NOTO, 2017, p. 79, 81, 181).

Havia uma preocupação com os passeios e o térreo da cidade. Mesmo antes da lei que instituiu as galerias do Centro Velho e do Centro Novo em 1957, já eram exigidas reentrâncias e a destinação de parte dos pavimentos térreos a usos coletivos (NOTO, 2017, p. 183). É interessante, como destaca Costa, que ao contrário do que o urbanismo moderno defendia, em São Paulo procurou-se juntar nas mesmas vias o grande tráfego de pedestres e de veículos, unindo nas largas avenidas os automóveis e os programas de convivência (COSTA, 2015, p. 118).

Noto cita Flávio Villaça como referência para mostrar como o Plano de Avenidas e as leis derivadas dele possuíam um pensamento no tempo de sua influência na cidade, estabelecendo prazos para que os proprietários dos lotes realizassem a alteração necessária, passando, de certa forma, parte da responsabilidade das ações urbanas para o âmbito privado (NOTO, 2017, p. 189).

Villaça organizou os planos urbanos em três períodos. O primeiro, entre os anos de 1875-1930, reunindo os planos voltados para o embelezamento e o saneamento, com influências francesas e seus desdobramentos norte-americanos, conforme já foi apresentado. Para ele, foi o período no qual a classe dominante hegemônica trazia para a discussão e para a execução sua proposta de cidade. O segundo período se inicia na publicação do Plano de Melhoramentos de Prestes Maia em 1930, último plano a ter projetos

materializados, e vai até 1990, quando é iniciado o terceiro período com o Plano Diretor Estratégico de São Paulo em 1992. Villaça aponta que, com a diminuição da hegemonia das classes dominantes, a sua influência passou a ocorrer de forma menos explícita, mas ainda sim presente nos planos diretores (NOTO, 2017, p. 36-37).

Sarah Feldman coloca a ideia de que o urbanismo no Brasil, dos anos 1940 em diante, distancia-se dos planos urbanos e utiliza-se cada vez mais da legislação, como o zoneamento; processo que faria parte “de novos princípios de administração pública, desde os anos 30, numa perspectiva da administração desvinculada da política e do planejamento como técnicas de administração, baseadas na teoria administrativa americana da Scientific Management School.” Até os anos 1930, os planos possuíam grande influência europeia, já a partir dessa década, as influências norte-americanas se tornam mais fortes (FELDMAN, 2001, p. 39).

As legislações

Era preocupação dos arquitetos, no início do século XX, que o poder público atualizasse e desenvolvesse uma legislação que estivesse em consonância com as técnicas e métodos construtivos utilizados, com as exigências sanitárias e as novas formas de morar que se produziam no período¹¹ (SOMEKH, 1997, p. 77-78). Em 1928, por exemplo, foi criado o Decreto Federal n. 5.481, o qual normatizava os condomínios, ou seja, a copropriedade de um

11 - Apesar da profissão do arquiteto ser ainda incipiente nesse momento, a discussão sobre a atualização da legislação foi tema do III Congresso Pan-Americano de Arquitetos de 1927 realizado em Buenos Aires.

edifício constituído por diferentes apartamentos, forma que se tornava cada vez mais comum na cidade.

Dentre as leis levantadas, as quais incidiram sobre o espaço construído da cidade, atentamo-nos principalmente aos pontos de interesse para as análises dos projetos desenvolvidos no terceiro capítulo desta dissertação. Procurou-se, assim, destacar os pontos em que as legislações determinaram as dimensões e as formas que os edifícios residenciais deveriam ter tanto internamente como em sua relação com o seu entorno e com a cidade.

Linha do tempo – Legislações

1886 – Código de Posturas do Município de São Paulo;

1894 – 1º Código Sanitário, Decreto 233;

1911 – 2º Código Sanitário;

1918 – Código Sanitário Estado de São Paulo – Gripe Espanhola;

1920 – 1º Código de Obras – Lei 2.322 – Padrão Municipal – altura máxima na zona central – elevadores;

1923 – Lei 2.611 – ampliações viárias, áreas verdes, *zoning* – não se concretizou;

1928 – Decreto Federal 5.481 – regulamenta a copropriedade por apartamentos (condomínio);

1929 – Código de Obras Arthur Saboya – Lei 3.427;

1931 – Ato 127 – zoneamento – Anhaia Mello;

1934 – Consolidação do Código de Obras Arthur Saboya – Ato 633 ;

1937 – Lei 3.571 – Definia como residenciais áreas de crescimento vertical;

1938 – Ato 1.366 – Disposições R. Barão de Itapetininga – altura do Centro Novo por pavimentos, formação de conjunto arquitetônico e escalonamento acima do alinhamento;

Ato 1.470 – Alargamento da Av. Ipiranga, da Av. Vieira de Carvalho e da Av. São Luís, prolongamento Rua Epiácio Pessoa;

Ato 1.506 – Desapropriações para obras de trecho da Avenida 9 de Julho;

1940 – Decreto 41 – Disposições Avenida Ipiranga – Regulamenta construções;

1940 – Ato 1.496 – Verticalização mediante recuos;

1941 – Decreto 92 – Regulamentação da zona central – Recuos e Gabaritos – Amplia altura da área central;

1941 – Decreto 75 – Regulamentação da construção na Av. 9 de Julho;

1942 – Lei do Inquilinato;

1954 – Lei 4.505 – Altera ato 633 (Código de Obras) – Recuos e ocupação;

1955 – Lei 4.615 – Regula as condições gerais das edificações;

1955 – Lei 4.805 – Localização e funcionamento de indústrias incômodas;

1956 – Decreto 3.205 – Regulamenta artigos da Lei 4.615 – Elevadores;

1957 – Lei Anhaia – Lei 5.261 – Estabelece C.A. máximo;

1957 – Lei 5.114 – Regularização da zona central – Galerias;

1961 – Lei 5.819 – Atualiza recuos e ocupação (Lei 4.505 de 1954);

1964 – Lei 4.380 – Criação do BNH;

Lei 4.591 – Regulamentação da incorporação

1966 – Lei 5.107 – Criação FGTS;

1966 – Lei 6.877 – Amplia o C.A. máximo;

1971 – Lei 7.688 – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado;

1972 – Lei 7.688 – Lei Geral de Zoneamento;

1975 – Lei 8.266 – Código de Obras;

1979 – Lei 6.799 – Parcelamento do Solo;

1988 – Constituição Federal;

2001 – Lei 10.257 – Estatuto da Cidade;

2004 – Lei 13.855 – Lei de Uso e Ocupação do Solo;

2014 – Lei 16.050 – Plano Diretor Estratégico;

2016 – Lei 16.402 – Lei de Uso e Ocupação do Solo;

2017 – Lei 16.642 – Código de Obras;

2017 – Decreto 57.776 – Complemento ao Código de Obras.

Nas primeiras décadas do século XX, a norma de edificação vigente era o Código de Posturas do Município de 1886. Ele era marcado por forte influência europeia e estabelecia clara demarcação entre o espaço público e o espaço privado do lote. Essa separação se daria pelo alinhamento do edifício no limite do terreno, de maneira a propiciar a continuidade das fachadas, dando uma certa homogeneidade à rua. Conforme ressalta Noto, a norma ia além das questões urbanas, versando também sobre os costumes e comportamentos dos habitantes. Ainda sobre a busca da continuidade entre fachadas, a legislação definia alturas de pés-direitos, de elementos como aberturas, frisos e alinhamentos, questões que se mantiveram nas normativas até 1972, com a Lei de Zoneamento, quando então deixam de fazer parte da lei. No entanto, a obrigatoriedade do alinhamento se dava apenas na área central da cidade, fora dela, o Código Sanitário Estadual de 1894 era a norma que

estabelecia regras de iluminação, de ventilação e de proporção entre altura e recuo frontal (NOTO, 2017, p. 170-173).

O Código de Obras Arthur Saboya

Assim como o Plano de Avenidas foi influenciado por planos como o de Chicago, o Código de Obras Arthur Saboya também teve influência norte-americana, com reflexos da revisão do Código de Obras de Nova Iorque (SOMEKH, 1997, p. 77). A Lei promulgada em 1929 durante a gestão de José Pires do Rio foi consolidada em 1934 com o Ato nº663. Ao consolidar e sistematizar legislações anteriores, o código definiu parâmetros para as construções particulares, definindo regras de salubridade, e para a geometria. A legislação que surgiu a partir do Plano de Avenidas, estabelecendo a relação entre a verticalização e o adensamento, com o intuito de manter o quarteirão como noção de conjunto, faziam com que as preexistências fossem consideradas para as novas edificações (NOTO, 2017, p. 180).

O código, logo em seu início, no artigo 4, dividia a cidade em quatro zonas: central, urbana, suburbana e rural. A área central era definida entre as vias: Rua Tabatinguera, Rua Riachuelo, Av. Duque de Caxias, Rua Mauá e trecho da Av. Do Estado. A área urbana englobava os bairros do Bom Retiro, Campos Elíseos, parte da Barra Funda e Lapa, parte da Pompéia e Perdizes, Pacaembu, Consolação, Bela Vista, Paraíso, Liberdade, trecho da Aclimação e Cambuci, parte da Mooca, Brás, Sé e Luz. A zona suburbana abrangia os bairros do Itaim, Moema, Indianópolis, Vila Mariana, Ipiranga, Mooca, Tatuapé, Penha, Vila Maria, Santana, Casa Verde,

Freguesia do Ó, Alto da Lapa, Vila Madalena, Pinheiros, e Jardim Paulistano, Paulista e Europa. E, para além dessas áreas, ficava definida a zona rural.

Na zona central era obrigatório o alinhamento das construções ao limite do lote (art. 32) e nas demais zonas, na ausência de dispositivo especial, deveria haver um recuo frontal de 4 metros com relação ao alinhamento da via (art. 33), sendo que em algumas vias específicas era exigido um recuo frontal ainda maior (artigos 34 a 48). A importância dada pelo Código de Obras às características das áreas centrais, como a continuidade dos alinhamentos, a uniformidade das alturas e também do desenho das fachadas mostra, de acordo com Souza, a intenção na lei de manter a valorização dos imóveis nos bairros de elite (SOUZA, 1992, p. 222).

Conforme sintetiza Noto, o artigo 40 define como regiões exclusivamente residenciais os loteamentos realizados pela Companhia City. Percebe-se a definição de diferentes padrões que variam de acordo com a relação entre o edifício e a rua. No caso das construções sem recuo, ou seja, no alinhamento dos lotes, há um maior controle com relação à altura e à composição dos edifícios, já para as construções que saem do alinhamento, há exigências de recuo, mas existem maiores possibilidades quanto à forma, por se tornarem elementos independentes de seus vizinhos (NOTO, 2017, p. 176-177).

Para a zona central se buscou a construção de um conjunto com maior uniformidade, com ocupação perimetral das quadras e um maior adensamento, através da proibição da construção fora do alinhamento, da definição de alturas mínimas no Centro Velho e da obrigatoriedade da continuidade das linhas mestras da

arquitetura dos edifícios vizinhos (art. 180). Noto destaca como a lei apresentava a contradição de estimular ao mesmo tempo a unidade do conjunto da quadra e a verticalização individual (NOTO, 2017, p. 188). Em regiões um pouco mais distantes do Centro, as possibilidades da independência do edifício em relação ao alinhamento foram exploradas em urbanizações da Companhia City, em Higienópolis e na Avenida Paulista, tendo como referência experiências inglesas e norte-americanas (NOTO, 2017, p. 177, 186).

A altura dos edifícios era definida no Código com relação à largura da rua. Assim como já definia a Lei n. 2332 de 1920, o artigo 142 instituiu para os edifícios no alinhamento das vias na zona central:

- Altura mínima de 5 metros;
- Para largura da rua inferior à 9 metros – altura máxima duas vezes a largura da rua (dois a três pavimentos);
- Para largura da rua de 9 a 12 metros – altura máxima duas vezes e meia a largura da rua (cinco a sete pavimentos);
- Para largura da rua superior à 12 metros – altura máxima de três vezes a largura da rua.

Fora da zona central, para construções no alinhamento, a altura mínima era de 3 metros e a máxima de uma vez e meia a largura da via. O estímulo à verticalização nas áreas mais centrais, segundo Rolnik, fez com que a possibilidade de ampliar o potencial construtivo da região aumentasse também o valor dos imóveis e dos terrenos (ROLNIK, 1997, p. 129).

O artigo 145 do Código determinava que seria possível a construção acima do limite permitido caso fossem adotados recuos, “desde que fiquem as partes mais altas dos recuos, dentro da

linha que liga a intersecção do alinhamento oposto com a horizontal da guia de passeio ao ponto mais alto permitido no alinhamento das vias públicas, do prédio a construir” (COSTA, 2015, p. 95).

Ou seja, através do escalonamento era possível construir mais, o que Prestes Maia chamou de “verdadeiro prêmio ao exagero dos arranha-céus” (PRESTES MAIA, 1930, p. 294, apud SOMEKH, 1997, p.59). Os coeficientes de aproveitamento, que não eram regulamentados no período, até 1957, eram altos, uma vez que os edifícios ocupavam praticamente toda área do lote e não possuíam recuos (SOMEKH, 1997, p. 93). Segundo Somekh, o recurso do escalonamento seria uma influência norte-americana, mais especificamente pelo *New York City Building Zone* de 1916, segundo o qual a partir de uma determinada altura era necessário o recuo escalonado para permitir a entrada de luz na rua (COSTA, 2015, p. 93).

Tratando da salubridade das edificações, o Ato determinava os pés-direitos mínimos para os ambientes: 3 metros para compartimentos de dormir, 2,5 metros para permanência diurna e 4 metros para lojas (artigo 141). Também visando a salubridade das edificações, eram definidas normas mínimas de iluminação e ventilação, levando em conta a orientação dos ambientes e as horas de insolação (artigos 147 a 162).

Do artigo 163 ao 169, são definidas as regras para as saliências, como balcões, ornamentos e marquises, entrando em seguida nas deliberações sobre a arquitetura das fachadas. Com os artigos 170, 177 e 178, o Ato indica as aptidões da censura estética para a Diretoria de Obras e determina que as fachadas secundárias recebam o mesmo tratamento que a principal. Segundo Costa,

a presença desse controle demonstra a importância da arquitetura para a construção de uma paisagem urbana e o fato de que a fachada era vista como elemento separado da organização interna do edifício, uma vez que recebia um tratamento independente. O código determinava que a análise e a aprovação das fachadas seriam realizadas pela Diretoria de Obras e Viação, e que anualmente seria feita uma exposição e premiação das melhores fachadas construídas (COSTA, 2015, p. 97).

No artigo 180, é levantada uma série de ruas do Triângulo Central onde a altura mínima seria de quatro pavimentos, sem contar o embasamento, procurando através do tratamento da fachada obter a melhor continuidade entre construções. Já no artigo 181, estabelece-se que nas ruas do Centro Novo a altura máxima seria de 10 pavimentos, 50 metros, e 80 metros nas demais vias.

São determinados pela legislação os usos permitidos, os ambientes exigidos e suas áreas mínimas para as diferentes partes do edifício: porões, embasamentos, “rés do chão”, lojas e sobrelotas, andares e ático (artigos 200 a 219); assim como das entradas, escadas, elevadores, corredores, cozinhas, copas, despensas, banhos, garagens, depósitos, galinheiros e lavadouros (artigos 220 a 282).

O Código também discorre sobre casas populares e cortiços, sobre andaimes e tapumes, cartazes e anúncios luminosos, além de definir os padrões para os materiais de construção, como tijolos, areia e concreto. Além de descrever como deveriam ser executados os elementos construtivos, como alicerces, paredes, pisos, vigas e coberturas, estavam presentes também normas para cálculos estruturais. O Ato ainda impõe regras para os usos não residenciais, para os arruamentos, para os lotes e para taxas e multas, definindo

as documentações necessárias para a aprovação das construções junto à Prefeitura do Município.

Em consonância com outras leis que faziam parte do movimento que buscava restringir a atividade de construção à engenheiros e arquitetos, diminuindo a atuação de mestres de obras e construtores práticos, o artigo 86 do Código determinava que só poderiam assinar tanto o projeto quanto a construção engenheiros e arquitetos diplomados e registrados no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura.

O Código Arthur Saboya, no entanto, foi criticado por ser cauteloso e pouco eficaz. Conforme traz Souza, entre os problemas se destacam: “a falta de um plano coerente de zoneamento; providências inadequadas para aprovação de plantas e fiscalização da construção; tratamento insuficiente dos problemas de higiene e segurança pública; regulamentação deficiente do loteamento e ausência de qualquer preocupação estética.” (SOUZA, 1994, p. 62).

Desdobramentos do Código Arthur Saboya

Apesar do Código de Obras Arthur Saboya ter vigorado até 1970, nos anos seguintes à sua promulgação diversas leis foram criadas, alterando e redefinindo alguns de seus pontos. A seguir, indicamos algumas dessas normas e suas principais definições no que dizem respeito à ocupação e construção da cidade.

- Lei n. 3.571 – 1937 – Definiu áreas de verticalização como residenciais, estabelecendo recuos frontais e laterais. Apesar de eleger algumas vias como Avenida Paulista, Higienópolis, Angélica, D. Pedro I, Pompéia e Rua Maranhão, a lei acabou se

aplicando para as outras ruas residenciais além das inicialmente estabelecidas (SOMEKH, 1997, p. 133).

- Ato n. 1.366 – 1938 – Redefiniu as alturas do Cento Novo de São Paulo por números de pavimentos, com o intuito de formar um conjunto de edifícios mais homogêneos. Acima desse limite, era permitido o escalonamento, de maneira a manter a continuidade das alturas no alinhamento.

- Ato n. 1.496 – 1938 – Estabeleceu que no trecho da nova avenida 9 de Julho, entre Rua Estado Unidos e Jaú, os edifícios deveriam possuir as fachadas laterais tratadas, evitando as empenas cegas, além de exigir 12 metros de recuo de frente.

- Decreto-lei n. 26 – 1940 – Tornava obrigatória a vistoria dos elevadores.

- Decreto-lei n. 41 – 1940 – Regulamenta construções da Avenida Ipiranga. Trata das “reentrâncias”, áreas em que o passeio público avançava sobre o limite do lote, diluindo a divisão entre a área pública e privada. O uso público dos pavimentos térreos seja de toda sua área ou de parte dela era um incentivo por parte da legislação, a qual permitia a construção além do limite máximo nos casos em que esse uso fosse adotado. Os edifícios com mais de 20 pavimentos deveriam destinar pelo menos 1/3 no térreo da frente do lote ao uso de acesso público (mínimo de 3,5 m de profundidade e 30 m²) (NOTO, 2017, p. 186). Definições que influenciavam na construção de galerias, que com frequência, criavam novas conexões e trajetos para os pedestres.

O decreto era uma evidência do interesse da prefeitura na criação de espaços de encontro e estar na cidade, ao mesmo tempo em que estimulava que eles fossem criados pela iniciativa

privada. Os recursos, como as galerias, as colonatas, ou mesmo os recuos cobertos, eram elementos convidativos e que serviam de abrigo aos pedestres tanto das intempéries como do fluxo intenso das calçadas.

- Decreto n. 75 – 1941 – Determinou as regras para as construções ao longo da Avenida 9 de Julho, separando a avenida em quatro trechos, sendo os dois trechos (A e B) entre o Centro e Praça Santos Dumont com maior verticalização e com caráter comercial, e os dois trechos mais distantes do Centro, entre a Praça Santos Dumont e a Rua Estados Unidos, menos verticalizados e de caráter residencial. Além disso, o decreto estabelecia regras para escalonamento das edificações na via específica. Seguindo essas determinações, os altos coeficientes de aproveitamento da avenida ficavam entre 9 e 20 vezes a área do lote (COLONELLI, 2003, apud COSTA, 2015, p. 90).

- Decreto-lei n. 92 – 1941 – Aumentava as alturas limites definidas pelo Código de Obras para as áreas centrais, permitindo a maior verticalização da cidade. Alturas limites:

- De 40 metros, nas ruas com até 12 metros de largura;
- De 60 metros, nas de largura igual ou maior que 12 e até 18 metros;
- De 80 metros, nas ruas de largura superior a 18 metros, estendendo a altura mínima obrigatória, de 39 metros (10 pavimentos mais térreo), às seguintes vias públicas: Avenida São João, desde a praça Antônio Prado até a Rua Duque de Caxias, largo do Paissandu, praça Júlio Mesquita, Largo do Aronche (parte superior), praça da República, Vieira de Carvalho e São Luís.

- *Altura mínima de 22 metros, ou seis pavimentos (inclusive o térreo) nas seguintes ruas: largo do Arouche (parte inferior), avenida São João, desde rua Duque de Caxias até a praça Marechal Deodoro, avenida General Olímpio da Silveira, avenida Padre Péricles, largo São Francisco, avenida Rangel Pestana, desde a praça da Sé até o largo da Concórdia, inclusive. E ainda novos trechos do perímetro de irradiação: rua Senador Queiróz, São Luiz, em direção ao viaduto Jacaré, rua Maria Paula, praça João Mendes, ruas Irmã Simpliciana e Anita Garibaldi, praça do futuro Paço e rua Mercúrio.*

(SOMEKH, 1997, p. 133-134)

Ainda este Decreto-lei estabelecia exceções para os pontos focais, com maiores alturas nos lotes de esquina. Segundo Noto, essa diferenciação permitia aos edifícios que ocupassem esses terrenos um maior destaque entre os volumes do embasamento e torre, uma vez que podiam explorar uma maior verticalidade. Também era definido pela norma que a maior altura poderia ocorrer nos primeiros 20 m da rua de menor altura (NOTO, 2017, p. 84, 196).

Foram também estabelecidos recuos para a área central da cidade, o artigo 3º determinava recuos laterais de 2,5 metros a partir dos 40 metros de altura e de 4,5 metros a partir de 65 metros de altura. O uso dos recuos deveria incentivar o tratamento das fachadas que não a principal, novamente evitando as empenas cegas malvistas por Prestes Maia (COSTA, 2015, p. 96).

- Lei 4.615 – 1955 – A lei, ao regular as condições gerais das edificações, manteve algumas normativas do Código de Obras e

atualizou uma série de seus artigos. Em seu início, instituiu a criação da Comissão Permanente do Código de Obras, com o intuito de tratar dos casos especiais e das alterações que se mostrem necessárias para o Código.

Com relação ao Código consolidado em 1934, a lei desenvolve as regras de iluminação e ventilação, permitindo a ventilação forçada de compartimentos sanitários. Sobre as definições de áreas mínimas, são feitos alguns ajustes pequenos em parte dos ambientes, em alguns casos aumentando um pouco a metragem e, em outros, diminuindo. A censura estética das fachadas e a exigência do tratamento das fachadas laterais, visíveis da rua, foi mantida. São acrescentadas as dimensões mínimas para as galerias comerciais e se estabelece como altura máxima de três pavimentos para os edifícios que não possuem estrutura em concreto armado.

- Lei 5.114 – 1957 – Consolidou a tendência que já vinha ocorrendo com relação à construção de galerias na região central. Segundo a lei, era obrigatório a existência delas nos lotes com frente para as ruas São Bento, Direita, 24 de Maio e 7 de Abril.

- Lei n. 5.261 – 1957 – Foi a primeira norma a definir o coeficiente de aproveitamento na cidade e uma cota de terreno mínima por unidade habitacional ou comercial. Para os edifícios residenciais, o C.A. seria igual à quatro e para os comerciais, seis. Como forma de conseguir construir utilizando o maior potencial, uma maneira encontrada pelos construtores foi a aprovação dos edifícios residenciais com o uso comercial. Ao exigir que os apartamentos possuíssem grandes áreas construídas, a lei definiu o público que poderia morar neles, ou seja, aqueles que conseguissem arcar com o alto custo, e assim o Estado através da

legislação excluiu a população de baixa renda da habitação vertical (SOMEKH, 1992, p. 80).

-Lei 6.877 – 1966 – Estabeleceu o coeficiente de aproveitamento para todos os usos como seis, ampliando o limite residencial.

A geógrafa Maria Adélia Souza, em seu estudo sobre a verticalização, separa a evolução da legislação em quatro fases:

- Primeiro período – a legislação sobre o Centro;
- Segundo período – a legislação dos bairros nobres: as bases da verticalização (1935- 1955);
- Terceiro período – a iminência do zoneamento: o uso do solo caótico (1956-1972);
- Quarto período – o zoneamento e suas transformações: um “rigor” na verticalização (desde 1973).

(SOUZA, 1994, p. 221)

O primeiro período engloba a legislação que incidia principalmente sobre as áreas centrais e termina com a promulgação do Código de Obras Arthur Saboya em 1934.

O segundo período compreende o momento de expansão da verticalização para o uso residencial e para fora do Centro Histórico. O foco da legislação ainda estava na salubridade e não na relação do adensamento com a infraestrutura. E mesmo com revisões do código, com a intenção de definir os coeficientes de aproveitamento e o zoneamento, as normas conseguiram trazer poucas definições.

No terceiro período, tem-se a definição dos coeficientes de aproveitamento, como indicado anteriormente com a Lei n.

5.261 de 1957 e com a alteração de 1966. O fim dessa fase ocorre em 1972 com a criação do PDDI (Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São Paulo), através do qual também foram definidos coeficientes de aproveitamento. Nos artigos 18 a 25 de seu capítulo V, o plano já trata do zoneamento de uso com a intenção de determinar, além do uso e da localização, as dimensões das construções e, assim, a relação entre espaço construído e espaço não construído. Souza descreveu essa fase como o período da iminência do zoneamento. Nas ações do período a autora ressalta que, ao mesmo tempo que há a preocupação de buscar um equilíbrio entre procura e oferta dos equipamentos de uso coletivo, há, por parte dos construtores, a vontade de aumentar o potencial construtivo dos terrenos, diminuindo o custo deles frente ao empreendimento (SOUZA, 1994, p. 231-232).

Por fim, o quarto período é definido a partir da lei de zoneamento de 1972, complementar ao PDDI. A legislação que determinava o uso, ocupação e parcelamento do solo manteve o coeficiente de aproveitamento máximo do plano como quatro. Conforme a geógrafa aponta, as propostas propiciavam um maior adensamento da cidade, o que também contribuía para a valorização dos terrenos com o aumento de seus preços. Para ela, o zoneamento foi um instrumento importante para a valorização fundiária e para a economia, uma vez que a produção das cidades, altamente relevante para a sociedade metropolitana, tornou-se um “grande negócio”. Foi definida como área passível de verticalização uma grande parcela da cidade e é perceptível como a legislação cada vez mais amplia esse limite. (SOUZA, 1994, p. 234, 236).

*O zoneamento surge, originalmente, como ferramenta protecionista de interesses privados no cenário norte-americano dos anos 1920. ‘O *planning* é antes de mais nada um negócio, o *zoning* é elaborado visando preservar e aumentar os valores da propriedade¹², mas veste-se de um conjunto normativo abrangente e organizado por valores técnicos e científicos, coincidindo com as aspirações do urbanismo moderno – o que lhe garantiu uma mais rápida aceitação. (NOTO, 2017, p. 38)*

Noto aponta como a lei de zoneamento tornou-se ponto de disputa social, por ser a norma de maior influência na construção do espaço da cidade, através da definição do uso e ocupação do solo e, assim, como e onde ocorrem os investimentos imobiliários. Por esses motivos, o zoneamento deveria se desenvolver a partir de um pacto social, discussão que tem aparecido e se desenvolvido com mais força recentemente (NOTO, 2017, p. 34).

Interessante ressaltar como a legislação referente ao zoneamento muitas vezes se restringiu a tratar das áreas mais valorizadas. Entre os anos de 1964 e 1972 Santos verificou a existência de 17 decretos e 18 leis que alteravam de alguma forma o zoneamento, em sua maioria tratando de áreas da região sudoeste da cidade, local de concentração das classes altas (SANTOS, 2013, p. 39).

12 - FELDMAN, Sarah. Planejamento e Zoneamento. São Paulo: 1947-1972. São Paulo: EDUSP / FAPESP, 2005.

As transformações pós 1970

Acompanhando as alterações sofridas pela legislação de São Paulo durante o século XX, podemos ver, conforme Noto investiga em sua tese, como se deu a transformação da ideia de quarteirão na cidade de São Paulo durante o século. Como a ocupação baseada na rua corredor e no preenchimento das quadras passou ao formato de edifícios isolados no centro de seus lotes, uma mudança que parte da referência do urbanismo europeu às ideias norte-americanas, as quais dariam uma impressão mais liberal.

No entanto, mesmo com uma legislação que permitia e incentivava a formação de quarteirões com maior unidade e a formação das ruas corredor, em poucos locais da cidade se teve uma área com a ocupação homogênea. Rossella Rossetto, ao analisar a produção vertical de habitações de 1945 a 1964, percebe como, apesar de haver uma certa homogeneização nas propostas dos edifícios, uma padronização da ocupação não é perceptível. Isso se deu pela grande variedade de fachadas, pela falta de um controle desses aspectos externos formais, pelos artifícios para contornar as leis, pelas variações de dimensões dos lotes e pelo fato das construções que constituíam as quadras terem sido feitas em diferentes períodos, sob diferentes leis (ROSSETTO, 2002, p. 148).

Fato importante de destacar para compreender essa falta de homogeneidade é o afastamento entre planejamento urbano e projeto, ponto bastante discutido por Noto: “A cultura da prática urbanística em São Paulo manteve-se afastada dos procedimentos projetuais, do desenho da cidade, validada por um certo preconceito corporativo.” (NOTO, 2017, p. 40). No mesmo sentido em

que Rossetto diz que “a legislação impunha alturas de volumes, mas não existia controle dos aspectos formais das construções” (ROSSETTO, 2002, p. 148).

A crítica frente à ocupação proposta pela rua corredor, sobre a falta de espaços livres entre edifícios e a necessidade de melhorias do ponto de vista sanitário com relação à iluminação e ventilação dos ambientes, esteve presente nas alterações normativas em São Paulo nos anos 1970. As legislações do PDDI, da Lei de Zoneamento de 1972, o Código de Obras de 1975 e a Lei Lehman de 1979 foram determinantes para que o edifício se desvinculasse do desenho conjunto da cidade e se passasse à ocupação dos lotes por torres isoladas.

A tendência, já indicada pelo urbanismo moderno, foi potencializada pelos arquitetos em geral, os quais consideravam as exigências relacionadas às preexistências um grande entrave para desenvolver sua melhor arquitetura. Apesar da lei instituir uma ocupação semelhante à tipologia de torres em meio ao parque, como a ocupação modernista de edifícios dissociados da rua com térreo público, a questão da propriedade da terra acabou por transformar esses “parques” em áreas privadas, cercadas e isoladas da vida da rua e do restante da cidade (NOTO, 2017, p. 211).

As novas leis introduziam índices relacionados ao lote, pensando na densidade desejada e na melhor condição de salubridade. Definida pela Fórmula de Adiron, a qual relacionava a taxa de ocupação (T.O.) com o coeficiente de aproveitamento (C.A.), a altura do edifício poderia aumentar quanto menor fosse sua área de ocupação do terreno. Ao fazer a sobreposição dessas leis, somando com as faixas de afastamento e insolação, obtém-se, na grande

maioria dos casos, um edifício implantado, isolado, no centro do lote. Os térreos ficaram limitados à projeção das torres, dificultando a criação de embasamentos comerciais e alterando profundamente a relação do edifício com a rua. O uso misto foi praticamente extinto e a verticalização atingiu alturas cada vez mais altas (NOTO, 2017, p. 216-217).

Em busca de lotes com preços mais acessíveis, os empreendimentos se deslocaram para os bairros do Centro Expandido, criando novas frentes de valorização. O fato das novas iniciativas demandarem lotes maiores do que o parcelamento padrão da cidade como forma de se viabilizar economicamente fez com que acontecesse com frequência o remembramento de lotes; ação responsável pela transformação do padrão preexistente de ocupação dos bairros e, conseqüentemente, pela expulsão de seus moradores (FELDMAN, apud NOTO, 2017, p. 218).

Mesmo que uma perspectiva técnica estivesse presente na definição dessas leis, o setor imobiliário sempre influenciou a legislação, uma relação entre Estado e mercado imobiliário que sempre esteve presente na história de São Paulo. Ao mesmo tempo em que a legislação controlou e limitou a verticalização através de instrumentos como a redução do coeficiente de aproveitamento, ela também foi sendo alterada de maneira a permitir que esse processo ocorresse em uma área cada vez maior. E, assim, com ação determinante das leis, foi se definindo quem teria acesso à qual região e à qual produto imobiliário, de maneira que as classes mais baixas foram sendo expulsas das áreas centrais. Esse processo evidencia “uma das marcas de São Paulo: o seu Código de Obras sempre irá ser alterado em benefício do incorporador” (SOUZA, 1994, p. 110).

Nos anos 2000, com a criação do Estatuto da Cidade, procurou-se a aproximação entre a população e as definições das legislações urbanas. Foram revistos o Plano Diretor em 2002 e a Lei de Zoneamento em 2004. Mas, conforme ressalta Noto: “não há nenhuma menção às questões relativas à morfologia urbana, ou seja, não há como objetivo central do plano qualquer orientação específica à forma da cidade.” (NOTO, 2017, p. 222). O mercado imobiliário continua com a construção de grandes condomínios em terrenos cada vez maiores e em bairros mais distantes do Centro, com um número alto de vagas para automóveis e áreas verdes isoladas da cidade.

Nos últimos anos, com o Plano Diretor de 2014, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 2016, e o Código de Obras de 2017, busca-se dar maior importância ao transporte coletivo e ao adensamento relacionado a ele e às infraestruturas. Trazendo de volta incentivos ao uso misto e à criação de fachadas ativas, visando uma relação mais forte entre o edifício e a rua, as normas vigentes buscam retomar as tipologias mistas e as permeabilidades de lotes como era permitido e incentivado pela legislação da primeira metade do século XX.

Souza acredita que as normas, como o Código de Obras e a Lei de Zoneamento não mostram ter tanto efeito sobre a produção e apropriação do espaço urbano, como se na cidade o sentimento de coletividade não tivesse se desenvolvido, mas sim continuado com força os conceitos de propriedade e de domínio do espaço presentes no campo. Para ela, isso se daria por três motivos: pelas pressões sobre o espaço, pelo rápido crescimento da cidade e pelo entendimento da legislação por parte da população e

especuladores (SOUZA, 1994, p. 238-239), resultando em uma cidade com cada vez mais muros e menos vida nas ruas.

Esta dissertação tem como objetivo analisar exemplos de edifícios de uso misto que foram construídos sob a legislação das décadas de 1930 a 1960, nos quais se percebe uma relação mais forte entre edifício e rua, de forma até mesmo a potencializar a vida coletiva da cidade. Buscamos identificar a partir das análises dos projetos, quais e como as escolhas projetuais eram incentivadas ou determinadas pela normativa levantada neste capítulo.

I.3 O MORAR MODERNO

O espaço é um produto material de uma dada formação social. Deve ser considerada uma totalidade cuja essência é social. É uma instância da sociedade que contém e é contida pelas demais instâncias: a economia está no espaço, assim como o espaço está na economia. O mesmo acontece com o cultural-ideológico. (SANTOS, 1985, apud SOMEKH, 1997, p. 103)

A metrópole moderna

Iniciado nos anos 1920, o processo de metropolização da cidade de São Paulo chega ao seu ápice na década de 1950. Maria Arminda do Nascimento Arruda define os anos 1950 como um momento em que se viu uma grande vontade de renovação e, nesse sentido, de ruptura com a história. A combinação das transformações pelas quais passava o país e especialmente São Paulo abria caminho para a constituição de uma metrópole cultural moderna: “É como se a *débâcle* do Estado Novo, a instauração das instituições

democráticas e a emergência de um surto desenvolvimentista sem paralelos descortinassem a possibilidade de ‘forjar nos trópicos este suporte de civilização moderna.’”¹³ (FERNANDES, 1965, apud ARRUDA, 2015, p. 23)

Reflexo das rápidas mudanças pelas quais passava a cidade, a sensação de superação histórica, de progresso a partir da tecnologia e da ciência, com o foco nas transformações e no futuro, reforçava a busca da ruptura com o passado para possibilitar o surgimento e a disseminação do novo. A relação entre a cultura e o urbano, já levantada pelos intelectuais de 1922, é revisitada pelos produtores culturais de 1950, os quais buscavam se opor ao movimento de 1922 a partir de identidades próprias (ARRUDA, 2015, p. 34-35).

No entanto, esse movimento não foi apenas positivo. Ao mesmo tempo em que o setor terciário se desenvolveu com o

13 - Ver: Florestan Fernandes, *A Integração do Negro na Sociedade de Classes*, 1965, vol. 2, p. 394.

crescimento de estabelecimentos ligados à classe alta, como restaurantes, hotéis e clubes, é preciso ressaltar que os problemas urbanos também aumentaram. Entre eles, os congestionamentos pelo excesso de veículos e defasagem na oferta de transporte coletivo, e a falta de rede de esgoto e de fornecimento de água, fatores que evidenciavam o fato de São Paulo ser “uma metrópole moderna, ainda que sob o jugo de condições periféricas.” (ARRUDA, 2015, p. 53). O aumento tanto do setor industrial quanto de serviços possibilitou o crescimento da classe média e facilitou a ruptura social e o aumento da problemática das classes desfavorecidas, as quais também se tornaram tema de obras culturais (ARRUDA, 2015, p. 37).

Arruda destaca que, com o grande desenvolvimento industrial do pós-guerra, a relação entre arte e tecnologia se tornava cada vez mais próxima, demonstrando uma forte crença na razão, principalmente no que se refere à arte concreta paulista: “A razão científica passa a informar a racionalidade da conduta, e ambas viciam no tecido cultural da cidade de São Paulo nos anos de 1950.” (ARRUDA, 2015, p. 40). Sabrina Costa, através de Sevcenko, mostra como a palavra “moderno” adquiriu significados que, desde a revolução tecnológica no início do século XX, estavam relacionados à ideia do novo e do bom: “tudo deveria ser moderno para ser bem classificado.” (COSTA, 2015, p. 63).

Berman explica o sentimento da época: “[...] ser moderno é encontrar-se em um ambiente que promete aventura, poder, alegria, conhecimento, autotransformação e transformação das coisas ao redor – mas ao mesmo tempo ameaça destruir tudo o que temos, tudo o que sabemos, tudo o que somos.” (BERMAN, p. 24 apud COSTA, 2015, p. 65). Exemplo que pode ser visto em um

dos casos de demolição ocorridos na cidade trazido por Costa, a do Convento do Carmo, que, apesar de sua importância histórica, foi demolido para que o perímetro de irradiação de Prestes Maia fosse implantado.

A grande quantidade de pessoas vindas de outros estados e de outros países contribuía para que São Paulo se apresentasse como um centro cosmopolita, onde se misturavam diversas línguas, dialetos e sotaques. A convivência das diferentes origens e de novas maneiras de viver levou à “crescente complexidade da vida social de São Paulo como produtora dos suportes de base à dinâmica cultural da cidade” (ARRUDA, 2015, p. 28). A socióloga mostra como a convivência entre diferentes temporalidades e diferentes correntes contribuía para o desenvolvimento dessa complexidade.

Até os anos 1930, o estado de São Paulo recebeu um grande número de imigrantes, cerca de 18% de sua população, em sua maioria italianos. Já nos anos 1940, o maior número foi referente às migrações internas. Apesar do preconceito da elite paulista, na década de 1950, os imigrantes ou seus filhos começaram a assumir papéis de destaque em diversas atividades, fossem elas econômicas ou culturais (ARRUDA, 2015, p. 56).

O grande número de famílias imigrantes e a superação do modo de vida da elite cafeeira fizeram com que se buscasse novos modos de sociabilidade. Uma sociedade que, nas palavras de Arruda, “reequacionava a sua relação com o passado, buscando projetar o futuro” (ARRUDA, 2015, p. 63). A socióloga destaca como a imagem deixa de ser de uma cidade apenas relacionada ao desenvolvimento industrial e comercial, e passa a exprimir um conjunto cultural.

A burguesia agrária procurou se modernizar ao realizar investimentos bancários no transporte ferroviário e na valorização das terras, de maneira a manter sua riqueza e seu poder político. Nesse cenário, a nova elite imigrante passou a conviver com a cafeeira, até o ponto de se unirem através dos casamentos entre famílias, fato que podia ser notado pela convivência entre os grupos nos espaços de lazer da cidade, mesmo que ainda se notasse certo preconceito com relação à nova elite (ARRUDA, 2015, p. 57-59).

A proximidade entre empresários e artistas tornou-se cada vez maior, o que foi evidenciado pelo artista plástico Waldemar Cordeiro, que, no ano de 1956, definiu a arte como produto. Faziam parte do reduzido grupo de burgueses que promovia a cultura as duas elites, a da terra e a imigrante, envolvidas nos grupos intelectuais de classe média (ARRUDA, 2015, p. 44-45).

A complexidade social da metrópole propiciava a coexistência das instituições, mecenas e artistas em uma relação próxima entre arte, riqueza e poder. Arruda se utiliza do exemplo do industrial Cicillo Matarazzo para mostrar como ele buscava reconhecimento através das suas iniciativas culturais, as quais só eram possíveis devido à sua riqueza e ao seu poder econômico. Nesse sentido, a atividade do mecenato passou a contribuir para o surgimento de instituições culturais, o que favoreceu o movimento de criação de grupos e sociedades artísticas e intelectuais, e a organização de exposições, já iniciados nos anos 1930, mas que ganhou força nas décadas de 1940 e 1950 (ARRUDA, 2015, p. 99-90).

A fração mais moderna da burguesia industrial da cidade esteve intimamente ligada à promoção da cultura, quer construindo instituições, como o MAM de São Paulo, criado por Francisco Matarazzo Sobrinho (1898-1977), o Cicillo; o Masp, por Assis Chateaubriand (1892-1968); o TBC, por Franco Zampari (1898-1966), engenheiro das indústrias Matarazzo; e a Vera Cruz, novamente por Cicillo Matarazzo; quer através do exercício do mecenato, apoiando artistas, doando obras, comprando peças artísticas. (ARRUDA, 2015, p. 44)

Arruda identifica São Paulo como epicentro das mudanças da organização da cultura nesse processo da construção da modernidade, uma cidade que não se pretende apenas receptora, mas produtora de novas ideias (ARRUDA, 2015, p. 51). Segundo a socióloga, na década de 1950, São Paulo toma a frente do desenvolvimento cultural no Brasil e procura uma maior abertura internacional, buscando a consonância com as tendências estrangeiras e a construção de uma cena cultural distinta. Apesar da grande influência cultural europeia, era visível no período o fenômeno da norte-americanização. Além da influência na verticalização e na urbanização, a influência era vista na música, no teatro e, principalmente, no cinema e na publicidade (ARRUDA, 2015, p. 101-102).

No conjunto, a cultura desse meio de século reproduzia a mélangue característica de uma sociedade em vigoroso movimento transformador, mas que estava submetida às tensões de uma história sem força suficiente para promover rupturas mais profundas. (ARRUDA, 2015, p. 104)

Desempenharam papel importante para a consolidação da imagem de São Paulo como metrópole moderna, além das instituições culturais, as obras e transformações urbanas propostas pelos planos de melhoramentos. Mostrar a imagem de uma cidade progressista foi um dos objetivos das comemorações do IV Centenário da cidade em 1954, tendo como ponto de destaque a construção do Parque do Ibirapuera (Fig. 5) para a ocasião. Através das obras modernas projetadas por Oscar Niemeyer, buscou-se reforçar a ideia de progresso urbano, planejamento e racionalidade, demonstrando a aceitação da modernidade e do progresso (ARRUDA, 2015, p. 46-47). A escolha da arquitetura moderna para a ocasião é um indício de como ela havia sido adotada pela elite paulistana (COSTA, 2015, p. 67).

Arruda, através de Argan e Lynch¹⁴, relaciona a imagem da cidade à cultura, entendendo o surgimento da cultura a partir do antagonismo entre inovação e conservadorismo, e sua expressão através das linguagens presentes na cidade (ARRUDA, 2015, p. 62). O antagonismo fica evidente nos dois símbolos elaborados para as comemorações do IV Centenário: o bandeirante, ligado à tradição, e a espiral (Fig. 6), desenhada por Oscar Niemeyer, indicando o futuro moderno.

Além da inauguração do Parque do Ibirapuera, foram organizadas diversas exposições e apresentações. Foram realizadas a II Bienal de Arte e também a Exposição Internacional de Arquitetura no Palácio dos Estados, nela Walter Gropius foi premiado, tendo como júris Le Corbusier, Alvar Aalto, Max Bill,

14 - "ARGAN, Carlo Giulio. *A História da Arte como História da Cidade*. 1998" – "LYNCH, Kevin. *The Image of the City*. 1960".

Alfonso Eduardo Reidy, Gregori Warchavchik, Ernesto Nathan Rogers e José Luís Sert. Outros eventos culturais também ocorreram, como o Festival Brasileiro de Folclore e a Exposição de Artes Técnicas Populares (ARRUDA, 2015, p. 79). Foram organizados diversos concursos que abrangiam a área de música, literatura, teatro e cinema. O grande destaque dado aos eventos e produções culturais nas comemorações é mais uma evidência da importância dada à cultura na formação e no desenvolvimento da metrópole.

No entanto, é importante ressaltar o que Arruda diz sobre a celebração ritualizada da história da cidade nesse evento, valendo-se da história com um viés utilitário: "Comemora-se o presente em um processo ininterrupto de apagamento do passado, em um reforço permanente de reconfecção de uma nova história, da história do presente." (ARRUDA, 2015, p. 82).

O destaque da cidade de São Paulo como centro cultural e científico internacionalmente reconhecido, apesar de ter começado com a Semana de 1922, intensificou-se muito nos anos 1950 tanto com a criação de museus quanto com o movimento por parte dos cientistas para a criação da Universidade de São Paulo e da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP), instituições de alta qualidade e fundamentais para o desenvolvimento do conhecimento (ARRUDA, 2015, p. 84).

A nova sociabilidade acadêmica havia erigido padrões renomados de expressão intelectual, baseados em princípios sistemáticos da produção do saber, da criação de uma crítica da cultura de cunho acadêmico, introduzindo novos procedimentos no relacionamento com as questões intelectuais. (ARRUDA, 2015, p. 90)

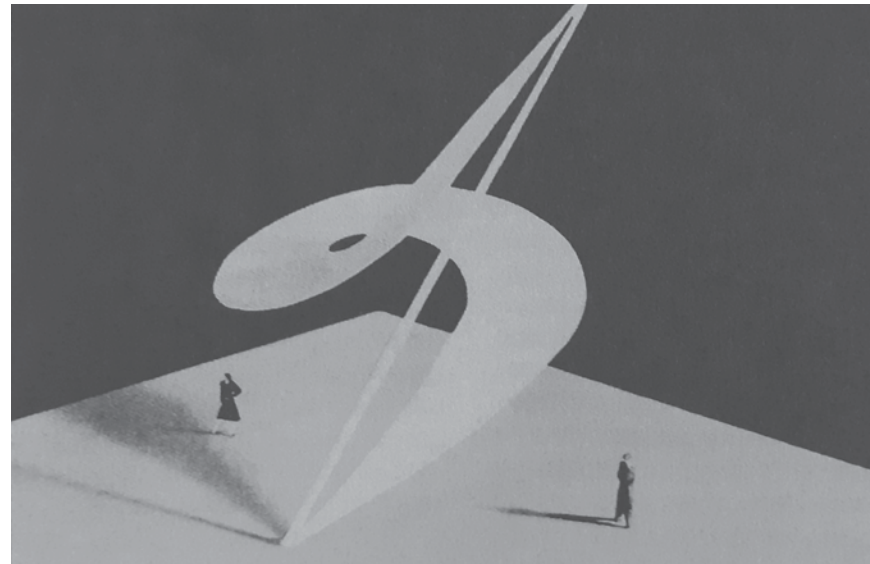
Figura 5

Maquete do projeto para o Parque do Ibirapuera.
Disponível em: <http://www.bienal.org.br/post/1089>.
Acesso em 20/01/2022.



Figura 6

Espiral, símbolo da comemoração do IV Centenário.
Fonte: ARRUDA, 2015, p. 155.



Nos anos 1950, a arquitetura era parte fundamental do planejamento, de maneira que foi escolhida como meio de demonstrar o desenvolvimento tecnológico da cidade e por essa razão, conforme destaca Arruda, os novos edifícios deveriam ser modernistas. Ciccillo Matarazzo, representante da nova camada social, entusiasta de empreendimentos culturais, foi quem fez o convite a Niemeyer para participar do projeto do Parque do Ibirapuera, obra que foi marco da adoção da arquitetura moderna para obras públicas na cidade de São Paulo. Os edifícios organizados em função da *marquise* mostram como a funcionalidade e a razão faziam parte da ordenação do espaço (ARRUDA, 2015, p. 74-75, 77).

Outro projeto moderno e público, destacado por Costa, que demonstra a intenção da prefeitura em investir na cultura e na educação foi a Biblioteca Mário de Andrade, inaugurada em 1942. Projetada pelo arquiteto francês Jacques Pilon, além de se inserir no momento de adoção da arquitetura moderna, ela também faz parte do processo de verticalização do Centro Novo, tendo uma torre de 23 andares como parte de seu volume (COSTA, 2015, p. 58). O desenvolvimento dessa região da cidade fez com que o entorno da biblioteca, especialmente seus bares, constituísse importante local de encontro e sociabilidade:

O público era heterogêneo – não somente estudantes e professores, escritores, intelectuais, artistas, dramaturgos mas, principalmente, a jeunesse dorée paulistana. [...] Um estilo de sociabilidade em que amenidades, arte e literatura, filosofia e política comungavam permanentemente, recriando a magia dos bares parisienses, no estilo sedutor de seus cafés. (ARRUDA, 2015, p. 59)

Apesar da grande dimensão da cidade, a vida boêmia se concentrava principalmente na área do Centro Novo, entre o Teatro Municipal, Rua do Arouche, Barão de Itapetininga, 7 de Abril, Praça Dom José Gaspar e Rua Maria Antônia (ARRUDA, 2015, p. 60). Nessa região também se reuniam estabelecimentos culturais que se multiplicavam com os novos hábitos da metrópole, como bibliotecas, cinemas e teatros, programas que, conforme observa Costa, frequentemente se localizavam em um único edifício de uso misto moderno, que abrigava ao mesmo tempo usos como serviços, comércio e habitação (COSTA, 2015, p. 65).

A transformação cultural da cidade se tornava evidente pelo grande número desses programas presentes na cidade: “Em 1955, Petrone registrou que a cidade apresentava 18 estabelecimentos de ensino superior, 3 universidades, 15 estabelecimentos de ensino agrícola e industrial, 106 livrarias, 150 cinemas, 8 teatros, 5 cine-teatros, 12 estações de rádio e 3 de televisão.” (COSTA, 2015, p. 65).

Conforme já tratamos no item anterior, a legislação favoreceu e incentivou o uso dos térreos dos edifícios pelas novas funções da área central da cidade. Os cinemas, programas muito difundidos no período, localizavam-se nessas áreas servidas de transporte e atraíam um grande número de pessoas para o Centro, contribuindo para a animada vida da região. O mesmo efeito provinha dos ambientes dos cafés, já populares na Europa, onde crescia rapidamente o hábito moderno de beber café, bebida estimulante, que Sevcenko coloca como símbolo da cidade de São Paulo (COSTA, 2015, p. 117-122).

A modernização da vida na cidade, com as transformações no ambiente urbano, na vida e nos hábitos de seus moradores, tendo como referência os países desenvolvidos, ocorreu de forma concomitante aos debates do Modernismo, englobando desde as correntes ligadas aos movimentos de 1922 até as manifestações dos anos 1950. As discussões artísticas sobre realismo, abstracionismo, expressão social, entre outras, influenciavam também os campos da arquitetura, do design, do teatro, do cinema e das ciências sociais (ARRUDA, 2015, p. 24-25).

O movimento moderno

No início do século XX, a arquitetura paulistana ainda era bastante eclética, apresentando diversos estilos em suas construções. Somekh cita as expressões utilizadas por escritores que exemplificam essa situação da cidade: Monteiro Lobato a caracterizou como “carnaval arquitetônico” e Alcântara Machado observou como “São Paulo tem todos os estilos possíveis e impossíveis”. Essa mistura era resultado da ação dos governantes que, com a intenção de tornar a cidade mais bonita, frequentemente demoliam as construções existentes para construir os novos estilos. Nas palavras de Sevcenko: “esse bonito era sempre importado.” (SOMEKH, 1997, p. 81).

Profissionais formados na década de 1930, como Vilanova Artigas e Ícaro de Castro e Mello, pela Escola Politécnica, e Eduardo Kneese de Mello, Oswaldo Bratke e Henrique Mindlin, pela Escola de Engenharia Mackenzie, conhecidos por suas obras de arquitetura moderna, quando recém-formados, desenvolveram

projetos ecléticos (COSTA, 2015, p. 60). Somekh relaciona a aplicação da arquitetura eclética à falta de protagonismo do arquiteto na construção, uma vez que, no início do século XX, o foco era o estilo do edifício e comumente era o desenhista do empreiteiro quem definia o projeto (SOMEKH, 1997, p. 147-148).

Entre a passagem do ecletismo para a arquitetura moderna tivemos o *art déco*, o qual foi bastante utilizado em edifícios públicos (SOMEKH, 1997, p. 156). Maria Lúcia Bressan Pinheiro explica como o estilo não buscava a relação entre forma e função, mas já apresentava a simplificação dos ornamentos, utilizando-se de linhas retas e geometrias que estivessem em confluência com a modernidade, mas ainda preso à simetria das composições. Tais características, somadas ao barateamento da construção através de ornamentações mais simples, fizeram com que o estilo fosse difundido em grande escala (PINHEIRO, 2008, p. 112).

O movimento em direção à adoção da arquitetura moderna começa a ser visto com a Semana de Arte Moderna de 1922. Rino Levi, em um artigo publicado no período, ressalta:

[...] a importância do arquiteto trabalhar na ‘estética da cidade’, buscando a simplicidade dos elementos decorativos, a relação mais próxima entre estrutura e decoração, partindo da referência de exemplos internacionais para então desenvolver nossas próprias soluções. (SOMEKH, 1997, p. 96)

No ano de 1925, os textos de Rino Levi¹⁵ e Gregori Warchavchik¹⁶ se tornaram marcos para a arquitetura moderna em São Paulo. No entanto, no período, os edifícios verticais ainda não haviam adotado o novo estilo. Apenas em 1934 ocorre a construção do edifício Esther, considerado o primeiro edifício em São Paulo a seguir os paradigmas modernos. Projetado pelos arquitetos Álvaro Vital Brasil e Adhemar Marinho, a construção de 11 andares e uso misto utilizava materiais econômicos e duráveis, além de evitar elementos decorativos (SOMEKH, 1997, p. 152-155).

Argan relaciona o modernismo aos movimentos artísticos que tratavam do mundo industrial, identificando neles algumas tendências, como a ruptura com o clássico na busca de uma produção relacionada ao seu tempo, a aproximação entre arte e cotidiano, a procura da simplicidade e da funcionalidade, a criação de uma linguagem internacional, e a adesão ao industrialismo (ARGAN, 1992, apud SOMEKH, 1997, p. 37).

O período entre a Primeira e a Segunda Guerra Mundial foi de importante desenvolvimento do movimento moderno e da arquitetura moderna. Foi nesse período que se desenvolveu um grande debate sobre as formas de morar e as unidades habitacionais dentro da sociedade industrial, temas importantes tratados no IV Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM) de 1933 (SOMEKH, 1997, p. 38).

15 - LEVI, Rino. *A Arquitetura e a Estética das Cidades*. O Estado e São Paulo, outubro de 1925.

16 - WARCHAVCHIK, Gregori. *Acerca da Arquitetura Moderna*, no Correio da Manhã, Rio de Janeiro, 11/11/1925.

Foi estimulada a discussão sobre novas maneiras de organização do espaço da habitação com o objetivo de propiciar um ambiente saudável e novas formas de morar. Eram preceitos do modernismo a construção de habitações com boa iluminação e ventilação, e a organização dos ambientes de acordo com a funcionalidade das atividades domésticas. Na Europa, isso se deu pela falta de moradias nas cidades gerada pelo crescimento populacional e pelos estragos causados durante a Primeira Guerra Mundial, enquanto no Brasil a discussão se dava no âmbito da modernização da vida na cidade e seus novos programas (COSTA, 2018, p. 2-3).

A ruptura com o passado e a possibilidade de pensar novas formas de moradia condizentes com a ideia do 'homem moderno' será reforçada em vários lugares no início do século XX. Le Corbusier defendeu a casa como 'máquina de morar', enquanto na Alemanha arquitetos, designers e outros estudiosos refletiram sobre a demanda de habitação dos conjuntos coletivos, que se diferenciavam da casa burguesa tradicional pelo uso de técnicas industriais de produção, pelo cuidado com insolação e ventilação natural e pela inovação em termos de organização espacial. (COSTA, 2018, p. 3)

Benevolo analisa a ideia de tipologia desenvolvida pelo movimento moderno, explicando como o pensamento se voltou para a forma de morar, para o projeto de espaços para atividades, e não tanto para a casa como edifício, de maneira que os tipos se formavam a partir das diferentes combinações feitas com as “células” habitacionais, soluções repetíveis para problemas da vida

contemporânea, indicando uma ruptura com a cidade tradicional (ROSSETTO, 2002, p. 149-150).

Essas questões demonstram a necessidade de respostas ante o desafio de uma sociedade de massas em um contexto de intensa transformação, resultante do período pós-guerra. Abriam para os arquitetos a possibilidade de rever certos cânones arquitetônicos, não só de processos construtivos, mas também de estudo da dinâmica dos espaços internos de moradia, necessários para aliviar o trabalho da mulher que participava maciçamente da vida profissional. (ROSSETTO, 2002, p. 183)

Costa ressalta como o debate do tema em diversos congressos, exposições e revistas fez com que ele se expandisse para além da Europa. Exemplo disso foi o segundo Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM) de 1929 ter tido como tema a habitação mínima. A discussão chegou a diversos países, incluindo o Brasil, onde se pode notar como os arquitetos modernos, tendo em vista o debate da habitação coletiva, procuravam realizar projetos de edifícios com qualidade, com custos baixos e com grande número de unidades habitacionais. Nos projetos buscava-se a racionalização através da organização dos programas, aproximando as áreas molhadas, as infraestruturas e as circulações, além da utilização de elementos pré-fabricados (COSTA, 2018, p. 4, 9; SILVA 2, 2010, p. 11).

Havia a intenção de que a arquitetura dos edifícios contribuisse para as transformações dos hábitos da sociedade. Buscava-se a criação da habitação mínima, sendo que em muitos casos,

principalmente em conjuntos soviéticos, o desenho estimulava que parte das atividades domésticas fosse realizada em espaços coletivos. Um grupo de arquitetos liderados por Ernest May, na Alemanha, na década de 1920, desenvolveu diversas propostas para habitações coletivas pensando na racionalização das tarefas domésticas. Um exemplo é a famosa “Cozinha de Frankfurt”, elaborada por Margarete Schutte-Lihotzky como membro da equipe (COSTA, 2018, p. 8).

A criação dos apartamentos do tipo quitinetes nos Estados Unidos atraiu os arquitetos modernos europeus, pois se inseria na discussão sobre a habitação mínima: além de reduzir ao máximo o ambiente doméstico, possuía os serviços, como restaurantes, lavanderia e área de convívio oferecidos de forma coletiva. A tipologia da quitinete influenciou arquitetos como Le Corbusier e foi desenvolvida em grande número na cidade de São Paulo, como veremos a seguir (SILVA 2, 2010, p. 3).

No entanto, a construção de equipamentos para a realização de atividades domésticas de forma coletiva não foi seguida em muitos casos. Na Unidade de Habitação de Marselha (1946-1952) de Le Corbusier, apesar de possuir uma creche, comércio, serviços e espaços recreativos, a cozinha fica no interior das unidades, além de possuir ambientes de estar amplos, indicando uma postura um pouco mais tradicional, com espaços maiores destinados ao convívio da família dentro dos apartamentos (COSTA, 2018, p. 12).

A grande imigração de arquitetos europeus de formação moderna e os debates internacionais sobre habitação tiveram grande influência sobre os arquitetos brasileiros e seus projetos habitacionais modernos. Assim como já ocorria em alguns

projetos europeus, no Brasil, as propostas modernas foram adaptadas em projetos de habitação para classes de maior poder aquisitivo, com áreas mais amplas, com banheiros e até mesmo com quartos destinados aos empregados. Silva destaca que em cidades como Paris, Genebra e Nova York as pesquisas realizadas pelo modernismo eram também utilizadas no desenvolvimento de empreendimentos voltados para o mercado imobiliário (SILVA 2, 2010, p. 9).

Carlos Lemos destaca a importância da construção de apartamentos com grande conforto, onde se pudesse manter a vida burguesa tradicional, para que eles não fossem comparáveis aos cortiços e atraíssem moradores de classe média e alta. Um grande exemplo é o conjunto de edifícios do Parque Guinle no Rio de Janeiro, projetado por Lúcio Costa em 1948. Ele possuía apartamentos com áreas entre 286 e 604 m², com o uso de materiais sofisticados e a organização do programa de maneira a atrair a classe alta (COSTA, 2018, p. 25, 29, 32).

Em São Paulo, Arruda entende as obras modernas do Parque do Ibirapuera como a consolidação da cidade como metrópole moderna. A arquitetura entendida como meio de transformação social e de organização da construção sob a ótica da razão se encaixava com a intenção do progresso que se buscava com os projetos desenvolvidos para a cidade. E, com a abertura internacional proporcionada pelo governo Kubitschek (1956 a 1960), a linguagem internacional do modernismo fez ainda mais sentido. Para o antropólogo americano James Holston, essa forte relação entre a modernização da sociedade e a arquitetura moderna brasileira culminaria na construção de Brasília (ARRUDA, 2015, p. 85-86).

Dois fatores levantados por Costa foram fundamentais para que a arquitetura moderna fosse aceita pela população no Brasil: a realização de obras públicas modernas por parte do Estado nos anos 1930 e 1940, servindo como forma de divulgação, e a grande repercussão da arquitetura moderna brasileira no exterior, por exemplo, com a exposição “Brasil Builds” nos anos de 1943 no MoMa, e 1944 em São Paulo (COSTA, 2015, p. 62).

A utilização da arquitetura moderna nos empreendimentos habitacionais verticais não se deu apenas por sua relação com a modernidade e por sua aceitação por parte da população, mas em grande parte por contribuir para a lucratividade das incorporações imobiliárias através da racionalização da construção na modulação e distribuição dos programas, do abandono dos ornamentos e da adoção de elementos padronizados e industrializados. Esses fatores contribuíam para a diminuição do custo e para a rapidez da construção (ROSSETTO, 2002, p. 8). Nas palavras do engenheiro e arquiteto atuante no mercado imobiliário Octávio Lotufo: “O modernismo alisou tudo, ficou tudo mais fácil e mais econômico.” (SOMEKH, 1997, p. 146-147).

A nova forma de morar: o apartamento

Conforme descreve Souza, as transformações pelas quais a cidade passou e seu processo de metropolização se refletiram mutuamente, estando intrinsecamente ligadas às transformações da sociedade e das práticas cotidianas (SOUZA, 1994, p. 43). O início da construção de edifícios verticais para habitação foi parte dessas mudanças:

Essa década de 30 foi o tempo da propagação do concreto armado e em que se aceitou definitivamente o prédio de apartamentos, a solução de moradia coletiva até então altamente rejeitada pelo gosto popular, especialmente pela classe média, que não admitia 'promiscuidades' semelhantes aos cortiços das classes baixas. (Carlos Lemos, 1979, p. 136, apud SOUZA, 1994, p. 71)

Além da associação com os cortiços, havia um receio com relação a acidentes, como quedas, o que ampliava o preconceito com os apartamentos até os anos 1940. Esses fatores, somados ao alto custo, faziam com que, no início da verticalização, os apartamentos destinados ao aluguel fossem ocupados por um restrito grupo conforme foi tratado no início do capítulo (SOMEKH, 1997, p. 144).

Maria Lúcia Bressan Pinheiro, ao analisar os edifícios de apartamentos construídos em São Paulo nas décadas de 1930 e 1940, identifica algumas características recorrentes:

A ocupação dos terrenos é a máxima possível, independentemente de fatores como orientação e insolação; a primazia da fachada principal é nítida; os pavimentos tipos apresentam unidades heterogêneas, com soluções de plantas alheias às necessidades funcionais e da comodidade; tudo isso pela irregularidade de lotes de origem colonial. (PINHEIRO, 2008, p. 110)

Os edifícios desse período, apesar de já adotarem o concreto armado, mantinham uma estrutura tradicional, sem explorar as possibilidades de formas e a liberdade com relação à criação de

plantas livres que a nova tecnologia permitia. Além disso, por questões técnicas com relação à impermeabilização, as coberturas eram feitas com a construção de um telhado sobre a última laje, conjunto que era escondido pelas platibandas do edifício (PINHEIRO, 2008, p. 110-111). A utilização de telhado foi mantida por um longo período e pode ser vista na maioria dos estudos de caso desta dissertação, exemplares que chegam até o ano de 1970.

A produção de edifícios das décadas de 1930 e 1940, em sua maioria, ainda era *Art Déco*. Nas palavras de Pinheiro: “Trata-se, na verdade, de versões mais ou menos simplificadas desse estilo.” (PINHEIRO, 2008, p. 112). O uso misto, com a presença do térreo comercial, foi recorrente nas décadas citadas e também na produção moderna nos anos seguintes. Com a aceitação e a adoção da arquitetura moderna na verticalização de São Paulo, o barateamento da construção teve continuidade com a simplificação ainda maior dos elementos da fachada, com a racionalização e a industrialização de elementos.

Carlos Lemos coloca como principal razão para a criação do apartamento na cidade de São Paulo a necessidade de suprir a demanda de moradia para a classe média. E, conforme já destacamos, para que o apartamento fosse aceito como forma de morar, os edifícios foram concebidos como “palacetes sobrepostos”, tendo como base o seguinte programa: entrada social e de serviços independentes, estar, banheiro, cozinha e dois ou três quartos.

O receio de decair socialmente, advindo do desprezo para com as coabitações, foi vencido com a adoção de acabamentos custosos utilizados nos revestimentos externos e nas áreas internas de circulação

dos edifícios. Justificava-se, assim, o apelo da denominação dos primeiros edifícios, 'palacetes' palavra consagrada capaz de atenuar hesitações ou preconceitos. (MARINS, 2006, p. 187)

Nos anos seguintes, o apartamento passou a ser construído também para as classes altas, estando entre eles os grandes edifícios do bairro de Higienópolis. No entanto, como já vimos, as classes baixa e média baixa não tiveram acesso a esse tipo de moradia que crescia nos bairros valorizados. A demanda por habitações mínimas ainda não havia sido explorada como solução para as classes baixas. Essas classes foram então se abrigar em casas de autoconstrução em loteamentos ilegais na periferia da cidade ou em pensões em áreas mais centrais, como Brás, Vila Buarque e Bela Vista (SOUZA, 1994, p. 111).

O fato dos apartamentos no formato de quitinete terem se tornado um grande sucesso de vendas na cidade evidencia como o mercado ainda era desconhecido e como havia demanda para o programa da casa mínima. Segundo Souza, essa tipologia foi feita em grandes quantidades na região da Praça Roosevelt e da Avenida 9 de Julho, sendo explorada até seu esgotamento, quando o foco do mercado se voltou para apartamentos maiores com dois e três dormitórios (SOUZA, 1994, p. 112). Somekh identifica o momento de maior construção de quitinetes em São Paulo de 1940 até 1957, quando a Lei 5.261 passa a determinar as áreas mínimas para apartamentos e acaba por inviabilizar essa tipologia (SOMEKH, 1992, p. 80). Importante também ressaltar que além da discussão sobre a habitação mínima, a arquitetura hoteleira também influenciou a organização das menores unidades, sendo os primeiros exemplares

desse tipo em São Paulo adaptações de hotéis para edifícios residenciais, assim como ocorreu nos Estados Unidos (ROSSETTO, 2002, p. 189; SILVA 2, 2010, p. 3).

Havia grande atrativo em morar na área do perímetro de irradiação e próximo a seus eixos, principalmente no vetor oeste, mesmo que fosse em apartamentos sem grandes áreas. Isso se dava pela proximidade dos serviços, bens de consumo e equipamentos urbanos, por se estar no centro da vida moderna e dos acontecimentos, no local da convivência com a elite burguesa de São Paulo (ROSSETTO, 2002, p. 97).

Os projetos dos edifícios de apartamentos para o mercado imobiliário foram feitos com base nas experiências prévias dos arquitetos, na construção de residências, vilas operárias e edifícios, como apartamentos para aluguel, além de embasados pelas discussões sobre a unidade habitacional econômica desenvolvida pela arquitetura moderna no Brasil e também no exterior. No entanto, não se tinha ainda conhecimento de quais eram os gostos e as demandas do público no caso dos apartamentos para venda, o que, segundo Rossetto, permitia uma grande experimentação por parte dos arquitetos (ROSSETTO, 2002, p. 137-139).

A redução da área dos apartamentos foi possível com o desenvolvimento da indústria nacional de bens de consumo duráveis, responsável pela produção de eletrodomésticos que tornaram atividades do dia a dia mais práticas e fizeram com que as áreas de cozinha e serviços pudessem ser reduzidas (ROSSETTO, 2002, p. 140). O crescimento dos serviços, comércio e lazer também contribuiu nesse sentido, já que parte das atividades passava a ocorrer nas ruas e não mais dentro da casa.

Mesmo sem diretrizes preestabelecidas e apesar da aparente variedade de soluções desenvolvidas nos projetos de edifícios habitacionais das décadas de 1950 a 1970, pode-se observar alguns pontos recorrentes, conforme levantou Rossetto em sua tese. Além do fato de pertencerem ao mesmo período de construção e terem sido edificadas por incorporadores, é possível notar como a racionalidade da estrutura nesses projetos é um elemento organizador não só dos ambientes internos como da composição das fachadas dos edifícios, evidenciando a influência do pensamento modular desenvolvido pela arquitetura moderna (ROSSETTO, 2002, p. 147-148).

Apesar da verticalização e do mercado imobiliário terem adotado a arquitetura moderna, ficou evidente que a grande produção de moradias voltou-se apenas para o mercado e não para a questão social, como a produção de habitações para toda a população, inclusive de baixa renda, com apoio do Estado, como preconizava o modernismo (ROSSETTO, 2002, p. 188).

Como os apartamentos deveriam apresentar sofisticação e abrigar a vida luxuosa das classes média e alta, algumas diretrizes costumavam ser aplicadas nos projetos, entre elas, procurar distinguir as circulações dos funcionários nos apartamentos e, com frequência, nas áreas comuns dos edifícios. O programa deveria ser organizado de maneira a separar os empregados da área social e íntima da casa, sendo que os dormitórios de empregados, quando faziam parte do programa, costumavam ter ventilação e iluminação desprivilegiadas, elementos que indicam como, apesar do discurso de modernização dos hábitos, nos edifícios modernos construídos pelo mercado imobiliário no Brasil se mantinha um

modo de vida tradicional, agora na forma de edifícios habitacionais verticais (COSTA, 2018, p. 32-34).

[...] é perceptível que o argumento da transformação dos hábitos e da economia construtiva se perdeu em um modelo de habitação que se afirma pela distinção de seus moradores por meio da apreciação de certos desenhos, determinados arquitetos e privilegiadas localizações geográficas. (COSTA, 2018, p. 35)

O entendimento da produção habitacional de 1950 a 1970, objeto de estudo desta dissertação, só é possível se tal produção for observada dentro do contexto cultural e intelectual no qual os projetos foram desenvolvidos. As discussões no campo cultural e principalmente da arquitetura, além das transformações do modo de vida na cidade, são elementos fundamentais para a compreensão do programa presente nos edifícios e nos apartamentos, sua organização, e forma. Com a análise dos exemplares de edifícios habitacionais selecionados nesta dissertação, procuramos ampliar o conhecimento sobre a produção habitacional do período e identificar como o morar moderno se apresenta nos projetos estudados.

I.4 ARQUITETURA E ARTE

O campo artístico nas décadas de 1940-1960

Conforme vimos no item anterior, o desenvolvimento cultural na cidade de São Paulo nas décadas de 1940, 1950 e 1960 foi essencial para sua formação como metrópole moderna. Analisar o campo artístico desse período, as suas instituições e a relação entre as diversas linguagens e os atores culturais é fundamental para a compreensão da produção tanto da arquitetura quanto da arte no período.

As novas formas de habitar e sociabilizar na cidade contribuíram para a construção de um ambiente cultural moderno:

A partir das novas relações urbanas, mercantis e industriais, a cidade iniciou a formação de um conjunto cultural com a criação de cinemas, teatros, museus e das Bienais de Arte, não por acaso, já que estas instituições eram consideradas promotoras da nova tendência. Com um trabalho voltado à formação de um público

através de exposições e outras atividades didáticas, ajudaram a promover a introdução da nova linguagem no ambiente cultural.
(SANTIAGO, 2009, p. 20)

As instituições possuíam papel importante na formação cultural da população e principalmente dos artistas. Conforme aborda Santiago, os museus, através de suas exposições internacionais, possibilitavam um contato maior com a produção de artistas de outros países, além de funcionarem como centro de discussões e de formação ao abrigarem grupos e exposições de artistas, escolas e cursos. Nos anos 1950, elas foram fundamentais para a grande atividade cultural, para o desenvolvimento e para as transformações nas linguagens em diversos campos: na arte, na literatura, na arquitetura e na ciência. O grande número de grupos de teatro, clubes de cinema, da criação de revistas, que Arruda¹⁷

17 - ARRUDA, Maria Arminda do Nascimento. *Metrópole e Cultura: São Paulo no Meio do Século XX*. São Paulo: EDUSP, 2015, p.91-93.

elena, mostra como o campo cultural de São Paulo cresceu nas décadas de 1940 e 1950.

Ao contrário do que acontecia em outros países, onde as vanguardas se colocavam em oposição aos museus, em São Paulo eles foram bem recebidos por possuírem um caráter civilizador que estava em consonância com a imagem de metrópole moderna que se buscava para a cidade. As características internacionais das instituições mostravam a grande influência cultural exercida pelos países hegemônicos (ARRUDA, 2015, p. 305, 307).

Arruda destaca como a formação da Universidade de São Paulo e a dos museus se deu por dois caminhos distintos, a Universidade através da união da elite intelectual com o governo do estado e os museus através dos mecenas, enriquecidos pelo grande desenvolvimento econômico do país, evidenciando o surgimento de uma “esfera pública burguesa na sociedade brasileira” (ARRUDA, 2015, p. 316).

Os fatores que contribuíram para o surgimento dos museus são resumidos pela socióloga: o processo de democratização política ocorrido no país; o contexto internacional que favoreceu a troca e a vinda de obras e artistas para o país; a relação estreita com os Estados Unidos e o deslocamento do eixo artístico para Nova Iorque; a complexidade crescente da sociedade; além da democratização do acesso ao ensino superior (ARRUDA, 2015, p. 309).

Na cidade de São Paulo na década de 1930, os artistas já se organizavam, criando associações, exposições, galerias e até mesmo o Sindicato dos Artistas Plásticos, processo que culminaria na abertura dos museus no fim da década de 1940 (ARRUDA, 2015, p. 313-314).

O MAM foi criado por Ciccillo Matarazzo em 1948, com fortes influências norte-americanas tanto do Guggenheim quanto do MoMa de Nova Iorque. O museu foi a instituição que criou as Bienais, tendo como referência a Bienal de Veneza, a primeira sendo realizada em 1951 em um pavilhão construído no então Parque Trianon, projeto de Luís Saia e Eduardo Kneese de Mello (Fig. 7 e 8). Já a segunda edição foi realizada no Pavilhão das Nações e no Pavilhão dos Estados, no Parque do Ibirapuera, na ocasião das comemorações do IV Centenário da cidade. Com quatro mil obras e a participação de 41 países, a exposição chegava a seis quilômetros de extensão, enquanto a IV Bienal de 1957 reuniu um acervo ainda maior, incluindo em sua organização também a Bienal de Arquitetura (ARRUDA, 2018, p. 320-322).

As exposições, entre elas as Bienais, contribuíram para a transformação da arte e para o direcionamento no sentido da arte concreta e abstrata através da realização de exposições de diversos artistas, como Max Bill, Paul Klee, Alexander Calder, Piet Mondrian, entre outros. No entanto, as Bienais não eram bem-vistas por todos, além do conflito com outras instituições culturais; o Partido Comunista, por exemplo, proibia a participação de seus militantes pelo fato da exposição exaltar a arte abstrata, desengajada da realidade social do país (ARRUDA, 2018, p. 324).

Já o MASP, Museu da Arte de São Paulo, foi criado pelo jornalista Francisco de Assis Chateaubriand Bandeira de Melo em 1947 e não recebeu o apoio dos intelectuais paulistas como havia ocorrido com o MAM. Contou com a organização do acervo por Pietro Maria Bardi e com o projeto da arquiteta Lina Bo Bardi para a nova sede na Avenida Paulista, inaugurada em 1968. Mas,



Figura 7

Pavilhão da I Bienal do Museu de Arte Moderna de São Paulo, esplanada do Trianon, avenida Paulista, Peter Scheier, 1951. Disponível em: <https://ims.com.br/2019/02/03/arquivo-peter-scheier-bienal/>. Acesso em 15 de março 2021.

Figura 8

Montagem da I Bienal do Museu de Arte Moderna de São Paulo, esplanada do Trianon, avenida Paulista, Peter Scheier, 1951. Disponível em: <https://ims.com.br/2019/02/03/arquivo-peter-scheier-bienal/>. Acesso em 15 de março 2021.

assim como o MAM, teve papel importante para a realização de exposições, de salões de fotografia, aulas e na transformação das linguagens em direção ao abstracionismo (ARRUDA, 2018, p. 329-332).

A proximidade, a convivência e a influência entre artistas, arquitetos e fotógrafos se dava por pertencerem aos mesmos círculos sociais, por frequentarem os mesmos locais de sociabilidade, os mesmos museus e os mesmos eventos, ambientes onde a arte moderna era discutida. O fotógrafo Thomaz Farkas, por exemplo, pertencente ao Foto Cine Clube Bandeirante, pioneiro da fotografia modernista, lecionou cursos de fotografia no MASP, estando próximo a outros artistas e linguagens (ESPADA, 2014, p. 24-25). Isso se torna ainda mais evidente com o depoimento de Farkas: “O mundo era pequeno, e eu fui conhecendo os pintores, gravadores, escultores e músicos da época, era fácil se conhecer e se dar com todos. São Paulo era muito pequena.”¹⁸

Tendo em vista o contexto cultural da cidade, mostra-se importante analisar obras de arte, arquitetura e fotografias produzidas nesse momento, partindo do entendimento de uma expressão coletiva de modernidade que se colocava como uma resposta frente às transformações da cidade moderna, ao contexto do país nas décadas de 1950 e 1960.

18 - FARKAS, Thomaz. *Thomaz Farkas, Fotógrafo*. São Paulo: DBA, Melhoramentos, 1997.

Os edifícios modernos e a arte

Na arquitetura moderna, a forte relação entre arquitetura e arte esteve bastante presente na discussão sobre a síntese das artes, a qual, segundo Mario Pedrosa, representava a junção das atividades criativas do homem para a formação de uma totalidade não só artística, mas também social e cultural, fazendo parte da vida moderna na forma de uma obra de arte coletiva (PEDROSA, 1981, apud SANTIAGO, 2009, p. 79).

Escolas como a Bauhaus na Alemanha procuravam unir a criação artística e a produção industrial em grande escala. O debate sobre a integração entre arte e arquitetura foi parte das discussões internacionais nos Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna (CIAMs) entre a sexta (1947) e a oitava (1961) edições. No Brasil, Eduardo Ferroni destaca a influência da obra do Ministério da Educação e Cultura no Rio de Janeiro, através da utilização de murais tanto de azulejos como de pinturas, e de esculturas. Além dela, a publicação do conjunto da Pampulha de Oscar Niemeyer no livro *Brazil Build* em 1943 também seria referência para a produção da geração de arquitetos em atuação no Brasil. As bem-sucedidas colaborações entre arquitetos e artistas fizeram com que o trabalho destes fossem reconhecidos internacionalmente, assim como a arquitetura brasileira do período (FERRONI, 2008, p. 143).

A presença de obras de arte de artistas famosos, como Portinari e de jardins cuidadosamente desenhados funcionava também como elemento de valorização dos imóveis e, assim, foi um recurso usado com frequência pelo mercado imobiliário, de maneira que a presença de obras de arte se dava não apenas

em edifícios públicos, mas também nos edifícios habitacionais, funcionando como atrativo para as classes mais altas.

No entanto, a relação entre arte e arquitetura não se restringia à inserção de obras de artes nos edifícios. Como já foi exposto, a relação e a influência entre as diversas linguagens ocorriam com as discussões e trocas entre os indivíduos que frequentavam e participavam dos mesmos locais de sociabilidade e nas mesmas instituições culturais. Dessa maneira, para pensar a produção moderna de habitação é preciso se atentar à influência do desenvolvimento das artes como um todo na linguagem da arquitetura.

É possível reconhecer em diversos projetos o cuidado com a composição gráfica de elementos como as fachadas e os pisos. Isso se dava através de recursos como o destaque da modulação com elementos construtivos salientes na fachada, pela utilização de cores, de brises, do jogo de posição entre caixilhos, venezianas e varandas. A preocupação com o desenho do edifício, não só na distribuição interna dos programas, mas com todos os elementos que o compõem, é perceptível também nos edifícios mais corriqueiros do período, onde não estão presentes murais, nem esculturas ou espaço para um paisagismo cuidadosamente desenhado.

A influência do desenvolvimento da arte concreta pode ser observada juntamente com a simplicidade dos elementos decorativos e com a racionalidade do movimento moderno, características que contribuíram para a criação de fachadas em que se destacam os elementos lineares e geométricos, ainda mais em evidência pelo jogo de luz e sombra criado por eles. Essas características foram amplamente exploradas pelos registros

realizados pelos fotógrafos no Brasil, mais especificamente em São Paulo, nos anos de 1940 a 1960.

São Paulo e a fotografia

A atividade da fotografia teve grande importância tanto no registro e expressão do momento de grande transformação pelo qual passava a cidade de São Paulo quanto na construção da imagem da metrópole moderna. Ao mesmo tempo em que se desenvolvia e se constituía o campo profissional da fotografia, a cidade se tornava um grande centro cultural e econômico, de maneira que a imagem da cidade foi explorada com frequência pelos fotógrafos no período, dentro de uma visão positiva do desenvolvimento e crescimento.

Mariana Guardani, ao fazer um panorama da atividade fotográfica em São Paulo, ressalta como, na primeira metade do século XX, havia uma grande demanda por profissionais que trabalhassem com a produção de imagens. A fotografia se tornava destaque nos meios de comunicação, como jornais, revistas, propagandas, além de funcionar como forma de registro desde obras de arquitetura até para o controle de obras de infraestrutura e para a indústria (GUARDANI, 2011, p. 38).

No início do século XX, as imagens retratadas da cidade de São Paulo tinham como objeto principalmente as paisagens, apresentando a cidade de maneira enaltecida. Em 1862, foi feito o primeiro ensaio fotográfico da cidade por Militão Augusto de Azevedo, que em 1875 abriu na cidade seu estúdio fotográfico chamado Photographia Americana. O movimento de registrar as

transformações da cidade e sua modernização através da fotografia já ocorria desde a segunda metade do século XIX com os álbuns da cidade, faziam parte deles fotos de Militão, entre outros fotógrafos. Tais álbuns muitas vezes eram encomendados por instituições do governo para mostrar as remodelações da cidade, relacionando a imagem do Centro à imagem do novo (GUARDANI, 2011, p. 89).

Guardani destaca como os cartões-postais também se tornaram importante forma de divulgação da imagem da cidade, sendo muito difundidos principalmente entre os anos de 1900 e 1920, e com enfoque nas regiões consideradas mais importantes e bonitas da cidade: “O cartão-postal é um dos importantes suportes para a divulgação da imagem fotográfica, essencial para a formulação da ideia que se pretende construir sobre as cidades e a sua arquitetura.” (GUARDANI, 2011, p. 91). Em São Paulo, um importante fotógrafo que explorou bastante esse formato foi Guilherme Gaensly, atento à forma da cidade, mas também a seus transeuntes.

A publicação de álbuns de fotografias da cidade teve continuidade também no século XX, tanto que na ocasião da celebração do IV Centenário de São Paulo foram realizados sete álbuns, os quais mostravam e destacavam com entusiasmo a imagem de modernidade da cidade. Nos anos 1950, com a grande verticalização e a associação do arranha-céu à modernização da cidade, os edifícios verticais, sejam os comerciais ou os residenciais, tornaram-se objeto dos ensaios fotográficos de São Paulo, sob um olhar já com influência do modernismo.

No entanto, a atividade fotográfica, principalmente a destinada à imprensa, não era um campo valorizado no início

do século XX. Teve papel fundamental para a valorização da atividade a revista *O Cruzeiro*, criada em 1928 com incentivo de Assis Chateaubriand e também de Getúlio Vargas. A revista, principalmente a partir de 1940, contribuiu para que a profissão se valorizasse, com a atuação do fotógrafo francês Jean Manzon, a publicação passou a dar à fotografia o papel protagonista nas edições (GUARDANI, 2011, p. 42; GOUVEIA, 2008, p. 91). A criação do Sindicato das Empresas de Artes Fotográficas do Estado de São Paulo no ano de 1941 é um sintoma do grande crescimento do campo nesse momento de modernização e crescimento físico e cultural de São Paulo.

A valorização da fotografia, conforme destaca Guardani, estava associada ao fato das imagens extrapolarem seu papel como registro e passarem a ser entendidas também como forma de construir narrativas. Essa atividade teve grande participação de imigrantes, os quais já possuíam familiaridade com as técnicas fotográficas e contribuíram para o desenvolvimento da linguagem no Brasil:

Nesse processo, a experimentação artística vivenciada pioneiramente na Europa, e na Alemanha em particular, com o recurso de novas formas de enquadramento, articulação geométrica do espaço, adoção de closes acentuados, ângulos inusitados, contraluzes e contrastes intensos, auxiliam nesse processo de redimensionamento cultural da imagem fotográfica. (GUARDANI, 2011, p. 38)

Guardani aborda o desenvolvimento do campo fotográfico, especialmente na Alemanha que, no período da República de

Weimar (1918-1933), foi parte de um momento de grande atividade cultural e de definição dos ideais modernos que abrangeram as mais diversas linguagens. Artistas como László Moholy-Nagy, Man Ray e Kazimir Malevich foram importantes por renovar a linguagem fotográfica através de especulações e colagens, abrindo a perspectiva de possibilidades.

A partir da ascensão do nazismo, muitos fotógrafos tiveram que sair de seus países, tendo como um dos destinos comuns a cidade de São Paulo. Fica evidente como essa imigração contribuiu para a evolução do campo no Brasil, trazendo a experiência das transformações pelas quais passou a fotografia no início do século XX, alinhando-se aos movimentos de vanguarda.

Os anos 1940 marcaram uma mudança profunda no campo da fotografia brasileira. A implementação de estruturas mais complexas no campo da produção cultural exigiu novas posturas dos fotógrafos e propostas mais antenadas ao que já se produzia no exterior. Sem dúvida, influenciou neste quadro a chegada de profissionais estrangeiros, principalmente europeus, refugiados no nazismo e/ou da Guerra. (PALMA, apud GUARDANI, 2011, p. 43)

Guardani destaca dois grupos de estrangeiros que se dedicaram à fotografia ao imigrar para o Brasil, os franceses, com Jean Manzon, Henri Ballot, Marcel Gautherot e Pierre Verger, e os alemães, com enfoque em Alice Brill (Fig. 9), Hildegard Rosenthal (Fig. 10) e Werner Haberkorn (Fig. 11); exemplos de imigrantes que encontraram um campo de atuação no momento em que ele se diversificava e que foram responsáveis pela abertura de diversos

estúdios e laboratórios fotográficos: “*Foto Paramount*, da húngara Irene Lenthe, *Companhia Litográfica Ypiranga*, *Indústria Gráfica Niccolini*, *Kosmos Foto*, o estúdio fotográfico de Hans Günther Flieg, a *Fotoptica*, da família Farkas, que ainda importava equipamentos fotográficos em geral a partir de outra empresa de sua propriedade, a *Brasport*.” (GUARDANI, 2011, p. 48). Muitas das lojas e oficinas ligadas ao campo da fotografia se localizavam na região central da cidade, no triângulo histórico e Centro Novo, local onde se concentrava grande parte da atividade cultural e social de São Paulo (GOUVEIA, 2008, p. 77).

O fotógrafo Peter Scheier fez parte do grupo de imigrantes alemães, chegando no Brasil em 1937. Com sua linguagem moderna, teve atuação ampla e importante papel no registro e na formação da imagem de São Paulo como cidade moderna. Contribuiu para a revista *O Cruzeiro*, fez registros das atividades do MASP de 1947 a 1953, participou da revista *Habitat*, registrou a Primeira Bienal Internacional de São Paulo e fez parte do grupo que documentava as obras de arquitetura moderna em São Paulo, entre elas as dos arquitetos Bernardo Rudofsky, Gregori Warchavchik, Oswaldo Bratke, Lina Bo Bardi e principalmente Rino Levi. Interessante notar que o convívio na área central da cidade acontecia também com os arquitetos, os quais possuíam seus escritórios na região do Centro Novo (GOUVEIA, 2008, p. 85-151).

Scheier foi responsável por um dos álbuns comemorativos do IV Centenário, exaltando o crescimento e modernização da cidade, *São Paulo fastest growing city in the world*. Utilizando-se de enquadramentos fragmentados e com foco na forma dos edifícios, o fotógrafo fez registros principalmente do centro da cidade, local



Figura 9. Rua Direita, São Paulo, SP, Alice Brill, 1953.
Fonte: GUARDANI , 2011, p. 236.



Figura 10. Edifícios da Rua Marconi, São Paulo, SP, Hildegard Rosenthal, 1940. Disponível em: <https://ims.com.br/titular-colecao/hildegard-rosenthal/>. Acesso em 15 de março de 2021.

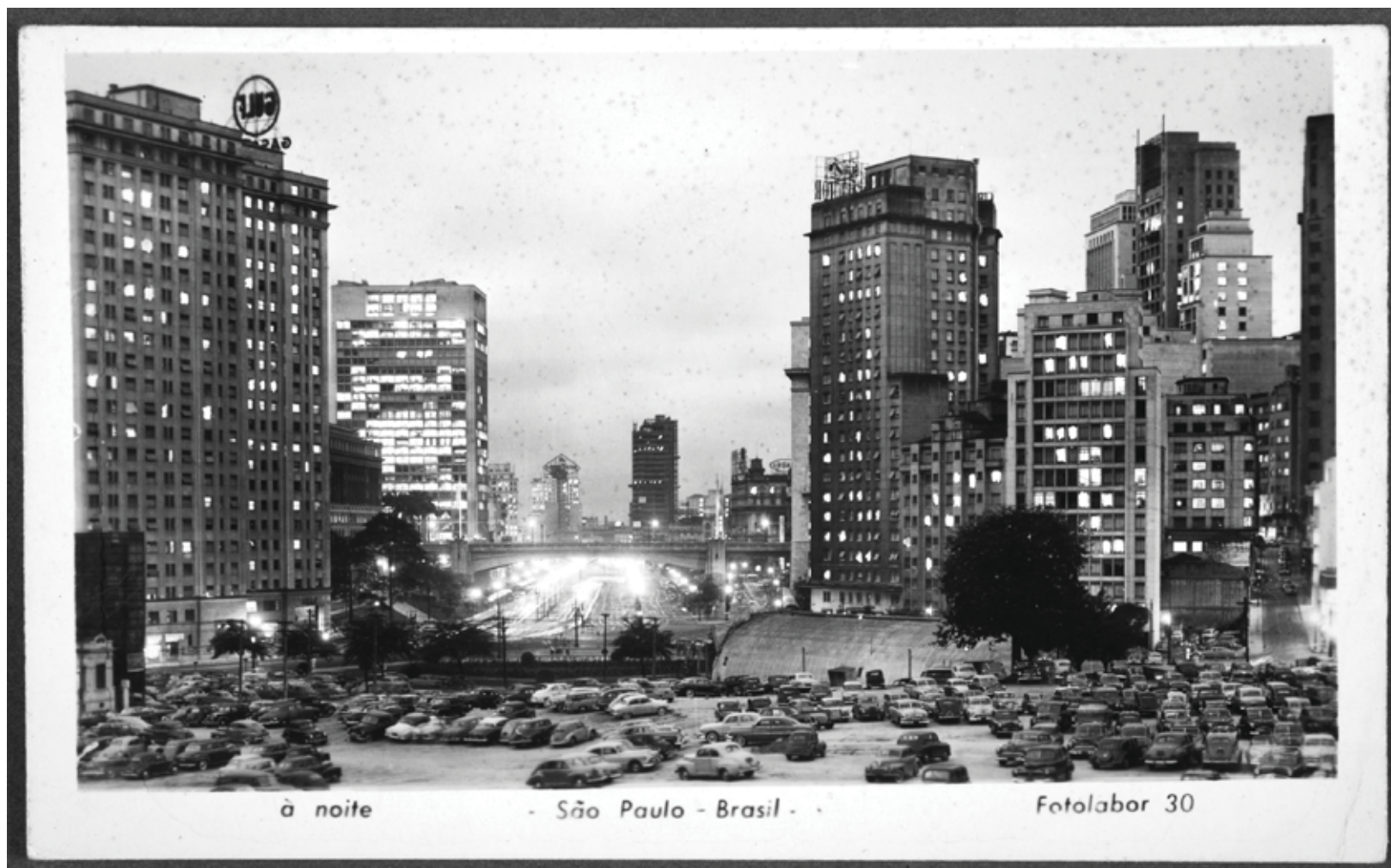


Figura 11.

Wermer Haberkorn. Vale do Anhangabaú à noite. São Paulo, década de 1950. Fonte: GUARDANI, 2011, p. 180.

que concentrava as transformações, com obras de infraestrutura, com a concentração da verticalização e o maior movimento de pessoas e carros. Sendo a indústria símbolo do desenvolvimento, parte das fotografias teve como tema as fábricas (GOUVEIA, 2008, p. 229-232). Pode-se ressaltar que faziam parte da mesma publicação duas fotos de Hans Günter Flieg, fotógrafo também alemão, cujo trabalho teve grande foco na verticalização e na industrialização, seguindo o ideal de imagem que se buscava formar de São Paulo no período (GOUVEIA, 2008, p. 239 e 243).

A fotografia modernista¹⁹ em São Paulo, na análise de Helouise Costa e Renato Silva apresentada por Guardani, desenvolveu-se em dois âmbitos, o dos foto clubes e a fotografia presente em revistas e jornais, representada pelo fotojornalismo, pela fotografia comercial e de publicidade. Os foto clubes com as experiências mais restritas aos seus membros, pensando a fotografia na esfera da arte, e o fotojornalismo pensando nas maneiras de usar a fotografia como instrumento. Os fotógrafos estrangeiros tiveram grande influência seja no campo estético,

19 - No que se refere à produção fotográfica de renovação e pesquisa iniciada no Foto Cine Clube Bandeirante a partir da década de 1940, foi escolhido utilizar a denominação de fotografia modernista com base definição de Tadeu Chiarelli: “Estou certo que caberia propor aqui a denominação da produção fotográfica em questão como ‘fotografia modernista’. A meu ver, tal expressão contemplaria, de forma talvez mais generosa e fiel, a abundância de vertentes que, a partir do início de século XX (de maneira mais decisiva), passou a constituir o Modernismo na fotografia, sendo esta, por definição e, desde sempre, moderna.” (CHIARELLI, Tadeu. “Sombras: problematizando a obra de Geraldo de Barros”. In: ESPADA, Heloisa (org.). Geraldo de Barros e a fotografia. São Paulo: IMS: Edições Sesc São Paulo, 2014, p. 205.

seja nas mídias impressas ao trazerem as experiências europeias e norte-americanas desenvolvidas nas décadas de 1950 e 1960, e contribuíram para que as transformações das linguagens estivessem cada vez mais presentes na cidade, nas exposições ou na fotografia comercial, industrial e no fotojornalismo (GUARDANI, 2011, p. 49; GOUVEIA, 2008, p. 70).

Apesar de possuírem objetivos distintos, tanto os fotojornalistas quanto os fotógrafos dos foto clubes vivenciavam as intensas transformações pelas quais passava a cidade e de alguma maneira refletiram isso em suas fotos, sua linguagem, colaborando com a modernização do campo fotográfico no país.

O interesse desta dissertação em olhar para a produção fotográfica do período analisado não se restringe a ilustrar a cidade e os edifícios estudados, mas entender o ponto de vista e a finalidade da produção dessas imagens dentro do contexto cultural e de discussão do campo da fotografia e das artes. Pensar a fotografia como uma leitura de um momento histórico que também pode ser vista como o ponto de partida para novas análises.

[...] necessário que se compreenda o papel cultural da fotografia: o seu poderio de informação e desinformação, sua capacidade de emocionar e transformar, de denunciar e manipular. O papel cultural das imagens é decisivo, assim como são decisivas as palavras. As imagens estão diretamente relacionadas ao universo das ideias e das mentalidades e sua importância cultural e histórica reside nas intenções, usos e finalidades que permeiam sua produção e trajetória. (KOSSOY, 2004, p. 226 apud GUARDANI, 2011, p. 158)

O Foto Cine Clube Bandeirante

Segundo Rosângela Rennó²⁰, os foto clubes funcionavam como uma rede de intercâmbio que começou a surgir no final do século XIX em resposta à necessidade de estabelecer um campo para discussão e prática da fotografia. No Brasil, no pós-guerra, com o bom momento da economia, industrialização e democratização, os foto clubes e o desenvolvimento da fotografia ganharam força, atuando como espaços de pesquisa e compartilhamento.

No mesmo momento em que ocorria a expansão de verticalização da cidade de São Paulo, formava-se na cidade o Foto Clube Bandeirante, que posteriormente se chamaria Foto Cine Clube Bandeirante, constituído em seu início por um grupo de amadores que se reuniam no centro da cidade nas lojas de materiais fotográficos. Rennó destaca como característica da fotografia do grupo o caráter indicial, que ao colocá-la próxima à ciência e ao cotidiano, acabava por criar um certo atrito com o campo das artes.

Helouise Costa aponta como o ambiente do foto clube recebeu muitos dos ideais modernistas e como esses fotógrafos, vivendo e observando esse momento de grandes mudanças da cidade e da vida cotidiana na década de 1940, transformaram completamente a fotografia até então feita no Brasil. Eles foram responsáveis por trabalhos que buscavam a autonomia da forma e a negação do referente, mas como ressalta Costa, por possuir um vínculo direto com a realidade, a fotografia acabava por não

20 - RENNÓ, Rosângela. “Do arquivo à rede”. In: PEDROSA, Adriano (org.). MASP PCCB: Coleção Museu de Arte de São Paulo Foto Cine Clube Bandeirante. São Paulo: Masp, 2016.

entrar completamente no abstracionismo. Assim, ao transformar a percepção do mundo, transformou também o cotidiano (COSTA, 2004, p. 30).

Costa deixa claro que a participação nos foto clubes exigia recursos e assim se restringia a integrantes de classes mais altas, as quais participaram economicamente do desenvolvimento da cidade e do país. Apesar de terem iniciado suas atuações de fotógrafos como um *hobby*, muitos acabaram adotando com o passar do tempo a fotografia e a arte como profissão. Assim como vimos anteriormente, da mesma forma como a construção da cidade em si e o desenvolvimento da fotografia no Brasil teve grande participação de imigrantes, muitos dos participantes do Foto Cine Clube Bandeirante eram de famílias imigrantes.

Neste trabalho foi feita uma aproximação entre a produção habitacional moderna e a produção fotográfica do Foto Cine Clube Bandeirante, mais especificamente de três fotógrafos que pertenceram ao foto clube, buscando um entendimento coletivo dessas obras. Assim como Costa elucida, com a “intenção de entendermos o movimento modernista brasileiro em um campo mais alargado que o circuito da arte, como prática social” (COSTA, 2004, p. 36).

O Foto Cine Clube Bandeirante foi o centro desse movimento não só no estado de São Paulo, mas de todo o país. Eles romperam com a tradição da fotografia pictórica e, ao se distanciarem da fotografia como uma expressão essencialmente técnica, trouxeram uma nova sensibilidade através de empirismo e experimentalismo.

Os fotógrafos bandeirantes lançaram-se a uma espécie de reinvenção da fotografia de vanguarda norte-americana e europeia, cujas estratégias de desconstrução do código fotográfico foram usadas para lançar um olhar renovado sobre a cena urbana paulistana, de acordo com as questões próprias do nosso ambiente cultural. Eles eram empresários, industriais e profissionais em ascensão que praticavam a fotografia como atividade paralela a sua atuação profissional e se posicionavam como protagonistas da construção de um país em desenvolvimento. Tratava-se de uma elite econômica que atuava em prol de um certo ideal de progresso e encontrou na fotografia um veículo, não só para dar vazão à construção simbólica desse ideal como também para afirmar sua própria identidade cultural. (COSTA, 2016, p. 24)

Através do uso do filme branco e preto as fotografias destacavam as linhas e formas geométricas das composições, conforme é possível observar em uma grande quantidade de fotografias do foto clube. Ao se utilizarem de elementos arquitetônicos como objeto para suas fotos, tiravam o foco do objeto em si e o colocavam nos planos, linhas e geometrias, enfatizados também pelo jogo de contraluz (COSTA, 2004, p. 41).

Entre seus participantes, tratamos de algumas fotografias de três deles, Thomaz Farkas, German Lorca e Geraldo de Barros, selecionando obras que apresentam as questões do olhar para a vida cotidiana e para os elementos arquitetônicos da cidade. Os três são enquadrados por Costa como os pioneiros da primeira fase da fotografia modernista, os quais deram início à busca de uma nova visão e linguagem.

As inovações e transformações iniciadas por esse grupo se consolidaram e avançaram nos anos seguintes na Escola Paulista, nome dado pelas revistas especializadas para a produção do Foto Cine Clube Bandeirante (COSTA, 2004, p. 49).

Analisando essa produção podemos reconhecer características recorrentes ao focar a vivência do dia a dia da cidade de São Paulo em plena modernização, trazendo o olhar desses fotógrafos sobre os elementos do cotidiano e da arquitetura moderna, a qual, como já tratamos anteriormente, estava se difundindo amplamente nesse momento. Em suas fotografias pode-se destacar o enquadramento preciso, a composição rigorosa, a ênfase na geometria e, para realçá-la, o contraste de luz e sombra. Vale destacar que essa investigação geométrica não se restringia à questão da forma, “pois se baseava primordialmente na aceitação generosa e indiscriminada da vida em seus aspectos cotidianos” (COSTA, 2004, p. 45-46).

Thomaz Farkas

Thomaz Farkas, nascido em Budapeste em 1924, imigrou com a família para São Paulo em 1930. Interessou-se pela fotografia desde muito cedo e ingressou no Foto Cine Clube Bandeirante em 1942 (FARKAS, 2014). Farkas desenvolveu um olhar instigante que, conforme foi observado por curadores como Rosely Nakagawa e Rubens Fernandes Junior, a partir do cotidiano e de cenas banais trouxe novas formas de olhar e enquadrar, mantendo um posicionamento questionador que contribuiu para que a fotografia fosse levada ao âmbito da arte (FARKAS 1997).

Além de trabalhar com as formas, destacando linhas, planos, claros e escuros, o uso de enquadramentos e ângulos singulares foram marcantes em seu trabalho (COSTA, 2004, p. 42). A sua investigação em torno da linguagem da fotografia fez com que seus trabalhos apresentassem características que mais tarde seriam amplamente exploradas pela arte concreta, justamente por trabalhar com o limite entre a abstração e o figurativismo. Ao destacar tanto a geometria, ficamos no limite de perder o referente da imagem.

Olhando para a produção selecionada (Fig. 12, 13, 14 e 15) aquela em que se trabalhou mais com os elementos da arquitetura moderna, vemos que não importa se o edifício em questão era um edifício excepcional ou “corriqueiro”, fica evidente que ambos recebem a mesma atenção e o mesmo tratamento.

Nas fotografias de Farkas temos como objeto desde um edifício de apartamentos simples e cotidiano (Fig. 13) até edifícios renomados pela crítica como o MESP (Ministério da Educação e Saúde Pública) (Fig. 12), ambos aparecendo com o mesmo nível de importância. Observa-se que são as geometrias da arquitetura e as sombras geradas sobre elas que interessam na composição, assim como a verticalidade gerada pelo ângulo ascendente do enquadramento, dando uma impressão ainda mais vertical do edifício retratado. Tem destaque os elementos, como as janelas, que dão um ritmo, gerando uma textura nas fachadas. Ou então, como é o exemplo do edifício do Ministério da Educação e Saúde Pública, o olhar se volta para a empena cega, superfície em teoria de menor interesse, onde Farkas, pelo ângulo do enquadramento com a sombra do poste da rua, transforma o edifício em uma composição geométrica quase abstrata.



Figura 12.

Fachada lateral do Ministério da Educação e Saúde, Rio de Janeiro, Thomaz Farkas, 1945. In: ENCICLOPÉDIA Itaú Cultural de Arte e Cultura Brasileira. São Paulo: Itaú Cultural, 2022. Disponível em: <http://enciclopedia.itaucultural.org.br/obra71086/fachada-lateral-do-ministerio-da-educacao-e-saude>. Acesso em: 02 de fevereiro de 2022.



Figura 13.

Fachada interior do edifício São Borja, Rio de Janeiro, Thomaz Farkas, 1945. Disponível em: <https://lucianabritogaleria.viewingrooms.com/artists/43-thomaz-farkas/works/9843-thomaz-farkas-fachada-interior-do-edificio-sao-borja-rio-de-1945-2013/>. Acesso em: 02 de fevereiro de 2022.

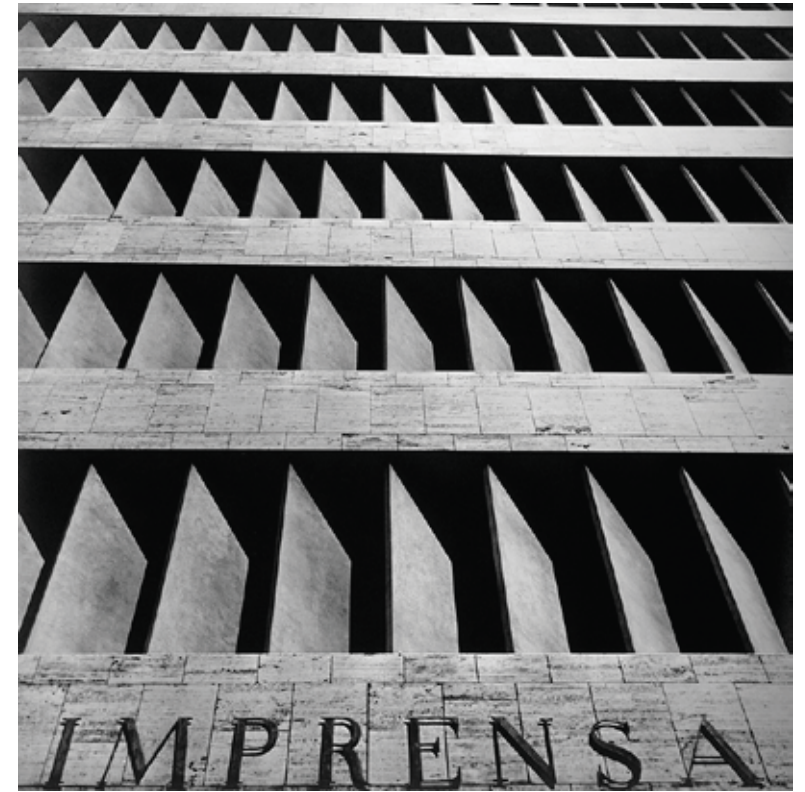


Figura 14.

Detalhe de fachada da Associação Brasileira de Imprensa, Thomaz Farkas, 1945. In: ENCICLOPÉDIA Itaú Cultural de Arte e Cultura Brasileira. São Paulo: Itaú Cultural, 2022. Disponível em: <http://enciclopedia.itaucultural.org.br/obra71088/detalhe-de-fachada-da-associacao-brasileira-de-imprensa>. Acesso em: 02 de fevereiro de 2022.

German Lorca

Nascido em 1922, em São Paulo, German Lorca, filho de imigrantes espanhóis, entrou para o Foto Cine Clube Bandeirante em 1947. Assim como seus colegas de foto clube, Lorca estava atento ao crescimento e às rápidas transformações de São Paulo. Conforme aponta Tereza Siza: “Lorca com a sua câmera, assiste a uma diária transformação da cidade. Registra-a em pormenor, associa-se ao acontecimento que o atrai ou que descobre – a cidade é, quase involuntariamente, o seu percurso de caça.”²¹

Em seu trabalho percebemos seu olhar atento à vivência cotidiana da cidade, saindo da fotografia tradicional, com a influência das vanguardas europeias, como o surrealismo, Lorca captava seu estranhamento dos objetos e cenas do cotidiano. Destacava a geometria, os elementos construtivos, às vezes até mesmo isolando-os de forma a afastar o significado do próprio objeto, como é o caso da *Janela Mondrian* (Fig. 16). Nas fotografias a seguir vemos os destaques dados aos planos pelos claros e escuros, sombras, em edifícios banais da cidade, com pessoas vivendo seu cotidiano (Fig. 15 e 17). Na fotografia *São Paulo crescendo* (Fig. 18) a sombra dos edifícios dão destaque à geometria da silhueta da cidade, mostrando a verticalização, e a sobreposição de exposições contribui para passar uma sensação de transformação e movimento da cidade.

21 - SIZA, Tereza. “O cotidiano inventivo de German Lorca e a saída nervosa do século XX”. In: CHIODETTO, Eder [org]. **German Lorca**. São Paulo: Cosac Naify, 2013, p. 17.



Figura 15:

Apartamentos. German Lorca, 1951. Disponível em: <https://masp.org.br/acervo/obra/apartamentos>. Acesso em 10 de março 2020.

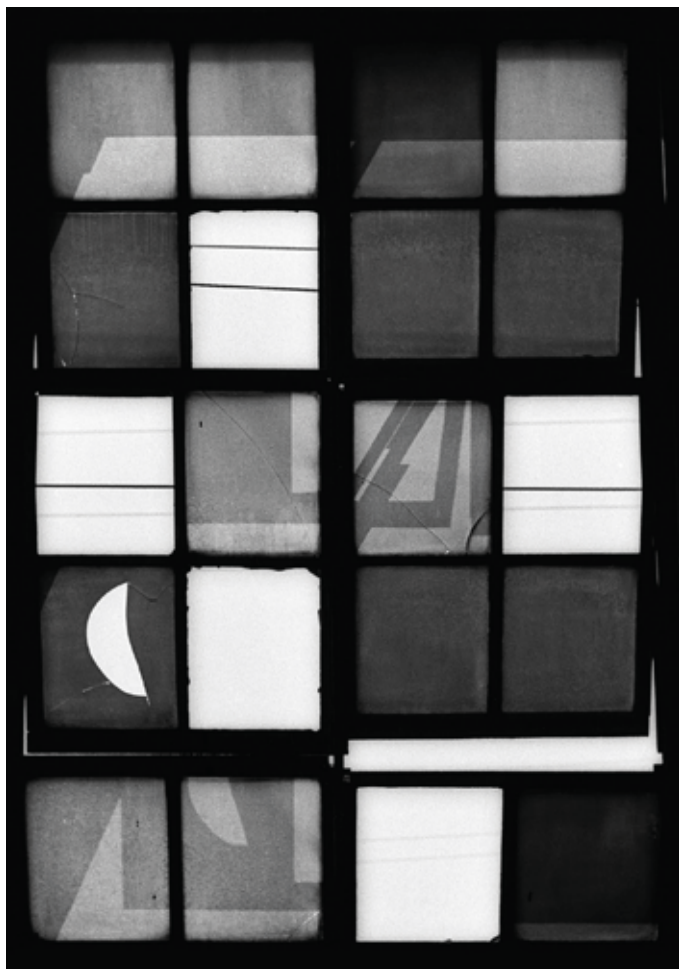


Figura 16:

Janela Mondrian. German Lorca, 1951. Disponível em: <http://www.iconica.com.br/site/travessias/>. Acesso em 10 de maio 2020.



Figura 17:

Apartamentos. German Lorca, 1960. Disponível em: <https://www.infoartsp.com.br/agenda/travessias/>. Acesso em 10 de maio 2020.



Figura 18:

São Paulo crescendo, German Lorca, 1960. Disponível em: <http://enciclopediaitaucultural.org.br/obra28984cidade crescendo-duplaexposicaoonegativo-sao-paulo-sp>. Acesso em 10 de maio 2020.

Geraldo de Barros

Geraldo de Barros, nascido em 1923, em Chavantes no estado de São Paulo, entrou para o Foto Cine Clube Bandeirante em 1949 e foi uma figura polêmica no ambiente da fotografia modernista ao transitar entre as fronteiras da fotografia e das artes plásticas, conforme apontou Costa. Em suas fotografias ele foi além da pesquisa dos elementos construtivos, desenvolvendo o abstracionismo. Ele manipulava e intervinha no processo técnico fotográfico através de sobreposições, fragmentações e intervenções no próprio negativo, na foto ampliada e também nas situações fotografadas, e assim transformava a realidade da fotografia (COSTA, 2004, p. 43).

Em sua exposição Fotoforma no MASP em 1950, Barros apresentou fotografias em que o caráter construtivo era fundamental, trazendo a abstração para a sua produção, antevendo questões que apenas mais à frente com o movimento concreto seriam tratadas amplamente pelos artistas (COSTA, 2004, p. 44). Sendo de grande importância para o desenvolvimento da fotografia abstrata, conforme já foi trazido anteriormente, a fotografia modernista realizou a ponte entre o figurativismo e o abstracionismo.

De acordo com Heloisa Espada e como podemos perceber ao observar as fotografias selecionadas (Fig. 19, 20, 21 e 22), Geraldo de Barros trabalhava bastante a relação figura e fundo, e, assim como os fotógrafos já tratados, encontrava no cotidiano formas geométricas que eram trazidas em suas fotografias, como por exemplo janelas, telhados e estruturas em composições em contraluz.

As obras expostas exibiam um olhar para as estruturas, formas e superfícies do cotidiano. Valendo-se de montagens fotográficas, dupla exposição, pinturas e gravações feitas diretamente no negativo, Barros as transforma em invenções abstratas e geométricas. Suas composições, porém, muitas vezes não são apenas abstratas ou gráficas. O fato de o objeto fotografado permanecer reconhecível empresta-lhes ao mesmo tempo um elemento narrativo, componente descritivo de caráter subjetivo. (ESPADA, 2014, p. 52)

Geraldo de Barros desenvolveu sua pesquisa na procura de novas formas e geometrias, inicialmente com a fotografia, posteriormente ampliando sua pesquisa com a pintura, com a arte concreta e desenho de móveis, usando seu trabalho como forma de difundir a arte (ESPADA, 2014, p. 33).

A exploração da linguagem através da forma se deu nos diversos campos, seja na fotografia, na arte, na arquitetura ou na escrita, seja na poesia concreta. Conforme destacou Arruda, a arte concreta e neoconcreta estão diretamente ligadas à industrialização, ao momento pelo qual passava São Paulo, no qual as disciplinas passavam a ser exploradas como mensagem e linguagem (ARRUDA, 2015, p. 274-295).

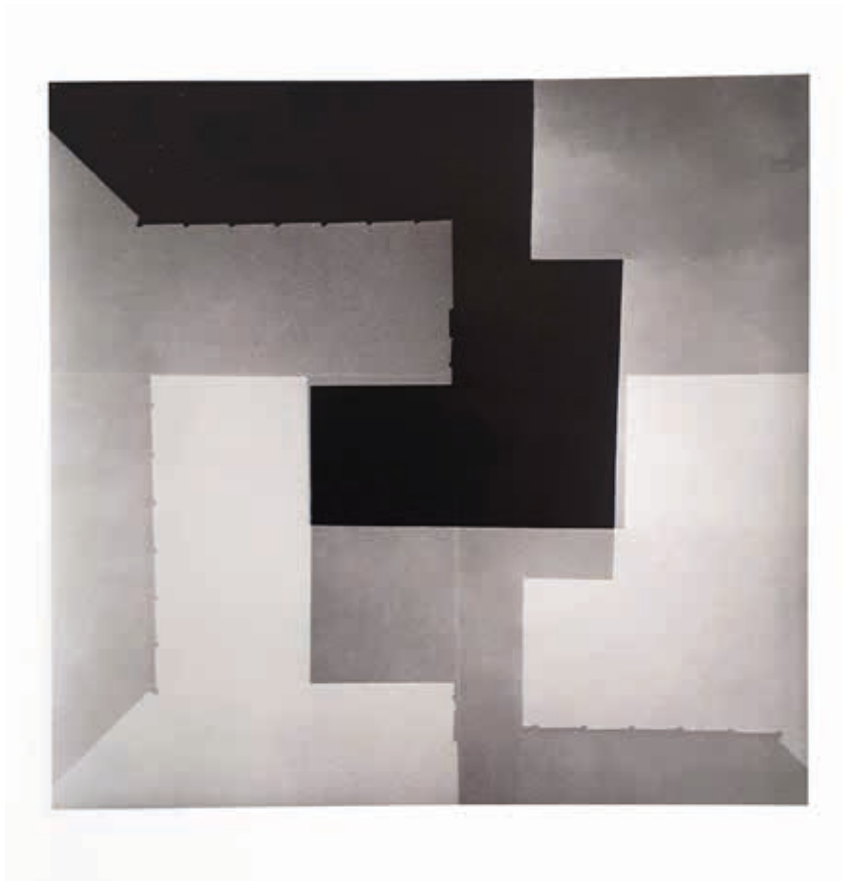


Figura 19:

Fotoforma. Geraldo de Barros, 1949. Fonte: ESPADA, Heloisa (org.). Geraldo de Barros e a fotografia. São Paulo: IMS: Edições Sesc São Paulo, 2014.



Figura 20:

Fotoforma. Geraldo de Barros, 1949. Fonte: ESPADA, Heloisa (org.). Geraldo de Barros e a fotografia. São Paulo: IMS: Edições Sesc São Paulo, 2014.

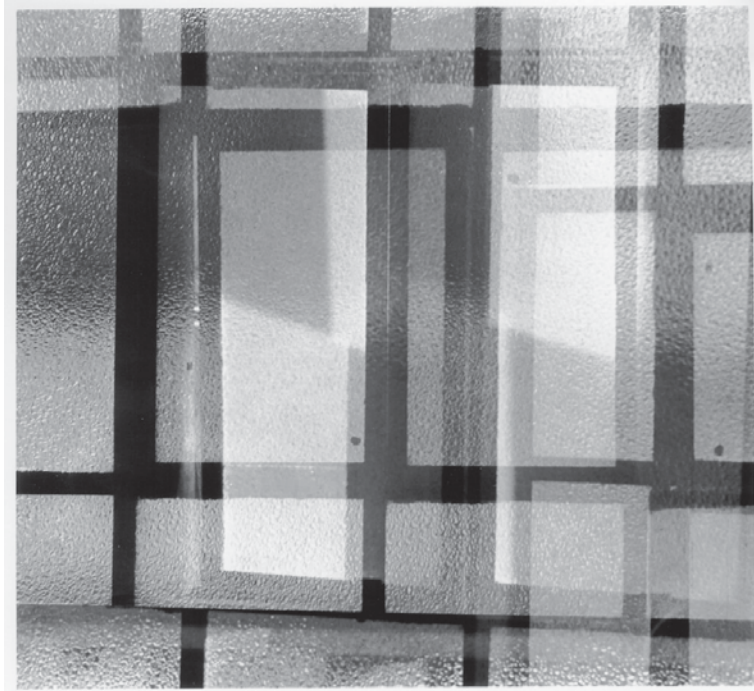


Figura 21:

Abstração II. Geraldo de Barros, 1950. Disponível em: <https://www.flickr.com/photos/sescsp/3748790137/>. Acesso em 10 de maio 2020.

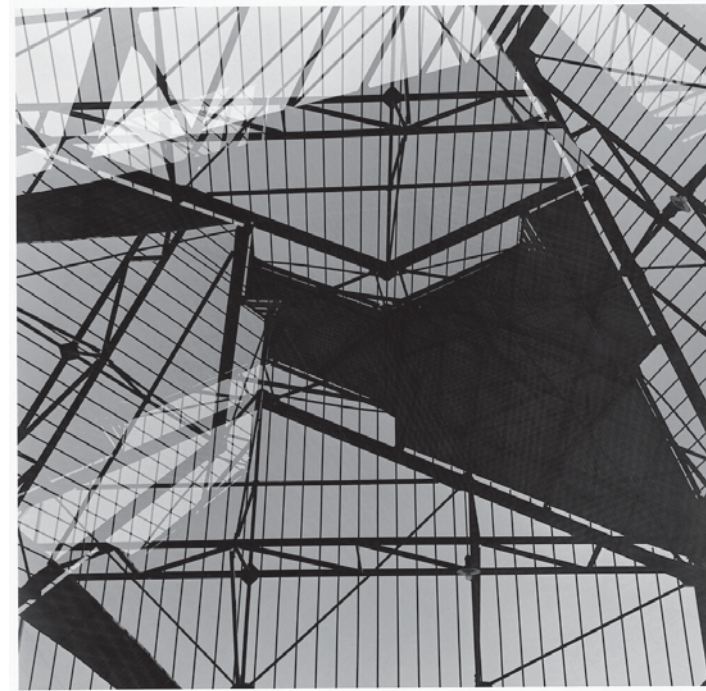


Figura 22:

Fotoforma, Geraldo de Barros, 1949. Fonte: ESPADA, Heloisa (org.). Geraldo de Barros e a fotografia. São Paulo: IMS: Edições Sesc São Paulo, 2014.

A fotografia modernista e a arquitetura moderna

Buscamos analisar neste capítulo o desenvolvimento cultural e a fotografia modernista frente à produção da arquitetura moderna, desenvolvida em São Paulo de 1940 a 1970, procurando perceber como a atuação arquitetônica e artística se relacionavam fortemente, refletindo-se e se referenciando mutuamente, entendendo a produção coletiva composta por artistas e arquitetos que expressavam e ecoavam seu tempo.

Ambas as produções foram respostas a um momento de transformação da cidade, de grande crescimento populacional, econômico e cultural, a arquitetura moderna através da construção física da casa e da paisagem da metrópole e a fotografia modernista contribuindo para a representação, absorção e formação da ideia de modernidade, atuando diretamente na ressignificação da cultura burguesa, conforme aponta Costa (COSTA, 2004, p. 94). Deve-se pensar esse momento de forma mais global e não individual dentro de cada disciplina.

Assim como a produção de arquitetura habitacional para o mercado, as fotografias do Foto Cine Clube Bandeirante estavam em sintonia com as questões estéticas e construtivas do modernismo, mesmo que não necessariamente engajadas e com a intenção revolucionária. No entanto, mostram-se relevantes por suas qualidades, seja na arquitetura por sua transformação na maneira física e estética de morar, ou na fotografia bandeirante como resposta e reflexão em sua temática urbana, com suas especulações em cima dos elementos cotidianos e da arquitetura moderna, contribuindo então para a formação de um imaginário.

Arquitetura e fotografia podem ser vistas como dois lados da produção coletiva de um tempo.

Na análise dos estudos de caso desta dissertação foi utilizada uma série de fotografias realizadas pela autora. Nelas, através de um olhar que se aproxima do Foto Cine Clube Bandeirante, busca-se destacar elementos da arquitetura dos edifícios e evidenciar características, como ritmos, geometrias e verticalidade, de forma a contribuir para o entendimento mais amplo dessa produção arquitetônica.

2. O ARQUITETO E O MERCADO IMOBILIÁRIO

O capítulo 2 tem como objetivo compreender os agentes responsáveis pela produção dos edifícios habitacionais verticais, objetos de estudo desta dissertação. Para isso, foram analisados primeiramente o mercado imobiliário, as condições da valorização, a incorporação e a atuação de empresas do setor no período. Em seguida, foi apresentado um panorama da constituição da profissão do arquiteto e sua atuação no mercado imobiliário com enfoque nas décadas de 1950 e 1960.

2.1 A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA PRIVADA

Para construir um panorama da produção privada de edifícios verticais habitacionais na cidade de São Paulo nas décadas de 1950 e 1960, buscamos entender como se dava o processo de valorização e de acumulação do produto imobiliário, a relação entre a verticalização e a valorização, quem eram os agentes responsáveis por essa produção, como se dava a incorporação, além de traçar um quadro dos agentes e empresas atuantes no setor.

A valorização do produto imobiliário

Com o objetivo de entender a atuação do mercado imobiliário habitacional, faz-se necessário analisar os elementos envolvidos no processo de valorização do produto imobiliário, como a questão do preço de monopólio, da localização, do *marketing* e do trabalho.

A produção privada de habitações acontece de três formas diferentes: a doméstica, por encomenda e para o mercado, para as diferentes classes sociais e nas diversas localidades. Em São

Paulo, podemos ver como esse processo se deu durante o século XX, seja através da verticalização da área central com habitação para as classes de média e alta renda, ou da expansão horizontal da cidade através de loteamentos para as classes mais baixas nas áreas mais periféricas.

A busca pelo aumento dos preços e da renda, assim como as soluções criadas para esse fim, acabam por moldar o espaço urbano. Isso se dá através da busca de novas localizações para construção, da potencialização do uso do solo com o adensamento e a redução das áreas das unidades com alterações na legislação, através de novas técnicas construtivas e novos usos ou formas de propriedade (TONE, 2010, p. 60). Pode-se chegar à valorização tanto pela redução do custo de produção quanto pelo aumento de preço em decorrência de “inovações” estéticas, por investimentos na localização e pela exploração da força de trabalho.

Pelo fato do imóvel estar necessariamente relacionado à terra, é importante analisar as condições em que se define o preço

da terra. Um fator fundamental, segundo Marx, é a relação entre a renda da terra e o preço de monopólio, de maneira que seu preço é atrelado à vontade e à capacidade de compra dos compradores, e ao fato de não ser reproduzível por estar atrelado à um local específico, o que o torna, de certa forma, um mercado de concorrência limitada (MARX, 1985, p. 237, 239).

A renda de monopólio talvez seja a mais fácil de entender. Sua existência pressupõe uma localização privilegiada que lhe permite estabelecer preços bem acima do valor das mercadorias, no caso de estabelecimentos comerciais e do próprio mercado imobiliário. Pode-se citar como exemplos restaurantes em aeroportos, bares em escolas, lojas em shoppings centers (Singer, 1978), apartamentos de frente para o mar etc. (SOUZA, 1994, p. 157)

A localização é, portanto, um fator de grande relevância para o mercado da construção, uma vez que o produto imobiliário se beneficia das características e atrativos do entorno, mesmo antes de serem concretizados, contribuindo para a elevação dos preços dos imóveis. O fato da propriedade agregar as características de sua localização, de capturar valor pela possibilidade de uso, faz com que a terra possa funcionar como capital fictício. Ela se valoriza pelos processos externos e internos, em diferentes tempos, podendo acontecer antes ou depois da construção, levando em conta até mesmo as expectativas de um determinado futuro.

Em suma, a conexão entre o valor de uso da localização, que é um produto social, e o preço pelo uso do espaço, que é expropriado pelos

particulares, é percebida quando entendemos o mercado imobiliário como um elo mediador no processo de acumulação de capital. (GOTTDIENER, 1997, apud RUFINO, 2012, p. 208).

Ao estar ligada a uma localização específica, a produção imobiliária acaba por capturar o valor dos investimentos em capital físico, ou seja, dos investimentos realizados na região onde se encontra o terreno, tanto que Marx apresenta o capital fixo e o aumento populacional, como fatores que necessariamente contribuem para o aumento da renda imobiliária (MARX, 1985, p. 238). Importante notar que a valorização e a intervenção em um ponto da cidade têm efeito sobre ela como um todo e, assim, a valorização da área central da cidade influi na valorização da cidade em sua totalidade, contribuindo para o “aprofundamento do gradiente de preços da terra e com a contínua valorização imobiliária de todas as faixas de terrenos da cidade” (Pereira, 1988, apud TONE, 2010, p. 59).

Outro fator importante para o aumento da valorização e dos lucros é o *marketing*. No campo da construção, ele ganhou cada vez mais força com o passar do tempo, atuando para a criação de localizações, para a promoção de formas de morar e de “estilos arquitetônicos”. Fatores que precisam ser renovados com frequência, à medida que os “gostos” e as regiões tornam-se saturados, perdendo sua capacidade de ganhos elevados; necessidade que leva muitas vezes à construção e reconstrução das cidades, movimento característico do capital, conforme desenvolve David Harvey (HARVEY, 2018, p. 133).

Nesse sentido, é preciso ressaltar, como trata Beatriz Rufino em sua tese de doutorado, que o *marketing* vai além da concepção do projeto arquitetônico: ele explora sua dimensão simbólica, procurando diferenciações nos empreendimentos, principalmente no mercado imobiliário residencial (RUFINO, 2012, p. 171). Rufino diferencia o produto imobiliário pela possibilidade que ela chama de dupla “fetichização” ao explorar as características simbólicas tanto do objeto construído quanto de sua localização.

Por isso, torna-se relevante olhar as propagandas imobiliárias do período nos jornais e revistas e analisar quais regiões e características eram destacadas como diferenciais, com o objetivo tanto de atrair os clientes como de divulgar e criar o imaginário dessa nova forma moderna de morar das décadas de 1940 e 1950: o apartamento.

Para que a construção obtivesse maior lucro, buscou-se soluções que barateassem o custo da construção em si, como a racionalização e a simplificação dos edifícios, visando a diminuição dos custos, além da busca do melhor aproveitamento dos terrenos em relação ao número de unidades. Nesse sentido, como foi visto, os ideais modernos da habitação mínima (funcionalidade, racionalidade e industrialização de elementos construtivos) vieram ao encontro das necessidades do mercado.

No entanto, a valorização não se dá somente pela construção física propriamente dita, mas também em grande parte pela exploração da força de trabalho que é empregada na forma da produção imobiliária para o mercado. Tone, em sua dissertação, aponta duas razões fundamentais para o uso de mão de obra extensiva na construção: a grande formação de

mais-valia, garantindo o sobrelucro das empresas do setor, e o fato de absorver um grande número de trabalhadores, servindo assim de justificativa para a atração de políticas públicas que beneficiam esse mercado. Dentre elas, estão a atuação do Estado na provisão de infraestruturas, criação e alteração de legislações como as que determinam os potenciais construtivos, remoções, controle de impostos, entre outros.

Para Tone, o aumento da produtividade na construção civil se dá mais no domínio das atividades do canteiro e não tanto por novas tecnologias, de forma que, mesmo com o passar dos anos, tem-se mantido a divisão manufatureira do trabalho e a composição orgânica no setor. Conforme discorre Rufino, a inovação técnica não tinha usualmente papel fundamental na valorização do mercado imobiliário, por este ter seus preços determinados principalmente por fatores externos.

Tomando como essencial o estudo das relações sociais na compreensão da cidade, Tone estrutura desde o início de sua dissertação como a valorização ocorre pela prática social nas diversas instâncias. Conforme aponta Henri Lefebvre, o espaço urbano se tornou lugar privilegiado para a reprodução do capital. A produção capitalista do espaço se apoia na propriedade privada e na divisão manufatureira do trabalho, com a separação e divisão técnica entre concepção e produção, respectivamente fora e dentro do canteiro.

Essa divisão é fundamental não só na exploração do trabalho no canteiro, mas cada vez mais em outras esferas, à medida em que o trabalho intelectual também é dominado pelo capital. Um autor que trata bastante do papel da arquitetura e do

agente social do arquiteto nessa divisão é Sérgio Ferro, de quem Tone resgata diversos trechos para tratar da forma-canteiro. Para ele, na construção com objetivo de acumulação, as alterações de linguagem encobriram mudanças na luta do trabalhador, do qual eram restringidos os saberes, habilidades e meios de produção, de modo que sua desvalorização se tornava fonte de mais-valia (TONE, 2010, p. 82). À medida que a profissão do arquiteto se consolidava, a atuação dos mestres de obras e construtores práticos era diminuída em relação à mão de obra menos qualificada, com menor conhecimento.

A separação entre a concepção e a construção, a primeira realizada pelo arquiteto e a segunda realizada pelo trabalhador, resulta em uma divisão social do trabalho a partir da qual se definem as relações de produção entre eles. Conforme discorre Paulo Bicca, essa separação é “expressão da divisão entre trabalho intelectual e manual”, trabalhos complementares, mas também desiguais e conflitantes (GORZ, 1974, apud BICCA, 1984, p. 36).

No entanto, Bicca também destaca que os arquitetos, apesar de serem parte do polo dominador, do trabalho intelectual, também fazem parte do polo dominado no momento do projeto, uma vez que existem exigências que não fazem parte diretamente da planificação. A arquitetura depende de outros processos para se materializar, sendo determinada também por eles. Isso nos leva a considerar que a divisão imposta pelo capital ocorre tanto no canteiro de obras quanto nos escritórios de arquitetura e construtoras, sendo que “em última instância, a prática de todos os agentes tem como fim ‘comum’ a valorização do capital” (TONE, 2010, p. 84).

Verticalização e valorização

A verticalização foi uma forma de buscar a valorização através da multiplicação do solo nos terrenos de alto custo. Como descreve a geógrafa Maria Adélia Aparecida de Souza, a produção do edifício, ao reunir e articular diversas formas do capital em um mesmo lugar, torna-se uma forma excepcional para a sua acumulação e reprodução (SOUZA, 1994, p. 24-25).

No início da verticalização em São Paulo, a atuação dos arquitetos se restringia às áreas centrais e a do mercado imobiliário aos loteamentos no setor sudoeste para as populações de alta renda, local onde também convergiam os investimentos em infraestrutura e regulamentação urbana por parte do Estado, longe da ocupação periférica que acontecia ao mesmo tempo, também como consequência da própria verticalização.

Rufino explicita que essa característica peculiar da produção de mercado, de captura da valorização imobiliária para obtenção de lucro, ocorreu claramente na América Latina, onde a concentração de infraestruturas e riquezas nas regiões centrais, resultado do desenvolvimento desigual da urbanização nesses países, fez com que o mercado imobiliário encontrasse condições privilegiadas de captura nessas áreas (RUFINO, 2012, p. 208). Em São Paulo, a verticalização se concentrou principalmente em áreas já valorizadas, de maneira que “à geografia da verticalização corresponde uma geografia da valorização” (SOUZA, 1994, p. 173).

No entanto, Somekh faz a ressalva de que se pode ver dois movimentos, o de concentração, com a verticalização das regiões já valorizadas e com algum adensamento, e o de expansão,

em que há a procura da ocupação e valorização de novas áreas para expansão do mercado (SOMEKH, 1997, p. 114).

Apesar da existência de rede de transporte ou da expectativa da criação de uma influenciadora nas localizações das novas construções, esse fator não era tão determinante quanto os aumentos do preço da terra. Foi no perímetro de irradiação onde havia a verticalização que se teve maior valorização, o mesmo aconteceu no triângulo central, mas em menor escala. Em contraposição, nos bairros horizontais e industriais o preço da terra era mais baixo. Era de especial interesse do mercado imobiliário os terrenos ao longo das avenidas perimetrais que faziam a conexão entre bairros de alto padrão. Isso se deu pela maior valorização e teve foco no setor sudoeste, região que, na década de 1960, recebeu diversos investimentos, como o alargamento da Avenida Paulista, além das avenidas Brasil e Faria Lima, entre outras (SANTOS, 2003, p. 37-38).

Conforme já foi tratado, o início dos anos 1950 em São Paulo foi um momento de grande produção imobiliária e de grande crescimento das empresas e do número de trabalhadores empregados na área da construção civil. No período após a Segunda Guerra Mundial, com a substituição das importações, o mercado imobiliário em São Paulo passou por seu primeiro grande *boom* imobiliário, com o incentivo à produção de materiais de construção. Souza explica que a verticalização foi fundamental para que essas empresas, como as de cimento, vidro e siderurgia obtivessem lucros acima da média, principalmente por formarem monopólios e oligopólios. O mercado imobiliário foi importante para a economia como um todo tanto pela grande quantidade de

mão de obra envolvida quanto pelos mercados relacionados a ele (SOUZA, 199, p. 150).

Apesar da tecnologia não ter se desenvolvido tanto na questão da mão de obra no mercado imobiliário, historicamente ela teve sua importância para o desenvolvimento da valorização. Como vimos no capítulo 1, no princípio da verticalização da cidade de São Paulo, a evolução técnica teve um importante papel com o uso do concreto armado e o surgimento dos elevadores, os quais permitiram a construção de habitações em edifícios mais altos, a construção de mais andares e, conseqüentemente, o maior aproveitamento do potencial construtivo, fator que permitia maior lucro por parte dos incorporadores e construtores, principalmente nos terrenos centrais de preço mais elevado.

Somado ao maior aproveitamento dos lotes, outro fator que contribuiu para a maior lucratividade dos empreendimentos foi o uso de um sistema modular que organizava e estruturava o edifício, sistema que marcou a produção moderna habitacional vertical do período (GITAHI; XAVIER PEREIRA, 2000, apud ROSSETTO, 2002, p. 148). Como vimos, a simplificação de ornamentos na construção já vinha desde o movimento da *art déco*, contribuindo para a redução dos custos, mas a racionalização em todos os âmbitos da construção, da estrutura, na relação entre ela, os ambientes internos e a fachada, na organização dos programas e infraestruturas, no uso de elementos industrializados, viria apenas com o desenvolvimento e adoção da arquitetura moderna. A discussão sobre os apartamentos mínimos, ia de encontro ao avanço da metropolização e à ideia de modernização, mas também ao aumento da rentabilidade dos empreendimentos, já que essa redução

da área e simplificação dos apartamentos favoreceram o aumento do número de unidades por edifício e por área de terreno valorizado (SILVA 1, 2010, p. 202, 215).

Construídas com a intenção de comercialização, por ter a finalidade da obtenção de lucro, as relações capitalistas norteavam tanto as relações como as decisões que faziam parte da produção e da comercialização das habitações. Rossetto elenca como pontos: a busca de terrenos com localização próxima à equipamentos e infraestruturas, a possibilidade de alteração do uso da terra, a seleção de projetos que fizessem o melhor aproveitamento dos terrenos com o maior número de unidades de acordo com as restrições impostas pela legislação, a busca pela diminuição dos custos e pela racionalização do processo construtivo, visando um maior lucro, e a venda pelo preço de mercado e não de custo (ROSSETTO, 2002, p. 57).

Nos anos 1950 e 1960, ao mesmo tempo em que o poder público e a população se preocupavam em manter uma boa relação entre adensamento e equipamentos coletivos, os promotores imobiliários, buscando a melhor relação entre área construída e área do terreno, tendiam à maior verticalização e concentração, tendendo ao desequilíbrio dessa relação (SOUZA, 1994, p. 233).

Conforme destaca Topalov, o longo período de produção do bem imobiliário e a necessidade de uma grande quantidade de capital para sua execução são fatores complicadores desse tipo de produção, de maneira que o Estado teve papel determinante para o mercado: ele se vinculou ao capital imobiliário e financeiro ao atuar como financiador dos compradores, dos produtores ou dos incorporadores. Souza ressalta que a forte relação entre a incorporação e o Estado foi bastante criticada. O Estado é colocado

como responsável pelo estímulo dos lucros imobiliários, seja através de investimentos em infraestruturas, ou, como já vimos no capítulo anterior, de alterações na legislação.

Diversos autores, como Maria Adélia Aparecida de Souza e Joana Mello e Silva mostram como a legislação acompanhava o desenvolvimento do mercado imobiliário, assim como os interesses políticos e econômicos. A definição dos limites para a multiplicação do solo acontece conforme estratégia das formas de capital envolvidas na produção imobiliária, expressada através de definições políticas e legais (SOUZA, 199, p. 135). Isso se deu, por exemplo, com o Código de Obras e o Plano de Avenidas, responsáveis por moldar a identidade da metrópole e da nova sociedade urbana como “polo industrial, terciário e financeiro do país”, nas palavras de Silva, além do zoneamento, o qual definiu a maior ou menor valorização do solo e dos imóveis, de maneira a também determinar a desigualdade entre áreas ricas e pobres.

A estreita relação com as classes altas ligadas à terra e à indústria, o grande uso de mão de obra, a proximidade com a economia, a legislação e também o Estado, colocam o mercado imobiliário como ponto em que aparecem diversos antagonismos relacionados aos interesses das diferentes classes que envolvem o mercado imobiliário no Brasil. Dentre eles, Souza elenca:

1. *a inequívoca ideologia da casa própria, da propriedade privada, os limites dos financiamentos e o baixo poder aquisitivo dos salários;*
2. *uma demanda incrivelmente reprimida, lastreada por uma oferta deslocada em termos de realidade social brasileira;*

3. *uma demanda elevada, reprimida por um frágil setor produtivo, especialmente no que concerne às habitações populares;*
4. *um longo processo produtivo, desenvolvido em uma economia imatura.*

(SOUZA, 1994, p. 193)

Algumas mudanças significativas no mercado imobiliário ocorridas entre as décadas de 1940 e 1960 contribuíram para a sua lucratividade, entre elas o aumento dos investimentos privados no mercado imobiliário, com a ampliação e a reorganização do mercado do solo urbano, a já tratada Lei do Inquilinato de 1942, assim como da ideologia da casa própria (SILVA 1, 2010, p. 186-191).

Rossetto elenca três fatores principais que conjuntamente criaram o ambiente do mercado imobiliário nas décadas de 1950 e 1960. A procura por parte do mercado por novos modelos de produto, de produção e de comercialização que aumentassem os lucros do setor, o surgimento do agente do incorporador, o qual foi responsável pela gestão dos profissionais e dos recursos envolvidos na produção dos novos programas habitacionais, e a adoção da arquitetura moderna para esses produtos (ROSSETTO, 2002, p. 8).

Conforme vimos, a partir da criação da Lei do Inquilinato em 1942, o mercado de locação foi entrando em crise, assim como o setor habitacional, uma vez que, na época, essa era a forma de moradia mais comum em São Paulo e ainda seria na década de 1950 (ROSSETTO, 2002, p. 19). A partir daí, o modelo da casa própria foi ganhando cada vez mais força. Rossetto traz o dado que entre os anos de 1940 e 1950, por exemplo, o número de

domicílios próprios teve crescimento de 143%. A autora mostra que esse aumento se deu em diferentes instâncias, seja na produção para o uso próprio ou para o mercado, seja na classe trabalhadora através da autoconstrução em áreas periféricas, na classe média com a construção de residências em bairros mais próximos ao Centro, ou na produção de mercado com edifícios verticalizados destinados às classes média e alta (ROSSETTO, 2002, p. 27).

Entre o início e o fim da década de 1940, Rossetto mostra como o investimento privado no setor mais do que dobrou no Brasil, chegando a 47% em 1947, sendo que 60% dele estava localizado em São Paulo e no Distrito Federal, de maneira que o início dos anos 1950 se tornou o período de maior produção imobiliária de São Paulo (ROSSETTO, 2002, p. 28-29). Dados mostram o crescimento dos imóveis destinados à venda: nos anos anteriores à 1940, a média estava em 2 mil por ano, após a lei, na década de 1940, foi para 14 mil e, na década de 1960, já estava em 41 mil por ano (GOMES, 2014, p. 12).

Alessandra Bedolini, ao analisar o mercado imobiliário entre os anos de 1920 e 1965, mostra como o Estado Novo valorizou a relação entre casa e família, e como a casa própria se tornou um objetivo para a população, uma “miragem” que contribuía para o controle da classe trabalhadora. Esse ideal era tão forte que a população preferia a propriedade, mesmo que em condições periféricas, informais e improvisadas, mas com acesso por linhas de ônibus, aos aluguéis de cortiços na região central (BONDUKI, 2002; SAMPAIO, 1972, apud BEDOLINI, 2014, p. 8-9). As camadas mais pobres, cujas demandas por habitação o Estado não conseguia suprir, deslocaram-se para as áreas periféricas e habitações

precárias, em um período de rápida expansão desregulada da periferia. (SILVA 1, 2010, p. 194-195)

Com a valorização dos bairros centrais, os terrenos se tornaram mais caros, o que acarretou em uma maior dificuldade para a sua obtenção. Em consequência disso, a busca por terrenos com preços menores fez com que o mercado tivesse que se deslocar para áreas cada vez menos centrais e, ao mesmo tempo, ocorresse um movimento de reconstrução e renovação de locais decadentes, pouco valorizados ou ainda predominantemente horizontais:

Constroem-se edifícios porque a divisão do espaço, não mais permitindo conquistar terrenos livres (que estão longe de mais), é obrigada a reconstruir zonas para atrair a pequena burguesia para o centro, ou então adensar o que já existia. (SOUZA, 1994, p. 132-133)

Conforme explica Souza, a verticalização e o adensamento só acontecem pela existência da pequena e da alta burguesia com o desejo de morar próximas ao Centro, classes com capacidade financeira de arcar com os gastos de habitação em um local de alta renda fundiária. A geógrafa analisa como o movimento de reconstrução e adensamento não ocorre em uma grande área ao mesmo tempo, mas sim em terrenos pontuais no decorrer do tempo. O promotor imobiliário visará um local de baixa densidade para realizar um adensamento de alta lucratividade, tendo como público-alvo a burguesia (SOUZA, 1994, p. 134).

Souza, através de Kowarik, explica a estratégia do movimento da especulação. Além do movimento de renovação

e reconstrução de áreas desvalorizadas, os empreendedores, ao deixarem um espaço entre um local e outro de investimento ou loteamento, criavam uma área que se valorizava entre eles, uma vez que a infraestrutura que era criada tinha que passar por ela e, então, contribuía para sua valorização (SOUZA, 1994, p. 172).

O mercado imobiliário é entendido no processo de acumulação de capital como “um circuito paralelo à produção industrial que, articulando à moderna propriedade fundiária que reclama parte do excedente social, produz bens imóveis e habitações supervalorizadas” (LEFBVRE, 1974, apud SOMEKH, 1997, p. 112).

Vemos assim como o mercado imobiliário e o processo de valorização do produto imobiliário se relaciona à produção da cidade. Conforme desenvolve Tone, suas condições acarretam uma distribuição de renda, apropriação e produção dos espaços da cidade de forma desigual, mostrando seu caráter antissocial ao definir quais espaços são usados por quem, definindo a organização socioespacial e a forma de produção e apropriação do espaço, resultando, assim, no aumento dos padrões de urbanização precários sempre segregados pela distância ou por muros.

A incorporação imobiliária

De acordo com Rufino, a incorporação imobiliária, seus agentes, sua origem e seus mecanismos de reprodução do capital são fundamentais para a compreensão das relações da produção imobiliária. Segundo a autora, Jaramillo e Topalov

compreenderam a incorporação imobiliária como uma mudança significativa no avanço capitalista sobre a produção do espaço, entendendo que esse avanço reforça as diferenças e, assim, a existência de formas precárias de produção, acabando por dar “relevo à produção de mercado” (RUFINO, 2012, p. 36).

Para Topalov, a consolidação de um “capital de circulação” é uma das características mais importantes dessa forma de produção. Rufino explica que esse capital, ao assumir a forma de capital de incorporação, é responsável por todo processo de produção, pela iniciativa, pelo controle e definição, por sua realização e pela apropriação da maior parte da mais-valia. Topalov define o agente social do incorporador imobiliário como aquele que gere o capital imobiliário de circulação no momento em que ele é transformado na mercadoria habitação, tendo então o papel de “definição de um produto comercializável, a gestão financeira, jurídica e técnica da fase de transformação do capital comercial em mercadoria habitação e a atividade de liberação da terra” (TOPALOV, 1974, apud RUFINO, 2012, p. 39).

Souza elenca os agentes que participam e influenciam na produção imobiliária: os proprietários fundiários e imobiliários; os produtores de material de construção; os promotores imobiliários e incorporadores; os investidores de capital; os compradores, usuários e ocupantes das habitações e terrenos; além do poder público e instituições transacionais. No entanto, conforme a mesma autora ressalta, é uma tarefa difícil fazer a identificação desses agentes no Brasil, uma vez que eles se misturam, desempenhando frequentemente mais de um papel ao mesmo tempo (SOUZA, 1994, p. 185-190).

Entre eles, Souza destaca três agentes como essenciais: o “comprador”, o “produtor” e principalmente o “incorporador”:

É o incorporador, como já ficou visto, quem compra o terreno, quem contrata o arquiteto para a elaboração do projeto, quem paga os emolumentos à Prefeitura e ao cartório e quem, quando vai fazer uma venda, deverá pagar a campanha de venda. Ele arca, portanto, 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 (tendo como base a fração ideal). (SOUZA, 1994, p. 191-192)

No Brasil, a incorporação aparece na década de 1950 nos bairros da zona sul do Rio de Janeiro, criando um produto destinado à classe média alta e diferenciando o mercado habitacional (RUFINO, 2012, p. 42-43). Apesar da atividade da incorporação já ocorrer anteriormente, foi apenas em 1964 que a atividade foi oficializada no país através da Lei nº 4.591:

Art. 28 – considera-se 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.

Art. 29 – considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromissse 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 aceita propostas para efetivação de tais transações, coordenando e lavando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

(ROSSETTO, 2002, p. 68)

Pela lei, percebe-se que uma gama grande de agentes poderia atuar como incorporadores e começar a operar em diferentes momentos da produção, sendo sua função realizar a organização e conexão entre os diferentes agentes que fazem parte do processo de financiamento, construção e venda.

A mesma lei que oficializa a incorporação consolida também a organização do condomínio, forma de associação das unidades habitacionais que foi fundamental para que se obtivesse as unidades autônomas para venda. A forma de propriedade condominial, regulamentada no Brasil em 1928 pelo Decreto n. 5.481 toma sua feição moderna em 1964, pela Lei 4.591. Através desta legislação, a forma condomínio pode ser instituída para qualquer padrão de empreendimento imobiliário (RUFINO, 2012, p. 209). Foi apenas com a estruturação da forma condomínio e da possibilidade da venda a prazo que a incorporação se tornou possível. Lemos localiza o início da venda na forma condomínio por volta de 1948 e Rossetto ressalta que na década de 1950 o nome condomínio passa a fazer parte do nome dos empreendimentos imobiliários (ROSSETTO, 2002, p. 131; ANITELLI; TRAMONTANO, 2012, p. 72).

A forma condomínio surgiu como maneira de ultrapassar os obstáculos gerados no processo de valorização imobiliária, fez

parte de uma transformação socioespacial e vem sendo a principal forma de produção para o mercado. Ela se deu, como destaca Rufino, a partir do momento que o apartamento se tornou o principal produto imobiliário, tendo grande destaque como “produção de propriedade privada” pelo mercado e relacionada ao uso residencial, não evidenciando sua condição de forma de propriedade.

O modo de produção da incorporação ganhou mais força com a criação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) em 1964, primeiro sistema de financiamento nacional do país, que apesar de ser destinado à população de renda mais baixa, acabou privilegiando as incorporações de mercado. Segundo Rufino, foi nesse momento que a incorporação teve grande papel na constituição das metrópoles brasileiras, conquistando novas áreas e ampliando lucros por localização.

A questão do financiamento aparece como condição fundamental para a produção imobiliária, pela grande demanda de capital exigida e pelas características estruturais do setor, além das peculiaridades também elencadas por Jaramillo: a necessidade da terra, longos períodos de rotação do capital tanto na produção quanto na circulação, a vulnerabilidade com relação às alterações nesse processo e, no caso das cidades latino-americanas, uma baixa demanda devido à má distribuição de renda (RUFINO, 2012, p. 38, p. 188-189).

O emprego de capitais no imobiliário, como ocorre nos demais tipos de investimentos, é bastante suscetível às decisões na esfera econômica e política. Mudanças nas regras de crédito, incentivos em determinados setores da economia e instabilidade política, podem

influenciar o volume de investimentos, dada a baixa mobilidade e fluidez. Por outro lado, investimentos públicos de âmbito local, em infraestrutura e serviços, transformam determinadas áreas tornando-as diferenciadas, obtendo como resultado a catalisação espacial desses recursos. (ROSSETTO, 2002, p. 31)

Topalov relaciona essas questões particulares do setor às mudanças nas fontes de financiamento para explicar o surgimento do incorporador imobiliário. O autor, conforme mostra Rufino, aponta que o capital do incorporador apenas assume a forma terreno e a forma da mercadoria edifício, sendo a relação desse agente com os construtores e proprietários de terra determinante tanto das características da produção como de sua localização na cidade.

A figura do incorporador, que articula e organiza as diversas fases da produção do produto imobiliário, faz com que o controle dos custos, da racionalização, do tipo de unidade habitacional, do trabalho e dos materiais de construção permitissem a redução dos custos e, conseqüentemente, o aumento de seus lucros.

Rufino resume:

A ampliação do lucro do incorporador está relacionada com sua participação na produção industrial, no sentido de definir o produto e dominar o processo de produção e comercialização, e com a retenção da maior parte da renda, disputada com o proprietário da terra em torno da captura da renda da terra. (RUFINO, 2012, p. 188-190)

As empresas imobiliárias

Foi no início do século XX, no momento do grande crescimento da verticalização, que o mercado da construção se tornou um mercado lucrativo, que as primeiras empresas destinadas ao setor do mercado imobiliário foram criadas. Entre elas, instituições de financiamento, sociedades de capitalização e bancos de crédito, os quais contribuíram para a construção de edifícios tanto residenciais quanto comerciais, e também bairros não verticalizados, como os bairros-jardim (SOUZA, 1994, p. 81-82).

No início da verticalização, muitos dos edifícios eram construídos por famílias ou seguradoras como forma de renda e recebiam os nomes das mesmas. A geógrafa traz como exemplo desse movimento o bairro de Higienópolis, no qual as famílias desempenhavam mais de um papel, seja como promotores do loteamento, seja como agentes imobiliários.

Na fase de construção dos primeiros edifícios, eram as próprias famílias, proprietárias de terreno, que “incorporavam”, ou seja, gerenciavam todo processo de produção de edifícios. Há inúmeros estudos que se referem a esse fato. Construir edifícios para a própria moradia, ou para aluguel, era a forma mais corriqueira de auferir e garantir rendas. O imóvel era “um negócio certo” (expressão corriqueira) e o aluguel era a forma corrente de obtenção da renda. (SOUZA, 1994, p. 199)

De acordo com Lemos, o aluguel dos apartamentos construídos com capital cafeeiro funcionava como boa fonte de

renda para as famílias (LEMOS, 1990, apud SANTOS, 2013, p. 56). Uma parte dos edifícios residenciais foi fruto de investimentos de uma pessoa em seu próprio terreno e com o uso de seu próprio capital. Com o passar do tempo, o número de associações entre pessoas físicas com o intuito de investir em produtos imobiliários cresceu, procurando construir empreendimentos de maior porte. No entanto, aos poucos, essa forma de organização foi dando lugar a empresas especializadas no setor, as quais foram cada vez mais dominando esse tipo de produção por sua facilidade e capacidade de financiamento e contratação (ROSSETTO, 2002, p. 68-75).

A análise feita por Souza sobre as incorporadoras verificou que grande parte delas realizava tanto a incorporação quanto a construção, geralmente organizada sob a mesma empresa. Mas também existiam empresas dedicadas apenas à incorporação ou à construção, e outras destinadas apenas à venda (SOUZA, 1994, p. 202-203). A mudança da construção para a finalidade da venda fez com que se buscasse cada vez mais a redução dos custos e, assim, o maior retorno para os investidores (GOMES, 2014, p. 3).

Rossetto categoriza os incorporadores em três grupos: os ligados às instituições bancárias, os ligados às companhias seguradoras e de capitalização, e as construtoras e prestadoras de serviços. Faziam parte do primeiro grupo o Banco Nacional Imobiliário e o Banco Hipotecário Lar Brasileiro. No segundo, são destacados Prudência Capitalização, Sul América Capitalização S/A e Companhia Seguradora Brasileira. No terceiro, construtoras como a Zarzur & Kogan, Warchavchik e Neumann, Otto Meinberg e Monções, todos responsáveis pela construção de diversos edifícios residenciais

modernos entre os anos 1950 e 1970 (ROSSETTO, 2002, apud PEREIRA-LEITE, 2006, p. 84-86).

Para viabilizar os investimentos, uma forma comum adotada pelas empresas era utilizar o capital do próprio mercado imobiliário para as novas construções. De acordo com Rossetto, os lucros de um empreendimento poderiam funcionar como meio de viabilizar o próximo, assim como imóveis pertencentes à empresa poderiam servir de garantia para empréstimos com o objetivo de construir novos edifícios. Outra forma também explorada foi as sociedades de capitalização através da compra de títulos parcelados e retorno no prazo final ou em sorteios (ROSSETTO, 2002, p. 86-99).

Rossetto traz o depoimento de Paulo Ormino de Azevedo para exemplificar outra forma de incorporação recorrente, a venda do imóvel ainda em planta:

Carlos Lessa, que é um economista da Fundação Getúlio Vargas, diz que a maioria dos bancos brasileiros tem origem na construção civil. Com o processo de captação de poupanças populares através da construção ou venda do apartamento em plantas, você podia ser capitalista sem ter capital: você vai a um dono de uma gleba, consegue uma promessa de compra e venda com prazo. Na época, se conseguia entre seis meses e um ano... Com essa promessa ele vai a um amigo arquiteto que faz um projeto de risco. A partir desse momento ele vende os apartamentos em planta, que se auto financiam, porque no ato da assinatura do contrato paga-se tanto, na fundação tanto, na primeira laje tanto, e assim por diante, e no final ele ganha dinheiro sob um investimento que é feito pelo

futuro morador. (AZEVEDO, Depoimento, 1997, apud ROSSETTO, 2002, p. 102)

O proprietário do terreno, quando não estava envolvido diretamente na incorporação, nem em sua venda, em grande parte das vezes, fazia a troca do terreno pela propriedade de unidades a serem entregues no fim da construção (GOMES, 2014, p. 30).

Daniele Leal, em sua dissertação de mestrado, identifica o Banco Nacional Imobiliário (BNI) como um dos maiores promotores do mercado imobiliário no início dos anos 1950. Ele se voltava para a construção de habitações com preços acessíveis, o que chamavam de “condomínio a preço de custo”. Segundo Leal, o banco era: “Uma espécie de cooperativa de construções através do financiamento e parcelamento dos gastos.” (LEAL, 2003, p. 9).

Método semelhante, o Sistema a Preço de Custo é apresentado por Ricardo Pereira-Leite como um recurso muito usado nos anos 1950, que serviu como forma de amenizar o momento de alta inflação, apesar de ter sido criado com a intenção de destinar parte da renda da compra do terreno e do desenvolvimento do projeto para o incorporador. Segundo Rossetto, o sistema teria sido criado com base na experiência de Cipriano Marques Filho (ROSSETTO, 2002, apud PEREIRA-LEITE, 2006, p. 83).

Segundo depoimento de Carlos Lemos, o engenheiro Cipriano Marques Filho, formado em engenharia pelo Mackenzie em 1947, é o precursor e idealizador da incorporação na produção de edifícios, pois ficou bastante interessado na questão do cooperativismo, base da sua ação e trabalho no processo de construção de edifícios. Nessa

perspectiva ele criou o condomínio pelo preço de custo. (SOUZA, 1994, p. 98)

Assim como as demais empresas do ramo, o BNI também vinculou sua produção à arquitetura moderna que vinha se consolidando no Brasil, buscando transmitir uma imagem de modernidade em sua contribuição para a “cidade que mais cresce no mundo”, como era apresentada a cidade de São Paulo nos meios de comunicação do período (LEAL, 2003, p. 22-23). No entanto, apesar de se alinhar à vanguarda, por um lado, por outro, não desenvolvia a técnica construtiva, mantendo-se atrasado em relação ao desenvolvimento do setor.

Com a boa reputação e o sucesso que teve o financiamento dos apartamentos com os preços fixados ao custo da obra, o BNI realizou grandes investimentos no setor e, apesar de ter sido um dos primeiros a desenvolver esse produto, não foi o único. Empresas como a imobiliária Monções e a Oliveira Rolim realizavam o mesmo tipo de empreendimento, mas se utilizando de nomes distintos. Apesar da incorporação de edifícios habitacionais ter se tornado um de seus principais produtos, o banco também atuava na venda de terrenos, loteamentos e casas prontas (LEAL, 2003, p. 43- 44).

Outro banco atuante no setor, o Banco Hipotecário Lar Brasileiro (BNHLB), como mostra o nome, desenvolvia um sistema diferente de financiamento através da hipoteca:

O Banco, inicialmente, concede ao comprador a consignação de um valor para a compra de dado imóvel. O comprador se compromete a devolver o valor emprestado através do pagamento de parcelas –

com adição de taxas de juros – até a quitação da dívida. Em caso de insolvência, o credor (Banco) adquire a propriedade do imóvel posto como garantia, e poderá inseri-lo novamente no mercado para recuperar o dinheiro do empréstimo. (BEDOLINI, 2014, p. 15)

Segundo Bedolini, poucos bancos foram liberados para trabalhar com hipotecas e o BNHLB era o de maior atuação. Ao funcionar também como banco comercial, ele garantia sua liquidez através das contas correntes e de poupança que abrigava. No entanto, esse tipo de banco, com a inflação do início dos anos 1960, acabou perdendo sua liquidez e entrando em grande crise, tendo seu fim em 1964, quando uma reforma bancária proibiu o envolvimento com o setor imobiliário (BEDOLINI, 2014, p. 16).

Espalhado por diversas cidades importantes do país, o banco desenvolveu uma variedade de empreendimentos de acordo com sua localidade. Onde havia terrenos disponíveis, criava loteamentos de casas e pequenos edifícios de até três pavimentos para famílias de classe média e baixa. Mas, em 1950 já se voltara para o mercado crescente de apartamentos. Como forma de diferenciação, contratava arquitetos renomados para desenvolver bons projetos autorais, que seriam detalhados pelo setor de engenharia do banco (BEDOLINI, 2014, p. 18-19).

Assim como o BNI, grande parte dos edifícios residenciais construídos pelo BNHLB adotou a linguagem da arquitetura moderna. Bedolini destaca que o banco construiu edifícios que se enquadravam em todas as tendências do período: apartamentos para classes média e alta, *duplex*, *quintinetes* e edifícios de uso misto. Neles é possível observar diversos pontos defendidos pelo

movimento moderno, como pilotis, plantas livres e lajes planas (BEDOLINI, 2014, p. 29).

No setor público, havia órgãos promotores habitacionais destinados tanto à construção quanto ao financiamento de habitações de interesse social. Entre elas, a Fundação da Casa Popular e também os Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs), os últimos eram órgãos do governo que funcionavam como promotores de edifícios residenciais, os quais foram responsáveis por ampliar as obras públicas modernas na cidade de São Paulo (BARBARA, 2004, p. 56, apud COSTA, 2015, p. 103-104; BEDOLINI, 2014, p. 10). Apesar do tema da falta de moradias estar muito presente nas diversas esferas da sociedade, a produção por parte do Estado era insuficiente, entre 1938 e 1964 foram construídas 120.000 unidades, um número baixo, ainda mais frente às 600.000 unidades que seriam promovidas pelo Banco Nacional da Habitação (BNH) entre 1964 e 1969 (SAMPAIO, 1972, apud BEDOLINI, 2014, p. 11).

A criação do BNH em 1964 foi fator determinante para uma grande alta da verticalização a partir dessa data. Através do financiamento do banco público e dos recursos captados através do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), o Estado possibilitou uma grande expansão do mercado imobiliário, principalmente na cidade de São Paulo. No caso do BNH, Gabriel Bolaffi explica que, pelo fato de ficar a cargo do mercado imobiliário a definição das localizações e das edificações financiadas, a produção da cidade ficava nas mãos das decisões do mercado e do que era conveniente para ele. O banco e a campanha da casa própria feita pelo regime militar foram fatores que impulsionaram ainda mais a incorporação nos anos 1960 (SOUZA, 1994, p. 154, 194-196, 201).

No campo das construtoras e prestadoras de serviços, podemos nomear um conjunto de nomes. Leal elenca uma série de empresas, imobiliárias, incorporadoras e construtoras que se desenvolveram na década de 1950 junto com a grande expansão e verticalização da cidade, entre elas: Predial De Lucca, Guarany Sociedade Pioneira, Tupy, Otto Meinberg, Horsa, e Construtora e Imobiliária Monções (LEAL, 2003, p. 39-40).

Demóstenes Santos elenca mais algumas das empresas incorporadoras responsáveis pela verticalização da área central da cidade, entre elas: “Luz-Ar, Três Leões, Moderna – posteriormente Construtora Segre & Racs, Alfredo Mathias, Auxiliar, Dácio A. De Moraes S/A, Pacheco Fernandes, Dantas Ltda, Renato Cecchi Cia. LTDA, Sociedade Civil e Construtora e a Companhia Nacional de Investimentos.” (SANTOS, 2013, p. 60-61). Outras empresas de destaque de 1960 a 1980 foram: Construtora Adolpho Lindenberg, Hindi Cia. Brasileira de Habitações, Construtora Anhembi, que mais tarde se chamaria Construtora Romeu Chap Chap, Construtora Sobloco, Construtora Luciano Whetheim e Construtora Albuquerque & Takaoka (SANTOS, 2013, p. 62).

A já citada Construtora Alfredo Mathias é um exemplo do movimento do mercado imobiliário na cidade. Seu fundador, nos anos 1940, foi responsável por empreendimentos incorporados no Centro Novo, e, a partir dos anos 1950, fundou a construtora e passou a construir no vetor sudoeste no bairro de Higienópolis, na Avenida Paulista e também nos Jardins. Teve como colaboradores profissionais reconhecidos, muitos deles imigrantes, como os arquitetos Giancarlo Palanti, Lucijan Korngold, Siffredi & Bardelli, além de Giancarlo Gasperini e João Henrique da Rocha. Santos

ressalta como Alfredo Mathias controlava todo o processo e também atuava no ramo industrial, com a fábrica de cerâmicas chamada Keralux, e também no ramo de administração de imóveis, com a empresa Segurança Imobiliária S.A. (SANTOS, 2013, p. 72-73).

Nos anos 1950, a construtora foi responsável pela construção dos edifícios Chipre e Gibraltar e Cine Belas Artes, projeto de Palanti, e a Galeria 7 de Abril, projeto de Siffredi & Bardelli. Nos anos 1960, a parceria para projetos de galerias prosperou com a construção de outras três galerias no Centro Novo: As Grandes Galerias, Centro Comercial Presidente e Rua Nova Barão. Tendo em vista os arquitetos que eram contratados, os edifícios da construtora na maior parte das vezes adotava arquitetura moderna (SANTOS, 2013, p. 76-98).

Nos anos 1960, outro fator que contribuiu para o aumento do número de construtoras foi o grande número de obras públicas promovidas pelo governador do estado de São Paulo, Carvalho Pinto (PEREIRA-LEITE, 2006, p. 90). Com a grande demanda por projetos para o *boom* de construções que dominava a cidade, muitos dos arquitetos contratados para desenvolver os projetos e empreendimentos não eram famosos e nem conhecidos, alguns eram até mesmo recém-formados. Muitos tiveram uma grande produção de qualidade, mas não chegaram a ter reconhecimento público. Edifícios pertencentes a esse último caso são o tema de estudo nesta dissertação.

No entanto, com o passar do tempo, frente à concorrência que começava a crescer, como forma de diferenciar seus produtos e com o intuito de gerar confiabilidade, Costa levanta uma série de arquitetos renomados contratados para desenvolver projetos

desde o Centro Novo até a Avenida Paulista: o principal foi Oscar Niemeyer, mas também tiveram destaque Franz Heep, Carlos Lemos, Jacques Pilon, Giancarlo Gasperini e Abelardo de Souza (COSTA, 2015, p. 101-102). O arquiteto funcionava como forma de valorização do produto, conforme evidenciou em entrevista José Carlos Ecorel, chefe de produção dos corretores do BNI em 2002: “Uma coisa é pegar um engenheiro civil e pedir para fazer uma casa e outra coisa é chamar um formado em arquitetura que tem outra visão. No fim o preço é outro.” (LEAL, 2003, p. 51).

Niemeyer recebeu diversas encomendas em São Paulo na década de 1950 tanto para edifícios de escritórios quanto residenciais, de maneira que acabou por abrir uma filial de seu escritório na cidade, tendo Carlos Lemos como chefe do escritório (SEGAWA, 1999, apud LEAL, 2003, p. 39).

A imobiliária Monções contratou Artacho Jurado e teve como foco incorporar programas diferenciados aos seus empreendimentos como forma de atrair mais clientes. Entre os programas estavam áreas para esportes, para crianças, salão de chá, piscina, restaurante, lavanderia, garagem, terraço, entre outros (LEAL, 2003, p. 52); elementos que recebiam destaque também nos anúncios em jornais.

Conforme já tratamos, a verticalização não se deteve ao Centro Novo e se expandiu para Higienópolis, onde famosos empreendimentos foram realizados, como os edifícios Bretagne e Parque das Hortênsias de Artacho Jurado, além do edifício Lausane de Franz Heep. O espigão da Avenida Paulista também se tornou foco de diversos empreendimentos, com os edifícios Paulicéia e São Carlos do Pinhal de Jacques Pilon e Giancarlo Gasperini, além do

Conjunto Nacional de David Libeskind. Os primeiros foram incorporados pela Sul América Capitalização S/A e o último pela Horsa, além dos edifícios Três Marias e Nações Unidas, projetados por Abelardo de Souza para o BNI (LEAL, 2003, p. 66-67). Somados a essas construções, diversos outros condomínios modernos tiveram grande sucesso e aceitação pela sociedade, consolidando esse tipo de produto imobiliário na cidade.

Para a incorporadora, era vantajoso economicamente realizar diversos empreendimentos em uma mesma região pela facilidade de gestão, quando nela se encontravam terrenos disponíveis que se enquadrassem nos pré-requisitos para desenvolver a incorporação (SOUZA, 1994, p. 204).

Retomando a relação entre a arte e a arquitetura já tratada no capítulo anterior, a participação de artistas renomados nos projetos também era elemento de valorização. O artista Di Cavalcanti, por exemplo, realizou murais em edifícios de Jacques Pilon, Franz Heep e Oscar Niemeyer. O uso de pastilhas foi adotado não só nos murais, mas muitas vezes como revestimento da fachada do edifício, tornando-se ponto diferencial e aparecendo com destaque em anúncios dos lançamentos dos empreendimentos. De acordo com Leal, as fábricas de pastilhas vinculavam seu produto ao modernismo e também à indústria de vidro nacional, que vinha em ascensão (LEAL, 2003, p. 86).

Apesar do mercado imobiliário não estar alinhado com os ideais sociais do movimento moderno, como já foi dito, muitas de suas características físicas e racionais contribuíram para sua lucratividade, de forma que a adoção da arquitetura moderna pelo mercado contribuiu para sua expansão e seu reconhecimento na

cidade. Segundo Oswaldo Bratke, a arquitetura moderna em São Paulo só se tornou realmente popular quando se mostrou mais barata, não sendo uma questão de “moda” (WOLF, 1998, p. 55, apud ANITELLI; TRAMONTANO, 2012, p. 78).

A evolução do nosso apartamento tem como base a manipulação de seus variados programas de necessidades pelos promotores, ou incorporadores, que se regem mais pelas leis de mercado imobiliário do que pelos seus usos, costumes e anseios próprios de um determinado quadro cultural (...) Quando vários interesses estão em jogo, e não só os financeiros e econômicos, a tendência é uma homogeneização de soluções que procura agradar a todos. (LEMOS, 1989, p. 77, apud GOMES, 2014, p. 23)

O arquiteto deveria atingir o melhor aproveitamento do terreno, propor uma fachada atraente, atendendo a legislação vigente, que já determinava em grande parte os alinhamentos e volumetrias (GOMES, 2014, p. 26).

O “edifício/conjunto” foi uma tipologia explorada pelo mercado a partir de 1950. Construídos em áreas da cidade de grande movimento, onde havia um grande número de equipamentos e serviços, com o uso misto, eles abrigavam os novos programas em seus embasamentos e a habitação na torre, ou lâmina verticalizada. O uso misto era interessante do ponto de vista do investidor por atender aos diferentes públicos, minimizando assim seus riscos (ROSSETTO, 2002, p. 152).

A atividade da incorporação, no entanto, era complexa e oferecia um alto risco. Na análise das incorporadoras dos anos 1960

e 1980, Ricardo Pereira-Leite destacou que a prática combinada de incorporação e construção era recorrente, mas nem sempre bem-sucedida por conta do conflito de interesses dessas atividades somado aos riscos de inovações nem sempre viáveis, fazendo com que muitas incorporadoras falissem ou passassem por dificuldades (PEREIRA-LEITE, 2006, p. 232).

Anúncios de jornais

Ao analisar os anúncios de edifícios habitacionais verticalizados da cidade de São Paulo presentes nos jornais Folha da Manhã, Folha de São Paulo e O Estado de São Paulo, entre os anos de 1950 e 1970, foi possível elencar uma série de características dos empreendimentos que eram apresentadas com frequência e, portanto, consideradas diferenciais dos produtos à venda.

O principal ponto destacado na grande maioria dos casos se refere ao preço fixo, colocado como principal atrativo, apresentando também opções de pagamento a prazo e por vezes facilidades de financiamento. Como já tratado, essa prática recebia diferentes nomes: condomínio sem despesa, apartamento a preço de custo ou outros. As vantagens financeiras, como a valorização certa do imóvel e a boa rentabilidade do investimento também aparecem em um bom número de anúncios. Outro conceito bastante presente é o ideal da casa própria, apresentado claramente como vantajoso frente ao pagamento de aluguel.

As vantagens da localização, como já vimos, fundamental na valorização do imóvel, também são recorrentes, condições como a proximidade do centro da cidade e de equipamentos são

destacadas. Entre os equipamentos, o cinema é um dos mais citados, mas também escolas, mercados, teatros, feiras, igrejas, assim como a proximidade do trabalho, evitando a necessidade de pegar condução, ou então ressaltando a facilidade de mobilidade.

Tratando das qualidades do edifício propriamente dito, “luxo” é a palavra que mais aparece, mostrando como esse mercado se voltava principalmente para classes de maior poder aquisitivo. São recorrentes também características como bom gosto, um apartamento por andar, presença de dois ou três elevadores, apartamentos de frente, com terraço, vista, face norte, presença de áreas condominiais, como *playground*, salão e garagem, a existência de dormitório de empregados e a separação entre as áreas nobres, de repouso e de serviços, além da separação de entradas sociais e de serviços.

A qualidade da construção também era apresentada, enfatizando os acabamentos, como mármore, pastilhas e a presença de azulejos nos apartamentos, além de armários embutidos. A valorização da qualidade de vida pode ser vista através de características como conforto, espaços amplos, ar filtrado, iluminação, ventilação, aparecendo em alguns casos até mesmo a palavra “saudável”, o que mostra a preocupação de conferir uma boa imagem aos apartamentos, distanciando-os dos cortiços.

São destacadas as comodidades modernas, o bairro moderno, em consonância com a imagem moderna da metrópole. Nesse sentido, elementos da arquitetura moderna também eram elencados: a originalidade e funcionalidade da planta, presença de pilotis e marquise. É frequente também a existência de diferentes tipologias em um mesmo empreendimento. As empresas responsá-

veis pela construção, incorporação e venda sempre estão presentes, já o arquiteto responsável pelo projeto aparece apenas em alguns casos, como o do edifício Eiffel de Oscar Niemeyer, principalmente em casos de projetos de arquitetos renomados.

É importante ter como base no desenvolvimento das análises dos estudos de caso desta dissertação a compreensão do funcionamento do mercado imobiliário, de suas premissas, de suas estratégias e de suas formas de atuação. Uma vez que os edifícios estudados se inserem nesse cenário do mercado imobiliário das décadas de 1950 e 1960, é necessário pensar e entender o edifício como elemento que sintetiza uma formação social e as estratégias do capital (SOUZA, 1994, p. 245). Daqui então podemos partir para as análises dos estudos de caso elaborados no próximo capítulo.



UMA CIDADE SEM FRONTEIRAS

Homenes que aliamos para o futuro, a liberalização. Novos projetos, novos subsídios e apoio do programa, para constituir-se em cidade de grande porte de São Paulo. Não tem fronteiras — está crescendo continuamente. Tudo o que a moderna arquitetura funcional determina, está se concretizando. Seus edifícios, surpreendentemente bem localizados, caracterizam-se pelo máximo conforto, alioando aproximadamente do espaço e beleza arquitetônica. Um deles, em fase de construção, será sua nova aliana na capital bandeirante. É uma cidade dentro de outra — a cidade Consciente. É justa, pois, que a Cia. Esmeralda de Imóveis e Investimentos esteja seguindo em seus empreendimentos, que a coloca na vanguarda do setor imobiliário que transforma São Paulo numa das maiores e mais belas metrópoles do mundo. Com a experiência já conquistada em iniciativas de nível, todo fica — dentro das mais elevadas prioridades de ética e de probidade profissional — para que São Paulo continue sendo um modelo para o mundo, do progresso imobiliário.

EMPRESAMENTOS:

- 1. Condomínio "Vila São Paulo" - Rua Santa Cruz
- 2. Condomínio "Vila São Paulo" - Rua Santa Cruz
- 3. Condomínio "Vila São Paulo" - Rua Santa Cruz
- 4. Condomínio "Vila São Paulo" - Rua Santa Cruz
- 5. Condomínio "Vila São Paulo" - Rua Santa Cruz
- 6. Condomínio "Vila São Paulo" - Rua Santa Cruz
- 7. Condomínio "Vila São Paulo" - Rua Santa Cruz
- 8. Condomínio "Vila São Paulo" - Rua Santa Cruz
- 9. Condomínio "Vila São Paulo" - Rua Santa Cruz
- 10. Condomínio "Vila São Paulo" - Rua Santa Cruz
- 11. Condomínio "Vila São Paulo" - Rua Santa Cruz
- 12. Condomínio "Vila São Paulo" - Rua Santa Cruz
- 13. Condomínio "Vila São Paulo" - Rua Santa Cruz
- 14. Condomínio "Vila São Paulo" - Rua Santa Cruz
- 15. Condomínio "Vila São Paulo" - Rua Santa Cruz
- 16. Condomínio "Vila São Paulo" - Rua Santa Cruz
- 17. Condomínio "Vila São Paulo" - Rua Santa Cruz
- 18. Condomínio "Vila São Paulo" - Rua Santa Cruz
- 19. Condomínio "Vila São Paulo" - Rua Santa Cruz
- 20. Condomínio "Vila São Paulo" - Rua Santa Cruz



DIRETORIA

- Diretor Presidente: Sr. Manoel de Barros
- Diretor Vice-Presidente: Sr. Manoel de Barros
- Diretor Administrativo: Sr. Manoel de Barros
- Diretor Financeiro: Sr. Manoel de Barros
- Diretor Jurídico: Sr. Manoel de Barros
- Diretor Técnico: Sr. Manoel de Barros

CONS. FISCAL

- Sr. Manoel de Barros
- Sr. Manoel de Barros
- Sr. Manoel de Barros

CIA. ESMERALDA DE IMÓVEIS E INVESTIMENTOS

RUA CONSULHEIRO CERVIGNANI, 344 - 9º ANDAR - CONS. MOGIBUA - FONES 33-1663, 35-9613 E 34-7613 - SÃO PAULO

FOLHA DA MANHÃ - SÃO PAULO - 2ª FÉLIRA, 18 DE DEZEMBRO DE 1950 - PÁGINA 1

2º LANÇAMENTO DA MONÇÕES
PELO *Sanacional* PLANO
"CONDOMÍNIO SEM DESPESA"

CONDOMÍNIO SEM DESPESA
PELO PREÇO DE CONSTRUÇÃO

Constando dos Edifícios:
- SANTO AMARO
- MARIA PAULA
- GENEBRA
— OFERECENDO O LAR PRÓPRIO NO CORAÇÃO DA CIDADE COM APENAS
Cr\$ 6.600,00
DE ENTRADA

Genios
EM LOCALIZAÇÃO CONFORTO - PREÇO SUCESSO

Até o CONDOMÍNIO PLANALTO, em todo e por todo, sua aptidão igual a d. Condomínio Vialto — que sempre apresenta fato, sendo, essencialmente, o MELHOR exemplo de um...
Vendidos presente de forte para a família, Condomínio Planalto proporciona a SAÍDA PRÓPRIO na estação da cidade — ali mesmo na condição de São Paulo — Santo Amaro e Ginebra e a próspera parte da Rua Santa Cruz de Bapitanga — Vista Montalvão — São Luís e Avenida Uruguaçu, em condições de preço e condições excepcionais.

CONDIÇÕES:
Vantagens: Imóvel em seu terreno; 1 ou 2 dormitórios com sanitários embutidos; quarto de banho; cozinha com estufa de serviço independente e serviço por elevador de serviço; área que inclui. Alguns apartamentos com saca, terraço e m.a. de cidade.

PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:
Apartamento a partir de Cr\$ 1.333.378,00 — sendo Cr\$ 600.000 de entrada — Cr\$ 500.000,00 em 12 parcelas mensais de Cr\$ 50.000,00 e o restante em modalidades especiais de Cr\$ 600.000,00 em 24 parcelas.

VENHA HOJE VERIFICAR PESSOALMENTE A MÁXIMA LOCALIZAÇÃO DO SEU FUTURO LAR PRÓPRIO — INFORMAÇÕES NO LOCAL DO NA

MONÇÕES
CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA S.A.
RUA BARÃO DE ITAPETINGA, 140 - 14º ANDAR - FONES 6-3943 - 3-9755 - SÃO PAULO
Expediente interrompido das 8,30 de 22 HORAS

À sua inteira inteira a localidade do Condomínio Planalto, a propriedade de Companhia Vialto.

Figura 24: Anúncio imobiliário. O Estado de São Paulo, página 11, 06 de setembro de 1953. Disponível em: <https://acervo.estadao.com.br/>. Acesso em 18 de outubro de 2020.

Figura 25: Anúncio imobiliário. Folha da Manhã, página 4, 18 de dezembro de 1950. Disponível em: <https://acervo.folha.com.br/>. Acesso em 18 de outubro de 2020.



CASA PRÓPRIA

MAS COM O QUE V. NUNCA SONHOU FOI COM O SEU LAR PRÓPRIO EM PLENA PRAÇA DA REPÚBLICA, COM APENAS Cr\$ 12.000,00 DE ENTRADA e ei-la, na realidade, no

Edifício YUPIRA

PRAÇA DA REPÚBLICA, 465
RUA DO VIZO DE CARVALHO

Impenente edifício, de moderno acabamento, de 16 andares todos o conforto, numa localização incomparável. A primeira oportunidade imobiliária a revelar-se, até aos, dum aspecto realmente sensacional — seja pelas comodidades que proporciona, seja pelas condições de pagamento acessíveis para que todos possam adquirir, quanto antes!

FORMAÇÕES: Apartamentos com: 160, 140, 120, 100, 80, 60, 40, 20 metros quadrados, incluindo o gás ligado, banheiro completo e apartamento à parte.

PREÇOS CONDIÇÃO DE PAGAMENTO: Apartamentos desde Cr\$ 12.000,00 até Cr\$ 120.000,00 de entrada — Cr\$ 14.000,00 dentro de 90 dias — Cr\$ 14.000,00 dentro de 120 dias e o restante em 30 dias, em prestações mensais de Cr\$ 3.114,00.



Em exposição das 9 às 19 horas. — Compareça no local.

BANCO NACIONAL IMOBILIÁRIO S/A

Sede Central: Rua Alvarez Penteado, 70 — Tel. 8-7336
 Agência Paulista: Rua Penha, 512 — Tel. 9-3334
 Agência de Ribeirão Preto: Rua Rui Barbosa, 232 — Tel. 8-7708
 Agência de São Paulo: Rua Teodoro Sampaio, 2347
 Agência de Santos: Rua Teodoro Sampaio, 2347



IMPORTANTE: Interessados devem apresentar documentação e depósito em nome do Banco Nacional Imobiliário S/A para a aquisição de apartamentos. O prazo para a aquisição de apartamentos é de 30 dias, a partir da publicação desta matéria. Não se responsabiliza o Banco Nacional Imobiliário S/A por qualquer erro de impressão. A venda de todos os apartamentos é de 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100 metros quadrados.

Se não comprou antes... **APROVEITE AGORA!**

NOVOS BLOCOS DE APARTAMENTOS NO jardim Ana Rosa

...no coração de Vila Mariana!



Apartamentos DUPLEX populares, em linda área ajardinada...

- Apartamentos Duplex de 2 dormitórios, sala, cozinha e banheiro independentes.
- Apenas seis unidades. Circulação funcional.
- A 160 metros da Praça do Sa. Lourenço (em construção). Para melhor localização.
- Centro comercial independente. Parke de todos os tipos, igrejas, cinemas, lojas.
- Sol, ventilação e ventilação adequada para todos os departamentos. Local agradável, saudável. Lazer, cultura.
- Tudo em condições e melhoramento constantes.
- Entrega em 18 meses.
- PREÇO CERTO



Entrada a partir de **Cr. \$ 36.000,00**



Banco Hipotecário Lar Brasileiro, S. A.
 Rua Almeida Prado, 143 — São Paulo

Fig. 4 - ATUALIZADO E CORREGIDO - VILA DA MARIA, JORNAL, 24 DE AGOSTO DE 1952

Figura 26: Anúncio imobiliário. Folha da Manhã / Folha da Noite, página 5, 12 de março de 1950. Disponível em: <https://acervo.folha.com.br/>. Acesso em 18 de outubro de 2020.

Figura 27: Anúncio imobiliário. Folha da Manhã, página 4, 24 de agosto de 1952. Disponível em: <https://acervo.folha.com.br/>. Acesso em 18 de outubro de 2020.

2.2 A ATUAÇÃO DOS ARQUITETOS NO MERCADO IMOBILIÁRIO

Tendo como objetivo o estudo e a análise de projetos de edifícios habitacionais dos anos 1950 e 1960 no bairro da Consolação construídos pela iniciativa privada, compreender a atuação dos arquitetos no mercado imobiliário se torna fundamental para esta dissertação. A atuação dos arquitetos será analisada do ponto de vista histórico, compreendendo a constituição da profissão do arquiteto, sua atuação para o mercado imobiliário, sua inserção profissional em escritórios de arquitetura ou construtoras, seu papel no processo da produção de habitações verticais. Procuramos verificar de que maneira a centralidade do agente no mercado imobiliário estava relacionada à sua posição na divisão do trabalho e a sua capacidade de trazer uma racionalidade e um novo modelo de morar que permitisse a maior valorização e capitalização dos empreendimentos.

A profissão do arquiteto

A primeira metade do século XX foi o período em que ocorreu a consolidação da profissão do arquiteto no país. Para melhor compreender a atuação dos arquitetos no período, torna-se necessário entender como se deu a constituição da profissão:

No âmbito da arquitetura, a profissão foi legalmente reconhecida com a promulgação, em 1933, do Decreto-Lei n. 23.569 que regulamentava o exercício desta e de outras duas atividades: a engenharia e a agronomia. Das sete atribuições pertinentes ao exercício da arquitetura, apenas três lbes eram exclusivas, a saber: “b) estudo, projeto, direção, fiscalização e construção das obras que tenham caráter essencialmente artístico ou monumental; d) o projeto, direção e fiscalização das obras de arquitetura paisagística; e) o projeto, direção e fiscalização das obras de grande decoração arquitetônica”. Todas as outras, relativas ao estudo, projeto, direção,

fiscalização e construção de edifícios e projetos complementares, além de serviços de urbanismo, de arquitetura legal e de perícia, cabiam também aos engenheiros civis. (SILVA 1, 2010, p. 82-83)

Conforme explica Silva, através da criação de leis como a n. 4.793 de 1924, os diplomados que trabalhavam na construção, com o intuito de garantir seu mercado de trabalho, buscaram limitar a atuação dos mestres de obras, artesãos e construtores práticos. A lei exigia uma licença que comprovasse cinco anos de prática no ramo, exigência que foi consolidada com o Decreto Federal 23.569 de 1933 (SILVA 1, 2010, p. 83). No livro *A identidade da Metrópole*, Souza traz uma descrição de Sevcenko sobre esse momento:

O novo cenário suntuoso e grandiloquente exigia novos figurinos. Daí a campanha da imprensa, vitoriosa em pouco tempo, para a condenação do mestre-de-obras, elemento popular e responsável por praticamente toda a edificação urbana até o momento, que foi defrontado e vencido por novos arquitetos de formação acadêmica. Ao estilo do mestre-de-obras, elaborado e transmitido de geração em geração desde os tempos coloniais, constituindo-se ao fim em uma arte autenticamente nacional, sobrepôs-se o “Art-Nouveau” rebuscado dos fins da “Belle Époque”. (SEVCENKO, 1985, apud SOUZA, 1994, p. 70)

Após a “resolução” da discussão e do embate com relação aos mestres de obras, os debates passaram a tratar da necessidade de distinção entre engenharia e arquitetura, e de certa forma

entre projeto e obra, que se daria mais à frente. Já em 1923, segundo Ficher, Christiano Stockler das Neves, na época diretor do curso de engenheiro-arquiteto da Escola de Engenharia Mackenzie, acreditava que os arquitetos deveriam se dedicar exclusivamente ao projeto.

O momento de busca da autonomia da profissão pode ser visto, em São Paulo, com a criação das faculdades de arquitetura da Universidade Presbiteriana Mackenzie e da Universidade de São Paulo, nos anos de 1947 e 1948, deixando a formação de estar vinculada à faculdade de engenharia. Foi importante também para as discussões em torno da profissão do arquiteto o Instituto de Arquitetos do Brasil, em torno do qual a classe se organizou através de congressos, seminários, encontros, entre outras atividades. Nos anos 1950, Anitelli identifica não só nas reuniões técnicas, mas também em artigos da revista *Acrópole*, como as discussões em torno da produção privada de habitações estavam presentes na instituição (ANITELLI, 2011, p. 127-128).

Sylvia Ficher aponta que mesmo após a regularização da profissão, estabelecida em 1933, o arquiteto, até parte dos anos 1940, ainda era visto pela população como um profissional que era reconhecido como desenhista de plantas e fachadas, possuindo até mesmo uma conotação pejorativa (FICHER, 2005, p. 243). Interessante notar que a questão da valorização da profissão se tornou um problema recorrente. Anitelli traz um relatório de João Batista Vilanova Artigas de 1970 para mostrar como a discussão sobre a valorização do arquiteto ainda estava aberta décadas depois; mesmo após a lei de 1933, o arquiteto ainda era considerado um “técnico menor” e o desenho uma “linguagem menor” (ABEA, 1997, p. 33, apud ANITELLI, 2011, p. 119).

Ficher explica que foi através do modernismo, com a definição da atividade exclusiva de projetista, que se buscou a individualidade do profissional arquiteto com relação a do engenheiro. No entanto, tal redução das competências do arquiteto não deve ter sido bem recebida por todos, por acreditarem na consequente redução tanto da qualidade do desempenho do profissional como da participação nos lucros da construção: “[...] do ponto de vista de um jovem arquiteto de então, Miguel Forte: ‘Os arquitetos queriam só projetar, mas tinham que construir, pois o cliente não queria pagar os dois profissionais: o do projeto e o da obra’ (1985, pp.7-8).” (FICHER, 2005, p. 246).

A partir da tese de Silva é possível elencar alguns motivos para a manutenção do vínculo entre projeto e obra durante o período: a falta de autonomia do campo da arquitetura, o fato da obra ser o meio que os arquitetos estrangeiros encontraram para exercer a profissão, devido às limitações impostas pelo Decreto Federal de 1933, como veremos mais adiante, e a grande lucratividade propiciada pelo mercado imobiliário. Dessa forma, os arquitetos buscaram fazer parte desse mercado “participando de todas as etapas de produção do edifício, ‘desde a escolha do terreno, passando pela reunião de recursos financeiros, pela construção propriamente dita, chegando até a comercialização’” (SILVA 1, 2010, p. 92-93).

Silva lembra que nas décadas de 1930 e 1940, diante da grande quantidade de construções e do aumento populacional, o setor da construção civil se tornou bastante atraente como investimento de capital proveniente dos diferentes setores econômicos (indústria, finanças, comércio, agricultura, profissões liberais), em busca dos altos rendimentos. Por se tratar do produto moradia, seu

consumo era dado como certo, o produto imobiliário destinado à moradia tinha a segurança de que se realizaria.

A atuação dos arquitetos

Com base na tese de doutorado de Joana Mello e Silva sobre as atividades do arquiteto Jacques Pilon e de seu escritório nas décadas de 1930-1960, podemos ter uma ideia do funcionamento dos escritórios do período tanto de sua atuação no campo da construção como do funcionamento interno do escritório.

Criada em 1934, a Pilmat, empresa de Pilon, que até então se restringia a projetos de arquitetura e engenharia, já no ano de 1938 ampliou seu campo de atuação, passando a poder desempenhar os papéis de escritório técnico, construtora e imobiliária, mudança que, segundo Maria Adélia de Souza, foi muito comum entre as pequenas empresas construtoras de São Paulo, que nesse período das décadas de 1930 e 1940 começaram a agir como incorporadoras imobiliárias. Silva descreve que, até meados da década de 1940, o negócio da construção em São Paulo envolvia, em geral, dois tipos de firmas particulares: aquelas que possuíam seus operários, equipamentos e maquinaria, e aquelas que trabalhavam por administração (SILVA 1, 2010, p. 80-81).

Os arquitetos podiam atuar como proprietários ou funcionários de grandes empresas construtoras ou pequenas firmas de projeto e construção, tendo como clientes investidores no mercado imobiliário provenientes dos setores rural, industrial, comercial e financeiro, operando em incorporadoras ou por conta própria (COSTA, 2015, p. 101).

Silva destaca alguns desses nomes, os quais realizaram diversas obras públicas e privadas, de iniciativa própria ou de terceiros: a empresa Pilmat de Pilon, Rino Levi (1901-1965), Eduardo Kneese de Mello (1906-1994), Oswaldo Bratke (1907-1997), Carlos Botti, Icaro de Castro Mello (1913-1986), Vilanova Artigas (1915-1985) e Duílio Marone, Gregori Warchavchik (1896-1972), Lucjan Korngold (1897-1963), Adolf Franz Heep (1902-1978) e Daniele Calabi (1906-1964).

Entre os incorporadores e arquitetos responsáveis por esse grande número de investimentos imobiliários estavam muitos estrangeiros que imigraram devido aos acontecimentos das Guerras Mundiais e buscaram no país oportunidades de trabalho. No pós-guerra vieram para o Brasil nomes como Bernard Rudofsky, Lucjan Korngold, Giancarlo Palanti, Lina Bo Bardi, Adolf Franz Heep, Jaques Pilon, Giancarlo Gasperini, entre outros (CAVALCANTI, 2001, apud KOULIOUMBA, 2011, p. 266); arquitetos que muitas vezes já possuíam carreiras consolidadas na Europa e que trouxeram consigo sua cultura modernista e racionalista, sendo, assim, agentes importantes na modernização tanto da paisagem urbana quanto da cultura. Como indica Joana Mello de Carvalho e Silva em seu artigo *Os arquitetos estrangeiros e o mercado imobiliário através da experiência de Jacques Pilon*, havia em São Paulo entre as décadas de 1930 e 1950 em torno de 100 estrangeiros nos livros de registro do Crea (na época Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, onde eram filiados os arquitetos), um número relevante frente aos arquitetos registrados no período, sendo a maioria deles ainda desconhecida dos meios acadêmicos.

Silva também indica fatores que contribuíram para que

estes imigrantes fossem tão atuantes no mercado imobiliário. Com o Decreto 23.569 de 1933 e a Constituição de 1937, foi vetada aos estrangeiros a participação no serviço e nos concursos públicos, além de serem criadas restrições para a obtenção do registro no Crea, necessário para o exercício da profissão:

Só poderão exercer profissões liberais os brasileiros e os naturalizados que tenham prestado serviço militar no Brasil, excetuados os casos de exercício legítimo na data da Constituição e os de reciprocidade internacional admitidos em lei. Somente aos brasileiros natos será permitida a revalidação de diplomas profissionais expedidos por institutos estrangeiros de ensino [...] (FALBEL, 2003, p. 107, apud ALMEIDA, 2015, p. 183)

Esses arquitetos possuíam então três alternativas para desenvolver seu trabalho na cidade: ser contratado de uma construtora ou escritório local, abrir um escritório tendo como sócio um brasileiro ou naturalizado, ou então abrir sua própria construtora e ter como funcionários profissionais que atuassem como responsáveis técnicos. Além disso, é importante destacar a atratividade do mercado imobiliário, uma atividade muito lucrativa na primeira metade do século XX, sendo um bom ramo para quem buscava um campo de atuação.

Moracy Amaral e Almeida elenca alguns escritórios que tiveram como colaboradores profissionais estrangeiros:

Francisco Matarazzo Neto, que teve como colaboradores Jacques Pilon, Lucjan Kornogold e Herbert Duschenes; Henrique E.

Mindlin, com os colaboradores Franz Heep e Giancarlo Palanti; e, posteriormente, Jacques Pilon, onde Franz Heep, Herbert Duschenes e Gian Carlo Gasperini, entre outros, trabalharam como colaboradores. (ALMEIDA, 2015, p. 184)

Almeida, através de relatos, mostra que o escritório de Heep, por exemplo, na década de 1960, possuía em torno de 18 colaboradores, sendo em sua maioria europeus vindos para São Paulo no pós-guerra (ALMEIDA, 2015, p. 201).

Essas formas de viabilizar a atuação de estrangeiros também serviam para outros casos, o conhecido João Artacho Jurado, proprietário da construtora Monções, já citada anteriormente, apesar de ser reconhecido por seus projetos, pelo fato de não ter diploma de arquiteto ou engenheiro, trabalhou em parceria com profissionais engenheiros que respondiam legalmente pelos projetos (SANTOS, 2013, p. 61).

A autora explica que devido à baixa remuneração dada aos projetos, a atuação como construtora se tornava o meio para realizar os projetos, os quais tinham seu valor incluído no valor total da obra, conjuntamente com o trabalho de administração (SILVA 1, 2010, p. 87-88). Pela atuação direta do arquiteto na obra, “os arquitetos desenvolviam o projeto mesmo depois de iniciada a sua construção, acertando os detalhes e as necessárias revisões na medida em que o edifício era erguido” (SILVA 1, 2010, p. 88).

Com base nos relatos, vemos que o trabalho do arquiteto poderia ir até a finalização do projeto e aprovação, ou então, quando estava mais envolvido com o acompanhamento da obra e incorporação, continuar trabalhando com diversas revisões à medi-

da que melhores arranjos de aproveitamento do terreno eram desenvolvidos (ROSSETTO, 2002, p. 89, 105). Silva confirma essa constante alteração dos projetos ao analisar o acervo de Jacques Pilon. Neles estavam projetos modificativos de prefeitura em diversas etapas do empreendimento, antes, durante e depois da construção, com alterações dos arranjos dos ambientes, ou mesmo do uso do edifício (SILVA 1, 2010, p. 89). As constantes modificações eram um fator que também dificultava a separação do valor do projeto de forma independente da construção. No entanto, a autora mostra que alguns arquitetos, como Rino Levi, Bratke, Artigas e Kneese de Mello, quando tiveram a oportunidade de se dedicar apenas ao projeto, deixaram de atuar como construtores.

Os anos 1950, conforme trata Anitelli, foram um período em que os principais arquitetos atuavam fortemente na construção de apartamentos e foram responsáveis por exemplares significativos na cidade de São Paulo, contribuindo de forma efetiva para a formação de sua imagem moderna. E o ideário modernista que trouxeram em suas atuações foi transformado em produtos pelos promotores imobiliários (ANITELLI, 2001, p. 50).

Nesse período, a definição dos projetos era feita entre os promotores imobiliários e os arquitetos, sendo a aprovação na prefeitura o momento em que o projeto poderia ser questionado. Anitelli mostra que em algumas ocasiões os empreendedores e projetistas não seguiam as normas do município, utilizando como justificativa questões plásticas (ANITELLI 2011, p. 61).

Nas décadas de 1940, 1950 e 1960, além da produção habitacional projetada por arquitetos reconhecidos associados a empresas, houve uma grande produção por parte de arquitetos que

eram contratados pelas incorporadoras e que acabavam não tendo sua autoria demonstrada. Pelas informações levantadas dos edifícios escolhidos como estudos de caso para esta dissertação, a maioria deles se enquadraria nessa categoria.

No momento em que a empresa de Pilon entrou de fato para o mercado imobiliário, Silva descreve como se dava a divisão do trabalho no interior do escritório na concepção, produção projetual e aprovação. Pilon:

[...] atuou mais como coordenador e administrador, cuidando dos clientes, da responsabilidade técnica e da aprovação dos projetos junto à Prefeitura, da contratação de empresas especializadas, da compra de material e fiscalização geral das obras, deixando a cargo dos chefes do escritório a concepção dos projetos, dos desenhistas o seu desenvolvimento, dos engenheiros e estagiários o acompanhamento diário da construção dos edifícios. (SILVA 1, 2010, p. 99)

Vemos, assim, um forte caráter hierárquico na organização das atividades projetuais, as quais eram divididas entre os diferentes cargos de acordo com as fases de produção dos desenhos. Pelos registros encontrados havia simultaneidade entre diferentes projetos, com o envolvimento dos profissionais em mais de um projeto. Silva identifica como vinda da tradição do ateliê em Paris essa forma de desenvolvimento do projeto com três agentes (autor, coordenador e desenhista), com a concepção do projeto em três etapas (concepção, desenvolvimento e acabamentos). O escritório era organizado de forma empresarial com diversos profissionais: arquitetos, engenheiros, desenhistas e mestres de obra, sendo o

projeto um produto da empresa e não do arquiteto responsável no escritório (SILVA 1, 2010, p. 101-102).

Em sua pesquisa, Silva percebeu que, à medida que ocorria o aumento da padronização, o detalhamento dos projetos também crescia, assim como o distanciamento entre projeto e obra, o que, segundo a autora, consolidar-se-ia nos anos 1950. A empresa, apesar de orçar, organizar, administrar e realizar a obra, terceirizava esses serviços, de modo que os operários não eram funcionários de sua grade.

A organização do escritório de Franz Heep já era um pouco diferente. Através de depoimentos de colaboradores no escritório de Franz Heep, Almeida traça um esquema de como se organizava o trabalho dentro dele: no lugar de separar o trabalho por etapas de projeto, cada desenhista era responsável por um edifício e trabalhava em todas as etapas de desenvolvimento e detalhamento do projeto até o acompanhamento das obras. Nos relatos foi possível perceber como o escritório funcionava como um lugar de ensino de projeto, com destaque para o detalhamento de projetos, o ensino e desenvolvimento desses detalhes no escritório. Os caixilhos, por exemplo, eram desenhados em escala 1:1 a partir das amostras de perfis presentes no local de trabalho (ALMEIDA, 2015, p. 197, 201 e 202). Esse enfoque fica evidente pela relação de plantas de um dos projetos desenvolvidos para a Construtora Auxiliar, totalizando 257 folhas, o maior detalhamento tinha a intenção de um maior controle e execução da obra (BARBOSA, 2002, apud LEAL, 2003, p. 64).

A partir das experiências de Oscar Niemeyer com o mercado imobiliário abordados na dissertação de Daniela Leal, Gomes

mostra como o detalhamento dos projetos arquitetônicos muitas vezes não era seguido, seja pelo fato de encarecer a construção sem contribuir para sua valorização, seja pelo fato dos fornecedores não serem capazes tecnicamente de executá-los, ou mesmo pela necessidade da rapidez na execução dos empreendimentos, pois gerava alterações do projeto ao longo da obra. Esse seria possivelmente um dos fatores que contribuiu para um certo distanciamento entre Niemeyer e os projetos para o mercado na cidade de São Paulo, que culminaria com o encerramento das atividades do escritório entre 1955 e 1956, mesmo com a grande demanda de projetos (GOMES, 2014, p. 42; LEAL, 2003, p. 74).

No entanto, Leal destaca a constatação de que os projetos do escritório de Niemeyer na cidade de São Paulo apresentavam um nível de detalhamento e de cuidado com os desenhos superior ao de outras equipes do arquiteto, correlacionando essa constatação ao fato de Carlos Lemos ter atuado como chefe do escritório, arquiteto que deve ter aprendido a atenção ao detalhamento no estágio feito com Oswaldo Bratke (LEAL, 2003, p. 61).

Os profissionais formados em São Paulo, principalmente pelas Escola Politécnica e de Engenharia Mackenzie, recebiam uma formação construtiva muito intensa além dos conhecimentos baseados na tradição difundida pelos antigos construtores imigrantes que ajudaram a definir o perfil da construção paulistana. Rino Levi e Oswaldo Bratke são ainda hoje considerados modelos de qualidade de elaboração técnica e rigor em projetos de arquitetura. (LEAL, 2003, p. 63)

O papel do arquiteto na elaboração de edifícios com projetos que permitissem um melhor aproveitamento do terreno, a maior organização e simplificação da obra tinha relevância para o bom desenrolar do empreendimento. Vemos, através do depoimento de Waldemiro Zarzur, um dos fundadores da construtora Zarzur & Kogan, como a questão da racionalização para a redução de custos estava presente no planejamento das obras:

A obra era fundamentada em conceitos de arquitetura moderna, padronização e industrialização de componentes – ‘ser antes de tudo funcional sem embelezamentos inúteis’. Ainda segundo Zarzur, sempre com o objetivo de baratear as obras, implantaram soluções padronizadas até conseguirem uma produção em escala próxima à industrial; estabeleceram um sistema de controle das fases de construção com as seqüências de serviços e organogramas de trabalho pouco utilizados então. Empregavam também elementos pré-fabricados – painéis de vedação, soleiras, brises. Outros elementos industrializados, como janelas, eram encomendados para diversas obras. (ROSSETTO, 2002, p. 89)

Ainda segundo Zarzur, o arquiteto recebia diretrizes para desenvolver os projetos, de maneira que ele mantivesse o projeto dentro dos custos viáveis para a lucratividade do empreendimento. Ele destaca a padronização como forma de dar escala à produção e facilitar o controle do processo construtivo (ROSSETTO, 2002, p. 89).

O arquiteto, além de atuar na racionalização dos projetos, segundo depoimento de Lemos, era quem escolhia o terreno,

estudava se era adequado ao empreendimento, calculando o número de unidades e fazendo o estudo de viabilidade para cada possível terreno, chegando a uma proposta com boa lucratividade e com qualidades que facilitassem sua venda (ROSSETTO, 2002, p. 96, 103). O arquiteto poderia fazer parte da empresa incorporadora ou ser contratado como prestador de serviços.

Naquela época existia uma atividade ligada à profissão do arquiteto. Este decidia se um determinado terreno era bom para o programa que se pretendia. As várias grandes firmas empreendedoras (BNI, Artacho Jurado) saíam atrás de terrenos bem localizados e precisavam saber quantos apartamentos cabiam naquele local, quantos por andar, etc. Precisavam saber antes de comprar para ver se o negócio valia a pena [...] Os terrenos eram escolhidos com muito cuidado, começavam com terrenos de esquina, que favoreciam a exposição de duas faces, duas frentes. Todas as esquinas foram construídas antes, só depois era ocupado o meio do quarteirão. Fazia-se os cálculos iniciais: via-se o número de apartamentos que podiam ser construídos, somava-se o preço do terreno (ao custo presumível da obra) e o montante final, dividia-se entre cada apartamento para ver se o preço ficava exequível; dentro daquela faixa de preço que empiricamente sabiam que venderiam bem, facilmente. Daí ficava por conta da publicidade, que ficava encarregada de vender um apartamento por preço mais caro, por ser melhor.”

(Depoimento de Carlos Lemos, 2002, ROSSETTO, 2002, p. 96)

Sabrina Costa lembra que, apesar da arquitetura moderna ter sido amplamente adotada, em grande parte por sua associação com o progresso, as primeiras construções modernas só existiram por determinação dos próprios arquitetos, sendo que nos anos 1940 começaram a receber pedidos de projetos para residências e casas de veraneio (COSTA, 2015, p. 66, 100). Foi importante para a aceitação do modernismo os arquitetos adaptarem e mostrarem como a arquitetura moderna funcionava para o programa residencial, assim como para programas públicos e industriais (CAVALCANTI, 1999, p. 12, apud COSTA, 2015, p. 101).

Considerações sobre o trabalho do arquiteto no mercado imobiliário

Analisando o período aqui destacado, vemos que entre as décadas 1930 e 1960 ocorreram diversas transformações que contribuíram para uma determinada atuação e produção dos arquitetos para o mercado imobiliário. A partir do que desenvolve Souza, colocando a geografia da metrópole como expressão do processo de acumulação do capital no espaço e o edifício como reprodução de diversas formas do capital, mostra-se importante para compreender a atuação do agente social do arquiteto levar em conta seu papel na valorização da produção imobiliária para mercado e a maneira como o arquiteto se inseriu na cadeia produtiva.

Como se viu, um dos fatores que contribuiu para a forte atuação dos arquitetos na produção de mercado foi o momento da consolidação da profissão, com a criação das escolas de arquitetura, a definição do campo de atuação e a apropriação de

um campo fértil para sua atuação, experimentação e obtenção de renda.

Outro fator foi a questão da novidade do programa arquitetônico, que tornava a moradia na forma condomínio um produto novo que precisava ser desenvolvido. Nesse sentido, o arquiteto possuía papel fundamental na sua valorização. Como foi apresentado anteriormente, ele deveria desenvolver tipologias e projetar um produto que fosse atraente, se diferenciasse frente ao público-alvo (classes média e alta) e, ao mesmo tempo, racionalizasse os custos e obtivesse o melhor aproveitamento dos terrenos altamente valorizados. Um exemplo das escolhas dessas tipologias foi a construção dos edifícios multifuncionais, muito difundidos na época, pois era uma forma de garantir o maior aproveitamento do lote.

De acordo com Rossetto, essas questões do programa arquitetônico, novas aos arquitetos da época, puderam ser superadas com base na arquitetura moderna, a qual já vinha discutindo conceitos como o da habitação mínima, racionalização e padronização. Essas condições somadas ao fato do produto imobiliário ainda estar no início de seu desenvolvimento e com uma demanda pouco conhecida permitiram uma grande experimentação por parte dos arquitetos. Ao trazer um depoimento de Lemos, a autora reafirma essas questões, pelo fato de ainda não haver na época pesquisas de opinião e assim não haver um conhecimento dos gostos da classe média e de sua capacidade de endividamento (ROSSETTO, 2002, p. 140).

Os apartamentos projetados nas décadas de 1940 e 1950, segundo Anitelli, possuem as maiores variações de plantas em relação ao modelo burguês. As inovações e o detalhamento desenvolvidos pelos arquitetos muitas vezes eram adotados em outros

projetos, difundindo-se pela cidade, sendo um exemplo disso as janelas detalhadas por Franz Heep (ANITELLI, 2011, p. 167).

[...] não é possível entender certas opções da arquitetura, resultantes da ação do mercado imobiliário, sem colocá-las em sua dimensão de mercadoria. A necessidade da comercialização, a capacidade de pagamento da demanda, os gostos de determinada população e a inserção do imóvel na cidade determinarão uma tipologia vendável. Outros condicionantes relacionados ao maior aproveitamento possível, à intensa ocupação do lote e à contenção de custos contribuíram para compor uma série de variáveis a serem respeitadas pelo arquiteto, levando-o a optar por determinadas tipologias. (ROSSETTO, 2002, p. 137)

A contratação de arquitetos renomados funcionava não só como recurso para a valorização, mas como forma de atrair o público que tinha preconceito com a forma de morar em apartamentos. Na exploração desse novo produto, que era o condomínio habitacional, foram criadas diversas tipologias e volumetrias, entre elas alguns edifícios icônicos, como o Copan de Niemeyer, ou conjuntos únicos, como o da Ana Rosa, onde houve a construção de diversos edifícios de uma série de arquitetos modernos, entre eles Eduardo Kneese de Mello (ROSSETTO, 2002, p. 106-109).

Assim, a assimilação da arquitetura moderna pelo mercado pode ser relacionada a diversos fatores concomitantes: a convergência entre a necessidade de diminuição de custos pelo mercado e as propostas da arquitetura moderna de racionalização, a substituição do trabalhador artesão por operários desqualificados e as

transformações da sociedade com a industrialização, democratização e metropolização, tendo a figura do arquiteto papel fundamental (SILVA 1, 2010, p. 271-272).

No entanto, essa intrínseca relação da arquitetura com o mercado passou a ser vista como um problema. Silva, na parte final de sua tese, foca na mudança de visão dos arquitetos sobre o trabalho do profissional para o mercado imobiliário. A autora apresenta que, a partir da década de 1950, iniciou-se um grande debate sobre a atuação do arquiteto na produção da cidade. Ao responsabilizar o mercado imobiliário pelo desenvolvimento caótico da cidade, formou-se também a crítica da relação dos arquitetos com esse mercado.

Os profissionais que faziam essa crítica acreditavam que os arquitetos deveriam sair do isolamento da disciplina e promover a democratização, procurando atuar para a população como um todo.

O acento na função social da arquitetura e no caráter político-cultural da disciplina fez com que o arquiteto buscasse dissociar a sua atividade profissional da finalidade comercial, “imaginando o seu trabalho, o projeto, como parte de um ‘projeto nacional de desenvolvimento’ e requerendo para si um papel importante na concepção de um novo país.” É a partir desse enfoque que se afirma a separação entre projeto e obra, marca da autonomia disciplinar e da consolidação do campo arquitetônico. (SILVA 1, 2010, p. 233-234)

Segundo Silva, Bourdieu aponta como uma das particularidades da autonomização do campo artístico e intelectual a separação e diferenciação entre a produção dependente e a independente, com relação ao mercado. E essa separação se deu nesse momento de politização, quando se passou a considerar como um desvio formalista a utilização da arquitetura moderna pelo mercado imobiliário e uma desfiguração dos ideais modernistas (SILVA 1, 2010, p. 233-235).

É nesse contexto que se cria a noção da existência de dois tipos de arquiteto: o “arquiteto de mercado”, dono de uma grande empresa normalmente vinculada à atividade construtora ou aos empreendimentos privados de grande porte, e o arquiteto independente, profissional liberal, em geral dono de um pequeno escritório dedicado dentro do possível a encomendas de alcance social, realizadas em geral pelo Estado. (SILVA 1, 2010, p. 236)

Essa lógica continua até os dias de hoje e é intensificada, como aponta Rufino, ao demonstrar que a lógica de mercado cria uma arquitetura padronizada realizada sempre pelos mesmos escritórios, com ditos “arquitetos de mercado” que aceitariam as definições das incorporadoras, sem exceções.

No entanto, é preciso reconhecer, assim como fez Silva em sua tese, a importância da produção privada de mercado para a consolidação da arquitetura moderna no país e como através dessa produção ela teve suas propostas apreendidas por um público mais amplo, sendo necessário ressaltar as qualidades dessa produção, sem deixar de criticar o papel que o mercado teve em ampliar e

intensificar a segregação e desigualdade da cidade através da produção do espaço.

Além dessa discussão, que criou uma cisão e o distanciamento na disciplina da problematização da produção imobiliária habitacional privada, podemos perceber outro movimento que parece ter contribuído para a perda da centralidade do arquiteto nessa forma de produção. Conforme ressalta Souza, a produção imobiliária de mercado ganhou cada vez mais um perfil empresarial, à medida que houve um *boom* da verticalização a partir da disponibilidade de financiamento por parte do banco público.

Com o avanço da incorporação, Rossetto mostra que aos poucos as empresas que consistiam em pessoas físicas e sociedades foram diminuindo e dando lugar às empresas imobiliárias, geridas por profissionais da área, com maior capacidade de investimento, capitalização e articulação. Poderíamos então tentar relacionar esse momento de grande expansão da verticalização e de uma produção imobiliária com a forma cada vez mais empresarial, com o afastamento da arquitetura e, conseqüentemente, do arquiteto do centro desse processo.

Vimos que o arquiteto, nas primeiras décadas da verticalização, possuía um papel mais central no processo de produção, sendo muitas vezes o dono da construtora ou incorporadora, tendo assim uma maior autonomia e controle sobre o produto imobiliário e a produção da cidade. Posição essa que acaba perdendo força frente ao desenvolvimento empresarial do setor.

Rufino também mostra, nesse mesmo sentido, como à medida que a lógica financeira ganha força, a concepção do empreendimento fica cada vez menos nas mãos da disciplina da arquitetura, a

qual se subordina às definições de produto e de expectativa de rendimento dadas por pesquisas de gosto e público-alvo. Anitelli, através de sua dissertação de mestrado, analisa a evolução dos projetos de apartamentos na cidade de São Paulo e também verifica que os projetos, com o passar do tempo, foram cada vez mais definidos pelas empresas atuantes no mercado e menos pelos arquitetos.

O movimento de profissionalização dos agentes imobiliários foi destacado por Felipe Anitelli e Marcelo Tramontano como um movimento que, somado à busca da redução dos custos de produção, levou a uma maior padronização dos projetos arquitetônicos (ANITELLI; TRAMONTANO, 2012, p. 69), fator que, segundo Anitelli, intensifica-se com a criação do BNH:

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 e manuais que restringiam as características do edifício à demanda do BNH. (ANITELLI, 2011, p. 15)

Como a intenção da criação do BNH era suprir a grande demanda por unidades habitacionais, esse sistema deveria conseguir realizar uma grande quantidade de edifícios em um curto período. Tendo isso em vista, Anitelli sugere que essa necessidade de rapidez teria sido uma das razões para a queda de qualidade dos projetos e das construções, uma vez que o nível de detalhamento deve

ter sido reduzido na mesma medida que os prazos (ANITELLI, 2011, p. 71).

O autor demonstra que, dentro da profissionalização cada vez maior do setor imobiliário, muitas empresas preferiam ter arquitetos como funcionários internos, contratados da empresa, que teriam que seguir as diretrizes mercadológicas, no lugar de contratar escritórios de arquitetura externos, os quais, na perspectiva do empreendedor, desenvolviam projetos caros, prejudicando os lucros (ANITELLI, 2011, p. 74). Enquanto as incorporadoras, nas décadas de 1940 e 1950, possuíam uma relação com os escritórios de arquitetura, por vezes desenvolvendo diversos projetos com um mesmo escritório, buscando atrelar a imagem de modernidade também a sua empresa, as incorporadoras, principalmente após a criação do BNH, voltavam-se para questões mais quantitativas, com um foco menor na arquitetura, estabelecendo diretrizes, até mesmo de projeto, que limitavam as soluções arquitetônicas (ANITELLI, 2011, p. 80, 93).

Anitelli mostra que, na primeira metade do século XX, grande parte das habitações projetadas era realizada por arquitetos com escritório próprio (ANITELLI, 2011, p. 130). E que o trabalho se dava de uma forma mais semelhante aos ateliês e oficinas, de uma forma mais “artesanal”, participando de todas as etapas do processo, desde os estudos iniciais até a obra. Fatores esses que foram se alterando com a maior profissionalização do mercado imobiliário e com o aumento do número de arquitetos assalariados (ANITELLI, 2011, p. 140).

Dessa maneira, o agente arquiteto é cada vez mais submetido ao capital, ao *marketing*, diminuindo sua participação não só na produção imobiliária para mercado, mas na cidade como um

todo. Harvey explica esse processo em que as atividades criativas e intelectuais são cada vez mais envolvidas pelo capital:

A Crítica duradoura ao capital como sistema foca, em parte, a frustração das potencialidades criativas da maioria da população, à medida que o capital assume o controle não apenas daquilo que é produzido e de como será produzido mas também das realizações culturais e intelectuais de outros como se fossem dele. (HARVEY, 21018, p. 103).

Analisar e compreender a atuação do agente social do arquiteto, seu trabalho na produção imobiliária de mercado entre as décadas de 1930 e 1960, analisando sua centralidade e seu papel na valorização e divisão do trabalho, mostra-se importante pelo entendimento dos conflitos existentes nesses processos, da relação da disciplina da arquitetura com o mercado imobiliário no período e ainda hoje. Mas, principalmente, serviu de base para a compreensão da atuação dos agentes produtores dos estudos de caso desta dissertação.



Figura 28: Foto do edifício Tapajós (novembro 2020).
Fonte: autora.

3. OS EDIFÍCIOS DE USO MISTO

O terceiro capítulo tem como foco a análise dos estudos de caso selecionados. Para isso, traçamos um panorama histórico do bairro da Consolação, passando por sua constituição física e social, e, sua inserção no processo de verticalização e modernização da cidade de São Paulo nas décadas de 1950 e 1960. Apresentamos um levantamento dos edifícios construídos no período, destacando aqueles com o programa residencial e térreo comercial, tipologia de maior interesse desta pesquisa.

Com o objetivo de ampliar o conhecimento sobre os edifícios “comuns” e sua diversidade, parte de uma produção coletiva da cidade que mostra sua relevância até os dias de hoje, elencamos como estudos de caso dez exemplos de projetos com soluções distintas, seja com relação à quadra, ao lote, à topografia ou às tipologias habitacionais. Aqui, o instrumento do desenho, próprio da prática do arquiteto, percorre todo o processo da pesquisa, desde a fonte documental, passando por instrumento de compreensão e análise e chegando em peças gráficas que demonstram visualmente a síntese dessa investigação.

3.1 O BAIRRO DA CONSOLAÇÃO

Porque o bairro da Consolação não se conteve em si mesmo, preservando-se indene aos problemas urbanos e confinando um privilegiado número de moradores. Ao contrário, a invasão e o inquietinismo de seus espaços criaria um setor urbano de fisionomia abstrata, habitat e área de circulação de indivíduos anônimos que estranham o anterior convívio e vizinhança.

Dessa maneira, engolfado pela cidade, ele perderia o seu típico e alguma coisa peculiar, substituído pelo geral caráter do metropolitismo. (JORGE, 19-?, p. 179).

Dentro do contexto de verticalização e crescimento da produção habitacional para mercado, este trabalho tem como foco de análise o bairro da Consolação, localizado no entorno do centro da cidade de São Paulo, no sentido do vetor de expansão sudoeste, que, por sua localização geográfica, teve grande importância como elemento de conexão entre o Centro e os novos bairros

de elite. Formado a partir de parcelamentos de chácaras no fim do século XIX e início do XX, ele acompanhou e apresentou as transformações da vida moderna (PISSARDO, 2013, p. 23).

A formação do viário do bairro

No livro *Consolação*, pertencente a uma série sobre a história dos bairros de São Paulo, organizada pela Divisão do Arquivo Histórico, Clóvis de Athayde Jorge traça um histórico da região desde o início da urbanização da cidade. Segundo o autor, até 1850, o bairro da Consolação ainda não era bem definido e se misturava à freguesia de Santa Ifigênia. Com as reformas urbanas realizadas no século XIX, foram criados limites, no entanto, sem gerar mudanças consistentes no interior dos bairros. O bairro da Consolação, por exemplo, por ser ainda uma área de transição entre o urbano e o rural, era constituído principalmente por chácaras com alguns conjuntos de casas (JORGE, 19-?, p. 56).

Essas propriedades seriam parceladas, dando origem aos lotes e ao traçado viário interno do bairro. Em 1890, a Chácara do Capão ou das Jaboticabas, de Mariano Antonio Vieira, foi vendida. A propriedade ocupava grande parte do que se tornaria o bairro da Consolação, ocupando inclusive a área além da Rua Real Grandeza, futura avenida Paulista, em direção ao rio Pinheiros:

Com estas referências, pode-se melhor definir a sua área e extensão: começava na esquina da rua da Consolação com a rua Caio Prado; alongava-se por essa artéria, ultrapassava o espigão da Avenida Paulista e descia por segmento da Estrada de Pinheiros (Avenida Rebouças) até a rua Gabriel Monteiro da Silva. Nesse ponto, divergia a nordeste, alcançando a Avenida Brigadeiro Luiz Antonio (Estrada de Santo Amaro, depois rua Caaguaçu), em paralelo com a Pedrosa de Morais (dita Estrada das Boiadas).

Na Lateral leste, em rumo norte, subia a rua Caaguaçu / Estrada de Santo Amaro, onde atingia o Morro dos Ingleses, nas proximidades da nascente do ribeirão Saracura. Dalí, seguindo pelo charco de alguns regatos, via atual Avenida Nove de Julho, rumava em direção da rua Martinho Prado, na estrema com a parte alagadiça do Tanque Reiuno. De uma forma geral, o perímetro da Chácara do Capão continha quase 60 por cento da área subdistrital da Consolação. (JORGE, 19-?, p. 65)

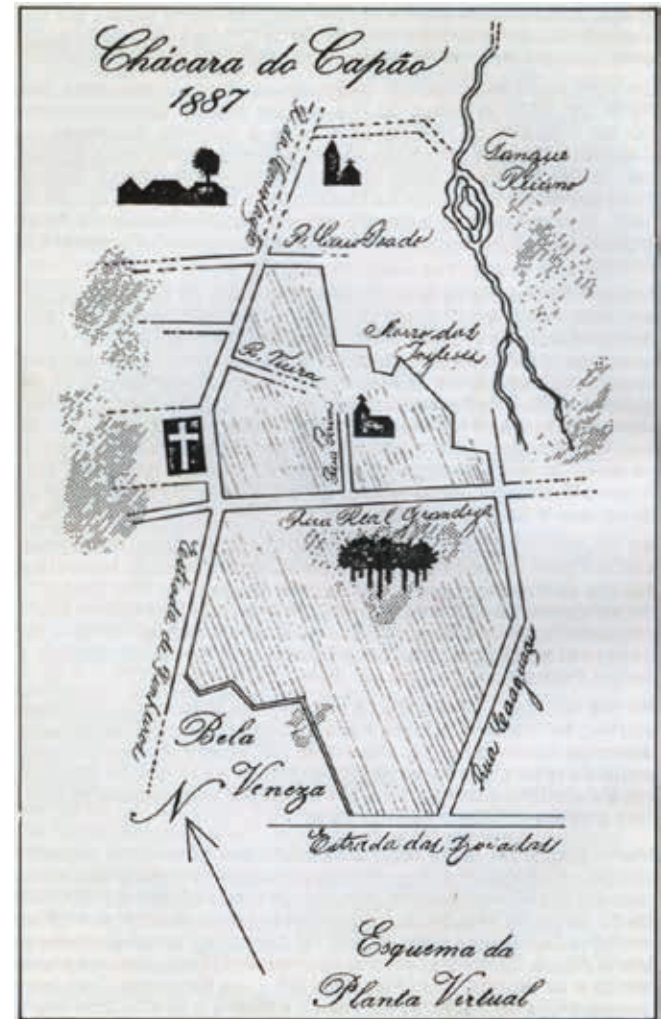


Figura 29:

Mapa da chácara do Capão. Fonte: JORGE, 19-?, p. 64.

De acordo com Pissardo, em sua dissertação sobre a rua Augusta, onde futuramente existirá a rua se encontravam duas chácaras de grande importância, a já apresentada Chácara do Capão e a chácara de Martinho Prado, no trecho entre a rua de mesmo nome e a rua Dona Antônia de Queiroz (PISSARDO, 2013, p. 29).

Segundo Jorge, a formação do bairro a partir da divisão dos terrenos rurais e da criação de um traçado viário executado sem planejamento traria a impressão de um local ainda em desenvolvimento: “Pelo que se depreende de enunciações passadas é que o aspecto geral da Consolação, como o da própria Capital, seria o de um certo inacabamento, onde muita coisa estaria por fazer ou a merecer reformas e contínuos melhoramentos.” (JORGE, 19-?, p. 182).

Sobre a criação do traçado viário do bairro, Jorge traz datas da abertura de algumas vias. As ruas transversais à rua da Consolação seriam criadas a partir de 1890, a rua Luiz Coelho e a rua Costa em 1895, e a rua Haddock Lobo em 1910, sendo prolongada em 1914 (JORGE, 19-?, p. 190, 198).

No lugar da atual Praça Roosevelt existia o Tanque Reiuino, local onde as águas do riacho Saracura Grande e dos córregos Saracura Pequeno e Bexiga represavam de forma natural. O local passou por diversas transformações ao longo dos anos: teve uma parte de sua área destinada para a Igreja Nossa Senhora da Consolação e foi delimitado pelas transformações viárias, como o prolongamento da então rua Maria Augusta. Na década de 1920, passaria por obras de aterros e rebaixamento e, no ano de 1951, teria sua topografia regularizada e seria pavimentada. Fora, na década de 1960, destinada a um estacionamento do Departamento

do Serviço de Trânsito, reformada em 1968 e inaugurada em 1970 como praça (JORGE, 19-?, p. 198).

Os primeiros registros da rua Augusta nos documentos municipais datam de 1893 e a primeira aparição em um mapa, de 1895 (PISSARDO, 2013, p. 29). Sobre sua criação, Jorge apresenta:

A rua Maria Augusta, interserida na Chácara do Capão, data de 1875. Ligava o caminho de entrada da propriedade [...] com a rudimentar trilha dirigida ao Caaguaçu, mais tarde conhecida como Real Grandeza/ Avenida Paulista.

[...]

A rua Maria Augusta, preservando o nome, seria prolongada até a rua Caio Grado, em 1891 [...] Somente com a assinatura da Lei no 3094, de 26 de setembro de 1927, é que receberia o nome de rua Augusta. (JORGE, 19-?, p. 193)

A avenida Paulista foi inaugurada em dezembro de 1891 a partir da regularização da rua Real Grandeza, a qual fazia parte das chácaras do Capão, Joaquim Eugênio de Lima, João Borges de Figueiredo e João Augusto Garcia (JORGE, 19-?, p. 104-105). A inauguração da avenida foi de grande importância para a região em termos de valorização e de investimentos em infraestrutura. Mas, mesmo antes disso, o fator da localização, somado às características já abordadas, fez com que o bairro da Consolação recebesse equipamentos e instalações de diversos tipos. Em 1878 foi iniciada a construção do primeiro reservatório de água da cidade de São Paulo nas propriedades do Major Benedito Antônio da Silva, Chácara do Capão, Rua da Consolação, 159 (JORGE, 19-?, p. 98).

As mudanças pelas quais a Rua Augusta passou ao longo do tempo devido à evolução dos meios de transporte são exemplos das transformações que ocorreram na cidade como um todo, passando do transporte com bonde à tração animal, ao bonde elétrico e ao automóvel. Por sua importante função de conexão entre o Centro e a avenida Paulista, e também de ligação com os novos bairros da região sudoeste do espigão, como o Jardim América e o Jardim Europa, a rua se tornou trajeto dos principais meios de transporte, o que conseqüentemente gerou transformações nas formas de sua ocupação (PISSARDO, 2013, p. 33, 35, 40).

Além da infra-estrutura [sic] urbana, como calçamento e iluminação, que garantiam a locomoção do transporte a pé pela rua, o transporte público coletivo foi um dos principais meios de locomoção usados para transportar o aólve que separava a avenida Paulista da cidade. Inicialmente, a principal forma de transporte eram os bondes a burros da Companhia Viação Paulista que subiam e desciam a rua para circular por toda a avenida. (PISSARDO, 2013, p. 35).

A companhia Viação Paulista construiu um local na Rua Augusta para abrigar os animais e as carroças na altura próxima à Rua Peixoto Gomide. No entanto, em 1901 a empresa entrou em concordata e houve uma comoção pública demandando que a Light implantasse os bondes elétricos na via, o que ocorreria em 1902 com a linha “Pinheiros” (PISSARDO, 2013, p. 35-37).

Com o aumento do tráfego de veículos a partir da década de 1920, Pissardo apresenta a Rua Augusta, a Avenida Angélica, a

Rua da Consolação e a Avenida Anhangabaú (futura Avenida Nove de Julho) como vias de grande importância para o acesso ao centro da cidade. O Plano de Avenidas de Prestes Maia definiu a Rua Augusta como via radial secundária e previu a reforma que a ampliaria através da Rua Martins Fontes, criando assim uma via direta entre o Centro e o distante bairro Cidade Jardim (PISSARDO, 2013, p. 43). Jorge ressalta como as próprias políticas públicas tiveram a intenção de dar ao bairro um caráter de continuidade com relação ao centro da cidade.

Ocupação física e social

Com a proclamação da República, a Guarda Nacional se instalaria no bairro da Consolação, o qual ficaria conhecido por abrigar coronéis (JORGE, 19-?, p. 90). Entre os anos de 1870 e 1900, o crescimento populacional fez com que moradias surgissem no bairro, principalmente casas burguesas, de comerciantes, de fazendeiros e de políticos. Jorge explica que no período o rápido crescimento acabou por formar blocos residenciais isolados e desarticulados (JORGE, 19-?, p. 95-96).

O autor contextualiza que a Rua da Consolação, em 1894, possuía habitações apenas nas proximidades da Rua Maria Antónia e da atual Rua Dona Antônia de Queiroz. As edificações eram constituídas por “sobrados e sobradões de característico rural, erguidos com igual gabarito”, as quais “alinham-se em calçadas de curta largura dos dois lados das ruas, geralmente sem guias de pedra para separá-las do leito carroçável” (JORGE, 19-?, p. 114, 118-119). Construídos em sua maioria com tijolos, alguns dos



Figura 30:

Fachada da estação de bondes elétricos da Light na Rua Augusta. Fonte: Gaensly, Guilherme. 1921. Departamento de Patrimônio Histórico da Eletropaulo. Fundação Energia e Saneamento. In: PISSARDO, 2013, p. 38.

casarões possuíam acesso por um corredor lateral, a disposição interna se dava por longos corredores com cômodos de ambos os lados e as cozinhas e salas eram voltadas para um pequeno pátio interno. Nos fundos, quintais com depósito e moradias de escravos ou agregados, por vezes cocheira, mas com frequência hortas e pomares (JORGE, 19-?, p. 119-120).

No fim do século XIX, as elites se voltaram mais para os bairros de Higienópolis, Campos Elíseos e Santa Cecília para a construção de suas residências, e, a partir de 1910, para a Avenida Paulista, deixando de lado o bairro da Consolação (JORGE, 19-?, p. 120-121). Dessa maneira, o bairro nunca foi inteiramente nobre, mas sim um espaço socialmente híbrido:

Bem cedo, contudo, esse arrabalde da Consolação aceitaria, depois da Abolição, contingente de escravos alforriados e recém-libertos que, ao buscarem espaços livres para morar com suas famílias, alcançaram a parte alta da Bela Vista e se posicionaram no eixo das ruas Frei Caneca e Bela Cintra. Ocupando casas de modesta construção levantadas por imigrantes italianos para fins de locação e apresentando um outro característico habitacional irradiado por toda São Paulo – os porões. (JORGE, 19-?, p. 122)

Apesar do fato da Rua Augusta sempre ter tido uma ocupação diversificada tanto em termos de uso quanto socialmente, Pissardo mostra que isso se organizava em trechos. Enquanto os lotes das classes altas se concentraram nas partes mais próximas ao Centro e à Avenida Paulista, entre essas áreas, na proximidade da Rua Costa, instalaram-se as classes populares em lotes menores:

No entanto, pode-se observar uma concentração de determinadas funções e grupos sociais em seções separadas da rua, concentrando-se na região mais próxima da avenida Paulista os palacetes voltados para a elite, nas proximidades da rua Martinho Prado os colégios de elite e alguns palacetes e sobrados de classe média-alta e na parte intermediária da rua (entre a Antônia de Queiroz e a rua Mathias Ayres) as edificações de uso misto e classe média baixa e de operários. (PISSARDO, 2013, p. 45)

Pissardo justifica que só foi viável a venda de lotes na região, com lotes menores e variedade de usos, devido às características geográficas e urbanas, fatores que não permitiram que o bairro se tornasse um loteamento inteiramente nobre. Segundo ele, as primeiras aprovações de plantas da rua foram de casas operárias construídas por imigrantes. Além delas, também existiam casas com uso misto, comércio na fachada e a moradia nos fundos (PISSARDO, 2013, p. 46).

Casas geminadas destinadas ao investimento e à classe média foram construídas em grande número na Rua Augusta a partir de 1903. Um dos estudos de caso desta dissertação, localizado na esquina com a Rua Matias Aires, foi construído no terreno onde havia um conjunto desse tipo de moradia de propriedade de Joaquim Ferreira Lopes, mesmo nome dado ao edifício construído posteriormente (PISSARDO, 2013, p. 52).

As casas e palacetes das classes altas, como foi dito, dividiam-se em dois trechos da Rua Augusta, mas apresentavam características um pouco diferentes. Na parte próxima à Avenida Paulista, casas foram implantadas no centro do lote com mais

cômodos e destaque maior às ornamentações de fachada. Na parte mais próxima ao Viaduto Martinho Prado, as casas também possuíam diversos cômodos, com jardins laterais ou frontais e decorações na fachada, mas pelas dimensões dos lotes, profundos e estreitos, as casas ainda se mantinham justapostas. No entanto, o modelo da moradia de alto padrão foi mudando a partir da criação de loteamentos exclusivamente residenciais como os bairros-jardins, um movimento que se iniciaria nos anos 1940, marcando o deslocamento das elites no sentido sudoeste (PISSARDO, 2013, p. 56-59).

A verticalização

Pissardo mostra como o aumento do tráfego de pessoas e de automóveis na região, pelo fato de ser uma importante conexão com o centro da cidade, fez com que, a partir de 1941, o bairro e principalmente a Rua Augusta passassem por transformações. Os palacetes e casas foram dando lugar à verticalização de habitação e aos usos mistos com serviços e comércio. Segundo Pissardo, a verticalização tanto comercial quanto residencial se concentrara principalmente nas regiões antes ocupadas pelas elites (PISSARDO, 2013, p. 215-216). O autor apresenta alguns anúncios de jornal que mostram como conjuntos de casas eram vendidos para que fosse possível verticalizar. Esses edifícios tinham como foco a classe média, por sua localização próxima ao Centro, com preço acessível e espaços econômicos (PISSARDO, 2013, p. 92).

Na Rua Augusta, entre as décadas de 1940 e 1950 os edifícios construídos possuíam um número reduzido de pavimentos, em torno de três, concentrando-se na região próxima à Rua Dona

Antônia de Queiroz. De 1950 até 1970, os edifícios residenciais construídos possuíam mais andares, localizavam-se principalmente entre a Rua Peixoto Gomide e a Avenida Paulista, e apresentavam térreos com uso comercial e de serviços. Com o crescimento da verticalização para edifícios empresariais ao longo da avenida Paulista, principalmente nos anos 1960, esse uso também se desenvolveu em sua proximidade, quando edifícios de escritórios, bancos e de órgãos governamentais foram instalados no bairro (PISSARDO, 2013, p. 94-98).

O comércio

O rés do chão, nas principais vias do bairro, tanto das casas como dos térreos dos edifícios propiciavam locais para a instalação de comércios, os quais tinham seu público garantido, seja pelo movimento gerado pela característica de conexão do bairro, seja pelos colégios instalados na região.

A partir de 1950, o comércio da Rua Augusta, que até então possuía principalmente a função de abastecimento, passa a se voltar para a moda e o comércio de luxo, concentrado principalmente no trecho do lado dos Jardins, mas também no trecho do lado do Centro mais próximo à Avenida Paulista. Pissardo explica que o lado dos Jardins reunia principalmente o comércio relacionado à moda e à beleza, enquanto o lado do Centro era mais relacionado à decoração e móveis, com caráter mais industrial.

Voltadas para a Rua Augusta, em ambos os lados da avenida Paulista foram construídas diversas galerias comerciais também nesse período. Já difundidas no Centro Novo, como tratamos

no primeiro capítulo, as galerias comerciais ampliavam o aproveitamento dos terrenos para o uso de lojas. Mas, nesse caso, em sua grande maioria, as galerias ficavam restritas ao lote, sem realizar a conexão entre diferentes ruas (PISSARDO, 2013, p. 99-107).

O sucesso dos *shopping centers*, de 1970 em diante, fez com que o comércio de rua fosse cada vez mais deixado de lado e principalmente o trecho da Rua Augusta do lado do Centro sofresse com a queda de frequentadores (PISSARDO, 2013, p. 109-111).

Educação, esporte, cultura e sociabilidade

Foi no bairro da Consolação onde se instalaram as primeiras escolas e estabelecimentos esportivos de origem estrangeira. Com o crescimento populacional, a demanda por estabelecimentos de ensino aumentou. Pissardo ressalta que a transição do século XIX para o XX foi um momento de discussão, transformação e valorização do sistema educacional. Visando a elite cada vez mais preocupada com a educação de seus filhos, escolas estrangeiras e católicas foram abertas em localizações privilegiadas próximas dos bairros da classe alta, como era o caso da Consolação, entre Higienópolis e a Avenida Paulista (PISSARDO, 2013, p. 61-62). Na região foram criadas diversas instituições de ensino, mesmo que estas por vezes não tenham durado muitos anos. Na década de 1960, por exemplo, com o crescimento da verticalização e da especulação imobiliária, parte dos colégios se mudaria do bairro.

No ano de 1907, as Irmãs Cônegas Regulares de Santo Agostinho-Santa Mônica se instalaram na esquina da Rua Caio Prado e Maria Augusta. No local foram erguidos o mosteiro e também

o Colégio das Cônegas de Santo Agostinho e, posteriormente, o Colégio Des Oiseaux, em 1913 (JORGE, 19-?, p. 136-137). Foram criados também desde o Grupo Escolar São Paulo, ainda existente, na esquina da Rua da Consolação com a Rua Dona Antônia de Queiroz, às escolas particulares, como o Ginásio Santa Isabel, na esquina da Rua Augusta com a Rua Luiz Coelho, o Ginásio Paes Leme, na esquina também da Rua Augusta com a Avenida Paulista, ambos extintos, além do Colégio São Luís, o qual manteve suas atividades no bairro desde 1918 até o ano de 2020 (JORGE, 19-?, p. 140-143).

Além do Colégio Des Oiseaux, foi instalado em 1903 na Rua Augusta o Kingston College, o qual duraria poucos anos, e em 1911 a Escola Alemã, na Rua Olinda, hoje Rua João Guimarães Rosa, na Praça Roosevelt. Também no ano de 1911 foi criado por um grupo de advogados e médicos o Instituto Universitário de São Paulo (PISSARDO, 2013, p. 70).

Muitos imigrantes vindos para São Paulo ainda no fim do século XIX se instalaram na região da Consolação, sejam Italianos, Portugueses, Espanhóis ou mesmo Ingleses. Jorge destaca que o bairro teve influência principalmente da comunidade italiana de classe média, da qual faziam parte comerciantes e trabalhadores (JORGE, 19-?, p. 170).

Além da influência na criação das escolas, os imigrantes também tiveram importante papel no desenvolvimento das instituições esportivas. Jorge conta que, em 1888, foi criado o São Paulo Athletic Club (SPAC) entre as ruas da Consolação e Maria Augusta. Fundado por um filho de ingleses, o clube tinha o objetivo de funcionar como local de convívio da colônia inglesa e foi o local onde teve início o futebol na cidade (JORGE, 19-?, p. 87-89).



Figura 31:

Colégio Des Oiseaux. Disponível em: <https://arquivo.arq.br/projetos/colégio-des-oiseaux#&gid=1&pid=1>. Acesso em 10 de maio de 2021.

A criação do SPAC não foi um movimento isolado, na região também foi construído o Velódromo, em 1895, com financiamento de Dona Veridiana Prado e do Veloce Club Olympico Paulistano. Apesar do foco no ciclismo, o local também poderia receber esportes, entre eles esgrima, patinação, futebol, natação, entre outros. E, além da questão do esporte, era um local de sociabilidade da elite, com a realização de eventos e festas, a partir das quais jovens se organizaram para a criação do Club Atlético Paulistano, voltado principalmente para a prática de futebol. No entanto, em 1915, o

clube se mudaria para o Jardim América, ainda na continuação da Rua Augusta, no outro lado do espigão. A mudança se deu pela desapropriação do terreno original para a criação da Rua Nestor Pestana e acabou reafirmando a mudança da elite na direção do vetor sudoeste (PISSARDO, 2013, p. 71-72). A instalação de escolas e clubes de elite, além da linha de bonde na Rua Augusta, foi fator que contribuiu para que a região fosse valorizada e atraísse investimentos.

O bairro também teve uma relação próxima com a comunidade judaica. Em 1941, a Congregação Israelita Paulista criou a Casa da Juventude na Rua Augusta; em 1957, foi inaugurada uma sinagoga na Rua Antônio Carlos, com o projeto de Henrique Mindlin e Giancarlo Palanti, resultado de um concurso de arquitetura; e, em 1965, a Casa da Juventude seria inaugurada, dessa vez, também na Rua Antônio Carlos (JORGE, 19-?, p. 171-172).

A importância cultural do centro da cidade aos poucos foi se expandindo e se deslocando para outras regiões como o bairro da Consolação. A Rua Augusta, por seu grande movimento, reuniu uma grande quantidade de estabelecimentos ligados à cultura jovem, como cinemas, lojas de roupas, restaurantes e lanchonetes (PISSARDO, 2013, p. 113-123).

No bairro se instalaram diversos cinemas, dando continuidade ao grande número desses estabelecimentos existentes na região do Centro Novo. Na Rua da Consolação foram criados o cinema América, em 1914, futuro Cine Rio, em 1947, também o Astúrias, próximo à avenida Paulista, o qual se tornaria o Ritz-Consolação em 1944; além do Trianon, em 1959, que, apesar de demolido com o alargamento da Rua da Consolação, foi

reerguido no mesmo local como o cinema Belas-Artes (JORGE, 19-?, p. 144-145).

A Rua Augusta chegou a possuir, nos anos 1960, seis cinemas, quatro em seu trecho do lado do Centro e dois no trecho dos Jardins. Pissardo os elenca:

- Cinema Majestic – 1947 – Rua Augusta, 1475
(atual Espaço Itaú de Cinema)
- Regência – 1954 – Rua Augusta, 973
- Marachá – 1955 – Rua Augusta, 778
- Picolino – 1955 – Rua Augusta, 1533
- Paulista – 1955 – Rua Augusta com rua Oscar Freire
- Orly – década de 1960 – Rua Augusta, 2075
(SIMÕES, 1990, p. 160, apud PISSARDO, 2013, p. 114).

Por ser uma das principais atividades de lazer em São Paulo, os cinemas se tornaram polos atrativos para instalação de outros usos, como bares, lanchonetes e restaurantes. Mas, no fim da década de 1960 e início da década de 1970, com a disseminação da televisão e os problemas devido ao grande tráfego de veículos na via, os cinemas, assim como o comércio de luxo, entraram em crise com a redução dos frequentadores. Nesse momento, alguns dos cinemas fecharam e outros passaram a se dedicar aos filmes de arte como forma de se diferenciar e garantir seu público (PISSARDO, 2013, p. 113-115).

Foram diversos os teatros também instalados na região, sendo o primeiro o Teatro Cultura Artística de 1950 na rua Nestor Pestana, na rua Augusta a Casa de Goethe em 1963, o

Teatro Record em 1969, no local do antigo cinema Regência, e o teatro Auditório Augusta em 1973 (PISSARDO, 2013, p. 148-150).

A estética dos jovens que frequentavam a rua Augusta, indo aos cinemas, comprando roupas e consumindo em restaurantes e bares, além da cultura do automóvel, todas com inspiração nos Estados Unidos, fizeram da rua uma referência para o movimento da Jovem Guarda nos anos 1960.

[...] a rua foi amplamente apropriada pela mídia e pela sociedade enquanto uma rua “modelo” da cidade, onde a elite paulistana se reunia para fazer compras e se sociabilizar. A exaltação da imagem da rua vai servir como uma bandeira para uma São Paulo que buscava se posicionar como a “locomotiva do país”. Essa imagem midiática vai ajudar a atrair mais frequentadores para a rua, novos investimentos comerciais, como as galerias construídas por grandes incorporadoras e servir como argumento de diversos empreendimentos residenciais que se estabelecem nas proximidades.
(PISSARDO, 2013, p. 218)

Na década de 1960, com influência do *rock and roll* surgiram locais destinados à vida boêmia noturna, localizados principalmente entre a alameda Lorena e a rua Estados Unidos do lado dos Jardins e na região da Praça Roosevelt do lado do Centro. Na região central, assim como no Centro Novo, os estabelecimentos misturavam os usos de bar, restaurante e boate, oferecendo também música ao vivo, geralmente dos gêneros *jazz* e bossa nova, atraindo um público mais velho e da elite. Esses estabelecimentos concentrados na Praça Roosevelt a tornaram

um importante ponto de sociabilidade. No entanto, após as obras mal-acabadas da praça, no fim da década de 1960, essa localidade entrou em decadência e parte dos bares foram fechados ou mudaram para outros endereços (PISSARDO, 2013, p. 122-123).

Pós-1970

Na década de 1970, a Rua Augusta receberia um grande número de hotéis de alto padrão voltados aos executivos das empresas instaladas na região. Parte dos hotéis, com o crescimento das casas noturnas, já na década de 2000, passaria a se voltar para o público jovem e boêmio. No fim da década de 1970 e principalmente na de 1980, no trecho intermediário entre a Avenida Paulista e o Centro se instalou uma série de casas noturnas, parte delas destinada à prostituição, contribuindo para a associação do local ao “submundo”.

Situada num bairro dito de transição, a rua Augusta perderia o seu potencial econômico-comercial, apenas desenvolvido pós-Paulista, bem como mostraria acentuada deterioração imobiliária, a partir da década de 1960. Todavia, com o deslocamento de hotéis de 4 e 5 estrelas para essa via, operar-se-ia progressiva recuperação, permitindo o assentamento de novos equipamentos e de repartições oficiais, como a Comgás e a Companhia do Metropolitano de São Paulo. (JORGE, 19-?, p. 194)

Com as alterações viárias realizadas em 1968 no acesso da Radial Leste-Oeste e a modernização da Praça Roosevelt, o tráfego de carros se intensificou na Rua Augusta, assim como os

congestionamentos e a falta de estacionamento para veículos. Esses problemas, somados à impossibilidade de alargamento da rua, fizeram com que diminuíssem os clientes, gerando uma crise do comércio de luxo local, uma crise concomitante com a construção dos primeiros *shopping centers* (PISSARDO, 2013, p. 82-83).

A preferência e o predomínio do transporte individual por automóveis também geraram muitas críticas ao transporte público na Rua Augusta, consideravam que o bonde e depois o trólebus atrapalhavam o tráfego e contribuíam para os congestionamentos. Com a mudança do serviço de bondes da Light para a Companhia Municipal de Transportes Coletivos, a partir da década de 1960 os bondes foram sendo tirados de circulação até serem extintos no bairro da Consolação em 1966 (JORGE, 19-?, p. 168).

O foco por parte do poder público no viário fez com que fossem deixadas de lado outras infraestruturas, como as calçadas e mesmo a recém-modernizada Praça Roosevelt havia ficado com partes inacabadas, contribuindo para a impressão de abandono, a qual começou a englobar também as edificações. Foi principalmente nesse período que as escolas estrangeiras decidiram se mudar da região (PISSARDO, 2013, p. 89-90).

Na década de 1990, a crise dos hotéis relacionada à mudança do centro comercial em direção à Faria Lima e, nos anos 2000, o interesse por parte da prefeitura em renovar a região fizeram com que a rua Augusta passasse por novas transformações, com a diminuição dos estabelecimentos relacionados à prostituição e o aumento de bares e casas noturnas voltados a diversos grupos sociais e tribos (PISSARDO, 2013, p. 129-145). Ações como a reforma de calçadas e a construção da linha amarela do metrô

contribuíram para a valorização da região e para que ocorresse um *boom* imobiliário nos anos 2010 na região.

Vemos, então, como as mudanças de centralidades na cidade de São Paulo do Centro para a Avenida Paulista e, posteriormente, para as avenidas Faria Lima e Berrini, assim como os locais escolhidos para habitação pela elite, influenciaram claramente a ocupação do bairro (PISSARDO, 2013, p. 217).

Os edifícios dos anos 1950 e 1960

Esta dissertação analisou edifícios construídos entre os anos de 1950 e 1970, período de construção de grande parte dos edifícios que até hoje caracterizam o bairro. Essa produção se mostra importante especialmente frente às transformações geradas pela grande quantidade de empreendimentos imobiliários da década de 2010, na qual ocorreu um grande número de lançamentos de edifícios habitacionais, que apresentam características tipológicas e de implantação muito diferentes daquelas do início da verticalização do bairro. Em sua maioria, os novos edifícios são mais altos que os das décadas de 1950 e 1960, de uso apenas habitacional, recuados em relação aos limites do lote, com grades e muros. Em alguns casos, construções que, ao ocuparem terrenos lembrados, possuindo frente para duas ruas, escolhem dar as costas para a Rua Augusta, murando um grande trecho da fachada da rua, que antes era dedicada ao comércio tão característico dela.

Pissardo também chama a atenção para essa contraposição entre as construções recentes e as de uso misto que receberam

os estabelecimentos culturais e de sociabilidade no momento de formação de São Paulo como metrópole cultural:

A solução de edifícios de uso misto, típica da arquitetura dos anos 50 e 60, garantiu o espaço que esses novos estabelecimentos de lazer vão adotar. Por outro lado, os novos prédios exclusivamente comerciais ou residenciais, em processo de construção a partir de 2012 ameaça transformar as apropriações futuras da rua, uma vez que seus projetos não contemplam espaços de uso coletivo para os transeuntes, substituindo as antigas frentes térreas diretamente abertas para via pública, por grandes paredes cegas de garagens privadas. (PISSARDO, 2013, p. 216)

Levando em conta que não há uma delimitação oficial dos bairros da cidade, uma vez que não são limites administrativos, sua definição varia e está ligada ao cotidiano dos moradores e a questões culturais e de identidade. Na cidade de São Paulo, há o distrito da Consolação, que abrange os bairros da Consolação, Pacaembu, Higienópolis e parte da Vila Buarque. Como forma de definir um limite espacial para estudo desta dissertação, foi escolhido utilizar como limites para a área de análise as grandes vias urbanas: Avenida Paulista, Rua da Consolação e Avenida 9 de julho, conforme indicado no mapa a seguir:

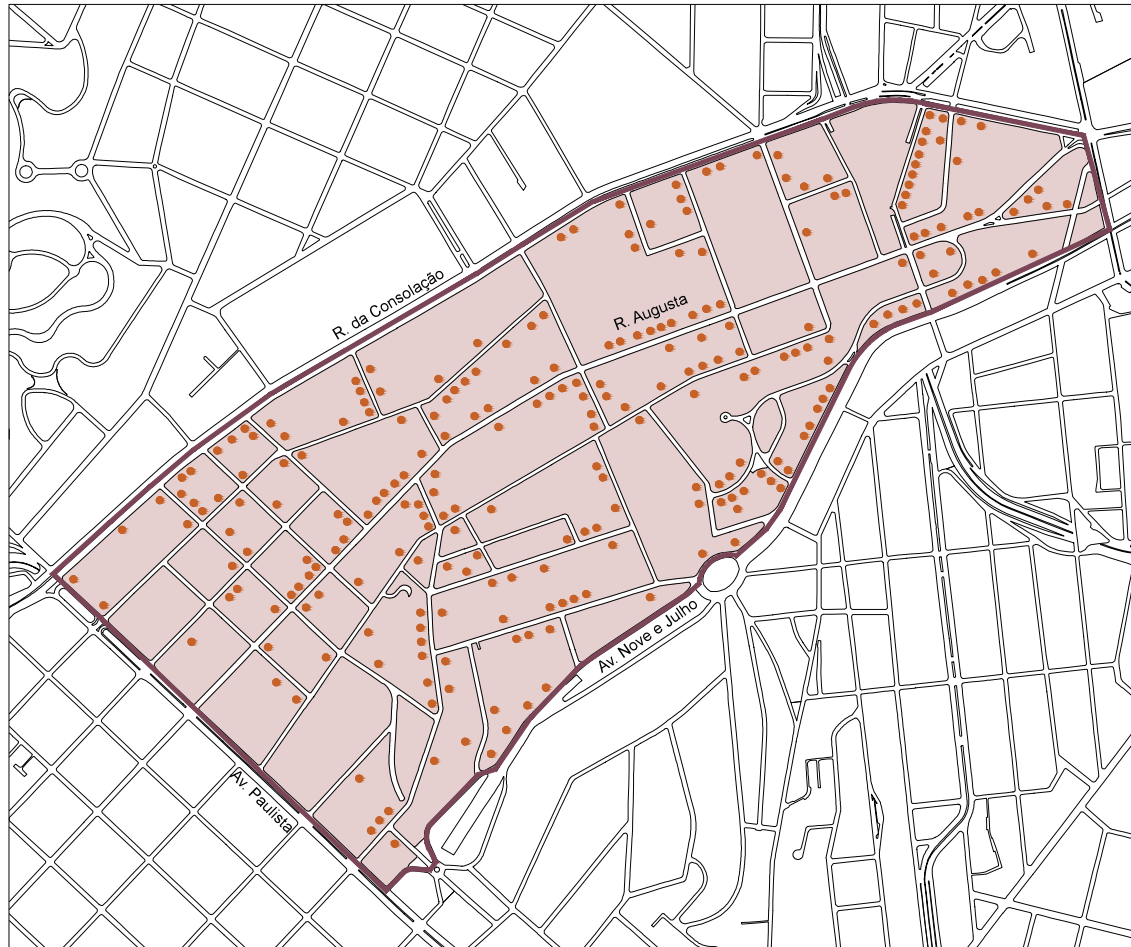


Figura 32 - Bairro da Consolação - Mapa dos edifícios habitacionais construídos entre os anos de 1950 e 1970

- Edifícios habitacionais construídos entre 1950-1970

0 100 200 300 500 m



Mapa realizado pela autora com base na tabela de IPTU da Prefeitura do Município de São Paulo disponível em: <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/>. Acesso em 10 de maio de 2019.

Com base na tabela de dados do IPTU disponibilizada pela Prefeitura do Município de São Paulo e nas plantas dos edifícios pesquisados junto ao Arquivo Municipal da cidade de São Paulo, foram indicados no mapa aqueles de uso residencial construídos entre 1950 e 1970. Apesar de haver imprecisões presentes nos dados da tabela do IPTU, o mapa ajuda a ter uma noção do volume dos edifícios habitacionais construídos no período e sua relevância e participação na constituição do bairro.

Pode-se notar que, apesar da grande verticalização do período, as construções no geral não ocupam a maior parte das quadras. Por isso, não há a criação de uma massa uniforme, mas sim, apenas de alguns conjuntos construindo pequenos trechos de unidade. Esse fato pode ser visto na Praça Roosevelt e na Avenida Nove de Julho na parte próxima ao Centro, ou em pequenos grupos de três ou quatro edifícios espalhados nas demais vias da área analisada. Com base no mapa e na observação do bairro, vemos que ele apresenta uma ocupação heterogênea, onde convivem construções de diferentes períodos, englobando desde alguns casarões antigos, cada vez mais raros, edifícios baixos de dois a três pavimentos, galpões comerciais, edifícios de altura intermediária no alinhamento dos lotes, até edifícios altos com recuo e isolados nos lotes.

A partir do mapa já apresentado, foram destacados os edifícios habitacionais com térreo comercial. Com base nesse levantamento realizado através de visitas e da ferramenta do Google Maps, pode-se ressaltar que esse tipo de edifício se concentrou nas vias e trechos de maior movimento, principalmente de pedestres, como a Rua Augusta e em sua proximidade nas ruas transversais,

assim como nas vias da área adjacente ao centro da cidade. Foi possível notar que nos edifícios do período, principalmente naqueles com térreo comercial, há uma predominância das construções sem recuo, seja com o alinhamento do embasamento comercial, ou do edifício como um todo.

A análise dos estudos de caso desta dissertação tem como base a compreensão da formação do bairro, sua ocupação, constituição de seus lotes e sua inserção no processo de verticalização da cidade. A partir do levantamento dos edifícios construídos no período entre os anos de 1950 e 1970 e da análise de suas diferentes características, foram selecionados os estudos de caso apresentados no item 3.3.

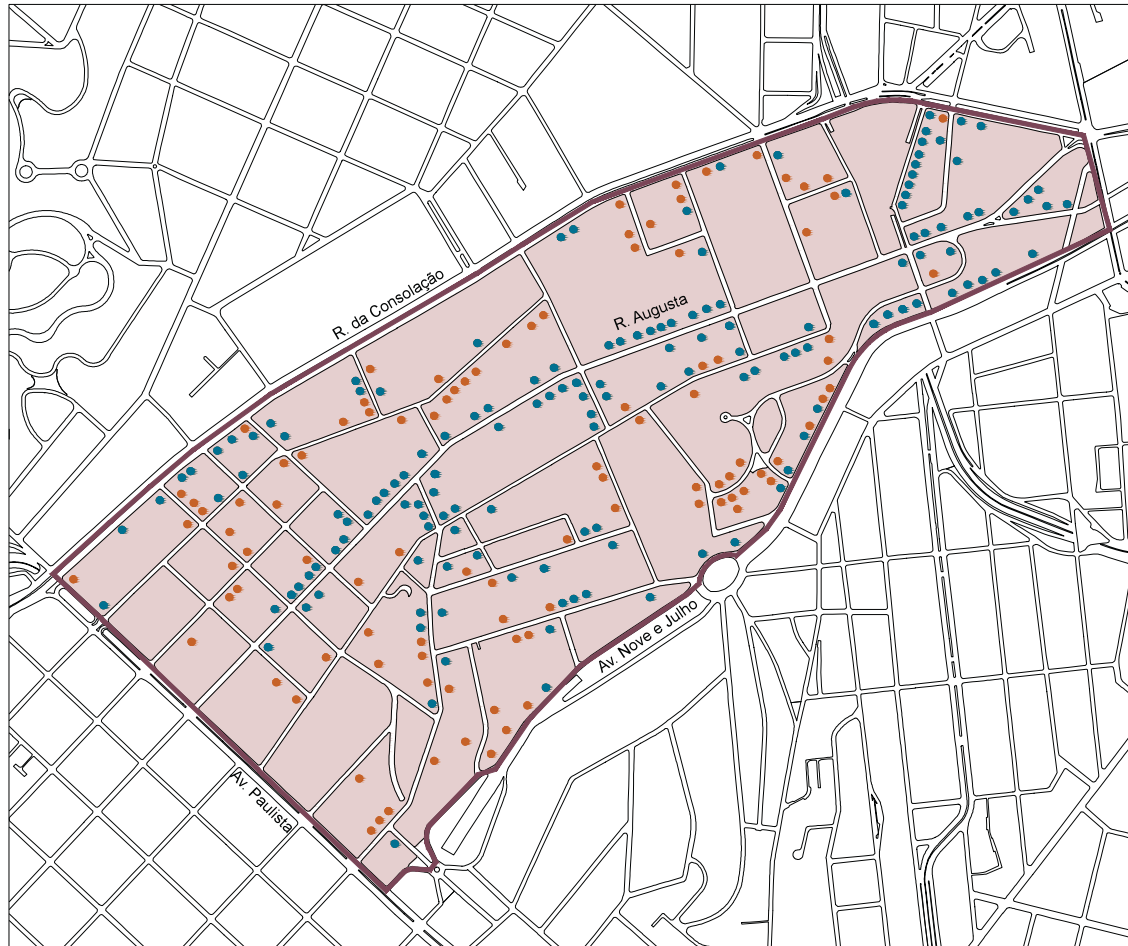
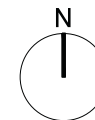


Figura 33 - Bairro da Consolação - Mapa dos edifícios habitacionais e habitacionais com térreo comercial construídos entre os anos de 1950 e 1970

- Edifícios habitacionais construídos entre 1950-1970
- Edifícios habitacionais com térreo comercial construídos entre 1950-1970

0 100 200 300 500 m



Mapa realizado pela autora com base na tabela de IPTU da Prefeitura do Município de São Paulo disponível em: <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/>. Acesso em 10 de maio de 2019.

3.2 OS EXEMPLARES COTIDIANOS

Entre os edifícios habitacionais construídos nas décadas de 1950 e 1960 no bairro da Consolação, estão edifícios já consagrados e estudados pelo meio acadêmico, como o Edifício Anchieta de Marcelo Roberto e Milton Roberto (1941), Edifício Ibaté de Franz Heep (1953), Edifícios Chipre e Gibraltar de Giancarlo Palanti (1952), Edifício Jane Rose e Planalto de Jorge Wilhelm (1960), Edifício Anita de Alfred Duntuch (1965), entre outros. No entanto, como se pode ver nos mapas apresentados no item anterior, existem muitas construções voltadas para o uso residencial realizadas nessas décadas, as quais nunca foram objeto de estudo acadêmico, mas que possuem relevância do ponto de vista arquitetônico não só pontual, mas também da compreensão da produção habitacional coletiva da época e, por isso, são o foco dos estudos de caso desta dissertação.

São edifícios modernos com características que permitiam o maior aproveitamento dos terrenos valorizados dos bairros centrais, com o maior número de unidades, economia na

infraestrutura e acabamentos, o que ia ao encontro dos ideais dos incorporadores, conforme discorre Rossella Rossetto em sua tese de doutorado²², e já foi tratado nos capítulos anteriores. Vemos, dessa forma, que através do mercado imobiliário a arquitetura moderna foi difundida não só nos exemplares de arquitetos reconhecidos pela crítica, mas em uma produção coletiva responsável pela construção e verticalização de diversos bairros da cidade nesse período.

Edifícios que não são exemplares excepcionais, mas em que se percebe uma qualidade arquitetônica e que fazem parte da paisagem cotidiana da cidade. Sendo assim, uma arquitetura presente na experiência do homem, mas que passou em certa medida despercebida no âmbito da crítica e da academia. Luis Espallargas

22 - ROSSETTO, Rossella. *Produção imobiliária e tipologias residenciais modernas*. São Paulo – 1945/1964. Tese de doutorado. São Paulo: FAUUSP, 2002.

Gimenez, em dois artigos²³ e no livro sobre a obra do arquiteto João Kon, trata da importância e da relevância de se olhar também para essa produção. Segundo Gimenez, há no campo acadêmico uma resistência para tratar dessa “arquitetura comum” feita para o mercado imobiliário, por estar fora da seleção de projetos prestigiados e por ser uma produção sem engajamento, o que fazia com que fosse muitas vezes vista de forma negativa.

No entanto, nos últimos anos, o campo da pesquisa tem dado cada vez mais atenção a esses edifícios que são relevantes para pensar a arquitetura e entender a produção da cidade. Temos teses de doutorado focadas na obra de arquitetos ativos na produção para o mercado imobiliário, como a de Joana Mello Silva sobre Jacques Pilon²⁴, o livro sobre o arquiteto João Kon²⁵, além de pesquisas sobre a atuação dos arquitetos estrangeiros em teses como a de Anat Falbel sobre o arquiteto Lucjan Kornogold²⁶. Temos também recentemente dissertações sobre o processo de verticalização que

23 - GIMENEZ, Luis Espallargas. *A propósito do juízo da arquitetura paulistana*. Vitruvius. Disponível em: <https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/09.105/73>. Acesso em: 02 de novembro de 2019.

GIMENEZ, Luis Espallargas. *Arquitetura pequena: quando simplicidade e correção substituem a genialidade*. Óculum, Campinas: FAU PUC-Campinas. V. 3, p. 72-80, mar. 1993.

24 - SILVA 1, Joana Mello de Carvalho. *O arquiteto e a produção da cidade: a experiência de Jacques Pilon em perspectiva (1930-1960)*. Tese de doutorado. São Paulo: FAUUSP, 2010.

25 - GUERRA, Abilio; GIMENEZ, Luis Espallargas; SERAPIÃO, Fernando. *João Kon, Arquiteto*. São Paulo: Romano Guerra editora, 2016.

26 - FALBEL, Anat. *Lucjan Kornogold: A trajetória de um arquiteto imigrante*. Tese de doutorado. São Paulo: FAUUSP, 2003.

olham para projetos de menor destaque como a pesquisa de André Luiz Turra Nunes sobre a verticalização da Avenida Paulista²⁷. É, nesse sentido, que esta pesquisa busca contribuir também com a ampliação desse conhecimento.

Os exemplares “corriqueiros”, bons exemplos da arquitetura moderna, formam grande parte dos bairros centrais e permanecem como edifícios vivos e funcionais, possivelmente pela relação entre edifício e cidade acontecer de forma mais rica do que nas produções habitacionais realizadas posteriormente. E, convergindo com Gimenez, é possível destacar na análise desses projetos que, apesar da crítica feita ao modernismo, no que diz respeito à falta de relação entre obra e seu lugar de implantação, esses edifícios apresentam “a construção formal segundo o reconhecimento da estrutura da cidade e constituem experiências coletivas e visuais de ajuste, correção e construção dos espaços definidos entre objetos” (GIMENEZ, 2009).

Podemos dizer que o conjunto dos edifícios habitacionais construídos entre as décadas de 1940 e 1970 pode ser visto dentro de um processo coletivo como uma produção bastante diversa, conforme trata Rossetto em sua tese. Como vimos, o grupo de arquitetos responsável pelos projetos habitacionais do período, muitos deles estrangeiros, teve boa formação e foi responsável por essa arquitetura moderna, mas muitos deles não se tornaram conhecidos e nem foram reconhecidos por suas obras. Isso se dava por

27 - NUNES, André Luiz Turra. *O edifício vertical e o desenho da cidade. A arquitetura moderna e o processo de verticalização da Avenida Paulista entre 1937 e 1972*. Dissertação de Mestrado. São Paulo: FAUUSP, 2019.

atuarem, com frequência, como parte das equipes dentro de escritórios de arquitetura ou de construtoras, não assinando os projetos. Foi uma combinação entre arquitetura moderna e mercado imobiliário que chegou a uma produção de relevância coletiva e profissional.

A maioria desses exemplares continua a existir em diferentes estados de conservação e de manutenção, ou descaracterização. No entanto, apesar dos novos edifícios da década de 2010 terem sido construídos, em geral, onde antes existiam casas antigas de um e dois pavimentos ou galpões, edifícios mais baixos de três e quatro pavimentos já foram demolidos para o surgimento de novos empreendimentos imobiliários. Esse foi o caso do Edifício Nicolau Schiesser, construído entre 1933 e 1934, projetado por Rino Levi na Rua Augusta, entre a Rua Dona Antônia de Queirós e a Rua Costa. O edifício habitacional de quatro pavimentos se encontrava descaracterizado e escondido por um conjunto de lojas construído em seu recuo e, sem que pudesse passar por um processo de restauro e pelas manutenções necessárias, foi demolido em 2014 para a construção de um grande condomínio residencial.

Vemos então a importância de olhar para esses exemplares “cotidianos”, não só os edifícios habitacionais modernos, também do ponto de vista do patrimônio e da história, de pensar “políticas de preservação de exemplares de arquitetura corriqueira”, como diz Renato Anelli no texto em que tratada da demolição do Edifício Nicolau Schiesser²⁸.

28 - ANELLI, Renato. *Edifício Nicolau Schiesser vai ser demolido. A obra de Rino Levi em risco*. Minha Cidade, São Paulo, ano 14, n. 163.03, Vitruvius, fev. 2014. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/14.163/5047>. Acesso em: 10/12/2021.



Figura 34:

Fachada da Rua Augusta – Edifício Nicolau Schiesser. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/14.164/5105>. Acesso em: 10 de dezembro 2021.

Conforme trata Flávia Brito do Nascimento em seu livro *Blocos de Memórias*²⁹, se não houver o reconhecimento da produção desses conjuntos residenciais, é deixado de lado também, além do estudo desses exemplares, a sua preservação e a constatação de sua permanência. Nascimento destaca que a própria

29 - NASCIMENTO, Flávia Brito do. *Blocos de Memórias: Habitação Social, Arquitetura Moderna e Patrimônio Cultural*. São Paulo: Edusp: Fapesp, 2016.

Unesco em documento de 1994 aponta que: “A arquitetura do século XX não deve ser considerada somente do ponto de vista dos ‘grandes’ arquitetos e da estética, mas sim como uma notável transformação dos significados múltiplos no uso de materiais, tecnologia, trabalho, organização do espaço, e, de modo mais geral, da vida em sociedade.” (UNESCO, 1994, apud NASCIMENTO, 2016, p.49).

A autora também traz um trecho da *Carta de Veneza*³⁰ de 1964 que mostra o reconhecimento do valor de construções mais simples: “Reconhece-se, conseqüentemente, um valor monumental tanto nos grandes conjuntos arquitetônicos, quanto às obras modestas que adquiriram, no decorrer do tempo, significação cultural e humana.” (CURY, 2000, apud NASCIMENTO, 2016, p. 183). No entanto, Nascimento traz o questionamento de que, apesar dessas diretrizes, a preservação se volta muito mais para atividades culturais e não para o morar:

A isso se soma o perigo já apontado por Ulpiano Bezerra de Meneses, da recorrente identificação de atividades culturais como lugar e patrimônio. O desprezo pela função do habitar exclui a cultura do cotidiano, do trabalho. O morar, que tem intrínseca relação com o urbano, como já mostrado pelos arquitetos modernos, fica recorrentemente excluído da preservação em suas múltiplas esferas. (NASCIMENTO, 2016, p. 271)

30 - A Carta de Veneza foi promulgada em 1964 no II Congresso Internacional de Arquitetos e de Técnicos de Monumentos Históricos e demonstrava a intenção de desenvolver novas práticas com relação ao patrimônio.

Com o intuito de contribuir para a ampliação do conhecimento, do acervo e, de certa forma, para a permanência dos projetos habitacionais modernos, esta dissertação selecionou para análise, dentre a grande produção habitacional do período no bairro da Consolação, 10 exemplares de edifícios ainda desconhecidos do meio acadêmico, com diferentes abordagens para a questão do morar. Buscamos entendê-los como “exemplos que condensam processos estruturais e culturais mais amplos que o campo disciplinar”³¹, no sentido em que Joana Mello trata algumas obras de Franz Heep em seu artigo, e, assim como Alessandra Bedolini em sua dissertação³², compreender a importância dos objetos analisados inseridos em seu contexto, na produção arquitetônica de seu tempo, não com o intuito de enaltecer a arquitetura moderna, mas de compreender o que os tornam bons exemplares do ponto de vista projetual, construtivo e urbano.

31 - SILVA, Joana Mello de Carvalho. *Habitar a metrópole: os apartamentos quitinetes* de Adolf Franz Heep. Anais do Museu Paulista. São Paulo. N. Sér. v.21. n.1. p. 141-157. jan.-jun. de 2013. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/anaismp/article/view/68801/71339>. Acesso em 20 de abril de 2019.

32 - BEDOLINI, Alessandra Castelo Branco. *Banco Hipotecário Lar Brasileiro, S.A. Análise das realizações no Estado de São Paulo 1941-1965*. Dissertação de mestrado. São Paulo, FAU-USP, 2014, p. 203.

3.3 AS TIPOLOGIAS RESIDENCIAIS COM TÉRREO COMERCIAL

A partir do levantamento da ampla produção habitacional das décadas de 1950 e 1960 no bairro da Consolação, foram selecionados como estudos de caso os edifícios habitacionais com térreo comercial, por se tratar de um programa muito desenvolvido no período e por potencializarem a relação entre o edifício e a vida urbana da rua. Entre os exemplares apresentados e indicados no mapa no primeiro item deste capítulo, foram selecionados edifícios de relevância arquitetônica, com disponibilidade de acesso ao material iconográfico e que apresentassem diferentes soluções para o mesmo programa, em termos da relação entre o terreno e a quadra, da implantação do edifício em relação ao lote, ou das diferentes tipologias de unidade habitacional, possibilitando a criação de um pequeno acervo de edifícios com diferentes propostas de desenho para o mesmo programa.

Observando os exemplares do bairro, pudemos elencar as seguintes categorias, as quais procuramos representar nos estudos de caso escolhidos:

- Relação com a quadra: lotes de esquina ou de meio de quadra;
- Formato do lote: quadrados, retangulares profundos e estreitos ou largos e curtos, curvos ou com desníveis;
- Tipologia da edificação: lâmina, “L”, “U” ou torre;
- Tipologias das unidades habitacionais: diferentes números de dormitórios, um pavimento ou *duplex* e diferentes metragens;
- Distribuição das unidades comerciais: no mesmo volume ou em embasamento destacado da parte habitacional, implantado no limite do lote, recuado ou em galeria;
- Diferentes soluções de fachada, iluminação e ventilação.

No mapa a seguir destacamos, entre os edifícios residenciais com térreo comercial, aqueles selecionados para análise:

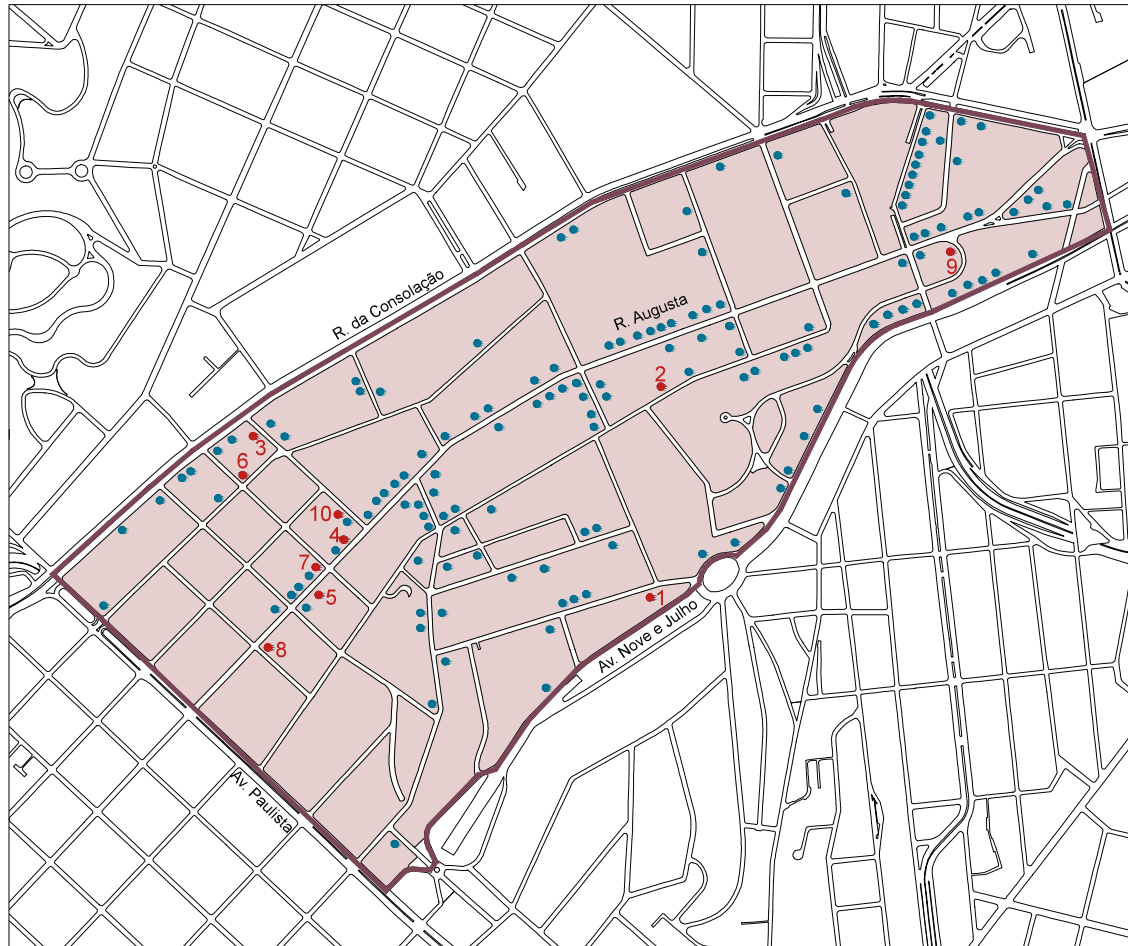


Figura 35 - Mapa com os edifícios selecionados para estudo de caso

- Edifícios habitacionais com térreo comercial
construídos entre 1950-1970
- Edifícios selecionados para estudo de caso



Mapa realizado pela autora com base na tabela de IPTU da Prefeitura do Município de São Paulo disponível em: <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/>. Acesso em 10 de maio de 2019.

Estudos de caso:

Edifícios de meio de quadra:

1. Edifício Santos Dumont – Rua Barata Ribeiro, 91 – 1953
2. Edifício Bela Vista – Rua Frei Caneca, 386 – 1954
3. Edifício Ibitinga – Rua Fernando de Albuquerque, 287 – 1956
4. Edifício Maria Eulália – Rua Augusta, 1276 – 1957
5. Edifício Cisne Azul – Rua Augusta, 1365 – 1970

Edifícios de esquina:

6. Edifício Tapajós – Rua Bela Cintra, 710 – 1950
7. Edifício J. B. Ferreira Lopes – Rua Augusta, 1348 – 1953
8. Edifícios Aracuã, Aratinga, Juriti e Jandaia – Rua Augusta, 1519 e 1503, Rua Luís Coelho, 114 e 108 – 1955
9. Edifício Tanabi – Rua Avanhandava, 40 – 1963
10. Edifício Adine – Rua Fernando de Albuquerque, 65 – 1963

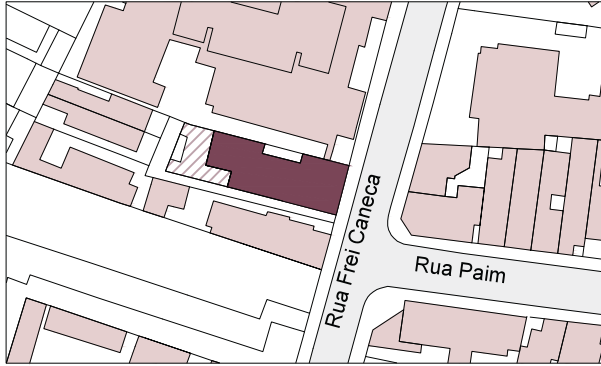
1.



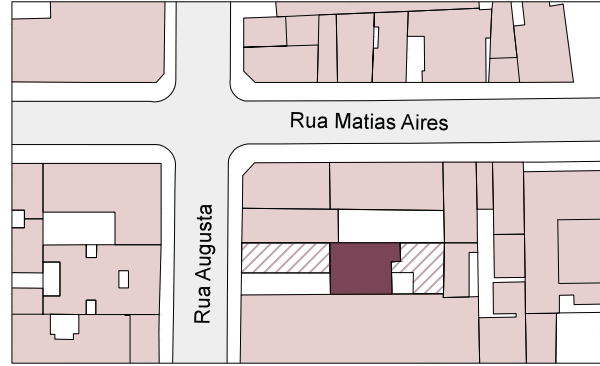
4.



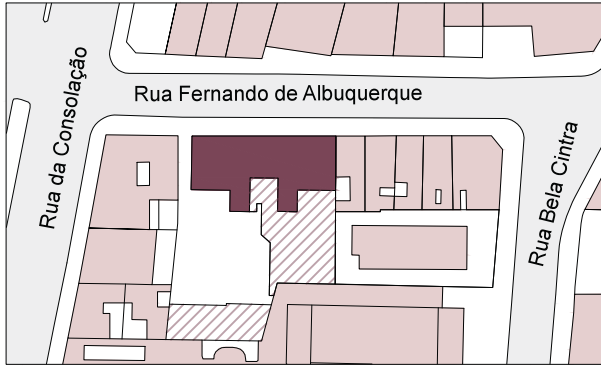
2.



5.



3.



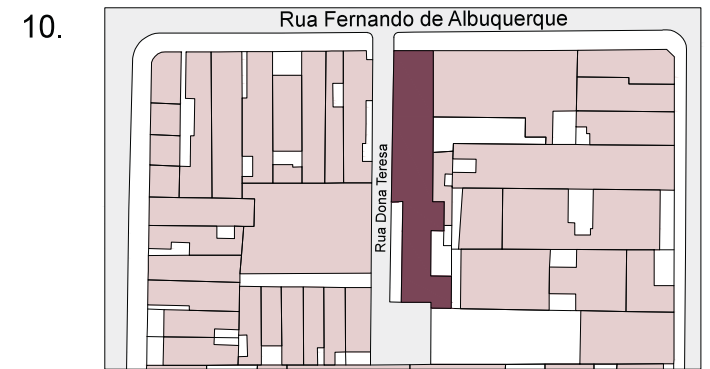
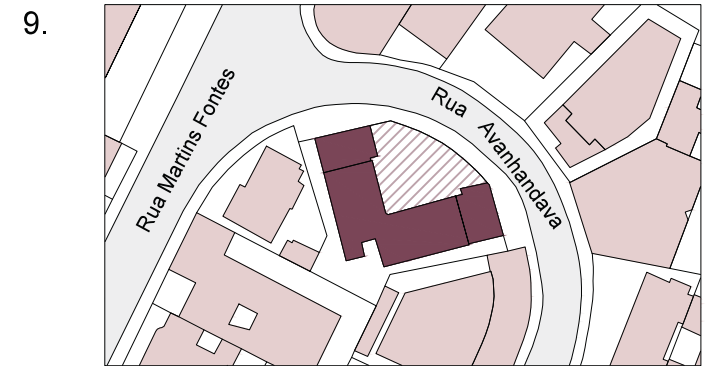
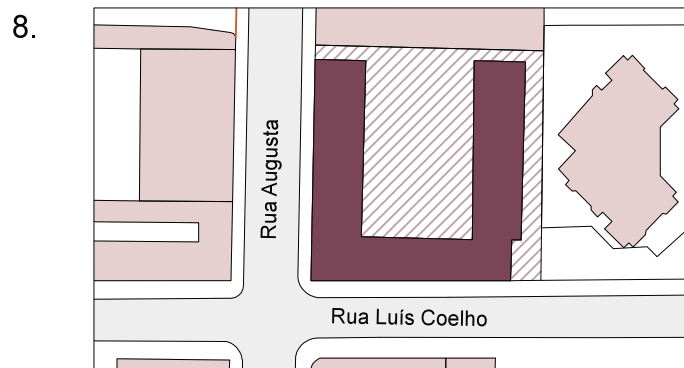
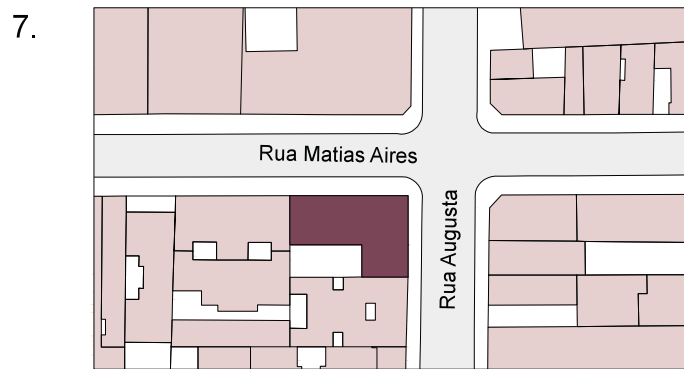
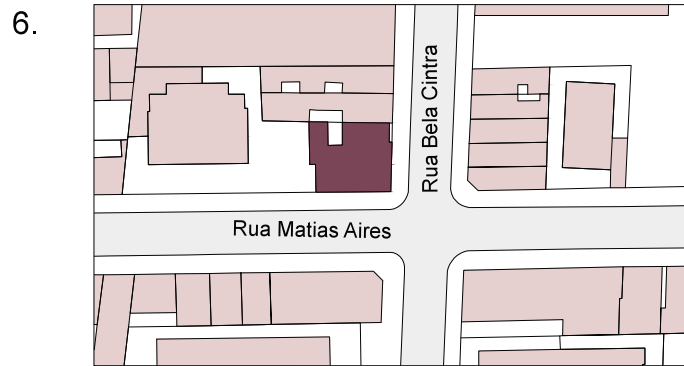
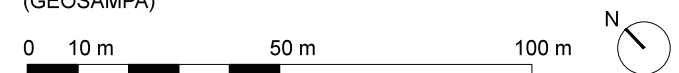


FIGURA 36:
IMPLANTAÇÃO DOS 10 ESTUDOS DE CASO SELECIONADOS
DESENHO DA AUTORA SOBRE MAPA DIGITAL A CIDADE
(GEOSAMPA)



Os cinco primeiros edifícios são exemplos de lotes de meio de quadra, enquanto os cinco últimos são exemplos de lotes de esquina. As implantações, feitas a partir das bases fornecidas pela Prefeitura do Município de São Paulo com a mesma escala e mesma orientação, já possibilitam observar algumas variações entre os edifícios selecionados, não apenas em relação à escala e à quadra, mas também da implantação em relação ao lote e à rua. Selecionamos então no meio de quadra: edifício com implantação paralela à via, edifício com torre habitacional e comércio recuados, edifício com torre recuada e galeria comercial no térreo, edifício estreito e profundo e edifício em terreno de grande desnível com face para duas vias. Como exemplos de implantações em esquina escolhemos: edifício em “L”, edifício em “U”, edifício quadrado com grande ocupação do lote, edifício em lote curvo e edifício estreito e longo.

Com base nas plantas de aprovação pesquisadas junto ao Arquivo Geral do Município de São Paulo, os projetos foram redesenhados, como forma de torná-los legíveis, já que parte da documentação não está bem conservada, mas essencialmente como forma de entender os projetos. Os desenhos foram feitos seguindo o mesmo padrão para todos os edifícios como forma de facilitar a compreensão e a comparação entre eles. Os critérios de análise, partiram de algumas referências bibliográficas como as dissertações de André Nunes³³, de Moracy

33 - NUNES, André Luiz Turra. *O edifício vertical e o desenho da cidade. A arquitetura moderna e o processo de verticalização da Avenida Paulista entre 1937 e 1972*. Dissertação de Mestrado. São Paulo: FAUUSP, 2019.

Amaral³⁴ e Almeida e Edson Lucchini Junior³⁵, além do pós doutorado de Sabrina Costa³⁶, e foram sendo escolhidos, ajustados e pensados de acordo com o que os próprios projetos dos edifícios mostraram que seria relevante. Foram definidos como pontos de análise:

- Implantação com a posição do edifício em relação à quadra e às curvas de nível;
- Ficha do edifício com os dados de localização, construção, autoria, resumo de áreas, proporções e coeficientes;
- Perspectiva 3D com os edifícios vizinhos, evidenciando a relação com seu entorno;
- Plantas, cortes e elevações;
- Diagrama de usos do edifício com indicação das proporções de áreas;
- Diagrama dos tipos habitacionais, com indicação do uso dos ambientes, suas áreas, além da localização de áreas molhadas e acessos;

34 - ALMEIDA, Moracy Amaral e. *Pilon, Heep, Korngold e Palanti. Edifícios de escritórios (1930-1960)*. Dissertação de Mestrado. São Paulo: FAUUSP, 2015.

35 - LUCCHINI JUNIOR, Edson. *Adolf Franz Heep: edifícios residenciais: um estudo da sua contribuição para a habitação coletiva vertical em São Paulo nos anos 1950*. Dissertação de Mestrado. São Paulo: Universidade Presbiteriana Mackenzie, 2010.

36 - COSTA, Sabrina Studart Fontenele. *Modos de morar nos apartamentos duplex. Rastros de modernidade*. Cotia - SP: Ateliê Editorial, 2021.

- Diagramas de fachadas e aberturas, demarcando os eixos de composição e também a relação entre área de aberturas e de alvenaria;
- Diagrama de iluminação e ventilação de cada unidade tipo;
- Diagrama de população, representando o número de habitantes através de escalas humanas na implantação do edifício. Essa forma de evidenciar a densidade da ocupação foi feito com base em um diagrama desenvolvido por Eduardo Ferroni para seu doutorado e apresentado na disciplina AUP 5903 - Pesquisa em projeto de arquitetura I. No trabalho apresentado, Ferroni representou por meio de escalas humanas na planta do edifício Copan sua população ocupando o térreo, situação ilustrativa de um treino de evacuação por parte do Corpo de Bombeiros;
- Indicação dos acolhimentos urbanos: ilustrações 3D demarcando os pontos do projeto que de alguma forma contribuem para a vida urbana, como alargamento de calçadas e marquises.

O processo de redesenho dos projetos foi fundamental para a compreensão das escolhas projetuais, como os eixos estruturais, mostrando-se um importante instrumento de análise e não apenas de representação. As plantas, cortes e elevações dos edifícios foram detalhados de acordo com as informações disponíveis na documentação de aprovação, fonte desta pesquisa. Elementos como

layout de áreas molhadas e diferenciação entre estrutura e alvenaria, aparecem apenas nos casos em esses dados estavam presentes no material disponibilizado.

Além das análises já elencadas, foram feitas fotografias dos edifícios selecionados enfocando alguns elementos de sua arquitetura. Partindo do exercício realizado por Koolhaas para a Bienal de Veneza de 2014³⁷, de olhar para a arquitetura a partir de sua linguagem, dos elementos que a constitui, foram destacados elementos como caixilhos, frisos, grelhas, requadros e balcões. Através das fotografias procurou-se evidenciar a relação entre arte e arquitetura, partindo de uma maneira de olhar que se aproxima da dos fotógrafos do Foto Cine Clube Bandeirante, tratados no primeiro capítulo. Através do enquadramento e dos realces e contrastes de claros e escuros, buscou-se destacar as características dessa produção arquitetônica coletiva: as linhas geométricas, a verticalidade e as formas presentes na linguagem de seus elementos.

37 - KOOLHAAS, Rem. *Elements of architecture*. Colonia: Taschen, 2018.

EDIFÍCIO SANTOS DUMONT

Histórico / Localização

O edifício Santos Dumont foi construído entre os anos de 1950 e 1953 em um terreno de meio de quadra com frente tanto para a Rua Barata Ribeiro quanto para a Avenida Nove de Julho. O lote localizado na quadra ao lado da Praça Quatorze Bis é estreito, profundo e encontra-se em um trecho de grande desnível, com uma diferença de aproximadamente oito metros e meio entre as duas vias.

Conforme ressalta Sabrina Costa, a verticalização na Avenida 9 de Julho ocorreu principalmente nas décadas de 1950 e 1960, quando foram construídos em torno de 69% dos edifícios, sendo sobretudo compostos de habitações baratas, para venda ou aluguel, destinadas à solteiros e famílias menores (BOSETI, 2020, p.85, apud COSTA, 2015, p.90).

Autor / Construtora

O autor do projeto e responsável técnico presente nos documentos de aprovação junto à Prefeitura do Município de São Paulo é Henrique Barmak e o nome da construtora que realizou a obra Barmak & Kliot, levando a crer que Henrique seria um dos sócios da empresa. Ao buscar mais informações sobre o autor e a construtora, encontramos uma dissertação sobre as transformações do bairro do Bom Retiro entre os anos de 1930 e 1954³⁸, na qual há a informação de que a construtora teria executado dez obras apenas na Rua José Paulino, fato que demonstra sua forte atuação no mercado imobiliário da época. No entanto, a formação de Henrique Barmak não é especificada na documentação.

38 - MANGILI, Liziane Peres. *Transformações e Permanências no Bairro do Bom Retiro, SP (1930-1954)*. Dissertação de mestrado. Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, 2009.

Terreno e implantação

O edifício é implantado no lote de maneira a não ter recuos laterais e de frente para Rua Barata Ribeiro, ficando recuado apenas em relação à Avenida Nove de Julho. O desnível entre as duas vias é resolvido através de dois pavimentos que se abrem para o lado da avenida, o intermediário foi destinado a um salão de brinquedos e áreas técnicas e o pavimento inferior a um hall de acesso e um grande depósito para uso dos moradores. O projeto previa a existência de uma única habitação térrea adjacente ao edifício no nível da avenida, no entanto, nem na época do habite-se e nem posteriormente ela foi construída.

O comércio está localizado no térreo sem recuo, onde fica mais próximo da calçada e do movimento de pedestres. A torre habitacional é composta do primeiro ao sexto pavimento com as unidades do tipo 1, o sétimo pavimento, também residencial, com as unidades do tipo 2, o oitavo pavimento com a habitação do zelador e, sobre ela, o reservatório e a casa de máquinas.

O projeto de aprovação indica que o cálculo da altura do edifício foi feito a partir da largura da Rua Barata Ribeiro, o que faz com que o sétimo pavimento necessite de um pequeno recuo para atender à norma. No que se refere ao gabarito da Avenida Nove de Julho, o edifício fica bem próximo da altura máxima permitida de 40m. O Decreto-Lei n.75 de 1941 regulamentou as edificações da avenida separando a via em 4 trechos: A (entre Largo da Memória e Viaduto Martinho Prado), B (entre o Viaduto Martinho Prado e Praça Santos Dumont), C (entre Praça Santos Dumont e Rua Éster) e D (entre Rua Éster e Rua Estados Unidos). O limite máximo para

as áreas A e B era de 80 metros, enquanto nas áreas C e D era 40 metros. Como alturas mínimas, foi estabelecida para o trecho A 29 metros, para o trecho B 22,5 metros, já para os trechos C e D não havia restrição. O que mostra um grande incentivo à verticalização principalmente na proximidade da área central (COSTA, 2015, p.88-89).

O edifício vizinho, no lado da Rua Barata Ribeiro, possui térreo mais três pavimentos e faz a continuidade com o térreo comercial e a marquise do edifício Santos Dumont. Já do lado da Avenida Nove de Julho ele apresenta um volume alto construído, com o perímetro semelhante ao apartamento térreo previsto no projeto deste estudo de caso, o que indica que esta ocupação possa corresponder aos recuos exigidos pelo decreto de ocupação da avenida. Já o outro vizinho atualmente é um estacionamento, onde não há nenhum volume construído.

Térreo

O térreo é ocupado por duas lojas e pelo hall de acesso ao edifício habitacional. O hall fica na lateral esquerda com a porta principal um pouco recuada em relação à fachada das lojas, em seguida temos um corredor com alguns degraus e um grande armário para medidores. A partir do corredor se tem acesso ao núcleo de circulação vertical, centralizado no edifício, ou então à escada que desce para os andares inferiores, encostada na divisa do edifício.

O comércio da direita ocupa o pavimento até a face da Avenida Nove de Julho, possuindo uma área maior e um acesso direto ao seu sanitário. Já o comércio no meio, possui uma área

menor e vai apenas até o alinhamento da circulação vertical do edifício, estando seu sanitário localizado na área da circulação do edifício habitacional, fora de seu perímetro, o que gera um cruzamento de fluxos de diferentes usos. Como há uma declividade na rua, os acessos são em níveis um pouco diferentes, fazendo a acomodação no terreno.

Pavimentos inferiores

Os dois pavimentos inferiores, por estarem abaixo do nível da Rua Barata Ribeiro, possuem aberturas apenas na direção da Avenida Nove de Julho e ocupam a área mais próxima a essas aberturas. Como já foi dito, eles são ocupados por um hall de acesso, área para depósito, áreas técnicas e um salão de brinquedos. Este é um dos poucos estudos de caso em que há uma área de uso condominial ou área de depósito fora da unidade habitacional. O apartamento térreo, isolado das demais unidades, funcionaria como uma casa anexa ao edifício, uma solução atípica e que, possivelmente por esse motivo, nunca foi executada.

Circulação

Por possuir duas frentes, o edifício apresenta dois halls de acesso, como já foi descrito. No entanto, a caixa de circulação vertical não é a mesma para todos os pavimentos. O núcleo completo com dois elevadores, um de cada lado da escada, atende do térreo até o oitavo pavimento, onde se localiza a habitação de zelador, o que não era comum nos edifícios do período, em geral essa

habitação dividia o pavimento com a casa de máquinas, tendo acesso apenas através da escada. Já nos pavimentos inferiores, apenas um dos elevadores faz o acesso e não há continuidade entre as escadas dos pavimentos inferiores e superiores. O hall de circulação do pavimento térreo fica elevado em relação ao nível da Rua Barata Ribeiro provavelmente como uma solução para garantir o pé direito do andar inferior intermediário.

Da mesma maneira que grande parte dos estudos de caso, o corredor de acesso aos apartamentos é também o patamar da escada, uma forma de economizar espaço de circulação e de iluminá-lo através dos caixilhos da escada. Neste caso, a iluminação da escada é feita por um fosso de iluminação e ventilação. Como a circulação vertical é compacta, mas há uma grande área de circulação nos pavimentos inferiores, proporcionalmente, a área do edifício destinada à circulação não fica nem entre as maiores e nem as menores observando os demais edifícios estudados. Apesar de ter sido executado antes da lei de 1955 que obriga a existência de dutos para coleta de lixo nos andares, há a indicação dele nos cantos da escada e a área de coleta sob ela no pavimento inferior intermediário.

Pavimento tipo

O pavimento tipo é composto por duas unidades idênticas espelhadas no sentido longitudinal do terreno. Dessa maneira, os dois apartamentos possuem aberturas para as duas vias. As áreas sociais e de serviços ficam do lado voltado para a Avenida Nove de Julho enquanto a área íntima para da Rua Barata Ribeiro. Essa separação é bem marcada na unidade, uma vez que a conexão entre

os dois lados é feita por um longo corredor ao lado do poço de iluminação e ventilação. Com essa disposição, as áreas molhadas não ficam agrupadas, mas todas são voltadas para esse poço, ficando ainda assim, próximas. As unidades do sétimo pavimento são praticamente iguais às do tipo, com a diferença do recuo de um metro e vinte nos dormitórios, o que reduz esses ambientes, mas aumenta as varandas.

O programa das unidades habitacionais inclui:

- Sala de estar
- Sala de jantar
- Cozinha
- Lavanderia
- Sanitário serviço
- 2 dormitórios
- Banho
- Varandas (sala e dormitório)

O acesso às unidades acontece por uma única entrada através de um vestíbulo, a partir do qual se pode ir para as áreas social, serviços ou íntima diretamente, de maneira que não há necessidade de separar as entradas no hall de circulação. Neste projeto as salas são separadas em dois ambientes de forma que uma delas pode também ser usada como dormitório caso necessário. As duas maiores áreas são destinadas ao uso social, seguida dos dormitórios, com uma pequena diferença de área entre elas. Já as áreas correspondentes aos serviços, circulação e banho juntas não chegam a ocupar a mesma área que os demais usos.

Cobertura

A habitação do zelador ocupa o oitavo pavimento, fica recuada em relação às fachadas e é formada por sala, cozinha, dois dormitórios e banho. Além do acesso pelos elevadores, a existência de dois dormitórios são fatores diferenciais em relação aos demais estudos de caso. Sobre o núcleo da escada estão a casa de máquinas e sobre o apartamento do zelador o reservatório superior. As lajes são cobertas por telhados que ficam atrás de platibandas, de forma que não são vistos da rua e não atrapalham a linha horizontal do topo do edifício. O trecho do dos dormitórios do sétimo pavimento é o único que não possui laje e sim um forro em estuque.

Fachadas

A fachada da Rua Barata Ribeiro possui o térreo comercial demarcado pela presença da marquise. Na parte residencial, temos em destaque os volumes dos guarda corpos das varandas e as aberturas dos caixilhos, tanto pelas molduras, quanto pela cor marrom escura que ressalta em relação à cor clara das pastilhas. Como ela concentra a parte íntima, as aberturas são menores do que as da fachada social. A face do edifício voltada à Avenida Nove de Julho apresenta as varandas destacadas em um só volume e neste volume estão marcadas as lajes na cor mais clara e os guarda corpos em verde. As varandas possuem grandes portas balcões e ao lado delas teríamos caixilhos iguais aos dos dormitórios, no entanto, vemos que na execução eles foram trocados por esquadrias de ferro de formato mais horizontal, sem molduras e sem venezianas. Assim

como as unidades são espelhadas, as fachadas também são, existindo um eixo de simetria no meio de ambas as faces.

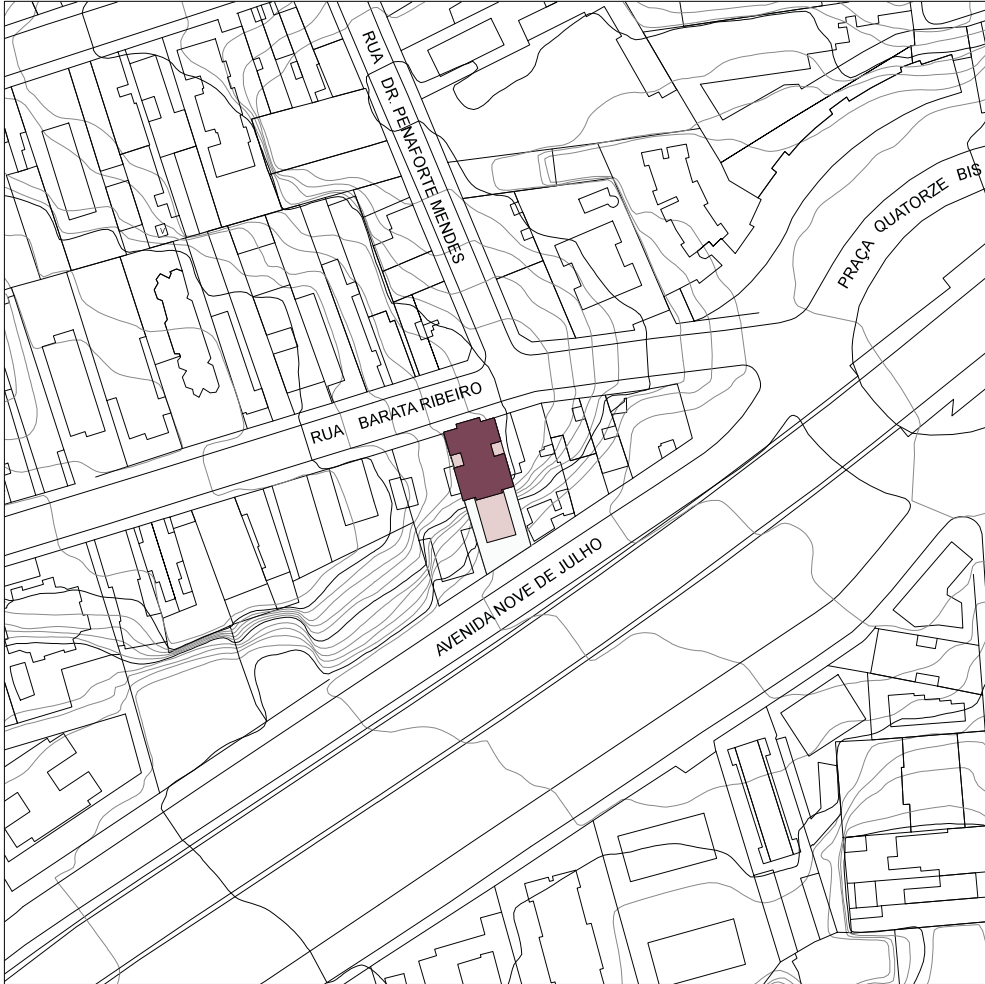
Materiais

As fachadas voltadas às ruas são revestidas com uma mescla de pastilhas claras beges, havendo pastilhas verdes apenas nos guarda corpos do lado da Avenida Nove de Julho. Os caixilhos são em madeira e ferro. Segundo as indicação nos cortes, para os pisos das áreas molhadas e comércios está indicado o revestimento em ladrilho e nas salas e dormitórios tacos em madeira. Este foi o único estudo de caso que não possuía o memorial descritivo em sua documentação de aprovação na prefeitura.

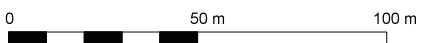
Situação atual

Enquanto o lado da Rua Barata Ribeiro está bem conservado, apenas com uma grade no acesso ao edifício onde o portão é recuado, no lado da Avenida Nove de Julho já temos maiores interferências: a grande maioria das varandas foram fechadas com caixilhos, alterando a noção de profundidade do projeto, e na divisa do lote, onde inicialmente teríamos um muro baixo, foi construído um muro alto com arames farpados, sendo o recuo e, aparentemente o interior do pavimento, transformados em estacionamento, com duas linhas de coberturas na parte externa sem nenhum cuidado com o desenho.

Figuras 37 - 55: Implantação, perspectivas, plantas, cortes, elevações e diagramas de análise do edifício Santos Dumont. Desenhos desenvolvidos pela autora com base nos projetos de aprovação disponibilizados pelo Arquivo Geral da Prefeitura do Município de São Paulo e Mapa Digital da Cidade.



SITUAÇÃO



Geral

Nome do edifício: Santos Dumont
Endereço: Rua Barata Ribeiro 91 / Avenida Nove de Julho 1396
Autor / Responsável técnico: Henrique Barmak
Construtora / Incorporadora: Barmak & Kliot
Ano de construção: 1950-1953
Pavimentos: Inferior Nove de Julho + Intermediário + Térreo Barata Ribeiro + 6 (tipos) + 7o pavimento + Zelador
Unidades habitacionais: 15
Nº de tipologias: 3
Nº de dormitórios 2 / 3
Unidades comerciais/serviços: 2
Estrutura: Concreto armado
Estado de conservação: bom
Descaracterização: média

Áreas

Terreno: 523,35 m²
Construída por pavimento:
Inferior Nove de Julho: 242,95 m²
Intermediário: 129,80
Térreo: 262,01 m²
Tipo: 247,10 m²
7o Pavimento: 241,77 m²
Cobertura / Zelador: 71,94 m²
Caixa d'água: 37,22 m²
Construída total: 2468,29 m²

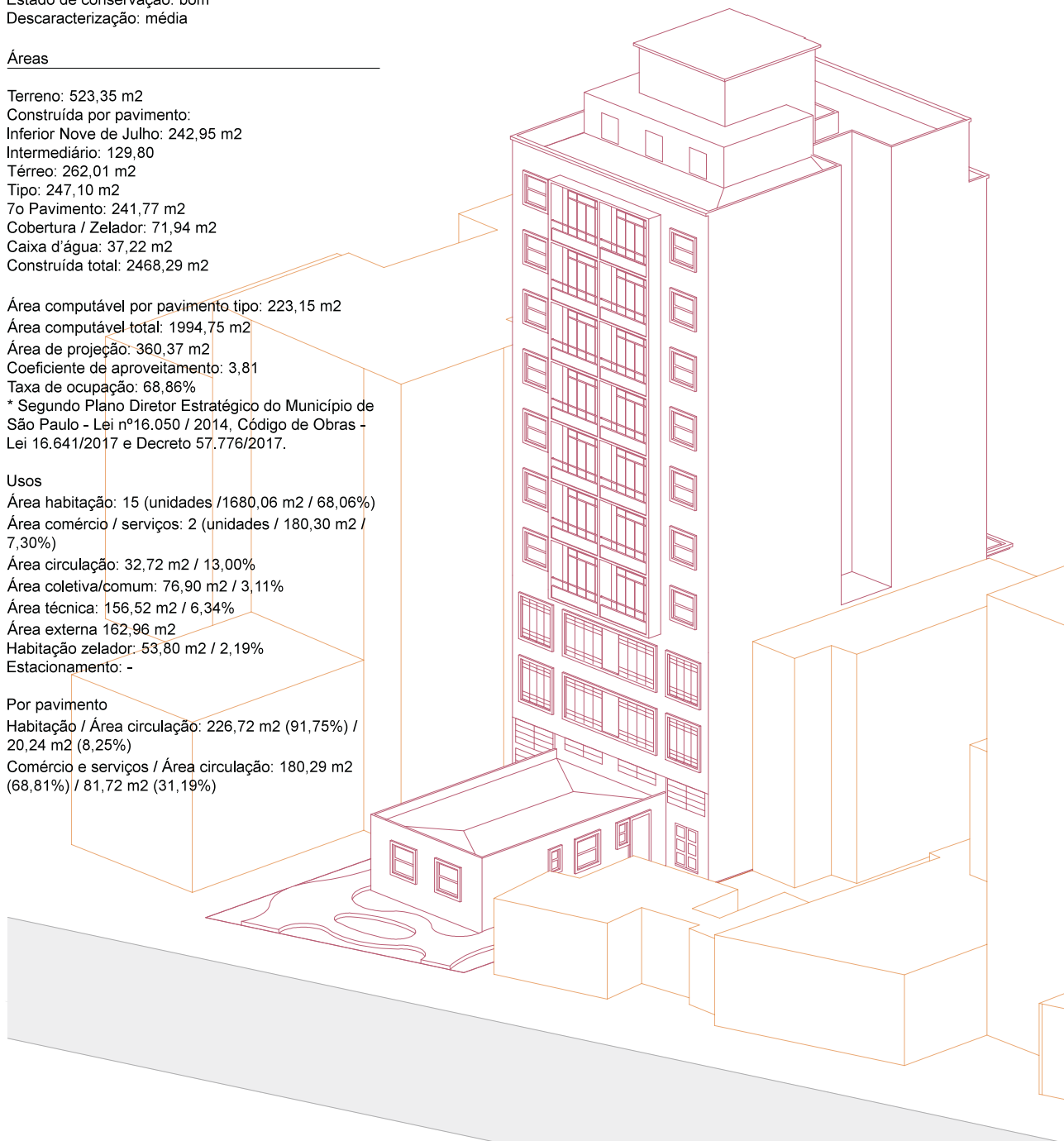
Área computável por pavimento tipo: 223,15 m²
Área computável total: 1994,75 m²
Área de projeção: 360,37 m²
Coeficiente de aproveitamento: 3,81
Taxa de ocupação: 68,86%
* Segundo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - Lei nº16.050 / 2014, Código de Obras - Lei 16.641/2017 e Decreto 57.776/2017.

Usos

Área habitação: 15 (unidades / 1680,06 m² / 68,06%)
Área comércio / serviços: 2 (unidades / 180,30 m² / 7,30%)
Área circulação: 32,72 m² / 13,00%
Área coletiva/comum: 76,90 m² / 3,11%
Área técnica: 156,52 m² / 6,34%
Área externa 162,96 m²
Habitação zelador: 53,80 m² / 2,19%
Estacionamento: -

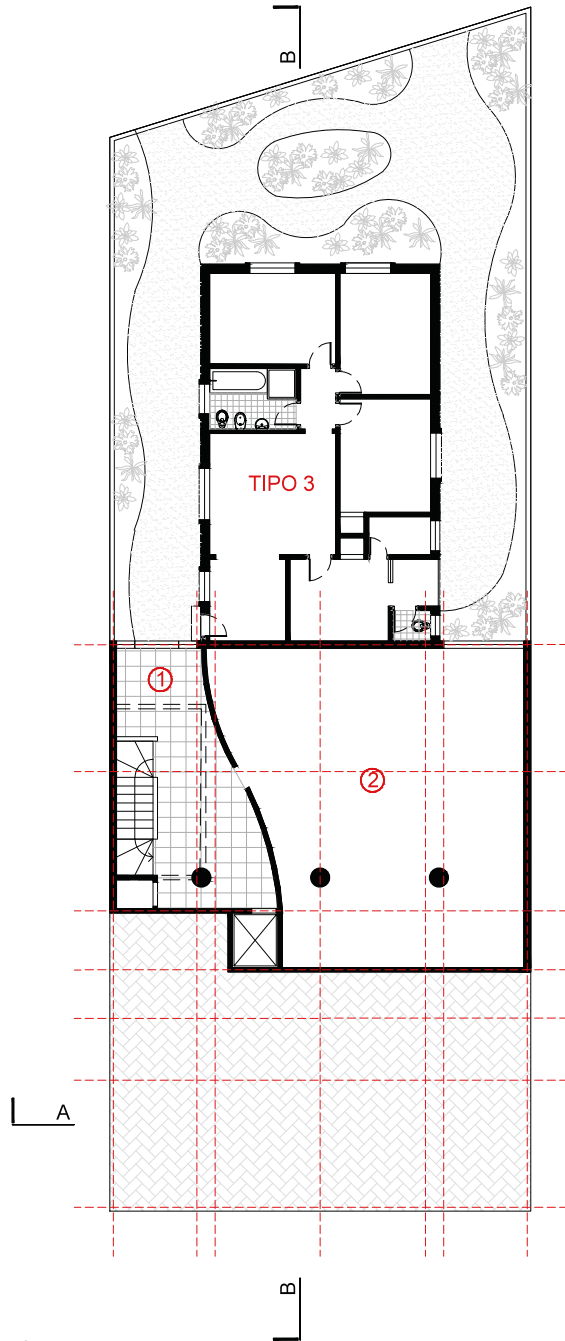
Por pavimento

Habitação / Área circulação: 226,72 m² (91,75%) / 20,24 m² (8,25%)
Comércio e serviços / Área circulação: 180,29 m² (68,81%) / 81,72 m² (31,19%)



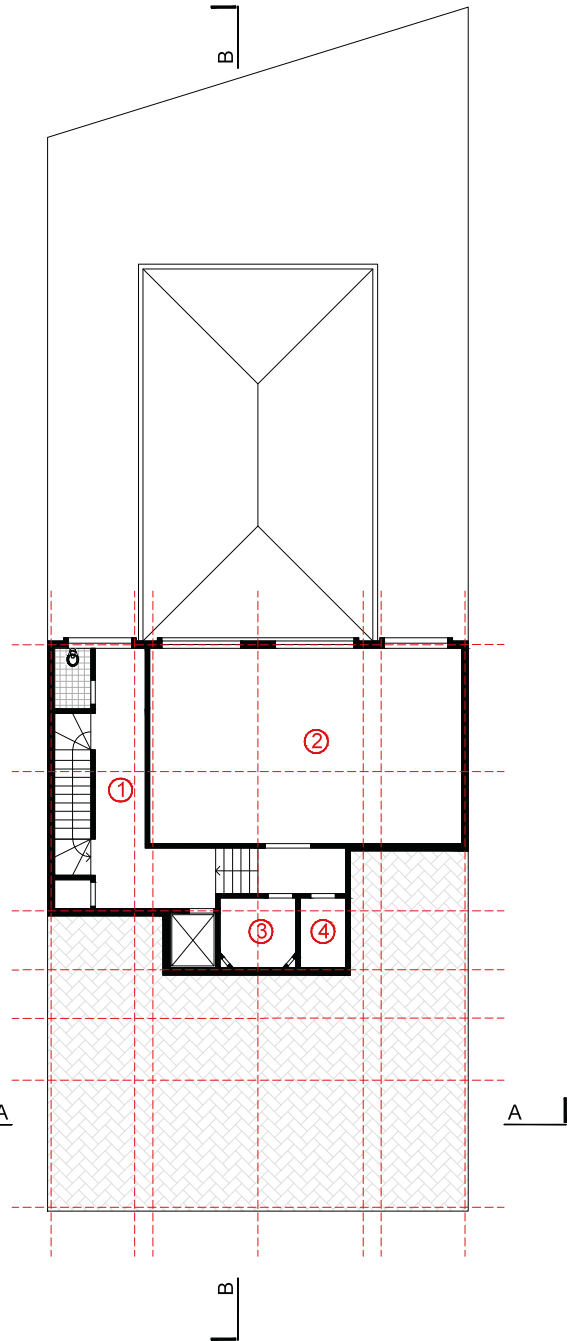
PERSPECTIVA

AVENIDA NOVE DE JULHO



LEGENDA:

- 1 HALL
- 2 DEPÓSITO / DESPEJO



LEGENDA:

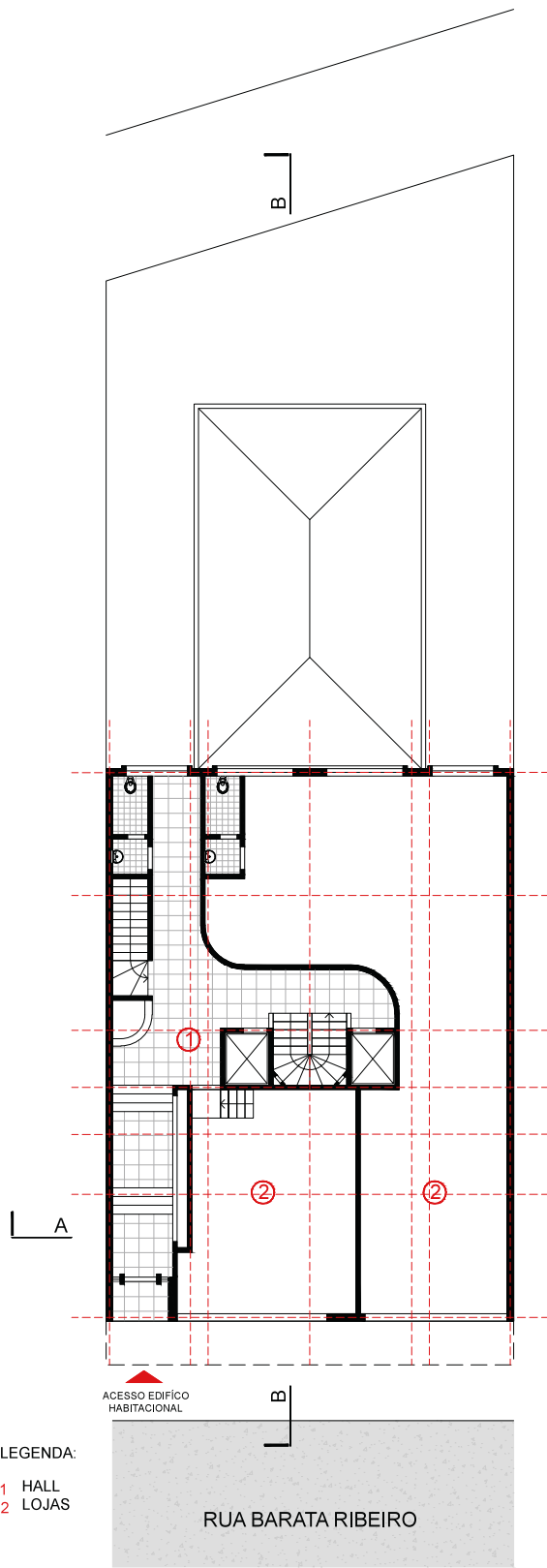
- 1 HALL
- 2 SALÃO E BRINQUEDOS
- 3 LIXO
- 4 BOMBAS

PLANTA INFERIOR - NÍVEL NOVE DE JULHO

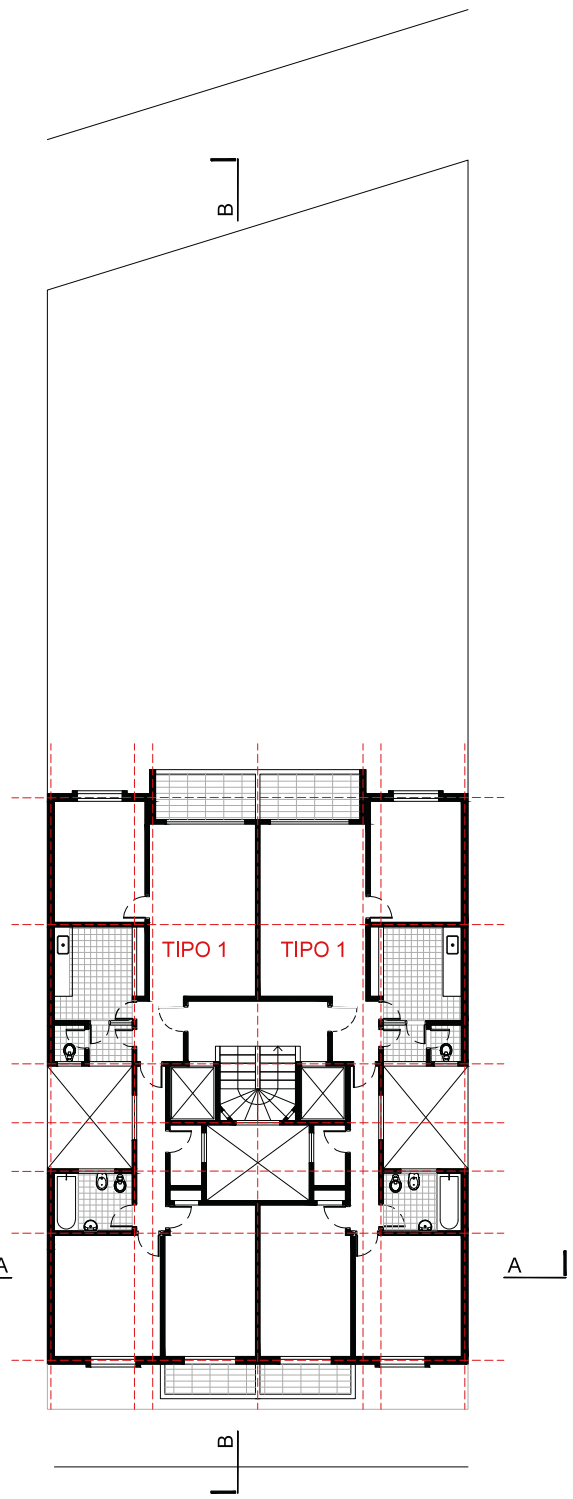
PLANTA PAVIMENTO INTERMEDIÁRIO

0 5 m 10 m



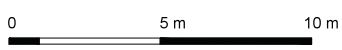


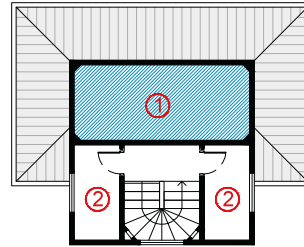
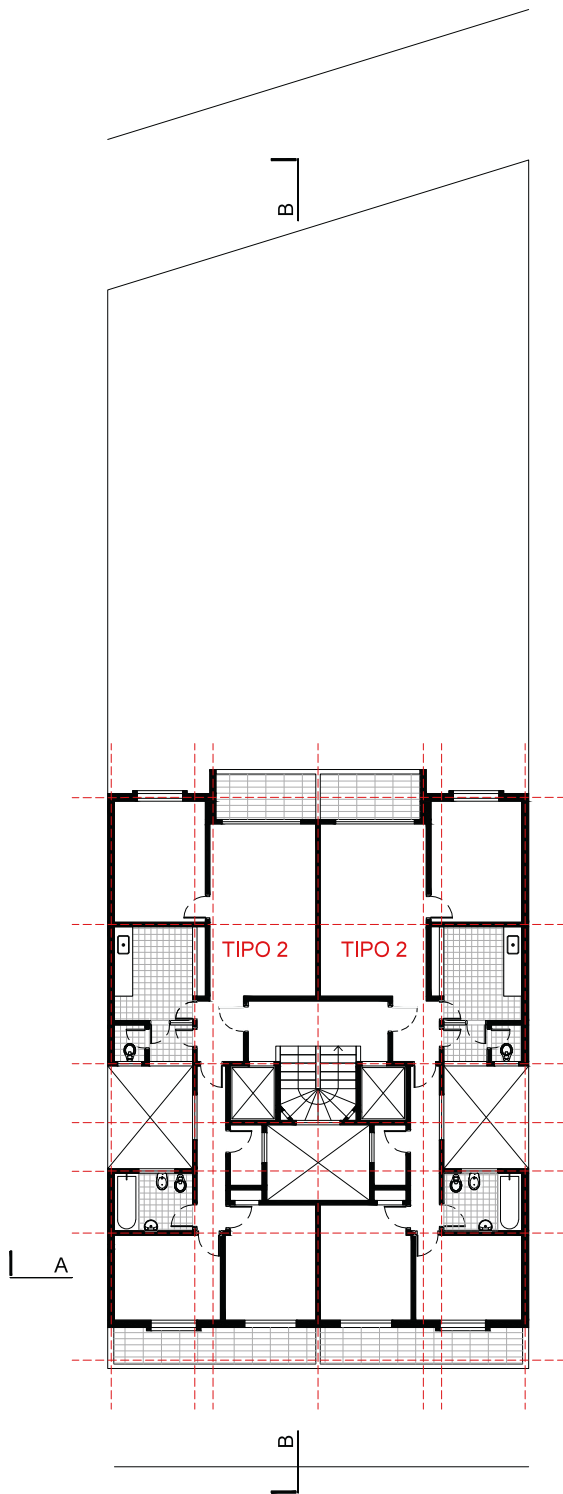
- LEGENDA:
- 1 HALL
 - 2 LOJAS



PLANTA TÉRREO - RUA BARATA RIBEIRO

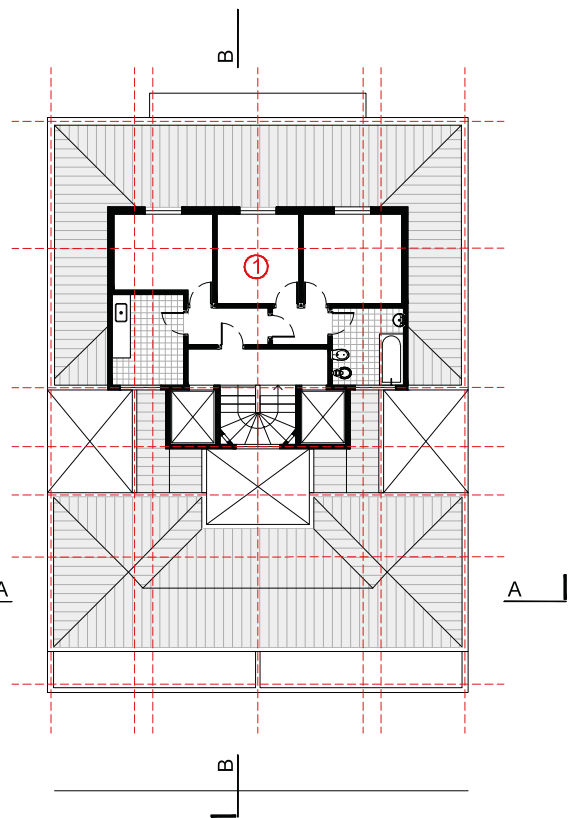
PLANTA PAVIMENTO TIPO (1o AO 6o)





LEGENDA:

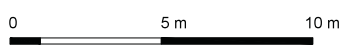
- 1 RESERVATÓRIO SUPERIOR
- 2 CASA DE MÁQUINAS



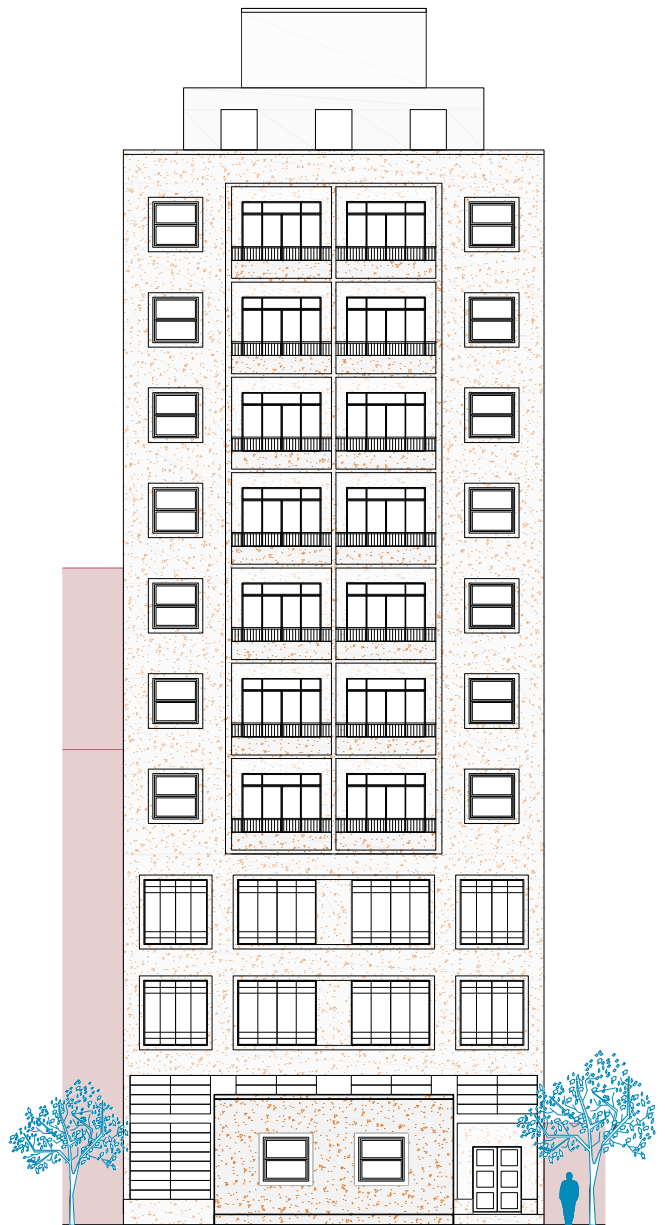
LEGENDA:

- 1 HABITAÇÃO ZELADOR

PLANTA 7o PAVIMENTO



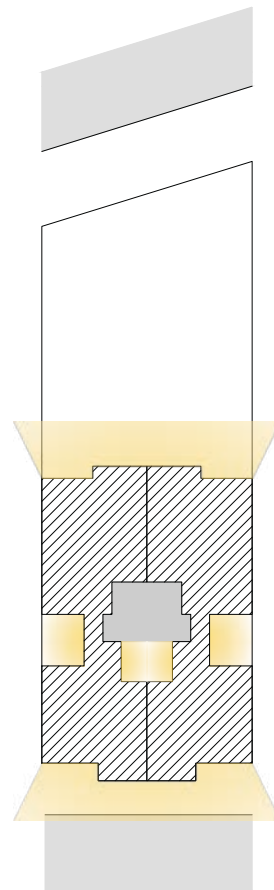
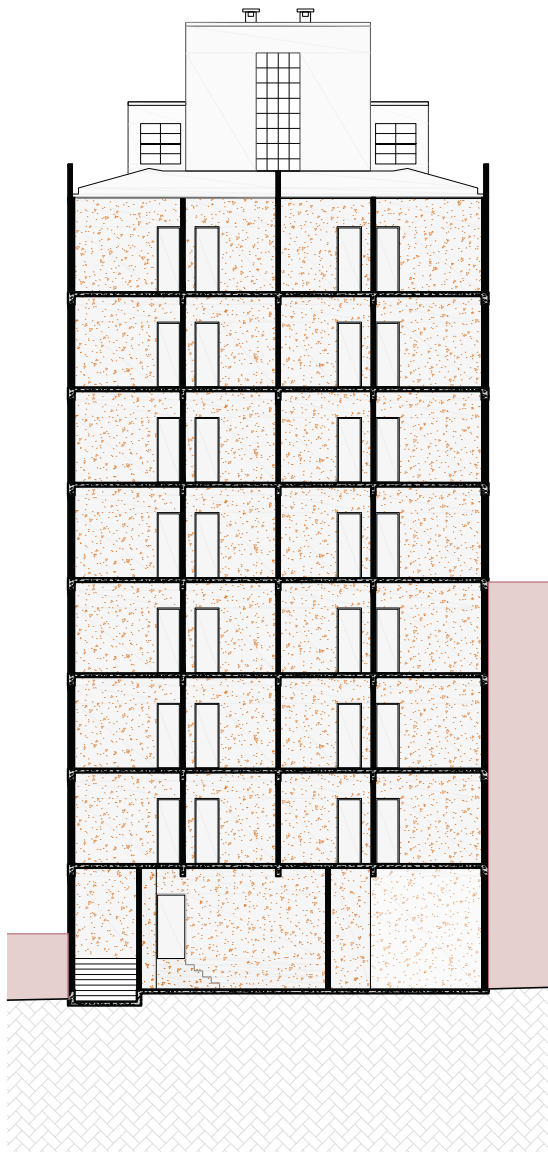
PLANTA 8o PAVIMENTO - ZELADOR /
RESERVATÓRIO - COBERTURA



ELEVAÇÃO RUA BARATA RIBEIRO

ELEVAÇÃO AVENIDA NOVE DE JULHO

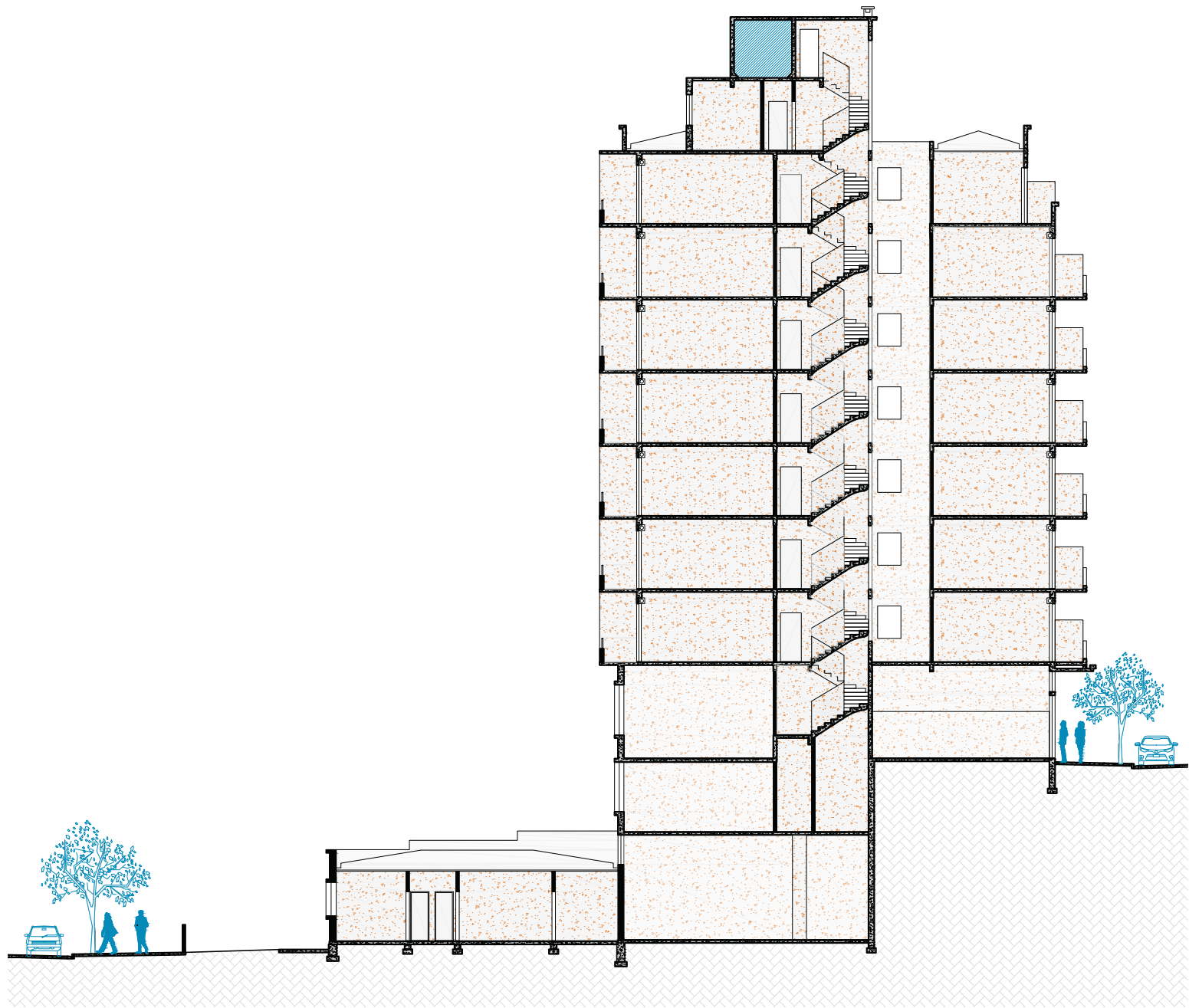
0 5 m 10 m



CORTE A

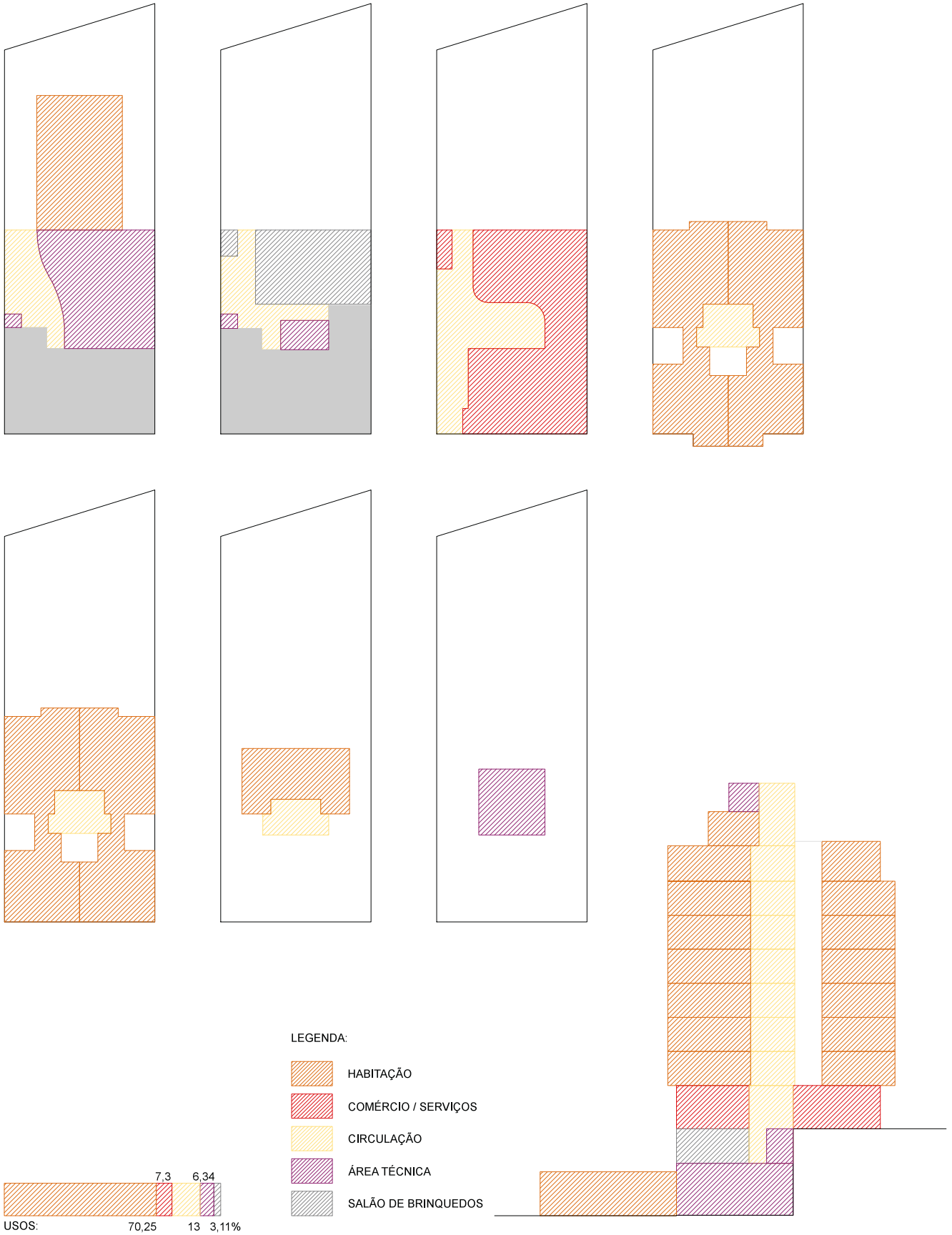
DIAGRAMA DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

0 5 m 10 m

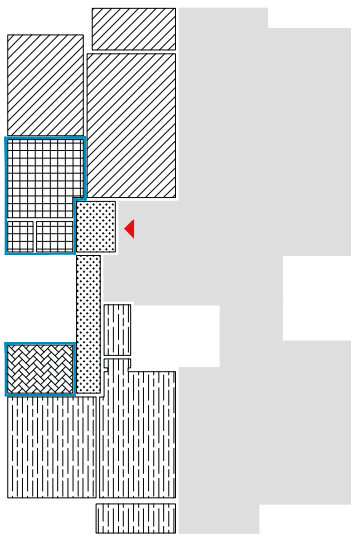


CORTE B

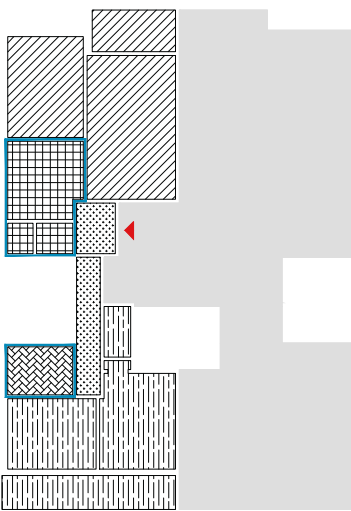
0 5 m 10 m



DIAGRAMAS DE USO E ÁREAS - EDIFÍCIO



TIPO 01



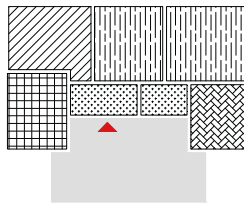
TIPO 02

Área útil por tipo

1 – 97,45 m2
 Social: 37,40 m2 (38,38%)
 Dormitórios: 35,03 m2 (35,95%)
 Serviços: 11,87 m2 (12,18%)
 Banho: 4,90 m2 (5,03%)
 Circulação: 8,25 m2 (8,46%)

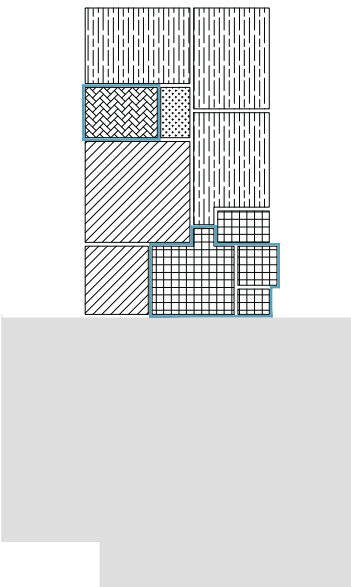
2 – 95,32 m2
 Social: 37,40 m2 (39,24%)
 Dormitórios: 32,90 m2 (34,52%)
 Serviços: 11,87 m2 (12,45%)
 Banho: 4,90 m2 (5,14%)
 Circulação: 8,25 m2 (8,65%)

3 – 83,16 m2
 Social: 23,35 m2 (28,08%)
 Dormitórios: 36,26 m2 (43,60%)
 Serviços: 15,55 m2 (18,70%)
 Banho: 5,70 m2 (6,85%)
 Circulação: 2,30 m2 (2,77%)

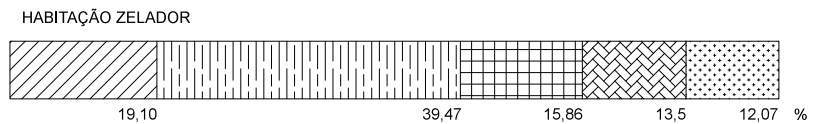


Área útil por tipo

Zelador – 44,46 m2
 Social: 8,49 m2 (19,10%)
 Dormitórios: 17,55 m2 (39,47%)
 Serviços: 7,05 m2 (15,86%)
 Banho: 6,00 m2 (13,50%)
 Circulação: 5,37 m2 (12,07%)

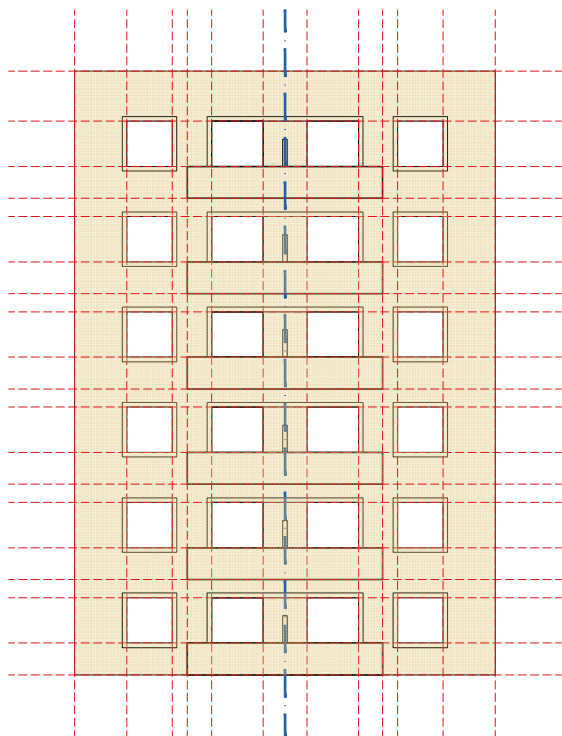


TIPO 03

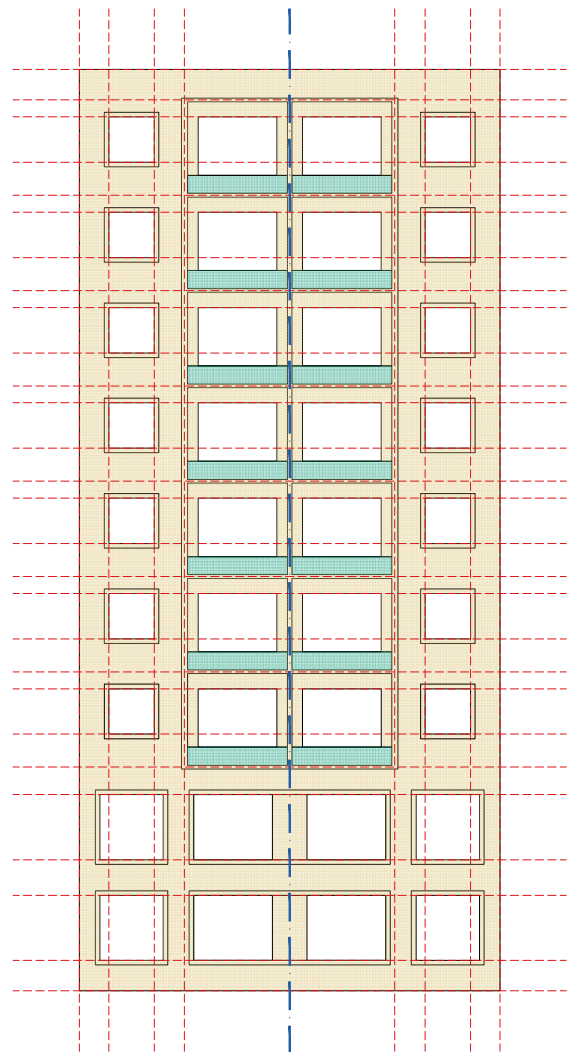
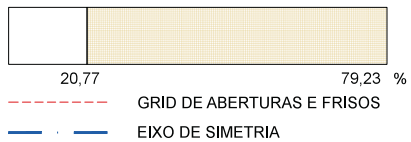


LEGENDA:

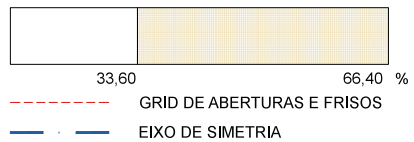
- SOCIAL
- DORMITÓRIOS
- SERVIÇOS
- BANHO
- CIRCULAÇÃO
- ÁREAS MOLHADAS
- ACESSOS

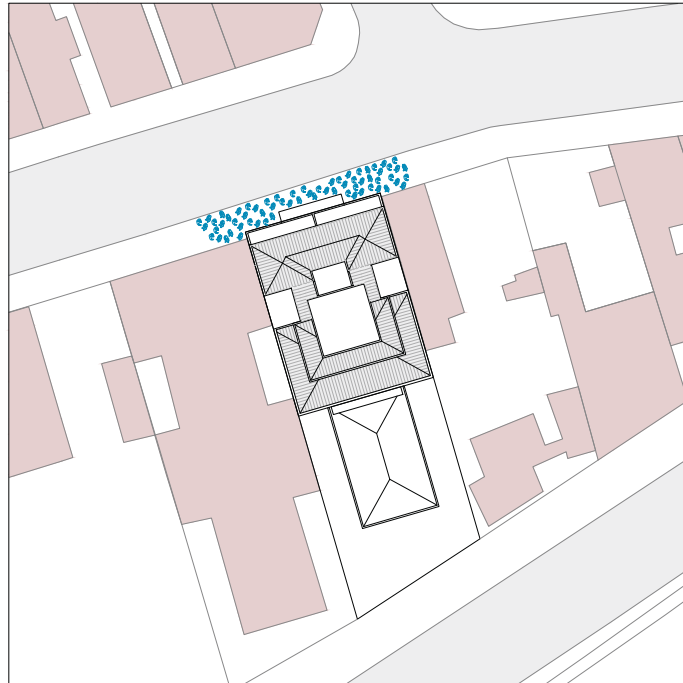


PORCENTAGEM DE ABERTURAS NA FACHADA - RUA BARATA RIBEIRO:

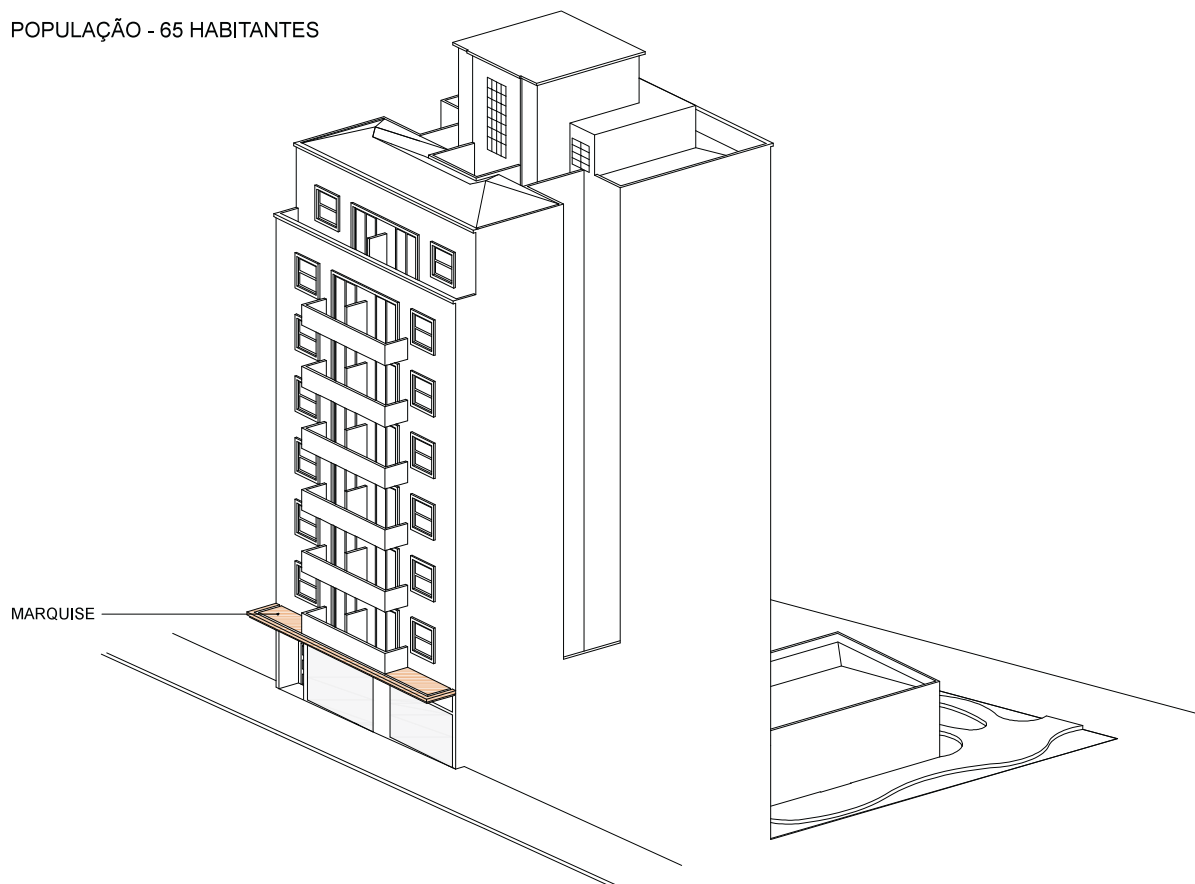


PORCENTAGEM DE ABERTURAS NA FACHADA - AV. NOVE DE JULHO:





POPULAÇÃO - 65 HABITANTES



ACOLHIMENTOS URBANOS





Figuras 56 - 59: Fotos do edifício Santos Dumont (março de 2019 – fevereiro 2022). Fonte: autora.

EDIFÍCIO BELA VISTA

Histórico / Localização

O edifício Bela Vista, localizado no número 386 da Rua Frei Caneca próximo ao encontro com a Rua Paim, foi construído entre os anos 1953 e 1954. Da mesma forma que alguns dos estudos de caso, o projeto teve mais de uma versão aprovada pela Prefeitura, sendo as principais diferenças entre o projeto de 1952 e de 1953 as alterações na disposição da circulação vertical, na organização do térreo e subsolo, além da mudança da fachada de um desenho mais decorativo e com elementos curvos para um projeto com linhas mais geométricas e retas. O terreno pertencia a dez proprietários, estando entre eles o autor do projeto, Leon Reitzfeld, e o responsável técnico pela obra, Leon Zilber, além de algumas pessoas com o mesmo sobrenome do responsável técnico, indicando que provavelmente o empreendimento era um investimento familiar.



Figura 60 e 61: Imagem da primeira e segunda versões da fachada do edifício Bela Vista. Fonte: Documentos de aprovação do projeto na Prefeitura do Município de São Paulo disponibilizados pelo Arquivo Geral.

Autor / Construtora

O autor das duas versões do projeto é Leon Reitzfeld, polonês nascido em Lwow no ano de 1922. Em São Paulo estudou na Escola Politécnica entre os anos de 1945 e 1949 quando se formou engenheiro arquiteto. Saindo da faculdade criou a Construtora Predilar, responsável pela construção deste estudo de caso, a qual existiu até 1955 e onde Reitzfeld chegou a projetar e construir 35 obras tanto industriais como habitacionais. Segundo Sylvia Ficher, após o encerramento da Predilar, o engenheiro arquiteto trabalhou como autônomo até 1960 quando fundou a Construtora Trevo, a qual, em 1971, mudou de nome para Construtora Reitzfeld (FICHER, 2005, p.345).

O engenheiro responsável pela obra foi Leon Zilber, cunhado do autor do projeto, nascido em São Paulo em 1921, também estudou na Escola Politécnica. Se formou como engenheiro civil em 1944 e como engenheiro arquiteto em 1950. Ao longo da carreira trabalhou em diversas empresas, entre elas: Zilber & Torrano, Consórcio Técnico de Engenharia e Arquitetura, Construtora Rabello, Rossi Engenharia, Construtora Reitzfeld e Incorporadora e Construtora Zilber. Entre as obras das quais participou estavam o Elevado Costa e Silva, reforma da Praça Roosevelt, linha azul do metrô, além de diversos edifícios habitacionais (FICHER, 2005, p.352).

Terreno e implantação

O edifício Bela Vista se encontra em um terreno no meio de quadra, estreito e profundo. No entanto, ele possui uma peculiaridade, em sua lateral esquerda há um longo corredor no número 388 da Rua Frei Caneca. Na planta de prefeitura ele recebe o nome de corredor de servidão de luz, mas observando as bases dos lotes da Prefeitura do Município de São Paulo vemos que ele funciona como acesso para algumas construções que se localizam entre os lotes da Rua Augusta e da Rua Frei Caneca, sem acesso direto a essas ruas. Esse fator fez com que o edifício, mesmo sem recuo lateral, pudesse ter aberturas para iluminação e ventilação voltadas para o corredor, além de ter, pela legislação, sua altura definida como cinco pavimentos e sua ocupação dos fundos escalonada, com maior recuo do lado do corredor e menor recuo na lateral oposta, conforme foi indicado por um diagrama na planta de aprovação.

O edifício possui um subsolo com garagem e um térreo comercial, ambos ocupando toda dimensão do lote até o limite dos fundos. A parte residencial é composta por cinco pavimentos, com dois apartamentos por andar, e uma cobertura com a habitação do zelador e um parque infantil. Este estudo de caso é um dos poucos em que há a previsão de um espaço condominial de uso coletivo.

Térreo

O pavimento térreo é composto por três acessos: à esquerda a entrada do edifício habitacional através de uma porta mais estreita, ao lado o acesso ao subsolo com a garagem e à direita o portão do comércio com maior largura. O hall residencial é

composto por um corredor com armários na lateral e um lance de escada até o núcleo da circulação vertical, formada por um elevador e uma escada não enclausurada. Com exceção dos acessos residencial e de veículos, a loja ocupa 266 m², praticamente todo o restante do lote até a divisa dos fundos, onde existem dois sanitários e um átrio de ventilação e iluminação que chega até o subsolo. Tanto na loja quanto no subsolo, onde há grandes espaços abertos, os pilares, apesar de seguirem eixos dos pilares da habitação, acabam ficando em posições desalinhadas entre eles de forma a causar certo estranhamento.

Como já foi dito, à esquerda do edifício temos o corredor de acesso aos lotes dos fundos e, em seguida, uma construção de dois pavimentos comerciais com recuo lateral e frontal, a qual deve ter sido erguida como residência unifamiliar. No lado direito, há um galpão comercial também com recuos frontal e lateral, de maneira que o edifício não possui continuidade nem de sua fachada comercial e nem de seu gabarito.

Circulação

A circulação vertical é bastante compacta, representando 8,37% do pavimento tipo. O corredor de acesso às unidades habitacionais é pequeno e serve de patamar para a escada, de modo que a iluminação e ventilação do hall do pavimento tipo acontece através dos caixilhos da escada. O elevador atende do hall de acesso até o quinto pavimento, de maneira que não chega nem no subsolo e nem na cobertura, ambos devem ser acessados através da escada. O acesso ao elevador fica elevado em relação ao nível da rua para

permitir a passagem de carros pela rampa do subsolo. Tanto o acesso ao edifício quanto o núcleo da circulação vertical se localizam na divisa do lote alinhados com o trecho social do apartamento, por onde se dão os acessos às unidades. Assim como era comum na época, no hall dos apartamentos há um duto para descarte do lixo, mesmo antes que fosse obrigatório por lei, neste caso ele está indicado no espaço entre os lances da escada.

Pavimento tipo

O pavimento tipo é composto por duas unidades distintas, que possuem os mesmos ambientes com dimensões e organização similares, mas que são posicionados de maneiras diferentes. O desalinhamento entre ambientes dos diferentes tipos fica evidente ao olhar o traçado dos eixos estruturais. Um tipo se volta para a Rua Frei Caneca e o outro para o fundo do terreno com formato escalonado. O programa de ambos apartamentos engloba:

- Vestíbulo
- Sala (estar/jantar)
- 2 dormitórios
- Cozinha
- Banho
- Lavanderia
- Sanitário de serviços
- Despensa
- 2 Varandas (sala e dormitório)

O acesso dos apartamentos se dá por uma única porta, sem separação entre entrada social e de serviços, no entanto, ambos possuem um grande vestíbulo a partir do qual se pode ir para a área social ou de serviços diretamente. A sala e os dormitórios se abrem para a rua ou para o recuo posterior, os halls de entrada para o corredor lateral, e os banhos e serviços para o fosso de iluminação e ventilação localizado na divisa lateral do lote. Dessa forma, não só as áreas sociais, íntimas e serviços ficam agrupadas, mas também as áreas molhadas ficam próximas, facilitando a execução e também barateando as infraestruturas hidráulicas.

Os dois tipos apresentam a proporção entre as áreas dos ambientes muito parecida, com a maior parte ocupada pelos dormitórios, seguida pela sala, depois serviços, circulação e por último o banho. Por possuir um grande hall de entrada, além do corredor de acesso aos quartos, a circulação acaba ocupando quase o dobro da proporção da área que a maioria dos estudos de caso. Os apartamentos tipo do primeiro pavimento, por ficarem sobre a laje do térreo possuem “quintais” seja para os fundos do lote ou no fosso de iluminação e ventilação.

Cobertura

Na cobertura temos toda a laje ocupada por três programas, a habitação do zelador, a casa de máquinas e o parque infantil. A habitação do zelador ocupa a parte voltada para a Rua Frei Caneca e é composta de circulação, um dormitório, cozinha, lavanderia e uma grande varanda descoberta, a qual aparece como única parte social do apartamento, que não possui sala. A casa de máquinas se

localiza sobre a área do elevador e o parque infantil na laje sobre o apartamento posterior. O reservatório superior fica ainda mais acima, sobre o trecho da escada.

Fachadas

A fachada da Rua Frei Caneca é marcada por diferentes planos e cores. O embasamento é destacado do restante do edifício pela presença horizontal da marquise e pelas cores marrom nos elementos verticais e areia nos horizontais. Os acessos do hall habitacional e da garagem são ainda separados visualmente da loja por serem mais baixos e possuem um alpendre sinuoso no mesmo formato que a platibanda do edifício.

No restante da fachada, as varandas ficam centralizadas e destacadas em primeiro plano, com uma marcação diagonal separando a parte cega e vazada do guarda corpo. Em segundo plano temos um dos dormitórios levemente descentralizado em relação à fachada como um todo. Os trechos laterais às varandas são marcados com duas faixas verdes verticais que vão da marquise até a platibanda. As aberturas da fachada principal são constituídas pelas portas balcão das varandas e pelo o caixilho do dormitório destacado, correspondendo a um terço da área total. Observamos que as aberturas da sala foram executadas de maneira diferente do projeto, além da porta balcão foi feita ao seu lado uma esquadria em ferro.

A fachada posterior, por ser escalonada, possui um desenho bem diferente da Rua Frei Caneca, com um desenho mais sóbrio e cor única, mas apresenta os mesmos tipos de caixilho dos

apartamentos de frente. As empenas laterais são lisas, com esquadrias apenas na face voltada para o corredor lateral.

Materiais

A fachada da Rua Frei Caneca é revestida em pastilhas de quatro cores diferentes, marrom, areia, bege e verde, utilizadas para demarcar os usos e os planos como já foi descrito. As demais faces do edifício recebem apenas o tratamento de pintura. Para os pisos das áreas sociais e dormitórios são indicados piso de madeira, para as áreas molhadas e comércio ladrilhos e para as circulações comuns o granilite. Os caixilhos são em madeira ou ferro, com pintura de cor semelhante às pastilhas beges de forma a não ter grande destaque na fachada.

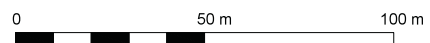
Situação atual

No geral o edifício se encontra pouco descaracterizado e com a fachada principal bem conservada.

Figuras 62 - 78: Implantação, perspectivas, plantas, cortes, elevações e diagramas de análise do edifício Bela Vista. Desenhos desenvolvidos pela autora com base nos projetos de aprovação disponibilizados pelo Arquivo Geral da Prefeitura do Município de São Paulo e Mapa Digital da Cidade.



SITUAÇÃO



Geral

Nome do edifício: Bela Vista
Endereço: Rua Frei Caneca 386
Autor / Responsável técnico: autor Eng./Arq. Leon Reitzfed e responsável Eng. Leon Zilber
Construtora / Incorporadora: Predilar
Ano de construção: 1953 - 1954
Pavimentos: Subsolo + Térreo + 5 (tipos) + Zelador / Parque infantil
Unidades habitacionais: 10
Nº de tipologias: 2
Nº de dormitórios: 2
Unidades comerciais/serviços: 1
Estrutura: Concreto armado
Estado de conservação: bom
Descaracterização: baixa

Áreas

Terreno: 352,20 m2
Construída por pavimento:
Subsolo: 269,64 m2
Térreo: 317,49 m2
Tipo: 247,73 m2
Cobertura: 71,26 m2
Caixa d'água: 15,44 m2
Construída total: 1912,48 m2

Área computável por pavimento tipo: 232,00 m2

Área computável total: 1531,26 m2

Área de projeção: 345,48 m2

Coefficiente de aproveitamento: 4,34

Taxa de ocupação: 98,09%

* Segundo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - Lei nº16.050 / 2014, Código de Obras - Lei 16.641/2017 e Decreto 57.776/2017.

Usos

Área habitação: 10 (unidades / 1135 m2 / 54,68%)

Área comércio / serviços: 1 (unidades / 266,00 m2 / 12,81%)

Área circulação: 175,33 m2 / 8,45%

Área coletiva/comum: 108,35 m2

Área técnica: 34,12 m2 / 1,64%

Área externa: -

Habitação zelador: 104,94 m2 / 5,05%

Estacionamento: 251,88 m2 / 12,14%

Por pavimento

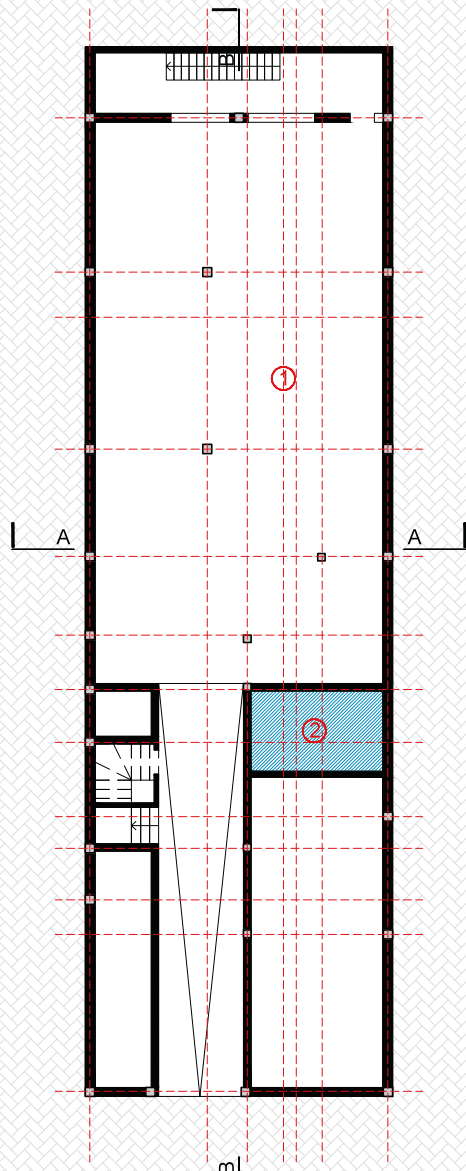
Habitação / Área circulação: 227,00 m2 (91,63%) / 20,73 m2 (8,37%)

Comércio e serviços / Área circulação / Sanit. Garagem: 266,00 m2

(83,78%) / 48,07 m2 (15,14%) / 3,41 m2 (1,07%)

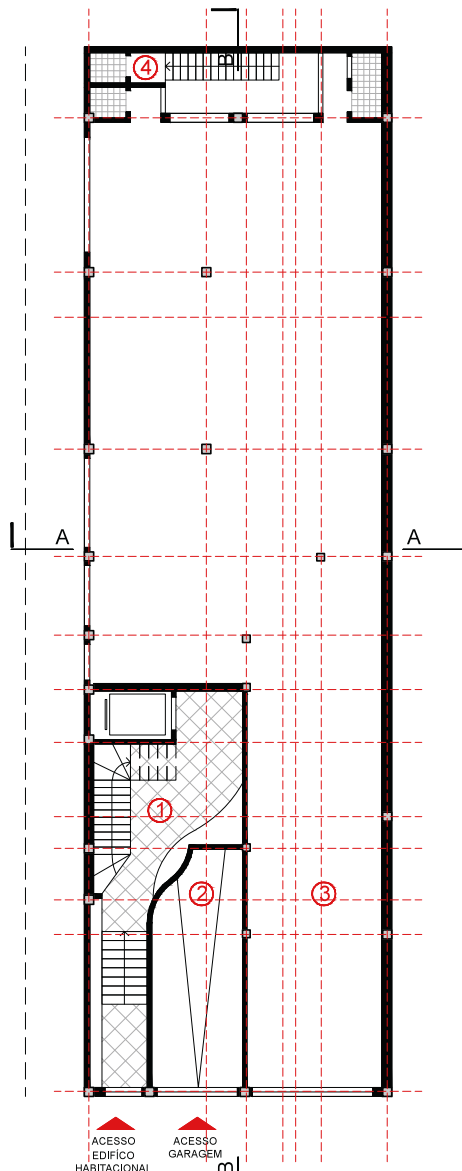


PERSPECTIVA



LEGENDA:

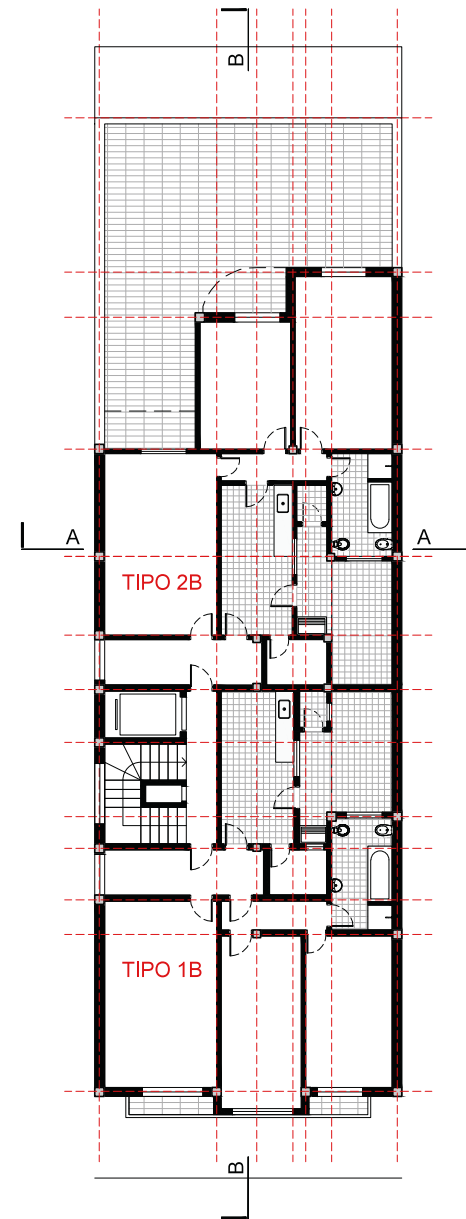
- 1 GARAGEM
- 2 RESERVATÓRIO INFERIOR



LEGENDA:

- 1 HALL - HABITACIONAL
- 2 RAMPA GARAGEM
- 3 LOJA
- 4 SANITÁRIO GARAGEM

RUA
FREI
CANECA



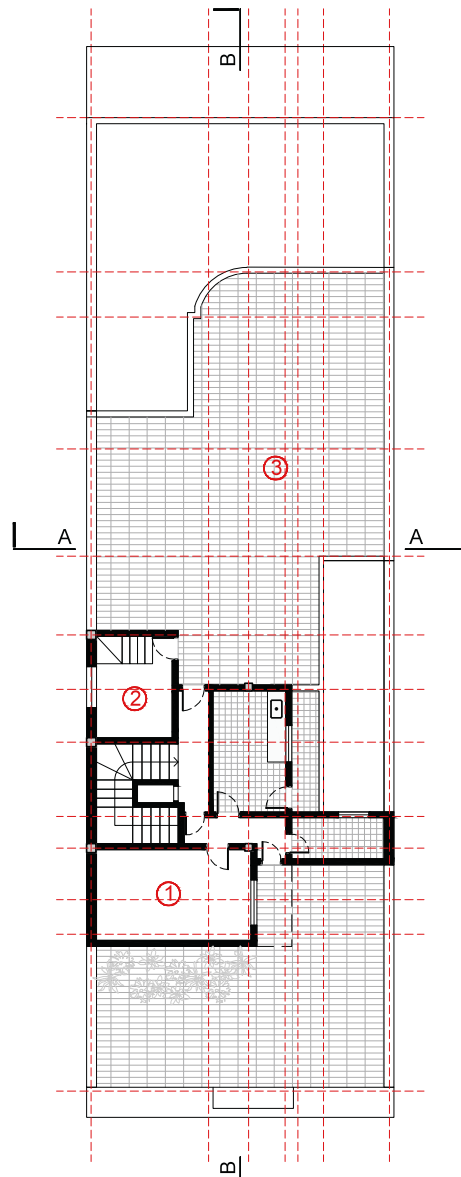
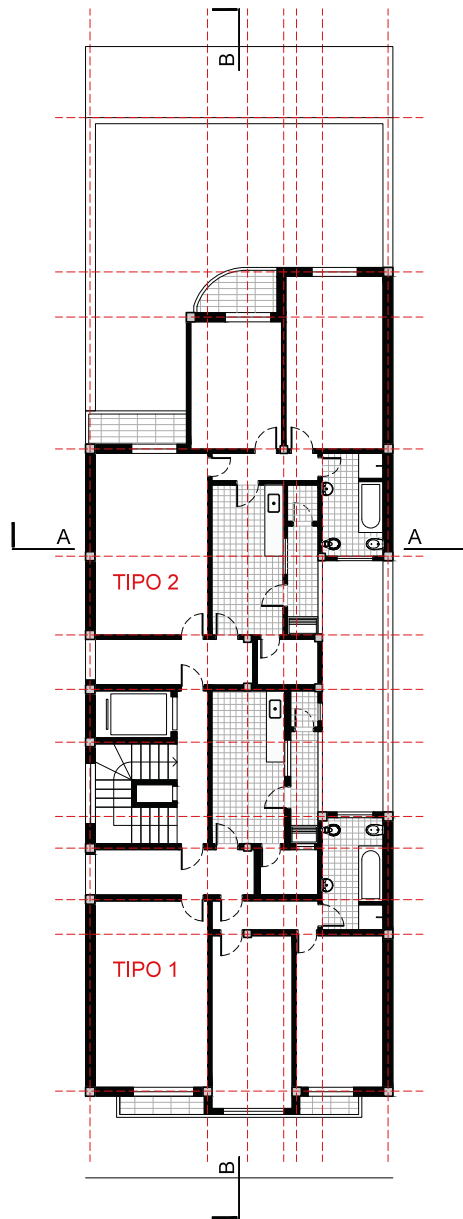
PLANTA SUBSOLO

0 5 m 10 m



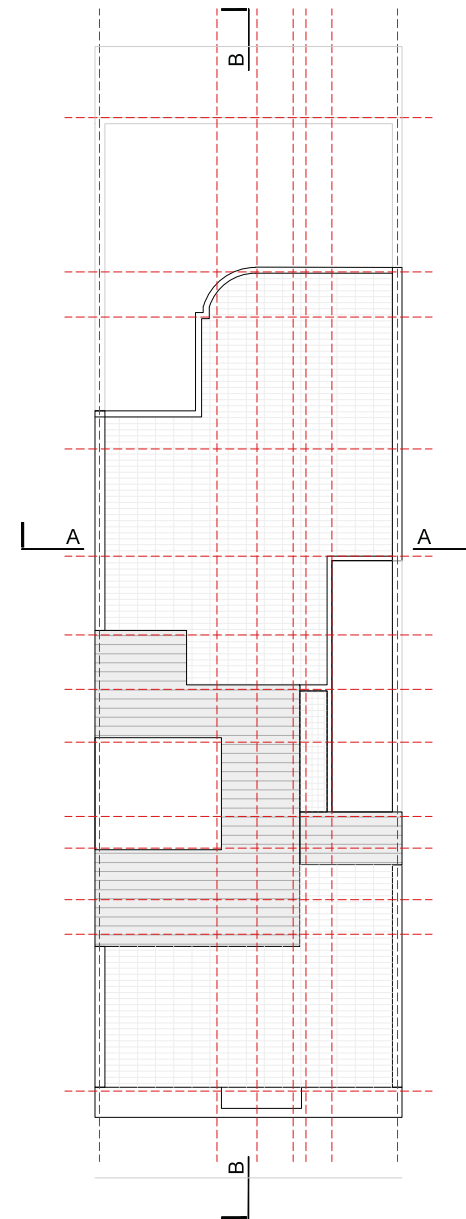
PLANTA TÉRREO

PLANTA 1o PAVIMENTO



LEGENDA:

- 1 HABITAÇÃO ZELADOR
- 2 CASA DE MÁQUINAS
- 3 PARQUE INFANTIL



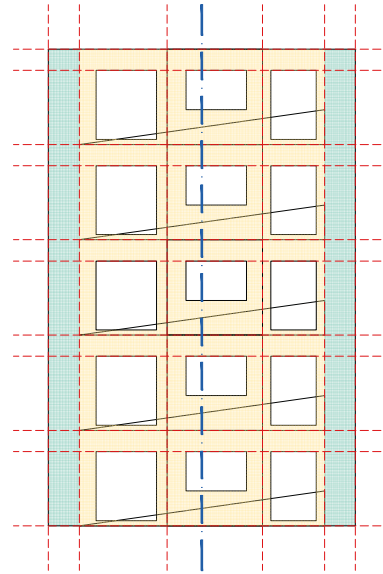
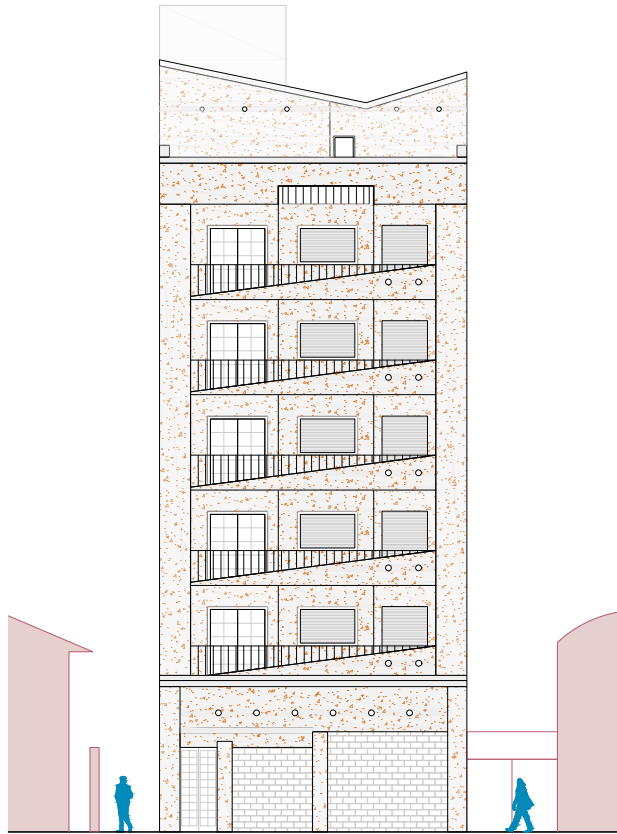
PLANTA PAVIMENTO TIPO

0 5 m 10 m



PLANTA HABITAÇÃO ZELADOR /
PARQUE INFANTIL

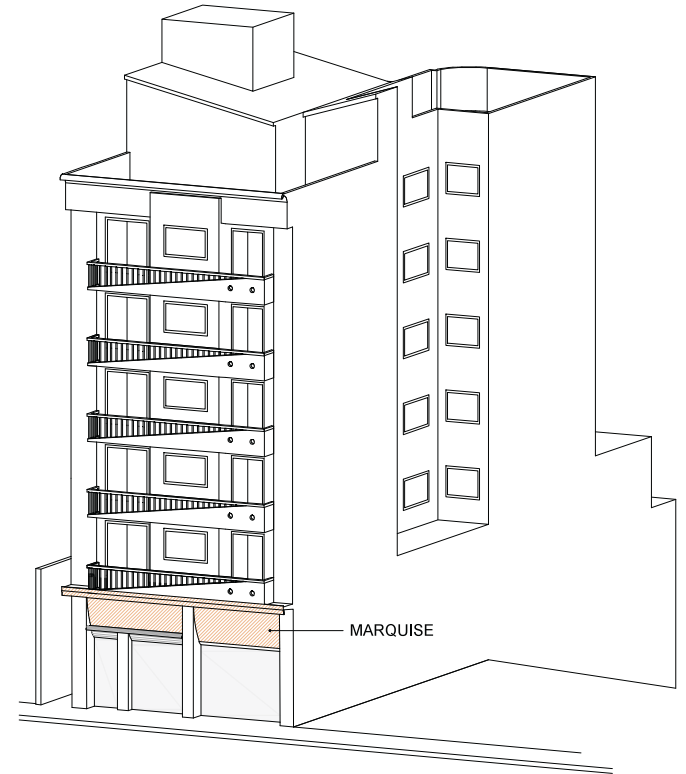
PLANTA COBERTURA

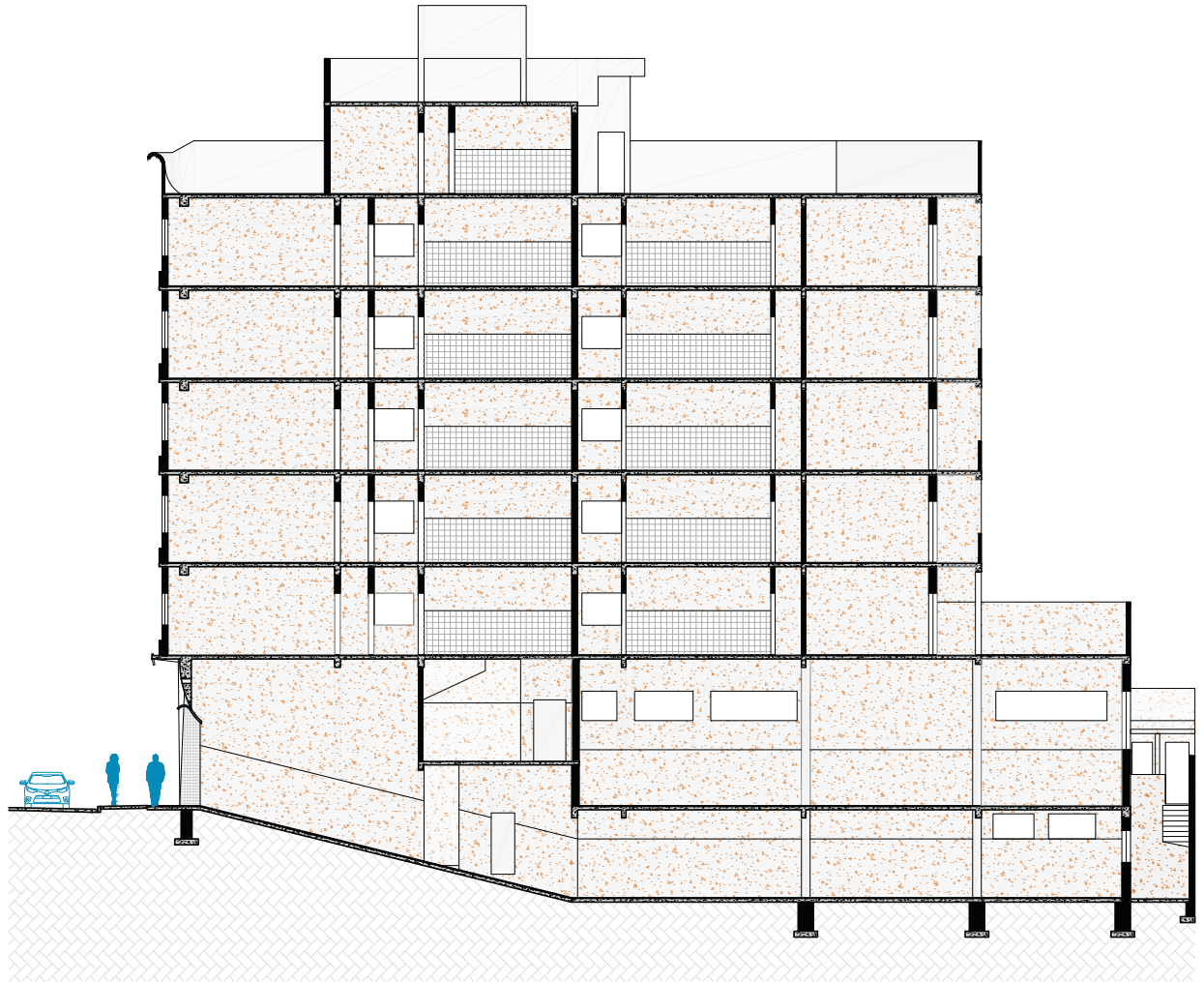
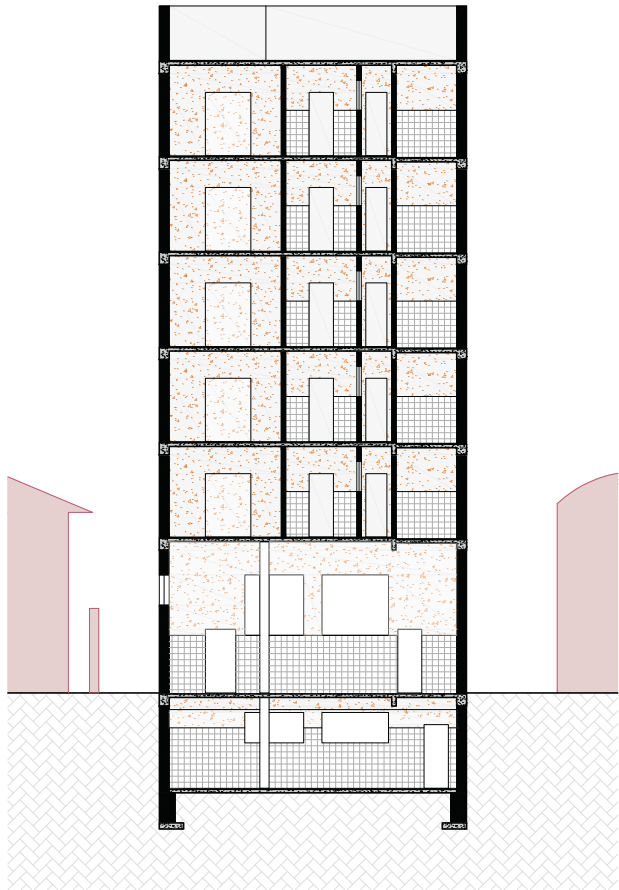


PORCENTAGEM DE ABERTURAS NA FACHADA:



--- GRID DE ABERTURAS E FRISOS
 - - - EIXO DE SIMETRIA
 (VARANDA EM ELAÇÃO À FACHADA)



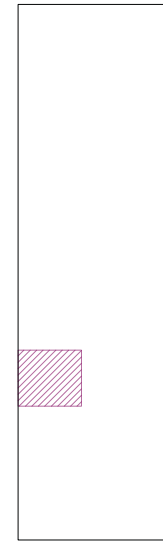
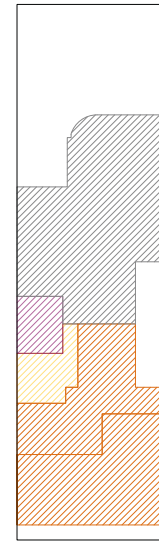
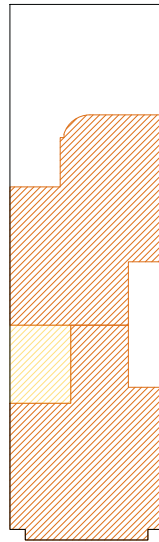
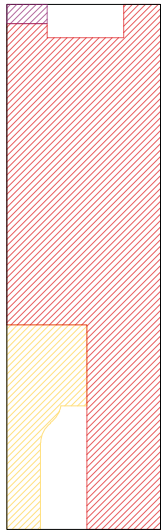
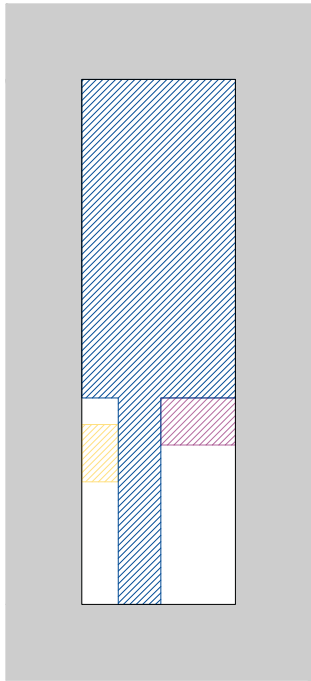


CORTE A

CORTE B

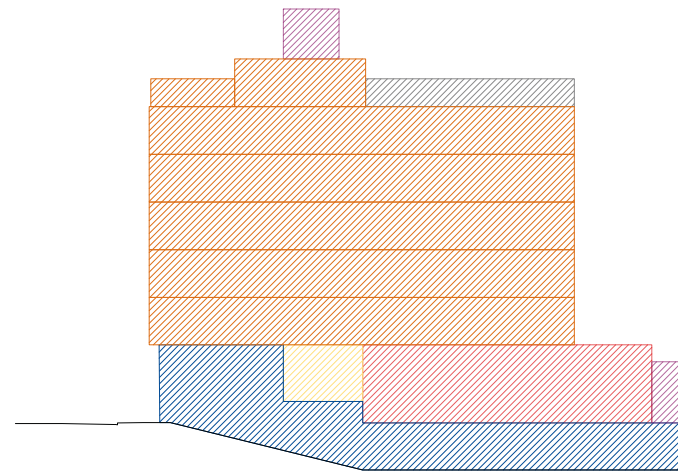
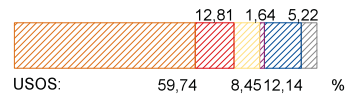
0 5 m 10 m

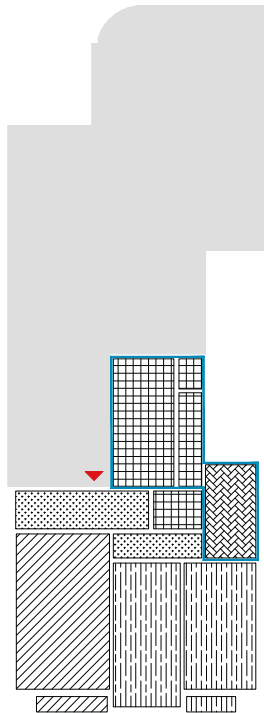




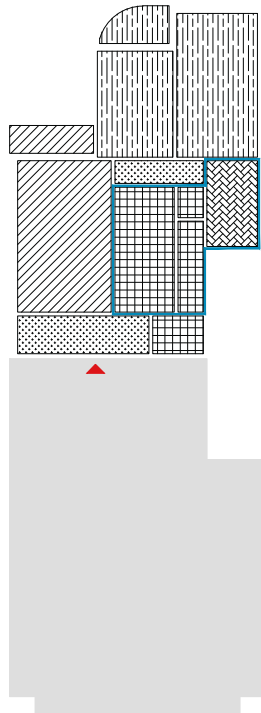
LEGENDA:

-  HABITAÇÃO
-  COMÉRCIO / SERVIÇOS
-  CIRCULAÇÃO
-  ÁREA TÉCNICA
-  GARAGEM
-  PARQUE INFANTIL

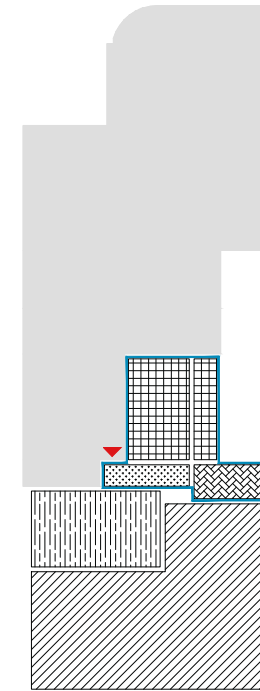




TIPO 01



TIPO 02

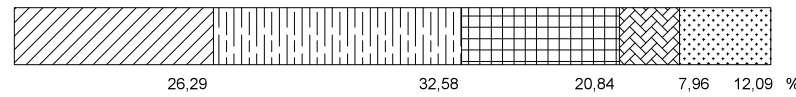


ZELADOR

LEGENDA:

-  SOCIAL
-  DORMITÓRIOS
-  SERVIÇOS
-  BANHO
-  CIRCULAÇÃO
-  ÁREAS MOLHADAS
-  ACESSOS

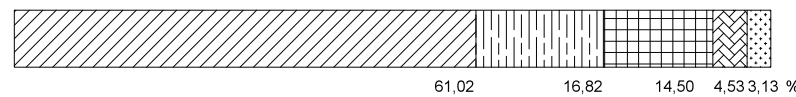
TIPO 01



TIPO 02



ZELADOR



Área útil por tipo

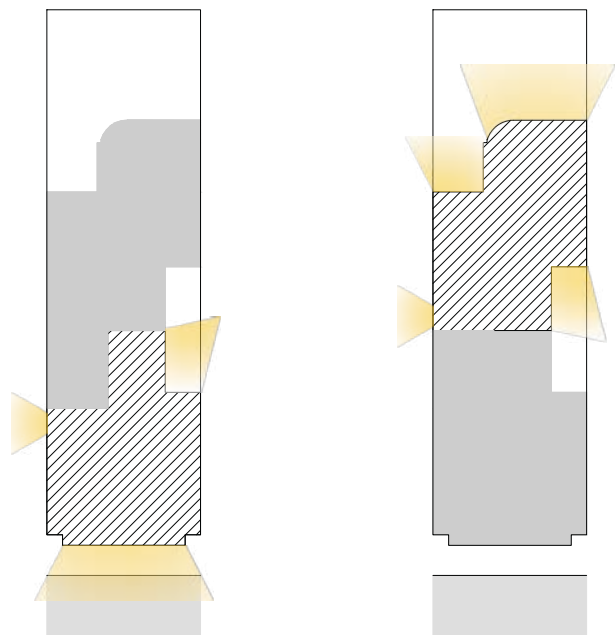
1 – 92,98 m²
 Social: 24,44 m² (26,29%)
 Dormitórios: 30,52 m² (32,82%)
 Serviços: 19,38 m² (20,84%)
 Banho: 7,40 m² (7,96%)
 Circulação: 11,24 m² (12,09%)

Área útil por tipo

2 – 97,42 m²
 Social: 25,85 m² (26,54%)
 Dormitórios: 34,38 m² (35,30%)
 Serviços: 19,43 m² (19,94%)
 Banho: 6,80 m² (6,98%)
 Circulação: 10,95 m² (11,24%)

Área útil

ZELADOR – 90,98 m²
 Social (varanda): 55,522 m² (61,02%)
 Dormitórios: 15,30 m² (16,82%)
 Serviços: 13,20 m² (14,50%)
 Banho: 4,12 m² (4,53%)
 Circulação: 2,85 m² (3,13%)







Figuras 79 - 82: Fotos do edifício Bela Vista (março de 2019 – fevereiro 2022). Fonte: autora.

EDIFÍCIO IBITINGA

Histórico / Localização

O edifício Ibitinga foi construído entre os anos 1955 e 1956 em um grande terreno da Rua Fernando de Albuquerque número 287, entre a Rua da Consolação e a Rua Bela Cintra. O lote possuía um único proprietário, dono também do edifício vizinho, construído anteriormente, na esquina com a Rua da Consolação. Existem no Arquivo Geral três versões de plantas para aprovação, mas todas apresentam o mesmo desenho dos pavimentos habitacionais e de fachada, havendo alteração apenas no número e disposição das vagas de garagem e fundos de um dos comércios.

Autor / Construtora

Nas plantas de aprovação da Prefeitura do Município de São Paulo aparecem como autor e responsável técnico pela obra o engenheiro civil Armênio Crestana. Sobre o engenheiro

encontramos poucas informações, há indicações de que participou do grupo fundador do SindusCon-SP (Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo) e do Seconci-SP (Serviço Social da Construção Civil), de onde foi presidente entre os anos de 1989 a 1991, conforme indicado na homepage da instituição³⁹. Seu nome também está presente no IEPAC (Instituto de Ensino e Pesquisa Armênio Crestana) fundado pelo Seconci-SP, reforçando sua relação com a entidade.

Terreno e implantação

O edifício foi erguido em um terreno de meio de quadra, de formato irregular, largo e profundo. Com o contorno próximo ao retangular, a edificação é implantada no alinhamento do

39 - SECONCI-SP. Seconci-SP – Serviço Social da Construção, 2022. Histórico da instituição. Disponível em: <https://www.seconci-sp.org.br/historico>. Acesso em 11 de janeiro de 2022.

lote, encostado em uma de suas divisas laterais, deixando a outra livre para o acesso de veículos. Os volumes dos comércios presentes no térreo, ocupam toda a largura da construção em sua fachada e avançam para dentro do lote, para além da projeção da parte habitacional vertical. Além do comércio, outro programa que ocupa a grande área de terreno atrás do edifício são as vagas de garagem cobertas, dispostas em dois volumes, um encostado na divisa dos fundos, sobre o qual está a habitação do zelador, e outro, em um volume solto, um pouco afastado dos fundos do comércio. O fato do terreno possuir uma grande área e o edifício vertical se concentrar apenas na proximidade do alinhamento da rua faz com que o aproveitamento do terreno seja o mais baixo entre os casos estudados.

O trecho vertical é composto por seis pavimentos residenciais, com duas unidades habitacionais por andar. A altura da construção é exatamente a permitida pela lei, 24 metros, uma vez e meia a largura da via, conforme está indicado por texto e por um tracejado diagonal no corte do projeto de aprovação. O edifício localizado no terreno à direita, pertencente ao mesmo proprietário e construído anteriormente, possui o mesmo gabarito e alinhamento deste estudo de caso, existindo entre eles apenas o recuo da entrada de veículo. Já os terrenos à esquerda não se verticalizaram e são ocupados por um conjunto de construções de dois pavimentos, hoje comerciais, mas que devem ter sido edificadas como residências unifamiliares.

Térreo

No pavimento térreo da construção principal temos o hall de entrada do edifício residencial centralizado e três unidades comerciais. A unidade encostada no recuo lateral possui uma grande área de 371,40 m², já as outras duas, à direita do acesso habitacional, são menores, com 107m² e 92m². Como já foi dito, no térreo também temos 10 garagens distribuídas em dois volumes, seis vagas nos fundos e no volume solto mais quatro. Observando as imagens de satélite se vê que o volume solto não chegou a ser construído. De qualquer maneira o número de vagas (10) era inferior ao de unidades habitacionais (12). Diferente dos outros edifícios analisados, a habitação do zelador, neste caso, localiza-se sobre as garagens cobertas ao fundo do lote e não no último pavimento do edifício.

Circulação

O núcleo de circulação fica centralizado no pavimento e é formado por um elevador e uma escada não enclausurada. No térreo temos o acesso principal onde é possível passar por baixo da escada para acessar o fundo do lote e as garagens. No pavimento tipo, a circulação fica longitudinal ao volume da construção e o corredor que dá acesso aos apartamentos serve de patamar para a escada. Por sua posição, a escada fica bastante integrada com o hall de acesso aos apartamentos, que é ventilado e iluminado através dela. Dessa forma, a área de circulação no pavimento tipo fica bastante reduzida, ocupando apenas 7,42% da área total.

Pavimento tipo

O pavimento tipo é composto por duas unidades habitacionais, uma espelhada em relação à outra, com a circulação entre elas. Como programa do apartamento temos:

- Sala de estar
- Sala de Jantar
- 3 dormitórios
- Cozinha
- 2 Banhos
- Lavanderia
- Sanitário de serviços
- Despejo
- 2 Varandas

Os dormitórios com as varandas e banhos, a parte íntima, fica voltada a rua, enquanto a parte social abre-se para os fundos do terreno. O fato das salas não estarem na fachada principal é atípico dentre os edifícios estudados, mas, como o edifício se localiza no limite do lote e há uma grande área até a divisa posterior, temos uma boa iluminação e ventilação para esses ambientes. Voltadas também para o fundo do terreno estão a cozinha, a lavanderia, o sanitário de serviços e despejo⁴⁰. Com essa disposição, as áreas molhadas ficaram agrupadas em dois núcleos, os banhos junto aos dormitórios,

40 - Segundo o *Dicionário da arquitetura brasileira* de Carlos Lemos e Eduardo Corona o despejo seria uma forma vulgar de chamar o local de deixar objetos em desuso.

e a cozinha, lavanderia e sanitário de serviços na fachada oposta. Com as duas empenas laterais cegas, a unidade possui aberturas em todas as demais faces, proporcionando boa iluminação e ventilação.

Esta tipologia de apartamento, dentre todas as analisadas, é a que possui terceira maior área, uma das poucas com três dormitórios e dois banhos, indicando um padrão um pouco acima dos outros edifícios. Os dormitórios ocupam a maior proporção da área do apartamento, seguidos da área social e de serviços. Para dar acesso ao maior número de dormitórios e banhos, a circulação acaba tendo um comprimento maior, mas é aproveitada para a criação de armários. A unidade possui dois acessos, social e de serviços, como a maioria dos estudos de caso desta dissertação, mesmo que só exista essa separação na entrada do apartamento e não na circulação como um todo. A entrada no apartamento se dá por um vestíbulo a partir do qual se pode seguir diretamente para a área íntima, social ou de serviços.

Cobertura

Na cobertura, sobre o núcleo da circulação vertical, temos a casa de máquinas e, sobre ela, o reservatório superior formado por um volume grande, mas que, por ficar bastante recuado do alinhamento do lote, não interfere na visão que se tem da fachada. A cobertura sobre a laje do último pavimento foi especificada com telhas de barro sobre estrutura de madeira, ficando escondida pelas platibandas retilíneas.

Fachadas

A fachada da parte residencial, vertical, e do comércio, horizontal, é separada pela presença de uma marquise que percorre toda a largura do terreno, de forma a deixar mais discreto para o pedestre a existência do recuo lateral. No entanto, vemos que esse cuidado por parte do projeto não foi executado em obra, a marquise foi interrompida no alinhamento do edifício vertical, deixando o acesso de automóveis recuado em relação à fachada. A marquise, além do importante papel visual na distinção dos usos, como preconizava o movimento moderno, funciona como um acolhimento para quem anda na rua e para os frequentadores dos comércios.

A fachada habitacional é marcada por faixas horizontais e um jogo entre diferentes planos: os parapeitos contínuos das varandas, uma aba que emoldura toda a fachada no primeiro plano, o volume destacado de um dos dormitórios e as paredes recuadas nas varandas. Seguindo a correspondência entre a fachada e os ambientes internos, ela possui uma simetria referente ao espelhamento das unidades tipo. As aberturas não formam grandes rasgos na alvenaria, e por isso, representam apenas 22% da fachada.

Materiais

As alvenarias da Rua Fernando de Albuquerque, da lateral recuada e da fachada dos fundos são revestidas com pastilhas. Na fachada principal são usadas pastilhas de duas cores, branco e laranja claro, para demarcar os diferentes elementos e planos. A fachada do térreo, hoje possui diferentes revestimentos, pastilhas e pintura,

mas com a mesma cor azul, o que mantém a unidade do embasamento. O hall de acesso é revestido em mármore cinza, demarcando a importância do ambiente. No memorial descritivo as áreas molhadas são ladrilhadas com impermeabilização até um metro e meio de altura. As esquadrias originalmente são em madeira e ferro.

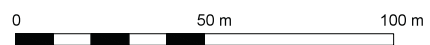
Situação atual

O edifício está bem conservado, no entanto, existem algumas descaracterizações. Boa parte das varandas foram fechadas por caixilhos de alumínio, o que prejudica o jogo de diferentes profundidades que enriquece a fachada. A porta de ferro de acesso ao hall residencial, que fica levemente recuada, foi fechada por um segundo portão de alumínio, com desenho muito menos interessante que o do portão original. Além disso, em uma das empenas cegas, foi feita uma abertura para instalação de ar condicionado.

Figuras 83 - 98: Implantação, perspectivas, plantas, cortes, elevações e diagramas de análise do edifício Ibitinga. Desenhos desenvolvidos pela autora com base nos projetos de aprovação disponibilizados pelo Arquivo Geral da Prefeitura do Município de São Paulo e Mapa Digital da Cidade.



SITUAÇÃO



Geral

Nome do edifício: Ibitinga
Endereço: Rua Fernando de Albuquerque 287
Autor / Responsável técnico: Eng. Armênio Crestana
Construtora / Incorporadora: -
Ano de construção: 1956
Pavimentos: Térreo + 6 (tipos)
Unidades habitacionais: 12
Nº de tipologias: 1 (e espelhada)
Nº de dormitórios: 3
Unidades comerciais/serviços: 3
Estrutura: Concreto armado
Estado de conservação: bom
Descaracterização: baixa

Áreas

Terreno: 1215,25 m²
Construída por pavimento:
Subsolo: 46,91 m²
Térreo: 872,85 m²
Superior edícula: 78,86 m²
Tipo: 357,59 m²
Cobertura: 30,03 m²
Caixa d'água: 30,03 m²
Construída total: 3.204,22 m²

Área computável por pavimento: 333,62 m²
Área computável total: 2136,99 m²
Área de projeção: 830,04 m²
Coeficiente de aproveitamento: 1,76
Taxa de ocupação: 68,30%
* Segundo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - Lei nº16.050 / 2014, Código de Obras - Lei 16.641/2017 e Decreto 57.776/2017.

Usos

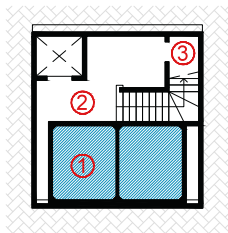
Área habitação: 12 (unidades / 1986,30m² / 63,60 %)
Área comércio / serviços: 3 (unidades / 570,24 m² / 18,25 %)
Área circulação: 206,95 m² / 6,62%
Área coletiva/comum: -
Área técnica: 106,99m² / 6,43%
Área externa 409,21 m²
Habitação zelador: 48,82 m² / 1,78%
Estacionamento: 10 vagas 201,23 m²

Por pavimento

Habitação / Área circulação: 331,05 m² (92,58%) / 26,54 m² (7,42%)
Comércio e serviços / Área circulação / Estacionamento / Hab. zelador: 570,24 m² (65,33%) / 47,71 m² (5,46%) / 201,23 m² (24,08%) / 6,78 m² (0,77%)



PERSPECTIVA

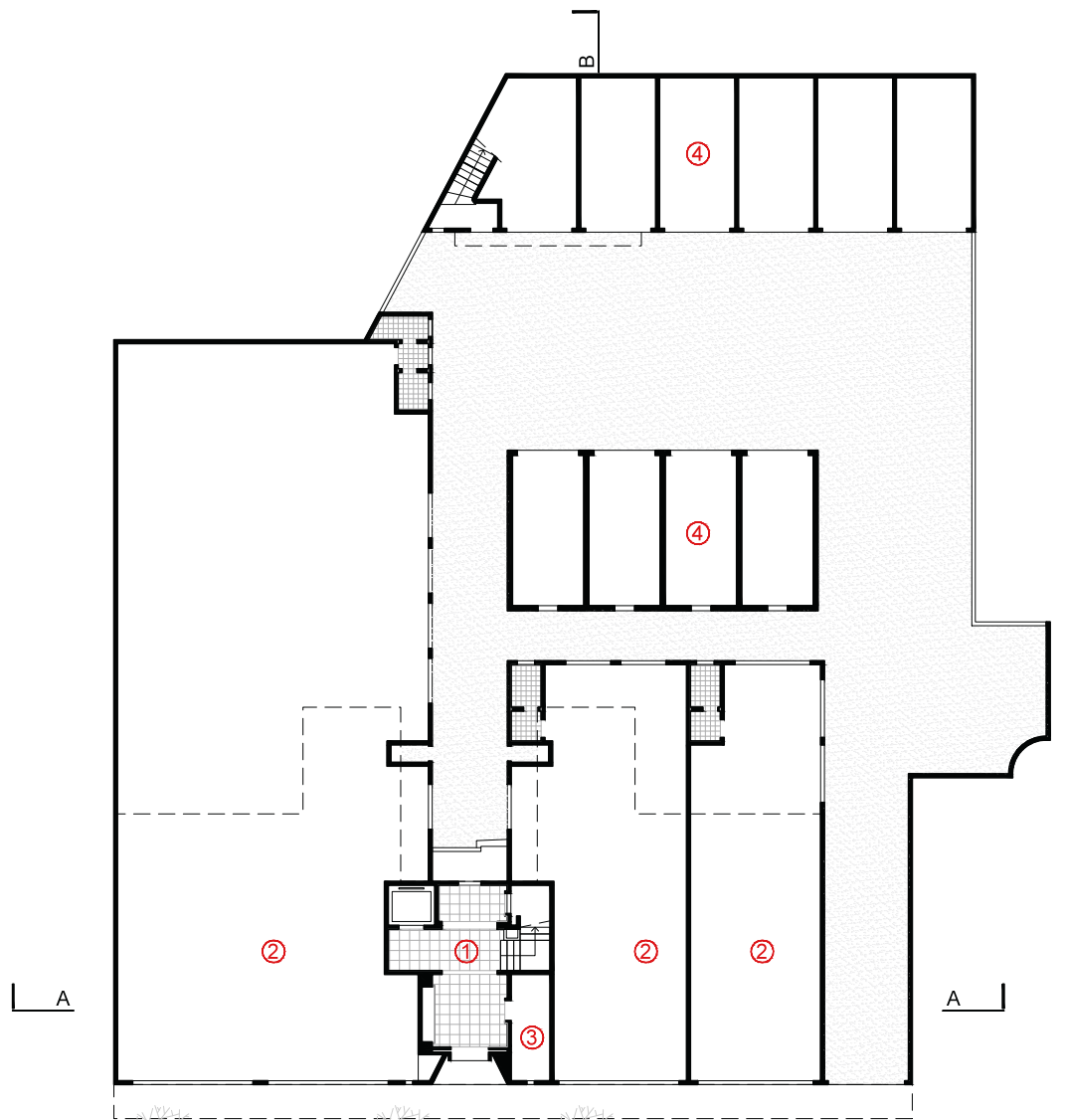


LEGENDA:

- 1 RESERVATÓRIO INFERIOR
- 2 BOMBAS
- 3 LIXO

PLANTA SUBSOLO

0 5 m 10 m



LEGENDA:

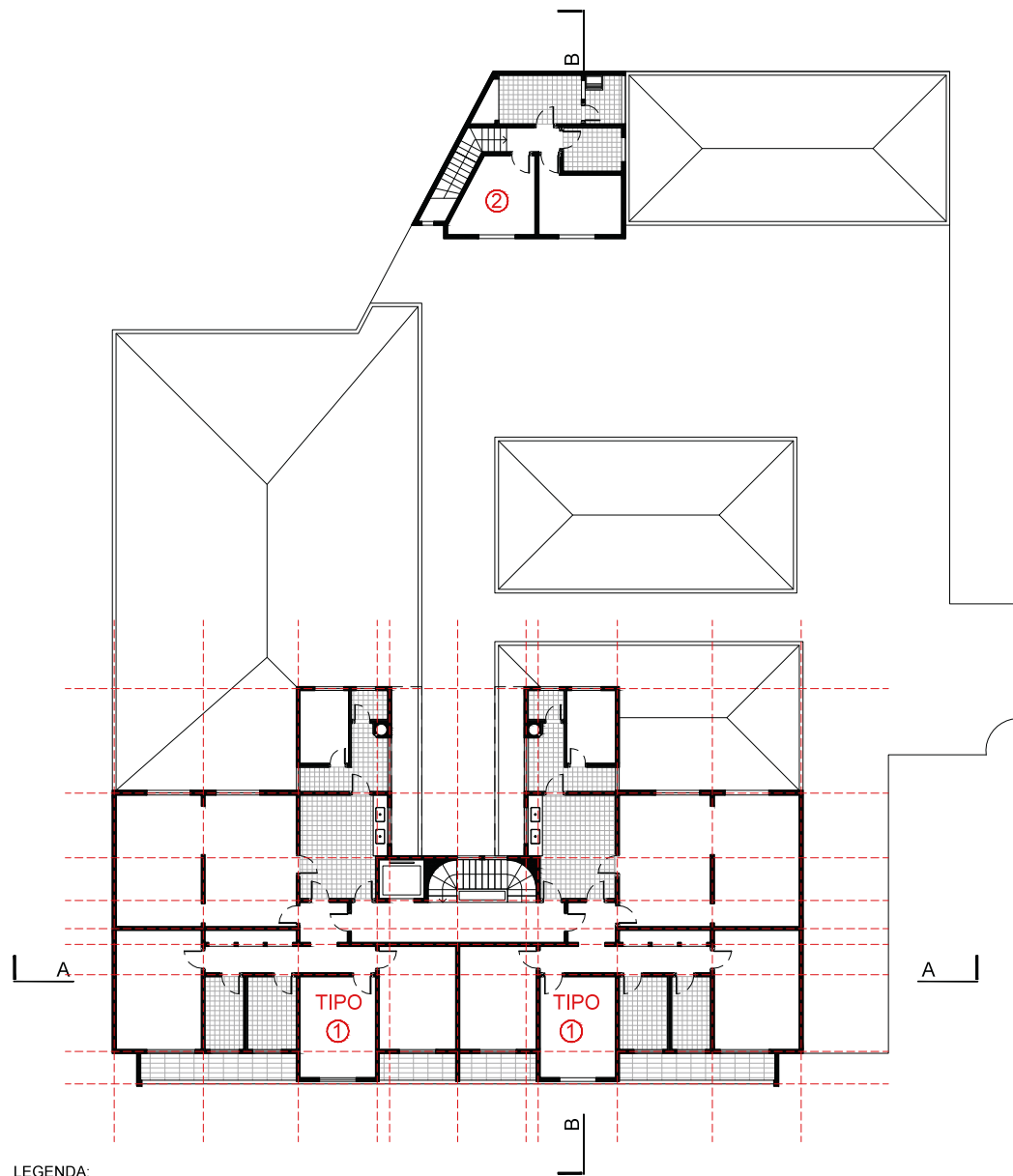
- 1 HALL - HABITACIONAL
- 2 LOJA
- 3 MEDIDORES
- 4 ESTACIONAMENTO

ACESSO EDIFICO HABITACIONAL

ACESSO GARAGEM

RUA FERNANDO DE ALBUQUERQUE

PLANTA TÉRREO



LEGENDA:

- 1 TIPO
- 2 HABITAÇÃO ZELADOR

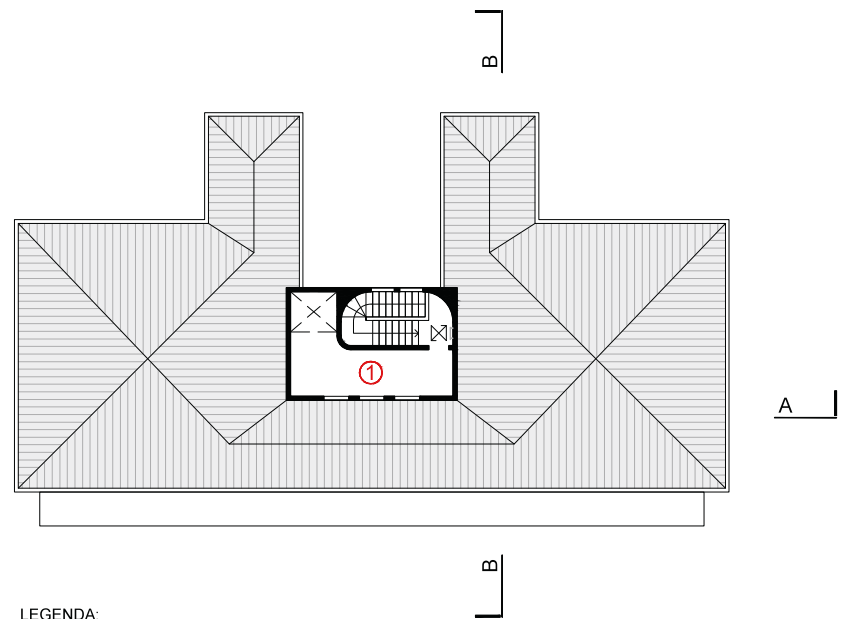
PLANTA TIPO

0 5 m 10 m



LEGENDA:

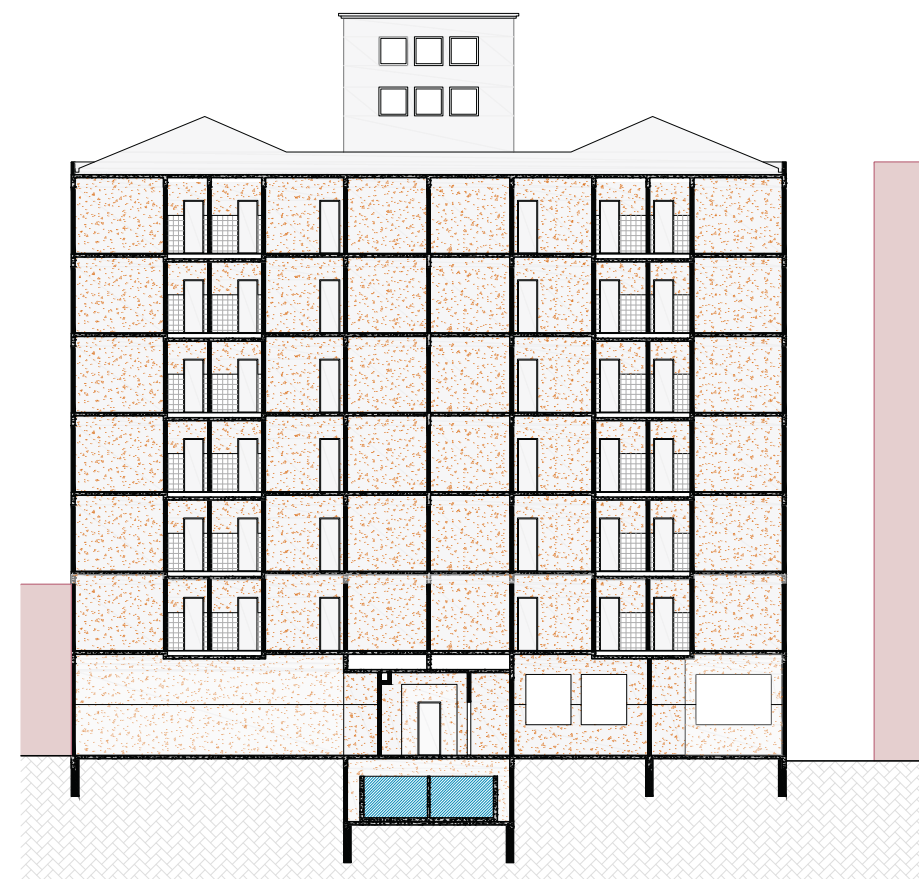
- 1 RESERVATÓRIO SUPERIOR



LEGENDA:

- 1 CASA DE MÁQUINAS

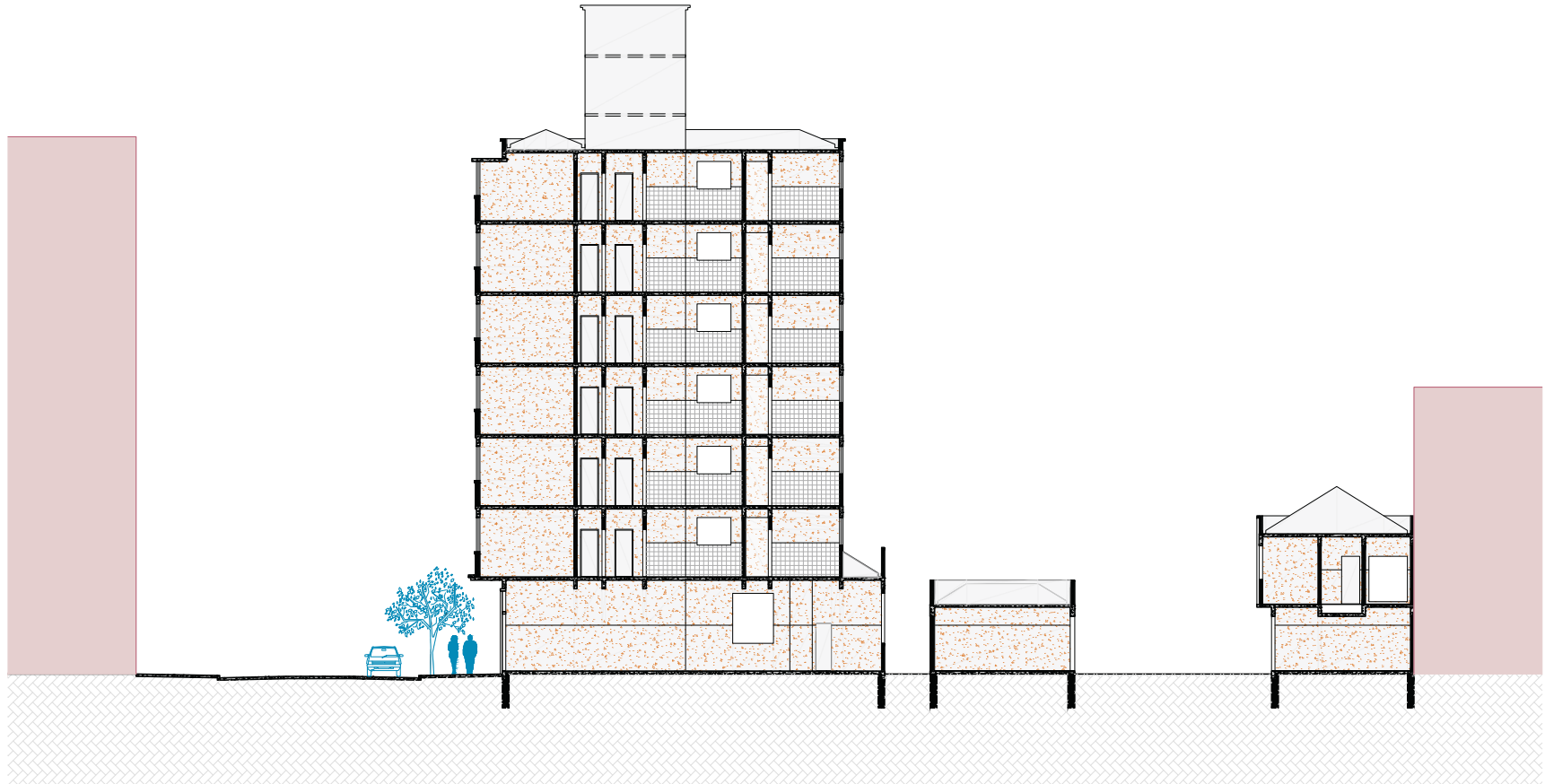
PLANTA COBERTURA



ELEVAÇÃO

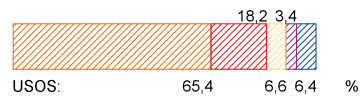
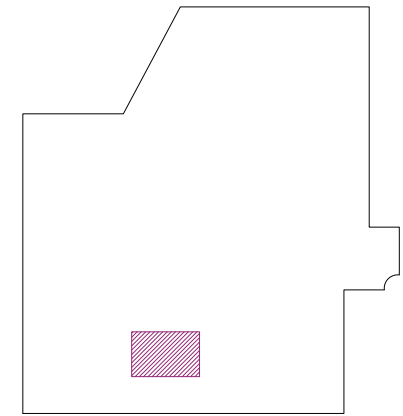
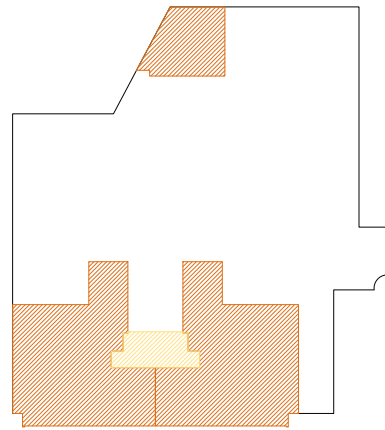
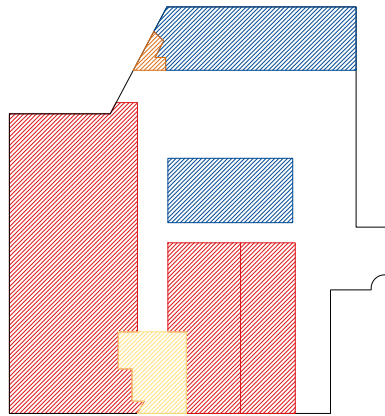
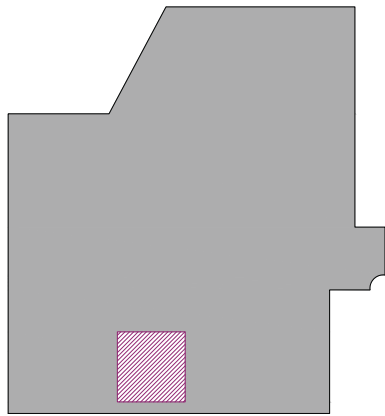
CORTE A

0 5 m 10 m








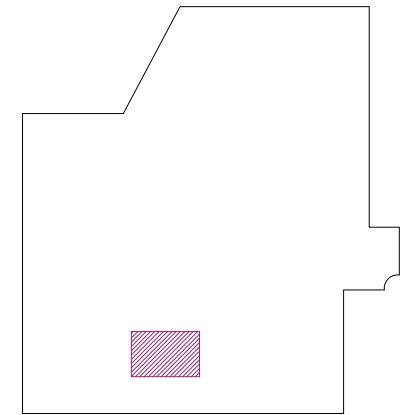
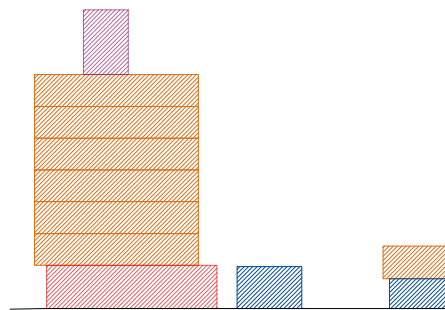
CORTE B

0 5 m 10 m



LEGENDA:

-  HABITAÇÃO
-  COMÉRCIO / SERVIÇOS
-  CIRCULAÇÃO
-  ÁREA TÉCNICA
-  GARAGEM



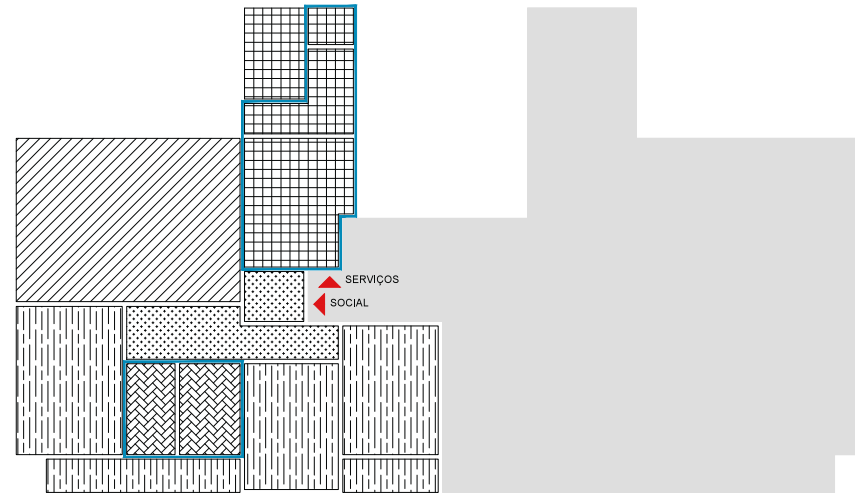
TIPO



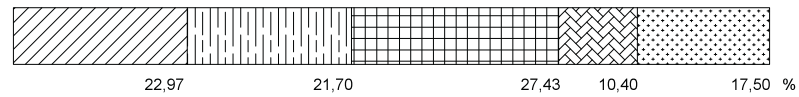
Área útil por tipo

146,75 m²

Social: 39,96 m² (27,27%)
 Dormitórios: 53,90 m² (36,78%)
 Serviços: 28,53 m² (19,47%)
 Banho: 10,80 m² (7,37%)
 Circulação: 13,35 m² (9,11%)



HABITAÇÃO ZELADOR



LEGENDA:

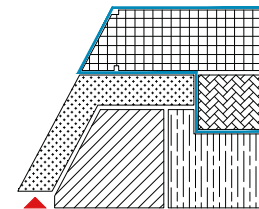
- SOCIAL
- DORMITÓRIOS
- SERVIÇOS
- BANHO
- CIRCULAÇÃO

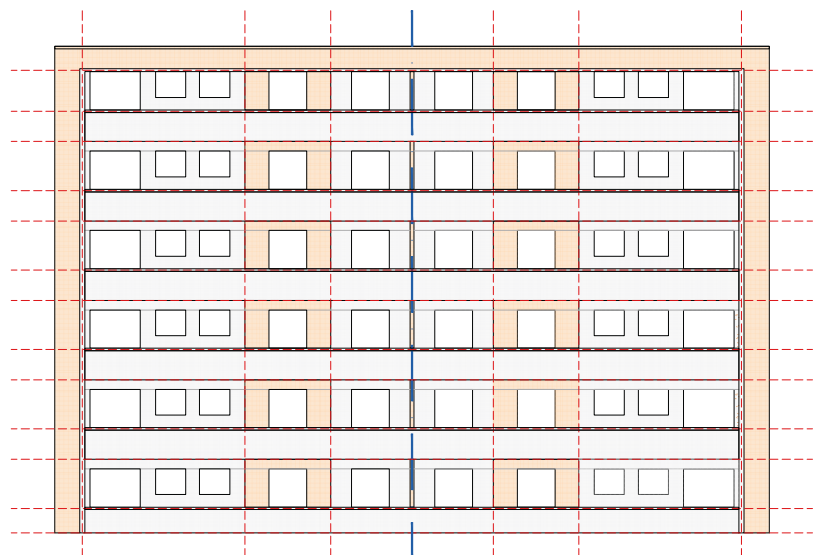
ÁREAS MOLHADAS

ACESSOS

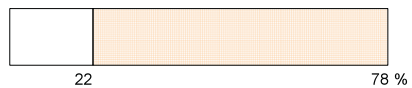
Área útil 41,53 m²

Social: 9,54 m² (22,97%)
 Dormitórios: 9,01 m² (21,70%)
 Serviços: 11,39 m² (27,43%)
 Banho: 4,32 m² (10,40%)
 Circulação: 7,27 m² (17,5%)





PORCENTAGEM DE ABERTURAS NA FACHADA:



--- GRID DE ABERTURAS E FRISOS
 --- EIXO DE SIMETRIA

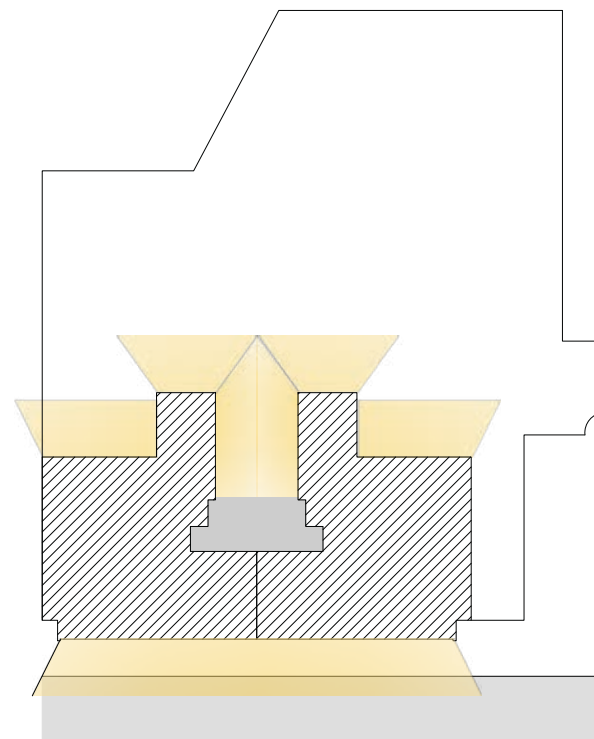


DIAGRAMA DE FACHADA E ABERTURAS

DIAGRAMA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

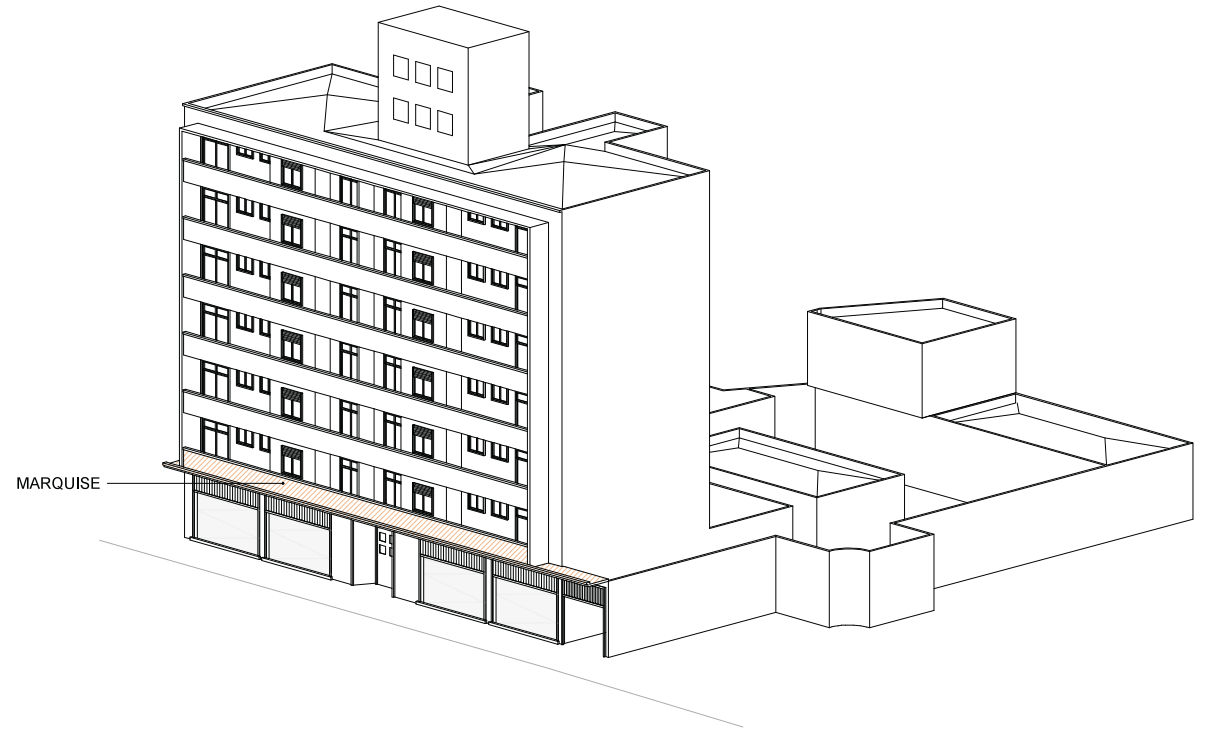
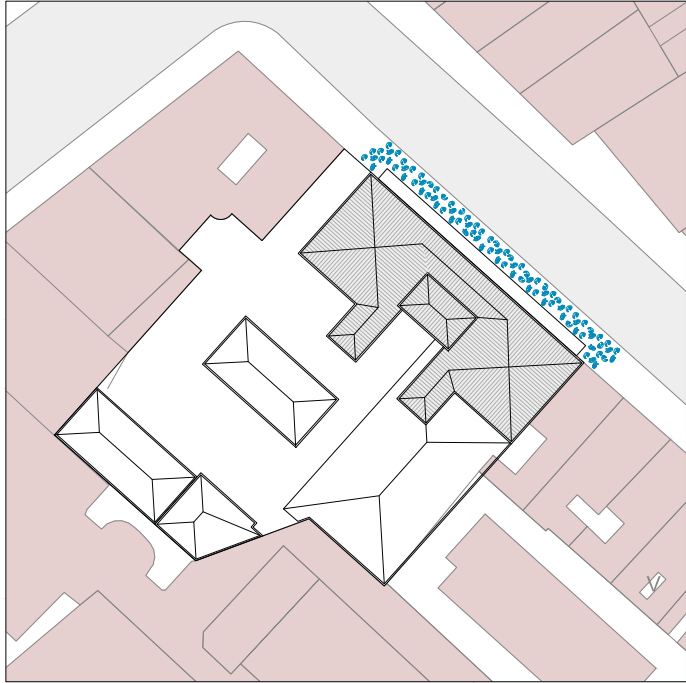


DIAGRAMA POPULAÇÃO - 85 HABITANTES

ACOLHIMENTOS URBANOS





Figuras 99 - 102: Fotos do edifício Ibitinga (março de 2019 – fevereiro 2022). Fonte: autora.

EDIFÍCIO MARIA EULÁLIA

Histórico / Localização

O edifício Maria Eulália foi construído entre os anos de 1954 e 1957 na Rua Augusta, entre as ruas Matias Aires e Fernando de Albuquerque, em um terreno de meio de quadra pertencente a um único proprietário. Analisando os documentos de aprovação na Prefeitura do Município de São Paulo, vimos que inicialmente o lote do edifício previa acesso também pela Rua Dona Teresa. No entanto, pela necessidade de aquisição de área de terreno e pelo fato da rua ainda estar em situação ilegal, a prefeitura pediu que o projeto fosse revisado de forma a ter frente apenas para a Rua Augusta.

Dessa maneira, o edifício que possuiria apartamentos voltados para as duas vias, com quatro apartamentos por pavimento tipo, ficou apenas com dois. Apesar das plantas indicarem o intuito de construir posteriormente as unidades dos fundos quando a rua fosse criada e oficializada, essa ampliação nunca ocorreu, de forma que a construção faz fundos com o edifício Adine, também objeto

de estudo desta dissertação, e não com a Rua Dona Teresa. Esse fator fez com que o aproveitamento da área do lote seja menor do que o pretendido, tendo um coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação menor que a maioria dos estudos de caso.

Autor / Construtora

A única informação existente nos documentos da Prefeitura sobre o autor do projeto é a assinatura do engenheiro civil responsável tanto pelo projeto quanto pela construção, o engenheiro Caio G. Martins, sobre o qual não foram encontrados mais dados.

Terreno e implantação

O terreno do edifício em questão é um lote de meio de quadra, estreito e profundo. O comércio fica recuado quatro metros em relação ao alinhamento do lote e a torre de habitação fica

afastada mais cinco metros e meio em relação ao comércio, separando o embasamento da torre e criando “quintais” para o primeiro andar habitacional. Esse maior recuo da torre é um recurso que, de acordo com a lei, permitiu que o edifício tivesse uma maior altura, já que o limite é definido a partir da largura da rua, podendo aumentar de acordo com o recuo.

Dessa maneira, o edifício apresenta o embasamento comercial com um pavimento, torre habitacional de 12 pavimentos com apartamentos duplex, além da, habitação do zelador e a casa de máquinas, recuados na cobertura. Em todos os andares o edifício ocupa toda a largura do lote, deixando suas empenas laterais cegas, prontas para encostar nos edifícios vizinhos, possibilidade que não se concretizou.

Apesar de haver um edifício de gabarito semelhante à esquerda do edifício Maria Eulália, entre eles existem dois comércios de um pavimento no alinhamento do lote, o que impede a continuidade em relação às alturas dos edifícios. Já à direita, há uma construção mais recente, da década de 1990, um hotel de três pavimentos, com o mesmo recuo do comércio do edifício. Mas, apesar desse alinhamento, o muro existente entre os lotes não permite que exista a continuidade do alargamento da calçada. Devido às questões já tratadas de aprovação, a parte posterior do lote ficou sem uso indicado na planta, mas, através da ferramenta do Google Maps é possível ver que atualmente há uma cobertura nesse espaço cujo uso não foi identificado.

Térreo

No pavimento térreo encontramos o acesso ao edifício habitacional centralizado entre as duas lojas. Ele acontece através de um longo corredor, com armários de medidores de ambos os lados, e ao fim, um lance de escadas que chega ao hall de circulação vertical onde há dois elevadores e uma escada não enclausurada. Esse desnível para acessar a circulação provavelmente teve origem no projeto inicial em que haveria uma saída para a travessa Dona Teresa, de modo que, para solucionar a acomodação entre os diferentes níveis das ruas, o hall de circulação vertical ficaria no nível do térreo posterior, onde estariam as garagens.

As lojas são estreitas e profundas, com sanitários no fundo, com a iluminação e ventilação ocorrendo apenas pela abertura frontal. No projeto da fachada vemos a vitrine e um caixilho alto, o qual não foi executado. Além disso, atualmente os comércios se apropriaram do recuo frontal, construindo volumes com telhados de 2 águas, que não possuem nenhuma relação com o desenho do edifício. No espaço remanescente entre esses volumes foi feito um acesso gradeado para as unidades habitacionais.

Circulação

Uma vantagem que pode ser observada em diversos projetos de apartamentos *duplex* é a redução de área da circulação comum. Isso se deve pelo fato de não necessitar de acesso no pavimento íntimo, disponibilizando a área da circulação para ser ocupada pelo programa da habitação. No entanto, isso ocorre de forma

tímida neste projeto, pela disposição dos elementos de circulação de forma concentrada, apenas um trecho pequeno pôde ser apropriado pela unidade habitacional no pavimento superior. Por isso, a proporção entre as unidades habitacionais e a circulação acaba sendo um pouco maior neste caso do que nos outros edifícios analisados. No entanto, a economia com a redução do número de paradas do elevador continua sendo um fator relevante.

Com o núcleo de circulação vertical concentrado, composto de dois elevadores e uma escada aberta, formando praticamente um quadrado no centro do lote, ele não ocupa toda a largura do terreno, deixando uma área grande na fachada posterior para ventilação e iluminação dos apartamentos. Como o edifício tem mais de 10 andares, pela legislação, são necessários 2 elevadores. A iluminação dos halls de circulação é feita através das esquadrias presentes nas escadas. Atendendo à Lei 4.615 de 1955, que torna obrigatória a existência de duto para lixo, o edifício possui um espaço com essa destinação ao lado das caixas dos elevadores.

Pavimento tipo

O pavimento tipo apresenta duas unidades habitacionais *duplex* com mesmo programa e distribuição, sendo apenas um apartamento espelhado em relação ao outro. O programa engloba:

- Sala (estar/jantar)
- 2 dormitórios (1 com varanda)
- Cozinha
- Banho

- Lavanderia
- Sanitário de serviços
- Despensa
- Varanda (sala)

Assim como a maioria dos edifícios analisados, o apartamento possui uma entrada social, pela sala, separada da de serviços, pela cozinha, mesmo que o edifício em si apresente uma circulação comum única.

Com o formato retangular, o tipo organiza as áreas sociais e dos dormitórios próximas à fachada, com vista para a rua e caixilhos maiores, enquanto as áreas molhadas e de serviço localizam-se para os fundos, de forma que há o agrupamento das infraestruturas hidráulicas de ambos pavimentos em uma mesma prumada. Como o tipo apresenta aberturas tanto na fachada principal como na posterior, há ventilação cruzada. Percebe-se o agrupamento dos ambientes em três setores, as áreas sociais (salas e varanda) e de serviços (cozinha, lavanderia, dispensa e sanitário de serviços), ambos no pavimento inferior, e as áreas íntimas (dormitório e banho) no pavimento superior.

A área de circulação do apartamento restringe-se principalmente à escada entre os pavimentos, ocupando uma parte pequena da unidade. A sala e os dormitórios são bastante amplos e ambos possuem varandas que se alternam de posição entre o pavimento inferior e superior. A área dos dormitórios é bastante ampla e concentra a maior porcentagem da área total, 40,70%, seguida pela área social com 33% e a de serviços com 15,70%.

Cobertura

O último pavimento encontra-se recuado em relação aos inferiores, de modo que não fica visível da rua. Nele, temos a habitação destinada ao zelador e à casa de máquinas, sobre a qual fica o reservatório. Com área aproximada de 46m² a habitação neste nível possui cozinha, sala, dormitório, banho e lavanderia. Apesar das linhas retas do topo do edifício, as coberturas são constituídas por telhados que ficam amparados por platibandas, sendo que o último pavimento habitacional, a habitação do zelador e o reservatório não possuem laje superior, mas apenas a indicação de um forro em estuque, barateando a construção.

Fachadas

A fachada do edifício é dividida simetricamente tanto no térreo, como já foi explicado, quanto no pavimento tipo, sendo dividida entre as unidades espelhadas. Devido ao fato de serem unidades duplex, o projeto varia a posição das varandas entre os pavimentos criando um movimento na fachada. As linhas verticais correspondem às divisões dos ambientes e são marcadas na cor verde claro. Já as linhas horizontais são as lajes, indicadas na cor bege. O fato do pé direito de cada andar do *duplex* ser diferente (dois metros e meio ou três metros) é atenuado visivelmente pela distribuição das linhas horizontais nos guarda-corpos e caixilhos. Já a face dos fundos do edifício não recebe nenhum tratamento além de pintura.

A fachada voltada para a Rua Augusta é formada por caixilhos piso teto, tanto no alinhamento da fachada quanto recuado

nas varandas. O dormitório sem varanda recebe o fechamento com a “janela ideal”⁴¹, dispensando alvenarias. Entre os estudos de caso, este é o edifício com maior área de aberturas na fachada, 53,2 %.

Materiais

Segundo o memorial descritivo entregue para o processo de aprovação, o material da fachada principal seria em argamassa raspada, sendo as demais empenas e fachada posterior em reboco e emboço. Vemos que o comércio foi revestido com pastilha, com os barrados destacados verde e bege, mesmas cores utilizadas na torre. Um material marcante da fachada é o cobogó cerâmico, tanto por seu desenho que forma círculos, quanto por sua cor de cerâmica vermelha. Esse elemento constitui também a parte superior da fachada comercial e serve de anteparo para os “quintais” dos apartamentos do primeiro andar.

Os pisos das áreas sociais e dormitórios são especificados em tacos de peroba, pisos das áreas molhadas, terraços e circulações em pastilhas ou granilite. As paredes das áreas molhadas em azulejo ou pastilha e as paredes dos halls em “estuque lúcido”⁴². Os caixilhos são em ferro e madeira.

41 - Janelas do tipo guilhotina com contrapesos, composta por venezianas e vidros, que, quando abertas entram dentro da caixa superior e inferior da janela de maneira a ficar com o vão luz completamente aberto. Foi uma solução bastante utilizada nas residências e edifícios modernos.

42 - Segundo o *Dicionário da arquitetura brasileira* de Carlos Lemos e Eduardo Corona o “estuque lúcido” é executado com pó de mármore, cimento branco e cal em pasta e queimado com ferro quente, sendo muito utilizado como barrado nos corredores e garagens em São Paulo.

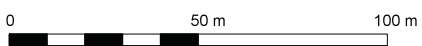
Situação atual

Conforme já foi observado, o térreo do edifício foi bastante descaracterizado, o recuo está ocupado pelos comércios com telhados de duas águas e o acesso ao edifício fechado por grades. A torre habitacional encontra-se em melhor estado de conservação, mas a “janela ideal” foi trocada na maioria dos apartamentos por um caixilho de duas folhas de correr, com a cor diferente da original, e, além disso, diversas varandas foram fechadas com caixilho, prejudicando a composição de diferentes profundidades na fachada.

Figuras 103 - 119: Implantação, perspectivas, plantas, cortes, elevações e diagramas de análise do edifício Maria Eulália. Desenhos desenvolvidos pela autora com base nos projetos de aprovação disponibilizados pelo Arquivo Geral da Prefeitura do Município de São Paulo e Mapa Digital da Cidade.



SITUAÇÃO



Geral

Nome do edifício: Maria Eulália
Endereço: Rua Augusta 1276
Autor / Responsável técnico: Eng. Caio G. Martins
Construtora / Incorporadora: -
Ano de construção: 1954 -1957
Pavimentos: Térreo + 12 (tipos) + zelador / reservatório
Unidades habitacionais: 12
Nº de tipologias: 1 duplex (e espelhada)
Nº de dormitórios: 2
Unidades comerciais/serviços: 2
Estrutura: Concreto armado
Estado de conservação: médio
Descaracterização: térreo descaracterizado

Áreas

Terreno: 534 m²
Construída por pavimento:
Subsolo: 50,50 m²
Térreo: 224,77 m²
Tipo inferior: 147,24 m²
Tipo superior: 147,24 m²
Cobertura: 71,33 m²
Caixa d'água: 25,81 m²
Construída total: 2.139,29 m²

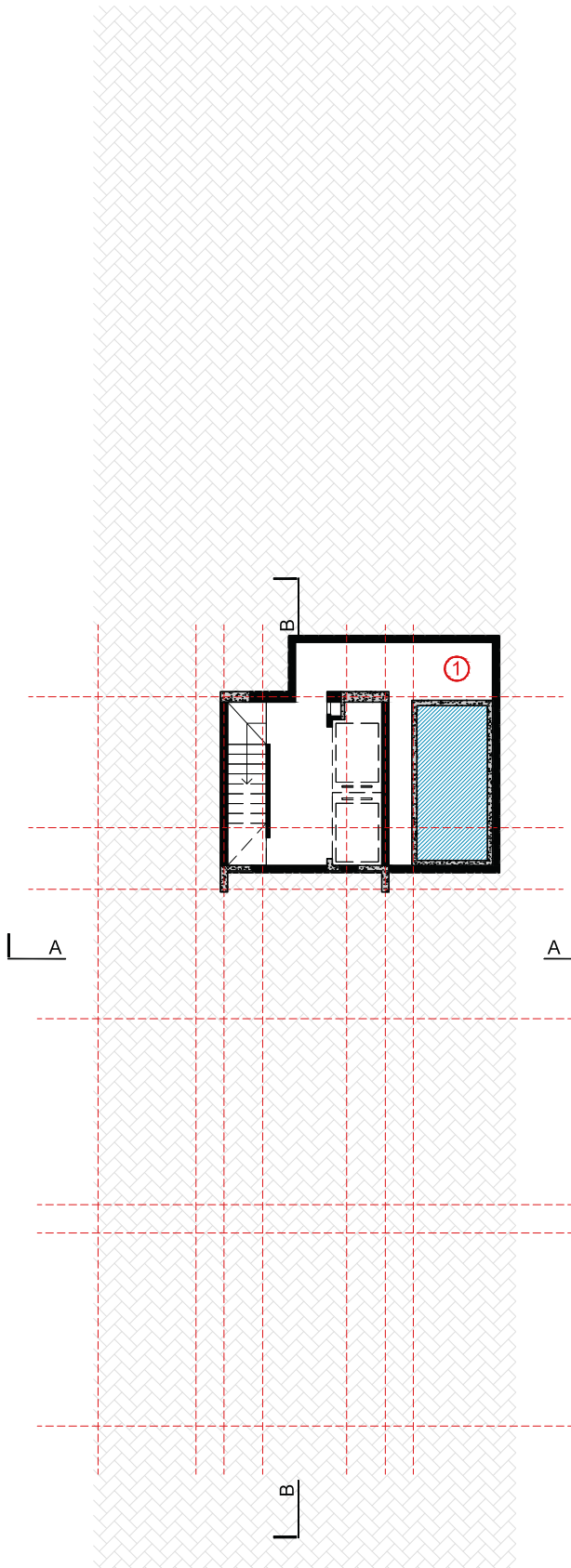
Área computável por pavimento tipo inferior: 133,75 m²
Área computável por pavimento tipo superior: 143,19 m²
Área computável total: 1929,00 m²
Área de projeção: 213,29 m²
Coeficiente de aproveitamento: 3,61
Taxa de ocupação: 40%
* Segundo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - Lei nº16.050 / 2014, Código de Obras - Lei 16.641/2017 e Decreto 57.776/2017.

Usos

Área habitação: 12 (unidades /1450,80 m² / 67,82 %)
Área comércio / serviços: 2 (unidades / 155,65 m² / 7,28 %)
Área circulação: 385,2 m² / 18%
Área coletiva/comum: -
Área técnica: 101,38 m² / 4,74%
Outros: -
Habitação zelador: 46,27 m² / 2,16%
Estacionamento: não

Por pavimento

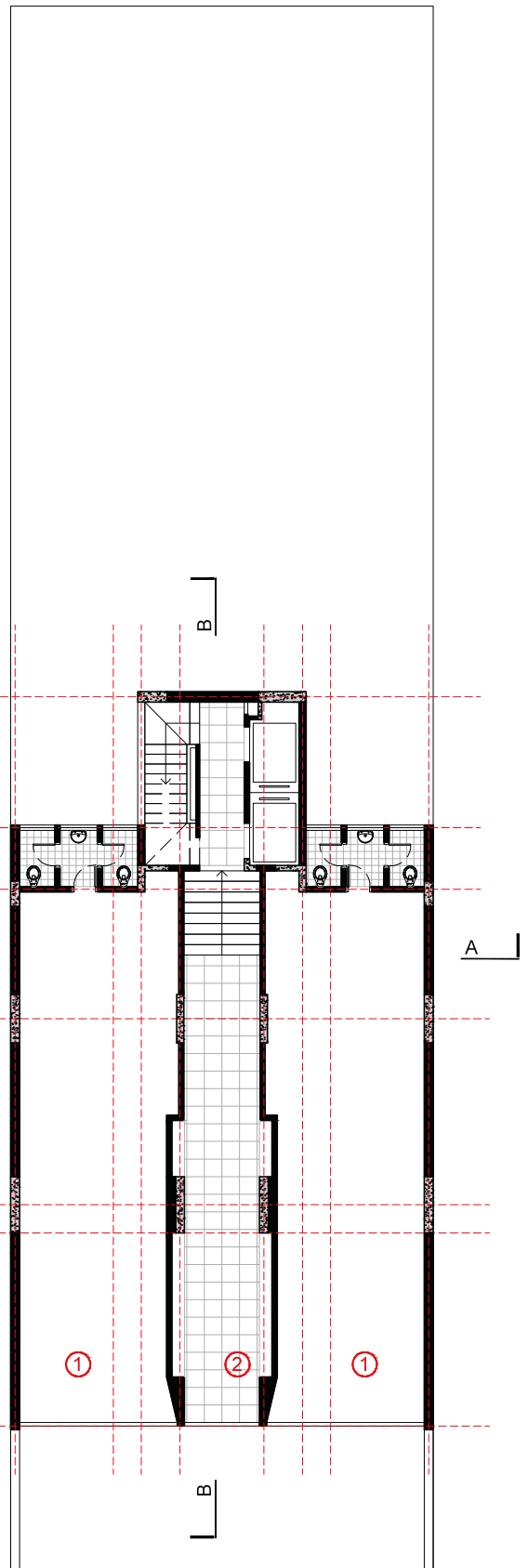
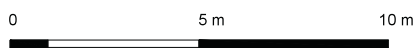
Habitação duplex / Área circulação: 241,80 m² (82,11%) / 52,68 m² (17,89%)
Comércio e serviços / Área circulação: 155,65 m² (69,25%) / 69,12 m² (30,75%)



LEGENDA:

- 1 RESERVATÓRIO INFERIOR

PLANTA SUBSOLO

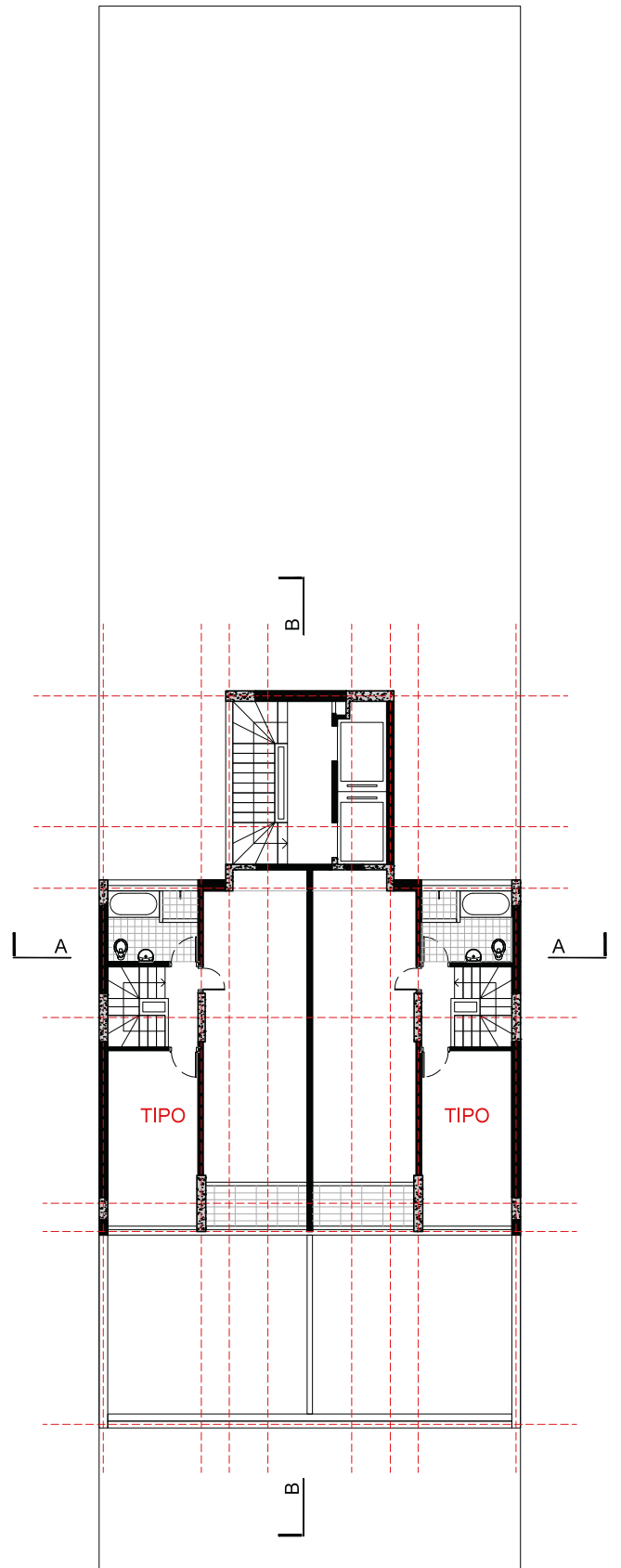
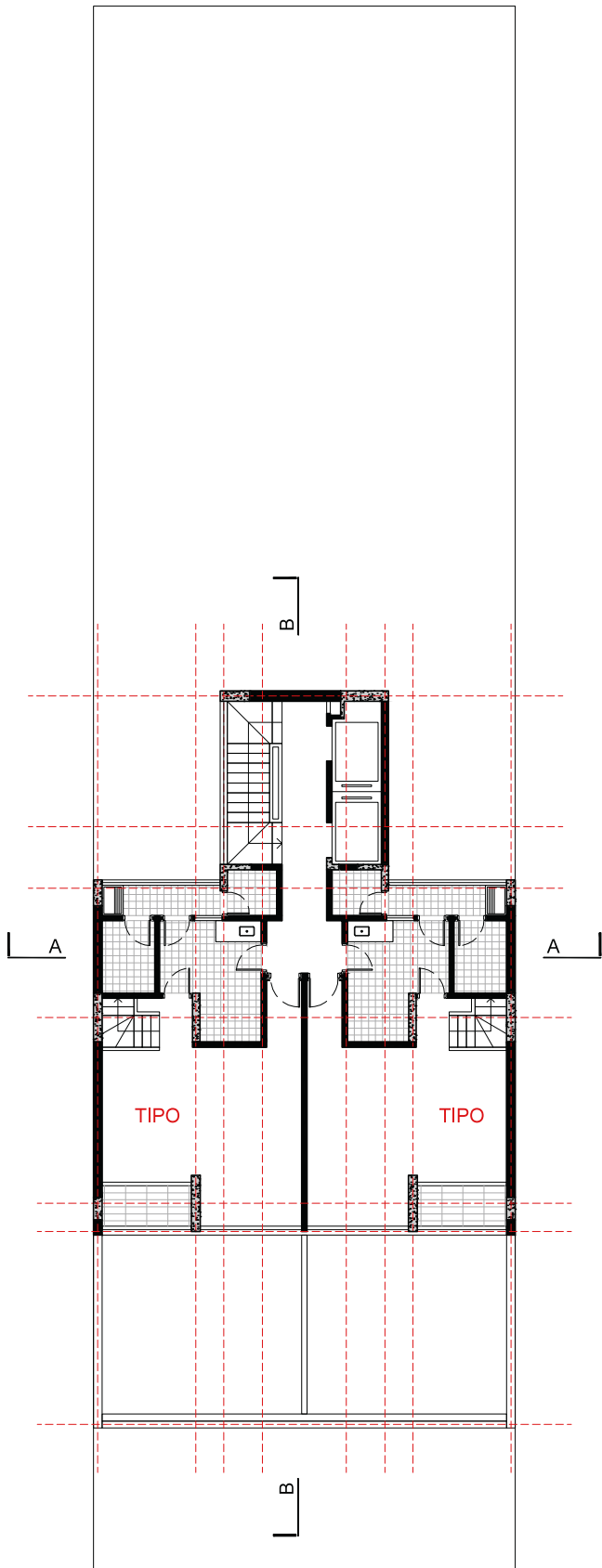


LEGENDA:

- 1 LOJA
- 2 HALL - HABITACIONAL

RUA AUGUSTA

PLANTA TÉRREO

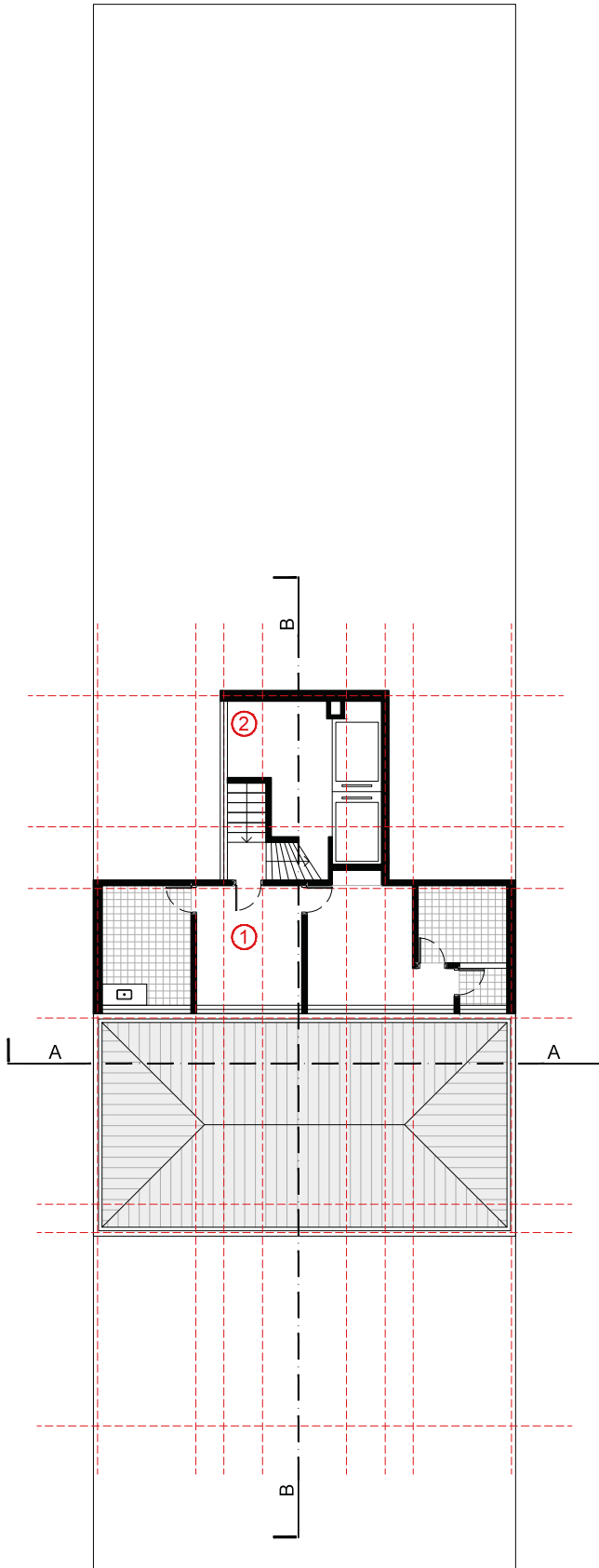


PLANTA TIPO - INFERIOR

PLANTA TIPO - SUPERIOR

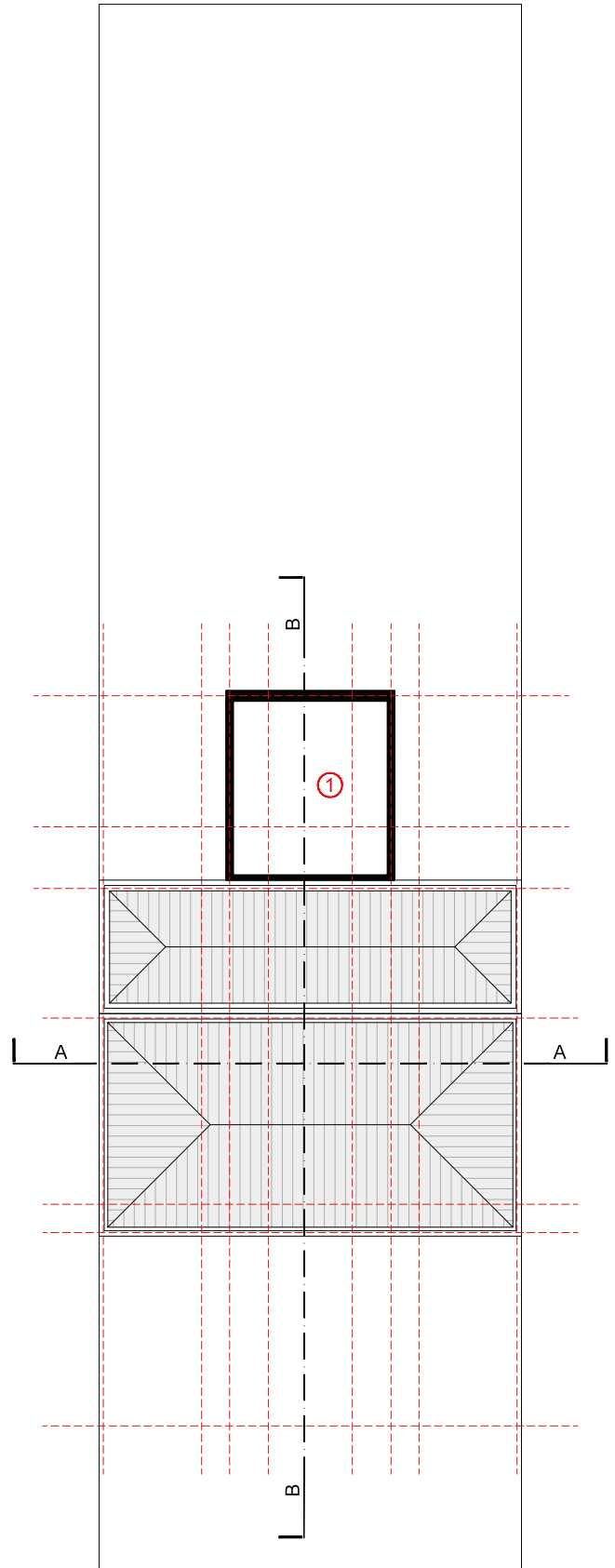
0 5 m 10 m





LEGENDA:

- 1 HABITAÇÃO ZELADOR
- 2 CASA DE MÁQUINAS



LEGENDA:

- 1 RESERVATÓRIO SUPERIOR
(NÃO HÁ PLANTA DISPONÍVEL DESTE PAVIMENTO)

PLANTA COBERTURA

0 5 m 10 m

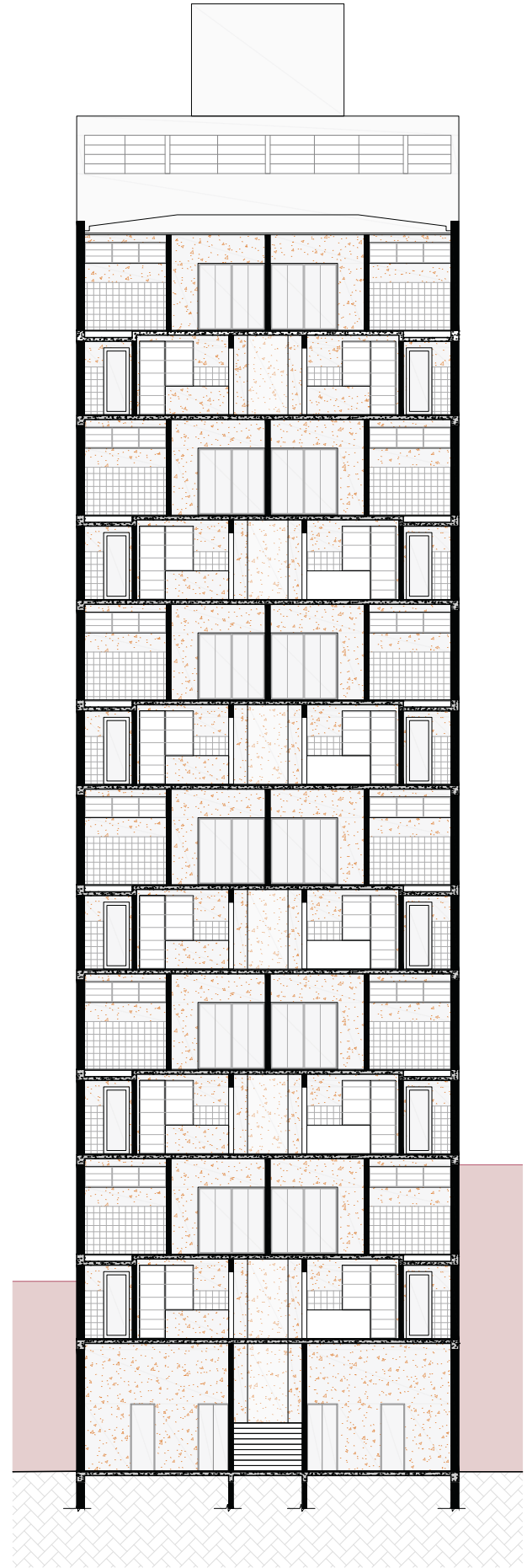


PLANTA RESERVATÓRIO SUPERIOR

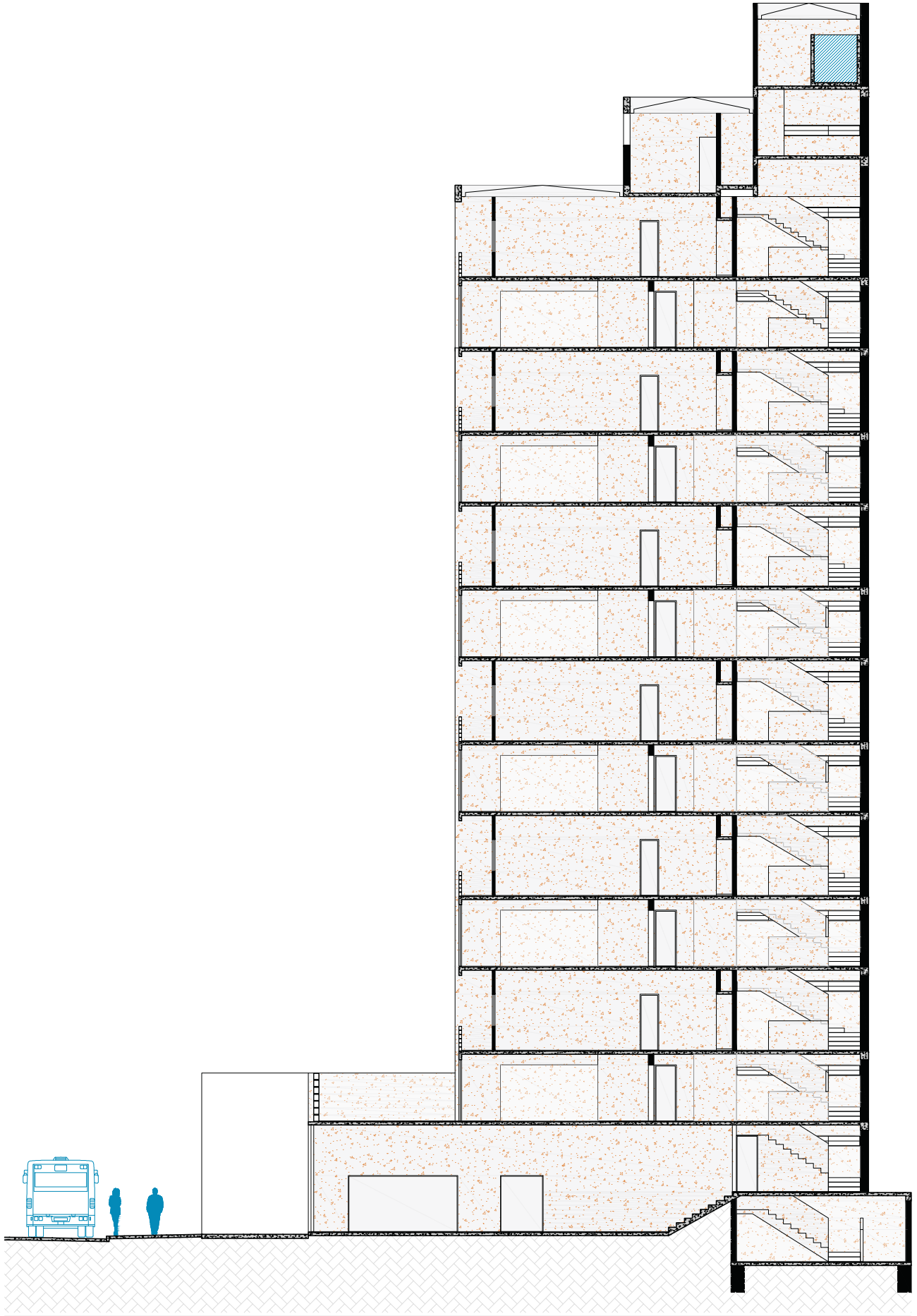


ELEVAÇÃO

0 5 m 10 m



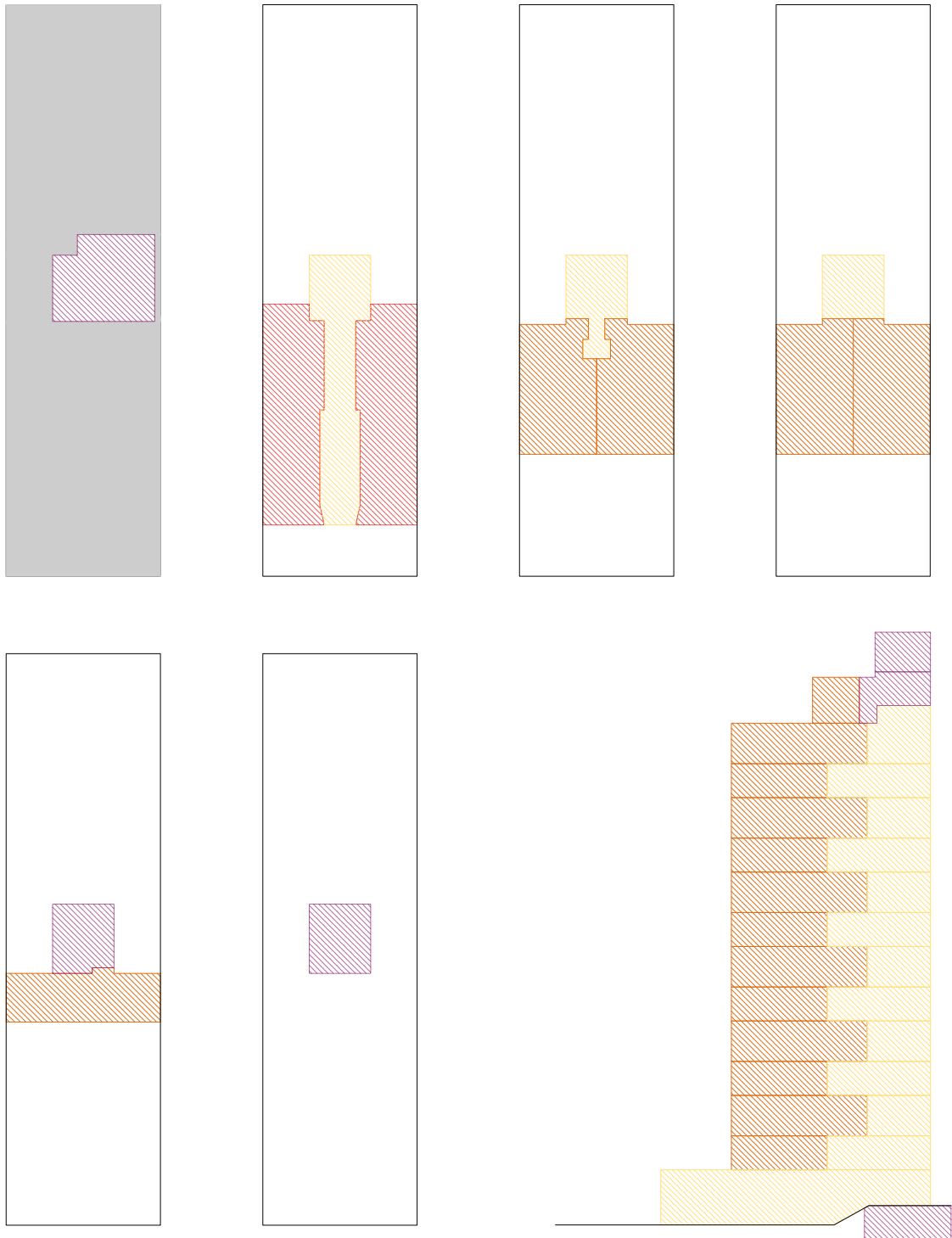
CORTE A






CORTE B

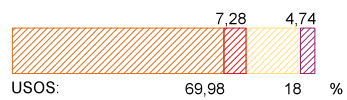
0 5 m 10 m

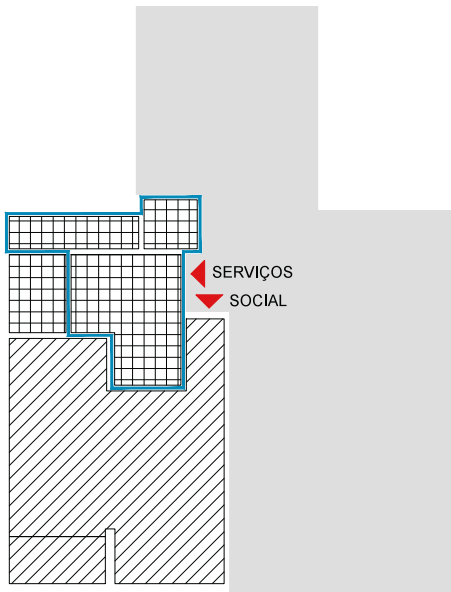




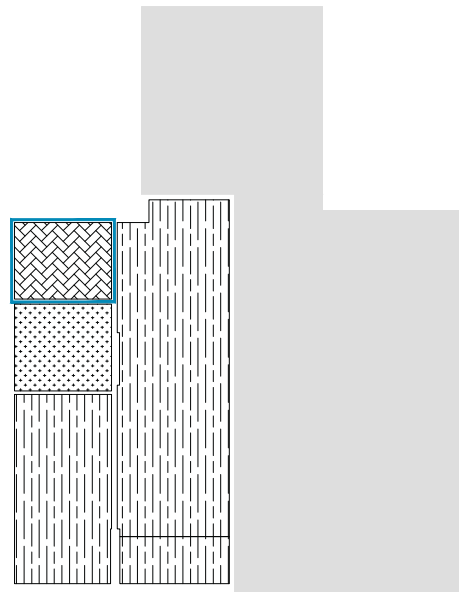
LEGENDA:

-  HABITAÇÃO
-  COMÉRCIO / SERVIÇOS
-  CIRCULAÇÃO
-  ÁREA TÉCNICA





TIPO - PAVIMENTO INFERIOR



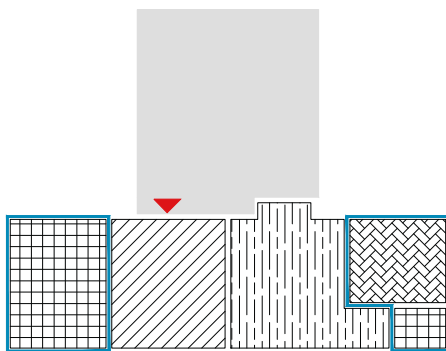
TIPO - PAVIMENTO SUPERIOR

TIPO

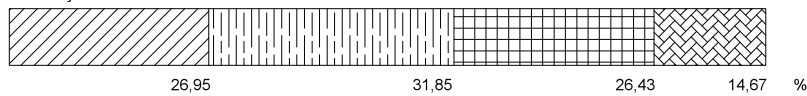


Área útil por tipo

120,90 m²
 Social: 34,07 m² (33%)
 Dormitórios: 42,16 m² (40,70%)
 Serviços: 16,27 m² (15,70%)
 Banho: 5,20 m² (5,00%)
 Circulação: 5,88 m² (5,60%)



HABITAÇÃO ZELADOR

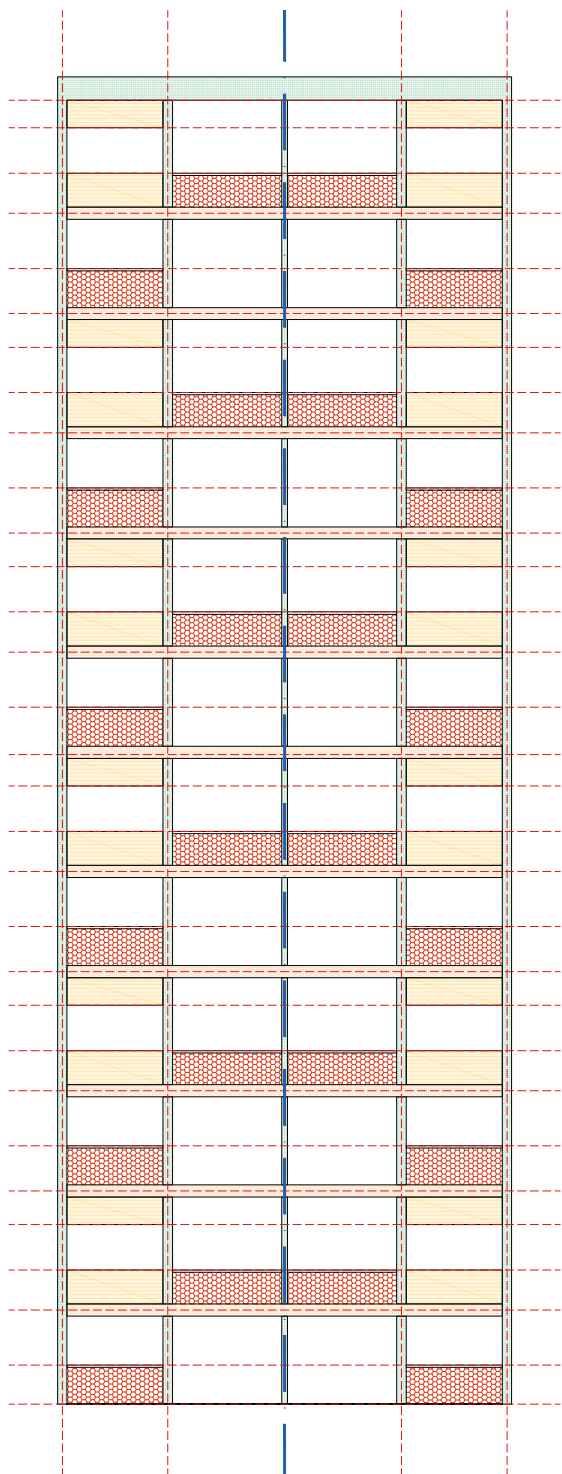


Área útil

37,84 m²
 Social: 10,2 m² (26,95%)
 Dormitório: 12,05 m² (31,85%)
 Serviços: 10,00 m² (26,43%)
 Banho: 5,55 m² (14,67%)

LEGENDA:

-  SOCIAL
-  DORMITÓRIOS
-  SERVIÇOS
-  BANHO
-  CIRCULAÇÃO
-  ÁREAS MOLHADAS
-  ACESSOS



PORCENTAGEM DE ABERTURAS NA FACHADA:

53,12	46,88 %

- - - - - GRID DE ABERTURAS E FRISOS
— · — · — EIXO DE SIMETRIA

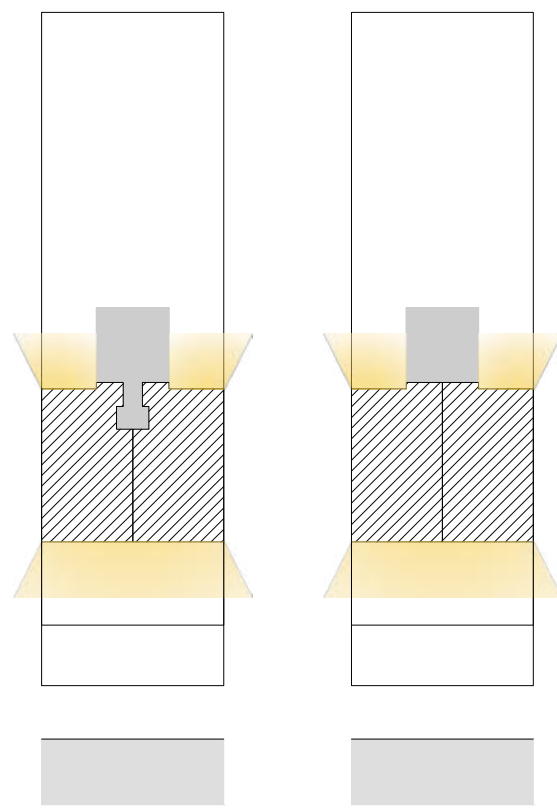
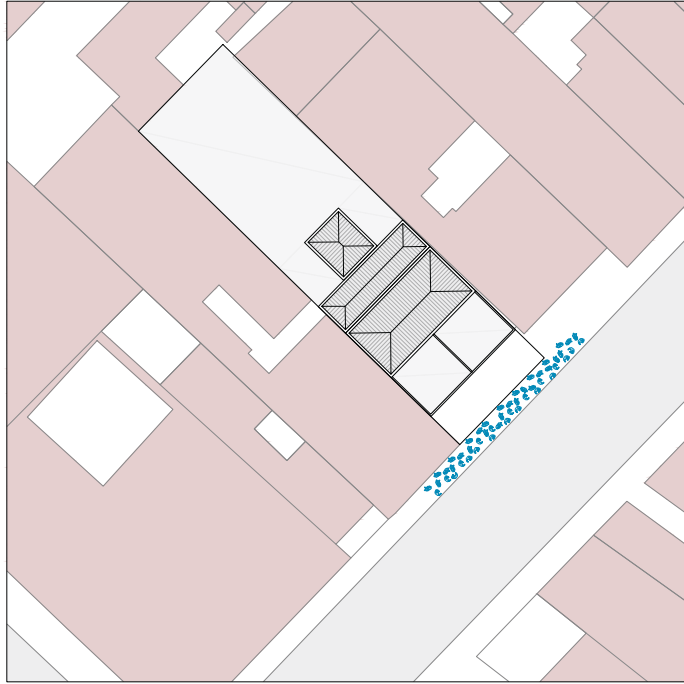
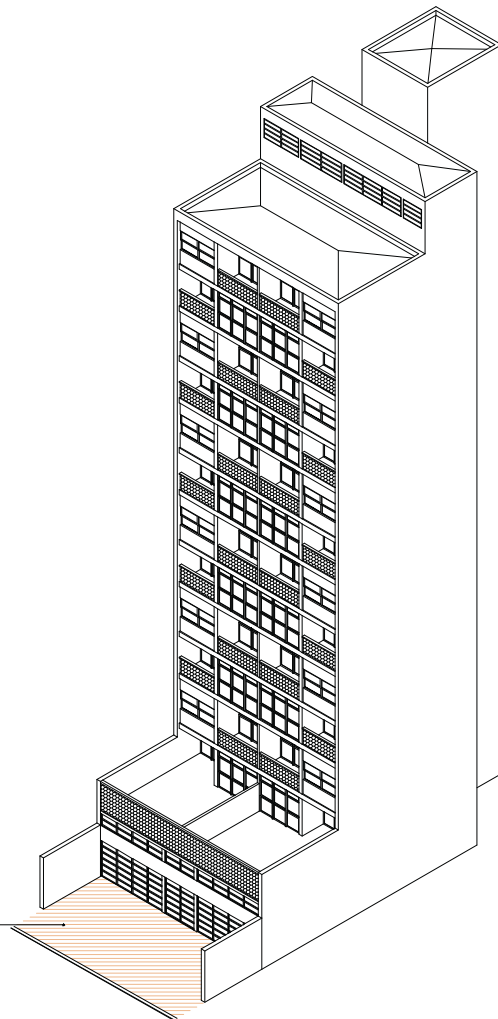


DIAGRAMA DE FACHADA E ABERTURAS

DIAGRAMA DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO



POPULAÇÃO - 49 HABITANTES



ALARGAMENTO DA CALÇADA

ACOLHIMENTOS URBANOS





Figuras 120 - 123: Fotos do edifício Maria Eulália (março de 2019 – fevereiro 2022). Fonte: autora.

EDIFÍCIO CISNE AZUL

Histórico / Localização

O edifício Cisne Azul foi construído em um terreno com 15 proprietários, situado na Rua Augusta entre as ruas Antônio Carlos e Matias Aires. Tendo como base os documentos de aprovação para a Prefeitura do Município de São Paulo, vemos que essa versão do projeto foi cadastrada no ano de 1968, como planta substitutiva do projeto já aprovado em 1961, do qual não há registro disponível.

Autor / Construtora

O projeto de aprovação do edifício é assinado pela Construtora Almeida Prado, indicando como responsável técnico o engenheiro Armando Ferraz de Almeida Prado, que, pelo sobrenome, deveria ser um dos sócios da construtora. No entanto, não foram encontradas informações adicionais sobre a construtora ou seu responsável técnico.

Terreno e implantação

O lote do edifício Cisne Azul é localizado no meio da quadra e possui formato retangular, sendo estreito e longo, com 10 metros de largura por 40 metros de profundidade. Seu volume é composto por um embasamento em “L”, encostado em uma das laterais e no fundo do terreno, formando uma galeria comercial, e uma torre habitacional recuada, que ocupa toda a largura do lote. A torre é composta por 15 pavimentos com um apartamento por andar, fator que por lei exige a existência de 2 elevadores para a circulação. A altura de 50,05 metros foi possível devido ao recuo do edifício de 17,75 metros, uma vez que a distância é somada à largura da rua para o cálculo da altura máxima permitida. A sobreposição entre torre e galeria permite que exista um “quintal” para o apartamento do primeiro andar.

Nesse período já existia a legislação que determinava o coeficiente de aproveitamento para os lotes, de forma a restringir

a área construída dos edifícios. A Lei 5.261 de 1957 estabelecia o coeficiente para uso residencial com quatro, no entanto, a Lei 6.877 de 1966 ampliou esse fator para seis de forma que este edifício pôde se enquadrar na norma.

O vizinho à sua esquerda é um edifício comercial de sete pavimentos sem recuo, que, segundo informações da tabela de IPTU disponibilizada pela prefeitura, foi construído na década de 1970. Já à sua direita, temos a Galeria Ouro Velho com dois pavimentos, construída na década de 1960. Apesar da torre não ter continuidade com seus vizinhos devido ao recuo, o fato de sua galeria chegar no alinhamento do lote faz com que se mantenha a continuidade das fachadas comerciais da rua.

Térreo

As galerias comerciais foram difundidas em grande número no Centro Novo nos anos 1950 e 1960. Apesar de influenciadas pela tipologia europeia, apresentam características distintas, elas fazem a conexão entre diferentes ruas e possuem lojas com vitrines para um corredor central porém, por se localizarem nos térreos de edifícios, geralmente não possuem iluminação zenital e grandes pés direitos em seus corredores. Além de propiciar um local tranquilo para ver as vitrines e também ser visto, a galeria era um elemento interessante do ponto de vista da renda para os investidores imobiliários, por possibilitar um maior número de lojas no terreno e assim permitir também a maior rentabilidade (COSTA, 2015, p.133 - 134).

Essa tipologia também foi adotada em diversos empreendimentos ao longo da rua Augusta, onde diversas galerias pos-

suam lojas destinadas ao comércio de luxo. Construídas na década de 1960, na maioria das vezes elas não fazem a conexão entre diferentes ruas e não possuem uso misto, apresentando a galeria sem a verticalização.

O térreo do edifício Cisne Azul, assim como as demais galerias da rua, não faz conexão com outras vias, mas ao contrário da maioria, possui um edifício habitacional sobre ela. A galeria apresenta um jardim na lateral descoberto e uma cobertura junto das vitrines, uma vez que o volume da sobreloja faz um balanço sobre o térreo. Apesar do projeto não indicar nenhum fechamento para o acesso à galeria, hoje existe um fechamento em gradil, quebrando a continuidade do espaço público característica das galerias comerciais. São oito unidades comerciais com térreo e sobreloja. No pavimento superior se encontram os sanitários para os quais está previsto iluminação e ventilação por meio de lanternins. Com exceção da unidade voltada para rua, atualmente, a maioria das unidades internas encontram-se desocupadas.

Circulação

O acesso da rua para o edifício habitacional se dá junto da circulação da galeria e o hall de entrada ocupa o lugar de uma das lojas. Por dar acesso a um único apartamento, a circulação vertical, composta de uma escada e dois elevadores, possui uma área reduzida. No entanto, pelo mesmo motivo, acaba ocupando proporcionalmente uma área maior em relação à área de habitação no pavimento e, ao contrário da maioria dos edifícios analisados, faz com que a circulação se encontre colada em uma das divisas e não

centralizada no terreno. A iluminação e ventilação dos halls de circulação se dão pela esquadria presente na torre de escada. No que se refere à circulação do comércio, além da área aberta da galeria, o acesso às sobrelojas acontece através de escadas individuais em cada loja, sendo a maioria delas helicoidais.

Pavimento tipo

Como já foi dito, o edifício possui apenas uma tipologia, com apenas um apartamento por andar, característica que era valorizada nos anúncios de jornal da época. O apartamento possui como programa:

- Sala (estar/jantar)
- 2 dormitórios
- Cozinha
- Banho
- Lavanderia
- Sanitário de serviços
- Depósito

Apesar de haver apenas um núcleo de circulação vertical, o apartamento possui dois acessos, um social, pela sala, e um de serviços, pela cozinha. Seguindo a premissa da racionalização das infraestruturas, há o agrupamento das áreas molhadas, facilitando a construção e a economia nas instalações hidráulicas. Temos então as áreas molhadas e de serviços voltadas para os fundos do terreno e as áreas sociais e dormitórios para frente, na fachada principal.

A maior área do tipo é destinada aos dormitórios, seguido pelos serviços e pela área social. Por ter aberturas nas fachadas frontal e posterior, o tipo possui ventilação cruzada.

Cobertura

A cobertura é destinada apenas para o reservatório e a casa de máquinas, os quais ocupam a área sobre a caixa de circulação vertical. Por se manter nesse eixo, ela fica distante da fachada principal, não sendo visível por quem observa da rua. As coberturas, apesar de possuírem laje, são protegidas por telhas, as quais ficam escondidas pelas platibandas, mantendo as linhas retas do edifício. Ao contrário da maioria dos estudos de caso, esse edifício não possui apartamento para o zelador, geralmente localizado no último pavimento.

Fachadas

A fachada principal é ligeiramente assimétrica, pelo fato da sala ser um pouco mais larga que os dormitórios e pela diferença do tipo de caixilho entre área social e íntima. Toda revestida em pastilhas brancas e azuis claras, a fachada é bem marcada por uma grelha, com linhas horizontais e verticais que se destacam em diferentes planos. O jogo de profundidades fica bastante evidente pelas sombras quando o sol incide sobre essa face, como podemos ver nas fotos a seguir. As linhas verticais demarcam a divisão dos ambientes internos, enquanto as horizontais as lajes e as esquadrias. As aberturas ocupam cerca de 40% da face da torre, formando faixas

horizontais. A fachada posterior recebe apenas pintura e também esquadrias que se distribuem em linhas horizontais. As fachadas da galeria apresentam linhas geométricas bastante marcadas, sejam elas nos desenhos de caixilhos, nas alvenarias que fazem o fechamento de sanitários, ou no brise do comércio voltado para a rua.

Materiais

Os revestimentos das áreas molhadas são especificados como ladrilho cerâmico com barrado de azulejos até um metro e meio de altura. O piso da sala e dormitórios são em taco de madeira. Para o piso externo foi utilizada pedra e na circulação do edifício granilite. As esquadrias dos dormitórios, assim como as portas são em madeira e as esquadrias da sala e da fachada posterior são metálicas. A cobertura foi feita em telhas de fibrocimento sobre a laje. Assim como a fachada principal, a galeria também recebe revestimento de pastilhas nas cores azul e branco, além da cor marrom.

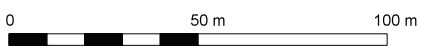
Situação atual

O edifício está bem conservado, com poucas alterações. Alguns apartamentos recuaram o caixilho da sala de forma a criar uma varanda, mas isso não tem muito destaque na fachada. Apesar da maior parte das pastilhas estarem em bom estado, o comércio voltado para a rua realizou uma pintura sobre elas e também sobre um trecho em pedras, descaracterizando os materiais originais.

Figuras 124 - 138: Implantação, perspectivas, plantas, cortes, elevações e diagramas de análise do edifício Cisne Azul. Desenhos desenvolvidos pela autora com base nos projetos de aprovação disponibilizados pelo Arquivo Geral da Prefeitura do Município de São Paulo e Mapa Digital da Cidade.



SITUAÇÃO



Geral

Nome do edifício: Cisne Azul
Endereço: Rua Augusta 1365
Autor / Responsável técnico: Eng. Armando Ferraz de Almeida Prado
Construtora / Incorporadora: Construtora Almeida Prado
Ano de construção: 1968-70
Pavimentos: Térreo e sobreloja + 15 (tipos)
Unidades habitacionais: 15
Nº de tipologias: 1
Nº de dormitórios: 2
Unidades comerciais/serviços: 8
Estrutura: Concreto armado
Estado de conservação: bom
Descaracterização: baixa

Áreas

Terreno: 400 m²
Construída por pavimento:
Térreo: 213,10 m²
Sobreloja: 253,95 m²
Tipo: 126,70 m²
Caixa d'água/casa de máquinas: 34,22 m²
Construída total: 2.401,77 m²

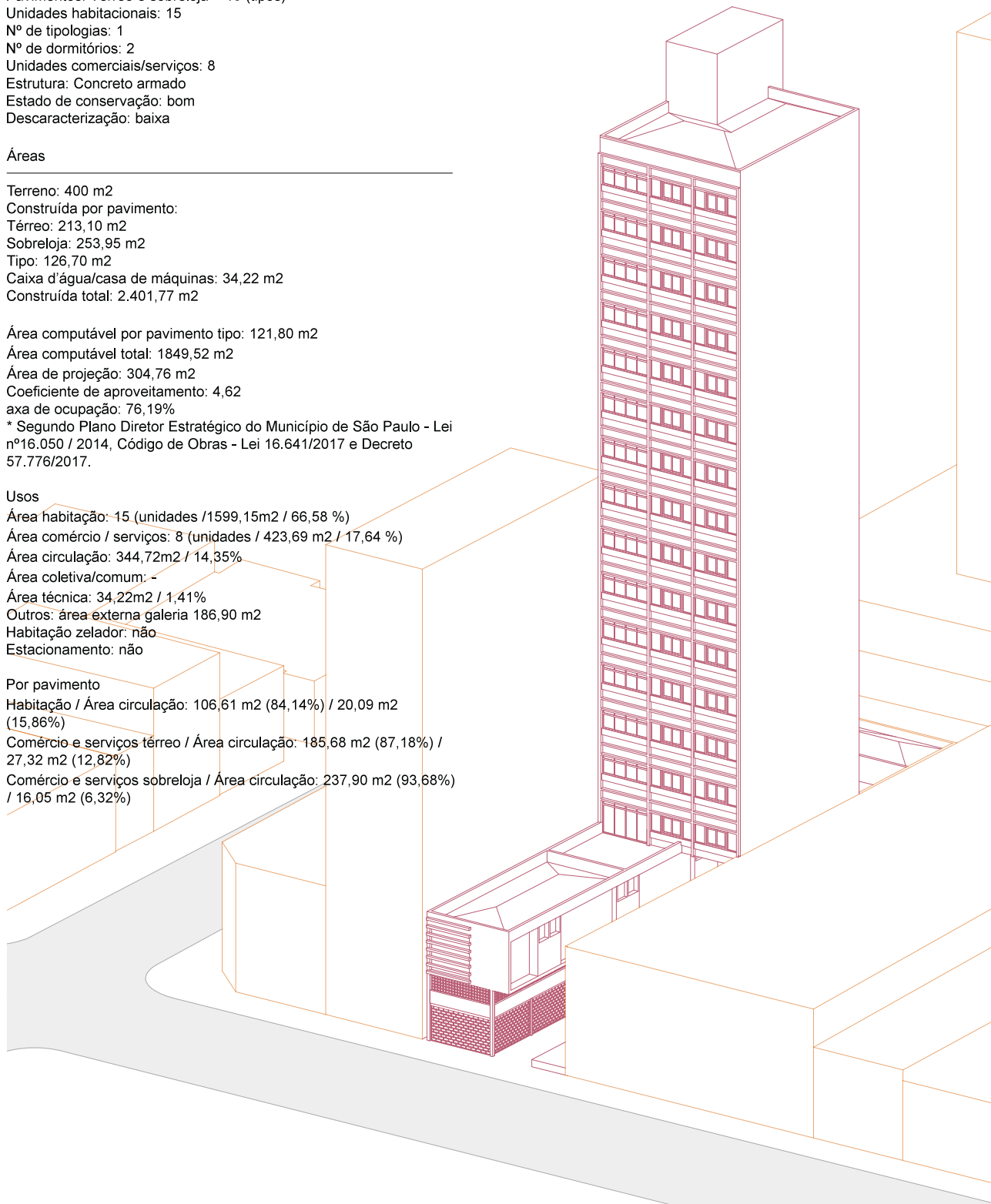
Área computável por pavimento tipo: 121,80 m²
Área computável total: 1849,52 m²
Área de projeção: 304,76 m²
Coeficiente de aproveitamento: 4,62
axa de ocupação: 76,19%
* Segundo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - Lei nº16.050 / 2014, Código de Obras - Lei 16.641/2017 e Decreto 57.776/2017.

Usos

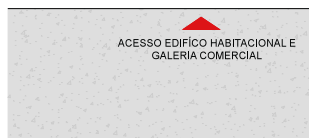
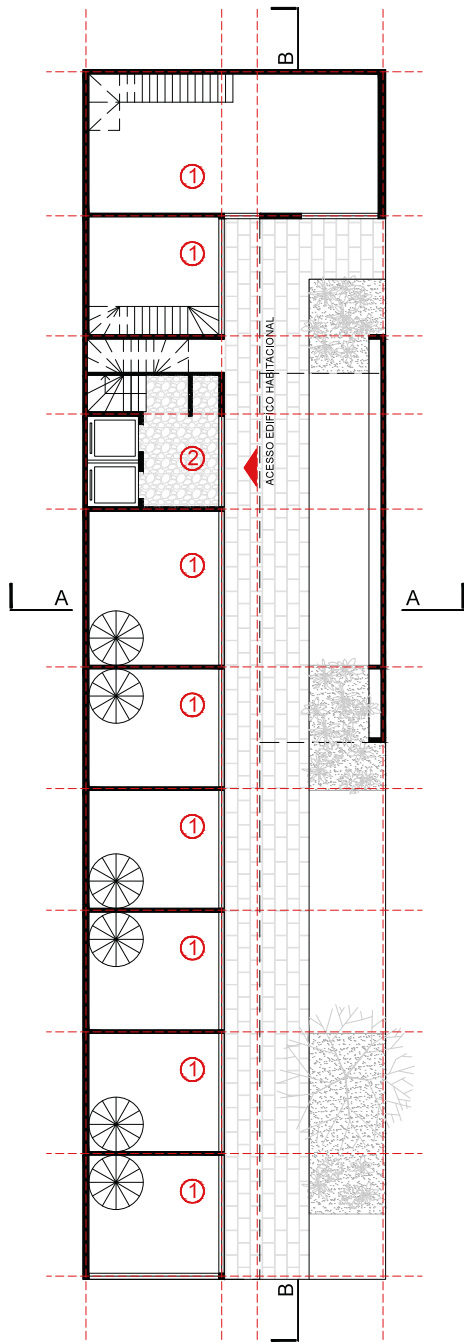
Área habitação: 15 (unidades / 1599,15m² / 66,58 %)
Área comércio / serviços: 8 (unidades / 423,69 m² / 17,64 %)
Área circulação: 344,72m² / 14,35%
Área coletiva/comum: -
Área técnica: 34,22m² / 1,41%
Outros: área externa galeria 186,90 m²
Habitação zelador: não
Estacionamento: não

Por pavimento

Habitação / Área circulação: 106,61 m² (84,14%) / 20,09 m² (15,86%)
Comércio e serviços térreo / Área circulação: 185,68 m² (87,18%) / 27,32 m² (12,82%)
Comércio e serviços sobreloja / Área circulação: 237,90 m² (93,68%) / 16,05 m² (6,32%)



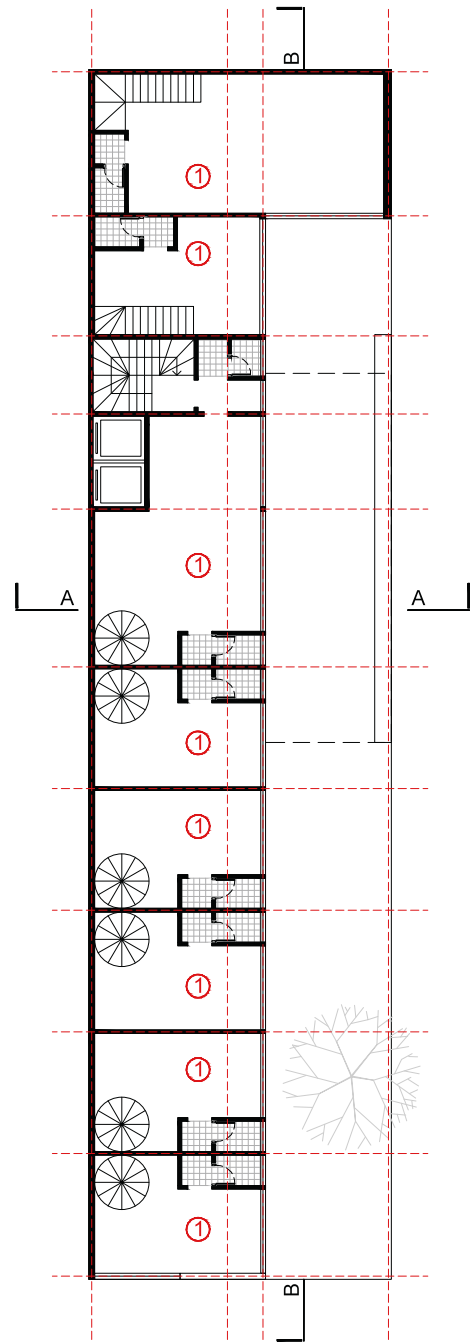
PERSPECTIVA



RUA AUGUSTA

LEGENDA:

- 1 LOJA
- 2 HALL - HABITACIONAL

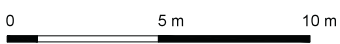


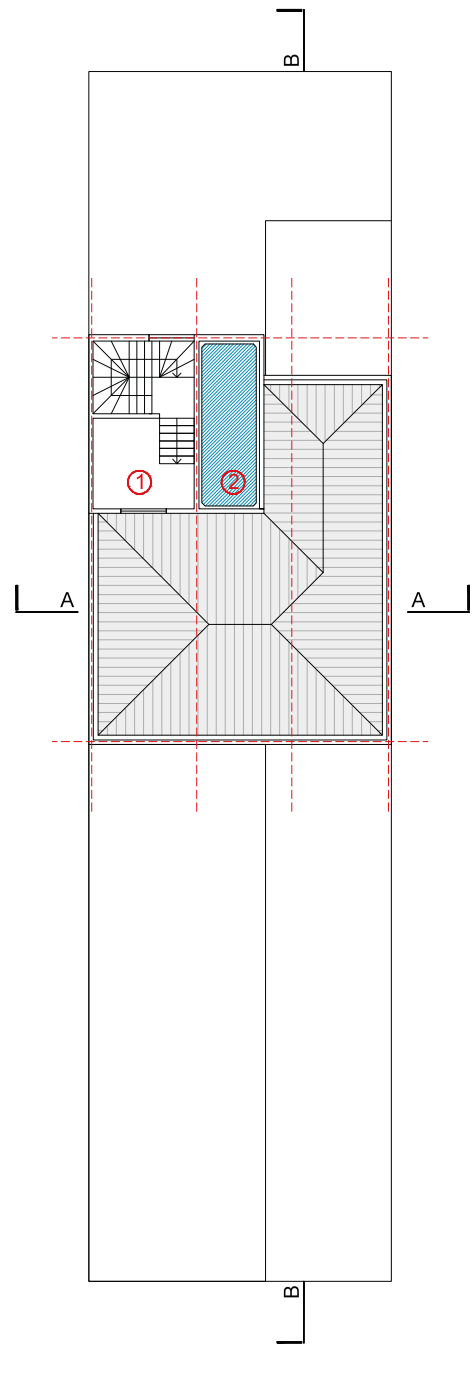
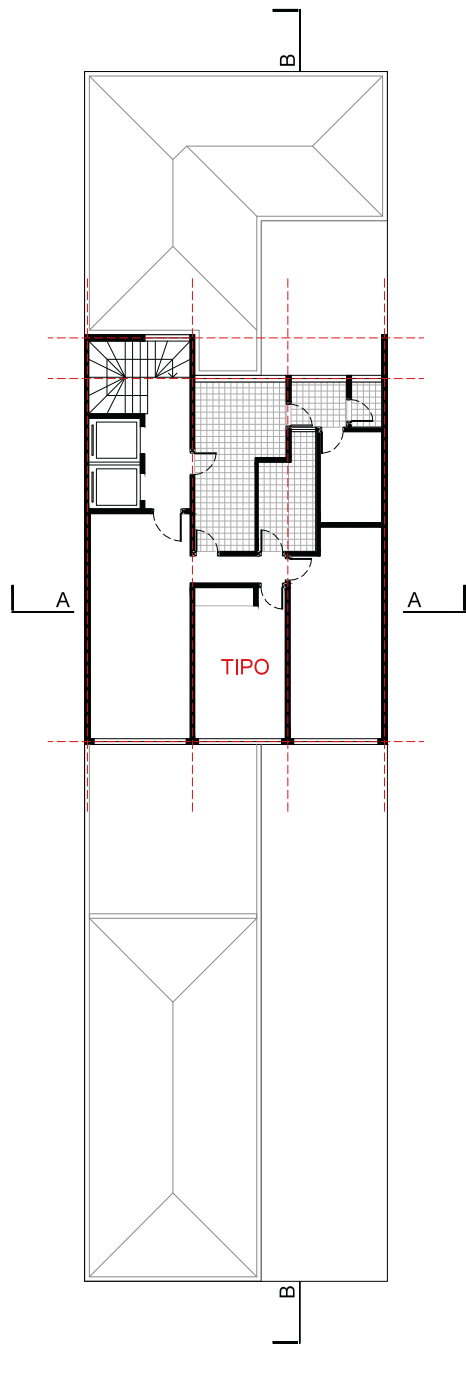
LEGENDA:

- 1 LOJA

PLANTA TÉRREO

PLANTA SOBRELOJA





LEGENDA:

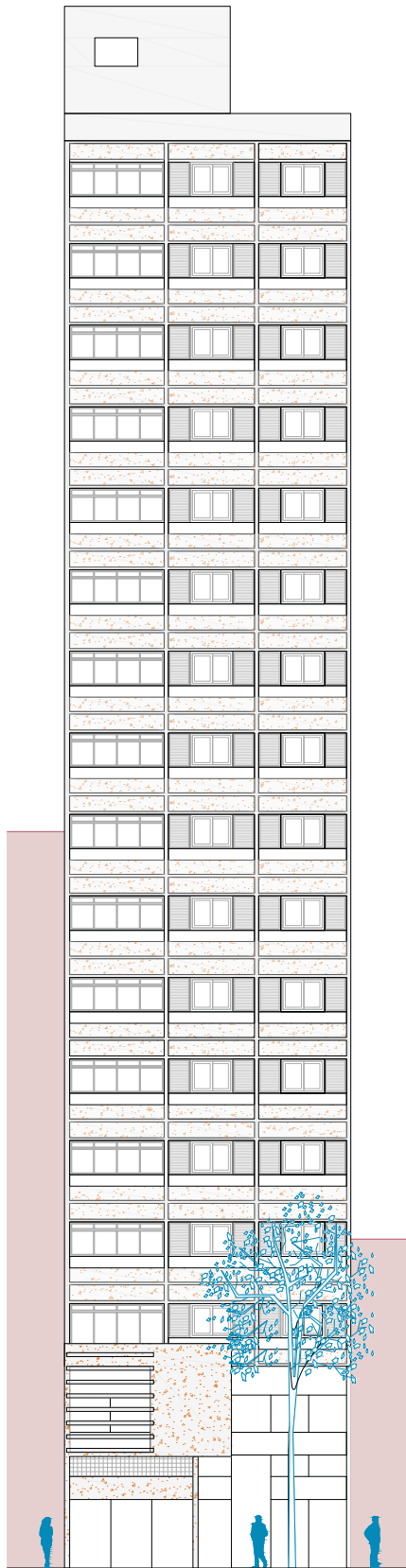
- 1 CASA DE MÁQUINAS
- 2 RESERVATÓRIO

PLANTA TIPO

0 5 m 10 m



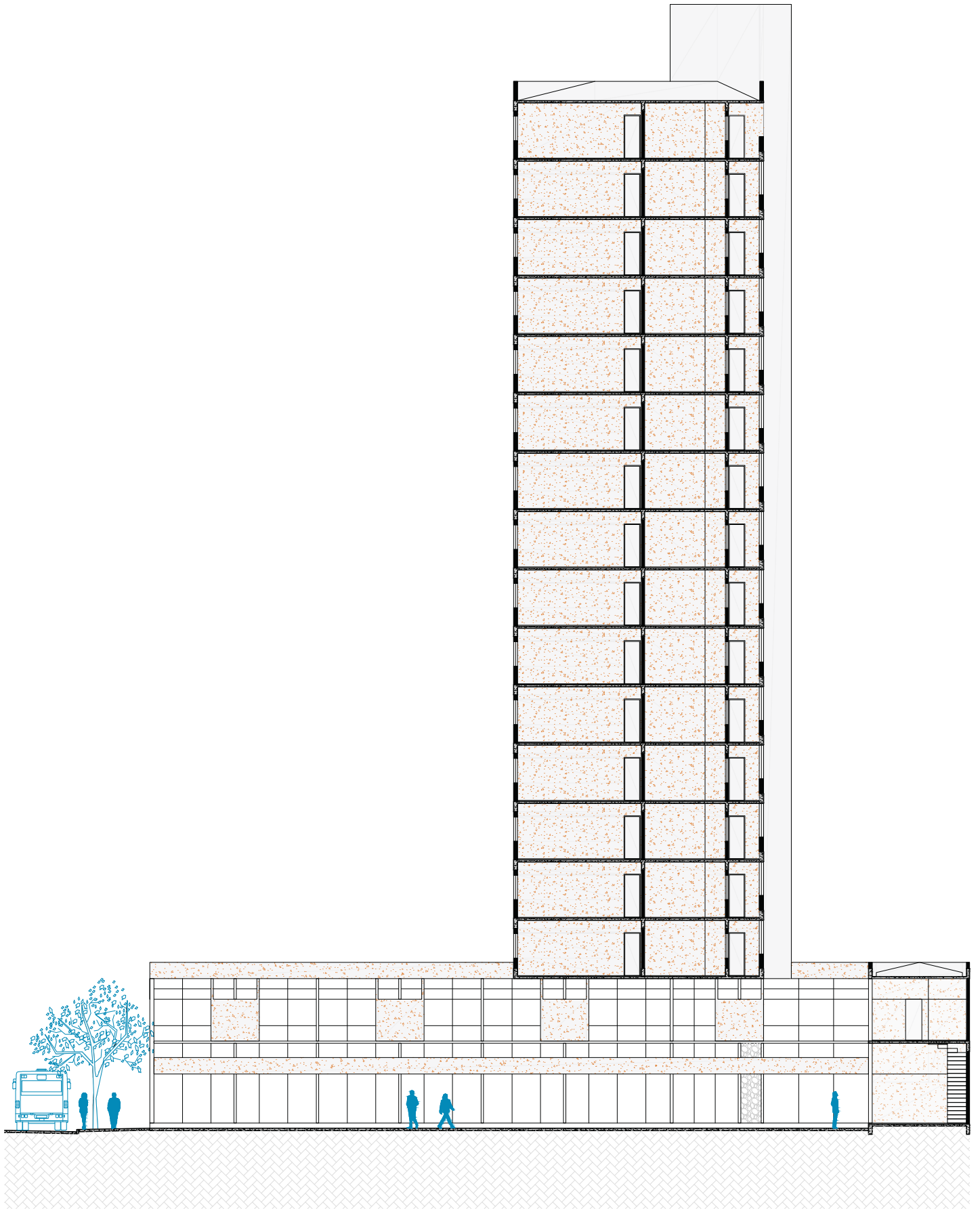
PLANTA COBERTURA



ELEVAÇÃO RUA AUGUSTA

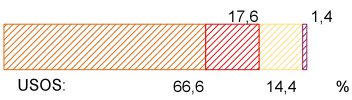
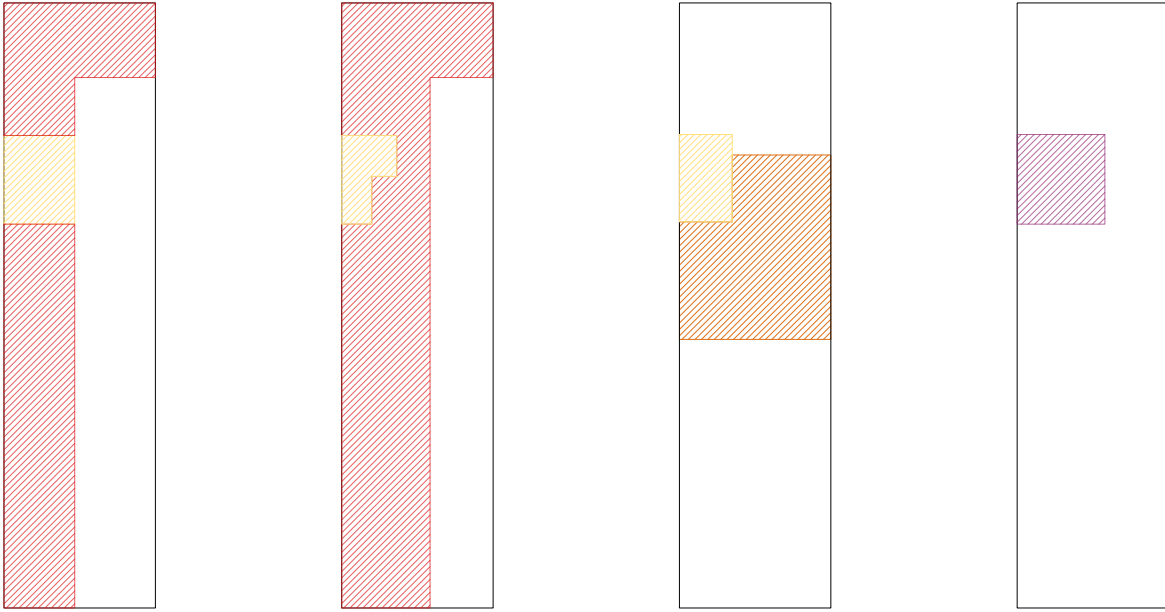
CORTE TRASVERSAL

0 5 m 10 m



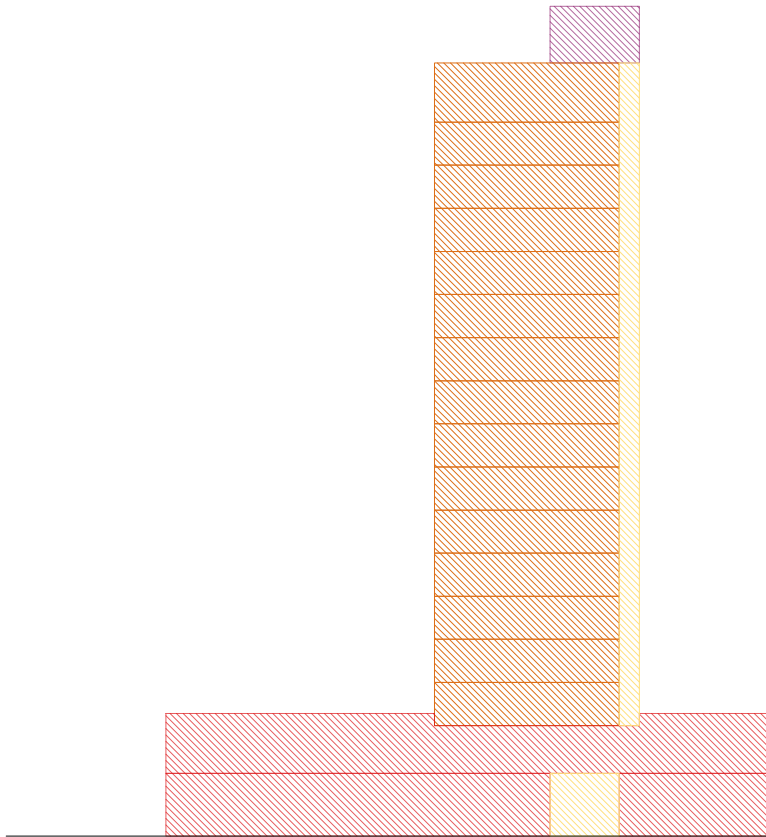
CORTE LONGITUDINAL

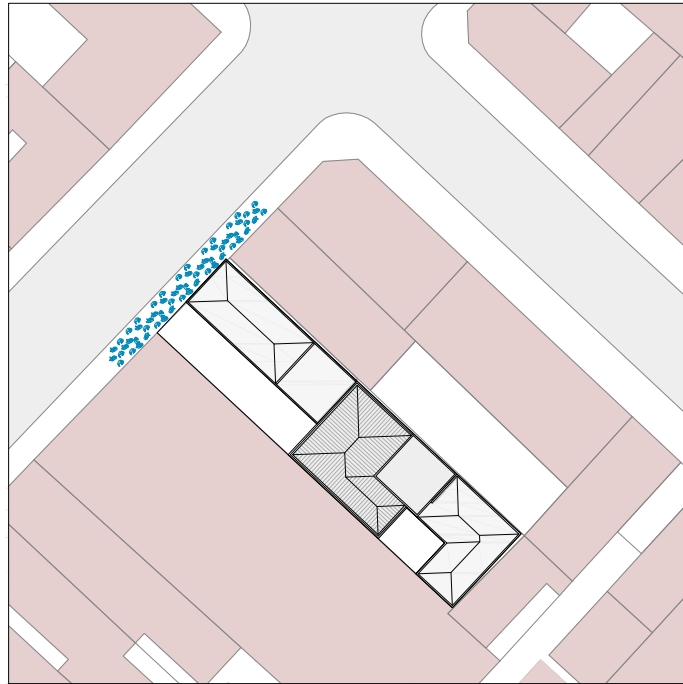
0 5 m 10 m



LEGENDA:

-  HABITAÇÃO
-  COMÉRCIO / SERVIÇOS
-  CIRCULAÇÃO
-  ÁREA TÉCNICA





POPULAÇÃO - 60 HABITANTES

LEGENDA:

-  SOCIAL
-  DORMITÓRIOS
-  SERVIÇOS
-  CIRCULAÇÃO
-  BANHO
-  ÁREAS MOLHADAS
-  ACESSOS

Área útil por tipo
 1 – 93,25 m²
 Social: 24,58 m² (26,38%)
 Dormitórios: 35,26 m² (37,81%)
 Serviços: 24,14 m² (25,88%)
 Banho: 6,43 m² (6,89%)
 Circulação: 2,84 m² (3,04%)

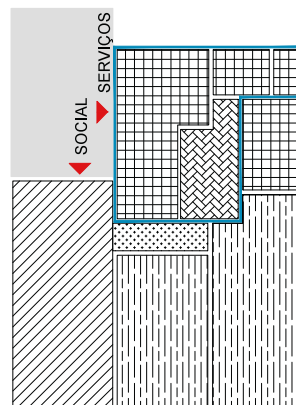
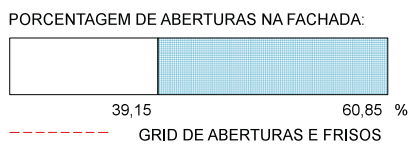
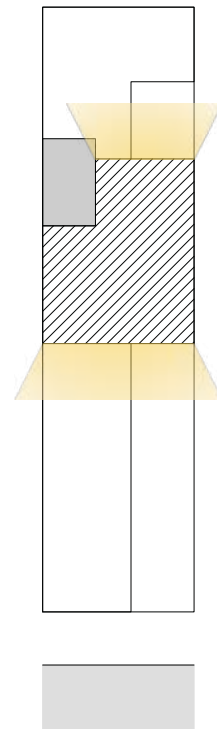
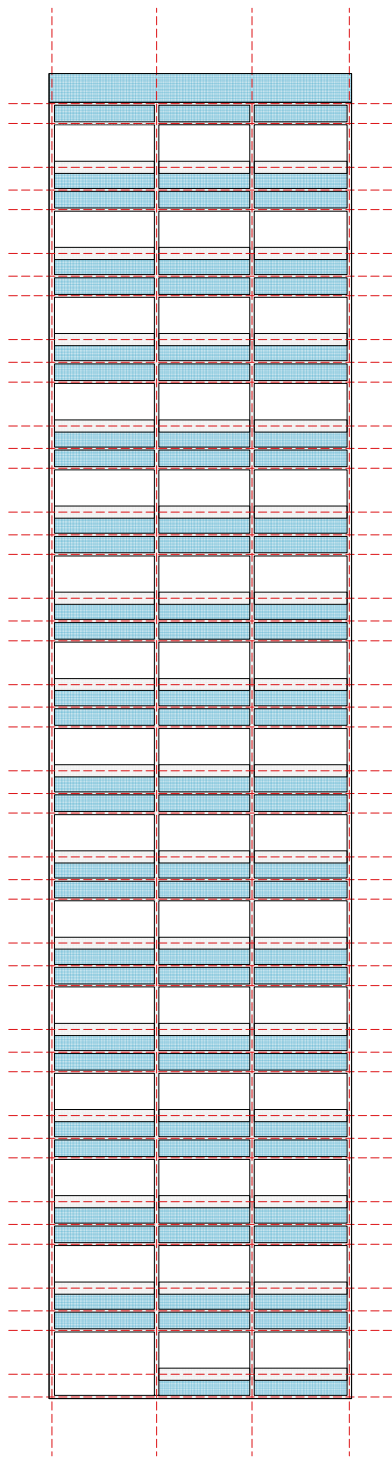
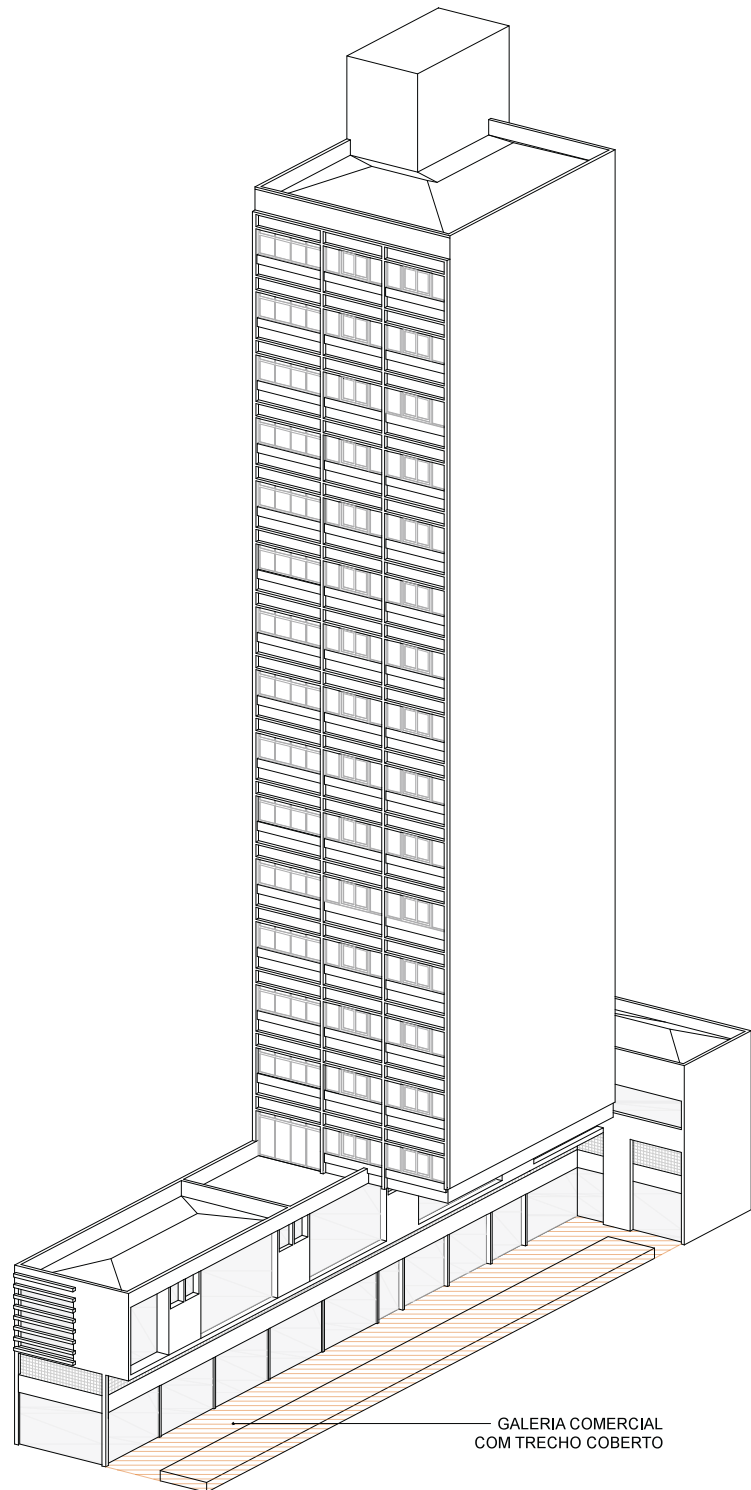


DIAGRAMA USOS - TIPO







Figuras 139 - 142: Fotos do edifício Cisne Azul (março de 2019 – fevereiro 2022). Fonte: autora.





EDIFÍCIO TAPAJÓS

Histórico / Localização

O edifício Tapajós, localizado na esquina das ruas Matias Aires e Bela Cintra, teve o pedido de aprovação de seu projeto junto à Prefeitura do Município da Cidade de São Paulo realizado em agosto do ano de 1949, o que indica que sua construção deva ter ocorrido no início da década de 1950. Não estavam disponíveis as informações sobre a data do habite-se, mas no mapeamento de 1954 (Vasp Cruzeiro) o perímetro do edifício já se encontra demarcado. Segundo os documentos disponíveis o terreno pertencia a um único proprietário.

Arquiteto / Construtora

Indicado como responsável tanto pelo projeto quanto pela construção nos documentos de aprovação na prefeitura estava o engenheiro Agenor Guerra Corrêa Filho. Poucas informações

adicionais foram encontradas sobre o engenheiro, apenas algumas breves citações ao seu nome: sua relação uma Construtora Mauá e com o desenvolvimento de sistemas pré-fabricados em concreto, além de uma referência ao seu nome por parte de João Batista Vilanova Artigas em uma entrevista⁴³ dada a Eduardo de Jesus Rodrigues em 1978, nela, o arquiteto conta que o engenheiro trabalhava com o Camargo Corrêa e que seu pai havia sido engenheiro e professor da Escola Politécnica.

Terreno e implantação

O edifício foi construído em um terreno plano, de esquina, de formato praticamente quadrado, com um pequeno trecho

43 - RAMOS, Fernando G. Vázquez; OHNO, Celso Eduardo. João Batista Vilanova Artigas, entrevistado por Eduardo de Jesus Rodrigues em 1978. Arq.urb. São Paulo, número 14, p.12, Segundo semestre de 2015.

anexo de formato retangular, que hoje pertence ao lote vizinho. Na Rua Bela Cintra, onde temos o acesso ao hall do edifício habitacional, o lote vizinho é ocupado por um sobrado da década de 1940, sem recuos de frente e laterais, já na Rua Matias Aires, o terreno adjacente possui um alto edifício implantado isolado no lote, erguido na década de 1990.

Nesta dissertação temos casos em que os embasamentos dos edifícios ocupam praticamente toda área do lote, mas no que se refere à ocupação por parte da torre habitacional este é o caso em que há o maior aproveitamento de áreas. O contorno do pavimento tipo possui praticamente o mesmo perímetro do terreno, deixando livre apenas um fosso para iluminação e ventilação. Seu volume é composto por térreo comercial, seis pavimentos tipo e um apartamento *duplex* na cobertura com recuos sucessivos, atendendo ao limite de altura permitido em razão da largura da via.

Térreo

O térreo é bem demarcado pela presença da marquise que, além de ter um desenho interessante com um alargamento curvo na esquina, é solta do volume superior do edifício. Isso se dá por haver um espaço com caixilhos altos entre a marquise e a laje do primeiro pavimento. Na Rua Bela Cintra temos uma das lojas e o acesso ao hall habitacional, o qual fica um pouco recuado acompanhando a inflexão das alvenarias do acesso, o que cria um espaço mais recolhido para o morador no momento de entrar no edifício.

A loja da esquina possui um chanfro seguindo o artigo 26 do Código de Obras Arthur Saboya e criando um alargamento

da calçada na esquina. Na Rua Matias Aires estavam previstos mais uma loja e a única vaga de garagem térrea, localizada no apêndice do terreno, a qual parece nunca ter sido construída. Cada loja possui um formato e área diferentes, sem a existência de um padrão. Além dos sanitários das unidades comerciais, há no térreo um sanitário extra que parece ser de uso do condomínio. A estrutura neste pavimento, possui grandes pilares circulares marcando a fachada do comércio e o acesso ao hall habitacional.

Circulação

As alvenarias não ortogonais no hall de acesso ao edifício mostram que há um cuidado no desenho para dar maior destaque e acolhimento à entrada. O núcleo de circulação vertical, composto de um elevador e uma escada não enclausurada, fica centralizado em relação aos pavimentos. Para vencer o pé direito mais alto do térreo, a escada faz três quartos de volta em seu primeiro lance e, nos demais andares, apenas meia volta, de forma que o corredor de acesso aos apartamentos funciona também como patamar. Este é o único estudo de caso em que a circulação vertical não possui iluminação e ventilação naturais, uma vez que ela se encontra enclausurada entre os tipos habitacionais. O elevador tem acesso até o sétimo pavimento de onde se ingressa no apartamento *duplex* ou é possível subir para área técnica e reservatório. O projeto da área de circulação fica bem concentrado e corresponde apenas a 9,43% da área total do edifício.

Pavimento tipo

O pavimento tipo é composto por dois apartamentos com áreas parecidas e organização dos ambientes semelhantes, mas com diferentes orientações. O que mostra uma preocupação em criar condições bastante semelhantes para ambos. Temos como programa:

- Sala (jantar/estar)
- 2 Dormitórios
- Cozinha
- Lavanderia
- Sanitário serviço
- Banho
- Varanda (dormitório)

A área íntima (dormitórios e banho) e a social (sala de jantar e estar) ficam voltadas para a rua enquanto os serviços se concentram em torno do fosso de iluminação e ventilação, a lavanderia é avarandada e a cozinha e sanitário de serviço abrem-se para ela. Dessa maneira, as áreas molhadas ficam separadas em dois núcleos, os banhos nas fachadas principais, e a cozinha, lavanderia e sanitário de serviço na parte posterior.

Cerca de 90% da área do tipo está distribuída entre os seguintes programas: dormitórios (35 e 38%), social (28 e 30%) e serviços (25%). Constituída apenas por um pequeno corredor no acesso aos dormitórios, a área de circulação nas unidades é bem reduzida, em torno de 3% da área total. O acesso aos apartamentos

acontece através de duas portas, uma na sala e uma na lavanderia, separando a circulação social e de serviços. O compartimento para descarte do lixo fica localizado na lavanderia na parede de divisão entre os dois apartamentos, de maneira que ele é acessado dentro das unidades habitacionais e não na circulação coletiva como na maioria dos estudos de caso.

Cobertura

Na cobertura temos um grande apartamento duplex com dois recuos sucessivos em relação às fachadas, maneira de enquadrar-se nas normas de altura máxima e aumentar a ocupação do terreno. No pavimento inferior temos os ambientes sociais e serviços: enquanto a cozinha, lavanderia e sanitário de serviço mantém praticamente o mesmo perímetro dos tipos 1 e 2, a área social ocupa praticamente todo o resto do pavimento com salas de estar, jantar e varandas muito espaçosas, além do acréscimo de três programas que não foram vistos nos outros estudos de caso, um ambiente para estudo, um para música e um para biblioteca. Por haver um acesso direto do hall de circulação do edifício para o estudo, é possível que ele funcionasse como escritório independente do restante do apartamento. Neste nível estão dois lavabos que atendem às salas e ao estudo, posicionados nos mesmos eixos de hidráulica do pavimento tipo.

O acesso ao pavimento superior, de uso íntimo, acontece por uma escada separada da circulação vertical do edifício e chega em um hall espaçoso a partir do qual se pode acessar os três dormitórios e um banho. O maior dormitório é uma suíte que possui

uma varanda privativa, além de um roupeiro, os dormitórios menores compartilham um banho e todos têm acesso à grande varanda que ocupa o espaço recuado em relação ao pavimento inferior. Um trecho do pavimento superior é destinado às áreas técnicas do edifício e seu acesso ocorre diretamente pelo eixo da circulação vertical comum.

O apartamento *duplex* foge bastante do padrão dos estudos de caso. Seja pela área como um todo, por seu programa diferenciado ou pela proporção entre os programas, apresentando as áreas social e íntima muito maiores que a de serviços. São especificidades que levam a pensar que a unidade poderia já ter um morador específico. No entanto, observando o prédio vemos que a construção não seguiu o projeto e que na cobertura existe apenas um dos pavimentos previstos.

Fachadas

O desenho das fachadas corresponde às divisões internas das unidades habitacionais e por isso possuem uma composição semelhante e espelhada. No entanto, apresentam algumas diferenças nas dimensões, principalmente no que se refere aos trechos “cegos”, o que faz com que a porcentagem de aberturas da face da Rua Bela Cintra seja maior do que a da Rua Matias Aires, correspondendo à 34,14 m² e à 27,64m² da área total da face respectivamente.

Como já foi dito, o térreo é destacado pela presença da marquise e pelo vão que solta a torre do embasamento. Na torre, a área dos dormitórios e varandas ficam em primeiro plano enquanto as salas ficam recuadas. Em todas as fachadas as lajes são

destacadas com uma diferença de profundidade entre estrutura e alvenaria. As faces do edifício atualmente estão pintadas de bege, os guarda corpos em chapa metálica estão pintados de marrom claro e as venezianas nos dormitórios sem varanda pintadas da cor marrom escuro. O uso dos diferentes planos e cores são recursos que dão movimento e criam uma composição de fachada mais interessante.

Materiais

O memorial descritivo apresentado à prefeitura é o mais detalhado entre todos os analisados, apresentando 15 páginas com descrições detalhadas, enquanto a maioria dos estudos de caso possui uma ou duas páginas com indicações bem gerais. Apesar das fachadas do edifício estarem entre as mais simples, apenas com pintura em cores sóbrias, segundo o memorial, alguns trechos seriam revestidos em pastilhas, assim como os pilares do térreo e o piso do hall de entrada. Este último também teria o revestimento das paredes em lambris de madeira, que não existem atualmente. Foi possível ver que sob a massa atual dos pilares existem pastilhas verdes, o que leva a crer que toda a fachada do edifício deve ter sido reformada, assim como o hall de acesso, alterando os materiais originais.

Para as escadas e circulações internas estava especificado o granilite, para as salas e dormitórios tacos em madeira, nos banheiros pastilhas desenhadas, nas cozinhas cerâmica vermelha hexagonal e nas varandas, lavanderias e sanitários de serviço ladrilho hidráulico. Em todas as áreas molhadas estavam indicados nas paredes azulejos brancos até um metro e meio de altura. Os caixilhos e a porta de acesso foram definidos em ferro.

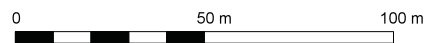
Situação atual

O edifício encontra-se em um estado médio de conservação e teve bastante descaracterizações, principalmente comparando os acabamentos atuais aos do memorial descritivo. A parte da torre provavelmente teve as pastilhas cobertas por uma massa com pintura, a qual está manchada e com pichações. Já no térreo, o interessante recuo para o acesso habitacional foi fechado por uma grade, o piso do hall que era especificado em pastilha foi substituído por uma cerâmica branca e a porta de ferro por uma porta de vidro temperado. Além disso, a lanchonete que ocupa as lojas da Rua Matias Aires fechou a área sobre a marquise com um ripado de madeira, interferindo na noção de profundidade dos volumes, além de ter fixado toldos nas varandas do primeiro pavimento e ter feito uma saída para o duto de coifa na fachada.

Figuras 143 - 158: Implantação, perspectivas, plantas, cortes, elevações e diagramas de análise do edifício Tapajós. Desenhos desenvolvidos pela autora com base nos projetos de aprovação disponibilizados pelo Arquivo Geral da Prefeitura do Município de São Paulo e Mapa Digital da Cidade.



SITUAÇÃO



Geral

Nome do edifício: Tapajós
Endereço: Rua Bela Cintra 710
Autor / Responsável técnico: Eng. Agenor Guerra Corrêa Filho
Construtora / Incorporadora: -
Ano de construção: 1950
Pavimentos: Térreo + 6 (tipos) +2 (tipo cobertura)
Unidades habitacionais: 13
Nº de tipologias: 3
Nº de dormitórios: 2 / 3
Unidades comerciais/serviços: 3
Estrutura: Concreto armado
Estado de conservação: médio
Descaracterização: médio

Áreas

Terreno: 223,33 m²
Construída por pavimento:
Térreo: 210,26 m²
Tipo: 215,82 m²
Cobertura – duplex inferior: 215,82 m²
Cobertura – duplex superior: 166,08 m²
Construída total: 1887,08 m²

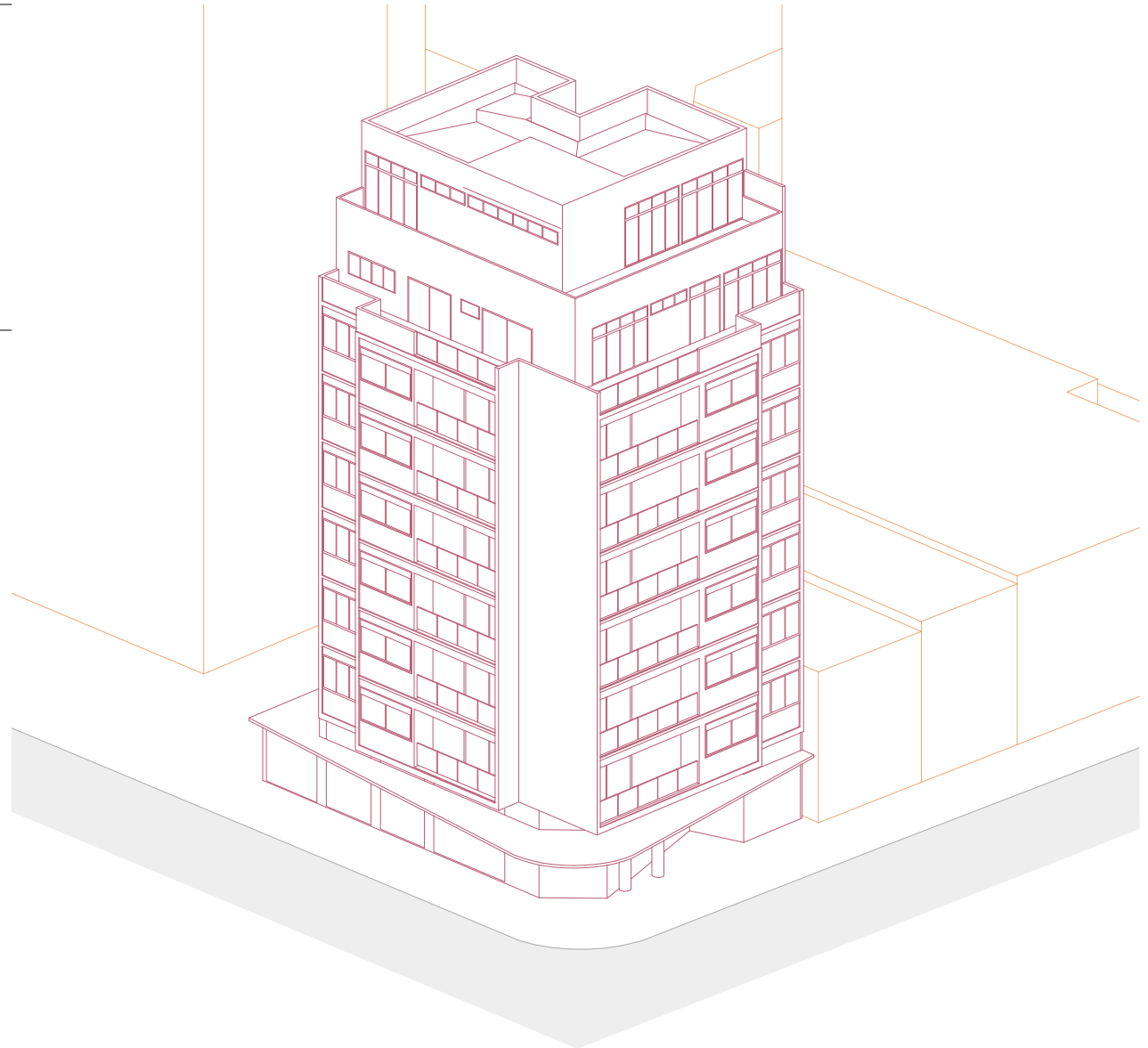
Área computável por pavimento tipo: 185,45 m²
Área computável total: 1387,01 m²
Área de projeção: 213,33 m²
Coeficiente de aproveitamento: 6,21
Taxa de ocupação: 91,43%
* Segundo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - Lei nº16.050 / 2014, Código de Obras - Lei 16.641/2017 e Decreto 57.776/2017.

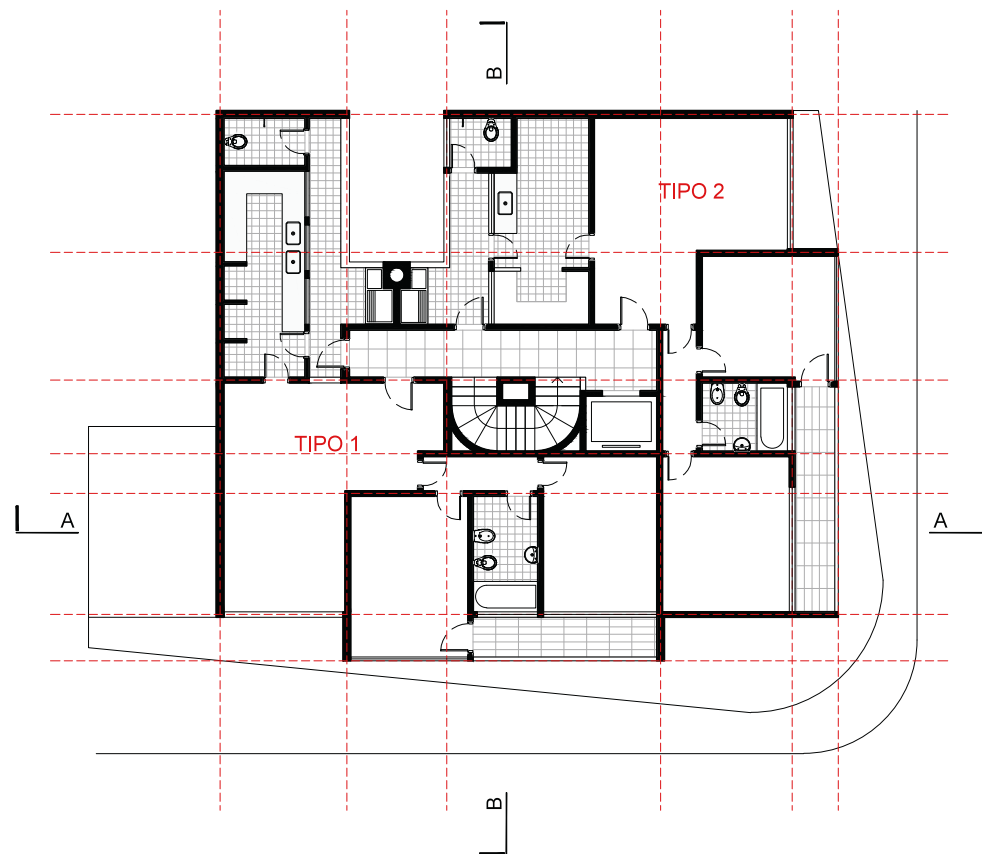
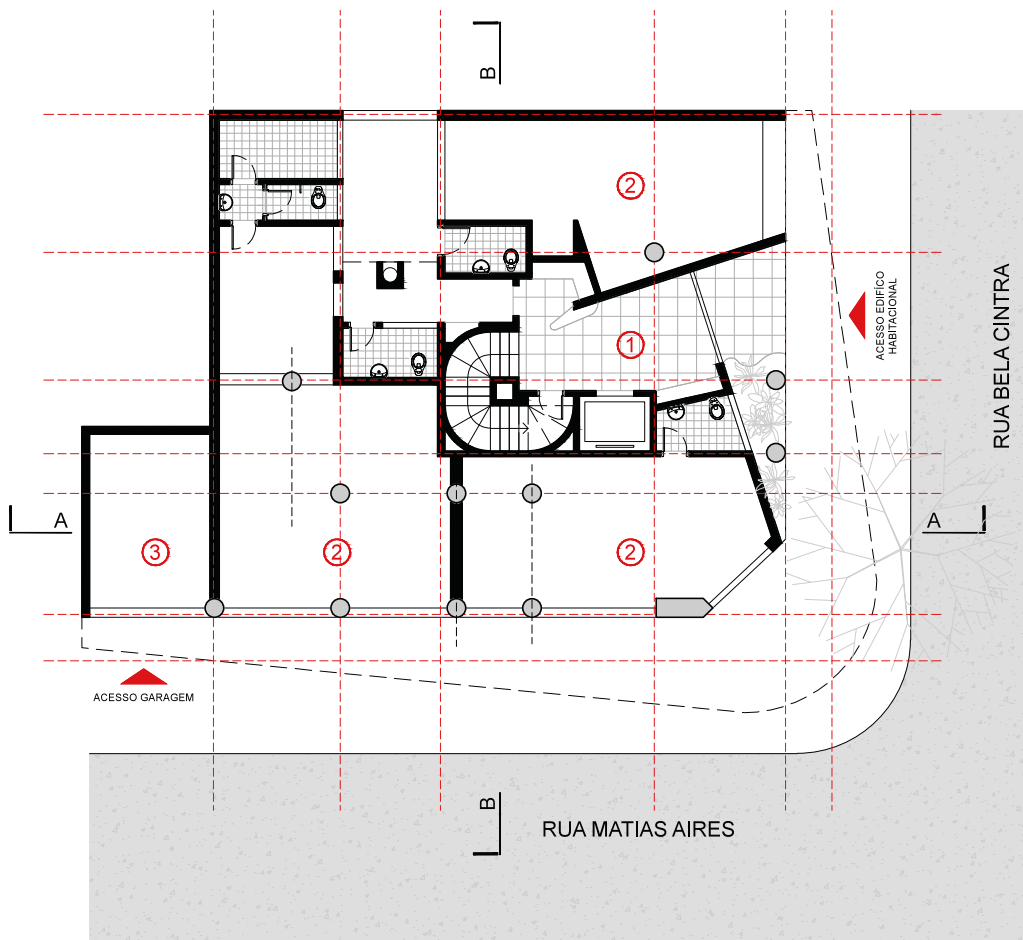
Usos

Área habitação: 13 (unidades /1505,35m² / 79,45 %)
Área comércio / serviços: 3 (unidades / 150,40 m² / 7,94 %)
Área circulação: 204,54 m² / 10,80%
Área coletiva/comum: -
Área técnica: 17,46 m² / 0,92%
Outros: -
Habitação zelador: -
Estacionamento: 1 vaga (17,05 m² / 0,9%)

Por pavimento

Habitação / Área circulação: 198,44 m² (91,95%) / 17,38 m² (8,05%)
Comércio e serviços / Área circulação / estacionamento: 150,40 m² (68,75%) / 51,30 m² (23,45%) / 17,05 m² (7,80%)

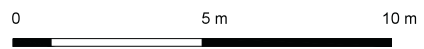




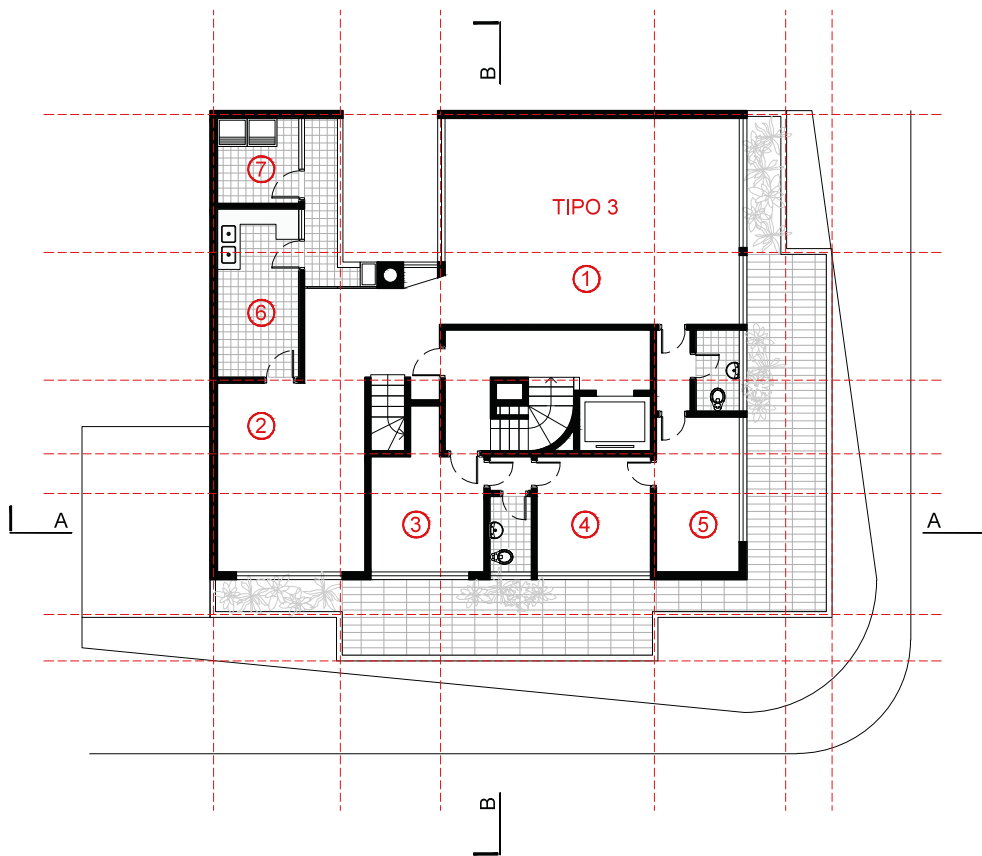
LEGENDA:

- 1 HALL - HABITACIONAL
- 2 LOJA
- 3 GARAGEM

PLANTA TÉRREO



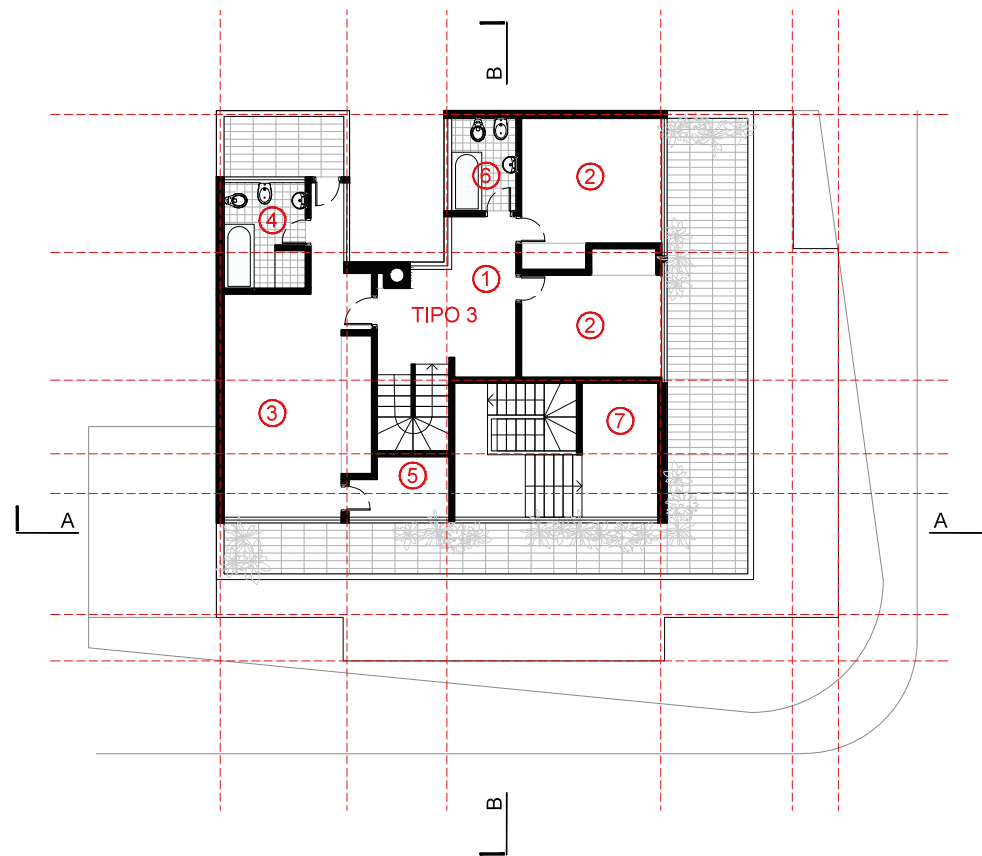
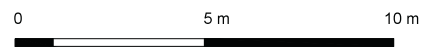
PLANTA TIPO



LEGENDA:

- 1 SALA ESTAR
- 2 SALA JANTAR
- 3 ESTUDO
- 4 MÚSICA
- 5 BIBLIOTECA
- 6 COZINHA
- 7 LAVANDERIA

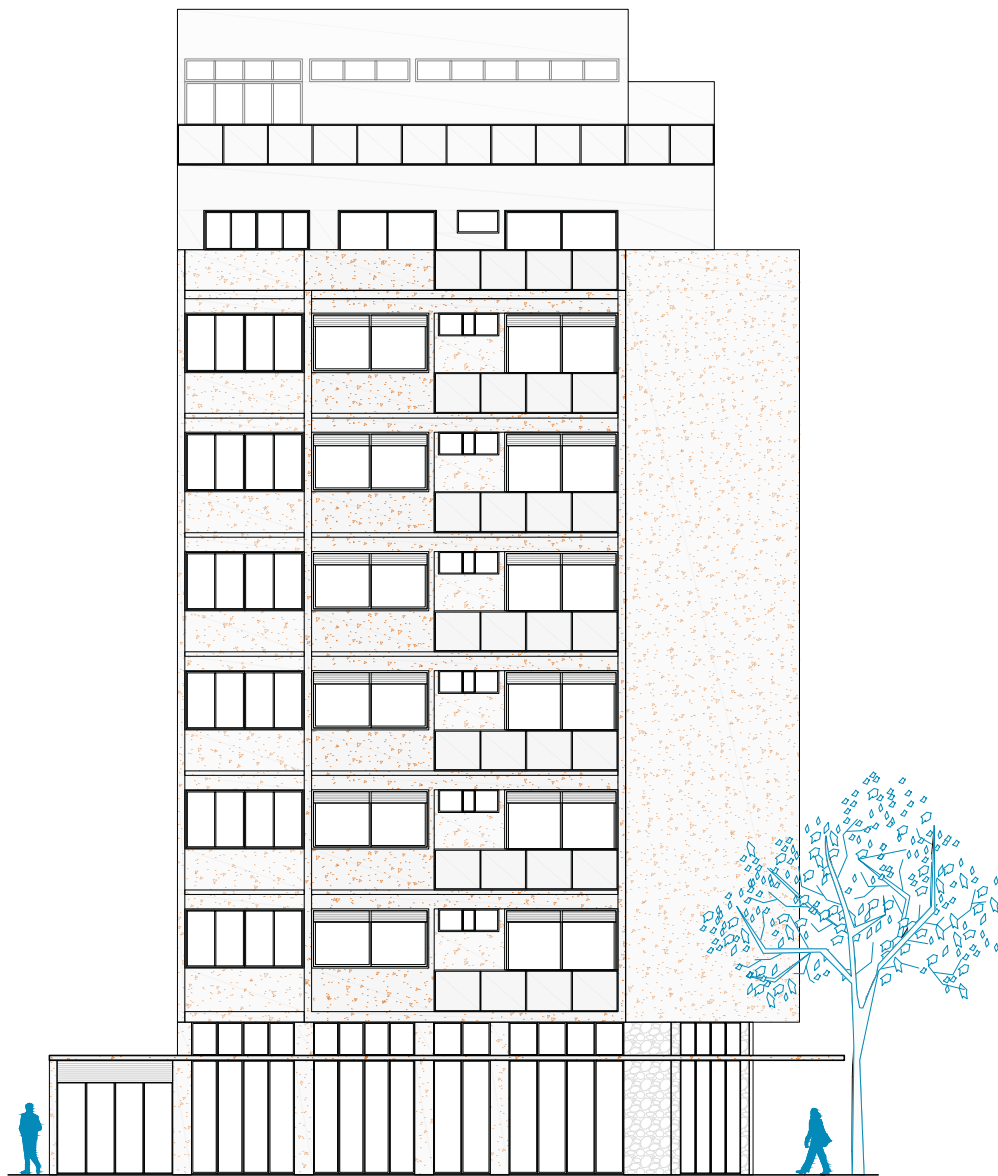
PLANTA COBERTURA - DUPLEX INFERIOR



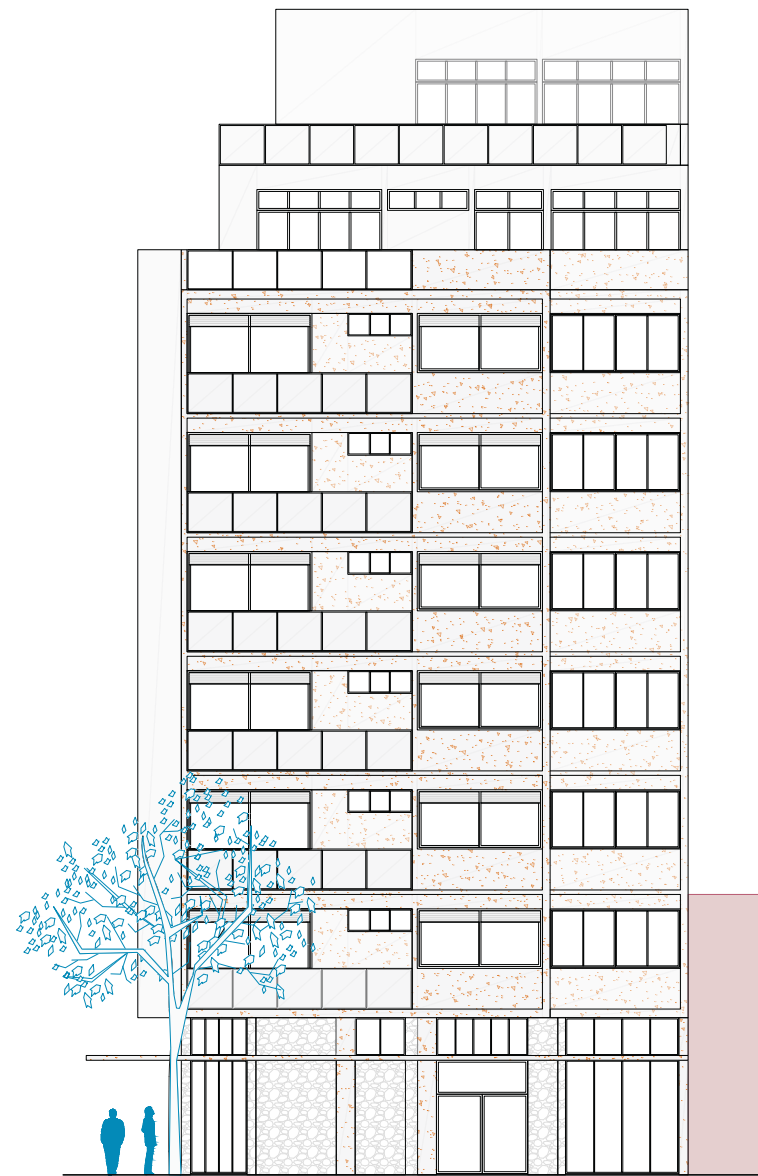
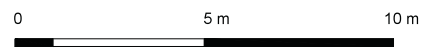
LEGENDA:

- 1 CIRCULAÇÃO
- 2 DORMITÓRIOS
- 3 DORMITÓRIO SUÍTE
- 4 BANHO SUÍTE
- 5 ROUPARIA
- 6 BANHO
- 7 ÁREA TÉCNICA

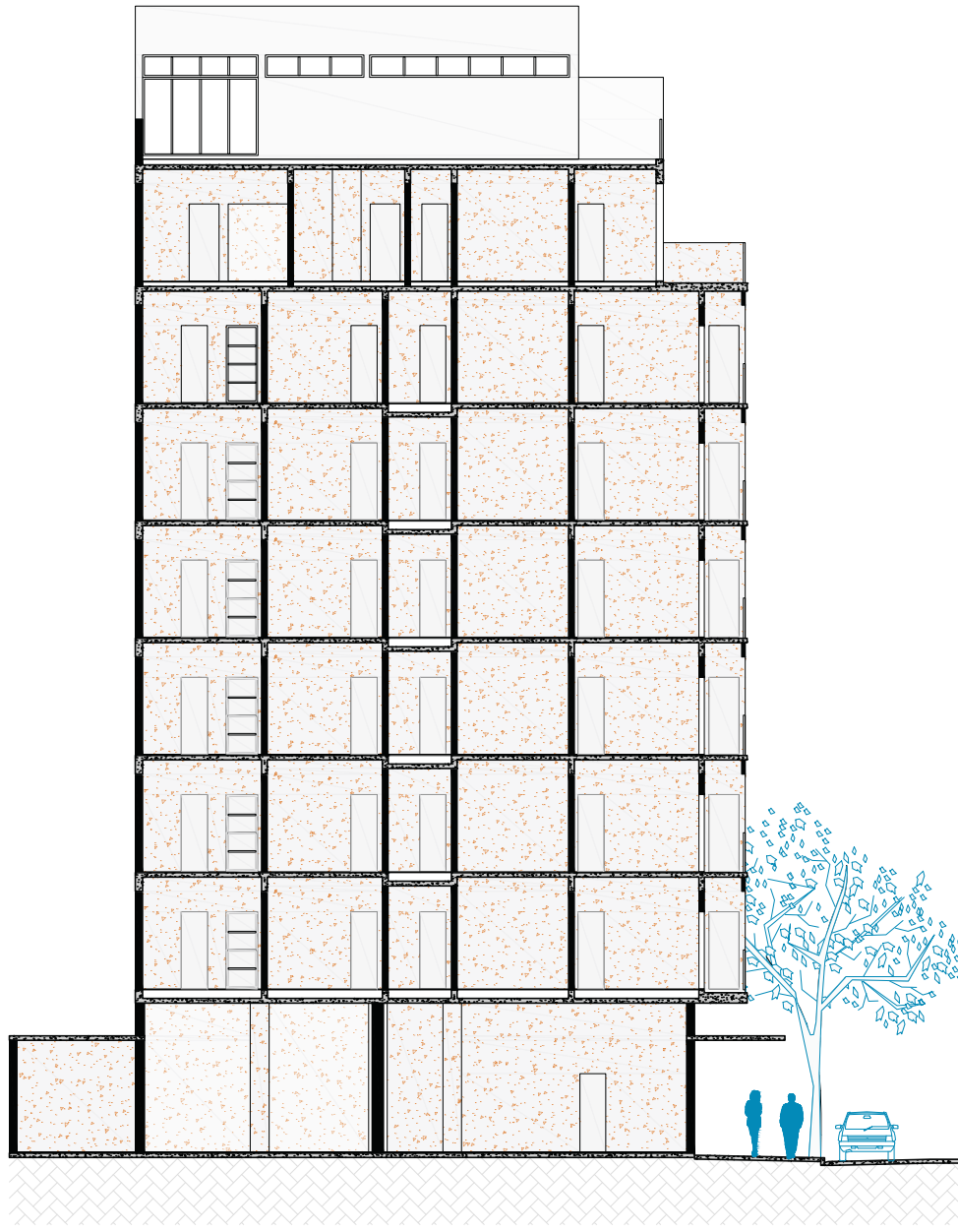
PLANTA COBERTURA- DUPLEX SUPERIOR



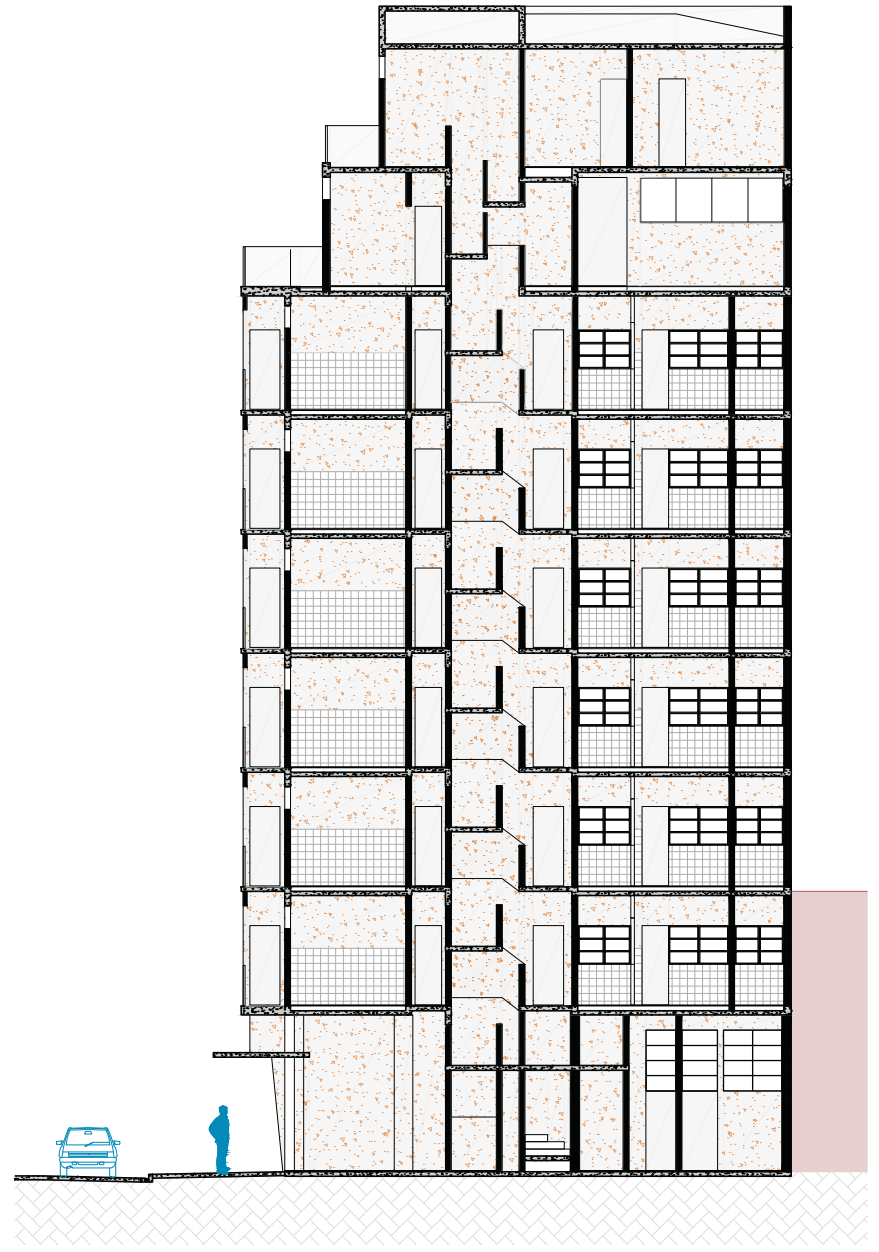
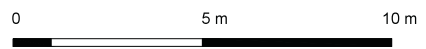
ELEVAÇÃO RUA MATIAS AIRES



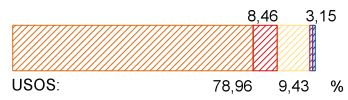
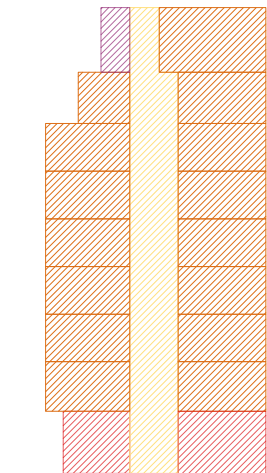
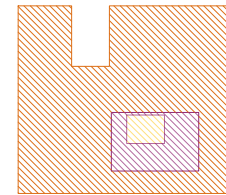
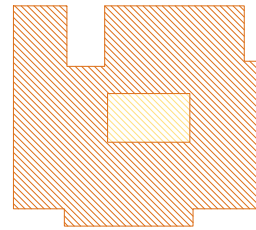
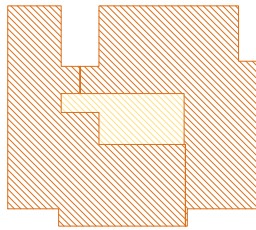
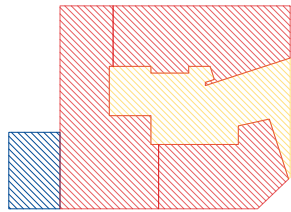
ELEVAÇÃO RUA BELA CINTRA

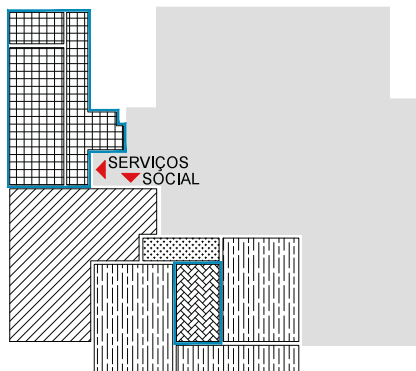


CORTAA

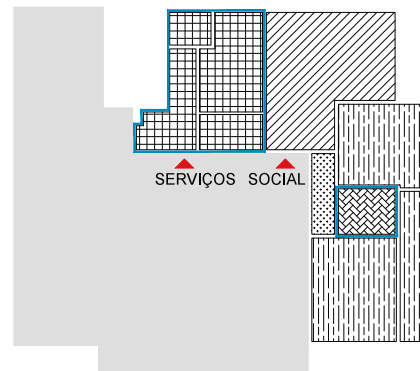


CORTE B





TIPO 01



TIPO 02

TIPO 01



TIPO 02



Área útil por tipo

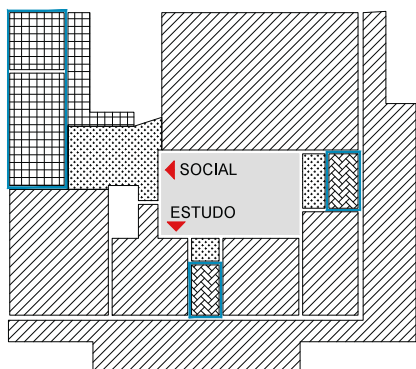
1 – 86,64m²

Social: 26,09 m² (30,10%)
 Dormitórios: 30,58 m² (35,30%)
 Serviços: 22,05 m² (25,45%)
 Banho: 5,19 m² (6,00%)
 Circulação: 2,73 m² (3,15%)

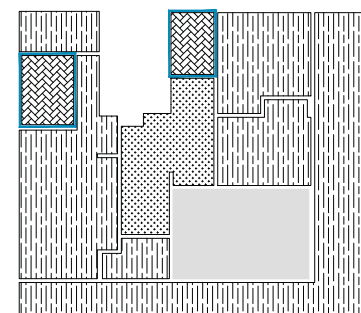
Área útil por tipo

2 – 81,92m²

Social: 23,11 m² (28,21%)
 Dormitórios: 31,30m² (38,21%)
 Serviços: 20,58 m² (25,12%)
 Banho: 4,05 m² (4,94%)
 Circulação: 2,88 m² (3,52%)



TIPO 03 - INFERIOR



TIPO 03 - SUPERIOR

TIPO 03



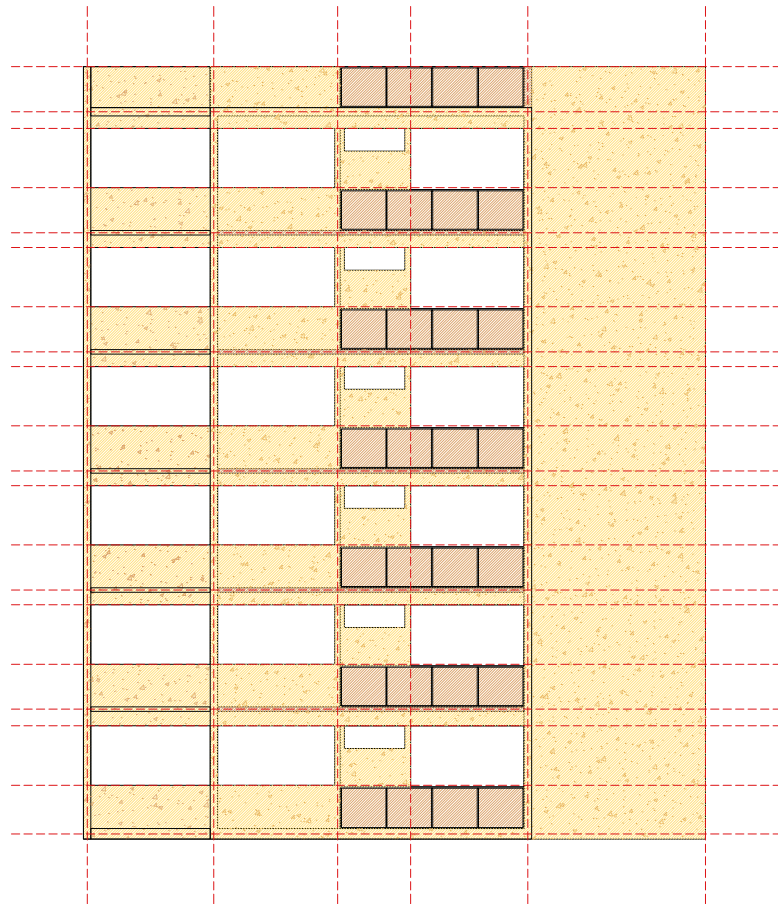
Área útil por tipo

3 – 296,80m²

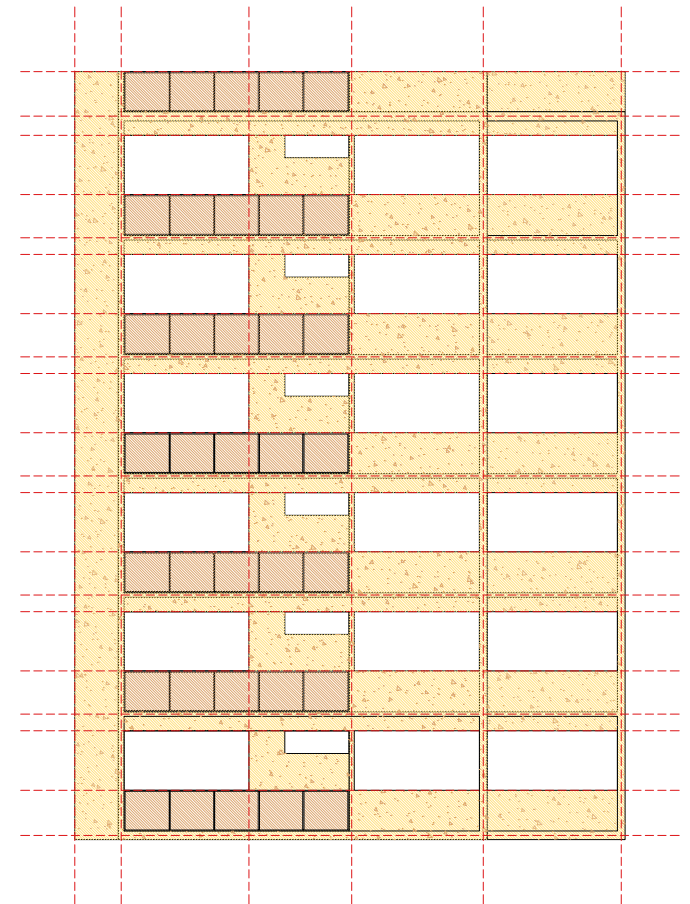
Social: 134,74 m² (45,40%)
 Dormitórios: 99,94 m² (33,67%)
 Serviços: 19,28 m² (6,50%)
 Banho: 14,46 m² (4,87%)
 Circulação: 28,38 m² (9,56%)

LEGENDA:

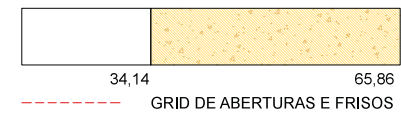
-  SOCIAL
-  DORMITÓRIOS
-  SERVIÇOS
-  CIRCULAÇÃO
-  BANHO
-  ÁREAS MOLHADAS
-  ACESSOS

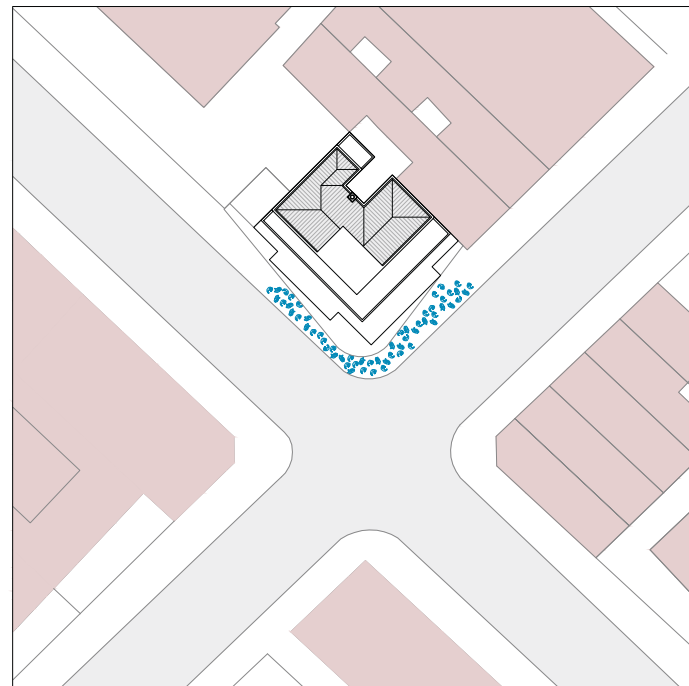
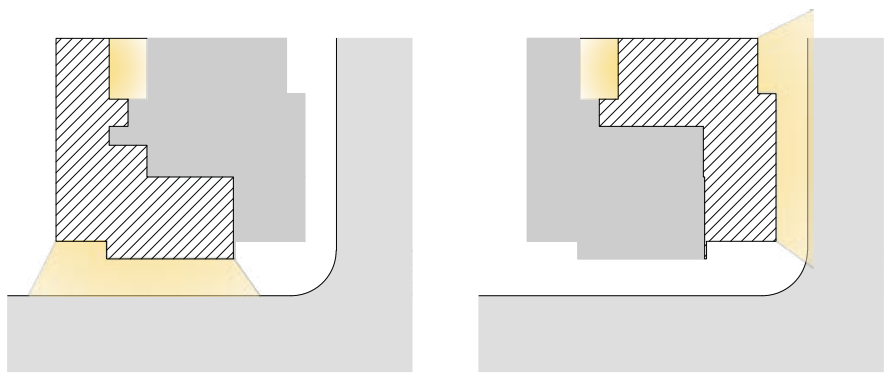


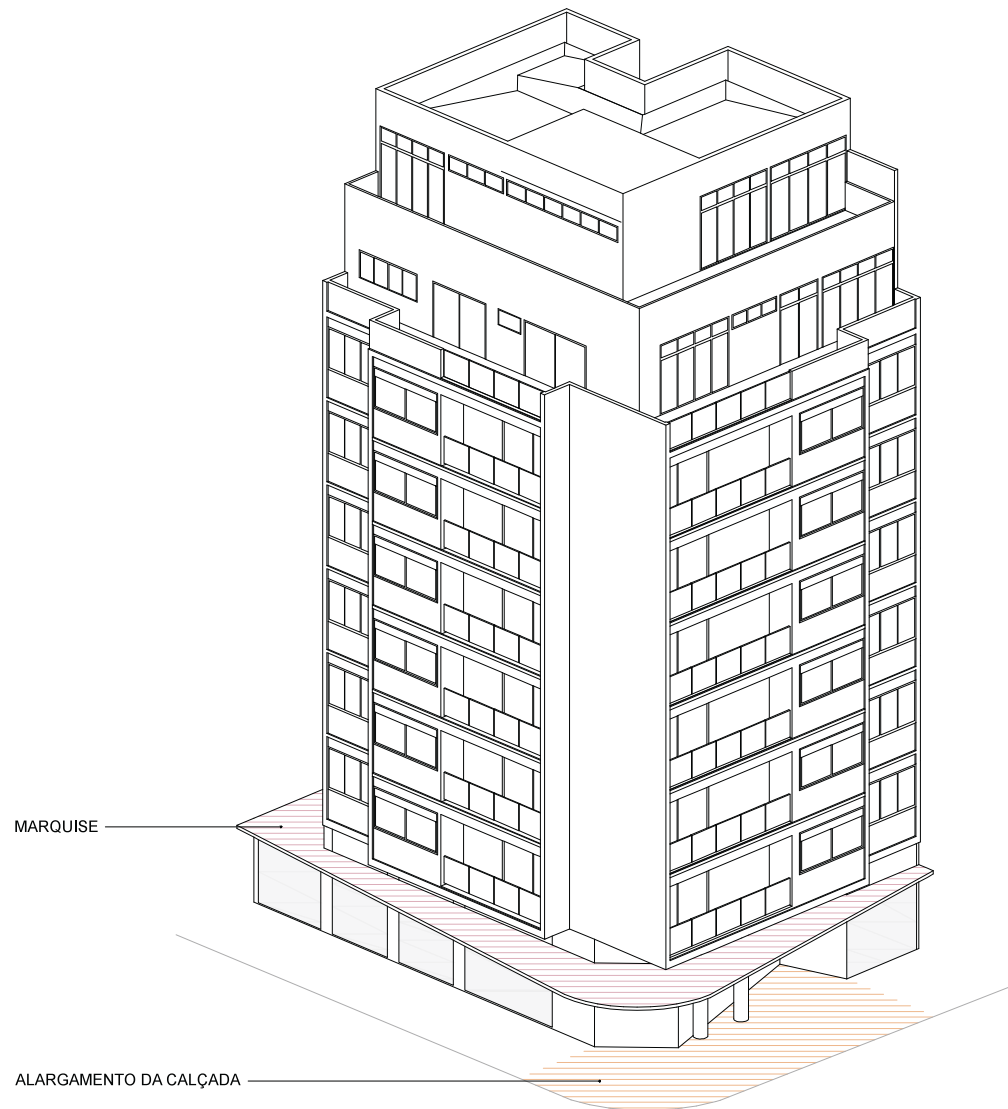
PORCENTAGEM DE ABERTURAS NA FACHADA - RUA MATIAS AIRES:



PORCENTAGEM DE ABERTURAS NA FACHADA - RUA BELA CINTRA











Figuras 159 - 163: Fotos do edifício Tapajós (março de 2019 – fevereiro 2022). Fonte: autora.



EDIFÍCIO J. B. FERREIRA LOPES

Histórico / Localização

O edifício J. B. Ferreira Lopes foi construído em 1953 na esquina da Rua Augusta com a Rua Matias Aires. Assim como a maioria dos edifícios no processo de verticalização, ele foi construído no terreno onde havia unidades habitacionais unifamiliares, mais especificamente onde existiam 5 casas pertencentes à família Ferreira Lopes (PISSARDO, 2013, p.52).

Autor / Construtora

A partir dos dados presentes na planta de aprovação sobre o projetista, responsável técnico e construtora responsáveis pelo edifício foi possível levantar algumas informações. Sobre o arquiteto, o polonês Mirosław Szabuniewicz, existem poucas informações disponíveis, apenas algumas citações em sites poloneses e quase nenhuma informação em português, apesar de sua longa

atuação no país entre os anos de 1946 a 1988, ano de seu falecimento em São Paulo. Nascido em 1903 na cidade Antonow na Polônia, formou-se na Faculdade de Arquitetura da Universidade Técnica de Varsóvia. De 1928 a 1931 foi chefe do departamento de construção da Associação Nacional dos Fundos de Saúde, em 1934 dirigiu o departamento de projeto da ZUS (Instituição de Seguro Social) e entre 1935-39 chefiou seu próprio escritório. Durante a Segunda Guerra Mundial foi preso em um campo de prisioneiros de guerra e no pós guerra foi para Paris de onde imigrou para São Paulo em 1946 com sua mulher e sua filha.⁴⁴

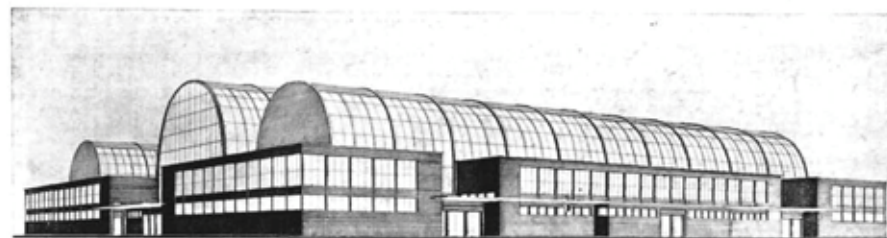
Em São Paulo ele teria trabalhado a maior parte da vida para as construtoras Tresel e Mindlin, mas não foi possível verificar esta informação. Além do edifício em análise, há o registro de sua participação no projeto para o Monumento do Milênio do Batismo

44 - EDITORES DA WIKIPEDIA. Wikipedia, c.2022. *Mirosław Szabuniewicz*. Disponível em: https://pl.wikipedia.org/wiki/Miros%C5%82aw_Szabuniewicz Acesso em: 11 de janeiro de 2022.

da Polônia junto de Victor Reif e Mieczyslaw Grabowski. Ao que tudo indica, o edifício J. B. Ferreira Lopes foi erguido pela construtora do próprio Miroslaw Szabuniewicz, Construtora Miro, sobre a qual também não foram encontradas mais informações. Pelo que se pode ver dos registros encontrados de suas obras na Europa, o arquiteto teve formação modernista e já possuía uma carreira consolidada quando imigrou para o Brasil.



Figura 164: Conjunto habitacional projetado por Miroslaw Szabuniewicz e Natalia Hiszpańska em Varsóvia (1935-1937). Disponível em: <http://fenomenwarszawy.blogspot.com/2012/08/osiedle-tor-na-grochowie.html>. Acesso em 02 de fevereiro de 2020.



Widok Dworca Głównego od Al. Jerozolimskich i Marszałkowskiej.

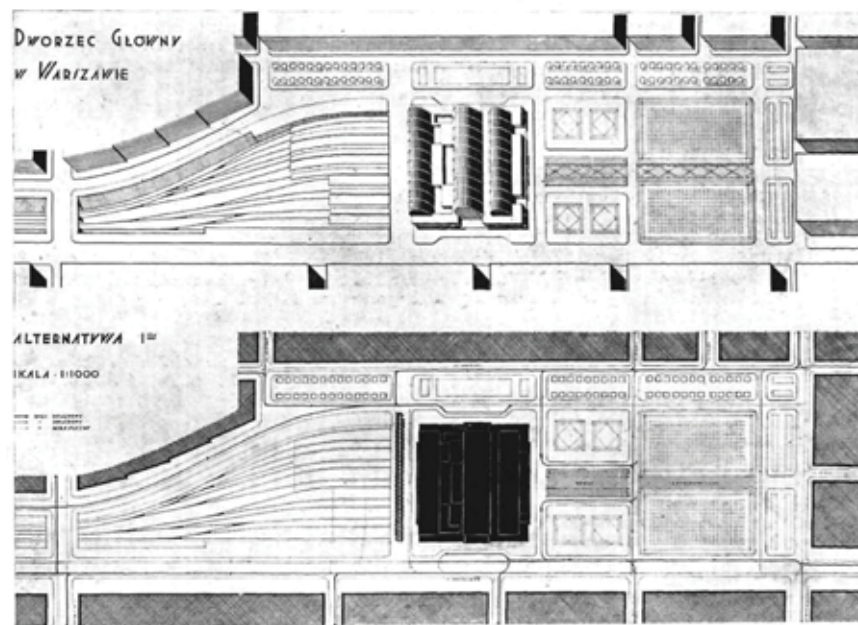


Figura 165: Concurso para a Estação Central de Varsóvia, projeto premiado e não construído – autores Miroslaw Szabuniewicz e Waclaw Weker. Disponível em: http://bcpw.bg.pw.edu.pl/Content/1245/04arbud29_nr_4.pdf. Acesso em 02 de fevereiro de 2020.

REPÚBLICA DOS ESTADOS UNIDOS DO BRASIL
FICHA CONSULAR DE QUALIFICAÇÃO **59880** MODELO S.C. 139

Esta ficha, expedida em duas vias, será entregue à Polícia Marítima e à Imigração no porto de destino.

Nome por extenso **Mirolaw SZABUNIEWICZ-**
Admitido em território nacional em caráter **-PERMANENTE-**
Nos termos do art. 9^o letra **--** do dec. n. **7.967** de 1945
Lugar e data de nascimento **Antonow 4 / 2 1903**
Nacionalidade **Polonesa** Estado civil **-casado-**
Filiação (nome do Pai e da Mãe) **Stanislaw e Janina Szabuniewicz-** Profissão **-Engenheiro-**
Residência no país de origem **Paris-** NOME IDADE SEXO

FILHOS MENORES DE 18 ANOS

Passaporte n. **-585/13/45** expedido pelas autoridades de Consulado **Polónia - Paris-** na data **30 de Junho 1945.** Consulado **Geral do Brasil em Paris**
visto sob n. **-1026-** em **Paris** 21 de **Junho** de 19 **46.**
ASSINATURA DO PORTADOR: *M. Szabuniewicz*
ASSINATURA DO CONSULADO: *Jaime de Barros*
NOTA—Esta ficha deve ser apresentada à aduana pela autoridade consular, sendo as duas vias em original.

Figura 166: Ficha consular de Mirolaw Szabuniewicz Disponível em: <https://www.familysearch.org/en/>. Acesso em 02/2020.

Terreno e implantação

Nos terrenos onde antes existiam as cinco casas que pertenciam à família Ferreira Lopes, o primeiro a ser construído foi o lote de esquina. Por disporem de uma implantação privilegiada, com um perímetro maior de interface com a rua e possibilitarem a existência de duas fachadas, as esquinas costumavam ser os primeiros lotes a serem verticalizados (LEMOS apud ROSSETTO 2002, p.96). Em uma primeira planta de aprovação pudemos ver que a princípio seriam construídas junto ao edifício vertical 4 lojas em uma edificação térrea, esta daria continuidade às unidades comerciais presentes no térreo. No entanto, em uma planta de alteração enviada à

prefeitura posteriormente, não aparecem mais as lojas, restando apenas a construção vertical, fato que deixou o sanitário de uma das lojas sem alinhamento e inserção no volume total da construção.

O outro lote da família, localizado na Rua Matias Aires, também foi verticalizado, mas apenas na década seguinte, a construção, desta vez apenas residencial, manteve o mesmo gabarito (térreo mais seis pavimentos), o mesmo padrão de cores e frisos de fachada, assim como os mesmos tipos caixilhos nos quartos, contribuindo para uma forte continuidade visual. No restante do terreno com face para a Rua Augusta, também na década seguinte, foi construído um edifício de apenas três pavimentos (térreo + 2 andares) com térreo comercial e apartamentos residenciais nos andares superiores. Apesar da diferença de gabarito, o fato de ambos possuírem uma marquise, acaba por dar a impressão de continuidade para aqueles que passam pela calçada.

A construção é implantada em “L”, sem recuos frontal e laterais, de forma que os apartamentos estão no alinhamento do lote, deixando um grande átrio interno e permitindo uma boa iluminação e ventilação também nas fachadas internas. De acordo com as legislações do período, o edifício possui o total de sete andares, se enquadrando dentro da altura máxima permitida de uma vez e meia a largura da via.

Térreo

No pavimento térreo, o acesso principal do edifício residencial se encontra centralizado entre duas lojas e é demarcado entre pilares, voltado à rua de maior movimento, a Rua Augusta.

O recuo do alinhamento do comércio com relação aos demais andares cria uma área de aproximação tanto do acesso ao edifício quanto das vitrines das lojas, o que tira o pedestre e os moradores do movimento acelerado do passeio para uma área mais calma onde podem se deter sem atrapalhar o fluxo da agitada rua. Além deste recuo, outro fator de acolhimento ao pedestre é a marquise, a qual cobre metade do passeio, faz a curva para a Rua Matias Aires já com dimensão reduzida e é substituída pela projeção dos pavimentos habitacionais. A marquise, elemento muito utilizado no período, apresenta diversas funções, além da proteção do sol e da chuva, ela cria uma escala mais agradável para o pedestre, serve de transição entre a rua e o espaço interno, além de diferenciar visualmente o usos do edifício.

Virando a esquina temos também as demais vitrines das lojas e um portão que serve de acesso ao átrio do edifício e como entrada de veículos, apesar da não existência de garagens. O átrio tem acesso à circulação do edifício residencial e não possui nenhum uso indicado. Além da marquise que faz uma divisão visual entre térreo e os demais pavimentos, o revestimento em outro material e cor faz com que ele seja destacado do resto do volume.

Tanto a Rua Augusta quanto a Rua Matias Aires possuem uma inclinação leve que é ajustada pelos níveis do comércio ou degraus em seus acessos de forma a se acomodar à rua. Outro recurso utilizado, que favorece o pedestre e seu fluxo e de certa forma o acolhe, é o alargamento da esquina. Nesse caso, uma das vitrines foi recuada em relação ao alinhamento gerando o alargamento. O artigo 26 do Ato 663 de 1934, Código de Obras Arthur Saboya, determinava que existisse um chanfro, que poderia ter diferentes formatos, mas

que se enquadrasse dentro das dimensões de 3,5 e 4,5 metros e no ângulo de 45°, e que possuísse aberturas ou ornamentos.

Circulação

A circulação vertical do edifício fica localizada de forma centralizada em relação ao lote e à distribuição das unidades habitacionais. Essa posição faz com que a área ocupada pelo elevador, escada e acesso das unidades se dê de forma concentrada, sem longos corredores, ocupando uma área pequena, 10,5% da área total do edifício e 7,76% do pavimento habitacional. A escada não é enclausurada, possui iluminação natural e um desenho com destaque para as curvas. Como era muito comum no período, o elevador dá acesso até o último pavimento, de onde é preciso subir o último lance de escadas para o apartamento destinado ao zelador, localizado na cobertura ao lado da área técnica de casa de máquinas do elevador.

No térreo, a circulação, como já foi indicado, está centralizada na fachada da rua principal. Uma grande porta envidraçada, que permite a iluminação do hall de entrada, ocupa praticamente toda a largura e altura do ambiente de entrada. Um espaço amplo onde se encontram os armários de entrada água, energia e gás embutidos em armários de madeira. As paredes revestidas em mármore, o piso em granilite e o forro de estuque com uma forma oval elevada faz com que este seja o ambiente mais luxuoso do ponto de vista dos revestimentos. O átrio descoberto é conectado tanto pelo hall de entrada como pelo acesso de veículos discreto na Rua Matias Aires.

Pavimento tipo

No pavimento tipo, além do núcleo de circulação, temos 3 tipologias habitacionais. Pelo fato da implantação estar organizada em “L” em um terreno retangular, cada uma das três tipologias habitacionais apresenta áreas diferentes, relativamente próximas, com diferentes distribuições do programa. Com exceção do tipo 01, o qual possui um quarto de empregados, todos apresentam o mesmo programa:

- Sala (estar/jantar)
- 2 dormitórios
- Cozinha
- Banho
- Lavanderia
- Sanitário de serviços
- Varanda

Apesar de não haver circulação de serviços separada na área comum do edifício, há a separação entre entrada social e de serviços nos apartamentos, mesmo que esse fato crie uma circulação de área pouco aproveitável, como é o caso do tipo 3. O tipo 1 é uma das três tipologias entre todos os estudos de caso que apresenta o dormitório de empregada. Os tipos 1 e 3, por estarem nas pontas, com uma forma mais quadrada e duas fachadas opostas de iluminação e ventilação, conseguiram unificar suas áreas molhadas em um mesmo perímetro, já o tipo 2 por possuir suas duas fachadas perpendiculares e um formato retangular, acaba separando o banho

das demais áreas molhadas. Podemos ver como a racionalização e a busca por centralizar e setorizar as áreas de infraestrutura estão presentes neste projeto.

Fica evidente a separação dos ambientes em três categorias que se encontram sempre agrupadas: social (sala e varanda), íntima (dormitórios e banho) e serviços (cozinha, lavanderia e sanitário de serviços). Nas três tipologias a parte íntima apresenta a maior área, já o núcleo social é segunda maior área nas tipologias 02 e 03 e a terceira no tipo 01. Assim como a circulação ocupa uma pequena área com relação ao pavimento tipo, em cada unidade a área destinada ao corredor (circulação interna da unidade) também é reduzida com relação a área do apartamento ficando em torno de 4 a 6%. As relações e proporções entre as áreas podem ser melhor compreendidas nos gráficos apresentados a seguir junto com as plantas e análises gráficas.

Cobertura

A cobertura é ocupada com o apartamento do zelador, programa comum nos edifícios construídos no período. O apartamento é composto por sala, cozinha, quarto, banho e uma lavanderia avarandada, com uma área construída de aproximadamente 54m². Também na cobertura se encontram a área técnica da casa de máquinas do elevador e, sobre ambos, o reservatório superior. Todo o volume construído foi concentrado no ponto central da edificação sobre o eixo vertical de circulação e afastado das fachadas do edifício, o que faz com que ele não seja visto da rua, mantendo uma volumetria mais concisa ao olhar do pedestre. O restante

da laje é coberto por telhas as quais ficam por trás pelas platibandas do edifício.

Fachadas

Apesar da distribuição das unidades habitacionais e dos programas internos não serem simétricos, há um esforço em trazer a simetria em ambas fachadas. Na elevação da Rua Augusta há a centralidade da varanda do tipo 3 e um requadro feito por uma aba em concreto alinhada aos pilares do térreo que fortalece a imagem de simetria. Já na elevação da Rua Matias Aires, é feito um rebaixo no lado esquerdo com o intuito de dar profundidade e destacar o plano simétrico da fachada. Mesmo que os caixilhos nas varandas não sejam das mesmas dimensões a sensação geral da simetria é mantida pelo fato das aberturas ocuparem a mesma posição.

O recurso dos requadros são utilizados nas duas fachadas contribuindo para o destaque do volume, além de reforçar as linhas verticais e assim a verticalidade da construção. Tanto essas abas quanto os volumes das varandas são ressaltados pelo uso de uma cor marrom, mais escura que o bege de fundo do edifício. O uso de frisos na fachada de alvenaria pintada se dá tanto na vertical como na horizontal e também na fachada interna do átrio, acompanhando os alinhamentos dos caixilhos e marcando de maneira mais sutil um *grid* de referência para as aberturas.

Com exceção da abertura da varanda do tipo 03, onde vemos uma porta balcão que ocupa toda largura da sala, os demais caixilhos são aberturas na alvenaria, em parte quadrados e parte retangulares no sentido horizontal. Os caixilhos dos quartos se

destacam por suas venezianas de enrolar marrons. Centralizados na elevação da Rua Matias Aires, o caixilho de aletas pivotantes das lavanderias fazem um jogo ao alternarem o sentido de abertura.

As vitrines das lojas seguem a modulação dos eixos estruturais, possuem grandes dimensões e ficam no térreo onde temos um revestimento de pedra diferenciado sob a linha horizontal da marquise. Essa configuração acaba dando um destaque entre o volume residencial e o térreo comercial mesmo onde não há marquise ou desalinhamento da fachada.

Materiais

Por ser um edifício destinado à classe média, os revestimentos utilizados não são luxuosos. Foi utilizado granilite nas áreas de circulação coletivas, com o desenho de listras no hall de entrada, e apenas um barrado de bordas nos demais pavimentos. Nos apartamentos, foram utilizados o piso de taco nas áreas sociais e dormitórios, nas áreas molhadas, ladrilhos hidráulicos e cerâmica. As fachadas possuem apenas pintura nas cores bege e marrom, tirando partido da diferença de cores para destacar os diferentes planos. No térreo, os pilares são revestidos com pastilhas marrons e a alvenaria com pedras pretas, escolha que contribui, como já foi indicado, para a diferenciação do embasamento comercial do resto do volume residencial. Internamente, apenas o hall de entrada recebe o revestimento em mármore verde escuro enquanto as demais áreas comuns recebem apenas pintura. Nas áreas molhadas dos apartamentos temos cerâmica branca. Os caixilhos nas áreas molhadas e comuns do edifício são em ferro,

enquanto os da sala e dormitórios são em madeira, assim como as portas internas.

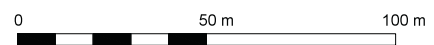
Situação atual

O estado atual de conservação é bom, o edifício praticamente não sofreu alterações e descaracterizações.

Figuras 167 - 183: Implantação, perspectivas, plantas, cortes, elevações e diagramas de análise do edifício J. B. Ferreira Lopes. Desenhos desenvolvidos pela autora com base nos projetos de aprovação disponibilizados pelo Arquivo Geral da Prefeitura do Município de São Paulo e Mapa Digital da Cidade.



SITUAÇÃO





PERSPECTIVA

Geral

Nome do edifício: J. B. Ferreira Lopes
Endereço: Rua Augusta 1348
Autor / Responsável técnico: Arq. Miroslaw Szauniewicz
Construtora / Incorporadora: Construtora Miro
Ano de construção: 1953
Pavimentos: Térreo + 6 (tipos)
Unidades habitacionais: 18
Nº de tipologias: 3
Nº de dormitórios: 2
Unidades comerciais/serviços: 3
Estrutura: Concreto armado
Estado de conservação: bom
Descaracterização: baixa

Áreas

Terreno: 381 m2
Construída por pavimento:
Subsolo: 39,60 m2
Térreo: 241,24 m2
Tipo: 300,74 m2
Cobertura: 78,00 m2
Caixa d'água: 13,00 m2
Construída total: 2.176,28 m2

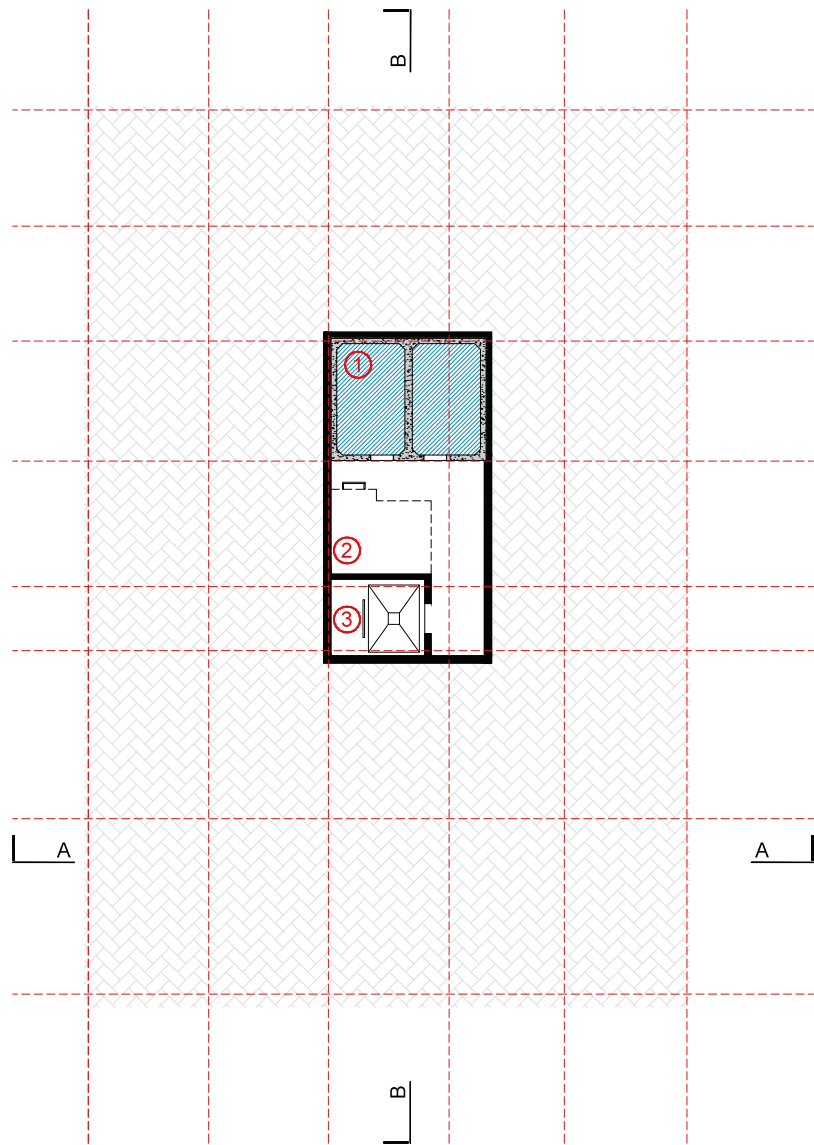
Área computável por pavimento: 287,52 m2
Área computável total: 1681,42 m2
Área de projeção: 331,69 m2
Coeficiente de aproveitamento: 4,41
Taxa de ocupação: 87%
* Segundo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - Lei nº16.050 / 2014, Código de Obras - Lei 16.641/2017 e Decreto 57.776/2017.

Usos

Área habitação: 18 (unidades /1652,97 m2 / 76 %)
Área comércio / serviços: 3 (unidades / 174,10 m2 / 8 %)
Área circulação: 228,50 m2 / 10,50%
Área coletiva/comum: -
Área técnica: 65,28m2 / 3%
Área externa: 116,37 m2
Habitação zelador: 45 m2 / 2,5%
Estacionamento: não

Por pavimento

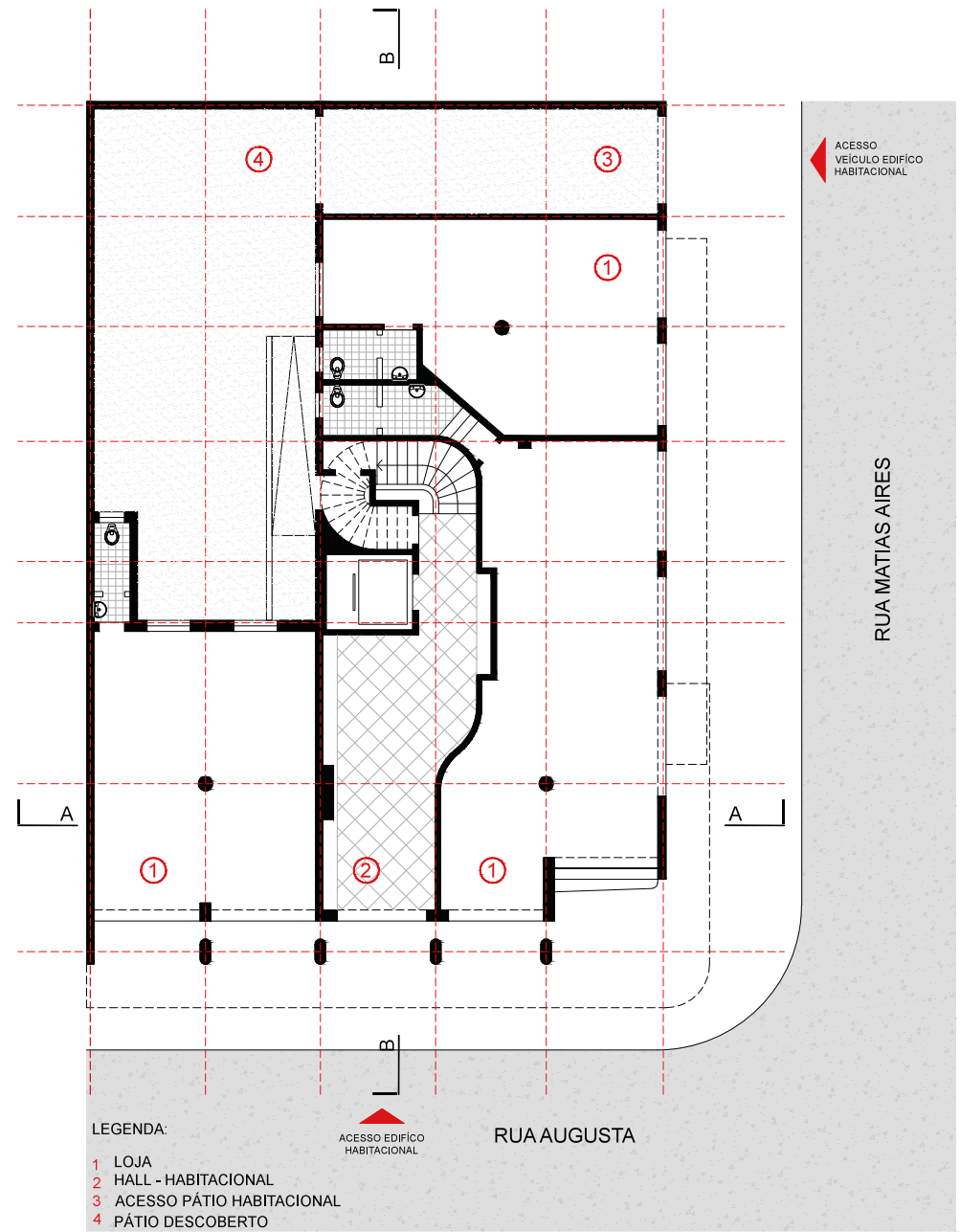
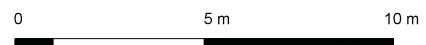
Habitação / Área circulação: 277,41 m2 (92,24%) / 23,32 m2 (7,76%)
Comércio e serviços / Área circulação: 184,12 m2 (67,88%) / 81,23 m2 (32,12%)



LEGENDA:

- 1 RESERVATÓRIO INFERIOR
- 2 BOMBAS
- 3 MOLA ELEVADOR

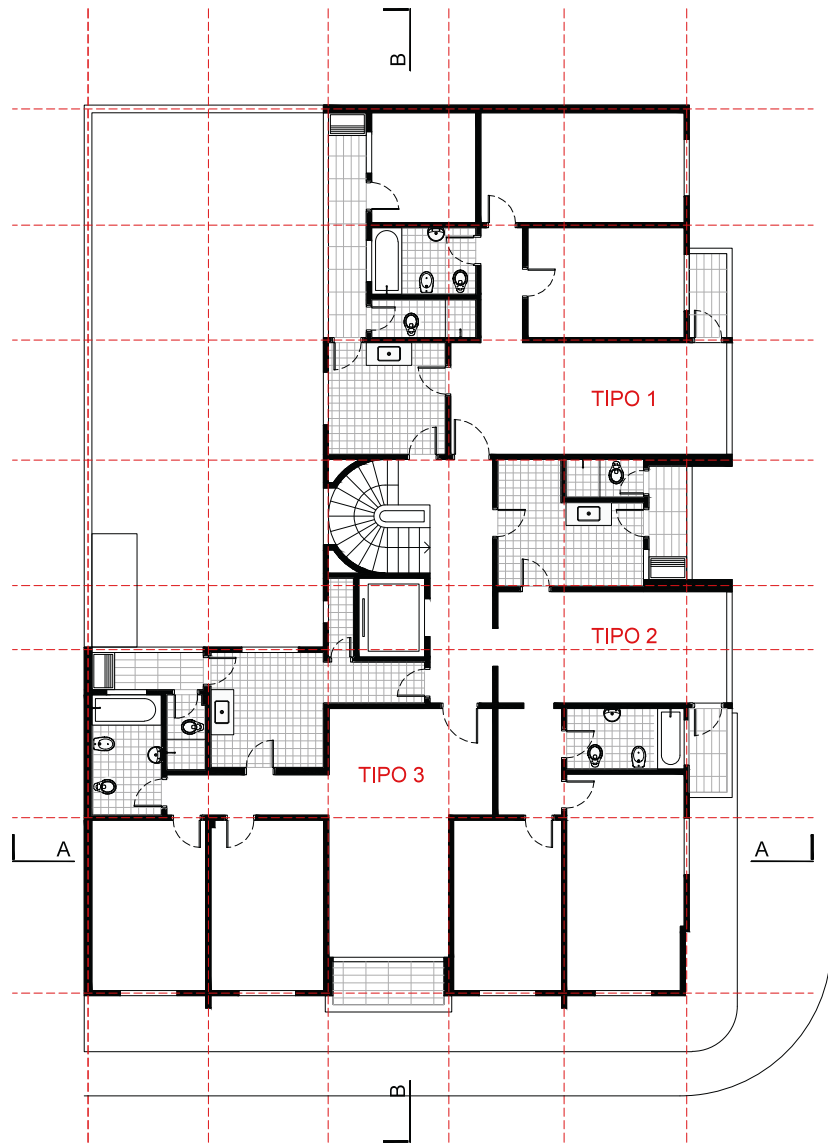
PLANTA SUBSOLO



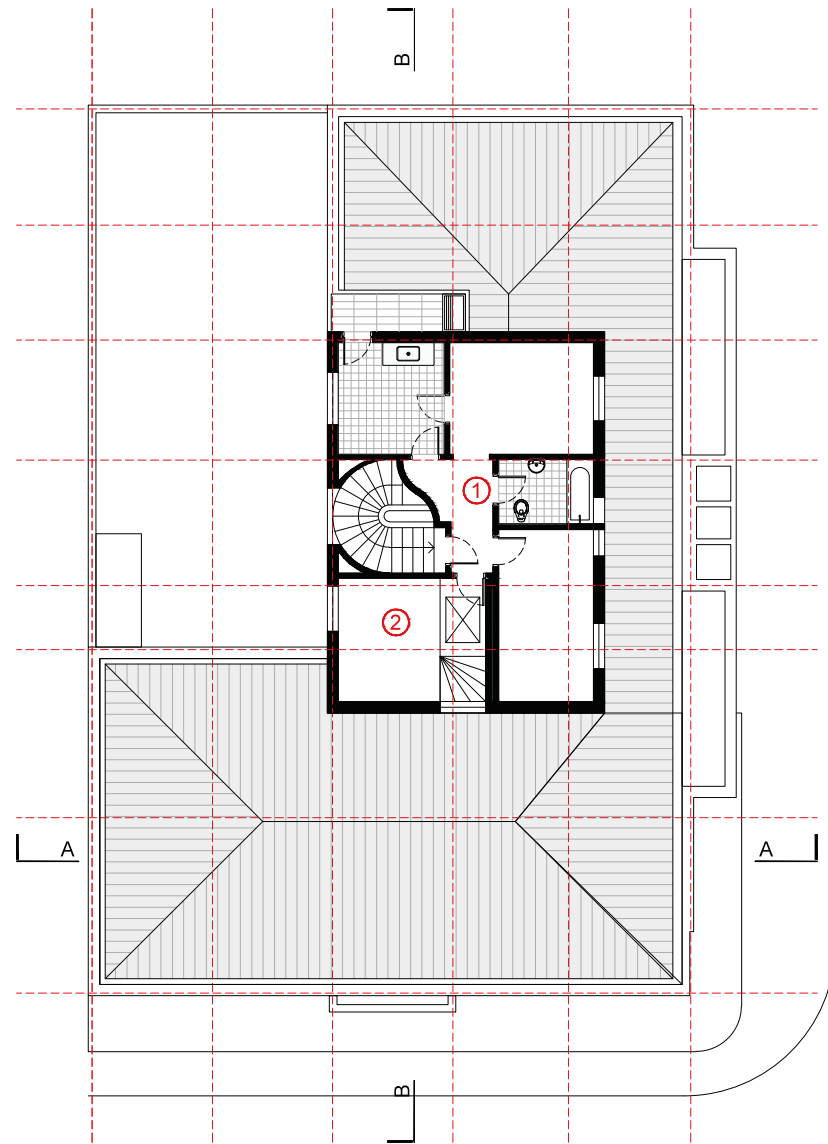
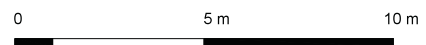
LEGENDA:

- 1 LOJA
- 2 HALL - HABITACIONAL
- 3 ACESSO PÁTIO HABITACIONAL
- 4 PÁTIO DESCOBERTO

PLANTA TÉRREO



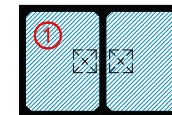
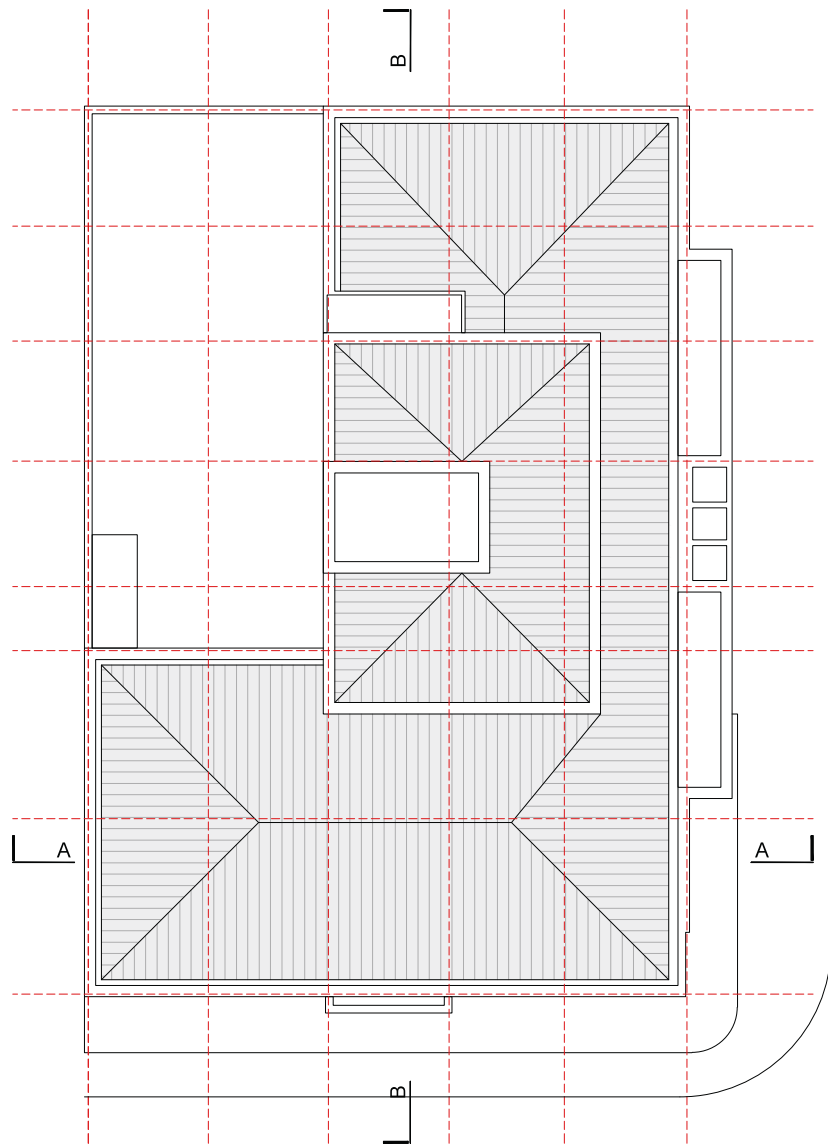
PLANTA TIPO



LEGENDA:

- 1 HABITAÇÃO ZELADOR
- 2 CASA DE MÁQUINAS

PLANTA 7o PAVIMENTO



LEGENDA:

1 RESERVATÓRIO SUPERIOR

PLANTA COBERTURA / RESERVATÓRIO SUPERIOR

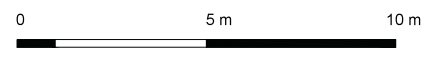
0 5 m 10 m

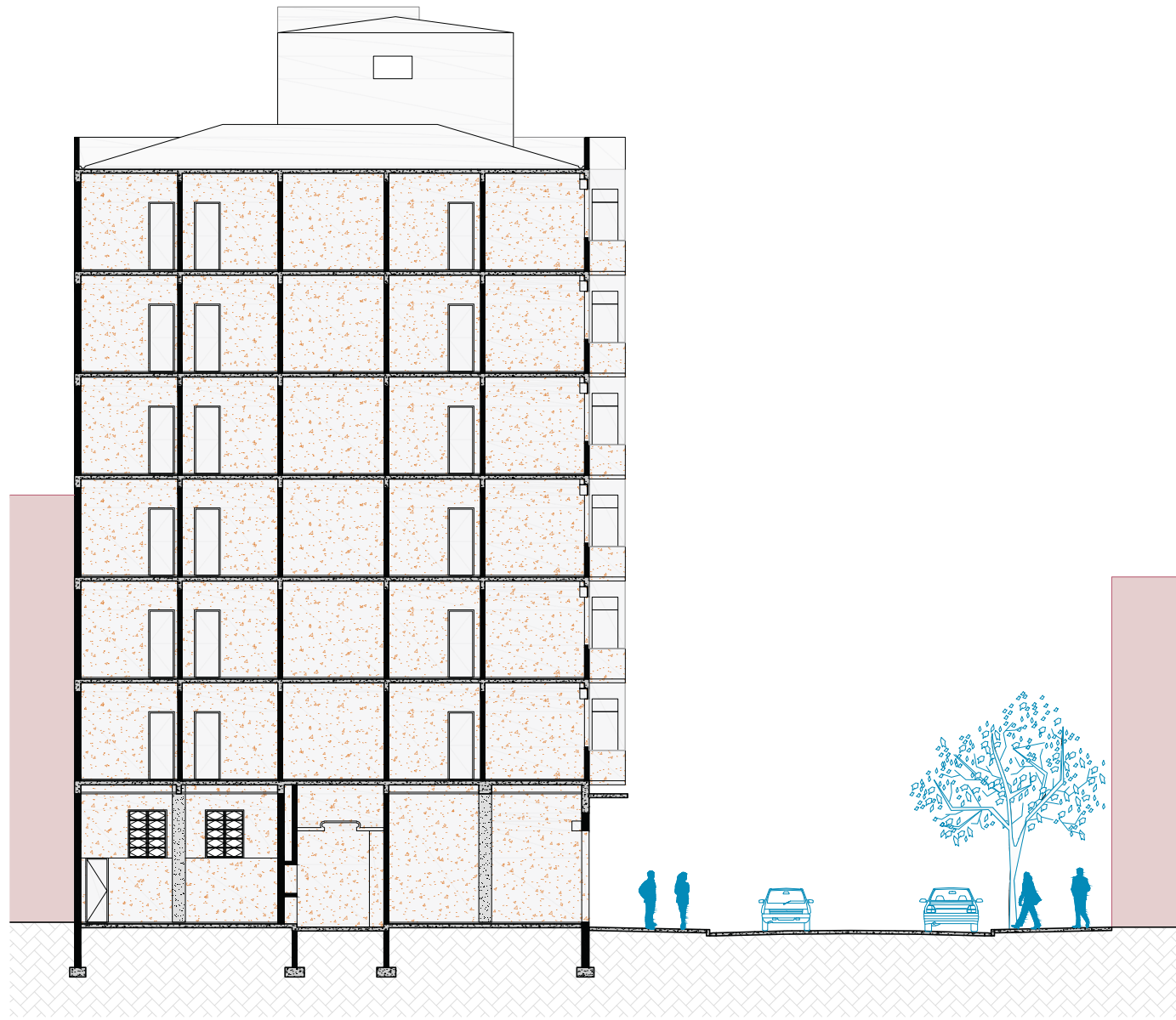


PLANTA RESERVATÓRIO SUPERIOR

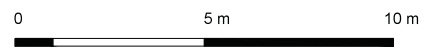


ELEVAÇÃO RUA AUGUSTA





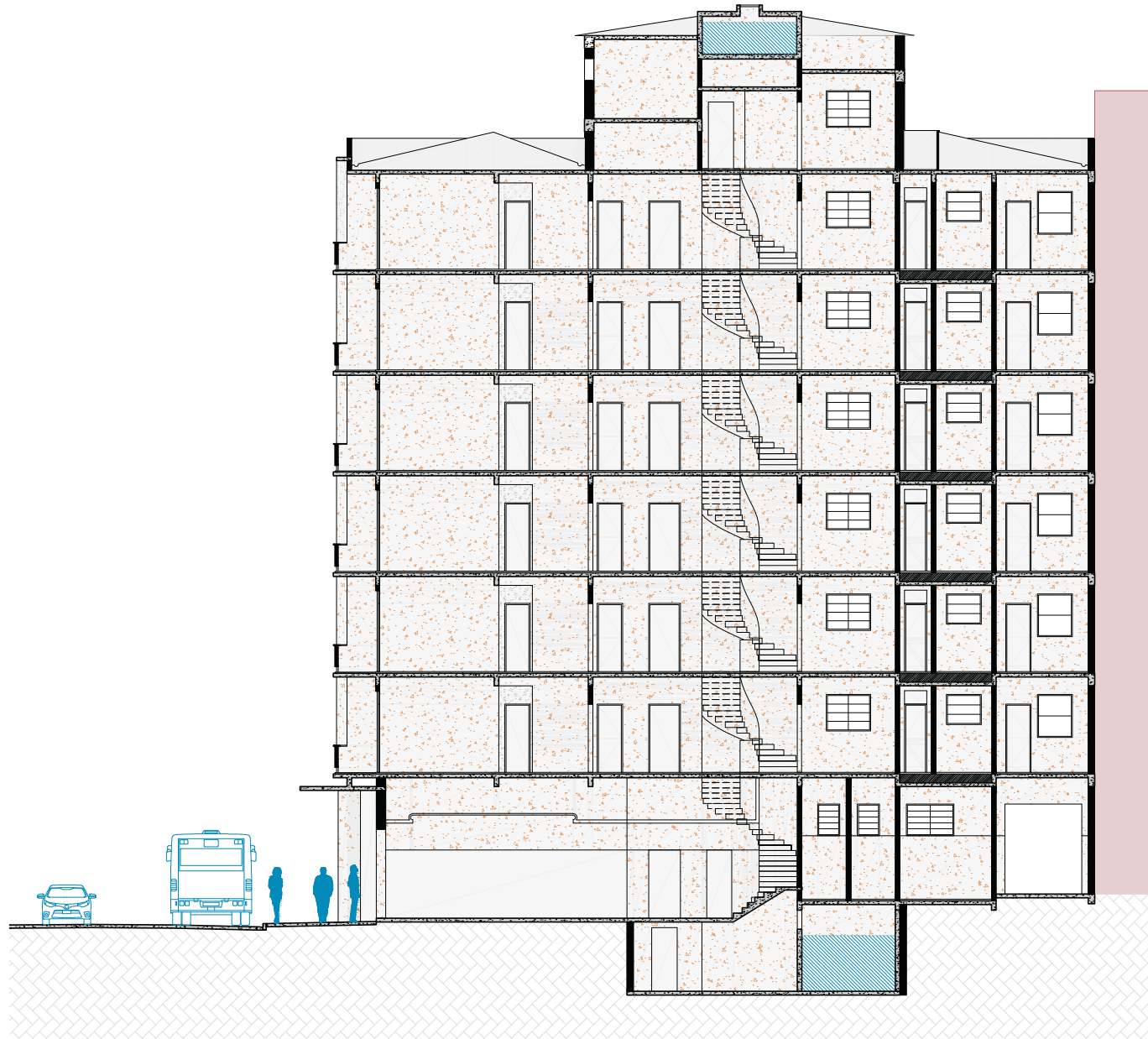
CORTE A





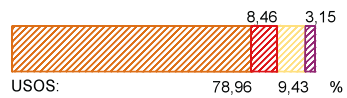
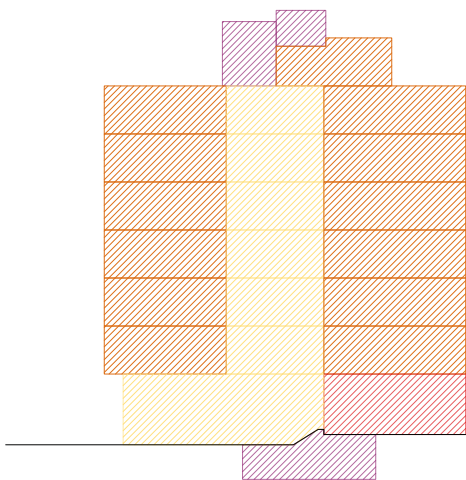
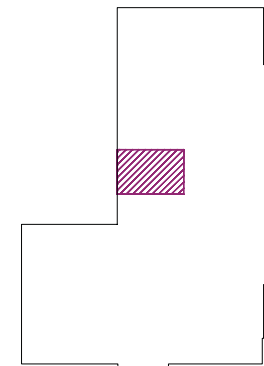
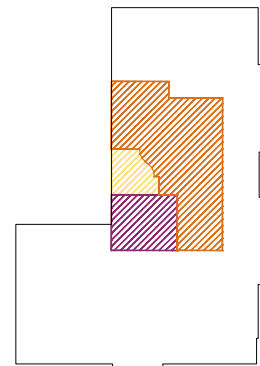
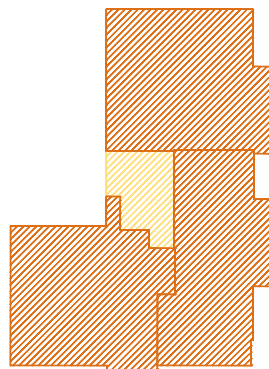
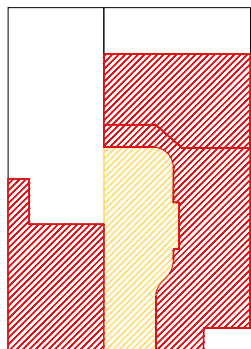
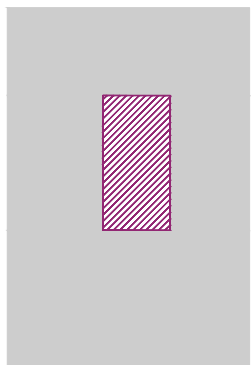
ELEVAÇÃO RUA MATIAS AIRES

0 5 m 10 m




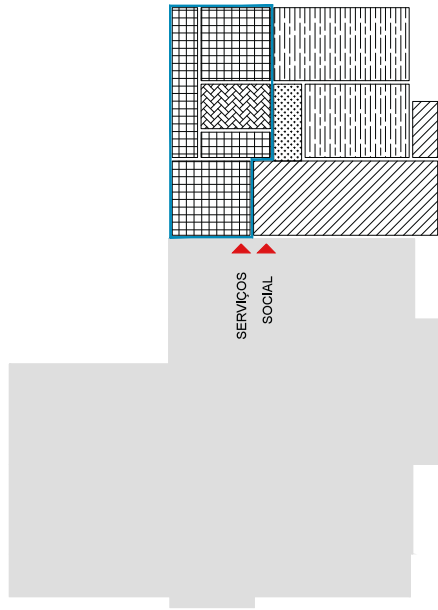
CORTE B

0 5 m 10 m

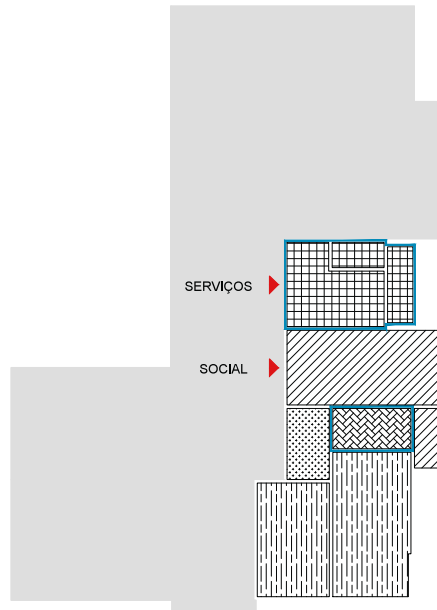


LEGENDA:

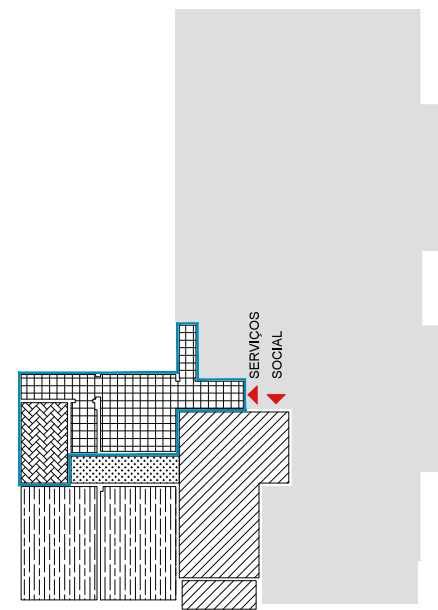
-  HABITAÇÃO
-  COMÉRCIO / SERVIÇOS
-  CIRCULAÇÃO
-  ÁREA TÉCNICA



TIPO 01



TIPO 02



TIPO 03

LEGENDA:

-  SOCIAL
-  DORMITÓRIOS
-  SERVIÇOS
-  CIRCULAÇÃO
-  BANHO
- ÁREAS MOLHADAS
-  ACESSOS

TIPO 01



Área útil por tipo
01 - 83,04m²
 Social: 21,53 m²
 Dormitórios: 27,55 m²
 Serviços: 25,78 m²
 Banho: 4,84 m²
 Circulação: 3,34 m²

TIPO 02

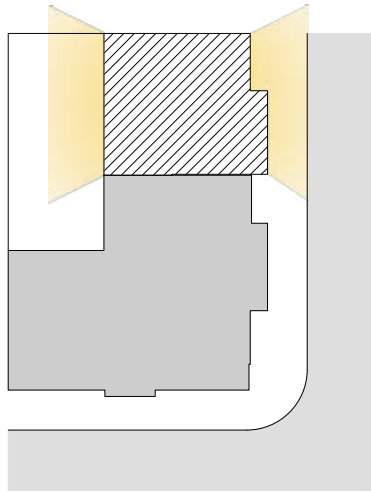


02 - 76,05m²
 Social: 20,51 m²
 Dormitórios: 30,39 m²
 Serviços: 15,45 m²
 Banho: 4,96 m²
 Circulação: 4,74 m²

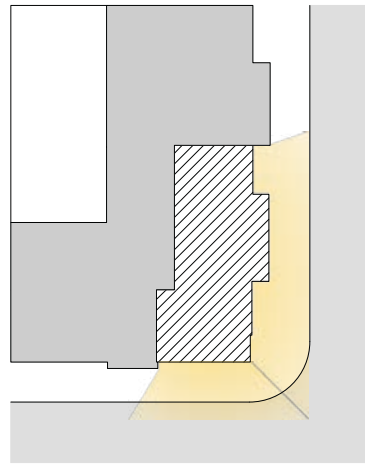
TIPO 03



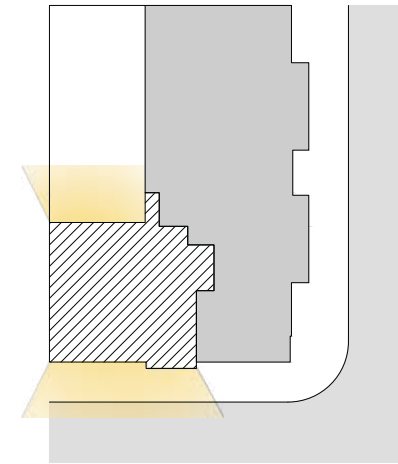
03 - 83,29m²
 Social: 27,41 m²
 Dormitórios: 26,94 m²
 Serviços: 18,54 m²
 Banho: 5,85 m²
 Circulação: 4,55 m²



TIPO 01









TIPO 02

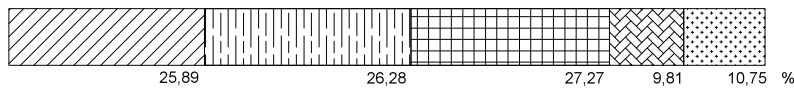


TIPO 03

ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

LEGENDA:

-  SOCIAL
-  DORMITÓRIO
-  SERVIÇOS
-  CIRCULAÇÃO
-  BANHO
-  ÁREAS MOLHADAS
-  ACESSOS



Área útil por tipo
Zelador - 43,30m²
 Social: 11,21 m² (25,89%)
 Dormitórios: 11,38 m² (26,28%)
 Serviços: 11,81 m² (27,27%)
 Banho: 4,25 m² (9,81%)
 Circulação: 4,65 m² (10,74%)

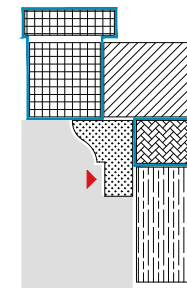
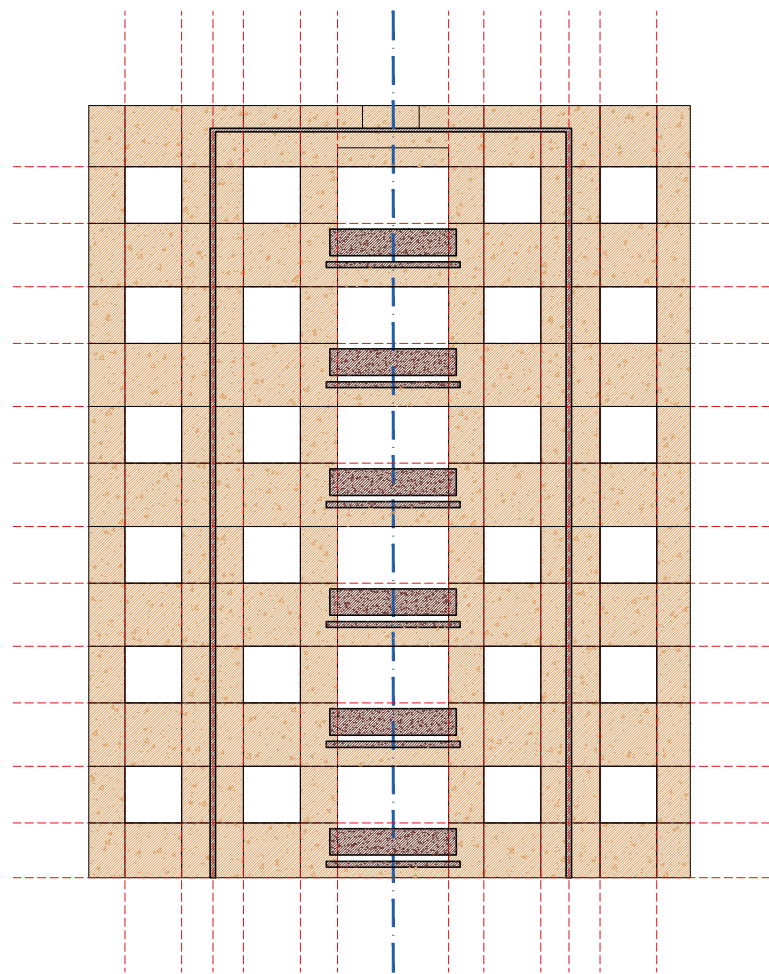
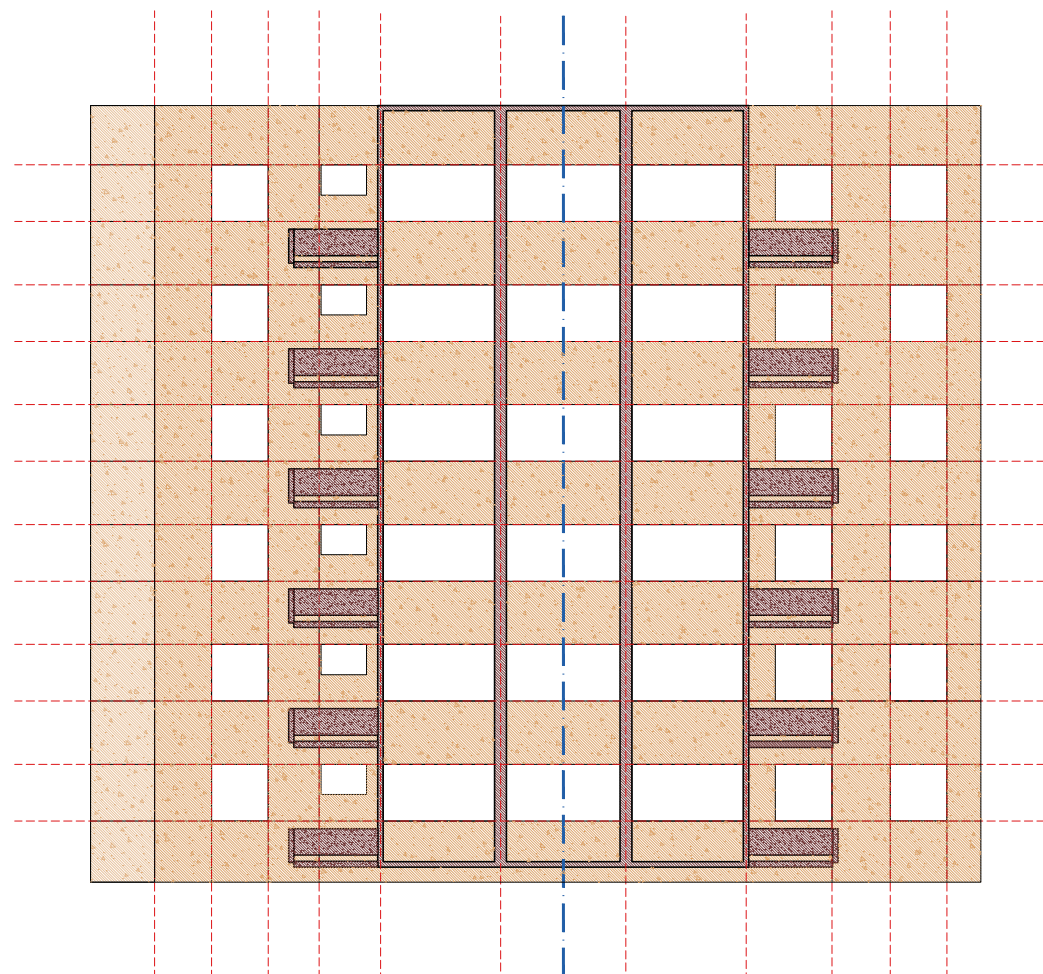


DIAGRAMA USOS - ZELADOR

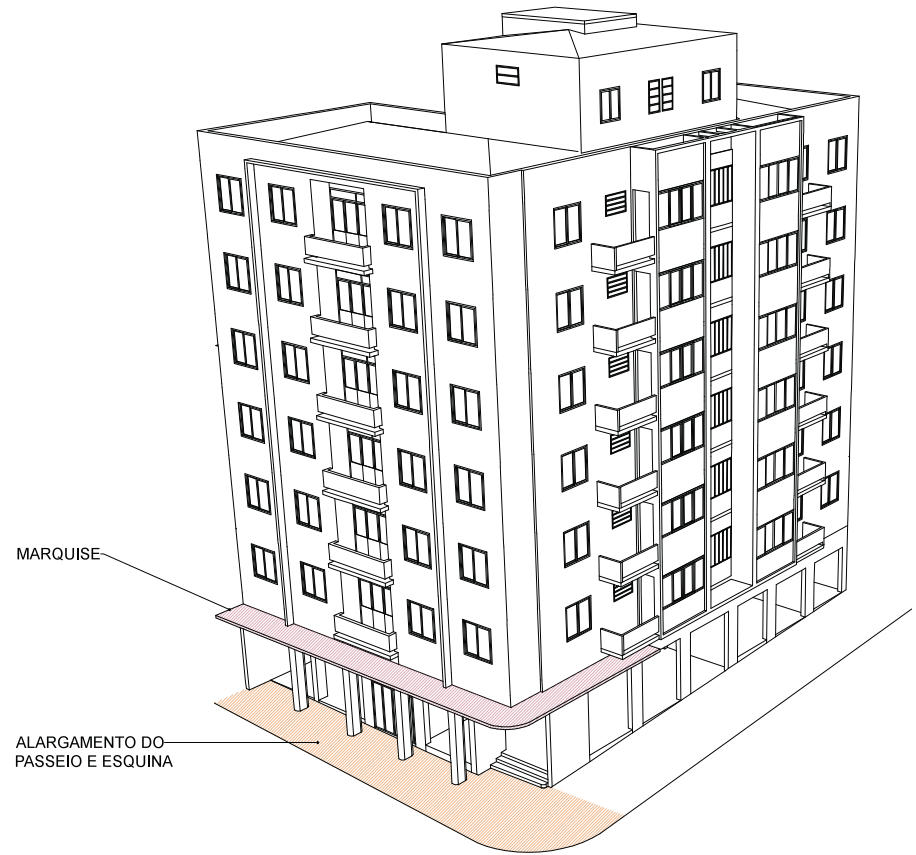
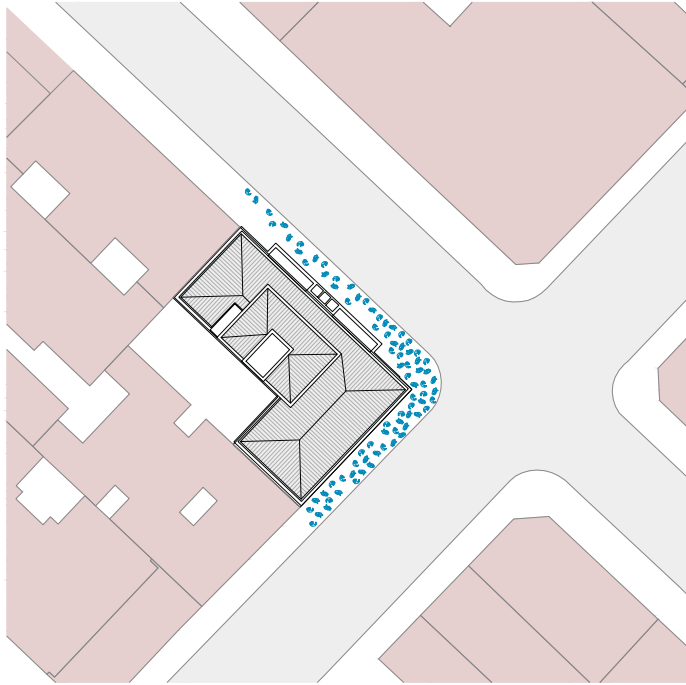


PORCENTAGEM DE ABERTURAS NA FACHADA - RUA AUGUSTA:



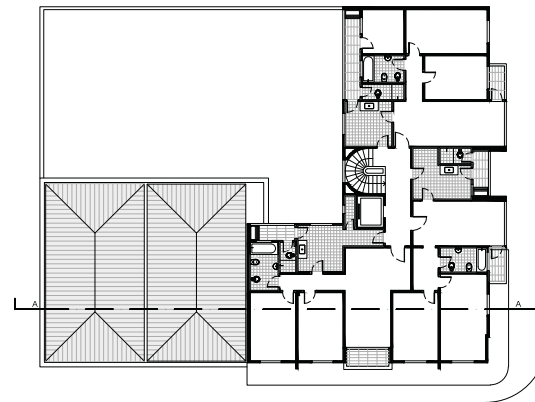
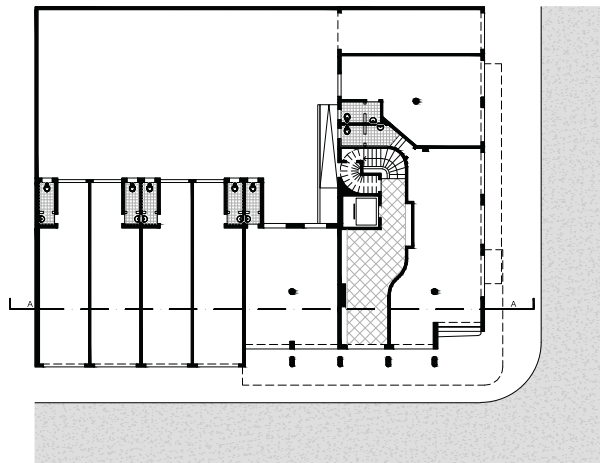
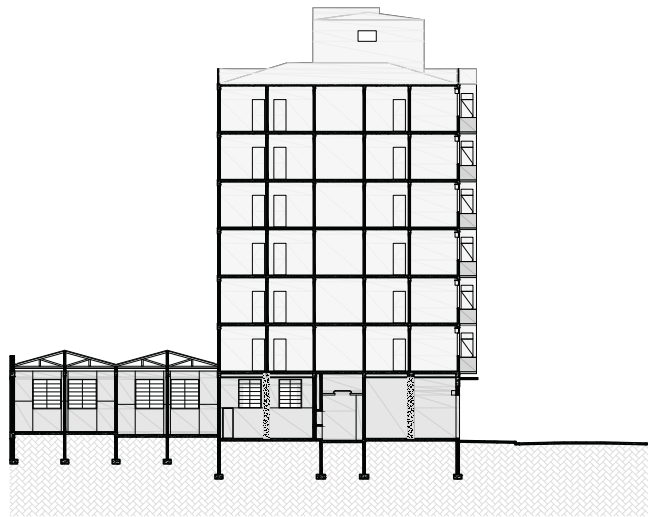
PORCENTAGEM DE ABERTURAS NA FACHADA - RUA MATIAS AIRES:



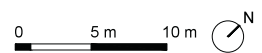


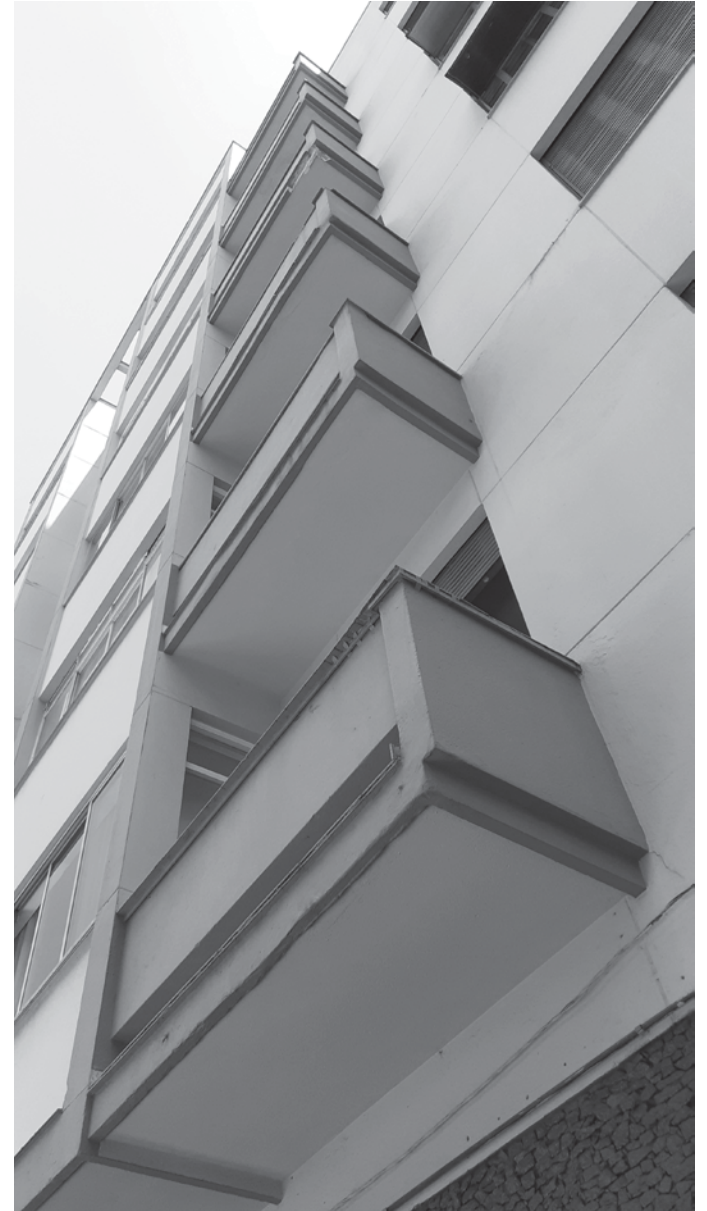
POPULAÇÃO - 79 HABITANTES

ACOLHIMENTOS URBANOS



1a VERSÃO DA PLANTA DE APROVAÇÃO







Figuras 184 - 187: Fotos do edifício J. B. Ferreira Lopes (março de 2019 – fevereiro 2022). Fonte: autora.



EDIFÍCIOS ARATINGA, ARACUÃ, JURITI E JANDAIA

Histórico / Localização

Este estudo de caso, situado na esquina das ruas Augusta e Luís Coelho, é formado por uma única construção que se divide em quatro edifícios com acessos individuais. Os condomínios são nomeados: Aratinga, Aracuã, Juriti e Jandaia.

No Arquivo Geral da Prefeitura do Município de São Paulo existem três versões para este projeto. O primeiro que data de 1950 apresenta um terreno menor e, por isso, um projeto bastante diferente do que foi construído. O segundo foi aprovado no ano seguinte, em 1951. Nele o lote possui as dimensões atuais e a implantação e ocupação dos pavimentos são semelhantes ao projeto final, no entanto, com algumas diferenças, principalmente do sétimo ao décimo pavimento. A terceira e última versão do projeto é de 1953 com o habite-se em 1955. Enquanto na primeira versão o proprietário do terreno era uma pessoa física, no projeto de 1951 já aparece como proprietário a empresa Rilo de Cinemas e Hotéis, dos mesmos proprietários da construtora.



Figura 188: Anúncio na página 6 da Folha da Manhã de 9 de dezembro de 1954. Disponível em: <https://acervo.folha.com.br/>. Acesso em 17 de fevereiro de 2022.

Autor / Construtora

A construtora do edifício é chamada Richter & Lotufo, tendo como responsável técnico e autor do projeto um de seus sócios, o Octávio Lotufo. Ele formou-se como engenheiro arquiteto pela Escola de Engenharia do Mackenzie no ano de 1932 e,

em 1936, criou a construtora Richter & Lotufo junto com Edgard Richter, o qual não era nem arquiteto e nem engenheiro. Segundo Sylvania Ficher⁴⁵, por questões jurídicas ambos fundaram em 1951 a Rilo Imobiliária e Incorporadora, sendo que, em 1966, a responsabilidade dos projetos passaram para seus filhos, os arquitetos Francisco Octavio Lotufo e Jorge Richter. A sociedade construiu principalmente obras de autoria própria, mas também algumas de outros arquitetos como Oswaldo Bratke, Rino Levi e Zenon Lotufo. Ficher destaca que, apesar do prestígio da construtora, poucas de suas obras foram publicadas.

O engenheiro-arquiteto também foi responsável por uma série de obras na cidade de Poços de Caldas em Minas Gerais, conforme foi elencado em uma exposição realizada sobre ele em 2020⁴⁶, na qual era explorada sua relação com a cidade. Entre as obras estão a Praça de Esportes Minas Gerais (1930), Estação Aeroporto (1938), Cassino da Urca (1942), Grande Hotel Minas Gerais (1943), Seminário Menor Nossa Senhora da Esperança dos Oblatos de Maria Imaculada e Igreja Matriz (1960).

45 - FICHER, Sylvania. *O curso de arquitetura da Escola de Engenharia Mackenzie 1917-1947*. Portal Mackenzie, 2022. Disponível em: https://www.mackenzie.br/fileadmin/ARQUIVOS/Public/1-mackenzie/universidade/unidades-academicas/FAU/SFicher_EEMack.pdf. Acesso em: 18 de fevereiro de 2022.

46 - Poços de Caldas Convention & Visitors Bureau. Descubra Poços de Caldas. *Exposição conta quase três décadas de Poços de Caldas pelo recorte da arquitetura e patrimônio construído por Otávio Lotufo*. Disponível em: <https://paravoce.descubrapocos.com.br/exposicao-conta-quase-tres-decadas-de-historia-de-pocos-de-caldas-pelo-recorte-da-arquitetura-e-patrimonio-construido-por-otavio-lotufo-2/>. Acesso em: 18 de fevereiro de 2022.

Terreno e implantação

O embasamento do edifício acompanha o formato quadrado do terreno, sem recuos frontais, mas com recuos laterais. Sobre o embasamento a ocupação possui o formato de “U”. O trecho voltado à Rua Augusta abriga os condomínios Aratinga e Aracuã, o trecho voltado à Rua Luís Coelho o condomínio Juriti, e, o condomínio Jandaia, apesar de ter acesso pela rua Luís Coelho, constituiu o bloco posterior que se abre para o grande átrio interno do conjunto. Os três condomínios posicionados nos alinhamentos das vias possuem oito pavimentos, com sucessivos recuos no sétimo e oitavo andar, enquanto o condomínio do bloco posterior apresenta dez pavimentos, com recuo apenas no décimo andar. Conforme já foi abordado, esse desenho era resultante da legislação que relacionava a altura do edifício à largura da via e permitia maiores alturas mediante escalonamentos.

Na rua Augusta, seu vizinho é o atual Espaço de Cinema Itaú, construção de dois pavimentos sem recuo que abrigou o Cine Majestic de 1947 até 1992. Apesar do recuo lateral do edifício, o projeto previu um fechamento no trecho na fachada que manteve a continuidade do térreo comercial com o do cinema. Já na rua Luiz Coelho o edifício faz divisa com um hotel construído nos anos 1990, composto por uma torre de formato irregular isolada no centro do lote, sem qualquer relação entre os volumes.

Térreo

O térreo do edifício forma um embasamento quadrado que ocupa a maior parte do lote, 87,31% de sua área total. As unidades comerciais concentram-se na fachada da Rua Augusta, via de maior movimento de pedestres e carros, e representam cerca de 75% do pavimento. Isso acontece principalmente pelo fato de existir além das três lojas, um cinema que possui um grande saguão e uma grande sala de exibição com 850 lugares, além de suas circulações, sanitários e depósitos. O cinema chamado Picolino foi inaugurado no ano de 1955, assim como o edifício. E, no ano de 1965, buscando manter o público frente ao sucesso da televisão, ocorreu uma reinauguração com o foco de sua programação em filmes culturais e polêmicos (PISSARDO, 2013, p.115).

Figura 189: Anúncio de inauguração do Cine Picolino em 06/08/1955. Disponível em: <http://salasdecinemadesp2.blogspot.com/2016/10/picolino-sao-paulo-sp.html>. Acesso em 18 de fevereiro de 2022.

Figura 190: Anúncio de reinauguração do Cine Picolino no ano de 1965. Disponível em: <http://salasdecinemadesp2.blogspot.com/2016/10/picolino-sao-paulo-sp.html>. Acesso em 18 de fevereiro de 2022.



Na fachada da Rua Augusta o acesso ao cinema é a parte de maior destaque com uma marquise que reforça a importância do acesso e que serve de proteção e abrigo para o público e pedestres. Ao lado do saguão, estão os halls de acesso aos condomínios Aratinga e Aracuã, um de cada lado, ainda sob o trecho com marquise. Já as vitrines das lojas não possuem nenhum tipo de proteção. Seguindo as exigências do código de obras, na esquina do lote há um chanfro que gera o alargamento da calçada e que possui a abertura para o acesso ao comércio.

A fachada da Rua Luís Coelho é mais opaca e sem vitrines, nela estão os acessos aos condomínios Juriti e Jandaia, além das aberturas das habitações térreas e o acesso ao estacionamento. Ao todo são três apartamentos com desenhos distintos localizados no térreo, um deles destinado ao zelador, dois deles com acesso pela circulação interna e um diretamente pela rua. O acabamento do pavimento é liso, com trechos em pastilhas brancas, pilares em pastilhas vermelhas e áreas com pintura bege.

Hoje o cinema está desativado, há em seu lugar um restaurante e espaço de eventos. A área de recuo na Rua Augusta, antes destinada à saída do cinema, hoje está ocupada por uma das lojas que foi ampliada. O térreo sofreu algumas alterações desde a construção do edifício: nos documentos de aprovação há, no ano de 1966, um projeto de reforma que transformava um dos apartamentos do térreo da Rua Luís Coelho em unidade comercial; hoje é possível ver que as duas unidades do pavimento, com exceção da unidade para habitação do zelador, foram transformadas em lojas. O acesso para o estacionamento continua a existir no recuo, mas agora ele atende ao público geral, não sendo restrito ao uso dos moradores do edifício.

Circulação

Pelo fato do conjunto ser formado por quatro condomínios, os acessos também acontecem através de quatro halls distintos. Os halls do Aratinga e Aracuã são iguais e espelhados, compostos por um espaço de chegada retangular, com armários de medição e o acesso ao núcleo de circulação vertical. O hall do Juriti também possui armários de medição em uma lateral, acesso à escada e ao elevador, além de uma entrada para a habitação do zelador. Já no condomínio Jandaia há além do hall de entrada com armários de medição, alguns degraus e então um longo corredor que dá acesso aos dois núcleos de circulação vertical. Por possuir dez andares, a legislação exigia que este bloco fosse atendido por dois elevadores.

As circulações verticais tanto do edifício Aratinga, Aracuã e Jandaia são iguais, ocorrendo apenas espelhamentos, cada núcleo é formado por uma escada em formato de semicírculo e um elevador. Já o edifício Juriti possui uma escada linear e um elevador. São diferenças que geram circulações horizontais com formas distintas. No primeiro caso temos um hall reduzido para o acesso aos apartamentos, geralmente servindo duas unidades. No caso do Juriti a escada linear fica paralela a um corredor comprido que faz o acesso de três unidades habitacionais. O formato da escada e a quantidade de apartamentos por andar influenciam na distribuição dos programas também dentro dos apartamentos.

As escadas dão acesso desde as áreas técnicas no subsolo até o último pavimento, enquanto os elevadores atendem do térreo até o penúltimo andar. Apesar das escadas chegarem ao subsolo não há comunicação entre elas e a garagem, o acesso ao

estacionamento acontece apenas através da rampa que se localiza no recuo do edifício. Duas das lojas possuem escadas próprias que descem para os depósitos no subsolo ou sobem para a sobreloja. Os programas que fazem parte do cinema também possuem circulação própria, além do saguão de acesso e corredores de saída, existem também escadas que conectam com a sala de projeção, área de empregados e depósitos.

As escadas circulares dos edifícios Aratinga, Aracua e Jandaia possuem caixilhos que também iluminam e ventilam os halls de acesso aos apartamentos. Já no edifício Juriti, são os corredores de acesso aos apartamentos que possuem caixilhos e iluminam e ventila a escada. Os dutos para descarte de lixo ficam junto das escadas, mas o acesso a eles ocorre na maior parte das vezes por dentro dos apartamentos. Mesmo com tantos núcleos de circulação, por existir um grande número de unidades habitacionais, a proporção da área utilizada para circulação mantém-se pequena, em torno de 10% em relação ao pavimento tipo e à área total da construção.

Pavimento tipo

Os pavimentos tipo, do 1º ao 6º andar, possuem 11 unidades habitacionais, com cinco tipologias distintas, distribuídas entre os quatro condomínios. O programa varia entre os diferentes tipos :

Tipo 1:

- Sala (estar/ jantar)
- Cozinha
- Lavanderia

- Sanitário de serviço
- 1 dormitório
- Banho

Tipos 2 e 3

- Sala (estar/ jantar)
- Cozinha
- Lavanderia
- Sanitário de serviço
- Despensa
- 2 dormitórios
- Banho

Tipo 4

- Sala (estar/ jantar)
- Cozinha
- Lavanderia
- Sanitário de serviço
- Despensa
- 3 dormitórios
- Banho

Tipo 5

- Sala (estar/ jantar)
- Cozinha
- Lavanderia
- Sanitário de serviço
- Despensa
- 1 dormitório
- Banho
- Varanda

A proporção de áreas varia principalmente em relação ao número de dormitórios e em relação à área de circulação como pode ser visto nos diagramas apresentados a seguir. Todos possuem duas entradas, uma social pela sala e uma de serviços que varia entre cozinha, lavanderia e corredor de circulação. Como existem diferentes tipologias implantadas de diferentes formas em cada bloco a relação entre ambientes e fachada varia, mas podemos dizer que, no pavimento tipo, os programas da sala e dormitórios estão voltados para as ruas ou para o átrio interno, enquanto os serviços na maior parte das vezes estão localizados nas fachadas internas ou voltadas para o recuo. É possível notar que na distribuição das áreas molhadas há a preocupação em concentrar as instalações hidráulicas de maneira racional e econômica.

7º ao 10º pavimento

Conforme já foi explicado, nos edifícios Aratinga, Aracuã e Juriti a partir do sétimo pavimento começam a surgir recuos com varandas para atender à norma de alturas. Essas modificações que aparecem nos dois últimos pavimentos e no décimo andar do edifício Jandaia, junto com a existência de áreas técnicas como reservatórios superiores, fizeram com que houvesse a criação de uma grande variedade de novos formatos de apartamentos com diferentes metragens e programas. Ao todo existem 10 tipos diferentes, além de três tipos de apartamentos para os zeladores. Todas as variações podem ser vistas nas plantas e diagramas a seguir.

Cobertura

Apesar de não existir detalhamento das áreas das coberturas na documentação de aprovação, vemos pelas volumetrias das fachadas e cortes que, provavelmente, existem reservatórios superiores sobre algumas das circulações verticais, posição que tira proveito da estrutura, do acesso e da posição de pouca visibilidade da rua. No memorial está especificada sobre a última laje a telha de fibrocimento sobre vigamento de peroba, conjunto que fica escondido pelas platibandas.

Fachadas

As fachadas do edifício possuem um formato retangular, sendo mais alongadas no sentido horizontal. As faces dos condomínios Aratinga, Aracuã e Juriti voltadas para a rua e a face do edifício Jandaia voltada para o espaço interno ao “U” possuem faixas horizontais em tijolo aparente, demarcando os pés direitos e as lajes dos pavimentos. Devido à organização dos blocos, a fachada da Rua Augusta é assimétrica, com um grande plano em pintura lisa com duas linhas de caixilhos redondos. Já a fachada da Rua Luís Coelho apresenta uma simetria que corresponde ao espelhamento dos apartamentos no pavimento tipo. As demais fachadas possuem caixilhos em ferro e alvenaria com acabamento em pintura.

A maioria das esquadrias das fachadas principais são aberturas com formato quase quadrado, que ocupam entre 15% e 20% das áreas das faces. Esses caixilhos são em sua maioria do modelo guilhotina com veneziana, tanto nos quartos como nas

salas, gerando uma padronização grande do elemento. O térreo é visualmente separado do restante do edifício por um leve recuo na fachada, pela marquise no acesso ao cinema e pela diferença de acabamentos. Os pavimentos escalonados recebem apenas o acabamento em pintura, mas, por estarem recuados do alinhamento, não são muito visíveis da rua.

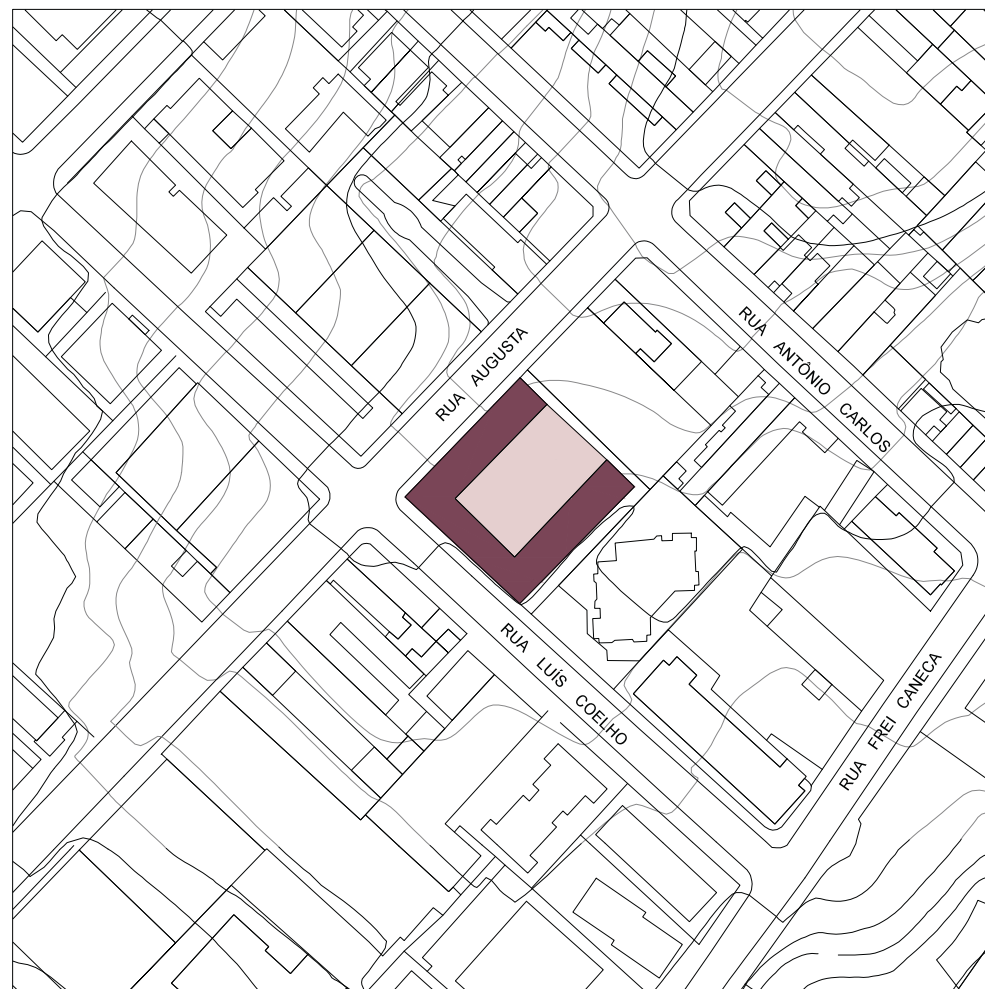
Materiais

Conforme já foi dito, as fachadas são compostas por pintura bege, tijolos da cor natural e pastilhas. Nas partes internas, de acordo com o memorial descritivo, o piso das salas e dormitórios são em tacos de madeira, as áreas molhadas em ladrilhos cerâmicos e os halls e corredores em pastilhas. Nos halls de acesso no térreo foi possível ver a existência de granilite nos pisos, além de mosaicos e lambris de madeira nas paredes, o que dá um ar luxuoso ao ambiente. Os caixilhos são em madeira ou ferro pintados da mesma cor bege das fachadas.

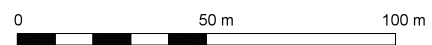
Situação atual

O edifício apresenta poucas descaracterizações, o que mais se destaca é o fato de parte das varandas dos pavimentos recuados estarem fechadas com caixilhos em alumínio. Já o estado de conservação é intermediário, a parte com acabamento em pintura das fachadas está bastante manchada, necessitando de manutenção.

Figuras 191 - 218: Implantação, perspectivas, plantas, cortes, elevações e diagramas de análise dos edifícios Aratinga, Aracuã, Juriti e Jandaia. Desenhos desenvolvidos pela autora com base nos projetos de aprovação disponibilizados pelo Arquivo Geral da Prefeitura do Município de São Paulo e Mapa Digital da Cidade.



SITUAÇÃO



Geral

Nome do edifício: Aratinga, Aracua, Juriti e Jandaia
Endereço: Rua Augusta 1519 e 1503, Rua Luis Coelho 114 e 108
Arquiteto / Responsável técnico: autor Eng./Arq. Octávio Lotufo
Construtora / Incorporadora: Richter e Lotufo
Ano de construção: 1953 - 1955
Pavimentos: Subsolo + Térreo + Sobreloja + 6 (tipos) + 7o, 8o, 9o e 10o
Unidades habitacionais: 91
Nº de tipologias: 17
Nº de dormitórios: quitinete, 1,2 e 3 dormitórios
Unidades comerciais/serviços: 3 + Cinema
Estrutura: Concreto armado
Estado de conservação: médio
Descaracterização: baixa

Áreas

Terreno: 2092,50 m2
Construída por pavimento:
Subsolo: 1259,59 m2
Térreo: 1823,50 m2
Sobreloja: : 407,32 m2
Tipo: 1045,00 m2
7o pavimento: 1045,00 m2
8o pavimento: 870,10 m2
9o pavimento: 356,92 m2
10o pavimento: 353,70 m2
Construída total: 12386,13 m2

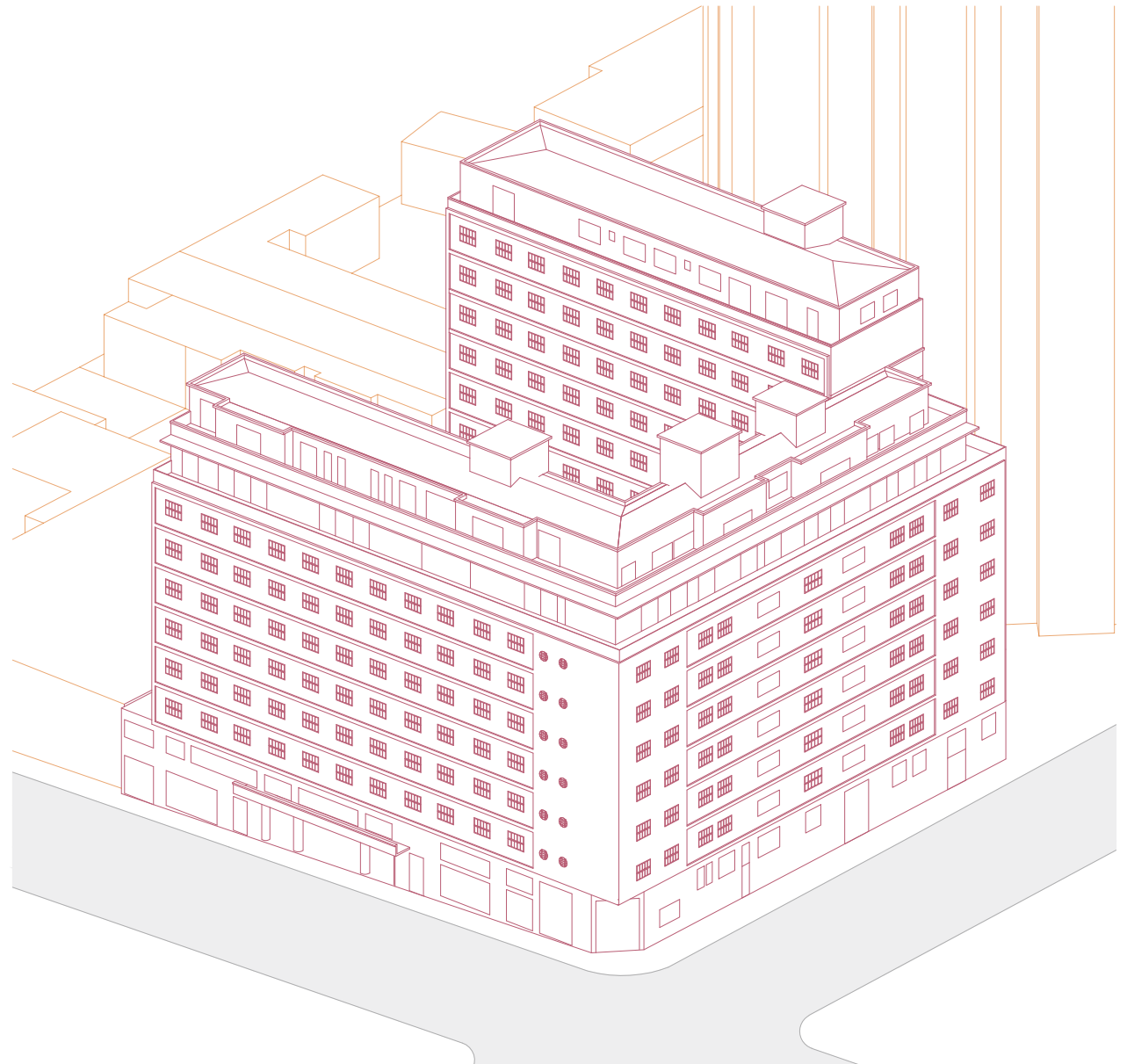
Área computável por pavimento tipo: 981,15 m2
Área computável total: 8477,92 m2
Área de projeção: 1827,00 m2
Coeficiente de aproveitamento: 4,05
Taxa de ocupação: 87,31%
* Segundo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - Lei nº16.050 / 2014, Código de Obras - Lei 16.641/2017 e Decreto 57.776/2017.

Usos

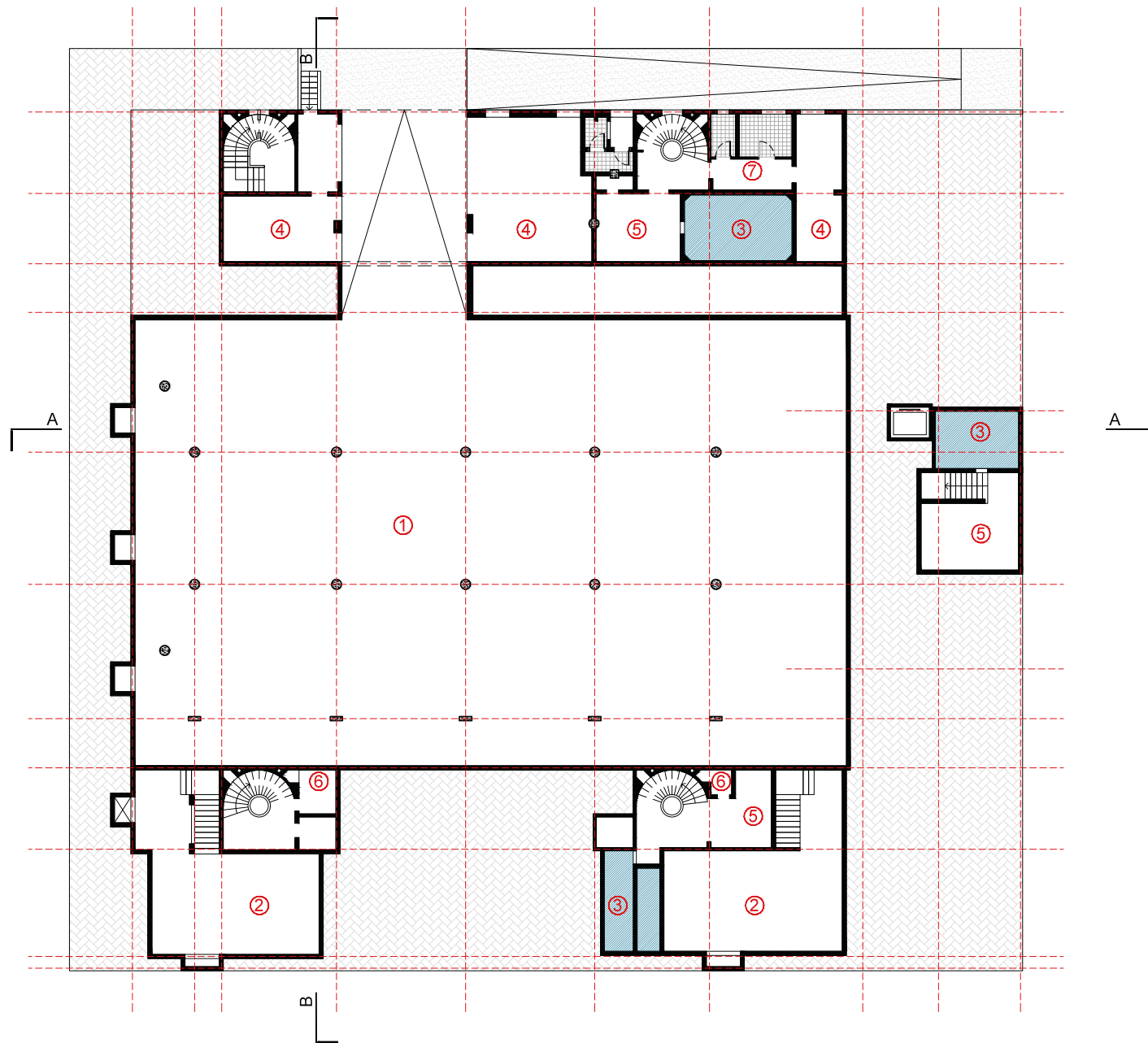
Área habitação: 91 (unidades /7878,37 m2 / 63,21%)
Área comércio / serviços: 4 (unidades / 1832,91 m2 / 14,70%)
Área circulação: 1296,17 m2 / 10,40%
Área coletiva/comum: -
Área técnica: 404,47 m2 / 3,25%
Área externa 265,50 m2
Habitação zelador: 217,38 m2 / 1,74%
Estacionamento: 835,05 m2 / 6,70%

Por pavimento

Habitação / Área circulação: 934,27 m2 (89,40%) / 110,74 m2 (10,60%)
Comércio e serviços / Área circulação / Habitação: 1369,53 m2 (75,1%) / 271,01m2 (14,9%) / 182,95 m2(10%)



PERSPECTIVA



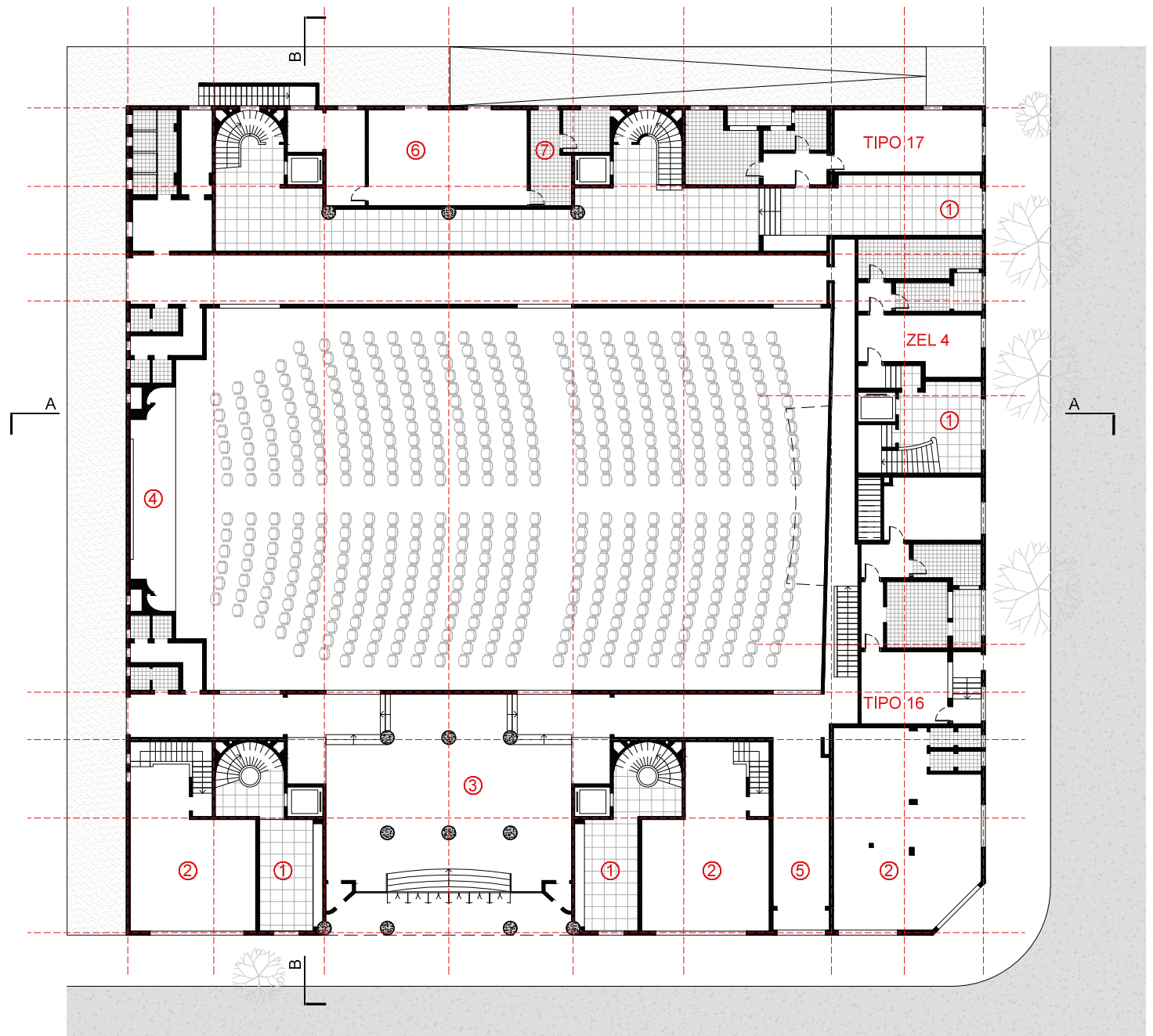
LEGENDA:

- 1 GARAGEM
- 2 DEPÓSITO LOJA
- 3 RESERVATÓRIO INFERIOR
- 4 DEPÓSITO GARAGEM
- 5 BOMBAS
- 6 LIXO
- 7 VESTIÁRIO

PLANTA SUBSOLO

0 5 m 10 m





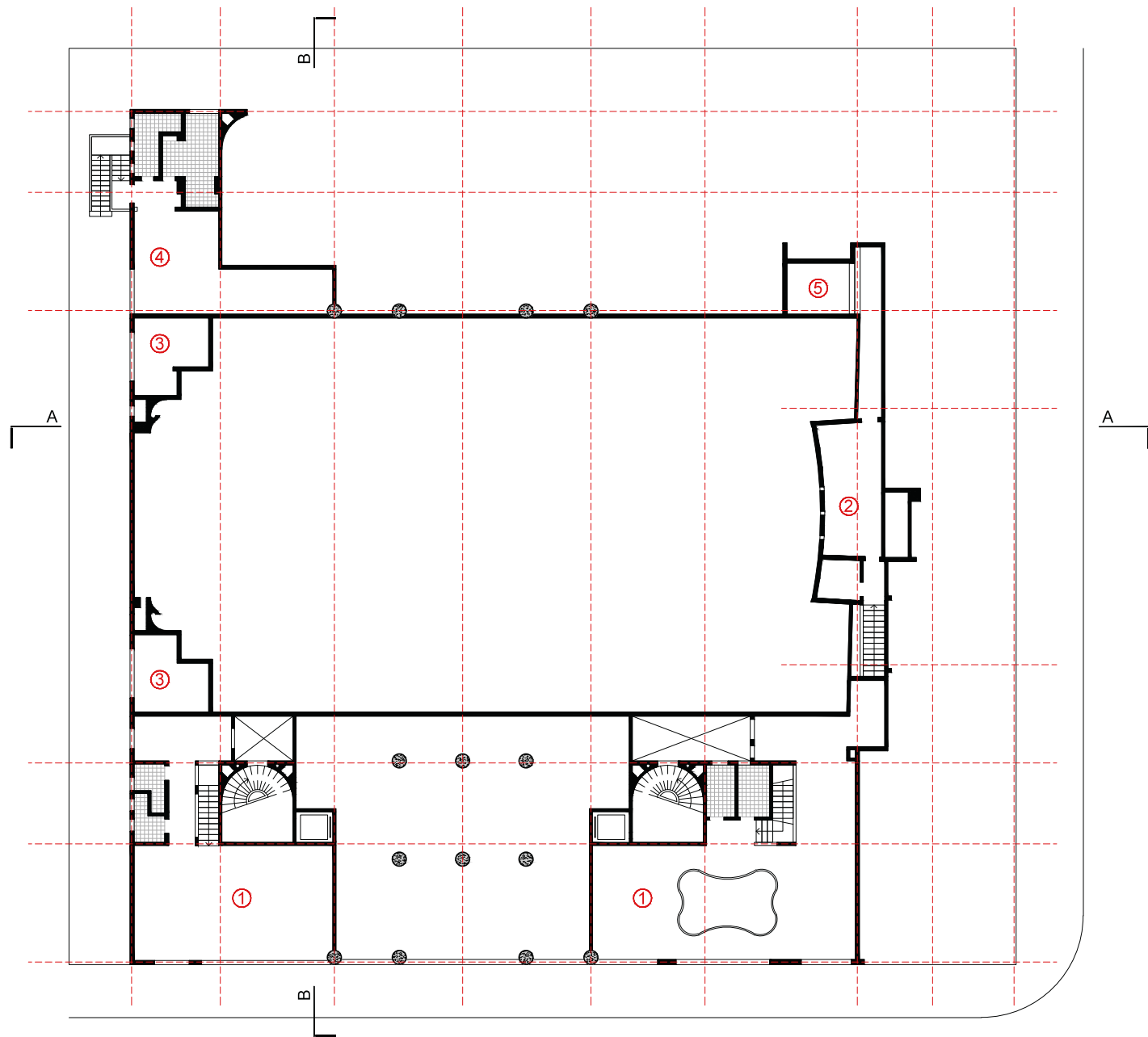
LEGENDA:

- 1 HALL HABITACIONAL
- 2 LOJAS
- 3 SAGUÃO DE ENTRADA - CINEMA
- 4 SALA DE EXIBIÇÃO - CINEMA
- 5 SAÍDA - CINEMA
- 6 DEPÓSITO DE CARTAZES
- 7 VESTIÁRIO

PLANTA TÉRREO

0 5 m 10 m





LEGENDA:

- 1 SOBRELOJAS
- 2 CABINE DE PROJEÇÃO
- 3 APARELHO DE RENOVAÇÃO DO AR
- 4 SALA DE EMPREGADOS - CINEMA
- 5 DEPÓSITO

PLANTA SOBRELOJA

0 5 m 10 m





PLANTA 1o PAVIMENTO

0 5 m 10 m

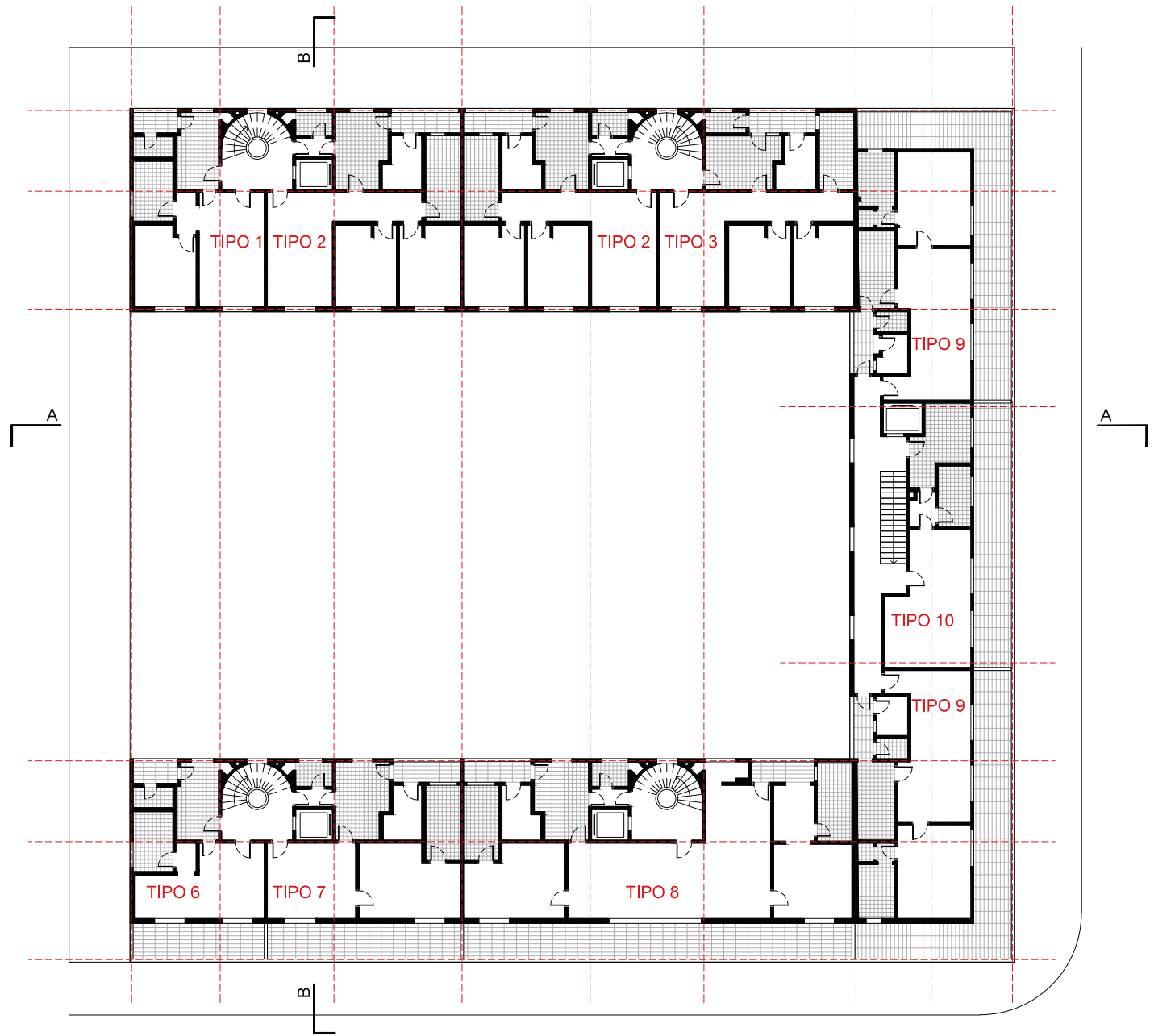




PLANTA 20 - 60 PAVIMENTO

0 5 m 10 m





PLANTA 7o PAVIMENTO

0 5 m 10 m





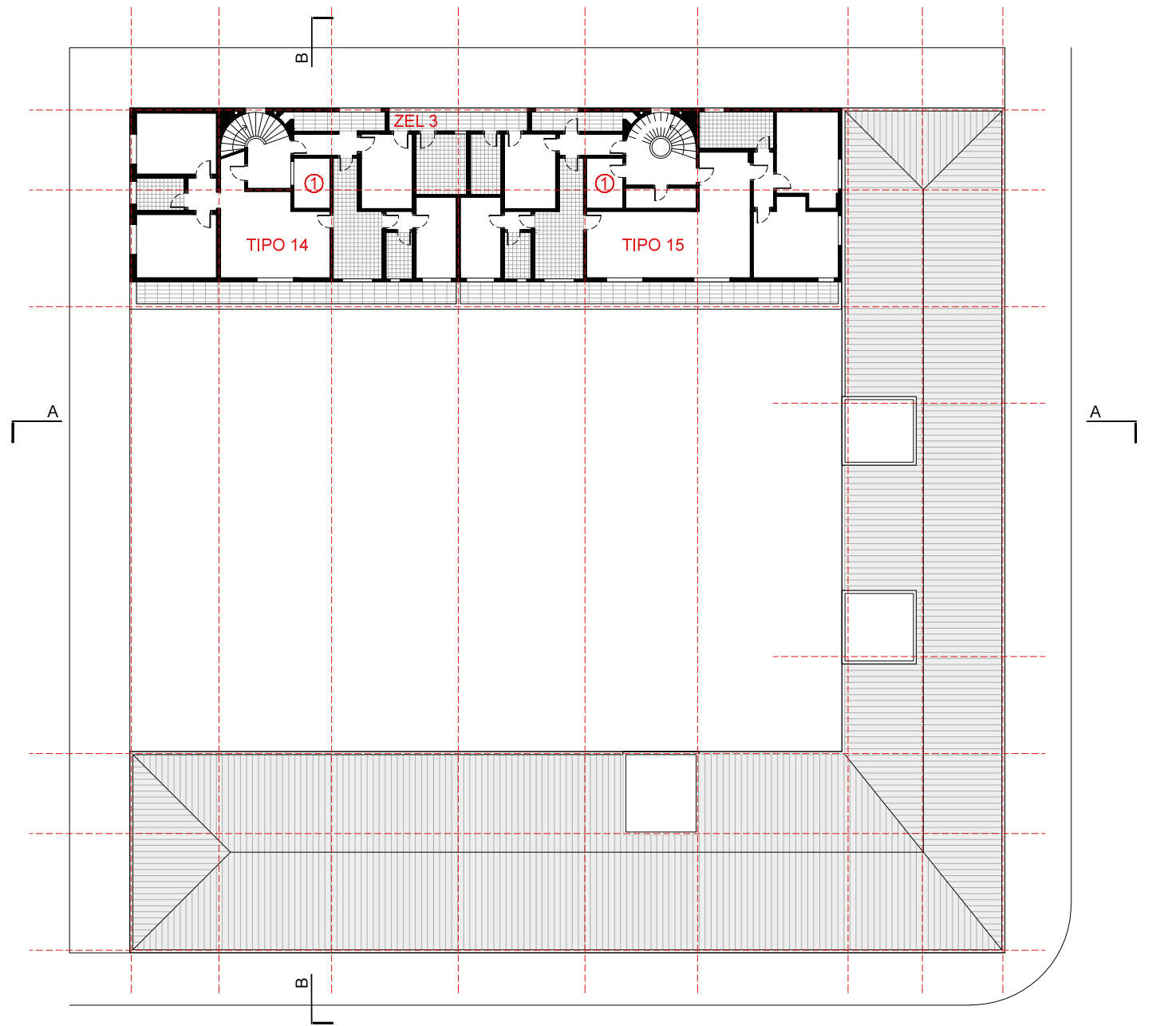
LEGENDA:

- 1 CASA DE MÁQUINAS
- 2 RESERVATÓRIO SUPERIOR

PLANTA 8o PAVIMENTO

0 5 m 10 m





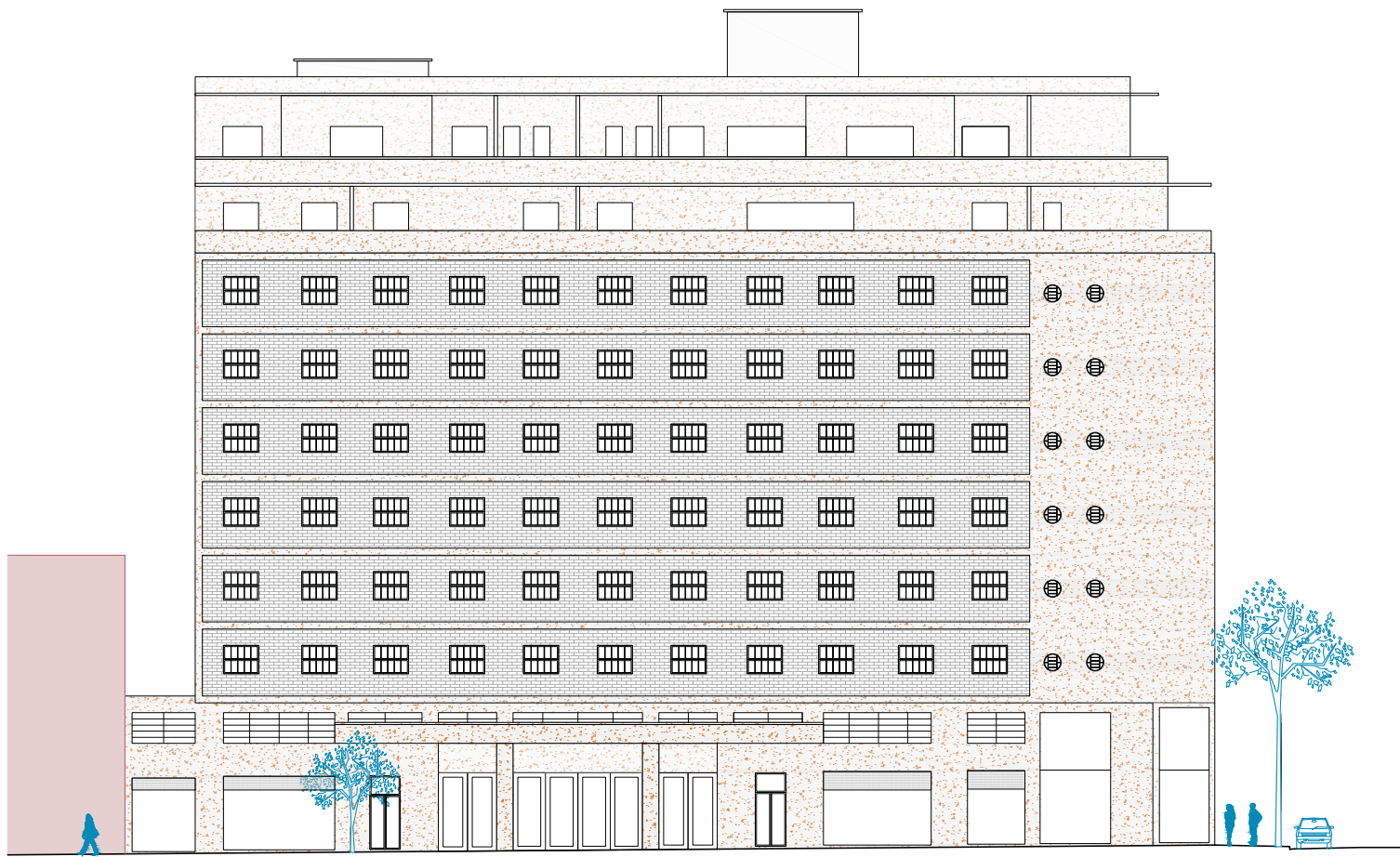
LEGENDA:

1 CASA DE MÁQUINAS

PLANTA 10o PAVIMENTO

0 5 m 10 m





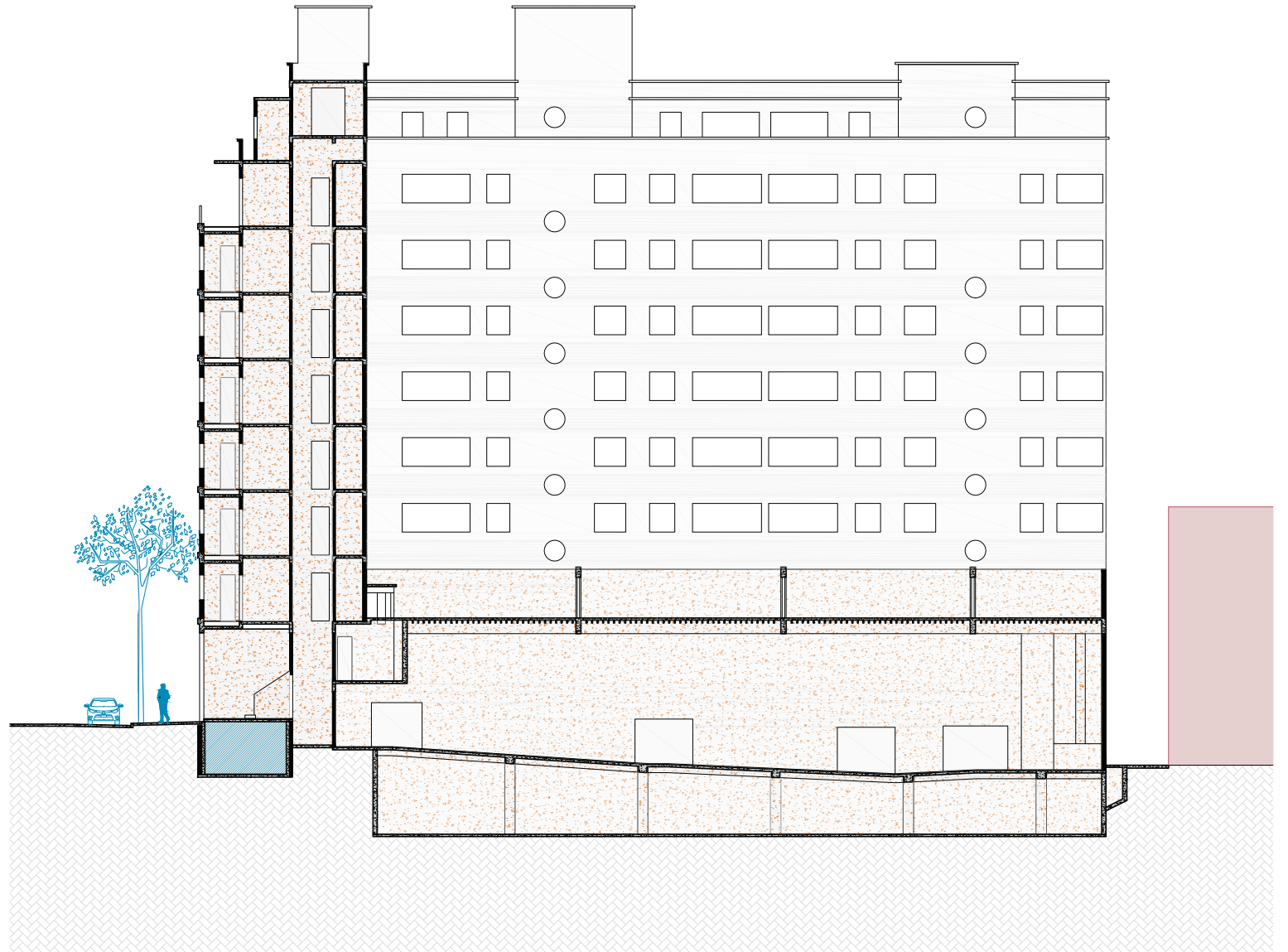
ELEVAÇÃO RUA AUGUSTA

0 5 m 10 m



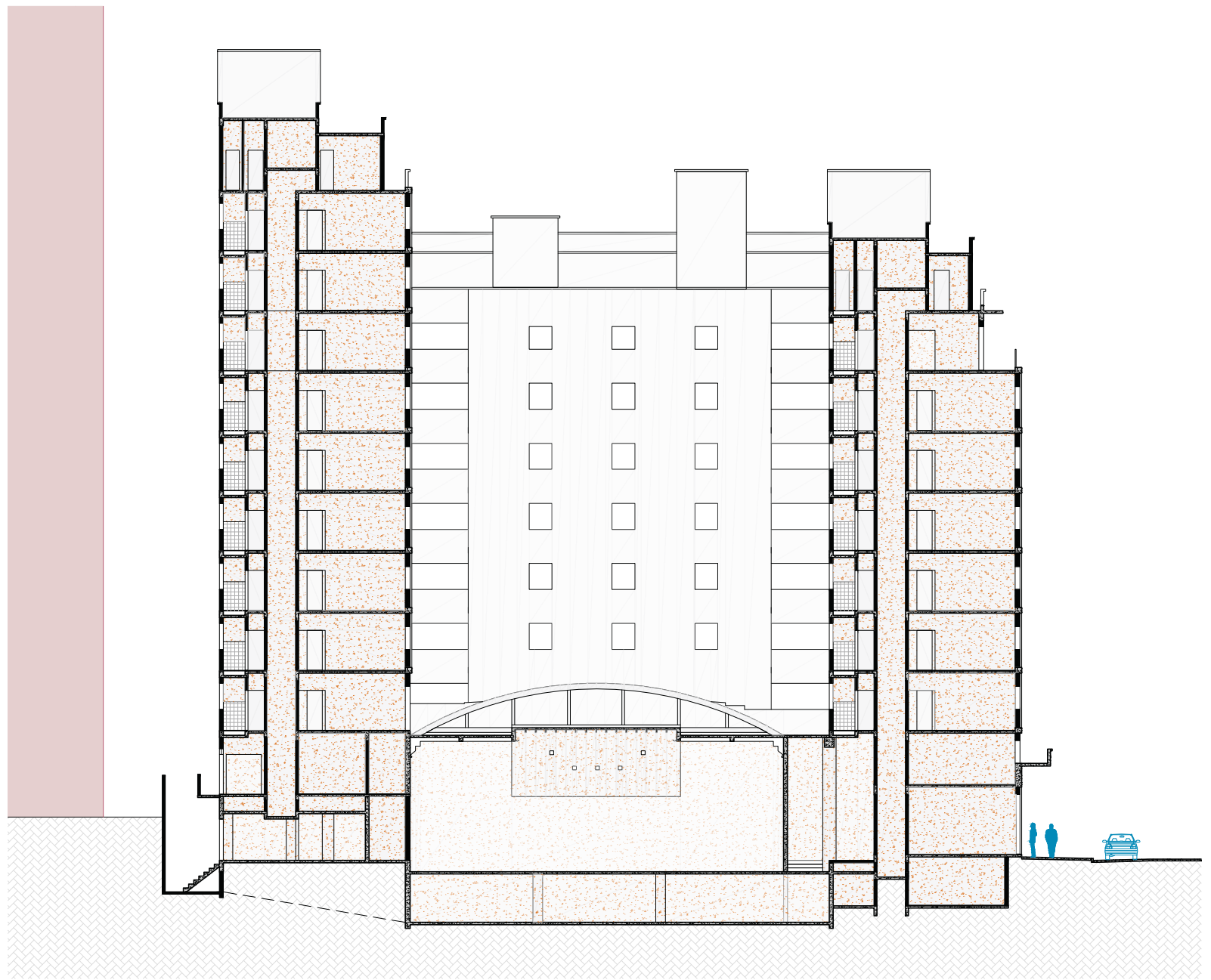
ELEVAÇÃO RUA LUÍS COELHO

0 5 m 10 m



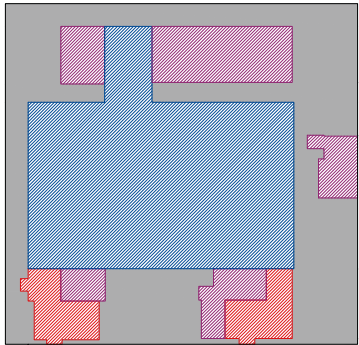
CORTE A

0 5 m 10 m

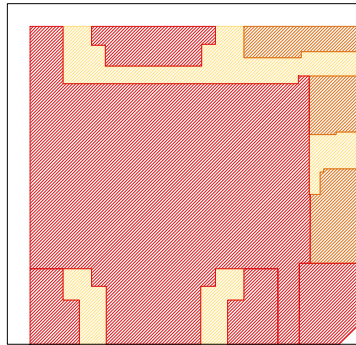


CORTE B

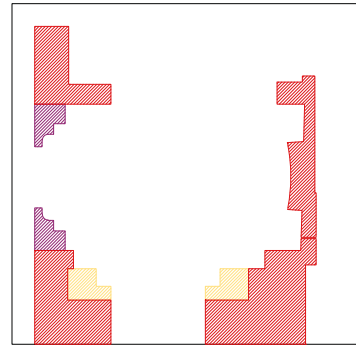
0 5 m 10 m



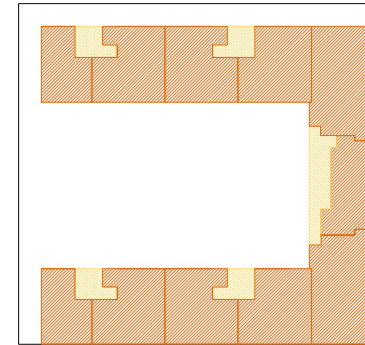
SUBSOLO



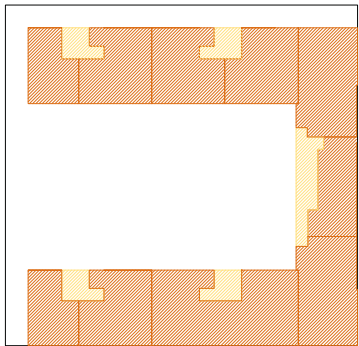
TÉRREO



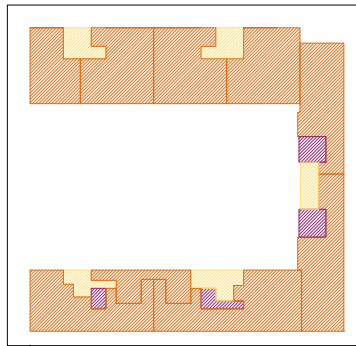
SOBRELOJA



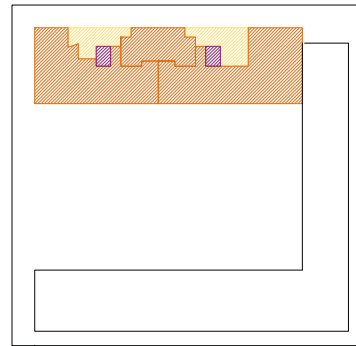
1o-6o PAVIMENTO



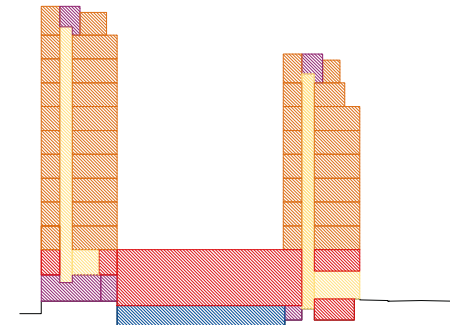
7o PAVIMENTO








8o PAVIMENTO

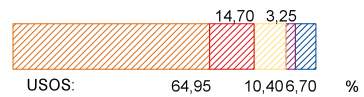


10o PAVIMENTO



LEGENDA:

-  HABITAÇÃO
-  COMÉRCIO / SERVIÇOS
-  CIRCULAÇÃO
-  ÁREA TÉCNICA
-  GARAGEM



Área útil por tipo

16 – 89,65 m²

Social: 39,59 m² (44,16%)

Dormitórios: 15,64 m² (17,45%)

Serviços: 14,66 m² (16,35%)

Banho: 6,45 m² (7,19%)

Circulação: 13,31 m² (14,85%)

17 – 64,66 m²

Social/Dormitório: 39,59 m²
(61,23%)

Serviços: 14,95 m² (23,12%)

Banho: 4,95 m² (7,66%)

Circulação: 5,17 m² (8,00%)

ZEL 4 – 47,00 m²

Social/Dormitório: 16,97 m² (36,11%)

Serviços: 14,60 m² (31,06%)


Banho: 3,99 m² (8,49%)

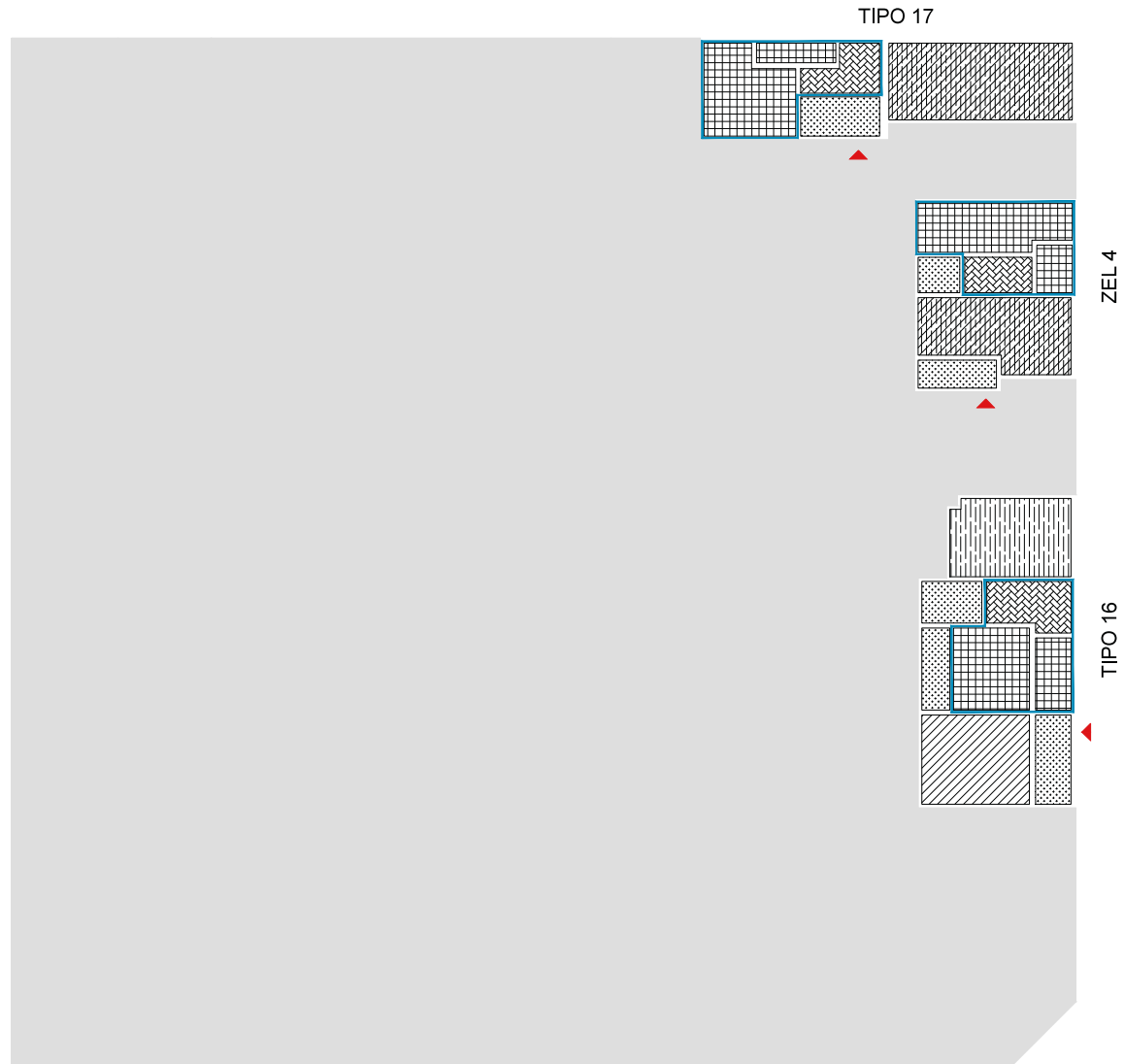
Circulação: 11,44 m² (24,34%)

LEGENDA:

-  SOCIAL
-  DORMITÓRIOS
-  SERVIÇOS
-  CIRCULAÇÃO
-  BANHO

 ÁREAS MOLHADAS

 ACESSOS



Área útil por tipo

1 – 48,87 m²

Social: 17,92 m² (36,67%)
Dormitórios: 11,31 m² (23,14%)
Serviços: 11,84 m² (24,23%)
Banho: 5,75 m² (11,77%)
Circulação: 2,05 m² (4,19%)

3 – 76,34 m²

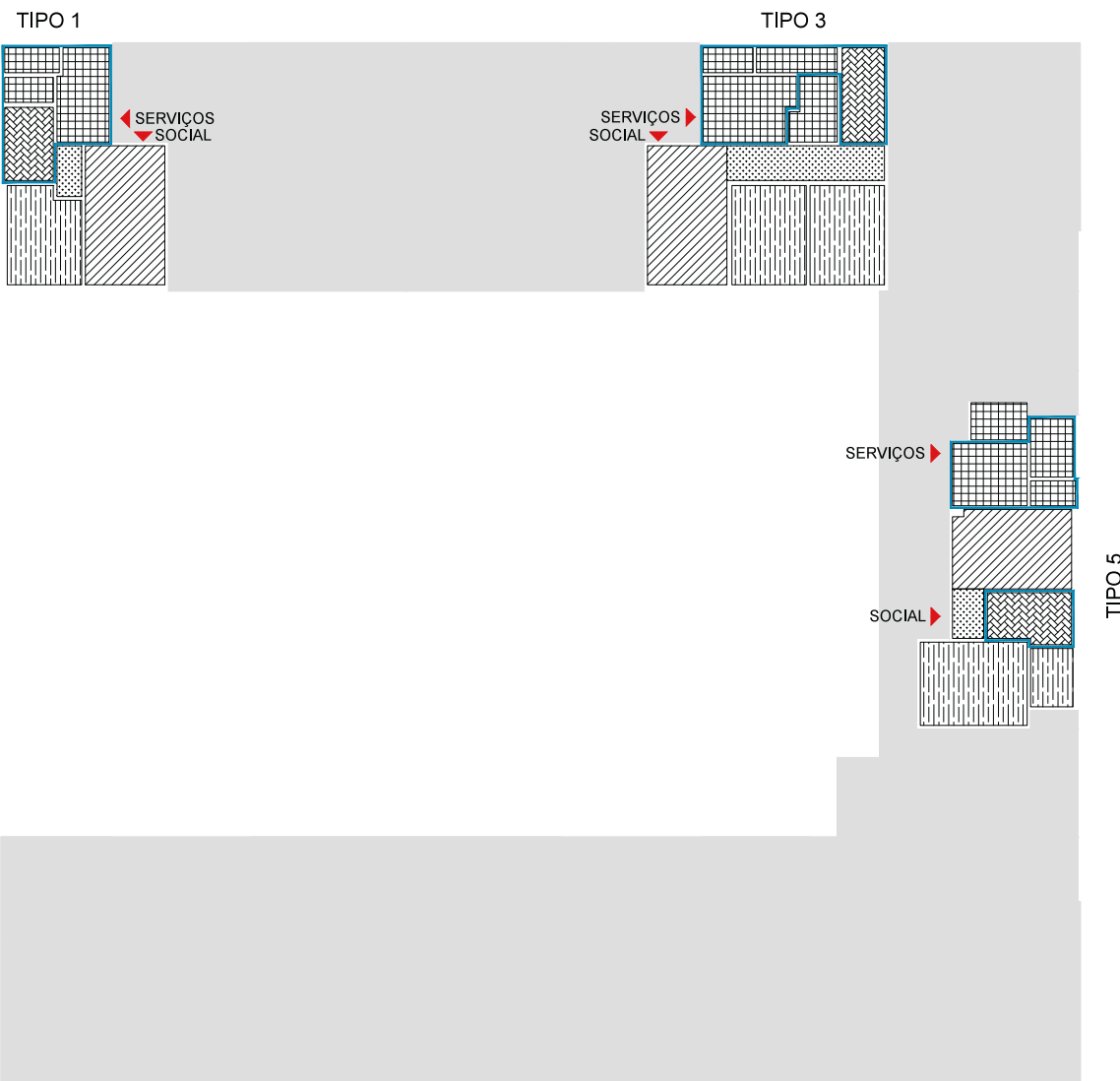
Social: 17,92 m² (23,47%)
Dormitórios: 24,00 m² (31,44%)
Serviços: 19,07 m² (24,98%)
Banho: 6,46 m² (8,46%)
Circulação: 8,89 m² (11,65%)

5 – 59,49 m²

Social: 15,22 m² (25,58%)
Dormitórios: 18,4 m² (30,93%)
Serviços: 16,67 m² (28,02%)
Banho: 6,70 m² (11,26%)
Circulação: 2,50 m² (4,20%)

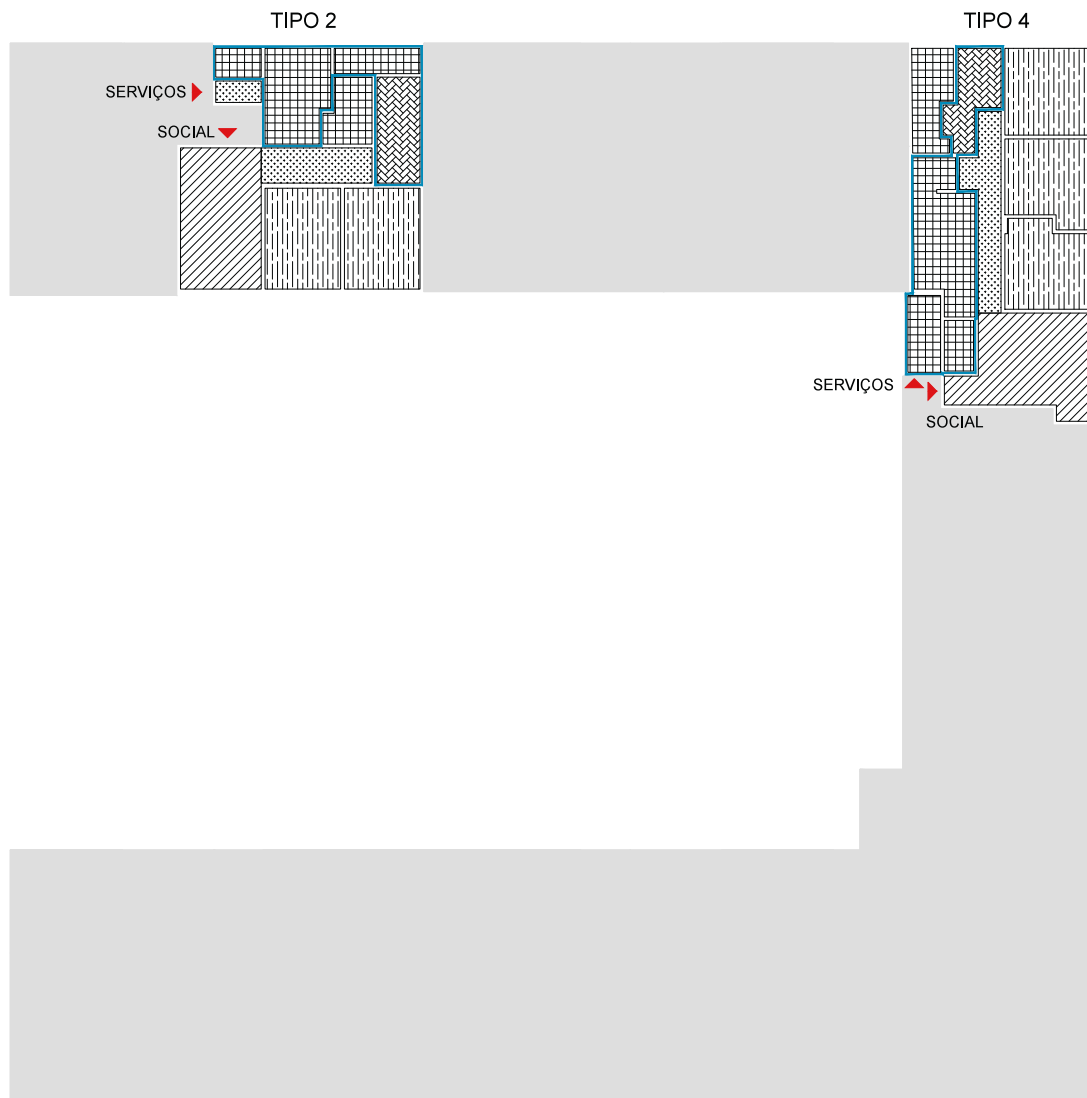
LEGENDA:

-  SOCIAL
-  DORMITÓRIOS
-  SERVIÇOS
-  CIRCULAÇÃO
-  BANHO
-  ÁREAS MOLHADAS
-  ACESSOS



2 – 75,98 m²
 Social: 17,92 m² (23,58%)
 Dormitórios: 24,00 m² (31,59%)
 Serviços: 19,23 m² (25,31%)
 Banho: 7,14 m² (9,40%)
 Circulação: 7,69 m² (10,12%)

4 – 97,66 m²
 Social: 20,11 m² (20,59%)
 Dormitórios: 38,50 m² (39,42%)
 Serviços: 24,89 m² (25,49%)
 Banho: 6,02 m² (6,16%)
 Circulação: 8,14 m² (8,34%)



LEGENDA:

-  SOCIAL
-  DORMITÓRIOS
-  SERVIÇOS
-  CIRCULAÇÃO
-  BANHO
-  ÁREAS MOLHADAS
-  ACESSOS

Área útil por tipo

6 – 46,53 m²

Social/Dormitório: 29,74 m² (63,92%)

Serviços: 9,64 m² (20,72%)

Banho: 5,57 m² (12,36%)

Circulação: 1,40 m² (3,01%)

8 – 154,22 m²

Social: 84,44 m² (54,75%)

Dormitórios: 35,97 m² (23,32%)

Serviços: 19,36 m² (12,55%)

Banho: 12,92 m² (8,38%)

Circulação: 1,53 m² (0,99%)

10 – 64,61 m²

Social/Dormitório: 48,67 m² (75,33%)

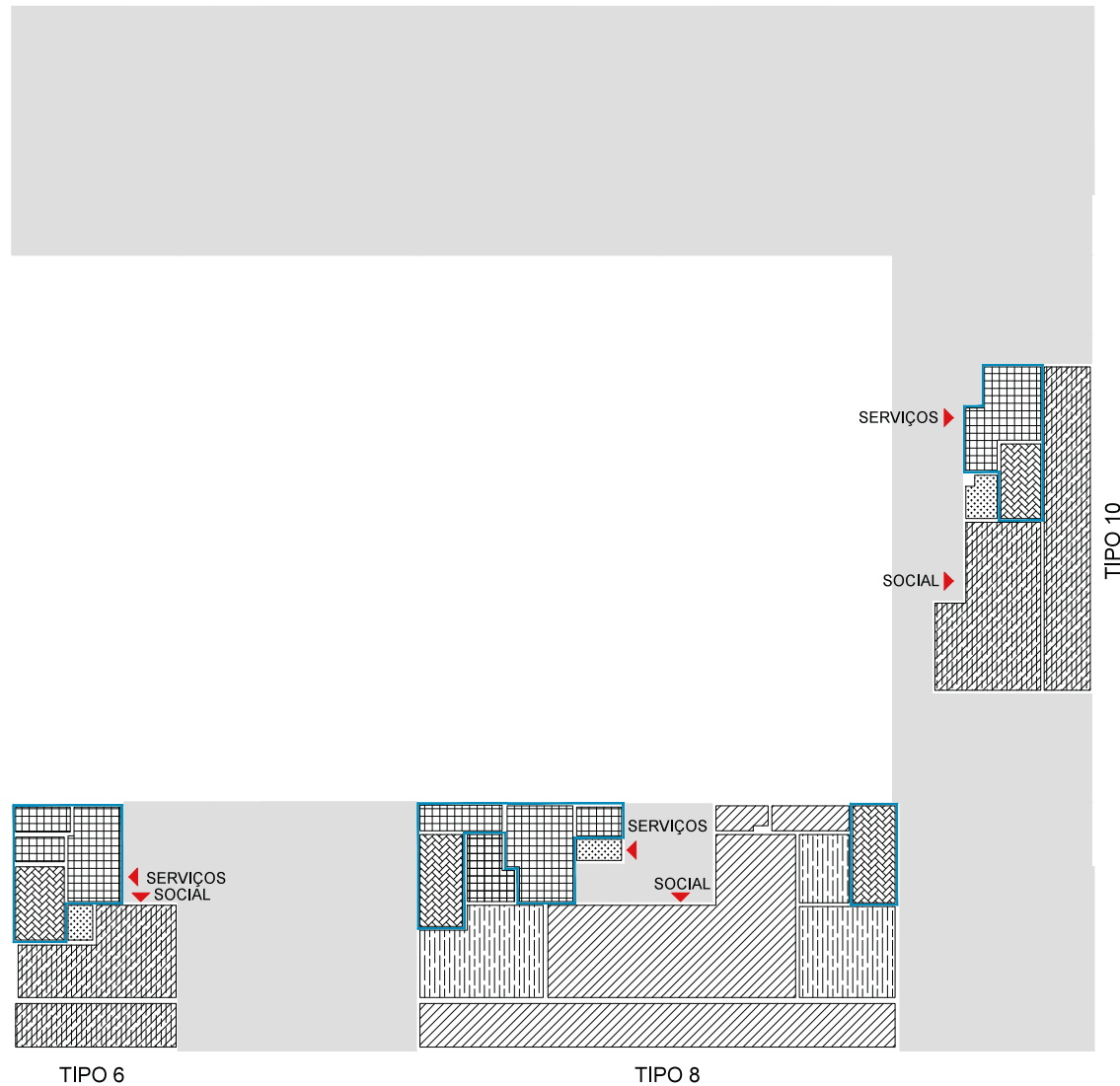
Serviços: 9,11 m² (14,10%)

Banho: 4,80 m² (7,43%)

Circulação: 2,03 m² (3,14%)

LEGENDA:

-  SOCIAL
-  DORMITÓRIOS
-  SERVIÇOS
-  CIRCULAÇÃO
-  BANHO
-  ÁREAS MOLHADAS
-  ACESSOS



Área útil por tipo

7 – 76,23 m²

Social: 32,72 m² (42,92%)

Dormitórios: 16,41 m² (21,53%)

Serviços: 19,28 m² (25,29%)

Banho: 6,29 m² (8,25%)

Circulação: 1,53 m² (2,01%)

9 – 99,29 m²

Social: 61,90 m² (62,34%)

Dormitórios: 16,56 m² (16,68%)

Serviços: 14,40 m² (14,50%)

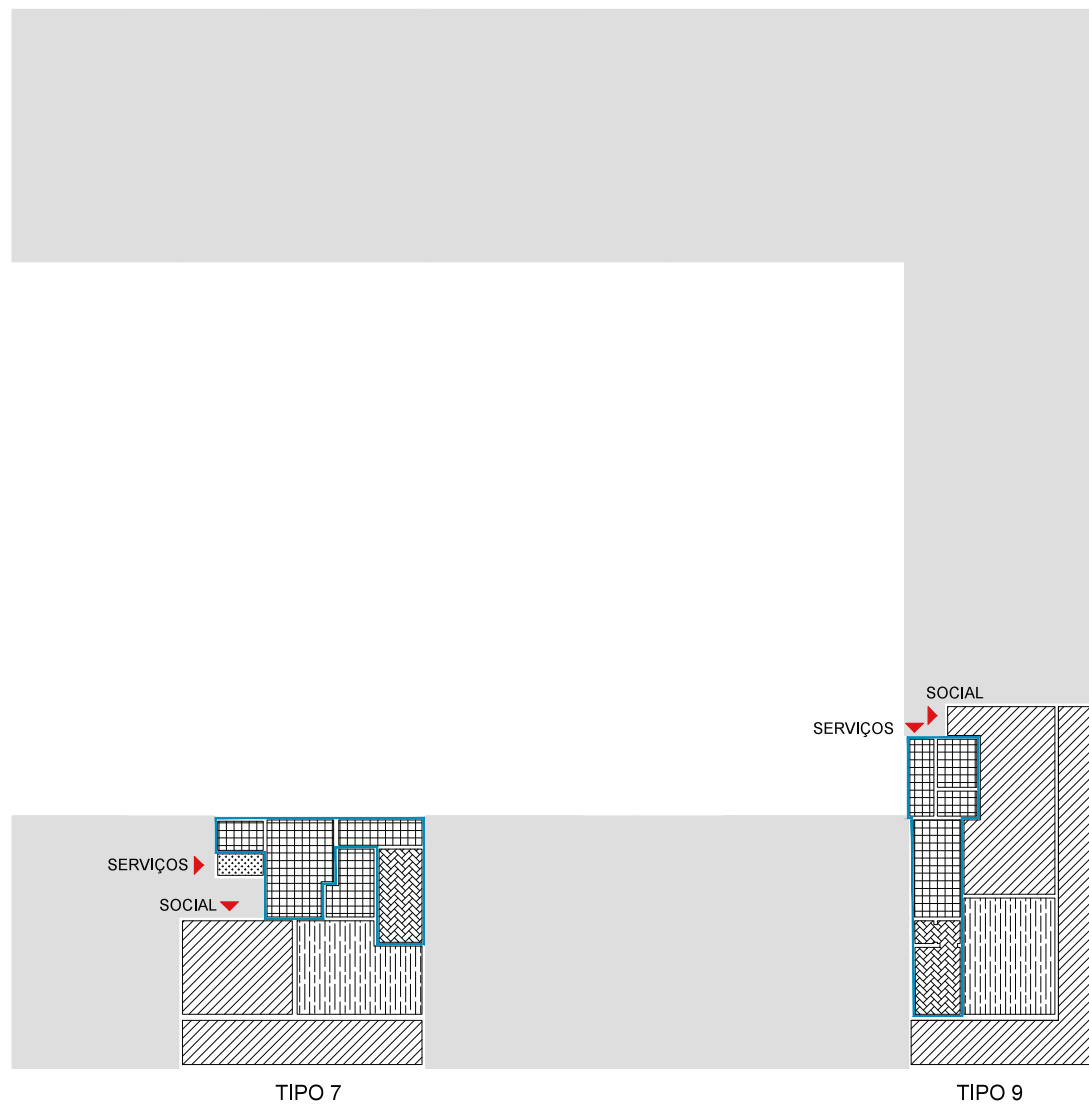
Banho: 6,43 m² (6,48%)

LEGENDA:

-  SOCIAL
-  DORMITÓRIOS
-  SERVIÇOS
-  CIRCULAÇÃO
-  BANHO

 ÁREAS MOLHADAS

 ACESSOS



Área útil por tipo

11 – 75,19 m²

Social: 19,66 m² (26,15%)
Dormitórios: 23,79 m² (31,64%)
Serviços: 25,02 m² (33,28%)
Banho: 5,12 m² (6,81%)
Circulação: 1,60 m² (2,13%)

12 – 94,30 m²

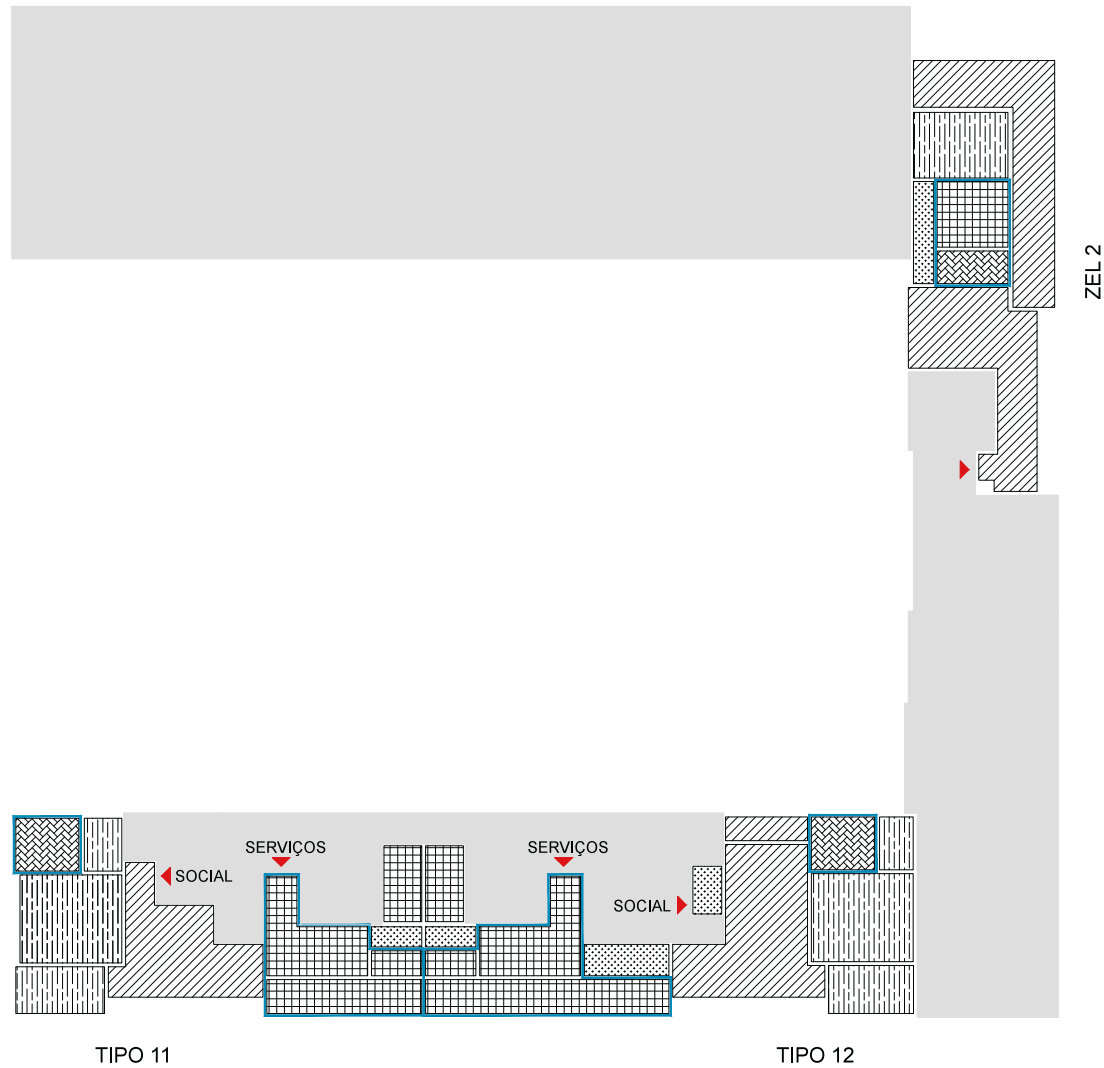
Social: 28,03 m² (29,72%)
Dormitórios: 23,34 m² (24,75%)
Serviços: 29,74 m² (31,54%)
Banho: 5,22 m² (5,54%)
Circulação: 7,97 m² (8,45%)

ZEL 2 – 71,03 m²

Social: 47,12 m² (66,34%)
Dormitórios: 9,75 m² (13,73%)
Serviços: 7,28 m² (10,25%)
Banho: 3,64 m² (5,12%)
Circulação: 3,24 m² (4,56%)

LEGENDA:

-  SOCIAL
-  DORMITÓRIOS
-  SERVIÇOS
-  CIRCULAÇÃO
-  BANHO
-  ÁREAS MOLHADAS
-  ACESSOS



Área útil por tipo

ZEL 1 – 29,70 m²

Social: 9,48 m² (31,92%)

Dormitórios: 9,48 m² (31,92%)

Serviços: 5,92 m² (19,93%)

Banho: 4,82 m² (16,23%)

13 – 80,21 m²

Social: 50,33 m² (62,75%)

Dormitórios: 12,95 m² (16,15%)

Serviços: 9,31 m² (11,61%)

Banho: 4,82 m² (6,01%)


Circulação: 2,80 m² (3,49%)

LEGENDA:

 SOCIAL

 DORMITÓRIOS

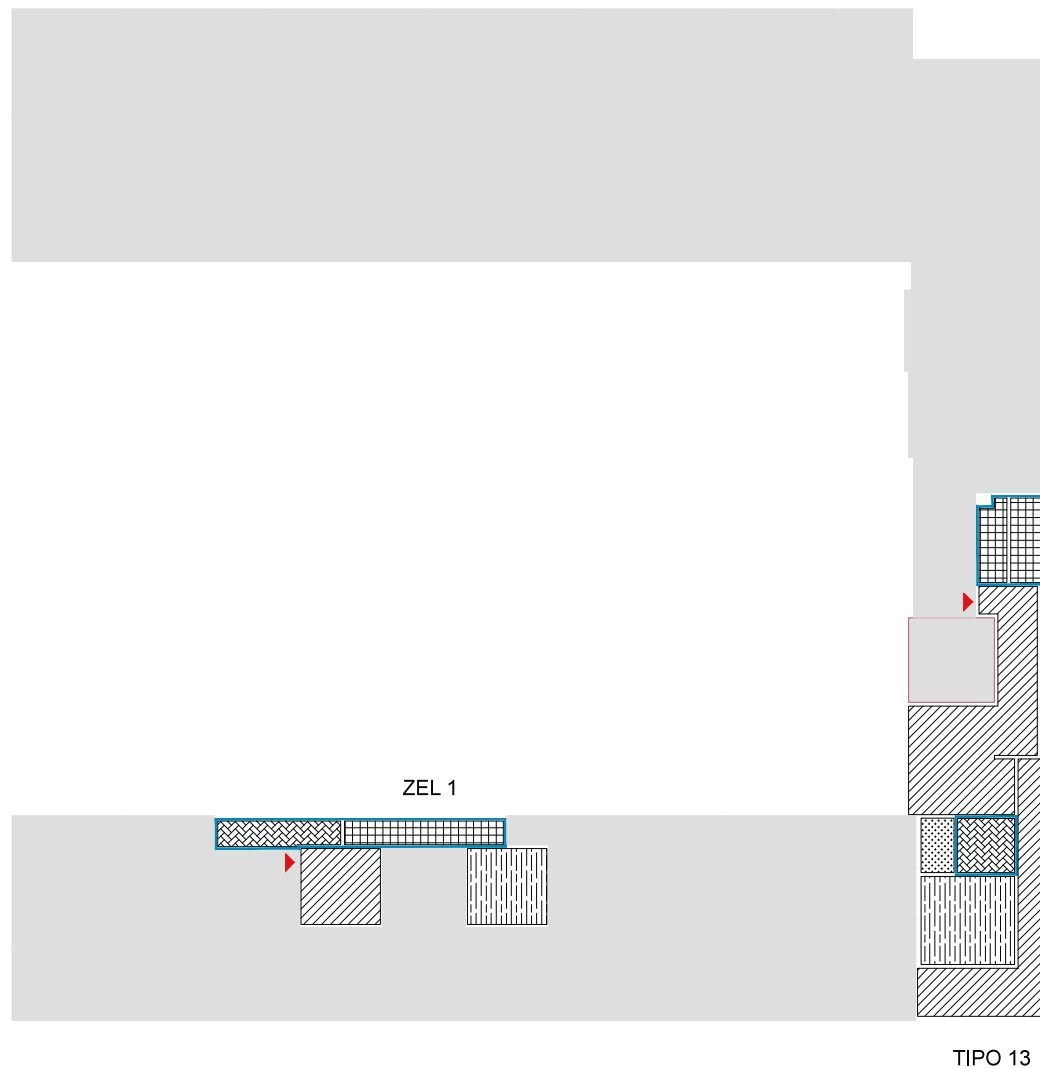
 SERVIÇOS

 CIRCULAÇÃO

 BANHO

 ÁREAS MOLHADAS

 ACESSOS



Área útil por tipo

14 – 95,28 m²

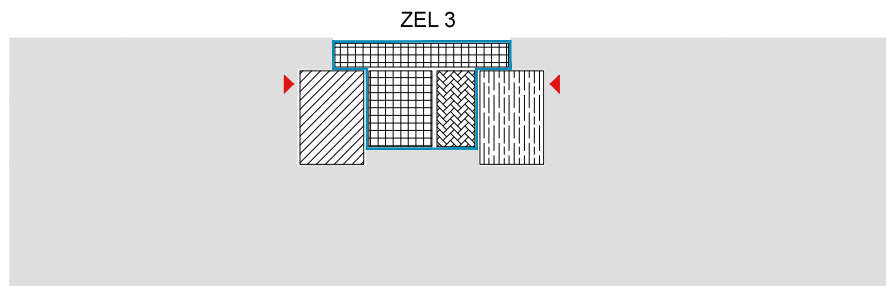
Social: 41,12 m² (43,16%)
Dormitórios: 24,64 m² (25,86%)
Serviços: 22,30 m² (23,40%)
Banho: 3,79 m² (3,98%)
Circulação: 3,43 m² (3,60%)

15 – 116,32 m²

Social: 54,95 m² (47,24%)
Dormitórios: 28,52 m² (24,52%)
Serviços: 22,30 m² (19,17%)
Banho: 6,64 m² (5,71%)
Circulação: 3,91 m² (3,36%)

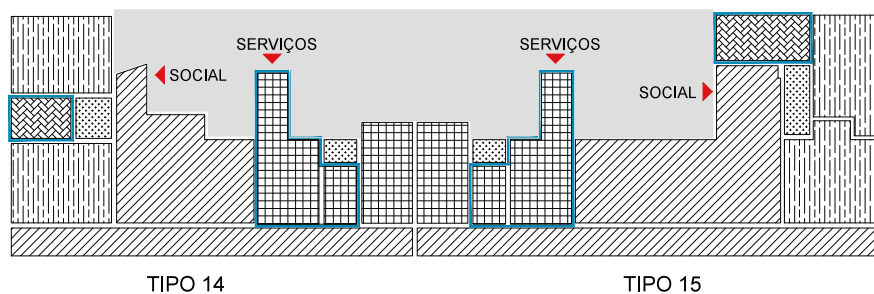
ZEL 3 – 37,19 m²

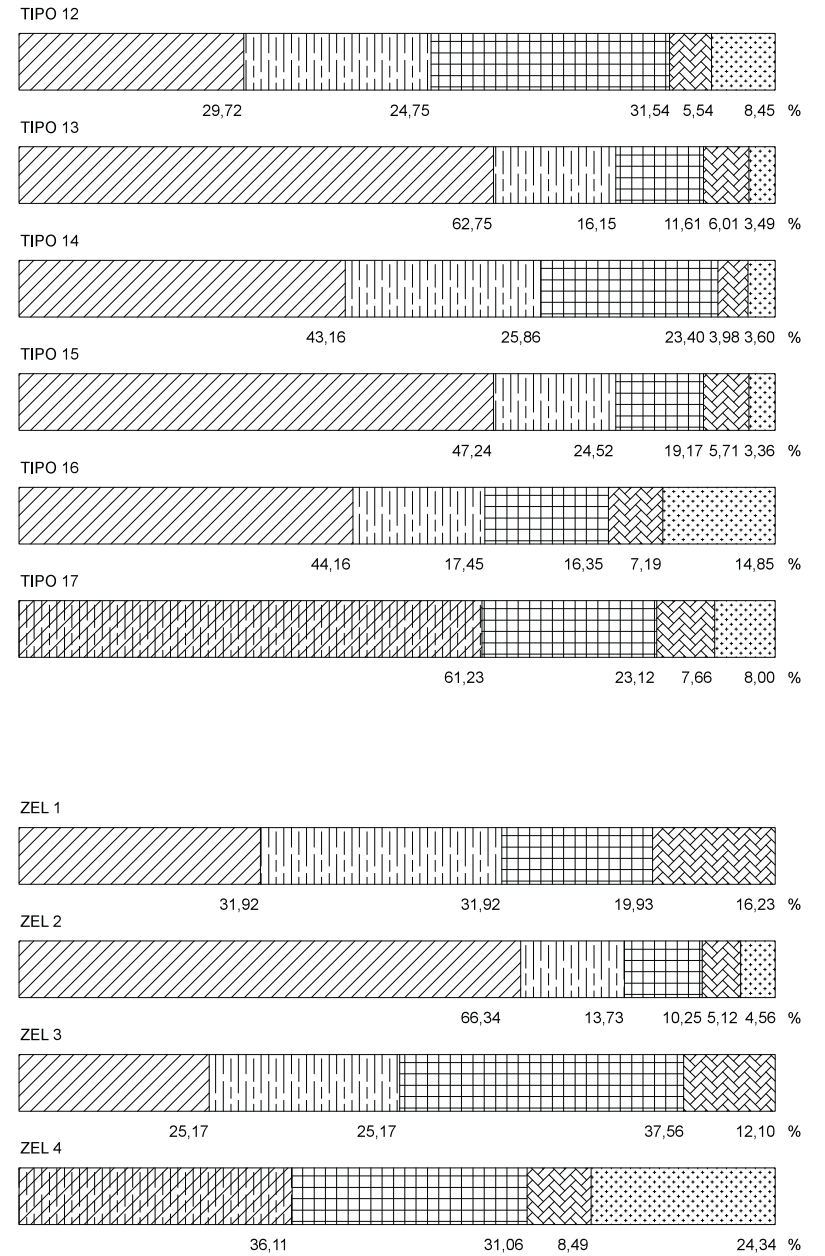
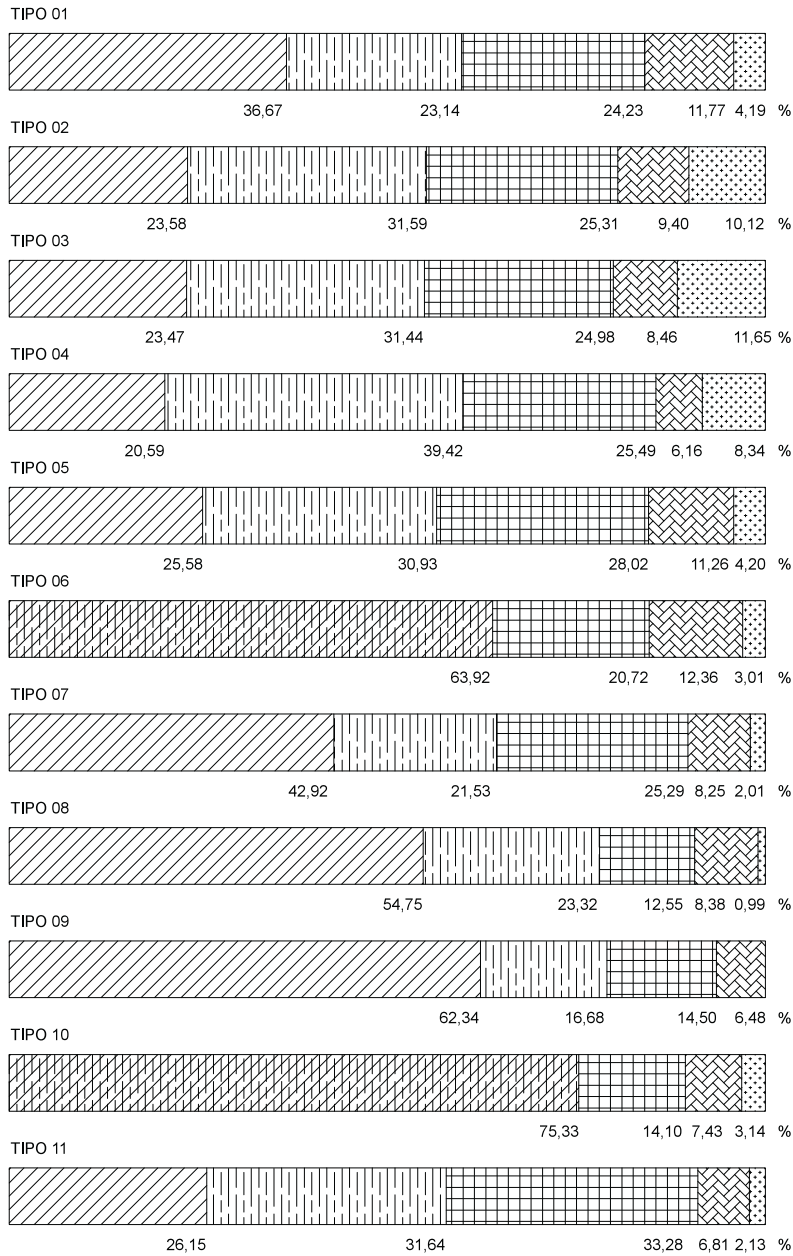
Social: 9,36 m² (25,17%)
Dormitórios: 9,36 m² (25,17%)
Serviços: 13,97 m² (37,56%)
Banho: 4,50 m² (12,10%)



LEGENDA:

-  SOCIAL
-  DORMITÓRIOS
-  SERVIÇOS
-  CIRCULAÇÃO
-  BANHO
-  ÁREAS MOLHADAS
-  ACESSOS





LEGENDA:

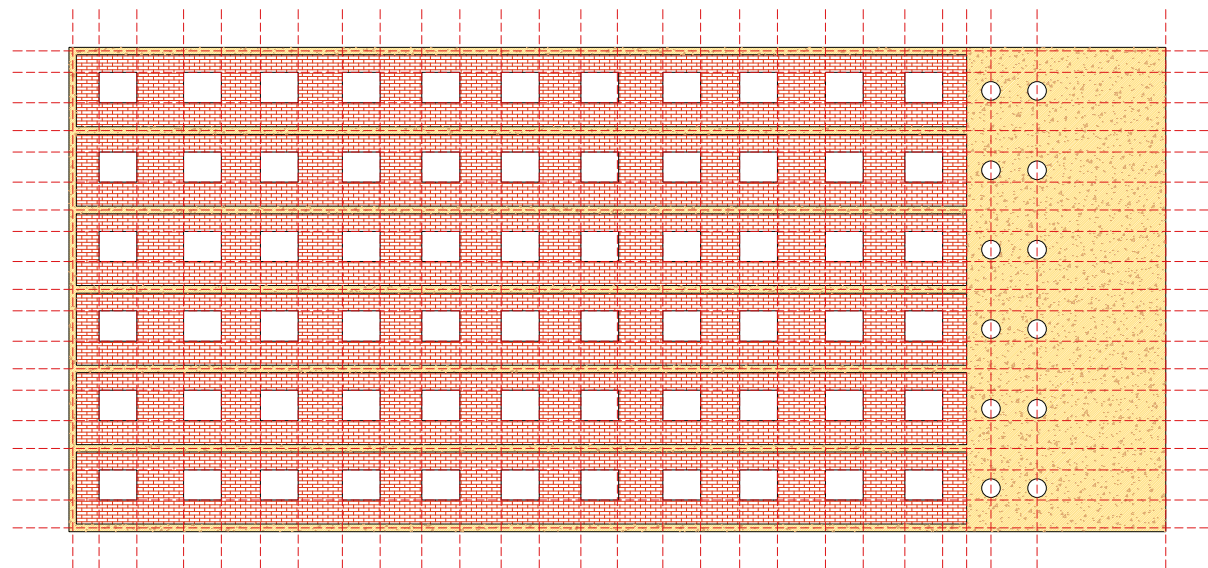
- SOCIAL
- DORMITÓRIOS
- SERVIÇOS
- CIRCULAÇÃO
- BANHO
- ÁREAS MOLHADAS
- ACESSOS

DIAGRAMA USOS - TIPOS

PORCENTAGEM DE ABERTURAS NA FACHADA AUGUSTA:



--- GRID DE ABERTURAS E FRISOS

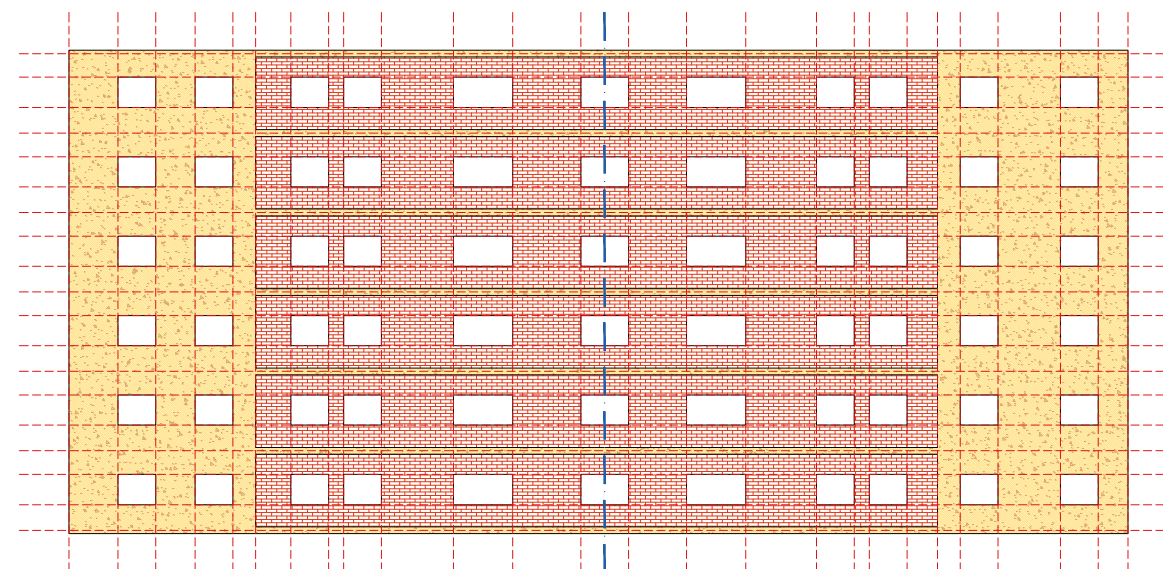


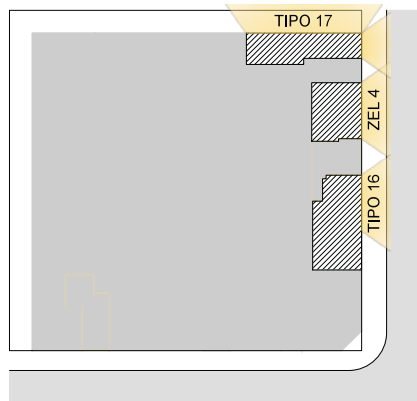
PORCENTAGEM DE ABERTURAS NA FACHADA LUÍS COELHO:



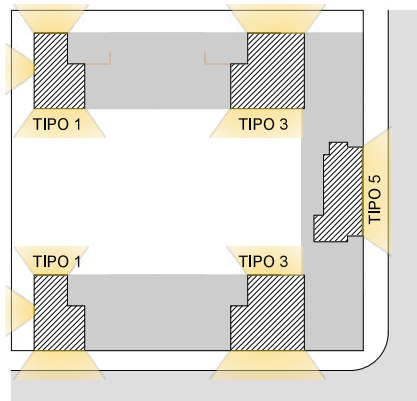
--- GRID DE ABERTURAS E FRISOS

--- EIXO E SIMETRIA

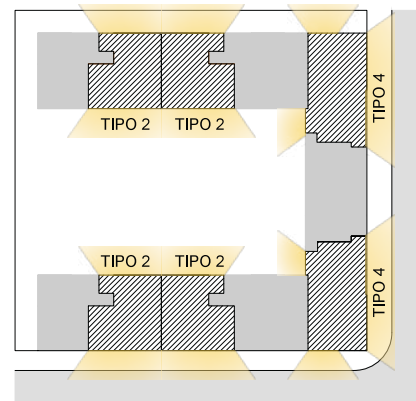




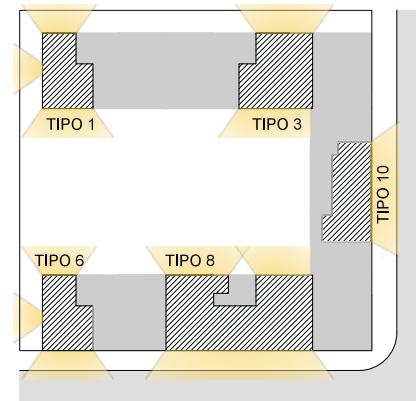
TÉRREO



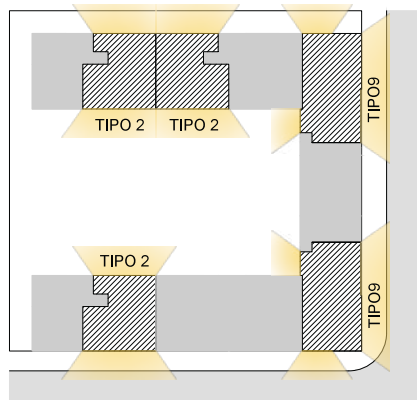
1o ao 6o
PAVIMENTO



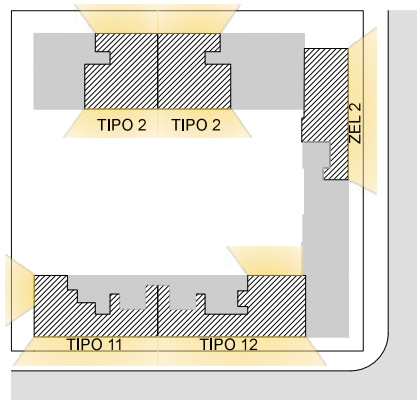
1o ao 6o
PAVIMENTO



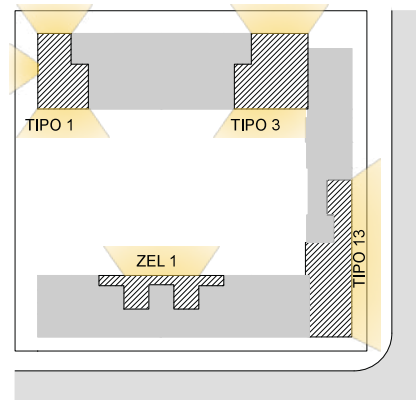
7o PAVIMENTO



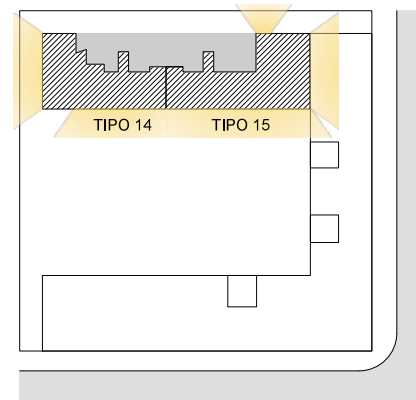
7o PAVIMENTO



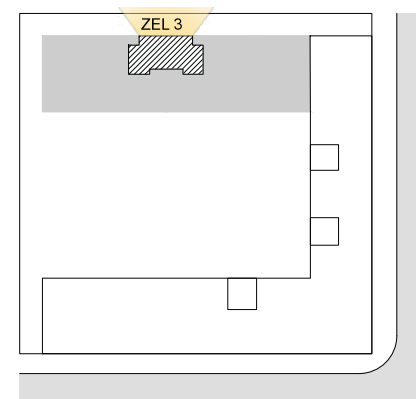
8o PAVIMENTO



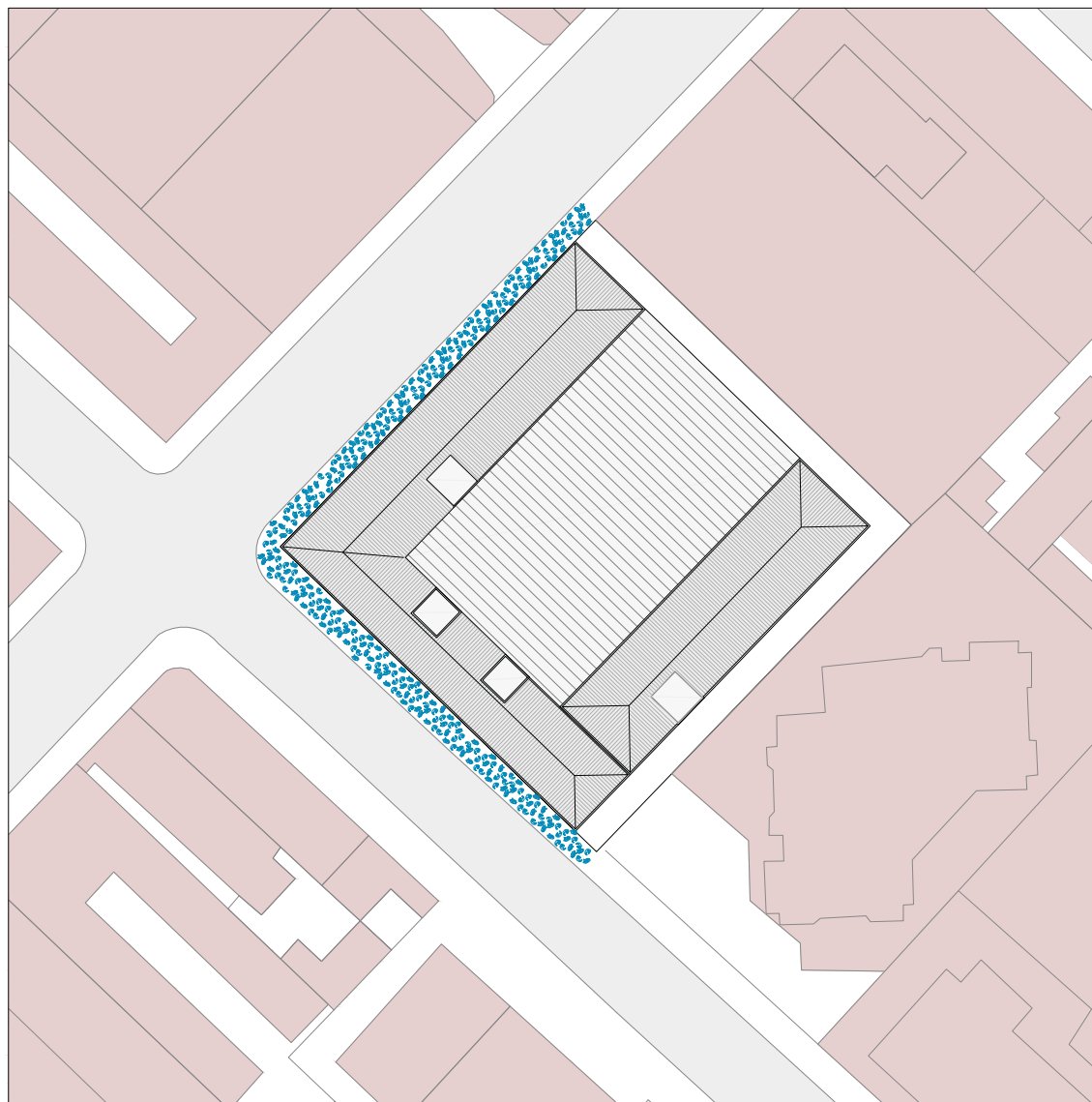
8o PAVIMENTO



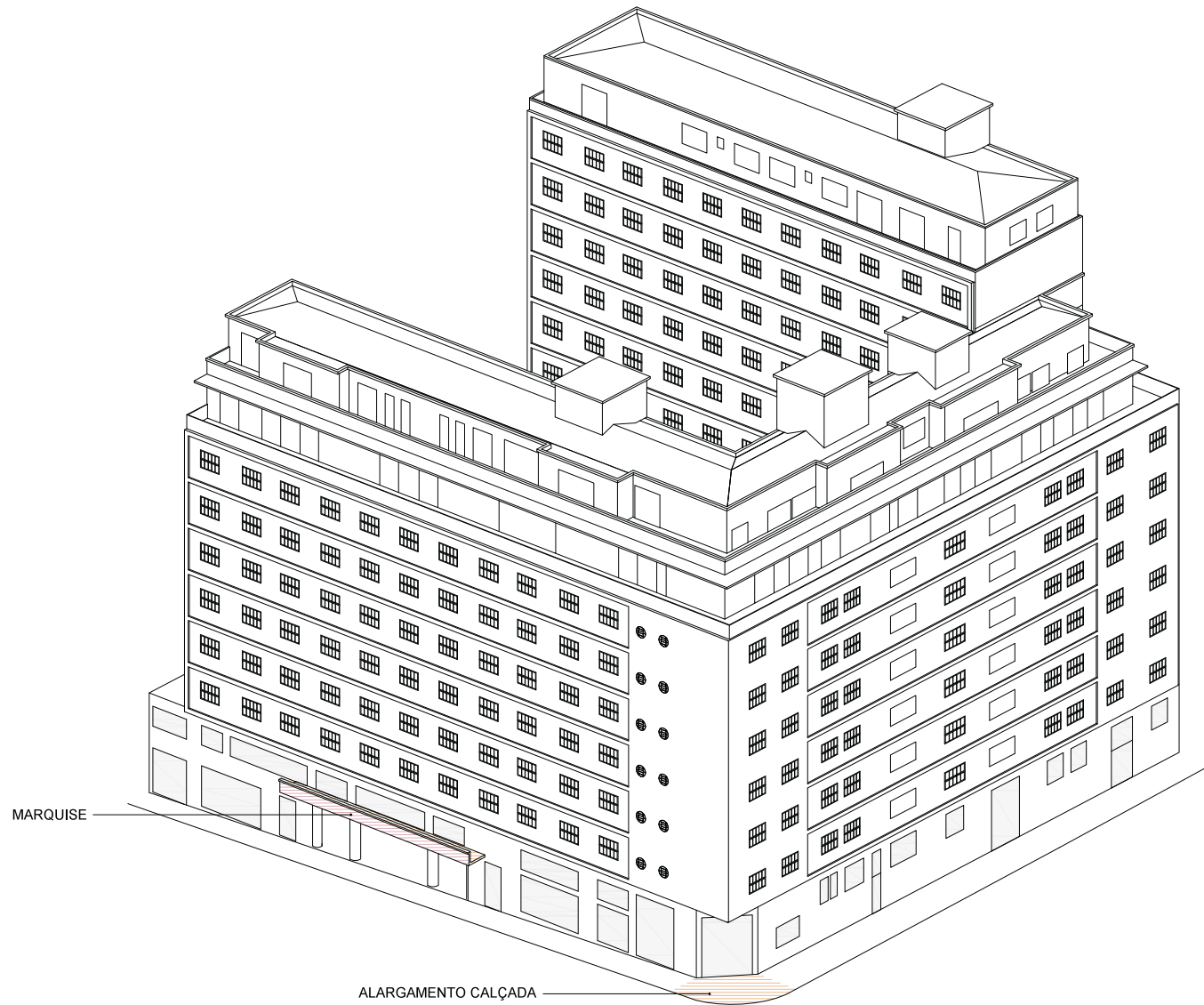
10o PAVIMENTO



11o PAVIMENTO



POPULAÇÃO - 329 HABITANTES







Figuras 219 - 222: Fotos dos edifícios Aratinga, Aracua, Juriti e Jandaia (março de 2019 – fevereiro 2022). Fonte: autora.



EDIFÍCIO TANABI

Histórico / Localização

O edifício Tanabi foi construído entre os anos de 1962 e 1968 em um lote no encontro das ruas Avanhandava e Martins Fontes, continuação da Rua Augusta. Entre os estudos de caso é o único que apresenta como proprietário uma sociedade civil, a Sociedade Civil Tanabi. No ano de aprovação do projeto era vigente a lei 5.261 de 1957 que estabelecia o coeficiente de aproveitamento máximo de 4 para uso residencial e 6 para uso comercial. Por isso, os empreendedores utilizaram um artifício que foi recorrente na época: fazer a aprovação com uso comercial para poder tirar maior proveito do terreno e construir até o coeficiente de 6.

Autor / Construtora

Em todos os documentos de aprovação do projeto na Prefeitura do Município de São Paulo está indicada como

autora e responsável pela construção a empresa Saginur & Neumann Sociedade Civil de Engenharia. Buscamos mais informações sobre a construtora, porém só foram encontrados alguns anúncios de jornal de empreendimentos desenvolvidos por ela.

Terreno e implantação

O formato do terreno acompanha a curva da Rua Avanhandava no encontro com a Rua Martins Fontes e o térreo comercial do edifício, assim como seu subsolo, seguem o mesmo formato com o recuo de quatro metros, no qual há um jardim e o alargamento da calçada. As lojas ocupam a maior parte da fachada do lote e acomodam-se, nível a nível, no declive da rua até chegar à escada de acesso ao hall habitacional e também à maior unidade comercial. No nível mais baixo do terreno ficam as rampas para acessos das garagens, as quais se localizam no subsolo e no térreo.

Sobre o embasamento se localiza a torre habitacional em

formato de “L”, organizada em dois blocos, um norte e um leste, ambos recuados em relação às divisas ortogonais do lote. A parte habitacional é formada por 16 pavimentos, dos quais os quatro últimos possuem um recuo para se enquadrar na lei referente à altura. Pelo fato da Rua Martins Fontes ter maior largura, ela foi utilizada para a definição da altura máxima da torre.

O vizinho da Rua Avanhandava faz a continuidade do térreo comercial curvo, mas com um desalinhamento por não apresentar recuo em relação à frente do lote, seu edifício de 10 pavimentos, também curvo, destaca-se do embasamento por apresentar recuo semelhante ao edifício Tabani. Apesar de estar em uma região do bairro mais próxima ao centro, onde a maior parte dos lotes foi verticalizada, o vizinho da Rua Martins Fonte é uma casa antiga, recuada e isolada no centro do lote bastante arborizado.

Térreo

O térreo destaca-se do edifício residencial por seu uso e pela clara diferença entre seu volume e o da torre. No embasamento, com maior pé direito, o hall habitacional fica centralizado com cinco lojas menores à direita e, à esquerda, uma grande loja, além do acesso às garagens. Na parte posterior do pavimento estão as duas circulações verticais do edifício e as vagas de estacionamento na área de pilotis sem fechamento lateral. Como já foi dito, os programas da parte mais alta do terreno adequam-se ao desnível da rua, enquanto o hall de entrada do edifício e a maior loja ficam elevados em relação à calçada necessitando de uma escada para seu acesso e recebendo assim certo destaque.

Circulação

A circulação para o edifício habitacional acontece através de um hall de entrada único e dois núcleos de circulação verticais, um para cada bloco, compostos por dois elevadores e uma escada. Em cada bloco, a circulação é posicionada de forma centralizada e faceada nas fachadas que se voltam para as divisas. A escada em “U” faz a volta no duto indicado para descarte do lixo e fica de frente para os elevadores. No térreo, o trajeto entre o hall de entrada e os núcleos verticais ocorre através do espaço aberto com pilotis, sem um traçado delimitado. Nos pavimentos residenciais existem corredores que fazem a conexão entre a circulação vertical e os apartamentos. Há aberturas para iluminação e ventilação apenas no núcleo vertical, no espaço na frente dos elevadores e na escada. A área destinada à circulação no pavimento tipo é de 12,79% (1-12º andar) e 15,54% (13 a-16º andar), uma porcentagem que fica entre as maiores dos estudos de caso, isso ocorre pela necessidade de corredores maiores para acessar todas as unidades e pelo o núcleo vertical duplicado.

Pavimento tipo

No edifício existem três pavimentos tipo, um do 1º ao 8º andar, outro do 9º ao 12º e o último do 13º ao 16º. Os dois primeiros possuem dez unidades habitacionais, as mesmas áreas e mesma organização entre circulação e habitação. A diferença entre eles está na alteração dos apartamentos tipo 6 e 10, quitinetes que unificam a área social e de dormitório. Já nos pavimentos tipo com recuo há

a redução do número de unidades para seis e estão presentes mais duas tipologias novas.

Devido à implantação dos dois blocos em “L”, aos recuos dos quatro últimos pavimentos e à intenção de construir o maior número de unidades possível, o projeto foi desenvolvido com uma grande variação de 14 tipologias. Elas, apesar de possuírem áreas semelhantes e em sua maioria apresentar o mesmo programa, organizam os ambientes de formas diversas e com certa diferença na distribuição das áreas, conforme pode ser visto nos diagramas de análise dos tipos. Por esse motivo, também não há um padrão com relação ao uso dos ambientes e sua posição nas fachadas do edifício. Por sua área reduzida, todos os apartamentos têm uma única porta de acesso na sala e a área destinada à circulação é mínima. Estas tipologias não apresentam sanitário de serviços, diferentemente da grande maioria dos demais estudos de caso.

Com exceção dos tipo 6 e 10, os demais apartamentos apresentam o seguinte programa:

- Sala (Jantar/Estar)
- 1 dormitório
- Cozinha
- Lavanderia
- Banho

Cobertura

Na área da cobertura estão as casas de máquinas e os reservatórios superiores, ambos sobre os núcleos das circulações

verticais. Dessa forma é possível aproveitar a continuidade da escada para realizar o acesso às áreas técnicas e deixar o volume mais afastado das fachadas e com menor interferência na visão do edifício a partir da rua. Apesar da indicação no memorial descritivo da utilização de telhas de barro, nas plantas e cortes não há nenhuma indicação da existência do telhado sobre a laje.

Fachadas

As fachadas voltadas para a rua são bastante marcadas pelos brises horizontais e por grandes planos cegos, conforme perspectiva entregue junto com o projeto de aprovação para a Prefeitura:



Figura 223: Perspectiva do edifício Tanabi. Fonte: Documentos de aprovação do projeto na Prefeitura do Município de São Paulo disponibilizados pelo Arquivo Geral.

As abas horizontais demarcam as lajes e os caixilhos dividindo o pavimento em três partes. As fachadas voltadas para as divisas do lote são lisas, mas os caixilhos, assim como o dos brises, ocupam toda a largura dos ambientes, formando faixas horizontais. Apesar de semelhantes, cada bloco apresenta medidas um pouco diferentes e distribuição variada dos ambientes na fachada, fatores que são diminuídos pela forte presença das linhas horizontais em primeiro plano. Os caixilhos ocupam um terço das paredes dos ambientes, mas no todo do edifício, a porcentagem de aberturas fica próxima a 20% das fachadas da Rua Avanhandava.

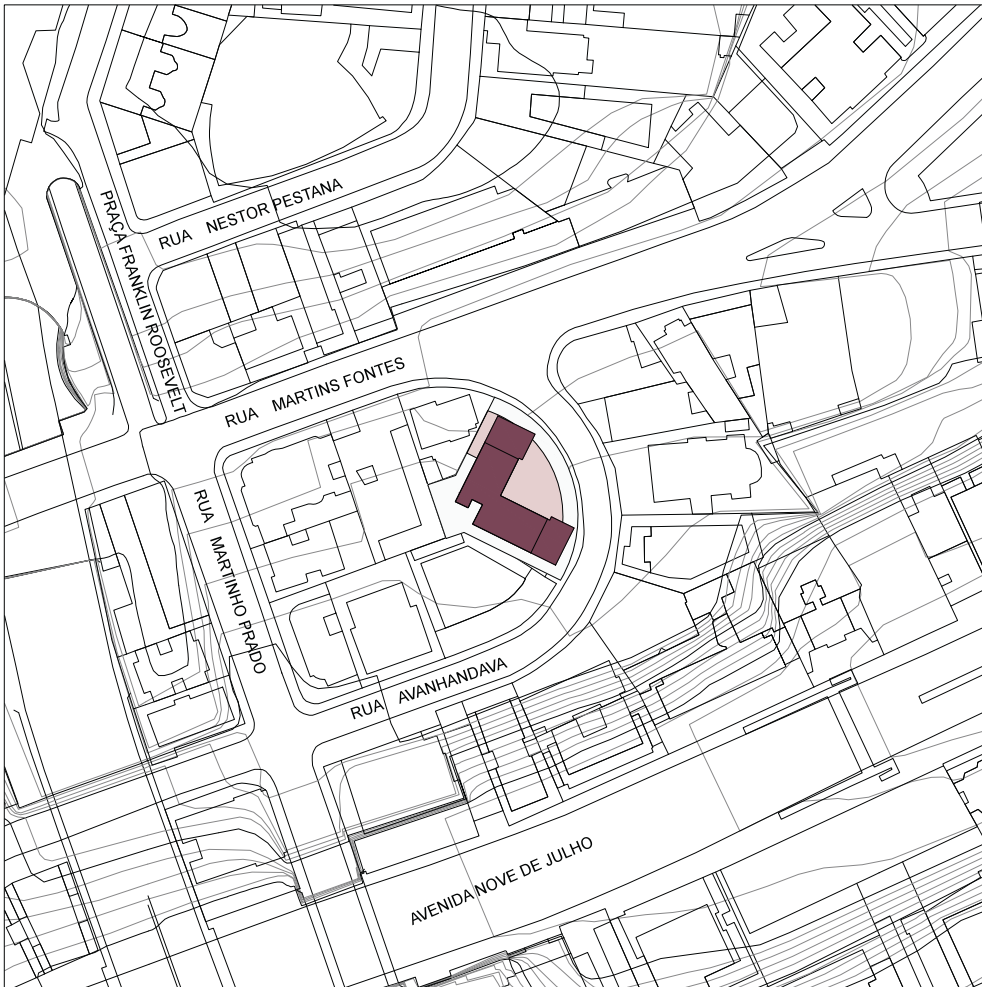
Materiais

O térreo é ocupado por diversos restaurantes e lojas que fazem sua própria vitrine, de forma que cada um possui uma cor e revestimento distintos. Já a torre habitacional, nas partes dos brises e grandes planos cegos, é revestida inteiramente em pastilhas brancas. As faces ao lado das divisas possuem apenas emboço, reboco e pintura também branca. Nas salas e dormitórios o piso indicado é o taco de madeira, nas áreas molhadas e lojas os ladrilhos e nas circulações o granilite. Todos os caixilhos são de ferro e portas em madeira de lei.

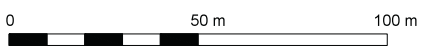
Situação atual

O edifício está pouco descaracterizado, mas o estado de conservação das pastilhas e pinturas laterais não é bom.

Figuras 224 - 243: Implantação, perspectivas, plantas, cortes, elevações e diagramas de análise do edifício Tanabi. Desenhos desenvolvidos pela autora com base nos projetos de aprovação disponibilizados pelo Arquivo Geral da Prefeitura do Município de São Paulo e Mapa Digital da Cidade.



SITUAÇÃO



Geral

Nome do edifício: Tanabi
Endereço: Rua Avanhandava 40
Autor / Responsável técnico: Saginur & Neumann
Construtora / Incorporadora: Saginur & Neumann
Ano de construção: 1961- 1963
Pavimentos: Subsolo + Térreo + 16 pavimentos habitacionais
Unidades habitacionais: 144
Nº de tipologias: 14
Nº de dormitórios: quitinete / 1
Unidades comerciais/serviços: 6
Estrutura: Concreto armado
Estado de conservação: médio
Descaracterização: baixa

Áreas

Terreno: 1114,00 m²
Construída por pavimento:
Subsolo: 890,47
Térreo: 481,96 m²
Tipo 1o ao 12o : 479,98 m²
Tipo 13o ao 16o: 315,33 m²
Cobertura: 84,11 m²
Construída total: 8477,62 m²

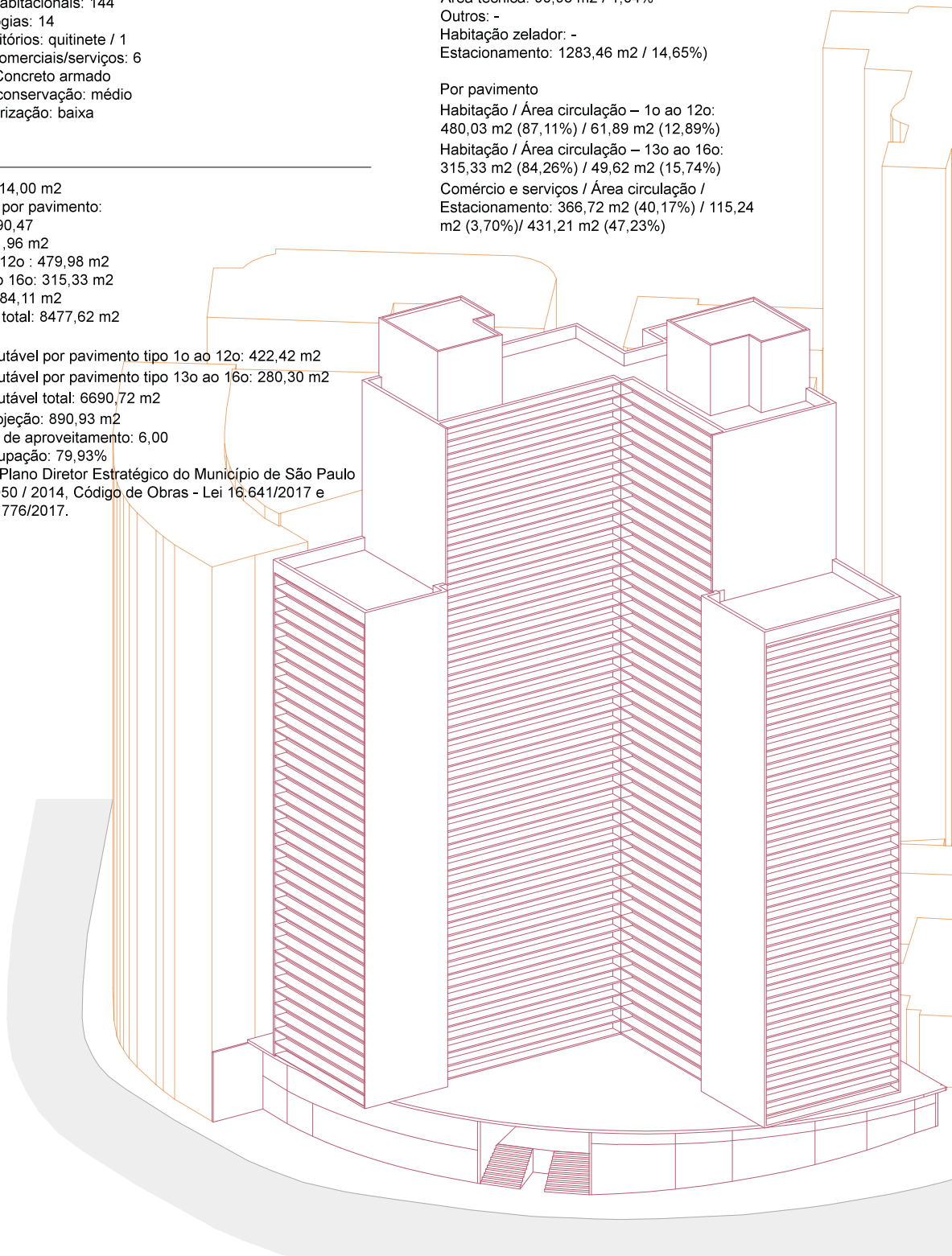
Área computável por pavimento tipo 1o ao 12o: 422,42 m²
Área computável por pavimento tipo 13o ao 16o: 280,30 m²
Área computável total: 6690,72 m²
Área de projeção: 890,93 m²
Coeficiente de aproveitamento: 6,00
Taxa de ocupação: 79,93%
* Segundo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo
- Lei nº16.050 / 2014, Código de Obras - Lei 16.641/2017 e
Decreto 57.776/2017.

Usos

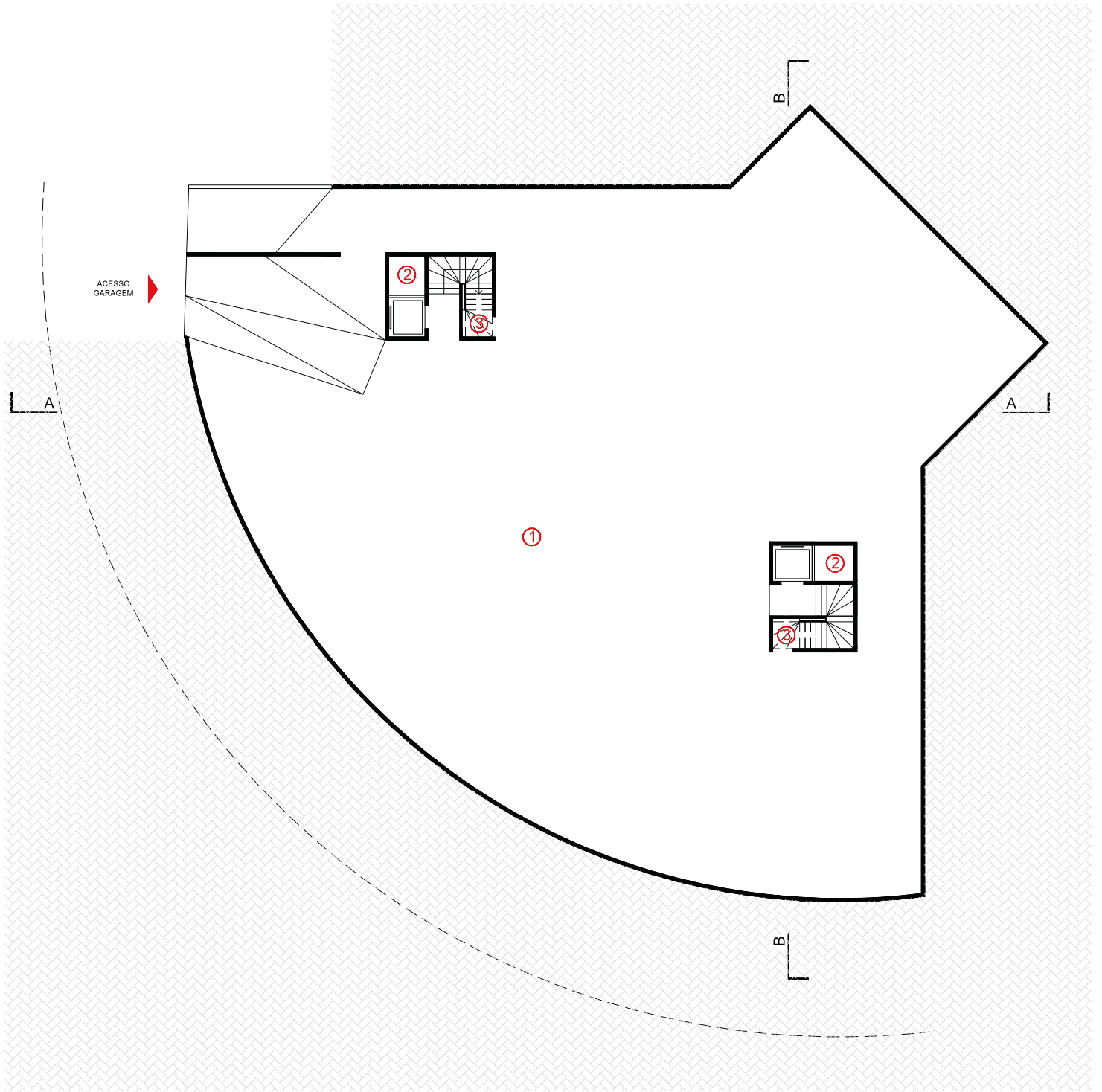
Área habitação: 144 (unidades /6080,52 m² /
69,39 %)
Área comércio / serviços: 6 (unidades / 366,72
m² / 4,18 %)
Área circulação: 941,16 m² / 10,74%
Área coletiva/comum: -
Área técnica: 90,93 m² / 1,04%
Outros: -
Habitação zelador: -
Estacionamento: 1283,46 m² / 14,65%)

Por pavimento

Habitação / Área circulação – 1o ao 12o:
480,03 m² (87,11%) / 61,89 m² (12,89%)
Habitação / Área circulação – 13o ao 16o:
315,33 m² (84,26%) / 49,62 m² (15,74%)
Comércio e serviços / Área circulação /
Estacionamento: 366,72 m² (40,17%) / 115,24
m² (3,70%) / 431,21 m² (47,23%)



PERSPECTIVA



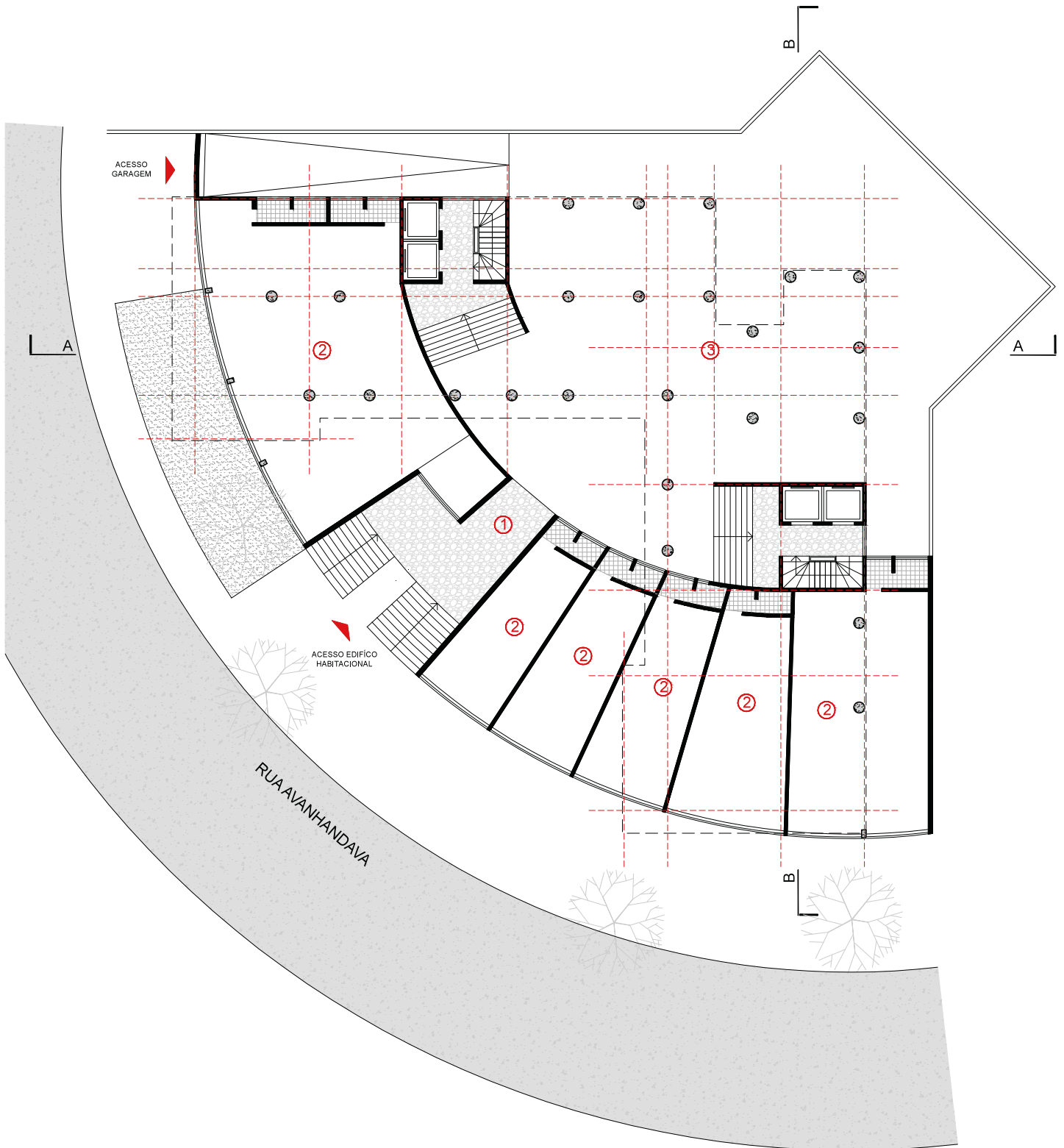
LEGENDA:

- 1 GARAGEM
- 2 MOLAS
- 3 INCINERADOR

PLANTA SUBSOLO

0 5 m 10 m

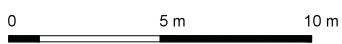




LEGENDA:

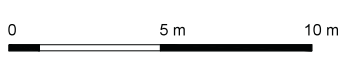
- 1 HAL HABITACIONAL
- 2 LOJA
- 3 GARAGEM

PLANTA TIÉRREO



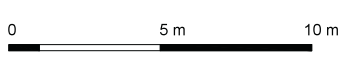


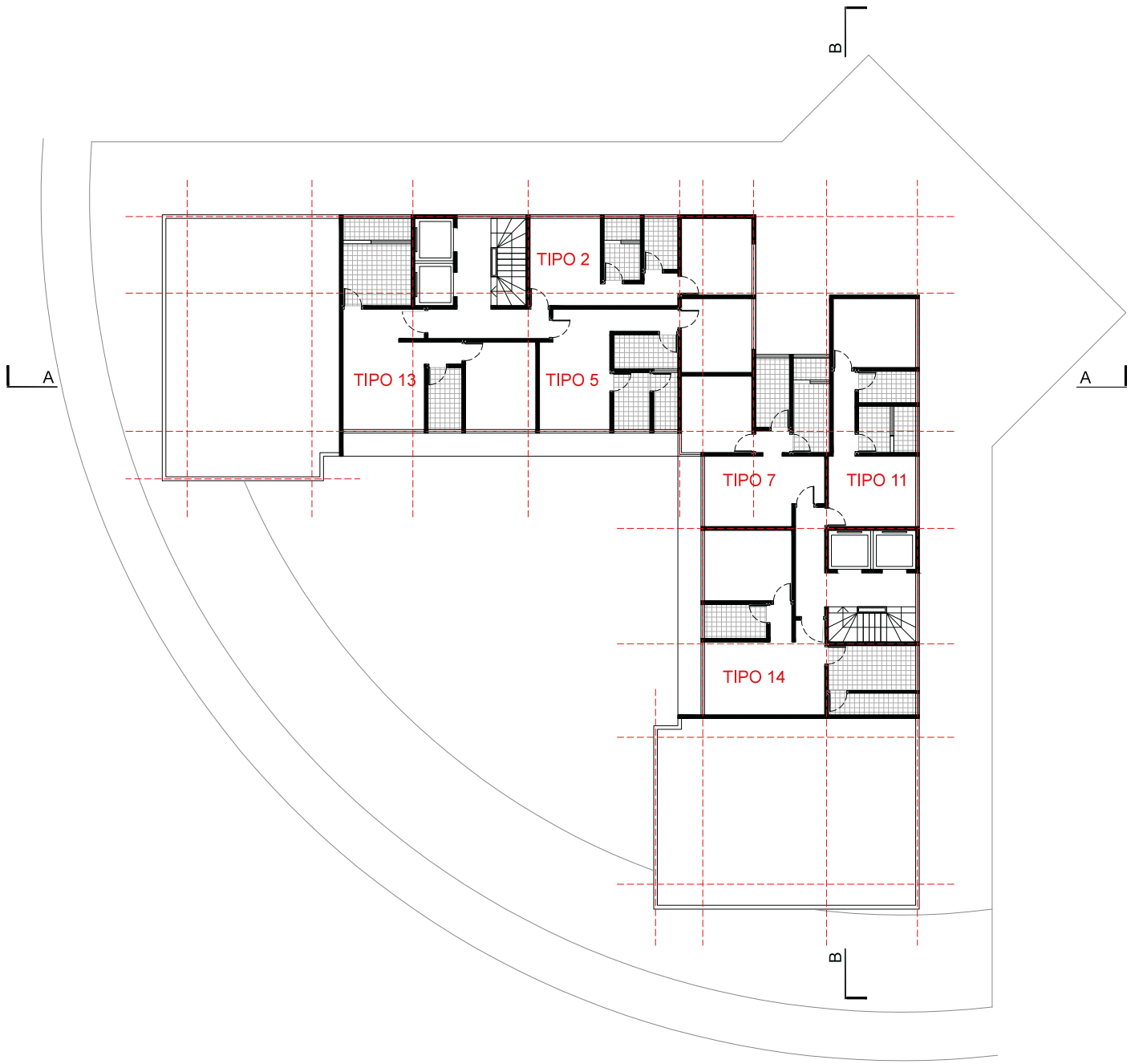
PLANTA TIPO - 1° AO 8° PAVIMENTO



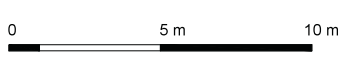


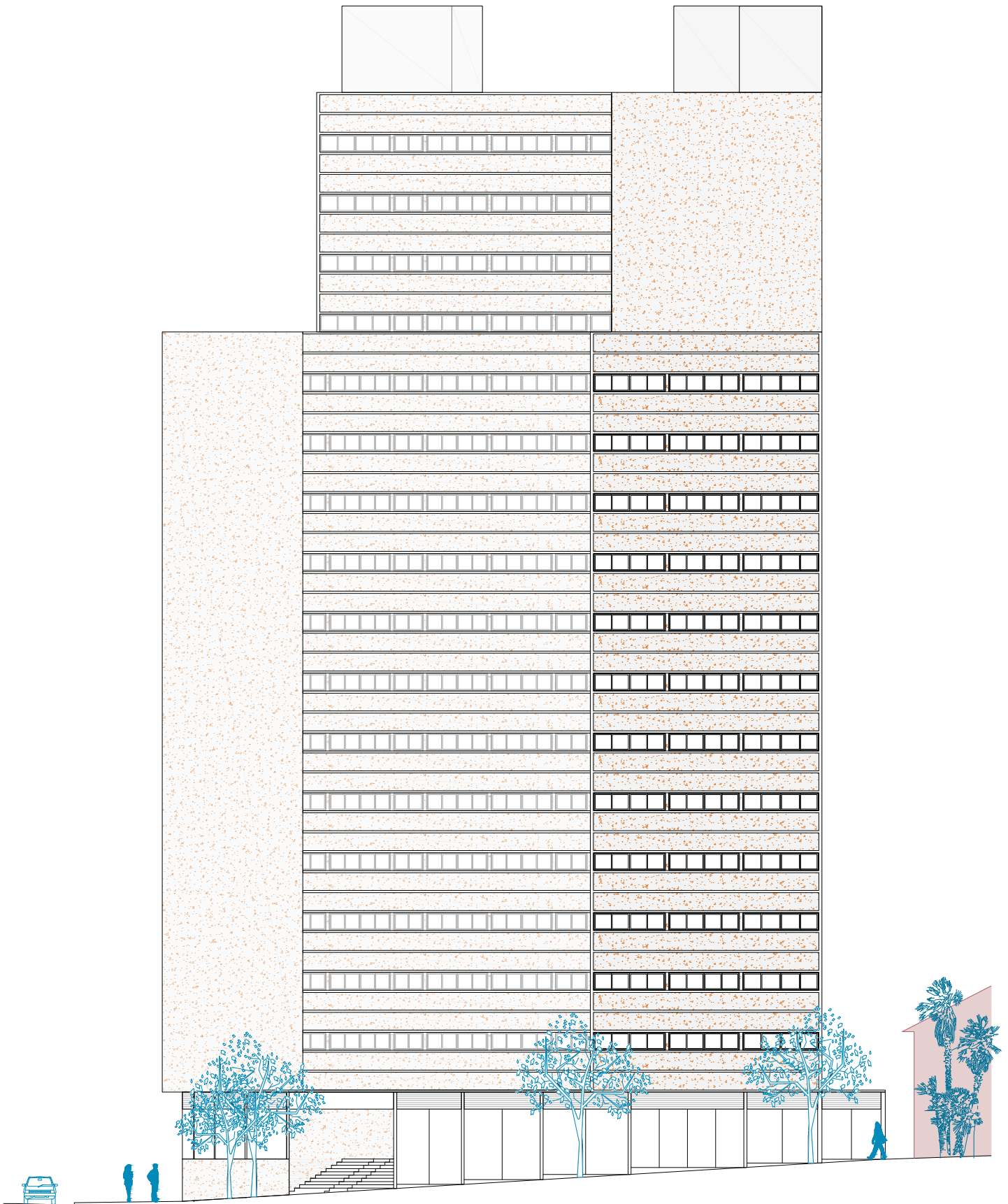
PLANTA TIPO - 9° AO 12° PAVIMENTO





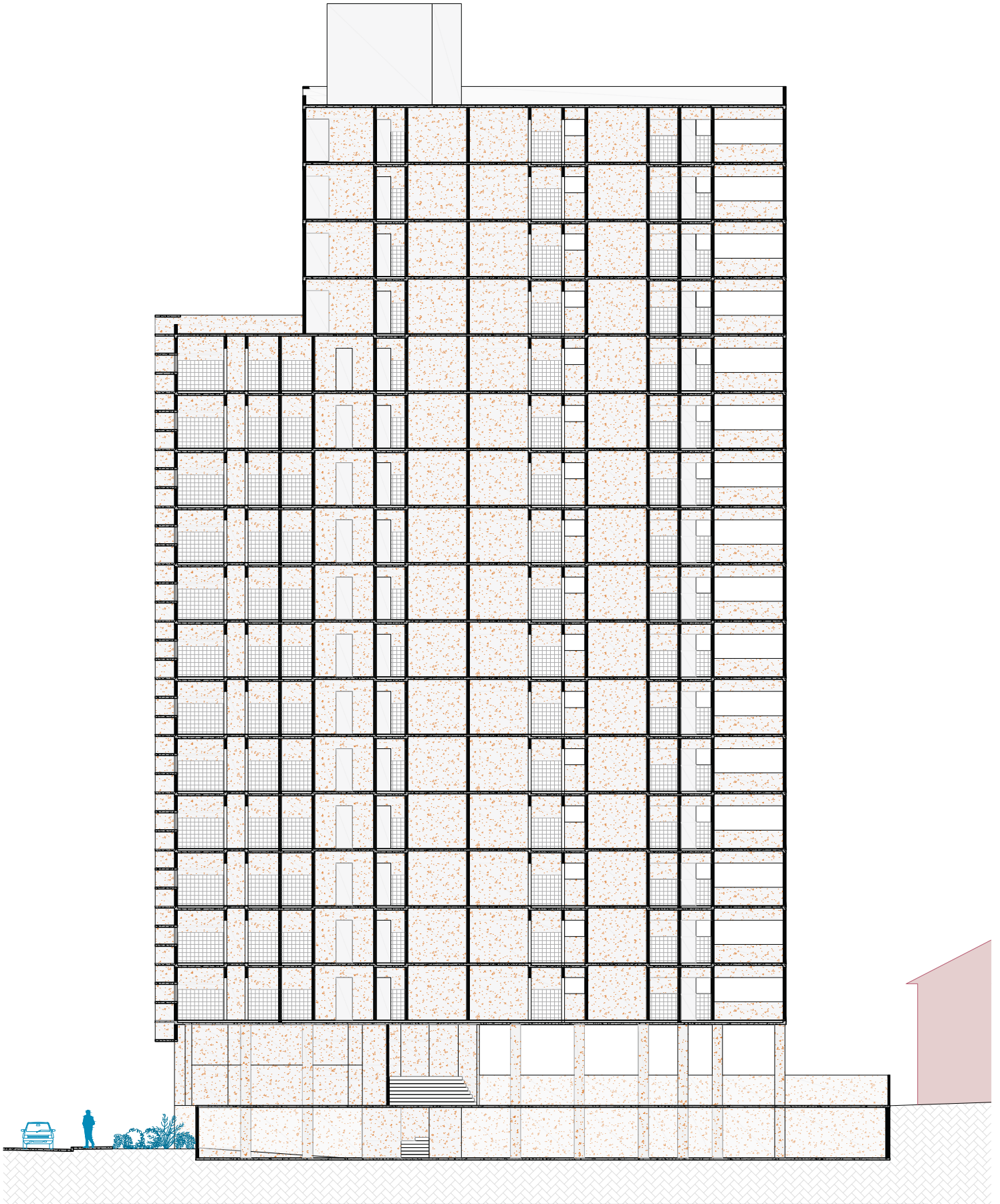
PLANTA TIPO - 13° AO 16° PAVIMENTO





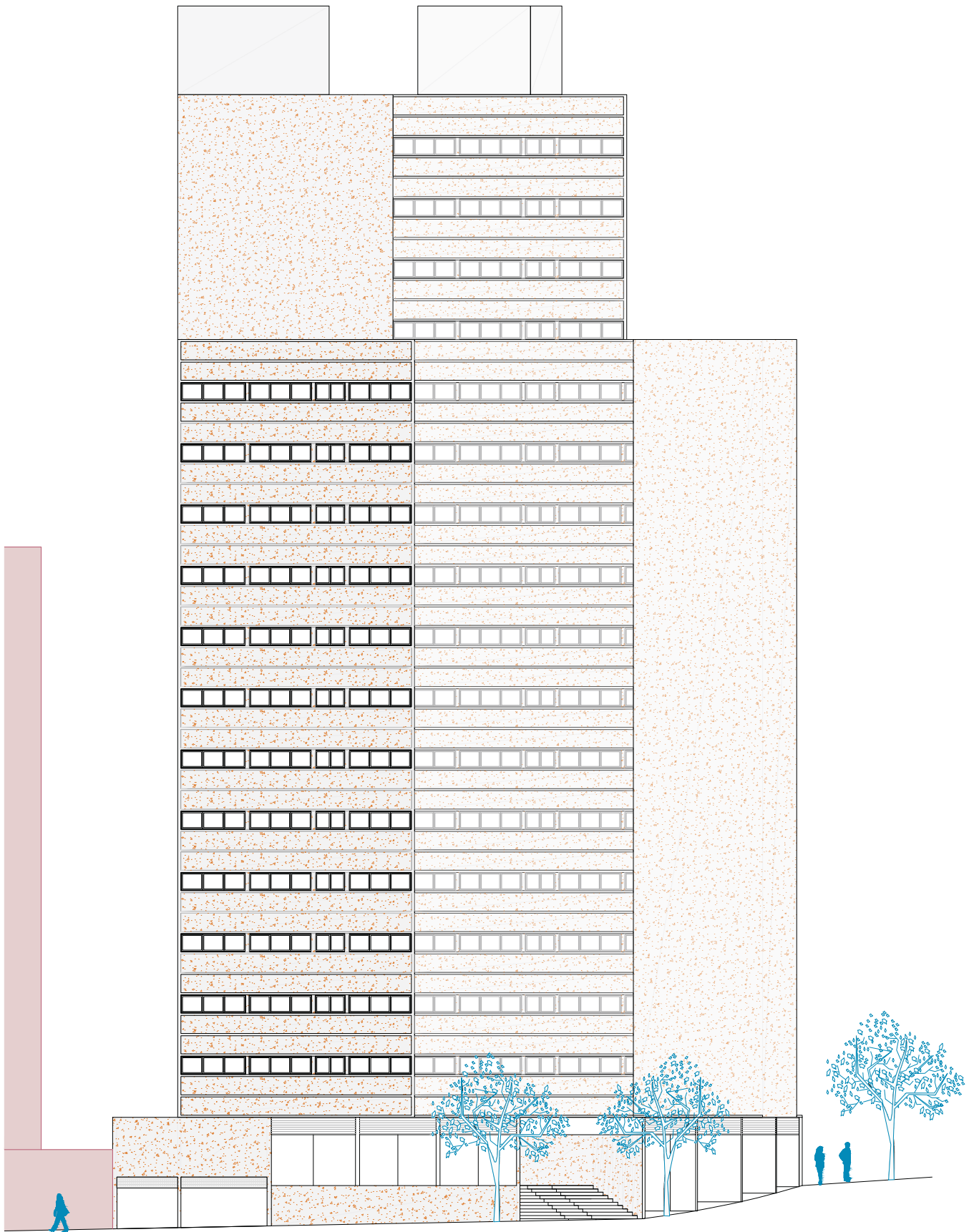
ELEVAÇÃO 01

0 5 m 10 m



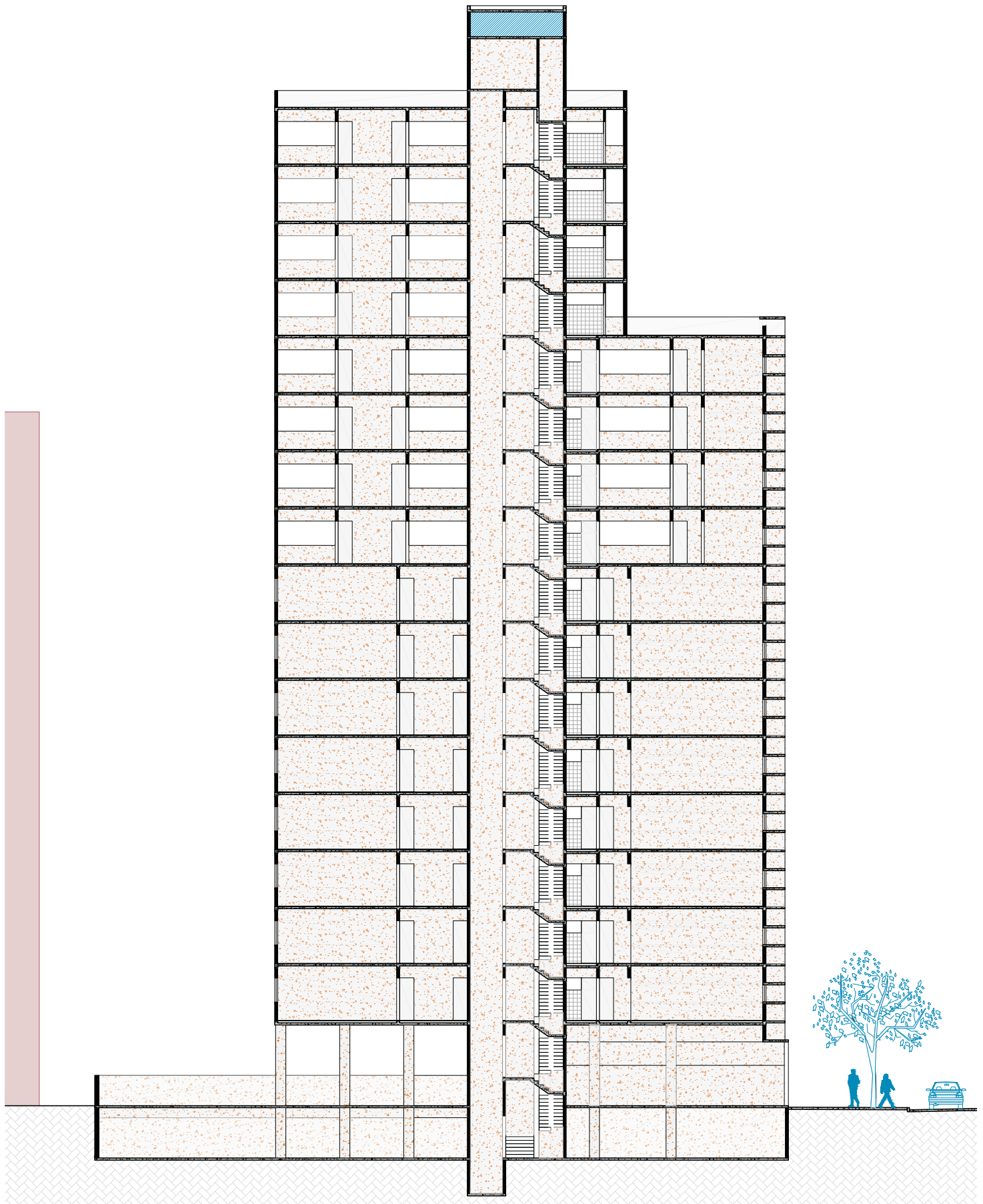
CORTE A

0 5 m 10 m



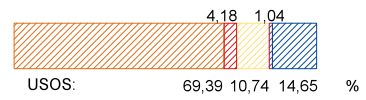
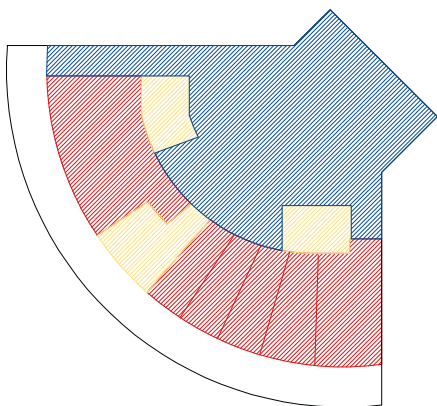
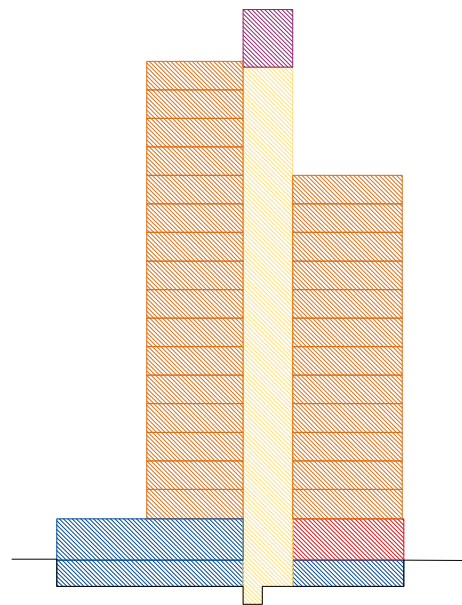
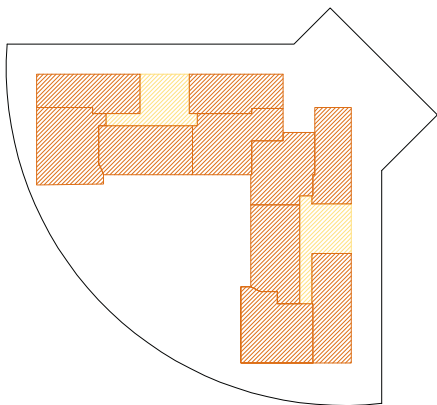
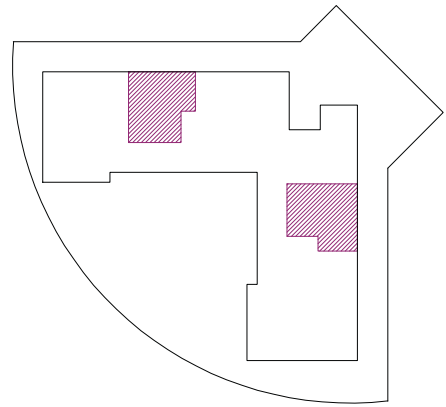
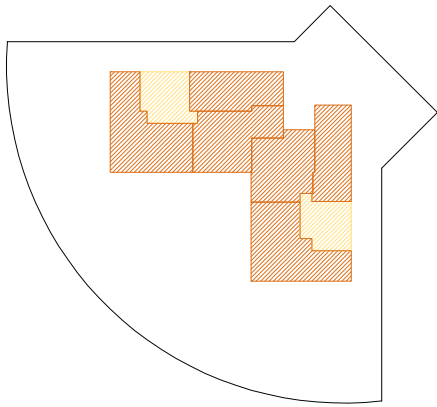
ELEVAÇÃO 02

0 5 m 10 m



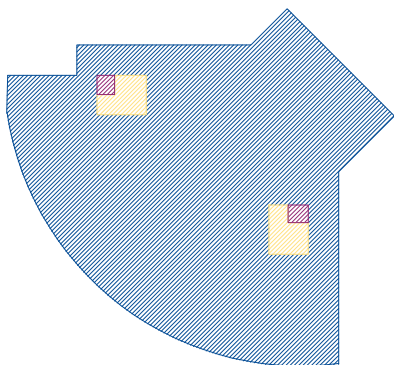
ELEVAÇÃO 02

0 5 m 10 m

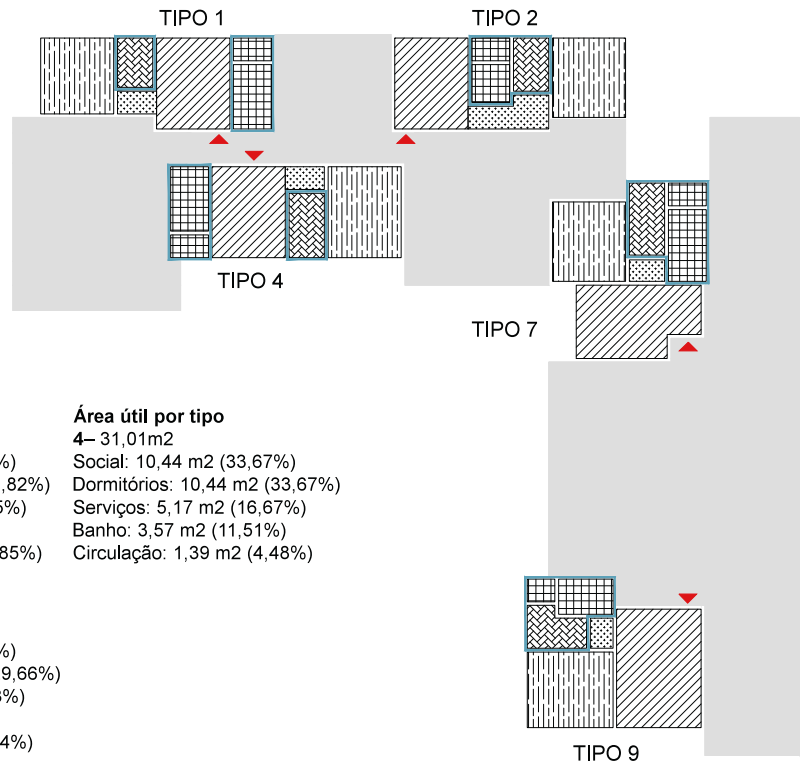


LEGENDA:

-  HABITAÇÃO
-  COMÉRCIO / SERVIÇOS
-  CIRCULAÇÃO
-  ÁREA TÉCNICA
-  GARAGEM



LEGENDA:



Área útil por tipo

1 – 28,44m²
 Social: 10,44 m² (36,71%)
 Dormitórios: 8,70m² (30,59%)
 Serviços: 5,18 m² (18,21%)
 Banho: 2,73 m² (9,50%)
 Circulação: 1,39 m² (4,89%)

Área útil por tipo

2 – 29,62m²
 Social: 10,44 m² (35,25%)
 Dormitórios: 9,13 m² (30,82%)
 Serviços: 3,60 m² (12,15%)
 Banho: 2,94 m² (9,93%)
 Circulação: 3,51 m² (11,85%)

Área útil por tipo

4 – 31,01m²
 Social: 10,44 m² (33,67%)
 Dormitórios: 10,44 m² (33,67%)
 Serviços: 5,17 m² (16,67%)
 Banho: 3,57 m² (11,51%)
 Circulação: 1,39 m² (4,48%)

Área útil por tipo

7 – 33,01m²
 Social: 13,07 m² (39,60%)
 Dormitório: 9,13 m² (27,68%)
 Serviços: 5,62 m² (17,00%)
 Banho: 4 m² (12,12%)
 Circulação: 1,19 m² (3,60%)

Área útil por tipo

9 – 34,39m²
 Social: 15,74 m² (45,77%)
 Dormitórios: 10,20 m² (29,66%)
 Serviços: 4,00 m² (11,63%)
 Banho: 3,37 m² (9,80%)
 Circulação: 1,08 m² (3,14%)

Área útil por tipo

3 – 35,90m²
 Social: 15,13 m² (42,14%)
 Dormitórios: 9,71 m² (27,05%)
 Serviços: 6,45 m² (17,97%)
 Banho: 3,22 m² (8,97%)
 Circulação: 1,39 m² (3,87%)

Área útil por tipo

5 – 34,56m²
 Social: 13,61 m² (39,38%)
 Dormitórios: 8,85 m² (25,61%)
 Serviços: 5,87 m² (16,98%)
 Banho: 3,71m² (10,73%)
 Circulação: 2,52 m² (7,30%)

Área útil por tipo

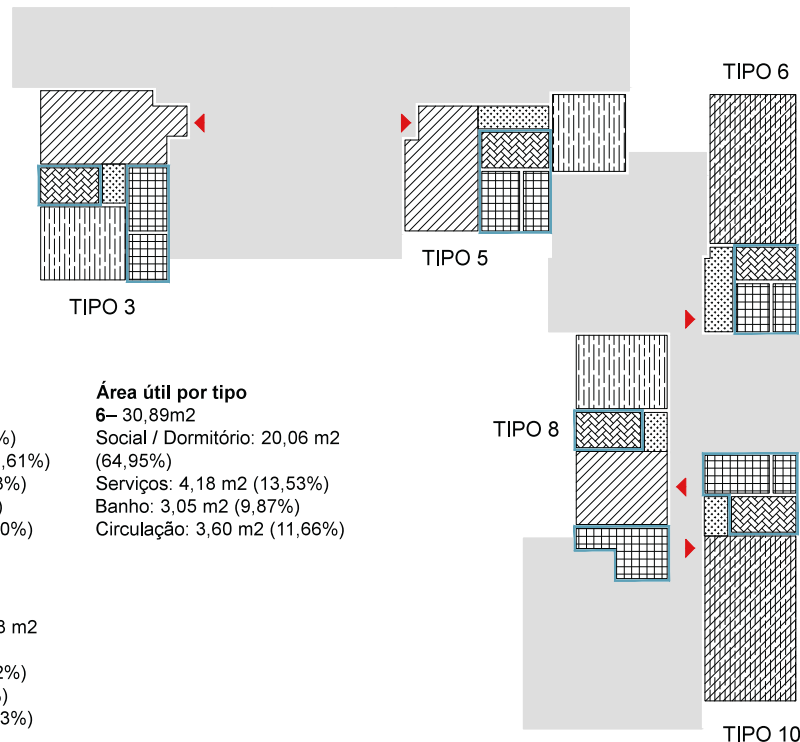
6 – 30,89m²
 Social / Dormitório: 20,06 m² (64,95%)
 Serviços: 4,18 m² (13,53%)
 Banho: 3,05 m² (9,87%)
 Circulação: 3,60 m² (11,66%)

Área útil por tipo





8 – 31,01m²
 Social: 10,44 m² (33,67%)
 Dormitórios: 10,44 m² (33,67%)
 Serviços: 5,17 m² (16,67%)
 Banho: 3,57 m² (11,51%)
 Circulação: 1,39 m² (4,48%)

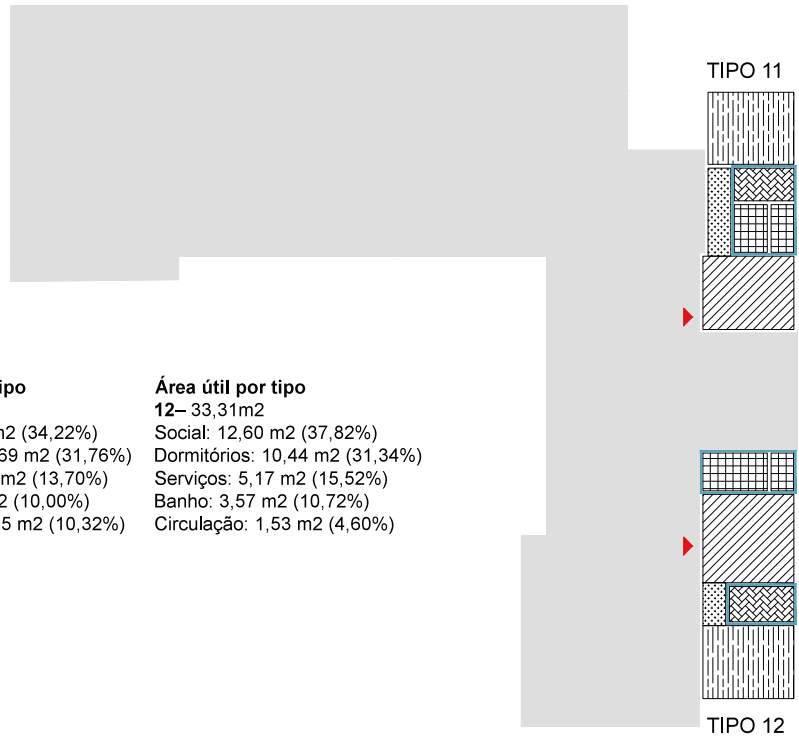
Área útil por tipo

10 – 33,75m²
 Social / Dormitório: 23,58 m² (69,87%)
 Serviços: 5,17 m² (15,32%)
 Banho: 3,57 m² (10,58%)
 Circulação: 1,43 m² (4,23%)



LEGENDA:

-  SOCIAL
-  DORMITÓRIOS
-  SERVIÇOS
-  CIRCULAÇÃO
-  BANHO
-  ÁREAS MOLHADAS
-  ACESSOS



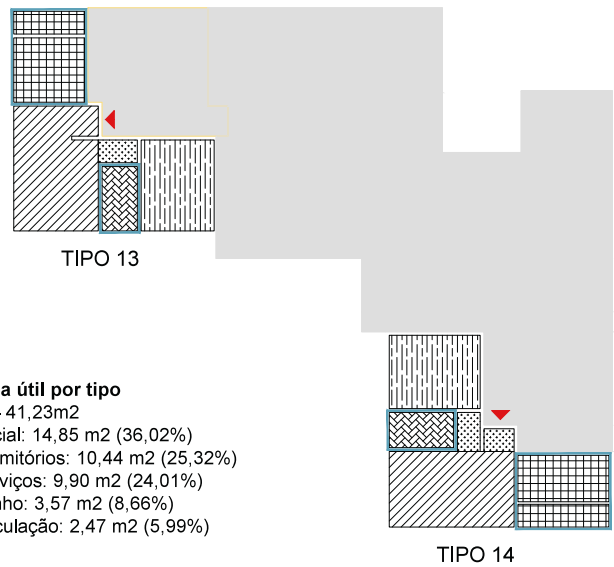
Área útil por tipo

11– 30,51m²
 Social: 10,44 m² (34,22%)
 Dormitórios: 9,69 m² (31,76%)
 Serviços: 4,18 m² (13,70%)
 Banho: 3,05 m² (10,00%)
 Circulação: 3,15 m² (10,32%)

Área útil por tipo

12– 33,31m²
 Social: 12,60 m² (37,82%)
 Dormitórios: 10,44 m² (31,34%)
 Serviços: 5,17 m² (15,52%)
 Banho: 3,57 m² (10,72%)
 Circulação: 1,53 m² (4,60%)

PAVIMENTOS 9o ao 12o



Área útil por tipo

13– 41,48m²
 Social: 16,42 m² (39,58%)
 Dormitórios: 10,44 m² (25,17%)
 Serviços: 9,66 m² (23,29%)
 Banho: 3,57 m² (8,61%)
 Circulação: 1,39 m² (3,35%)

Área útil por tipo

14– 41,23m²
 Social: 14,85 m² (36,02%)
 Dormitórios: 10,44 m² (25,32%)
 Serviços: 9,90 m² (24,01%)
 Banho: 3,57 m² (8,66%)
 Circulação: 2,47 m² (5,99%)

PAVIMENTOS 13o ao 16o

TIPO 1



TIPO 2



TIPO 3



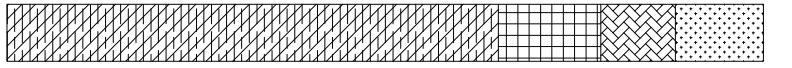
TIPO 4



TIPO 5



TIPO 6



TIPO 7



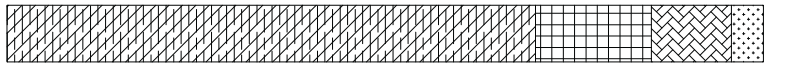
TIPO 8



TIPO 9



TIPO 10



TIPO 11



TIPO 12







TIPO 13

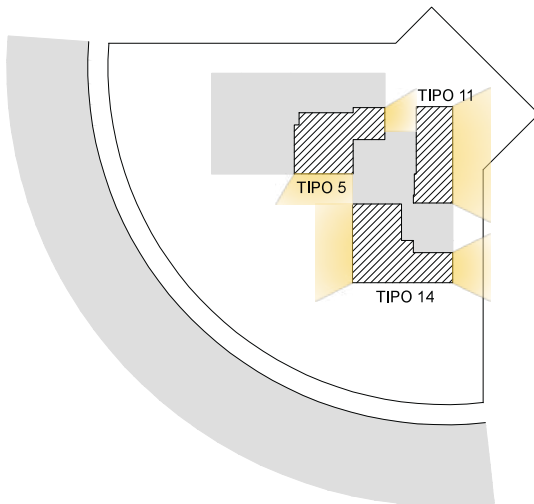
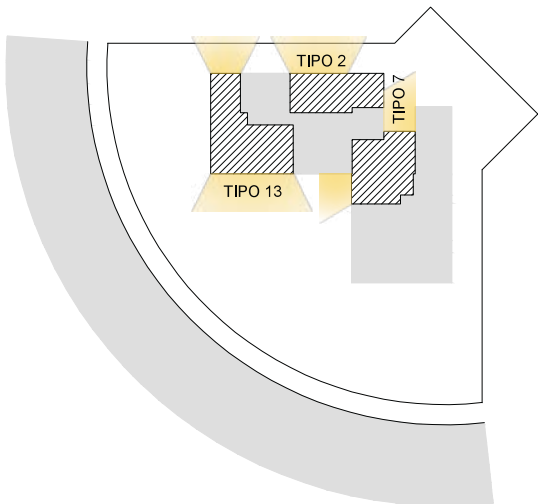


TIPO 14

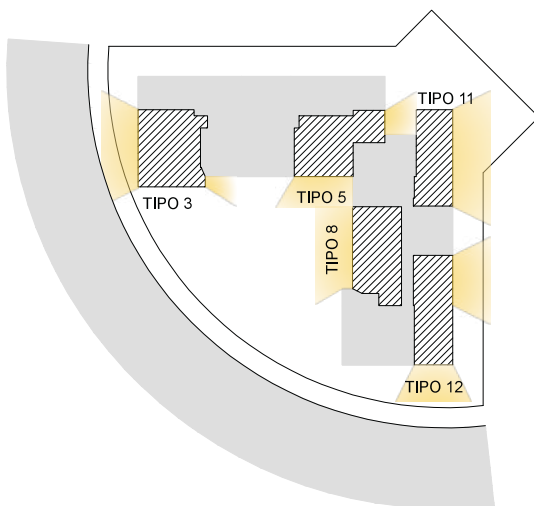
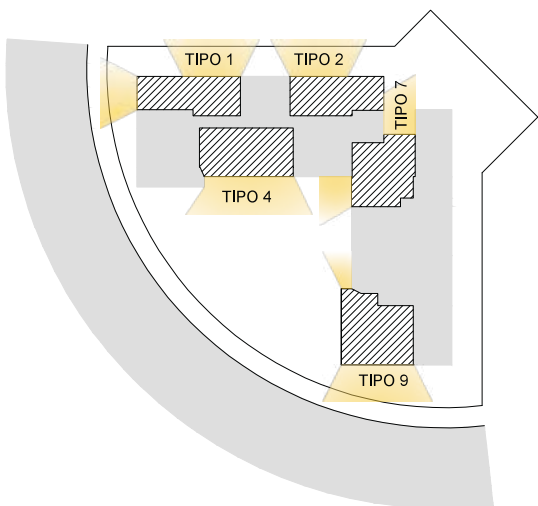


LEGENDA:

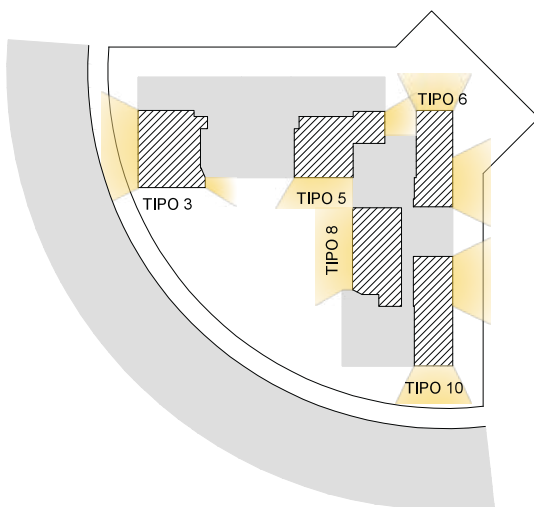
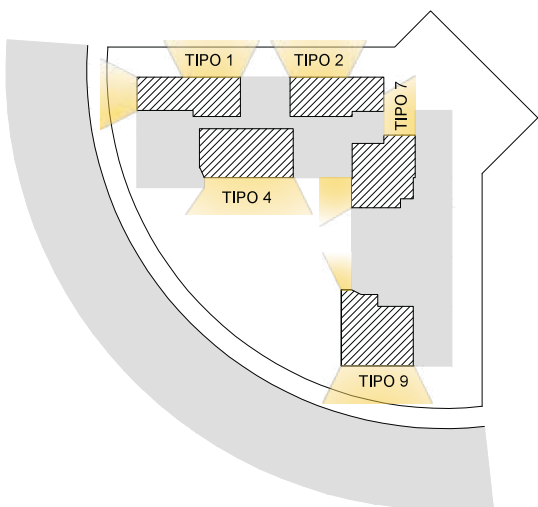
-  SOCIAL
-  DORMITÓRIOS
-  SERVIÇOS
-  CIRCULAÇÃO
-  BANHO
-  ÁREAS MOLHADAS
-  ACESSOS



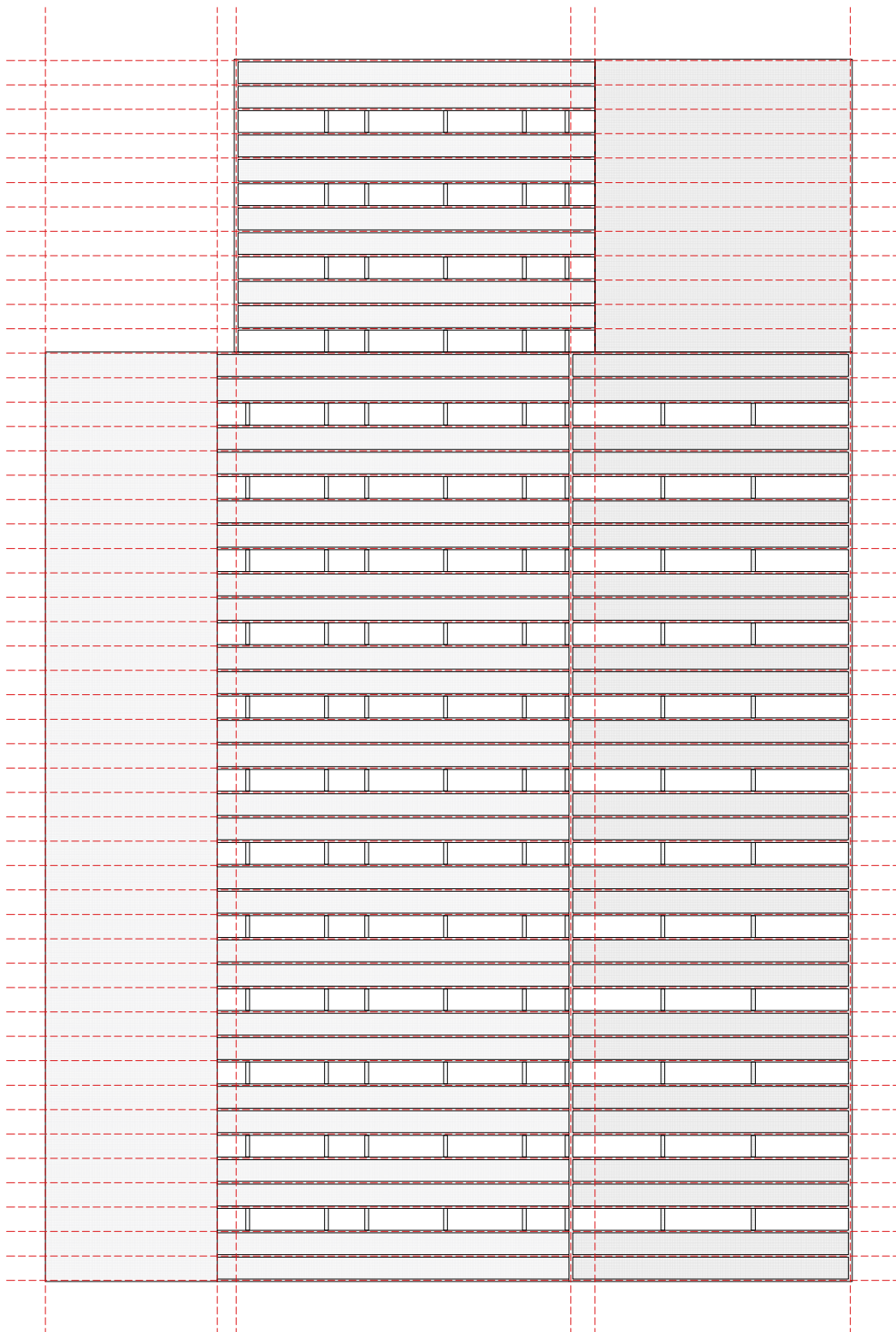
PAVIMENTOS - 13 ao 16o



PAVIMENTOS - 9o ao 12o



PAVIMENTOS - 1o ao 8o

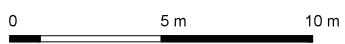


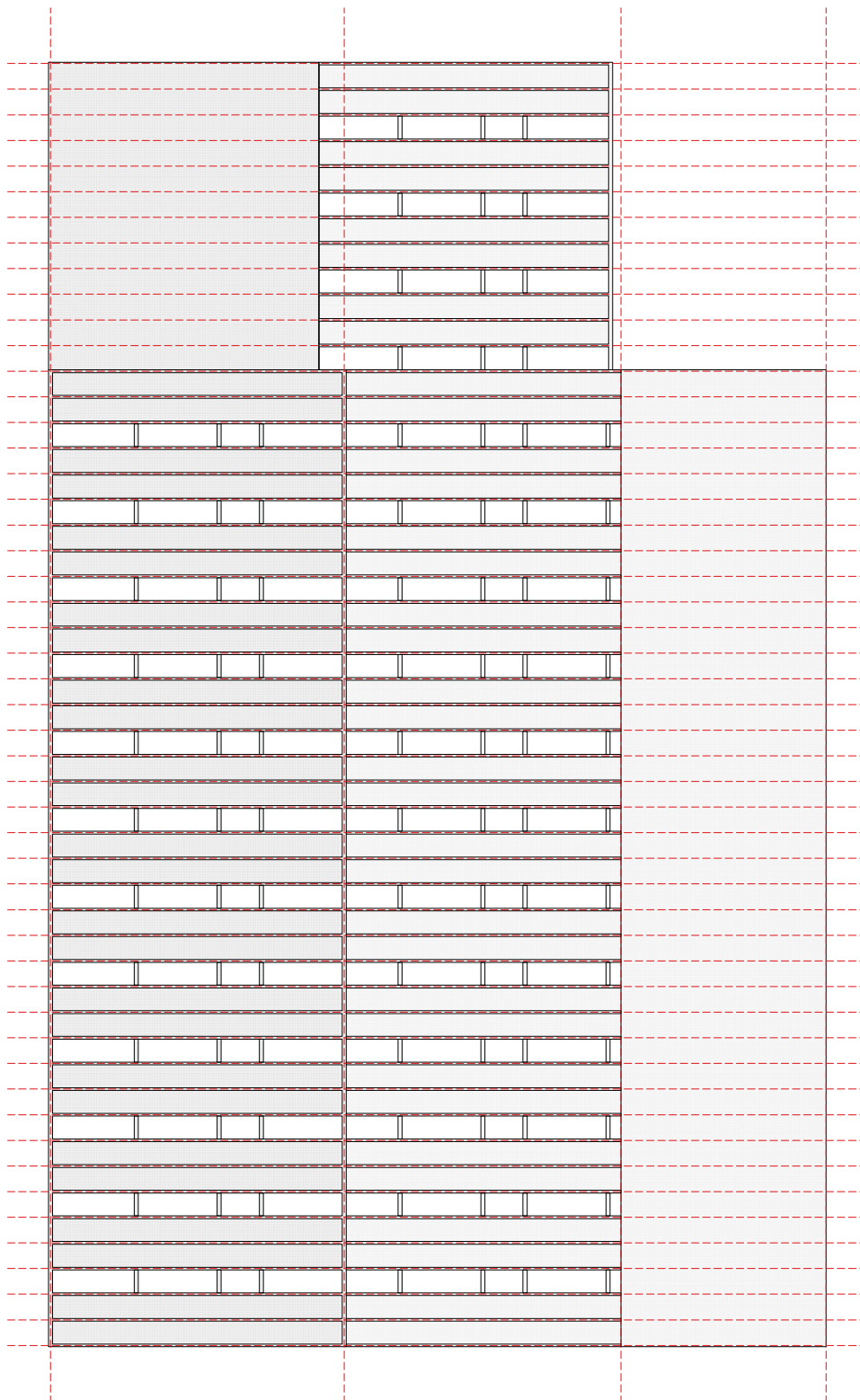
PORCENTAGEM DE ABERTURAS NA FACHADA 01:



--- GRID DE ABERTURAS E FRISOS

DIAGRAMA DE ABERTURAS - FACHADA 01



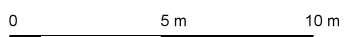


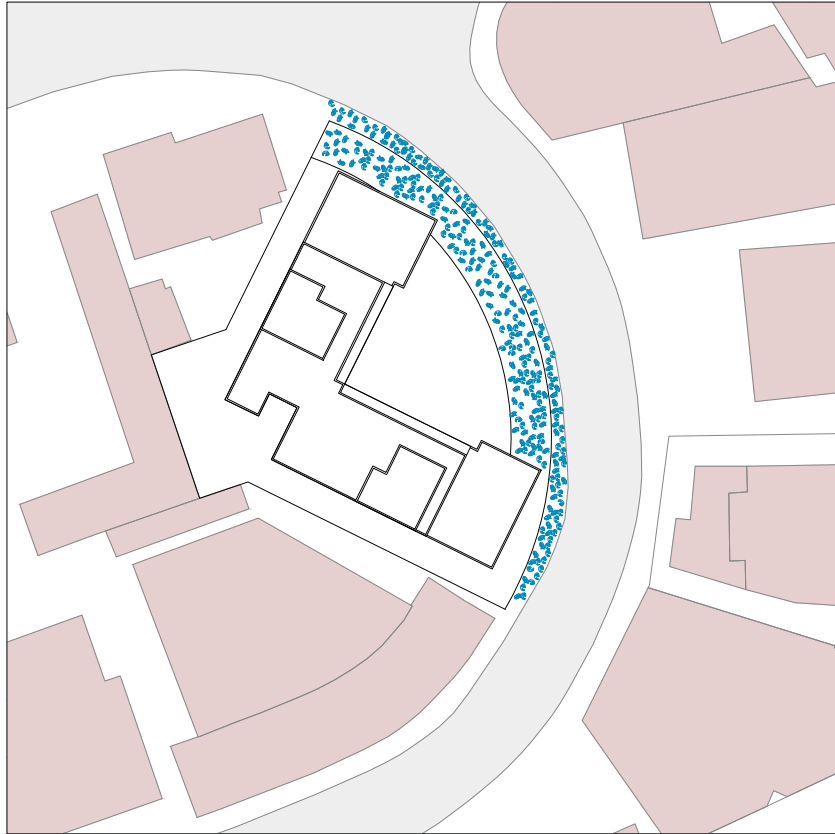
PORCENTAGEM DE ABERTURAS NA FACHADA 02:



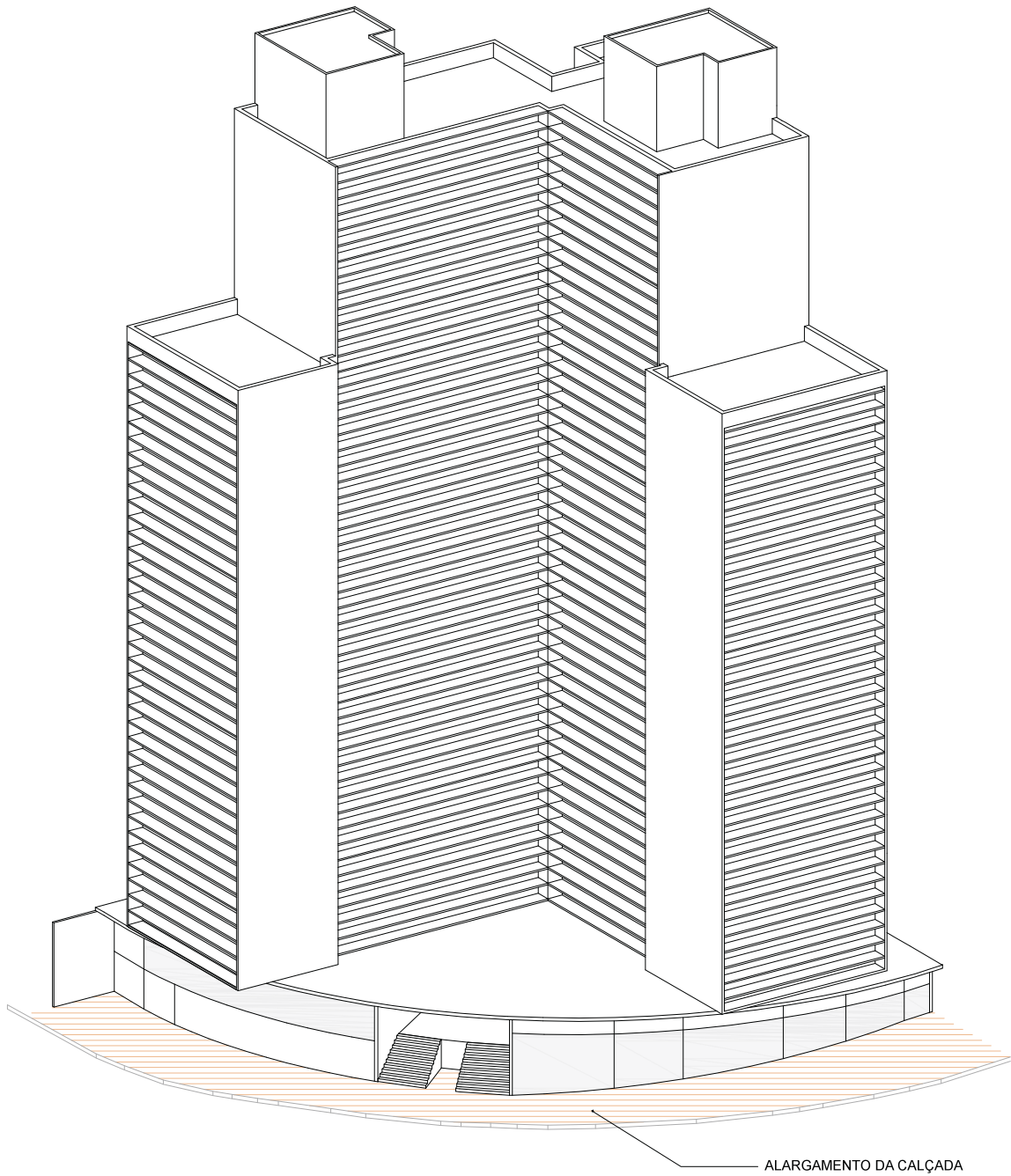
--- GRID DE ABERTURAS E FRISOS

DIAGRAMA DE ABERTURAS - FACHADA 02





POPULAÇÃO - 272 HABITANTES



ALARGAMENTO DA CALÇADA

POPULAÇÃO - 272 HABITANTES





Figuras 244 - 247: Fotos do edifício Tanabi (março de 2019 – fevereiro 2022). Fonte: autora.



EDIFÍCIO ADINE

Histórico / Localização

O edifício Adine foi construído entre os anos de 1961 e 1963 em um terreno no número 56 da Rua Fernando de Albuquerque. Um lote estreito e profundo que dá acesso a um conjunto de construções no centro da quadra e que, por isso, teve uma grande parte de sua área destinada a uma passagem de veículos que veio a ser a rua sem saída chamada Dona Teresa. A criação dela já vinha sendo discutida desde a década de 1950, como vimos nos documentos de aprovação do edifício Maria Eulália, mas só foi executada como rua particular na construção desta obra.

O terreno era de propriedade de oito pessoas, entre elas o Eng. Fortunato Ciampolini, que deu nome à construtora responsável pela obra do condomínio. O que indica a participação ativa da empresa também como investidora no empreendimento.

Autor / Construtora

O edifício erguido pela construtora Fortunato Ciampolini tem como autor e responsável técnico indicado nas plantas de aprovação na Prefeitura do Município de São Paulo o Eng. Roberto Ciampolini. Sobre o autor não foram encontradas mais informações, mas há registros de que Fortunato Ciampolini foi um dos engenheiros responsáveis no escritório do arquiteto polonês Lucijan Korngold (SILVA, 2010, p.61), aparecendo como coautor de alguns projetos em parceria com o arquiteto.

Terreno e implantação

Como já foi dito, uma grande parte do terreno foi destinada para a criação da Rua Dona Teresa, de maneira que o edifício lâmina foi implantado sem os recuos frontal e lateral esquerdo, liberando o trecho à direita e os fundos para a passagem de automóveis

e um pátio de manobras. O edifício é constituído pelo térreo mais sete pavimentos e tem continuidade de fachada com o edifício vizinho, que se encontra encostado em sua empena cega. Ambos são implantados no alinhamento do lote e há apenas a diferença de um pavimento entre eles, no entanto, o edifício adjacente não possui o térreo comercial. As construções à direita da Rua Dona Teresa, ao contrário do lado esquerdo, não se verticalizaram, sendo compostas por um conjunto de construções de um e dois pavimentos, o que favorece bastante a iluminação da maior fachada do edifício Adine, voltada para a rua interna. No início da década de 1960 já vigorava a legislação⁴⁷ que institui o coeficiente de aproveitamento máximo de 4 para edifícios de uso residencial, de maneira que o empreendimento utilizou quase todo seu potencial, chegando no índice de 3,91.

Térreo

O térreo divide sua área entre quatro programas: uma loja ocupando toda fachada voltada para a Rua Fernando de Albuquerque, diversas vagas de garagem voltadas para a Rua Dona Teresa, assim como o hall de acesso aos apartamentos e, em torno dele, áreas técnicas, como reservatório inferior e sala de medidores. A maior área é destinada às vagas de automóveis, seguida da área da loja e do hall habitacional. A Rua Dona Teresa possui um desnível de maneira que as vagas de garagem têm seus níveis adequados em relação ao terreno. Na fachada interna, após o volume da loja, há

47 - PMSP. PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. Lei nº 5.261, de 04 de julho de 1957. Disponível em <http://www.camara.sp.gov.br/biblioteca/legislacao/>. Acesso em 24/10/2020.

um recuo no térreo que cria uma marquise até o fim do edifício, cobrindo o acesso ao hall de entrada e às garagens. Na entrada da loja há também uma pequena marquise que funciona mais como uma separação visual na fachada do que para a proteção de intempéries.

Circulação

O núcleo de circulação vertical do edifício é bastante compacto, é formado por dois elevadores e uma escada, posicionados um ao lado do outro, situados no ponto em que há um alargamento no lote. Já o hall do térreo e os corredores de acesso aos apartamentos ocupam áreas maiores. No pavimento tipo a circulação chega a 15,34% do andar, fato que é justificado pela grande quantidade de unidades no pavimento com formato de lâmina, o que faz com que seja necessário um longo corredor de acesso, o qual também funciona como patamar para a escada. A iluminação e aeração da circulação se dá por caixilhos na escada e apenas um no corredor, o qual se abre para um dos fossos de ventilação. Ao lado da escada há um duto para o descarte de lixo, elemento exigido pela Lei nº 4.615 de 1955.

Pavimento tipo

No pavimento tipo temos sete apartamentos que, apesar de possuírem o mesmo programa, apresentam algumas diferenças de área e disposição dos ambientes. Existem apenas duas unidades iguais e espelhadas enquanto as demais acabam constituindo diferentes apartamentos tipo.

O programa é formado por:

- Sala (Jantar/Estar)
- 1 Dormitório
- Cozinha
- Lavanderia
- Sanitário serviço
- Banho

Os apartamentos não possuem as áreas molhadas agrupadas, mas pelas dimensões pequenas da unidade, elas ficam bastante próximas. As salas, dormitórios e lavanderias sempre se abrem para a fachada, os banhos variam entre a fachada e o fosso de ventilação, enquanto as cozinhas sempre são iluminadas e ventiladas através da lavanderia. Apesar da localização dos ambientes no tipo variar bastante, a circulação nas unidades é semelhante: o acesso ocorre pela sala e existe um pequeno hall na distribuição para o banho e o dormitório. Os únicos apartamentos que possuem pequenos vestíbulos de entrada são os localizados nas pontas das lâminas, e correspondem à continuidade da circulação horizontal comum.

O desalinhamento que ocorre na fachada da Rua Dona Teresa no pavimento tipo não é alinhada ao recuo do térreo, ele faz com que se tenha uma redução da área de parte das unidades e que o tipo localizado nessa transição tenha uma pequena varanda. Interessante notar que, mesmo com a área reduzida do apartamento, ainda há um sanitário de serviços previsto em projeto. A área social é um pouco superior à dos dormitórios, que por sua vez é um pouco superior à de serviços. Este é o único estudo de caso em que a

ventilação dos sanitários se faz através de uma chaminé de tiragem enclausurada, nos demais projetos existem átrios de ventilação e iluminação maiores e com aberturas nas divisas do lote, esse recurso se tornou possível a partir da Lei 4.615 e 1955.

Cobertura

Na cobertura está localizada a casa de máquinas posicionada sobre a circulação vertical e, em cima dela, o reservatório superior. O restante da laje é coberto por um telhado que, como nos demais estudos de caso, fica escondido pelas platibandas lineares.

Fachadas

As fachadas são marcadas por uma grelha de planos, frisos e caixilhos ortogonais, os quais são ainda mais destacados pelas diferenças de materiais e cores. As linhas horizontais da laje, para-peito de caixilhos e a marquise recebem o revestimento de pastilhas brancas. Os planos de maior destaque são em tijolo e cobogós cerâmicos da cor natural. As faces mais recuadas possuem pastilhas amarelas e alguns planos verticais recebem pastilhas cinzas. Essas variações formam uma fachada com uma composição bastante trabalhada e com movimento.

Como forma de deixar os banhos que ficam na fachada mais reservados foram previstos cobogós como forma de anteparo aos caixilhos. O térreo se diferencia um pouco do restante do edifício por ser mais sóbrio e utilizar planos maiores com apenas um revestimento: no hall e garagens foi utilizada a pastilha branca e

para a loja foi escolhido o tijolo e uma cerâmica de mesmo formato. Os caixilhos, locados no grid, funcionam como aberturas mais pontuais nas alvenarias, representando cerca de 20% da área das faces.

Materiais

Conforme vimos, a fachada é revestida por pastilhas de diferentes cores, tijolos e cobogós cerâmicos. O piso das circulações foi especificado como granilite. Na unidade habitacional, a sala e dormitórios possuem tacos de peroba e as áreas molhadas piso cerâmico com revestimento de azulejo até um metro e meio de altura. Os caixilhos são em madeira e ferro.

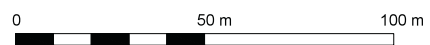
Situação atual

O edifício se encontra em bom estado de conservação e não sofreu alterações externas visíveis, foram mantidas as mesmas características do projeto original.

Figuras 248 - 262: Implantação, perspectivas, plantas, cortes, elevações e diagramas de análise do edifício Adine. Desenhos desenvolvidos pela autora com base nos projetos de aprovação disponibilizados pelo Arquivo Geral da Prefeitura do Município de São Paulo e Mapa Digital da Cidade.



SITUAÇÃO



Geral

Nome do edifício: Adine
Endereço: Rua Fernando de Albuquerque 65
Autor / Responsável técnico: Eng. Roberto Ciampolini
Construtora / Incorporadora: Fortunado Ciampolini
Ano de construção: 1961- 1963
Pavimentos: Térreo + 7 (tipos)
Unidades habitacionais: 42
Nº de tipologias: 5
Nº de dormitórios: 1
Unidades comerciais/serviços: 1
Estrutura: Concreto armado
Estado de conservação: bom
Descaracterização: baixa

Áreas

Terreno: 699,03 m²
Construída por pavimento tipo:
Térreo: 401,66 m²
Tipo: 391,00 m²
Cobertura: 26,00 m²
Construída total: 3164,66 m²

Área computável por pavimento tipo: 379,94 m²
Área computável total: 2796,12 m²
Área de projeção: 494,54 m²
Coeficiente de aproveitamento: 4
Taxa de ocupação: 70,74%
* Segundo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - Lei nº16.050 / 2014, Código de Obras - Lei 16.641/2017 e Decreto 57.776/2017.

Usos

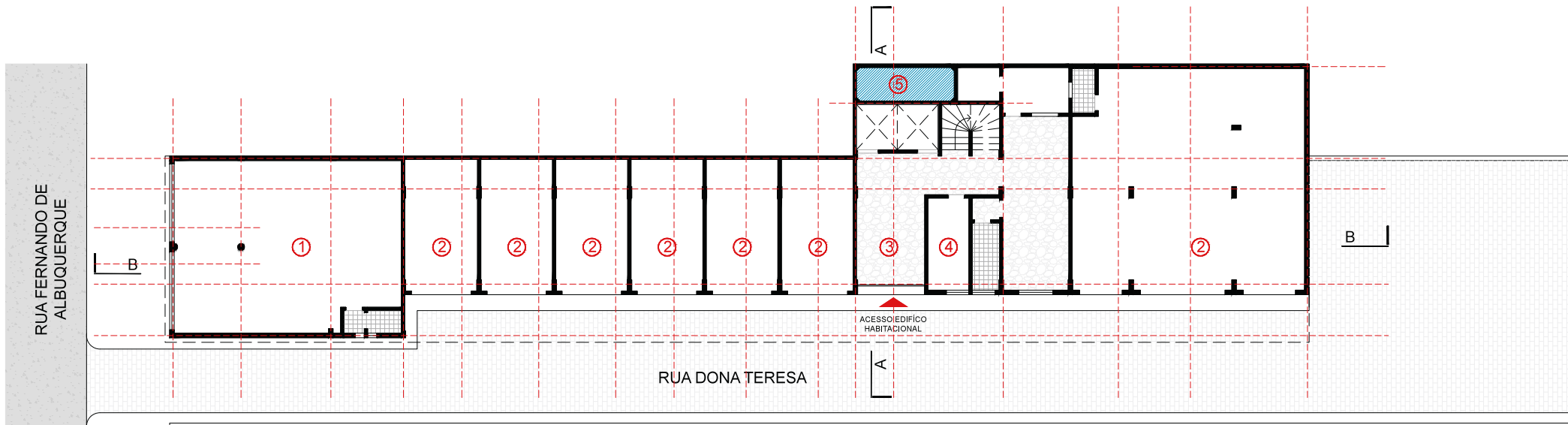
Área habitação: 42 (unidades /2312,31m² / 73,07 %)
Área comércio / serviços: 1 (unidades / 83,20 m² / 2,63 %)
Área circulação: 481,79 m² / 15,22%
Área coletiva/comum: -
Área técnica: 59,72 m² / 1,89%
Outros: -
Habitação zelador: -
Estacionamento: 12 vaga (227,64 m² / 7,19%)

Por pavimento

Habitação/ Área circulação: 330,33 m² (84,66%) / 59,87 m² (15,34%)
Comércio e serviços / Área circulação / Estacionamento/ Área Técnica: 83,20 m² (20,43%) / 62,79 m² (15,40%)/ 227,64 m² (55,90%) / 33,72 m² (8,27%)



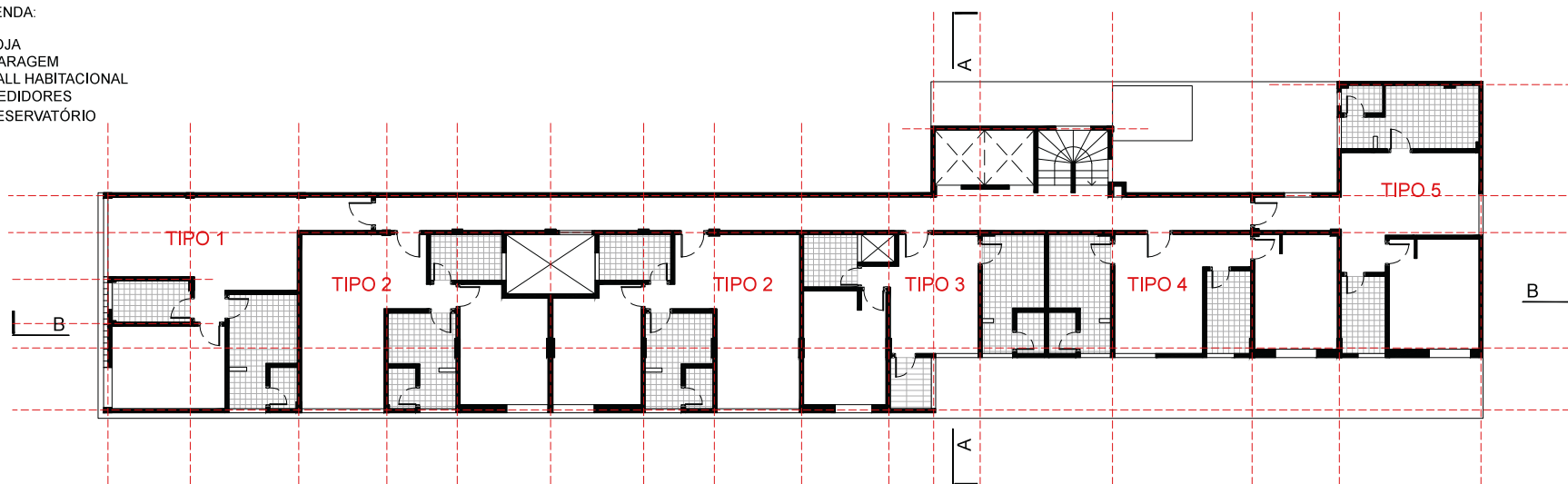
PERSPECTIVA



PLANTA TÉRREO

LEGENDA:

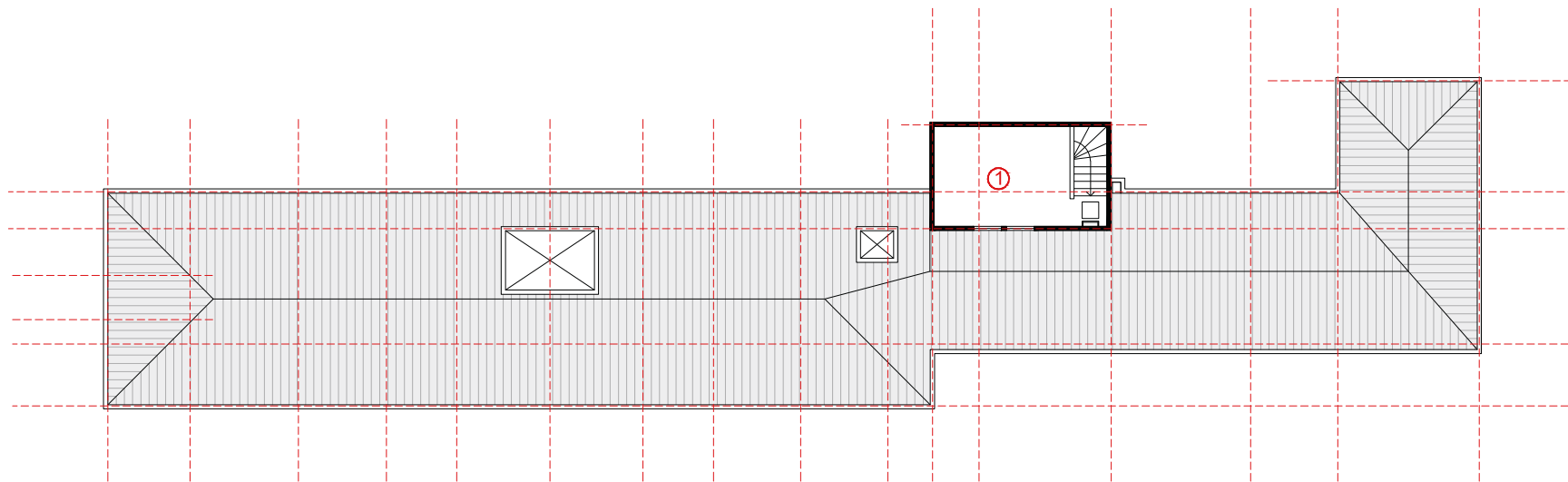
- 1 LOJA
- 2 GARAGEM
- 3 HALL HABITACIONAL
- 4 MEDIDORES
- 5 RESERVATÓRIO



PLANTA TIPO

0 5 m 10 m





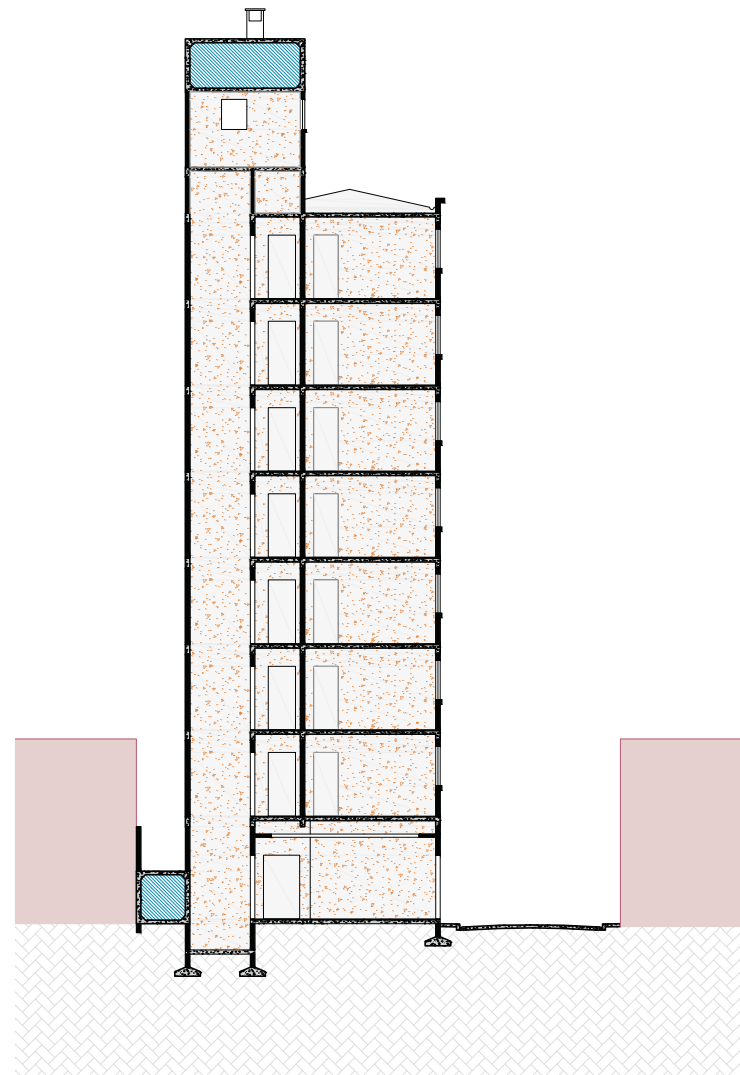
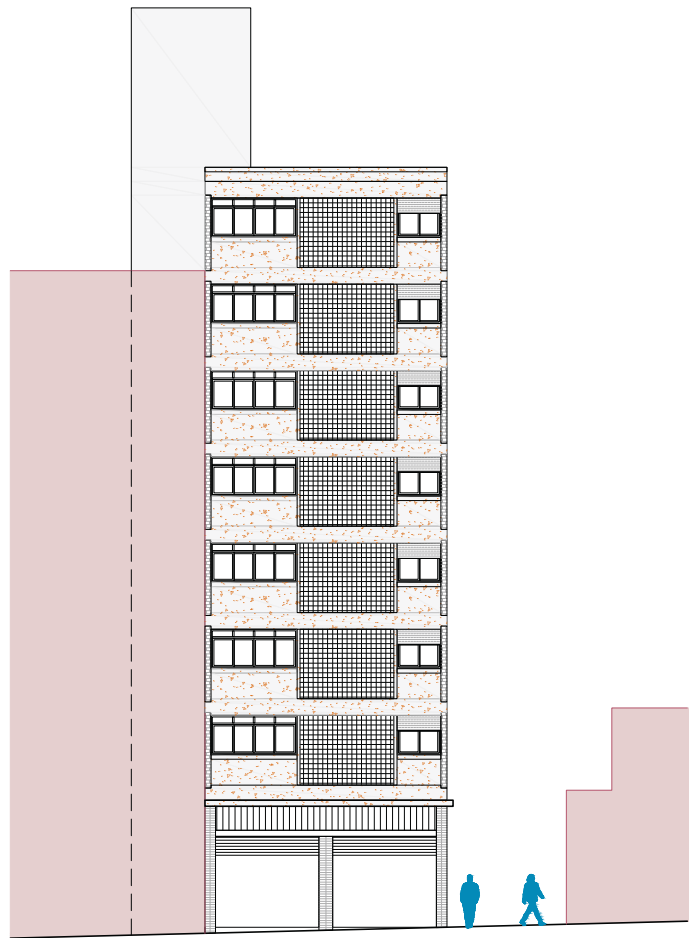
LEGENDA:

1 CASA DE MÁQUINAS

PLANTA COBERTURA

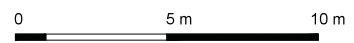
0 5 m 10 m





ELEVAÇÃO RUA FERNANDO DE ALBUQUERQUE

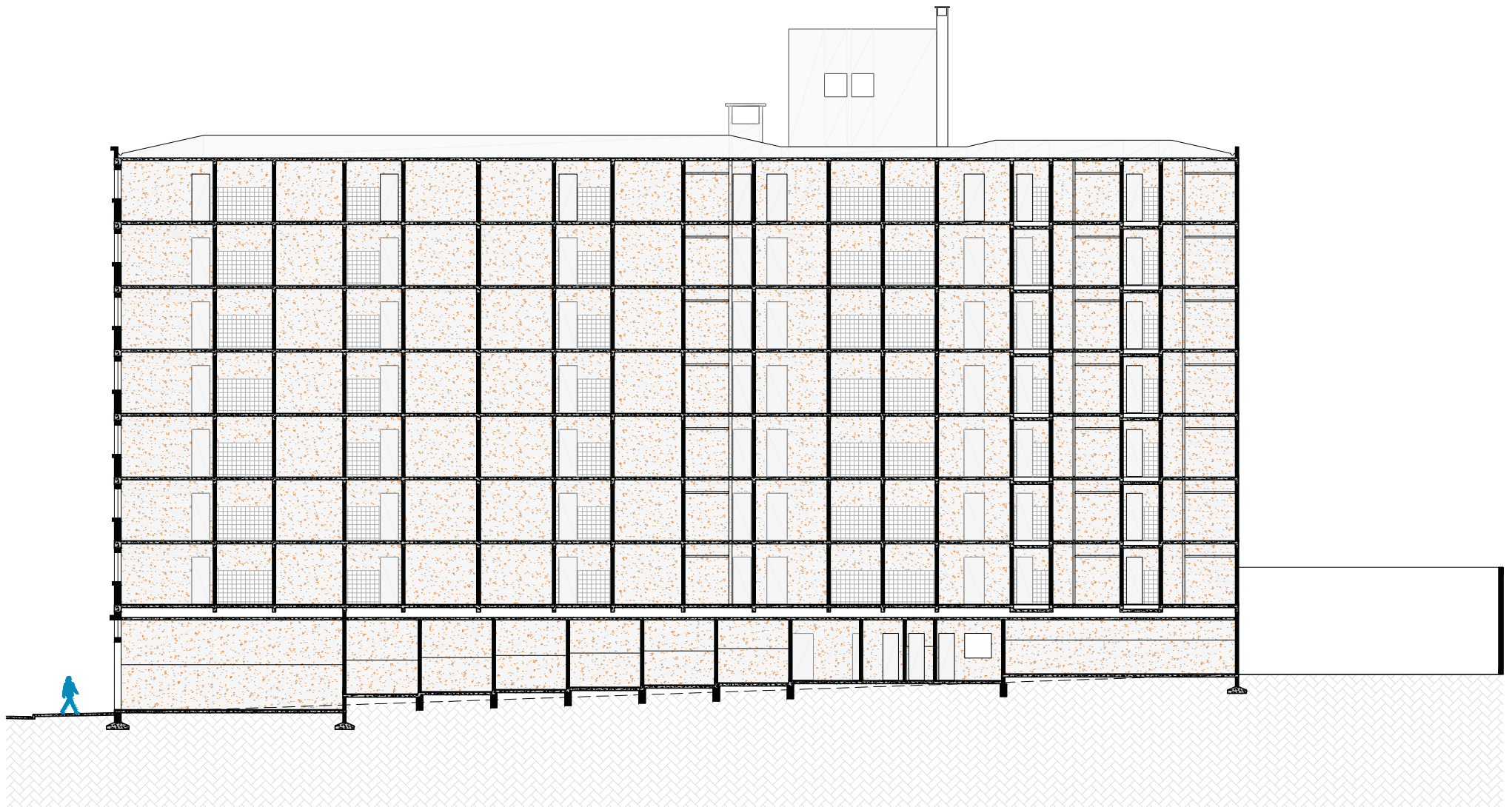
CORTE A





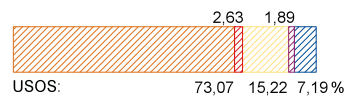
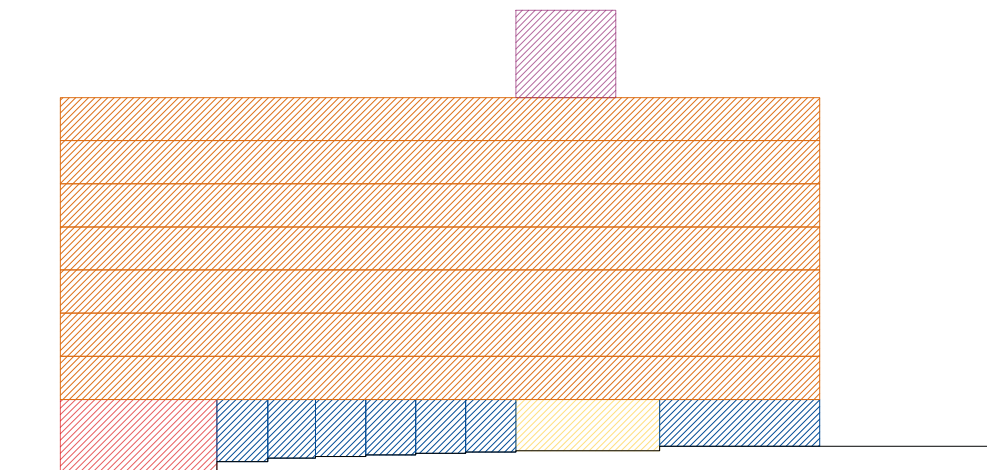
ELEVAÇÃO RUA DONA TERESA

0 5 m 10 m








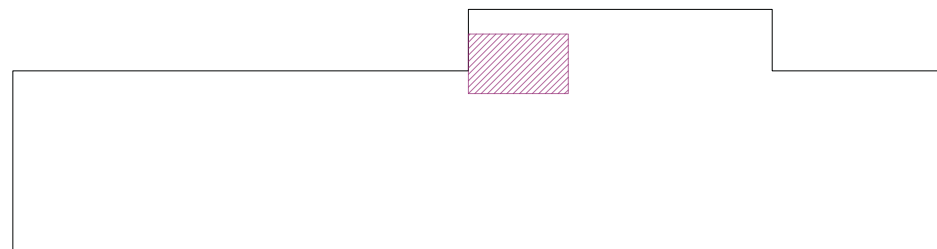
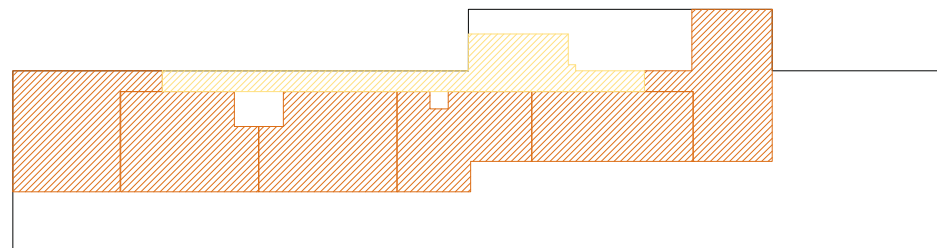
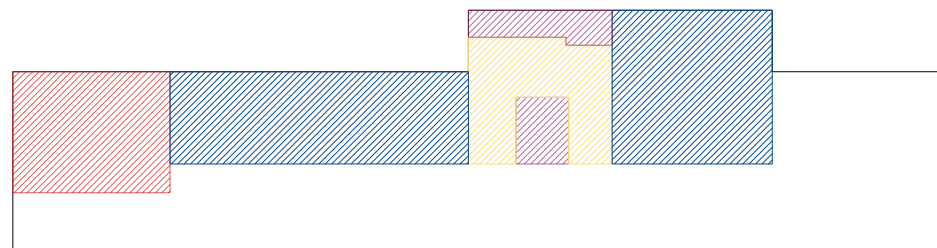
CORTE B

0 5 m 10 m




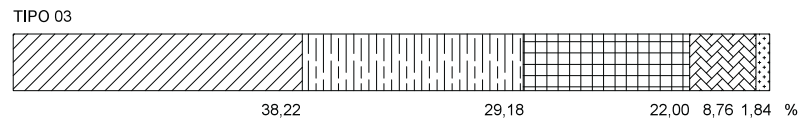
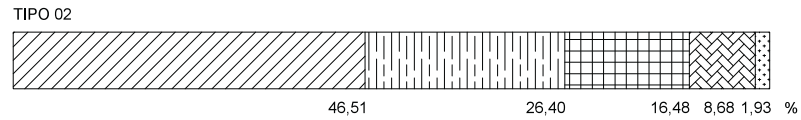
LEGENDA:

-  HABITAÇÃO
-  COMÉRCIO / SERVIÇOS
-  CIRCULAÇÃO
-  ÁREA TÉCNICA
-  GARAGEM

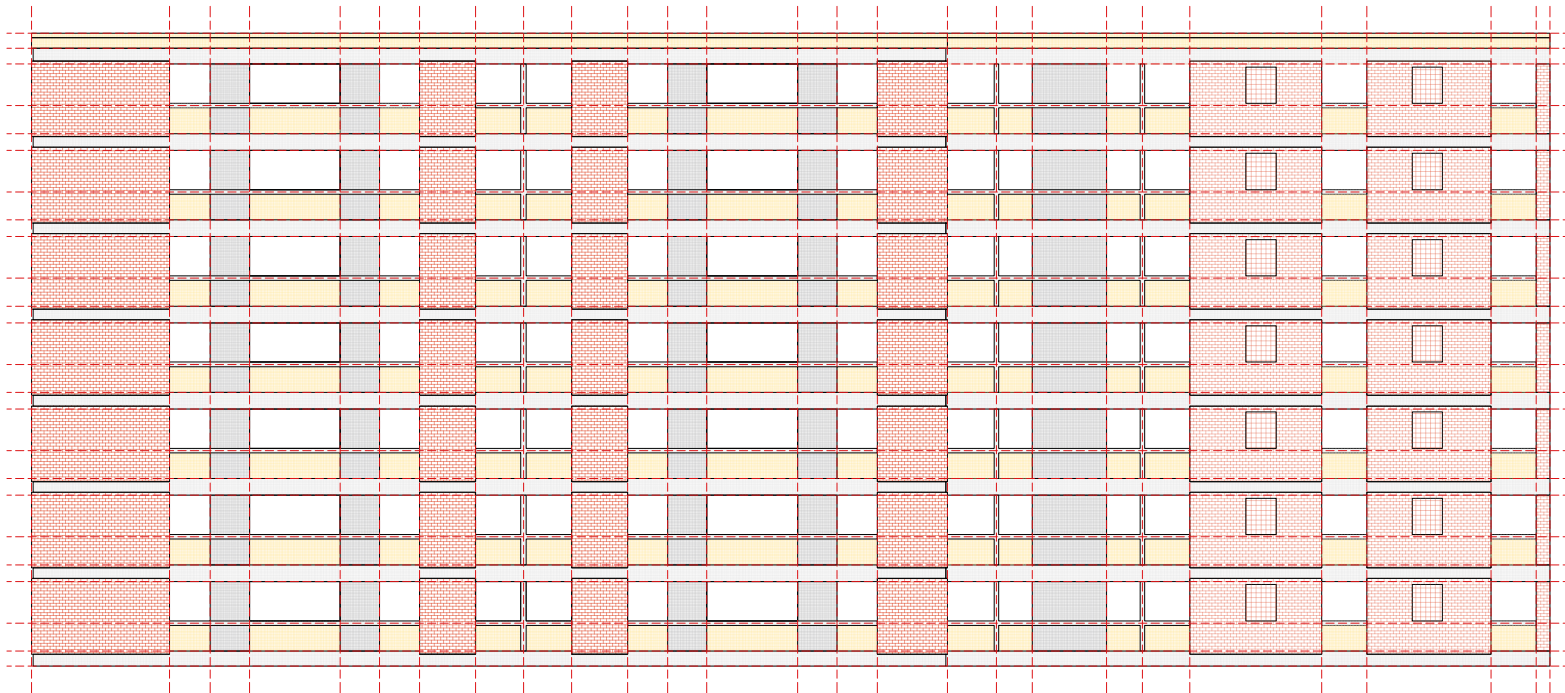


LEGENDA:

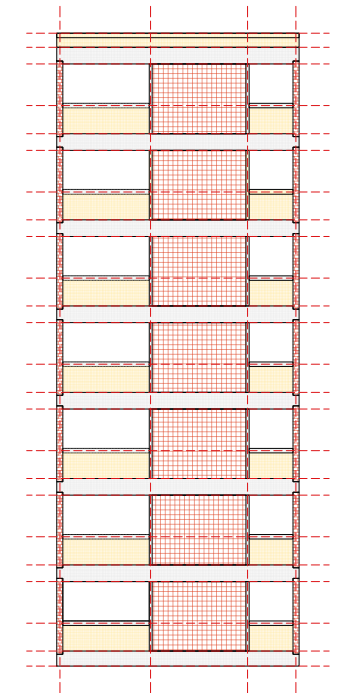
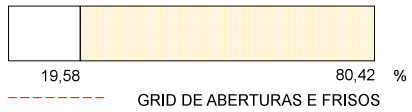
-  SOCIAL
-  DORMITÓRIOS
-  SERVIÇOS
-  CIRCULAÇÃO
-  BANHO
-  ÁREAS MOLHADAS
-  ACESSOS



Área útil por tipo 1 – 52,98m ² Social: 21,88 m ² (41,30%) Dormitórios: 12,33 m ² (23,27%) Serviços: 9,94 m ² (18,76%) Banho: 4,27 m ² (8,06%) Circulação: 4,56 m ² (8,61%)	Área útil por tipo 2 – 49,77m ² Social: 23,15 m ² (46,51%) Dormitórios: 13,14 m ² (26,40%) Serviços: 8,20 m ² (16,48%) Banho: 4,32 m ² (8,68%) Circulação: 0,96 m ² (1,93%)	Área útil por tipo 3 – 42,46m ² Social: 16,23 m ² (38,22%) Dormitórios: 12,39 m ² (29,18%) Serviços: 9,34 m ² (22%) Banho: 3,72 m ² (8,76%) Circulação: 0,78 m ² (1,84%)	Área útil por tipo 4 – 42,52m ² Social: 13,82 m ² (32,05%) Dormitórios: 12,51 m ² (29,42%) Serviços: 8,34 m ² (20,52%) Banho: 4,80 m ² (10,55%) Circulação: 2,05 m ² (4,50%)	Área útil por tipo 5 – 49,55m ² Social: 15 m ² (30,27%) Dormitórios: 13 m ² (26,24%) Serviços: 11,10 m ² (22,04%) Banho: 4,48 m ² (9,04%) Circulação: 5,97 m ² (12,05%)
--	--	---	---	--

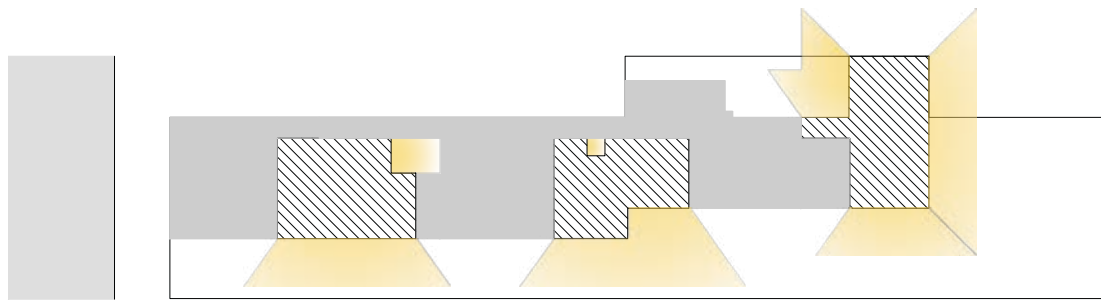


PORCENTAGEM DE ABERTURAS NA FACHADA
RUA DONA TERESA:



PORCENTAGEM DE ABERTURAS NA FACHADA
RUA FERNANDO DE ALBUQUERQUE:

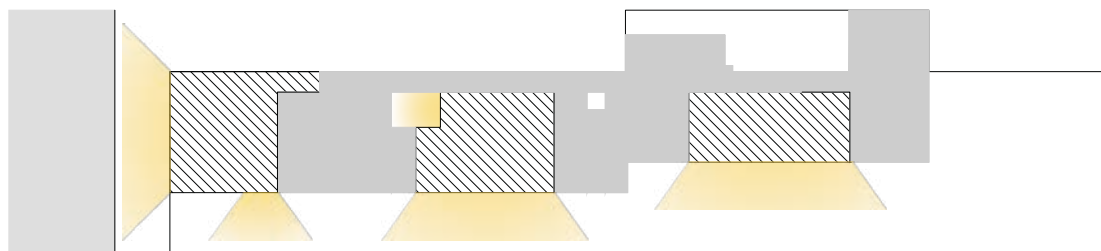




TIPO 02

TIPO 03

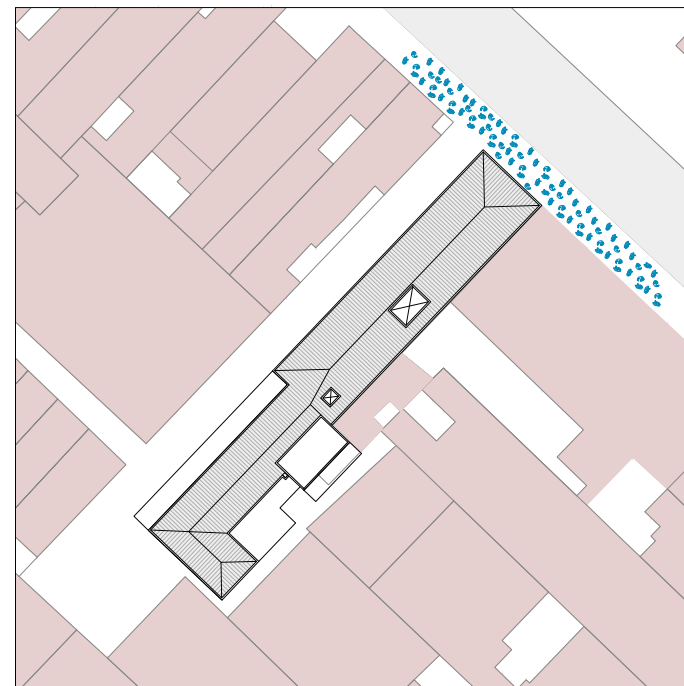
TIPO 05

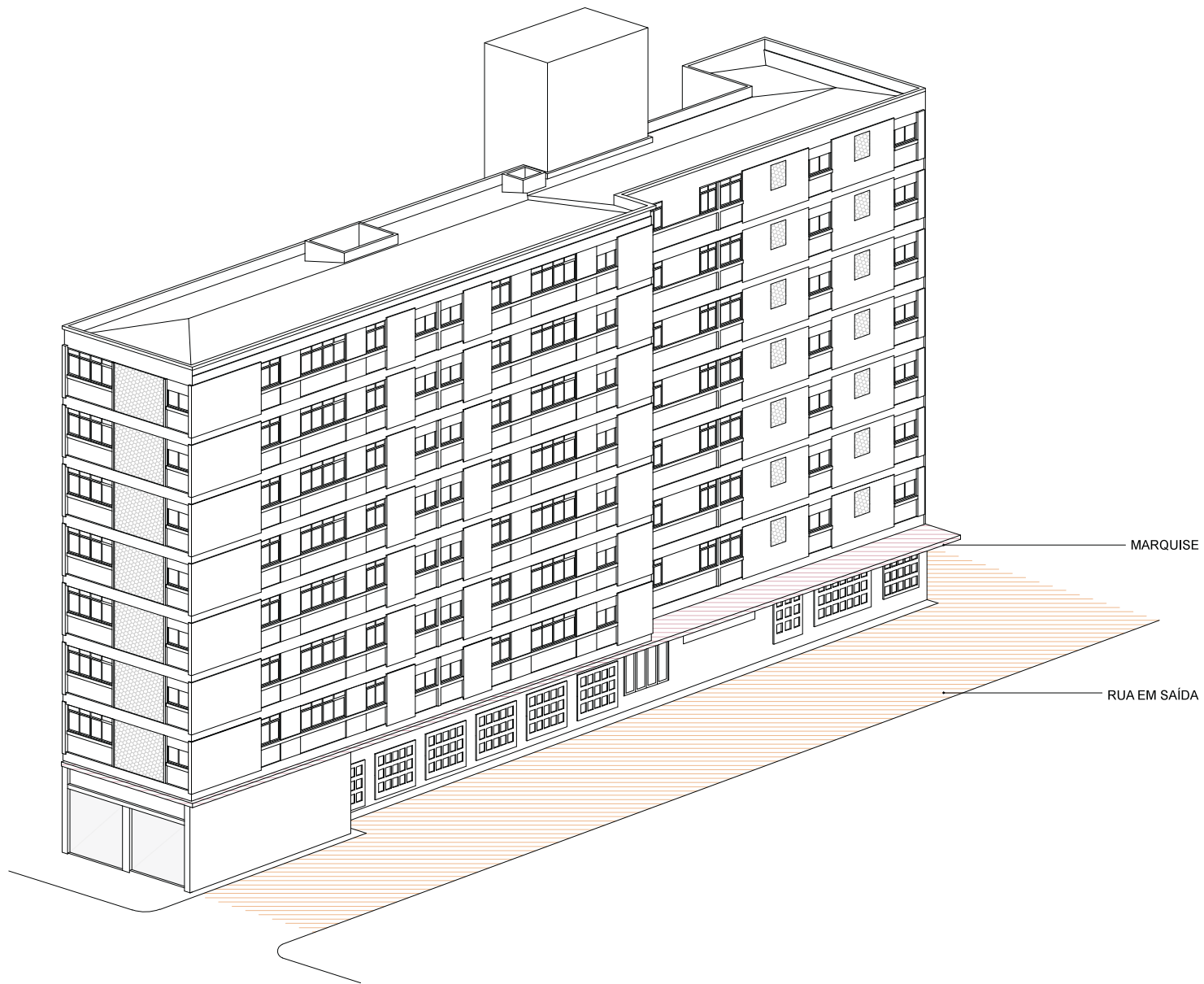


TIPO 01

TIPO 02

TIPO 04









Figuras 263 - 266: Fotos do edifício Adine (março de 2019 – fevereiro 2022). Fonte: autora.

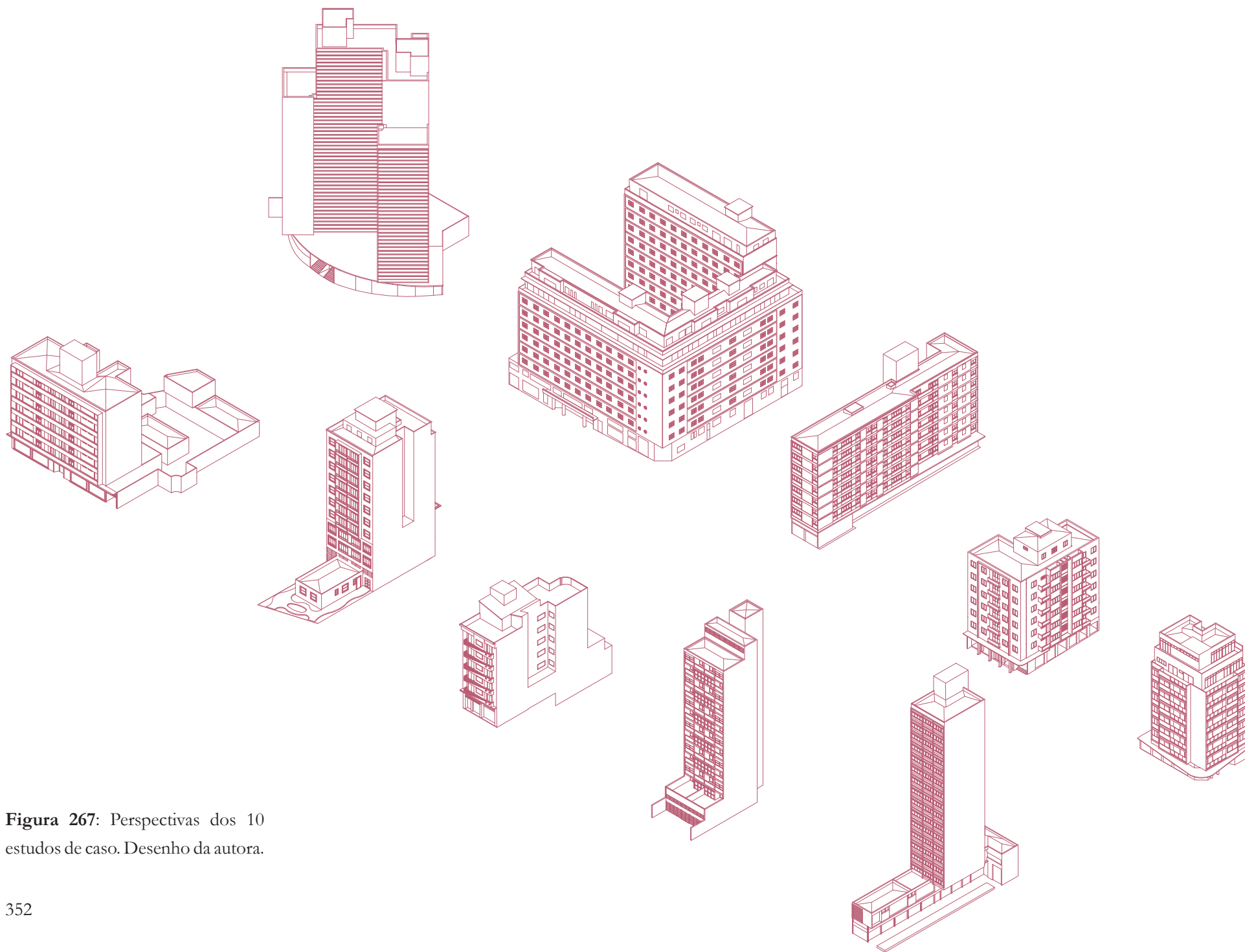


Figura 267: Perspectivas dos 10 estudos de caso. Desenho da autora.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir das análises dos dez estudos de caso podemos fazer algumas considerações gerais sobre os projetos observando quais soluções são recorrentes nessa produção habitacional moderna das décadas de 1950 e 1960, no que elas variam e as características que tornam esses edifícios exemplares que merecem ser olhados, estudados e preservados.

Ao todo foram levantadas e analisadas 50 unidades habitacionais diferentes, com metragens, organizações e programas distintos. Mas, apesar dessas variações, todas as tipologias analisadas apresentam o mesmo padrão de relação entre os ambientes. Elas se enquadram no processo de uniformização das plantas de apartamentos tratado por Anitelli em sua dissertação. Os programas são agrupados em três núcleos: o social (salas de estar e jantar), o íntimo (dormitórios e banhos) e o de serviços (cozinha, lavanderia, sanitário de serviço, despensa e dormitório de empregada).

Além disso, com exceção de alguns casos como o das quitinetes em que os usos de dormitório e sala se sobrepõem, os

demais ambientes possuem uso monofuncional, a circulação se dá através de corredores e os fluxos entre os ambientes também se mantém o mesmo: a entrada social acontece em geral pela sala de onde se acessa a varanda, a circulação e a cozinha, da circulação pode-se ir aos dormitórios e ao banho, enquanto na cozinha há a entrada da lavanderia e, na lavanderia, o acesso ao sanitário de serviço. Segundo Anitelli, essa padronização: “(...) 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” (ANITELLI, 2011,p.16-17). Mostrando que não houve uma ruptura na forma de organização da casa.

Mesmo com o uso da estrutura de concreto armado em todos os edifícios, da independência entre estrutura e vedações, os fechamentos entre todos os ambientes são feitos em alvenaria, de forma que não há a flexibilidade dos espaços inicialmente pretendida pelo movimento moderno. A reorganização deles só pode ser

feita apenas através de reformas (ANITELLI, TRAMONTANO, 2012, p.77).

Analisando a proporção da distribuição das áreas nas unidades habitacionais, vemos que na grande maioria das vezes as áreas são destinadas prioritariamente ao uso social e dos dormitórios, variando qual dos dois ocupa a maior proporção; na sequência costuma ficar a área destinada aos serviços; e, as duas menores áreas, ocupadas pelo banho e a circulação, apresentam grande alternância, principalmente pelo fato da proporção da área destinada à circulação ser a que mais varia entre os tipos.

Nas unidades habitacionais o número de dormitórios vai, desde quitinetes, com sala e dormitório integrados, até três, sendo que a maior parte são de tipos de dois dormitórios. Além da sala, dormitório, cozinha, lavanderia e banho, todos os apartamentos, com exceção do edifício Tanabi e algumas tipologias dos condomínios Aratinga, Aracuaã, Juriti e Jandaia, apresentam sanitário de serviço, mesmo em unidades de área bastante reduzida. Já o dormitório de empregada é raro entre os estudos de caso, aparecendo em apenas três tipologias. Outro programa que está presente em boa parte dos apartamentos, principalmente nos de maior área é a despensa, com dimensões bastante variadas. A presença de varadas de diferentes formas e disposições acontece no pavimento tipo de seis edifícios, nos casos em que há escalonamento, além de algumas lajes sobre os comércios, mostrando que era um elemento bastante presente.

A separação dos acessos ao apartamento entre social e serviços acontece em seis dos estudos de caso, mesmo que nenhum dos edifícios possua essa separação na circulação comum. Outra

solução utilizada, em dois dos edifícios, é a existência de um vestíbulo de acesso que faz a função de separar o fluxo social da casa do de serviço logo na entrada. Apenas os condomínios Adine e Tanabi apresentam apenas uma porta de acesso, provavelmente pelo fato possuírem áreas reduzidas, com apenas um dormitório.

Fica claro nas análises que os edifícios que se localizam em terrenos de meio de quadra apresentam um número menor de variações de tipologias habitacionais. Já os edifícios em esquinas, por levarem em conta diferentes condições, como as dimensões das duas fachadas, a quina do terreno e as necessidades de iluminação e ventilação acabam desenvolvendo uma gama maior de apartamentos tipo. Entre os 50 tipos dos 10 estudos de caso, as áreas úteis possuem uma grande variação, indo de 28,44m² até 154,22 m², no entanto, a maioria deles tem áreas nas casas de 80 e 90 m².

Como a legislação referente às normas de bombeiros ainda não existiam no período, havia uma liberdade e uma variedade maior de soluções para os núcleos de circulação vertical. As escadas ficam diretamente conectadas aos hall dos pavimentos habitacionais, se utilizando deles como patamar, de forma que em grande parte dos casos não é possível fazer o enclausuramento delas para se adequar às novas normas. Muitas apresentavam degraus em leque, algumas com formas ortogonais, outras curvas. E, apenas com exceção do edifício Tapajós, elas apresentam caixilhos que servem também de iluminação e ventilação para os halls. Vemos que a busca pela racionalidade, característica do movimento moderno, está presente na organização das circulações e infraestruturas.

A existência de um apartamento destinado ao zelador era recorrente, entre os 10 edifícios analisados sete possuem essa uni-

dade habitacional, localizada com maior frequência na cobertura do edifício e recuada em relação à fachada. O programa na maioria dos casos é composto por sala, dormitório, banho, cozinha e lavanderia, ocupando a área útil de aproximadamente 40m². Um programa muito presente nos empreendimentos mais recentes, a área de lazer condominial, não era usual no período e só está presente em dois dos edifícios com o uso de parque infantil e salão de brinquedos. Áreas destinadas ao estacionamento de veículos aparecem em cinco dos estudos de caso, no subsolo ou no térreo, normalmente com número de vagas menor que o número de unidades habitacionais.

A distribuição das áreas nos edifícios é prioritariamente residencial de 60% a 78% da área total construída, o espaço destinado ao comércio/serviços e à circulação variam bastante, o primeiro de 2,63% a 17,6% e o segundo de 6,6% a 18%. As áreas técnicas ocupam as menores porcentagens, de 1,04% a 6,34%. Os edifícios construídos no alinhamento do lote possuem de cinco a sete pavimentos, sendo a maioria composta de seis. Já aqueles que ficam recuados em relação à frente do lote vão de 10 a 16 andares.

No período analisado os volumes foram influenciados pela legislação que relacionava a altura do edifício à largura da rua e que permitia maiores alturas com recuos sucessivos, recurso observado nos últimos pavimentos de alguns dos edifícios estudados. A Lei 5.261 de 1957 que instituiu o coeficiente de aproveitamento limitou a construção de três dos projetos, tanto que um deles foi aprovado como consultórios, forma de conseguir utilizar o maior potencial do terreno (ANITELLI, 2011, p.65-66).

A maioria dos condomínios possui o edifício como um todo ou seu embasamento no alinhamento do lote. Apesar do

urbanismo funcionalista e da arquitetura moderna trazerem a tona o debate entre a relação do traçado viário com o edifício, as construções de prédios residenciais modernos em São Paulo nas décadas de 50 e 60, no bairro da consolação, pela legislação vigente, mas também pela consideração do entorno existente, mantiveram a implantação de forma a constituir a rua corredor. No entanto, como as quadras foram construídas em diferentes tempos, não se obteve uma massa construída que formasse uma ocupação homogênea em termos de alinhamentos e alturas, dificultando a percepção do espaço urbano:

A afirmação da unidade entre diversos lotes de um quarteirão pode ser entendida como uma operação de aprimoramento da percepção urbana, ao oferecer ao usuário uma imagem da cidade mais coerente e, portanto, mais apropriável. (NOTO, 2017, p.85)

Importante notar como os poucos recuos existentes nos edifícios analisados, seja o acesso da galeria comercial, a porta de acesso ao hall fora do alinhamento, ou o recuo do edifício como um todo, hoje se encontram fechados com grades. Mostrando que o imaginário de proteção e de separação do espaço público e privado tão evidente nas produções imobiliárias atuais também afeta a produção do período, mesmo que de maneira mais sutil gerando descaracterizações.

Nos estudos de caso selecionados, podemos reconhecer a tipologia da *placa e torre* tratadas por Noto em sua tese de doutorado, na qual há a separação formal entre o térreo, com programas mais públicos, de relação direta ao pedestre e ao movimento da

rua, e a torre, com programas habitacionais. O embasamento se adequando de forma mais direta com seu entorno e preexistências e a torre que pode apresentar uma forma e altura independentes. Todos os projetos analisados apresenta a separação visual entre embasamento e o restante do volume do edifício de habitação, mesmo quando pertencem ao mesmo volume, “mais uma solução pautada pelo léxico modernista, pela intenção de esclarecimento da independência funcional de dois ou mais volumes programáticos” (NOTO, 2017, p.199).

As fachadas dos edifícios são bastante variadas, com diferentes proporções de aberturas e elementos distintos, mas, na maioria dos casos, apresentam uma estética anti-monumental, anti-decorativa e a busca de uma racionalidade na composição. Fica visível a geometria e ritmo ressaltados seja pela estrutura destacada da fachada, pelo jogo de composição do deslocamento entre elementos como planos, janelas e cobogós, ou do uso de frisos, simetrias e superfícies em diferentes profundidades. Como forma de trazer movimento para as fachadas é recorrente o uso de diferentes materiais e cores, contribuindo para a demarcação das geometrias criadas. As fachadas voltadas para as ruas recebem tratamento diferenciado, com um desenho mais elaborado e materiais mais nobres que as laterais e posteriores.

A partir das informações presentes nas plantas e memoriais descritivos pode-se perceber uma padronização no uso de materiais, é frequente: o uso de pastilhas em fachadas, a presença de granilite na circulação comum, os pisos de taco e ladrilhos nos apartamentos, os azulejos até um metro e meio de altura em áreas molhadas, além dos caixilhos de madeira e ferro.

Um ponto importante dessa produção são os recursos que foram chamados aqui de acolhimentos urbanos. Um deles, presente em nove dos dez edifícios, é a marquise, trecho de cobertura que serve de abrigo para os habitantes e visitantes do comércio e apartamentos, mas também para os pedestres de forma geral. Além dela, o recuo do pavimento térreo nas esquinas, exigido pela legislação da época, gera um alargamento que facilita o fluxo dos transeuntes nos pontos de maior concentração de pessoas.

Com o objetivo de inventariar soluções diferentes para o mesmo problema, além de selecionar estudos de caso que possuísem lotes com formas e inserções na quadra diferentes, foram selecionados edifícios com terrenos de áreas variadas que vão de 223,33m² a 2092,50m². Dos três maiores, dois são os que apresentam o maior número de unidades habitacionais e conseqüentemente o maior número de moradores. Além da maior área disponível para construção, outro fator que contribui para a obtenção do maior número de apartamentos é a previsão de unidades menores, como as de um dormitório.

As informações obtidas na documentação para aprovação dos projetos na Prefeitura do Município de São Paulo permitiram, além do acesso aos desenhos, ver um pouco da história da produção do edifício. Estão disponíveis informações sobre os proprietários dos terrenos, os quais podem ser enquadrados em três casos: terrenos de proprietário único, de diversos proprietários ou pertencente a uma sociedade organizada. O que ilustra a variedade de agentes construtores do período. Interessante notar que em dois casos o proprietário era dono também de terrenos vizinhos que também foram verticalizados.

No início desta pesquisa estava entre um dos objetivos descobrir quem eram os autores dos edifícios ainda desconhecidos do meio acadêmico. Na documentação de aprovação, as únicas informações disponíveis sobre o tema são os nomes presentes indicados como autores e responsáveis técnicos nas plantas e pedidos de análise dos projetos. Entre os 10 nomes temos três arquitetos, dois deles engenheiros arquitetos, cinco engenheiros, uma assinatura por parte da construtora e um autor sem a indicação de sua formação. No entanto, conhecendo o campo profissional da época, não podemos descartar a possibilidade de que outros profissionais possam ter sido os autores dos projetos, atuando como parte das equipes das construtoras, mas sem assinar a documentação oficial.

O material disponibilizado pelo Arquivo Geral da Prefeitura do Município de São Paulo é formado pelas diferentes versões dos projetos, contendo plantas, cortes, elevação da fachada principal, memorial descritivo, pedidos de aprovação e de habite-se dos edifícios, além de pedidos de alterações e correções dos projetos por parte dos técnicos da prefeitura. Parte dessa documentação está legível, com poucas avarias, enquanto outros já possuem rasgos ou seus desenhos estão praticamente apagados. Recentemente esse material está sendo digitalizado por parte da prefeitura o que garantirá a preservação desse acervo e facilitará o acesso a ele. Importante ressaltar que, com o novo formato de aprovação com projeto simplificado, composto apenas pela geometria geral dos edifícios, esse tipo de pesquisa não será mais possível de ser desenvolvida.

Podemos levantar a possibilidade do fato que a não obrigatoriedade de recuos e a intenção da obtenção do melhor aproveitamento financeiro do empreendimento tenha gerado uma maior

diversidade de plantas, relacionadas aos formatos e peculiaridades dos lotes:

Se por um lado os lotes – herdados, em sua maioria, da cidade antiga – apresentam dificuldades de compatibilização com os modelos modernos e seus cinco princípios (pilotis, planta livre, fachada livre, janelas em fita e terraço jardim) ficam evidentes a quantidade de variações tipológicas surgidas dos arranjos para os lotes pré-existentes. (ALMEIDA, 2015, p.230)

O interesse desta dissertação pela análise desses projetos está relacionada às qualidades do edifício com relação ao programa habitacional, com ambientes bem dimensionados com boa iluminação, ventilação e uma organização racional de programas e infraestruturas, mas principalmente por sua relação com a cidade, a rua e os pedestres. A variedade das soluções espaciais, a construção de térreos que acolhem e geram uma escala agradável para o pedestre, além da criação de espaços para lojas, restaurantes, cinemas, livrarias e outros usos, são premissas importantes para fortalecer a vida da rua e a apropriação do espaço público por parte dos moradores e visitantes da cidade, como contraponto à vida cada vez mais murada e segregada impulsionada pelo mercado imobiliário. Assim, procuramos contribuir para a ampliação do conhecimento dessa produção da cidade com uma abordagem que possa dialogar e abrir novas possibilidades de análise em outras pesquisas.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Livros

ARRUDA, Maria Arminda do Nascimento. *Metrópole e cultura. São Paulo no Meio do Século XX*. São Paulo: Edusp, 2015.

BICCA, Paulo. *Arquiteto a máscara e a face*. São Paulo: Projeto Editores Associados, 1984.

CHIODETTO, Eder [org]. *German Lorca*. São Paulo : Cosac Naify, 2013.

CORONA, Eduardo; LEMOS, Carlos A. C. *Dicionário da arquitetura brasileira*. São Paulo: Romano Guerra, 2017.

COSTA, Helouise; SILVA, Renato Rodrigues da. *A fotografia moderna no Brasil*. São Paulo: Cosac Naify, 2004.

COSTA, Sabrina Studart Fontenele. *Edifícios modernos e o traçado urbano no centro de São Paulo (1938-1960)*. São Paulo: Annablume Editora, 2015.

_____. *Modos de morar nos apartamentos duplex. Rastros de modernidade*. Cotia - SP: Ateliê Editorial, 2021

ESPADA, Heloisa (org.). *Geraldo de Barros e a fotografia*. São Paulo: IMS: Edições Sesc São Paulo, 2014.

FARKAS, Thomaz. *Thomaz Farkas, Fotógrafo*. São Paulo: DBA, Melhoramentos, 1997.

_____. *Memórias e descobertas*. São Paulo: Galeria Luciana Brito, 2014.

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

GUERRA, Abilio; GIMENEZ, Luis Espallargas; SERAPIÃO, Fernando. *João Kon, Arquiteto*. São Paulo: Romano Guerra editora, 2016.

HARVEY, David. *A loucura da razão econômica: Marx e o capital no século XXI*. São Paulo: Boitempo, 2018.

HERTZBERGER, Herman. *Lições de arquitetura*. São Paulo: Martins Fontes, 1999.

KOOLHAAS, Rem. *Elements of architecture*. Colonia: Taschen, 2018.
_____. *Nova York Delirante*. São Paulo: Cosac Naify, 2008.

JORGE, Clovis de Athayde. *Consolação: uma reportagem histórica*. São Paulo: Departamento do Patrimônio Histórico, 19-?.

KOULIOUMBA, Stamatia. “Construtores estrangeiros e a produção arquitetônica moderna no Bom Retiro (1950-1970)”. In: LANNA, A.L. D. et al (org.). *São Paulo, os estrangeiros e a construção da cidades*. São Paulo: Alameda, 2011.

MARINS, Paulo César Garcez. “Habitação e vizinhança: limites da privacidade no surgimento das metrópoles brasileiras”. In: SEVCENKO, Nicolau (org). NOVAIS, Fernando Antonio (coord). *Historia da vida privada no Brasil : república: da belle époque à era do rádio*. São Paulo, SP, Companhia das Letras, 2006, p. 131-2014.

MARX, Karl. Renda dos Terrenos Destinados à Construção. Renda de Mineração. Preço da Terra. In: *O Capital. Crítica da Economia Política. Livro 3*. São Paulo: Abril S.A. Cultural, 1985.

NASCIMENTO, Flávia Brito do. *Blocos de Memórias: Habitação Social, Arquitetura Moderna e Patrimônio Cultural*. São Paulo: Edusp: Fapesp, 2016.

PEDROSA, Adriano (org.). *MASP PCCB: Coleção Museu de Arte de São Paulo Foto Cine Clube Bandeirante*. São Paulo : Masp, 2016.

ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: legislação, política urbana, e territórios da cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel/Fapesp, 1997.

SOMEKH, Nadia. *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*. São Paulo: Studio Nobel/Edusp/Fapesp, 1977.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. *A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo*. São Paulo: Hucitec/Edusp, 1994.

TAFURI, Manfredo. *The disenchanted mountain: the skyscraper and the city*. In: *The American City. From the civil war to the New Deal*. London, Granada, 1980.

Teses e dissertações

ALMEIDA, Moracy Amaral e. *Pilon, Heep, Korngold e Palanti. Edifícios de escritórios (1930-1960)*. Dissertação de Mestrado. São Paulo: FAUUSP, 2015.

BEDOLINI, Alessandra Castelo Branco. *Banco Hipotecário Lar Brasileiro, S.A. Análise das realizações no Estado de São Paulo 1941-1965*. Dissertação de mestrado. São Paulo: FAUUSP, 2014.

FALBEL, Anat. *Lucjan Korngold: A trajetória de um arquiteto imigrante*. Tese de doutorado. São Paulo: FAUUSP, 2003.

FERRONI, Eduardo Rocha. *Aproximações sobre a obra de Salvador Candia*. Dissertação de mestrado. São Paulo: FAUUSP, 2008.

GOMES, Marta Leão Furtado. *Absorção da Arquitetura Moderna pelo Mercado Imobiliário no Brasil nos anos de 1950: Edifício Copan projeto original e alterações*. Dissertação de Mestrado. Lisboa: Instituto Técnico de Lisboa, 2014.

GOUVEIA, Sonia Maria Milani. *O homem, o edifício e a cidade por Peter Scheier*. Dissertação de mestrado. São Paulo: FAUUSP, 2008.

GUARDANI, Mariana Gonçalves. *Fotógrafos estrangeiros na cidade: campo profissional e imagem fotográfica em São Paulo, 1930-60*. Dissertação de mestrado. São Paulo: FAUUSP, 2011.

LEAL, Daniela Viana. *Oscar Niemeyer e o Mercado Imobiliário de São Paulo na Década de 1950: O escritório satélite sob direção do arquiteto Carlos Lemos e os edifícios encomendados pelo Banco Nacional Imobiliário*. Dissertação de mestrado. Campinas: Departamento de História do Instituto de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Estadual de Campinas, 2003.

LUCCHINI JUNIOR, Edson. *Adolf Franz Heep: edifícios residenciais: um estudo da sua contribuição para a habitação coletiva vertical em São Paulo nos anos 1950*. Dissertação de Mestrado. São Paulo: Universidade Presbiteriana Mackenzie, 2010.

MANGILI, Liziane Peres. *Transformações e Permanências no Bairro do Bom Retiro, SP (1930-1954)*. Dissertação de mestrado. São Carlos: Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, 2009.

NOTO, Felipe de Souza. *O quarteirão como suporte da transformação urbana de São Paulo*. São Paulo : Tese de Doutorado. São Paulo: FAUUSP, 2017.

NUNES, André Luiz Turra. *O edifício vertical e o desenho da cidade. A arquitetura moderna e o processo de verticalização da Avenida Paulista entre 1937 e 1972*. Dissertação de Mestrado. São Paulo: FAUUSP, 2019.

PEREIRA-LEITE, Luiz Ricardo. *Estudo das Estratégias das Empresas Incorporadoras do Município de São Paulo no Segmento Residencial no Período 1960-1980*. Dissertação de mestrado. São Paulo: FAUUSP, 2006.

PISSARDO, Felipe Melo. *A rua apropriada: Um estudo sobre a transformação e usos urbanos na Rua Augusta (São Paulo, 1891-2012)*. Dissertação de mestrado. São Paulo: FAUUSP, 2013.

ROSSETTO, Rossella. *Produção imobiliária e tipologias residenciais modernas*. São Paulo - 1945/1964. Tese de doutorado. São Paulo: FAUUSP, 2002.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. *A incorporação da metrópole: centralização do capital e nova produção do espaço em Fortaleza*. Tese de Doutorado. São Paulo: FAUUSP, 2012.

SANTIAGO, Stella. *Antonio Maluf: arte concreta na arquitetura moderna paulista (1960/1970)*. Dissertação de mestrado. São Paulo: FAUUSP, 2009.

SANTOS, Demóstenes Magno. *A História da Construtor Alfredo Mathias 1950-1985*. Dissertação de mestrado. São Paulo: FAUUSP, 2013.

SILVA 1, Joana Mello de Carvalho. *O arquiteto e a produção da cidade: a experiência de Jacques Pilon em perspectiva (1930-1960)*. Tese de doutorado. São Paulo: FAU-USP, 2010.

TONE, Beatriz Bezerra. *Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício*. Dissertação de mestrado. São Paulo: FAUUSP, 2010.

Artigos

ANELLI, Renato. *Edifício Nicolau Schiesser vai ser demolido. A obra de Rino Levi em risco*. Minha Cidade, São Paulo, ano 14, n. 163.03, Vitruvius, fev. 2014. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/14.163/5047>. Acesso em: 10 de dezembro 2021.

ARTIGAS, J. Batista Vilanova; RODRIGUES, E. De Jesus; OHNO, C. Eduardo, RAMOS, F. G. Vázquez (2015). *João Batista Vilanova Artigas, entrevistado por Eduardo de Jesus Rodrigues em 1978*. arq.Urb, (14), 7–30. 2015. Disponível em: <https://revistaarqurb.com.br/arqurb/article/view/243/215>. Acesso em 28 de janeiro 2022.

COSTA, Sabrina Studart Fontenele. *Apartamentos duplex: uma ideia moderna sobre o morar e a proposta de uma tipologia habitacional*. Anais do Museu Paulista. São Paulo, Nova Série, vol. 26, p.1-40 e25, 2018. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/anaismp/article/view/144136/148863>. Acesso em 10 de junho de 2020.

FELDMAN, Sarah. *Avanços e Limites na Historiografia da Legislação Urbanística no Brasil*. R. B. Estudos Urbanos e Regionais No 4, p.33-47, Maio, 2001. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/55/39>. Acesso em: 10 de fevereiro de 2021.

FICHER, Sylvia. *O curso de arquitetura da Escola de Engenharia Mackenzie 1917-1947*. Portal Mackenzie, 2022. Disponível em: https://www.mackenzie.br/fileadmin/ARQUIVOS/Public/1-mackenzie/universidade/unidades-academicas/FAU/SFicher_EEMack.pdf. Acesso em: 18 de fevereiro de 2022.

GIMENEZ, Luis Espallargas. *A propósito do juízo da arquitetura paulistana*. Disponível em: <https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/09.105/73>. Acesso em 02 de novembro de 2019.

_____. *Arquitetura pequena: quando simplicidade e correção substituem a genialidade*. Óculum, n. 3. Campinas, FAU PUC-Campinas, mar. 1993, p. 72-80.

PINHEIRO, Maria Lúcia Bressan. *Arquitetura residencial verticalizada em São Paulo nas décadas de 1930 e 1940*. Anais do Museu Paulista. São Paulo, Nova Série, vol. 16, n.1, p.109-149, jan.-jun. 2008. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/anaismp/article/view/5488/7018>. Acesso em 10 de fevereiro de 2021.

SILVA, Joana Mello de Carvalho. *Habitar a metrópole: os apartamentos quitinetes de Adolf Franz Heep*. Anais do Museu Paulista. São Paulo. N. Sér. v.21. n.1. p. 141-157. jan.-jun. de 2013. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/anaismp/article/view/68801/71339>. Acesso em 20 de abril de 2019.

SILVA 2, Joana Mello de Carvalho e. *Quitinete: uma tipologia forjada entre a Europa, os Estados Unidos e o Brasil*. I Encontro Nacional da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. Rio de Janeiro, 29 de novembro a 03 de dezembro de 2010. Disponível em: <http://www.anparq.org.br/dvd-enparq/simposios/84/84-727-1-SP.pdf>. Acesso em 20 de dezembro de 2020.

SOMEKH, Nadia. *A (Des)Verticalização de São Paulo e o Plano Diretor da Cidade*. Pós, R. Prog. Pós-Grad. Arquit. Urb. FAUUSP, São Paulo, V.1, n.2, p.77-84, dezembro, 1992. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/posfau/article/view/136183/131997>. Acesso em 20 de abril de 2019.

TRAMONTANO, Marcelo; ANITELLI, Felipe. *Edifícios de Apartamentos, São Paulo, anos 1950: Mercado Imobiliário e (um pouco de) arquitetura*. Pós, R. Prog. Pós-Grad. Arquit. Urb. FAUUSP, São Paulo, V.19, n.31, p.66-81, junho, 2012. Disponível em: <https://>

www.revistas.usp.br/posfau/article/view/48067/51833. Acesso em 15 de maio de 2019.

Legislações

BRASIL. Decreto Federal 5.481, de 25 de Junho de 1928. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dpl/DPL5481-1928.htm . Acesso em 24/10/2020.

PMS. PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. Lei nº 3.427, de 19 de novembro de 1929. Disponível em <http://www.camara.sp.gov.br/biblioteca/legislacao/>. Acesso em 14/09/2020.

_____. Ato nº 663, de 10 de agosto de 1934. Disponível em <http://www.camara.sp.gov.br/biblioteca/legislacao/>. Acesso em 14/09/2020.

_____. Ato nº 1.366 de 19 de fevereiro de 1938. Disponível em <http://www.camara.sp.gov.br/biblioteca/legislacao/>. Acesso em 24/10/2020.

_____. Ato nº 1.496 de 25 de outubro de 1938. Disponível em <http://www.camara.sp.gov.br/biblioteca/legislacao/>. Acesso em 24/10/2020.

_____. Decreto-Lei nº 41, de 3 de agosto de 1940. Disponível em <http://www.camara.sp.gov.br/biblioteca/legislacao/>. Acesso em 17/10/2020.

_____. Decreto-Lei nº 26, de 6 de abril de 1940. Disponível em <http://www.camara.sp.gov.br/biblioteca/legislacao/>. Acesso em 17/10/2020.

_____. Decreto-Lei nº 75, de 11 de fevereiro de 1941. Disponível em <http://www.camara.sp.gov.br/biblioteca/legislacao/>. Acesso em 24/10/2020.

_____. Decreto-Lei nº 92, de 2 de maio de 1941. Disponível em <http://www.camara.sp.gov.br/biblioteca/legislacao/>. Acesso em 17/10/2020.

_____. Lei nº 4.505, de 25 de junho de 1954. Disponível em

<http://www.camara.sp.gov.br/biblioteca/legislacao/>. Acesso em 17/10/2020.

_____. Lei nº 4.615, de 13 de janeiro de 1955. Disponível em <http://www.camara.sp.gov.br/biblioteca/legislacao/>. Acesso em 24/08/2020.

_____. Lei nº 5.114, de 28 de fevereiro de 1957. Disponível em <http://www.camara.sp.gov.br/biblioteca/legislacao/>. Acesso em 24/10/2020.

_____. Lei nº 5.261, de 04 de julho de 1957. Disponível em <http://www.camara.sp.gov.br/biblioteca/legislacao/>. Acesso em 24/10/2020.

_____. Lei nº 6.877, de 11 de maio de 1966. Disponível em <http://www.camara.sp.gov.br/biblioteca/legislacao/>. Acesso em 24/10/2020.

_____. Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Disponível em http://www.camara.sp.gov.br/biblioteca/legislacao. Acesso em 24/10/2020.

_____. Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017. Disponível em https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wpcontent/uploads/2018/04/codigo_de_obras_ilustrado.pdf. Acesso em 24/10/2020.

_____. Decreto nº 57.776, de 7 de julho de 2017. Disponível em https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wpcontent/uploads/2018/04/codigo_de_obras_ilustrado.pdf. Acesso em 24/10/2020.

Sites

EDITORES DA WIKIPEDIA. Wikipedia, c.2022. *Mirosław Szabuniewicz*. Disponível em: https://pl.wikipedia.org/wiki/Miros%C5%82aw_Szabuniewicz Acesso em: 11 de janeiro de 2022.

POÇOS DE CALDAS CONVENTION & VISITORS BUREAU. Descubra Poços de Caldas. *Exposição conta quase três décadas de Poços de Caldas pelo recorte da arquitetura e patrimônio construído por Otávio Lotufo*. Disponível em: <https://paravoce.descubrapocos.com.br/exposicao-conta-quase-tres-decadas-de-historia-de-pocos-de-caldas-pelo-recorte-da-arquitetura-e-patrimonio-construido-por-otavio-lotufo-2/>. Acesso em: 18 de fevereiro de 2022.

SECONCI-SP. Seconci-SP – Serviço Social da Construção, 2022. *Histórico da instituição*. Disponível em: <https://www.seconci-sp.org.br/historico>. Acesso em 11 de janeiro de 2022.

LISTA DE IMAGENS

CAPÍTULO I

Figura 1. Obras no Vale do Anhangabaú em frente à Praça Antônio Prado. São Paulo, SP, 1953. Alice Brill. Fonte: GUARDANI , 2011, p. 218.

Figura 2. Vista área do Rockefeller Center e área adjacente. Fonte: TAFURI, 1980, p.482.

Figura 3. Vista do centro da cidade, com destaque para os edifícios Altino Arantes e Martinelli. São Paulo, SP, década 1940. Thomaz Farkas. Disponível em: <https://ims.com.br/titular-colecao/thomaz-farkas/>. Acesso em 15 de outubro de 2019.

Figura 4. Esquema teórico para São Paulo apresentado no Plano de Avenidas. Fonte: MAIA, Francisco Prestes. São Paulo: Melhoramentos, 1930.

Figura 5. Maquete do projeto para o Parque do Ibirapuera. Disponível em: <http://www.bienal.org.br/post/1089>. Acesso em 20/01/2022.

Figura 6. Espiral, símbolo da comemoração do IV Centenário. Fonte: ARRUDA, 2015, p. 155.

Figura 7. Pavilhão da I Bienal do Museu de Arte Moderna de São Paulo, esplanada do Trianon, avenida Paulista, Peter Scheier, 1951. Disponível em: <https://ims.com.br/2019/02/03/arquivo-peter-scheier-bienal/>. Acesso em 15 de março 2021.

Figura 8. Montagem da I Bienal do Museu de Arte Moderna de São Paulo, esplanada do Trianon, avenida Paulista, Peter Scheier, 1951. Disponível em: <https://ims.com.br/2019/02/03/arquivo-peter-scheier-bienal/>. Acesso em 15 de março 2021.

Figura 9. Rua Direita, São Paulo, SP, Alice Brill, 1953. Fonte: GUARDANI , 2011, p. 236.

Figura 10. Edifícios da Rua Marconi, São Paulo, SP, Hildegard Rosenthal, 1940. Disponível em: <https://ims.com.br/titular-colecao/hildegard-rosenthal/>. Acesso em 15 de março de 2021.

Figura 11: Wermer Haberkorn. Vale do Anhangabaú à noite. São Paulo, década de 1950. Fonte: GUARDANI, 2011, p. 180.

Figura 12. Fachada lateral do Ministério da Educação e Saúde, Rio de Janeiro, Thomaz Farkas, 1945. In: ENCICLOPÉDIA Itaú Cultural de Arte e Cultura Brasileira. São Paulo: Itaú Cultural, 2022. Disponível em: <http://enciclopedia.itaucultural.org.br/obra71086/fachada-lateral-do-ministerio-da-educacao-e-saude>. Acesso em: 02 de fevereiro de 2022.

Figura 13: Fachada interior do edifício São Borja, Rio de Janeiro, Thomaz Farkas, 1945. Disponível em: <https://lucianabritogaleria.viewingrooms.com/artists/43-thomaz-farkas/works/9843-thomaz-farkas-fachada-interior-do-edificio-sao-borja-rio-de-1945-2013/>. Acesso em: 02 de fevereiro de 2022.

Figura 14: Detalhe de fachada da Associação Brasileira de Imprensa, Thomaz Farkas, 1945. In: ENCICLOPÉDIA Itaú Cultural de Arte e Cultura Brasileira. São Paulo: Itaú Cultural, 2022. Disponível em: <http://enciclopedia.itaucultural.org.br/obra71088/detalhe-de-fachada-da-associacao-brasileira-de-imprensa>. Acesso em: 02 de fevereiro de 2022.

Figura 15: Apartamentos. German Lorca, 1951. Disponível em: <https://masp.org.br/acervo/obra/apartamentos>. Acesso em 10 de maio 2020.

Figura 16: Janela Mondrian. German Lorca, 1951 Disponível em: <http://www.iconica.com.br/site/travessias/>. Acesso em 10 de maio 2020.

Figura 17: Apartamentos. German Lorca, 1960 Disponível em: <https://www.infoartsp.com.br/agenda/travessias/>. Acesso em 10 de maio 2020.

Figura 18: São Paulo crescendo, Gernan Lorca, 1960 Disponível em: <http://enciclopedia.itaucultural.org.br/obra28984/cidadecrescendo-duplaexposicao-nonegativo-sao-paulo-sp>. Acesso em 10 de maio 2020.

Figura 19: Fotoforma. Geraldo de Barros, 1949. Fonte: ESPADA, Heloisa (org.). Geraldo de Barros e a fotografia. São Paulo: IMS: Edições Sesc São Paulo, 2014.

Figura 20: Fotoforma. Geraldo de Barros, 1949. Fonte: ESPADA, Heloisa (org.). Geraldo de Barros e a fotografia. São Paulo: IMS: Edições Sesc São Paulo, 2014.

Figura 21: Abstração II. Geraldo de Barros, 1950. Disponível em: <https://www.flickr.com/photos/sescsp/3748790137/>. Acesso em 10 de maio 2020.

Figura 22: Fotoforma, Geraldo de Barros, 1949. Fonte: ESPADA, Heloisa (org.). Geraldo de Barros e a fotografia. São Paulo: IMS: Edições Sesc São Paulo, 2014.

CAPÍTULO 2

Figura 23: Primeira página da Folha da Manhã de 1 de janeiro de 1958 com um anúncio de diversos construtores desejando um feliz ano novo. Disponível em: <https://acervo.folha.com.br/>. Acesso em 18 de outubro de 2020.

Figura 24: Anúncio imobiliário. O Estado de São Paulo, página 11, 06 de setembro de 1953. Disponível em: <https://acervo.estadao.com.br/>. Acesso em 18 de outubro de 2020.

Figura 25: Anúncio imobiliário. Folha da Manhã, página 4, 18 de dezembro de 1950. Disponível em: <https://acervo.folha.com.br/>. Acesso em 18 de outubro de 2020.

Figura 26: Anúncio imobiliário. Folha da Manhã / Folha da Noite, página 5, 12 de março de 1950. Disponível em: <https://acervo.folha.com.br/>. Acesso em 18 de outubro de 2020.

Figura 27: Anúncio imobiliário. Folha da Manhã, página 4, 24 de agosto de 1952. Disponível em: <https://acervo.folha.com.br/>. Acesso em 18 de outubro de 2020.

CAPÍTULO 3

Figura 28: Foto do edifício Tapajós (novembro 2020). Fonte: autora.

Figura 29: Mapa da chácara do Capão. Fonte: JORGE, 19-?, p. 64.

Figura 30: Fachada da estação de bondes elétricos da Light na Rua Augusta. Fonte: Gaensly, Guilherme. 1921. Departamento de Patrimônio Histórico da Eletropaulo. Fundação Energia e Saneamento. In: PISSARDO, 2013, p. 38.

Figura 31: Colégio Des Oiseaux. Disponível em: [https://arquivo.](https://arquivo.arq.br/projetos/colégio-des-oiseaux#&gid=1&pid=1)

[arq.br/projetos/colégio-des-oiseaux#&gid=1&pid=1](https://arquivo.arq.br/projetos/colégio-des-oiseaux#&gid=1&pid=1). Acesso em 10 de maio de 2021.

Figura 32: Mapa da Consolação – Mapa dos edifícios habitacionais construídos entre os anos de 1950 e 1970. Mapa realizado pela autora com base na tabela de IPTU da Prefeitura do Município de São Paulo disponível em: <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/>. Acesso em 10 de maio de 2019.

Figura 33: Mapa da Consolação – Mapa dos edifícios habitacionais e habitacionais com térreo comercial construídos entre os anos de 1950 e 1970. Mapa realizado pela autora com base na tabela de IPTU da Prefeitura do Município de São Paulo disponível em: <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/>. Acesso em 10 de maio de 2019.

Figura 34: Fachada da Rua Augusta – Edifício Nicolau Schiesser. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/14.164/5105>. Acesso em: 10 de dezembro 2021.

Figura 35: Mapa com os edifícios selecionados para estudo de caso. Mapa realizado pela autora com base na tabela de IPTU da Prefeitura do Município de São Paulo disponível em: <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/>. Acesso em 10 de maio de 2019.

Figura 36: Implantação dos 10 estudos de caso selecionados. Desenho da autora sobre o Mapa Digital da Cidade disponível em: <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/>. Acesso em 10 de maio de 2019.

Figuras 37 - 55: Implantação, perspectivas, plantas, cortes, elevações e diagramas de análise do edifício Santos Dumont. Desenhos desenvolvidos pela autora com base nos projetos de aprovação disponibilizados pelo Arquivo Geral da Prefeitura do Município de São Paulo e Mapa Digital da Cidade.

Figuras 56 - 59: Fotos do edifício Santos Dumont (março de 2019 – fevereiro 2022). Fonte: autora.

Figura 60 e 61: Imagem da primeira e segunda versões da fachada do edifício Bela Vista. Fonte: Documentos de aprovação do projeto na Prefeitura do Município de São Paulo disponibilizados pelo Arquivo Geral.

Figuras 62 - 78: Implantação, perspectivas, plantas, cortes, elevações e diagramas de análise do edifício Bela Vista. Desenhos desenvolvidos pela autora com base nos projetos de aprovação disponibilizados pelo Arquivo Geral da Prefeitura do Município de São Paulo e Mapa Digital da Cidade.

Figuras 79 - 82: Fotos do edifício Bela Vista (março de 2019 – fevereiro 2022). Fonte: autora.

Figuras 83 - 98: Implantação, perspectivas, plantas, cortes, elevações e diagramas de análise do edifício Ibitinga. Desenhos desenvolvidos pela autora com base nos projetos de aprovação disponibilizados pelo Arquivo Geral da Prefeitura do Município de São Paulo e Mapa Digital da Cidade.

Figuras 99 - 102: Fotos do edifício Ibitinga (março de 2019 – fevereiro 2022). Fonte: autora.

Figuras 103 - 119: Implantação, perspectivas, plantas, cortes, elevações e diagramas de análise do edifício Maria Eulália. Desenhos desenvolvidos pela autora com base nos projetos de aprovação disponibilizados pelo Arquivo Geral da Prefeitura do Município de São Paulo e Mapa Digital da Cidade.

Figuras 120 - 123: Fotos do edifício Maria Eulália (março de 2019 – fevereiro 2022). Fonte: autora.

Figuras 124 - 138: Implantação, perspectivas, plantas, cortes, elevações e diagramas de análise do edifício Cisne Azul. Desenhos desenvolvidos pela autora com base nos projetos de aprovação disponibilizados pelo Arquivo Geral da Prefeitura do Município de São Paulo e Mapa Digital da Cidade.

Figuras 139 - 142: Fotos do edifício Cisne Azul (março de 2019 – fevereiro 2022). Fonte: autora.

Figuras 143 - 158: Implantação, perspectivas, plantas, cortes, elevações e diagramas de análise do edifício Tapajós. Desenhos desenvolvidos pela autora com base nos projetos de aprovação disponibilizados pelo Arquivo Geral da Prefeitura do Município de São Paulo e Mapa Digital da Cidade.

Figuras 159 - 163: Fotos do edifício Tapajós (março de 2019 – fevereiro 2022). Fonte: autora.

Figura 164: Conjunto habitacional projetado por Mirosław Szabuniewicz e Natalia Hiszpańska em Varsóvia (1935-1937). Disponível em: <http://fenomenwarszawy.blogspot.com/2012/08/osiedle-tor-na-grochowie.html>. Acesso em 02 de fevereiro de 2020.

Figura 165: Concurso para a Estação Central de Varsóvia , projeto premiado e não construído – autores Mirosław Szabuniewicz e Waclaw Weker. Disponível em: http://bcpw.bg.pw.edu.pl/Content/1245/04arbud29_nr_4.pdf. Acesso em 02 de fevereiro de 2020.

Figura 166: Ficha consular de Mirolaw Szabuniewicz Disponível em: <https://www.familysearch.org/en/>. Acesso em 02/2020.

Figuras 167 - 183: Implantação, perspectivas, plantas, cortes, elevações e diagramas de análise do edifício J. B. Ferreira Lopes.

Desenhos desenvolvidos pela autora com base nos projetos de aprovação disponibilizados pelo Arquivo Geral da Prefeitura do Município de São Paulo e Mapa Digital da Cidade.

Figuras 184 - 187: Fotos do edifício J. B. Ferreira Lopes (março de 2019 – fevereiro 2022). Fonte: autora.

Figura 188: Anúncio na página 6 da Folha da Manhã de 9 de dezembro de 1954. Disponível em: <https://acervo.folha.com.br/>. Acesso em 17 de fevereiro de 2022.

Figura 189: Anúncio de inauguração do Cine Picolino em 06/08/1955. Disponível em: <http://salasdecinemadesp2.blogspot.com/2016/10/picolino-sao-paulo-sp.html>. Acesso em 18 de fevereiro de 2022.

Figura 190: Anúncio de reinauguração do Cine Picolino no ano de 1965. Disponível em: <http://salasdecinemadesp2.blogspot.com/2016/10/picolino-sao-paulo-sp.html>. Acesso em 18 de fevereiro de 2022.

Figuras 191 - 218: Implantação, perspectivas, plantas, cortes, elevações e diagramas de análise dos edifícios Aratinga, Aracuã, Juriti e Jandaia. Desenhos desenvolvidos pela autora com base nos projetos de aprovação disponibilizados pelo Arquivo Geral da Prefeitura do Município de São Paulo e Mapa Digital da Cidade.

Figuras 219 - 222: Fotos dos edifícios Aratinga, Aracuã, Juriti e Jandaia (março de 2019 – fevereiro 2022). Fonte: autora.

Figura 223: Perspectiva do edifício Tanabi. Fonte: Documentos de aprovação do projeto na Prefeitura do Município de São Paulo disponibilizados pelo Arquivo Geral.

Figuras 224 - 243: Implantação, perspectivas, plantas, cortes, elevações e diagramas de análise do edifício Tanabi. Desenhos desenvolvidos pela autora com base nos projetos de aprovação disponibilizados pelo Arquivo Geral da Prefeitura do Município de São Paulo e Mapa Digital da Cidade.

Figuras 244 - 247: Fotos do edifício Tanabi (março de 2019 – fevereiro 2022). Fonte: autora.

Figuras 248 - 262: Implantação, perspectivas, plantas, cortes, elevações e diagramas de análise do edifício Adine. Desenhos desenvolvidos pela autora com base nos projetos de aprovação disponibilizados pelo Arquivo Geral da Prefeitura do Município de São Paulo e Mapa Digital da Cidade.

Figuras 263 - 266: Fotos do edifício Adine (março de 2019 – fevereiro 2022). Fonte: autora.

Figura 267: Perspectivas dos 10 estudos de caso. Desenho da autora.

