



Lígia Carolina Silva Moura

**Emergência de novas configurações de moradia vertical em São
Paulo 1940-1970**

CAMPINAS

2013



Universidade Estadual de Campinas
Instituto de Filosofia e Ciências Humanas

Lígia Carolina Silva Moura

**Emergência de novas configurações de moradia vertical em São
Paulo 1940-1970**

Orientador: Prof^a. Dr^a. Silvana Barbosa Rubino

**Dissertação de Mestrado apresentada ao Instituto de
Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Estadual
de Campinas, para obtenção do título de Mestra em
História, na área de concentração Política, Memória e
Cidade.**

Este exemplar corresponde à redação final da
Dissertação defendida pela aluna Lígia Carolina Silva
Moura, orientada pela Prof(a). Dr(a). Silvana Barbosa
Rubino e aprovada pela Comissão Julgadora em
13/06/2013.

CAMPINAS

2013

Ficha catalográfica
Universidade Estadual de Campinas
Biblioteca do Instituto de Filosofia e Ciências Humanas
Cecília Maria Jorge Nicolau - CRB 8/338

M865e Moura, Lígia Carolina Silva, 1984-
Emergência de novas configurações de moradia vertical em São Paulo
1940-1970 / Lígia Carolina Silva Moura. – Campinas, SP : [s.n.], 2013.

Orientador: Silvana Barbosa Rubino.
Dissertação (mestrado) – Universidade Estadual de Campinas, Instituto de
Filosofia e Ciências Humanas.

1. Edifícios de apartamentos. 2. Arquitetura moderna - 1940-1970. 3. Mercado
imobiliário. 4. São Paulo (SP) - Edifícios. I. Rubino, Silvana, 1959-. II. Universidade
Estadual de Campinas. Instituto de Filosofia e Ciências Humanas. III. Título.

Informações para Biblioteca Digital

Título em inglês: Emergence of new configurations of vertical housing in Sao Paulo 1940-1970

Palavras-chave em inglês:

Apartment houses

Modern architecture - 1940-1970

Real estate business

Sao Paulo (SP) - Buildings

Área de concentração: Política, Memória e Cidade

Titulação: Mestra em História

Banca examinadora:

Silvana Barbosa Rubino [Orientador]

Cristina Meneguello

Candido Malta Campos Neto

Data de defesa: 13-06-2013

Programa de Pós-Graduação: História



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS

A Comissão Julgadora dos trabalhos de Defesa de Dissertação de Mestrado, em sessão pública realizada em 13 de julho de 2013, considerou a candidata Lígia Carolina Silva Moura aprovada.

Este exemplar corresponde à redação final da Dissertação defendida e aprovada pela Comissão Julgadora.

Profa. Dra. Silvana Barbosa Rubino

Profa. Dra. Cristina Meneguello

Prof. Dr. Candido Malta Campos Neto

Errata: Onde se lê "13 de julho de 2013"
leia-se "13 de junho de 2013".

Profa. Dra. Fátima Regina Rodrigues Évora
Coordenadora da Comissão de
Pós-Graduação IFCH/UNICAMP
Matrícula: 174947

Agradecimentos

Agradeço primeiro a Deus por ter me capacitado e ajudado a completar mais esta etapa acadêmica e profissional.

À minha orientadora Silvana, por quem tenho grande admiração, e que colaborou com seu conhecimento e suas palavras, trazendo ideias e motivação.

À CAPES pelo financiamento desta pesquisa e confiança depositada.

Aos professores presentes em minha qualificação Cristina Meneguello e Candido Malta Campos Neto por suas observações pertinentes e detalhistas, que foram imprescindíveis para a finalização da tese.

À Tania, minha mãe, pela paciência, companhia e apoio incondicional e à Clara, minha sobrinha, por todos os momentos de descontração. Aos demais familiares e amigos próximos presentes nesses anos pelo incentivo.

Aos colegas da pós-graduação e demais professores por todo o conteúdo discutido nas aulas.

Aos funcionários do Acervo Edgard Leuenroth – AEL/ UNICAMP.

Resumo:

O trabalho aqui apresentado, cujo recorte se fez na cidade de São Paulo, se propôs a estudar edifícios habitacionais do período entre 1940 e 1970, principalmente por meio dos anúncios publicitários da época e em especial de cinco exemplares, escolhidos por sua relevância arquitetônica. Com essa análise, pretendeu-se ao mesmo tempo explorar mais acerca daquilo que motivou a verticalização e as mudanças no modo de morar ocasionadas pela transição da casa térrea unifamiliar para a habitação multifamiliar verticalizada, tal como a imagem do edifício de habitação perante um público leigo. A abordagem deu-se principalmente pela perspectiva do imaginário da época que associava a ideia de modernidade aos grandes edifícios, que puderam ser construídos graças aos avanços tecnológicos aproveitados pela arquitetura moderna.

Palavras-chave: Edifícios de apartamentos, arquitetura moderna 1940-1970, mercado imobiliário, São Paulo (SP) edifícios.

Abstract:

This dissertation, which used the city of São Paulo as its main frame, is a study on residential buildings of the period set between the 1940's and 1970's. Through the review of advertisements from this time period, focusing on five specific issues chosen for their architectural significance, this work sought to simultaneously explore more about what motivated the vertical growth and the changes in the way of living caused by the transition from single-family houses to multifamily housing, such as the image of the vertical residential building for the lay public. The subject was approached mainly from the perspective of this time frame, in which the idea of modernity was often associated with large buildings that could only be built thanks to the technological advances availed by modern architecture.

Keywords: Apartment houses, modern architecture 1940-1970, Real Estate Business, São Paulo (SP) buildings.

Sumário

Introdução.....	15
1. Imagens de São Paulo, precedentes e arquitetura moderna.....	21
1.1 São Paulo: sinfonia de uma metrópole ou sociedade anônima?	21
1.2 Precedentes: tentativas de modernização e intervenções urbanas até 1940	28
1.3 Arquitetura moderna	40
2. São Paulo e a verticalização.....	63
2.1 O que é verticalização?	63
2.2 Apartamento como tipologia	69
2.3 O cliente, o arquiteto e o incorporador	80
3. Verticalização 1940-1970.....	89
3.1 Breve histórico da ocupação dos bairros próximos ao centro	89
3.2 As décadas de 1940 a 1960 e os anúncios	99
4. Estudos de caso.....	151
4.1 Edifício Prudência: 1944.....	153
4.2 Edifício Louveira: 1946	162
4.3 Edifício Lausanne:1953.....	168
4.4 Edifício Paulicéia: 1956.....	178
4.5 Edifício Guaimbé: 1964.....	186
4.6 Análise dos projeto escolhidos	193
Considerações finais.....	207
Referencias bibliográficas.....	213
Anexos.....	223

Introdução:

A arquitetura moderna trouxe meios para que as moradias acompanhassem a ideia de progresso e modernidade que os países buscavam após a industrialização. É fato que possibilitou que a construção civil ganhasse em racionalidade e fosse vista como uma maneira de suprir déficits habitacionais.

A verticalização só foi possível por meio da arquitetura moderna, pois só a partir dela havia o necessário em materiais e tecnologia para proporcionar o ganho de grandes alturas das edificações. Os principais avanços referiam-se aos elevadores, às estruturas de concreto armado e racionalização das instalações. No entanto, ainda que inicialmente os apartamentos tenham sofrido com a comparação com os cortiços – visto que ambos significavam habitação de mais de uma família sob o mesmo teto – parecem não ter ficado restritos às vantagens apontadas por arquitetos-urbanistas e ter exercido o fascínio da habitação se desprender do solo e atingir alturas a cada dia maiores, se consolidando como símbolo de progresso.

Embora a estrutura construtiva utilizada tenha tido um papel de fundamental importância, a lógica de projetar mudou junto com a chegada do advento da industrialização. Dessa forma, havia as ferramentas para que a arquitetura pudesse ser modificada, mas o profissional de arquitetura, bem como os clientes e o incorporador foram determinantes para que as possibilidades se tornassem realidade.

A cidade de São Paulo foi escolhida por seu desenvolvimento peculiar: em algumas décadas apresentou um crescimento populacional elevadíssimo e uma expansão urbana notável. A verticalização foi muito presente nesse crescimento que elevou a cidade ao status de metrópole muito antes de outros importantes centros urbanos brasileiros. Uma cidade de economia e população consideradas por alguns como incipientes até meados do século XIX chegou ao início do século XX sendo responsável por grande parte das riquezas produzidas pelo país através da produção de café e como ponto principal de atração de imigrantes em busca de uma vida melhor.

Considera-se que a cidade seja um exemplo daquilo que ocorreu de uma forma mais lenta em outros centros urbanos brasileiros. Os primeiros edifícios que surgiram em São Paulo, a partir de 1920, eram principalmente no triângulo central – representado atualmente

pelas ruas Direita, São Bento e XV de Novembro. No período abordado pela pesquisa, as características da paisagem e o equilíbrio entre volumes construídos foram alterados pelo predomínio dos edifícios de apartamentos, que passaram de “referenciais a dominantes. Sua presença influenciou diretamente na conformidade de espaços livres (...) bem como na estrutura do sítio, dentro de cada quadra.”¹

Desde o início do século XX o urbanismo paulistano já dialogava com a produção estrangeira, tanto no que se referia ao desenho urbano propriamente dito quanto às leis de zoneamento. A verticalização simbolizava tanto a introdução do progresso na cidade quanto a entrada da economia norte-americana – onde surgiu o arranha-céu moderno² na brasileira.

Internacionalmente efervesciam as discussões sobre habitação, racionalização do espaço, eficiência das circulações para obtenção de habitações mínimas projetadas para um homem-tipo com necessidades básicas equivalentes em todas as partes do mundo e ainda sobre as vantagens do edifício como propiciador de maior densidade e uso superior da infraestrutura urbana.

O desejo de muitos arquitetos nesse momento era uma arquitetura onde ficassem visíveis e bastante claros os elementos novos propiciados pela industrialização³, abandonando a cópia e reprodução de modelos anteriores e vislumbrando o uso de elementos produzidos em série para redução de custos. O edifício vertical moderno resolveria questões de higiene, convívio social, traria insolação e iluminação mais eficientes, liberando mais áreas livres para vegetação e lazer, tornando mais salubres as grandes cidades⁴. Essas ideias não se fizeram presentes em apenas um ou outro país, mas se difundiram no ocidente.

O período de 1940 a 1970 foi escolhido como forma de delimitar um curto espaço de tempo que atingisse uma grande mudança na verticalização e crescimento da cidade de São Paulo. Durante a década de 1940 houve o surgimento de diversos periódicos

¹ MACEDO, Silvio Soares – *Higienópolis e arredores: Processo de mutação de paisagem urbana*. São Paulo: Ed Pini, 1987 p.24

² SOMEKH, Nadia – *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*. São Paulo: Studio Nobel, 1997

⁴ A Carta de Atenas escrita em 1933 tratava de tais temas. Foi consultada em BENEVOLO, Leonardo. *História da Arquitetura Moderna*. São Paulo. 3ª ed., 1998

específicos sobre arquitetura, criação de Faculdades de Arquitetura e Urbanismo, além de legislações que influíram no mercado imobiliário como a Lei do Inquilinato de 1942, a partir de quando se construiu mais para venda, com intenção de agradar aqueles que comprariam tais imóveis. No início da década de 1970, encerrado o período estudado houve a criação de um Novo Código de Zoneamento em 1972, alterando a situação existente nas décadas que precederam.

Para a análise do período, a principal fonte primária utilizada foi o jornal *O Estado de São Paulo* das décadas selecionadas com o intuito de entender aquilo que era vendido junto com a ideia dos apartamentos e a imagem que era veiculada principalmente a um público leigo⁵. As fontes secundárias englobaram livros e teses que trouxeram bases para melhor compreensão acerca das motivações da verticalização, indicando vetores de expansão da cidade, mudanças no modo de vida e conseqüentemente nas necessidades de moradia, conceitos de arquitetura e a contextualização do período abrangido pela pesquisa.

Alguns autores citam que houve um boom imobiliário a partir de 1945, visto que antes disso muitos materiais utilizados eram importados e encareciam as construções. Depois de 1945, portanto, a verticalização sofreu uma alta constante. Analisando os jornais da época, é notável esse aumento. Em 1940 os anúncios eram poucos e ocupavam espaços diminutos nos jornais, aparecendo principalmente nos finais de semana, mas a partir da metade década de 1940 sua quantidade e o espaço ocupado nos jornais aumentava até um ponto que se manteve relativamente constante ao rumo ao final das décadas estudadas.

A aceitação do edifício como tipologia de habitação foi decisiva para que conquistasse seu espaço no mercado imobiliário. Em grande parte parece ter sido proporcionada pelos anúncios que os associavam a modernidade, luxo, conforto, aristocracia. Eram muitos os adjetivos que descreviam os apartamentos anunciados e contribuíam para que fosse associado a status, principalmente para àqueles que almejavam ascensão social.

Estudar São Paulo nesse período específico é, antes de qualquer coisa, tentar descobrir algo mais sobre a imagem que a cidade tinha de si e sobre sua realidade. A cidade

⁵ O público alvo dos anúncios publicitários era leigo, mas era a clientela. Ao contrário da casa isolada, o cliente nesse caso precisava ser encontrado apenas após o projeto ter sido finalizado.

desejava de si uma imagem de moderna e cosmopolita, mas sua realidade estava mais próxima a de um canteiro de obras com intervenções desconectadas feitas segundo interesses privados. Foi um longo percurso até modernizar-se como era pretendido desde o início do século XX.

Esses fatores precisaram ser levados em consideração para que os objetos de estudo – anúncios e estudos de caso - fossem situados e fizessem sentido quando inseridos em um contexto maior que se passava nas décadas analisadas.

E justamente por tratar-se de uma junção de arquitetura e história e por englobar uma grande gama de assuntos que se cruzam, alguns deles não foram analisados em profundidade, mas como parte de um percurso rumo à questão fundamental da pesquisa.

Os objetivos da pesquisa estão em revelar elementos que ampliem a compreensão acerca da predominância dos edifícios de habitação verticalizada através da maneira com que eram vistos na época e as possíveis mudanças no modo de morar trazidas pelo apartamento.

Estrutura do trabalho:

O texto foi estruturado em quatro capítulos. O primeiro trata sobre a imagem de São Paulo no período estudado a partir de três perspectivas e o caminho até a arquitetura moderna, que possibilitou os arranha-céus. Embora distintas, demonstravam a cidade metropolitana e cosmopolita desejada e o caos advindo do resultado das reformas modernizadoras visto por alguém que chegava ali.

O segundo capítulo trata especificamente do apartamento, apontando motivações e vetores da verticalização em São Paulo, dificuldades encontradas para que fosse possível sua realização do ponto de vista técnico e quem compunham a clientela, autoria de projetos e viabilização financeira.

O terceiro capítulo pontua diferentes ocupações de bairros próximos ao centro em percurso até a Av. Paulista e faz uma análise dos anúncios publicitários presentes no jornal

O Estado de São Paulo do período estudado, reunindo pontos em comum ao longo das décadas e destacando aspectos considerados importantes da amostra pesquisada.

Finalmente, o quarto capítulo propõe por meio de cinco edifícios uma análise de sua arquitetura, sua correspondência com aquilo que era apresentado nos outros anúncios da mesma época e sua comparação com projetos realizados para famílias específicas pelos arquitetos, ressaltando diferenças e semelhanças em seus programas de necessidades.

1. Imagens de São Paulo, precedentes e arquitetura moderna

1.1 São Paulo: metrópole ou sociedade anônima?

Em meio às mudanças que São Paulo passava no fim do século XIX e nas primeiras décadas do século XX, através de intervenções urbanas e com as transformações decorrentes, tornava-se difícil apreender qual era a imagem que a cidade vista por seus moradores e por aqueles que ali chegavam realmente possuía. Embora a bibliografia traga subsídios para compreender as condicionantes de diferentes ordens que contextualizavam a época, existem outros tipos de registros que poderiam trazer mais informações acerca do período, fosse com ou sem intenção expressa.

No documentário *Sinfonia de uma metrópole*, produzido em 1929, sob a direção de Rodolfo Lustig e Adalberto Kemeny, havia muito da imagem que São Paulo ansiava transmitir de cidade que nunca parava. O vídeo fornece certos elementos urbanos visuais de grande valia para a compreensão do momento que a cidade passava no fim da década de 1920, no momento em que observamos o início da verticalização.

Através de uma visão otimista da cidade, o dia iniciava-se com uma cidade praticamente vazia e as imagens percorriam o centro antigo da cidade, nas proximidades da Praça da Sé, perto do Pátio do Colégio. As pessoas deslocavam-se para seus trabalhos, os transeuntes com certo ar de cosmopolitismo tentavam evidenciar que não havia grandes diferenças entre São Paulo e outras cidades de grande importância mundial neste mesmo período. O fluxo de pessoas nas ruas aumentava progressivamente, com cenas que traçavam analogia ao filme "*Berlim: sinfonia da metrópole*" (1927) (*Berlin: Die Sinfonie der Großstadt – 1927*) de Walther Ruttmann.

Os proletários sem rostos chegavam a seu trabalho, pegavam seus cartões e inseriam no relógio. Painéis de controle, manivelas e rodas girando demonstravam a indústria funcionando a todo vapor. E do centro histórico se deslocava para uma área de alto padrão: carteiro entregando a correspondência, empregados, carros ao redor da mansão. Aparentemente apenas demonstravam o estado de conforto vivido pela burguesia.

A narrativa continuava a percorrer mais da civilidade local através da ida a escola, onde apareciam vendedores ambulantes, uma feira em frenesi, os bancos que abriam suas portas na XV de Novembro, o comércio exibia produtos importados, o Instituto Butantã e registros da Faculdade do largo de São Francisco mostravam o avanço científico. O Governo do Estado demonstrava uma rotina zelosa da administração pública, onde tudo parecia funcionar muito bem. A economia voltava a ser destacada através de menção ao café.

O progresso, o bom funcionamento da cidade, a modernidade presente na então metrópole eram exibidos como se se tratasse apenas de um relato do cotidiano e não de um engrandecimento daquilo que deveras fazia parte do local, como se fosse sem interesses e sem nenhuma intenção além de captar o cotidiano de uma grande cidade, revelando suas facetas. No entanto, é possível que tenha havido outras motivações: *“o filme teve várias fontes de patrocínio, desde da indústria, passando por segmentos da produção agrícola e pelo Governo do Estado de São Paulo. Estes setores estavam interessados em difundir a cidade e o estado de São Paulo como locomotivas econômicas do País.”*⁶

O trabalho era o centro da sinfonia. A filmagem tentou demonstrar as conquistas materiais da cidade, deixando de lado todo e qualquer aspecto que se referisse à pobreza e até mesmo aspectos da tradição cultural local. O documentário misturou cenas de ficção com realidade, como quando tentou reproduzir o grito de independência dado por D Pedro I. Ainda segundo Gatti, *“na realidade, o que está sendo vislumbrado aqui é a histórica dificuldade que a produção cinematográfica brasileira e os seus realizadores encontram em se colocar no campo cultural de forma autonomizada.”*⁷

Deixando de lado atributos e possíveis falhas de caráter cinematográfico do longa metragem, houve nele uma tentativa de caracterizar a cidade como elemento sinfônico e não monotemático e esse poderia ser tido como seu ponto principal. São Paulo não seria apenas uma cidade, mas uma metrópole em crescimento, com uma rotina frenética para a época, onde o desenvolvimento em todas as áreas a conduziam, como um organismo

⁶ GATTI, André – artigo: *Uma metrópole em busca de sua autodenominação* - p. 6. O artigo se encontra disponível no site www.mnemocine.com.br e data de 2008. O autor é mestre em Ciências da Comunicação ECA/USP e Doutorando no Departamento de Multimeios do Instituto de Artes da Unicamp.

⁷ *Ibid.*, p. 7

pulsante e com os mesmos elementos que em Berlim caracterizavam o fenômeno urbano na mesma época.

Aí ficaram presentes traços que poderiam ser apontados como incentivo também a ideia de verticalização, como o desenvolvimento industrial e o compartilhamento de um ideal de modernidade que conduzia a cidade de São Paulo ao mesmo patamar – de metrópole, que outras cidades. O arranha-céu seria um elemento que propiciaria essa imagem de cidade atual e moderna, que nada deixaria a desejar quando comparada às demais.

Algumas décadas depois, no filme *São Paulo S/A - Sociedade Anônima*, drama de 1965 produzido por Luis Sérgio Person e gravado entre 1957 e 1961 temos outra ideia de cidade que se descortinava enquanto acontecia a história da trama. É interessante perceber que tanto as imagens da verticalização iam surgindo quanto outras ideias presentes em textos e em periódicos acerca do período.

A história aconteceu em um momento de aparente euforia pelo crescimento da indústria automobilística e nacionalização da produção de veículos.⁸ Retratava pessoas de classe média e seu modo de viver, buscando enriquecimento ao mesmo tempo em que sofriam as pressões da vida moderna. O personagem principal via nessa indústria em ascensão uma maneira de mudar de área profissional e ser mais bem remunerado. Seu chefe era um filho de imigrantes bem sucedido que sonegava impostos e foi retratado como imagem daquilo que correspondia a riqueza e oportunismo, onde seus contatos e a ajuda de crédito bancário disponível eram parte do segredo de seu sucesso.

O personagem se via em meio às pressões de sua função na fábrica de peças, a ambição de sua mulher e ainda que sua posição na empresa melhorasse e sua vida demonstrasse aparente estabilidade, parecia constantemente insatisfeito, sobrecarregado, preocupado com o horário de trabalho que começava muito cedo. Como solução sempre encontrava a fuga, ora através de bebida, ora tentando sair da cidade. Nesse ponto

⁸ Juscelino Kubitschek era presidente no período de 1955-1960, época onde houve grande abertura ao capital estrangeiro para modernização industrial, presente no Plano de Metas. Em seu governo havia o famoso *slogan* de “50 anos em 5”.

poderíamos supor que a promessa de felicidade idealizada pelo *american way of life*⁹ confrontava-se com a realidade.

A cidade de São Paulo retratada possuía o centro movimentado e verticalizado, a região do Vale do Anhangabaú foi uma das que mais apareceu, o trabalho continuou sendo um ponto central da vida moderna paulistana. A cidade foi citada como motor do país durante o filme e verticalização aparecia no contexto da vida das pessoas de forma natural, o personagem principal casou e foi morar em um apartamento, uma amiga sua após ficar viúva se mudou para um apartamento e se queixava por ter caído de padrão, morando em um lugar que considerava muito pequeno e sem qualquer privacidade, onde poderia ouvir todo tipo de ruídos dos vizinhos.

Ao relacionar os dois filmes, podemos perceber que a imagem de cidade de grande densidade e de fluxo constante era mais presente no documentário de 1929, por mais que fosse de um período anterior. O filme de 1965 mostrava uma cidade de centro movimentado e verticalizado, mas ao mesmo tempo mostrava espaços que guardavam uma reminiscência de cidade pacata, como nas casas assobradadas ou o local da indústria, que nem ao menos tinha a rua asfaltada e parecia ser onde ela acabava.

O trabalho pontuou ambas as produções como fator que impulsionou o crescimento através principalmente da indústria. Apesar disso, no documentário de 1929 o trabalho parecia associar-se à imagem de atividade dignificante e dinâmica, ainda que os proletários fossem retratados sem rostos enquanto em *São Paulo S/A* havia algo de alienador¹⁰ no trabalho, como fator que geraria o desânimo e a insatisfação do personagem, que trabalhava almejando crescer para que isso o ajudasse a desfrutar de uma vida materialmente mais confortável, onde a imagem do chefe bem sucedido retratava também alguém que poderia descansar nos finais de semana e afastar-se da cidade.

⁹ Certamente a cultura americana estava inserida no dia-a-dia da população, os personagens principais faziam aulas para aprender inglês e indicavam que uma motivação para isso seria a possibilidade de encontrar/melhorar de posição no trabalho.

¹⁰ Essa alienação não seria vinculada especificamente à cidade de São Paulo, mas poderia ser associada à vivência urbana, como se estivesse vinculada à experiência de uma sociedade que passava a se basear em uma relação fetichista para com mercadorias e carente de sentidos humanos. A rápida mudança de uma vida com ritmo mais lento com relações baseadas em sentimento para a vida moderna em constante mudança e com relações de entendimento pautadas em números provocaria um conflito do indivíduo.

Além disso, *Sinfonia de uma metrópole* mostrava a São Paulo atrativa, vivendo uma vida cosmopolita, desfrutando dos benefícios trazidos pelo progresso enquanto a cidade de fins da década de 1950 retratava o enfado trazido pela reestruturação produtiva do capitalismo e a ideia de fuga do centro urbano, como se desmoronasse a concepção de que apenas a presença da indústria, dos edifícios, carros e demais modernidades pudessem proporcionar uma vida agradável nas cidades.

Como contraponto da visão que a própria cidade tinha de si através de um documentário ou um filme e suas motivações intrínsecas, poderíamos citar o viajante Lévi-Strauss. Em *Tristes Trópicos* sua descrição deixaria tristes os entusiastas de São Paulo como grande cidade que não parava. Ao invés de vê-la com tom ufanista, podemos entender percepções de alguém que por ali chegava que mais se aproximavam a um precedente do filme de 1965. Escrito acerca do período em que esteve em São Paulo, mostrava uma cidade em mudança, que ele descreveu em alguns trechos como canteiro de obras, como uma cidade jovem impaciente.

*Em 1935, os paulistas vangloriavam-se de que construíam em sua cidade, em média, uma casa por hora. Tratava-se, na época, de mansões; garantem-me que o ritmo se manteve igual, mas com edifícios. A cidade desenvolve-se a tal velocidade que é impossível obter seu mapa: cada semana demandaria uma nova edição.*¹¹

No entanto, ver as mudanças rápidas de uma cidade em constante expansão não era exatamente um elogio, pois analisado através de seu ponto de vista, descrevia as construções como se tudo fosse feito as pressas. Descrito por Lévi-Strauss, os bairros assim que surgiam não constituíam sequer elementos urbanos, mas estavam mais próximos a uma exposição internacional feita para durar poucos meses ou um simulacro de construções feitas as pressas para uma filmagem cinematográfica ou uma representação de teatro¹²

O resultado para ele não poderia ser classificado como feio, mas como uma cidade selvagem, mesmo que considerasse os prédios do centro que os paulistanos tanto se orgulhavam como “*pomposos e antiquados*” com uma ornamentação que se tornava pior

¹¹ LÉVI-STRAUSS, Claude. *Tristes trópicos*. São Paulo: Companhia das Letras, 1996, p.92

¹² *Ibid.*, p.94

pelo que ele chamou de pobreza das construções, onde as estátuas e guirlandas não eram de pedra, mas de gesso caiado de amarelo tentando parecer pátina. “*De modo geral, a cidade mostrava esses tons fortes e arbitrários que caracterizam as más construções*”¹³

Assim como na bibliografia consultada ao longo da pesquisa, sua descrição discernia trechos onde a urbanização fazia-se presente, através de casas e edifícios, aqueles em obras intercalados com as partes ainda não ocupadas e áreas de várzea que davam lugar às novas vilas e em meio a tudo isso “*pastos de vacas estendem-se ao pé de imóveis em concreto*”¹⁴. Alguns aspectos chamam a atenção ao longo de seu relato: a questão da identidade da cidade, a maneira com que a população portava-se em relação a essa identidade que se tentava construir e a própria arquitetura.

Em relação à identidade, há um paralelo com o filme *São Paulo S/A* no que se refere ao imigrante, tanto como figura bem sucedida quanto figura por vezes indesejada. A cidade tornava-se heterogênea com a presença de pessoas vindas de diversos locais e, assim como foi possível apreender nos jornais da época, havia um interesse em comportarem-se como nos países tidos como mais desenvolvidos – a influência dos modos de portar-se e de vestir-se em grande parte era francesa -, como que para desmitificar a figura do brasileiro como “caipira” ou do país como vivendo um atraso econômico e sociocultural. Segundo Lévi-Strauss, “*São Paulo e Rio de Janeiro reproduziam então por conta própria, pelo ritmo acelerado de diferenciação entre a cidade e o campo, (...) se desvincular da ingenuidade rústica simbolizada no Brasil do século XX pelo ‘caipira’*”¹⁵

Contudo, os imigrantes sempre presentes, onde “*cada grande nação tinha em São Paulo sua embaixada em forma de loja: o Chá Inglês, A Confeitaria Vienense, ou Parisiense, a Cervejaria alemã*”¹⁶, ao mesmo tempo em que o paulistano tentava livrar-se do estigma do atraso através da influência dos países tido como mais adiantados, o autor comenta como as noites elegantes e de sessões caras no cinema Odeon eram uma maneira da burguesia vingar-se por ter permitido a formação de uma aristocracia de imigrantes que havia conseguido ascensão social e eram donos das melhores casas.

¹³ Ibid., p.92

¹⁴ Ibid., p.95

¹⁵ Ibid., p.98

¹⁶ Ibid., p.99

Sobre aquilo que ele apreendeu da arquitetura, é difícil não utilizar suas palavras, visto que foram tão carregadas de suas impressões que em um primeiro olhar causariam revolta por parte daqueles que acreditavam que São Paulo modernizava-se de maneira gloriosa. É interessante perceber que para ele as construções pareciam pobres, com uma mistura estranha de estilos, como próximo ao Anhangabaú, que em suas palavras,

na perpendicular dos dois taludes erguem-se os principais edifícios, o Teatro Municipal, o Hotel Esplanada, o Automóvel Clube, os escritórios da companhia canadense que explora a eletricidade e os transportes. Seus volumes heteróclitos afrontam-se numa desordem imóvel. Essa confusão de imóveis lembra grandes manadas de mamíferos reunidos à noite em torno de um bebedouro, por alguns instantes indecisos e imóveis; condenados, por uma necessidade mais premente que o medo, a misturar temporariamente suas espécies antagônicas.¹⁷

Porém, não poderíamos dizer que suas observações eram negativas, algumas eram quase elogiosas, e mais do que um julgamento de valores pareciam ser observações feitas com certo ar de estranheza. Incrivelmente nos passam uma ideia da desordem que transmitia para aqueles que ali chegavam ao mesmo tempo em que decerto proporcionavam a dificuldade de reconhecimento por parte daqueles que ali moravam, pois em questão de semanas aquilo que viam transformava-se e a cidade parecia sem referenciais.

Se refletirmos acerca disso, documentário e filme demonstravam a cidade que São Paulo pretendia ser em 1929 e a cidade que se tornara em 1965, onde as pessoas sentiam dificuldade de se adaptar a mudanças em tantas áreas de sua vida cotidiana. Tratava-se de visões distintas e ao mesmo tempo complementares daquilo que ocorria na cidade, o primeiro trazendo uma visão exagerada da época e o estado de modernidade que se encontrava São Paulo, mas alguns temas perpassaram as duas produções, contribuindo tanto com imagens físicas da cidade e com ideais implícitos, da cidade que se desejava ter e daquela que se encontrava efetivamente ali.

As diferentes imagens apresentadas do mesmo local nos colocam em dúvida sobre o que era a cidade de São Paulo a partir dos anos 1920. Muitos acontecimentos relativos à

¹⁷ Ibid., p.95

ocupação, intervenções urbanísticas e investimentos de iniciativa privada iam delineando os contornos dessa cidade que desejava ser moderna.

1.2 Precedentes: tentativas de modernização e intervenções urbanas até 1940

Como precedente ao período da pesquisa havia o interesse pelo fim da monarquia, que tinha como um dos motivos o crescimento da riqueza proveniente da produção cafeeira no sudeste, principalmente de São Paulo. Uma vez instaurada a República, o que se desejava era a modernização do país e sua consequente industrialização, que trouxe consigo a remodelação de cidades. Sevcenko acreditava que a vida privada no Brasil durante o período republicano deveria ser apreendida em meio a todas as tensões pelas quais passava, em que as pessoas lutavam tanto por “*ampliar seus sentidos de pertencimento à coletividade*” quanto os de “*autonomia individual*”¹⁸.

Em relação ao ambiente urbano, no fim do século XIX e início do século XX a cidade começou a expressar preocupação com o controle da salubridade das moradias através de políticas sanitaristas e com o embelezamento de ruas, praças e parques. Nesse período, São Paulo deveria mudar para que ficasse compatível com sua importância econômica, de principal região cafeeira do país. Sendo assim, era interesse do regime republicano que a cidade tivesse seu espaço urbano modernizado, com foco principal na região central, a ser ocupada pelo setor terciário e pela elite paulistana, com uma requalificação que acabava por expulsar usos e moradores que não fossem julgados como desejáveis.

Além da região central se desenvolviam bairros residenciais privilegiados como os bairros Jardins América, Europa e Paulista e Higienópolis, que eram alvo de atenção. No restante da cidade não se via a presença do poder público da mesma forma, onde ficaram os usos indesejáveis como indústrias, fábricas e moradias populares e em que as providências acabavam sendo relegadas à iniciativa privada.

¹⁸ SEVCENKO, Nicolau (org.) – *História da Vida Privada no Brasil* vol. III. São Paulo: Companhia das Letras, 2001, pág. 31

Sob o comando do primeiro prefeito Antônio da Silva Prado essa tendência pôde ser confirmada através das melhorias realizadas, com o alinhamento entre poder público e iniciativa privada e obras como a reforma do Viaduto do Chá, encomenda do Viaduto de Santa Ifigênia, construção do Teatro Municipal, alargamento e realinhamento de ruas tortuosas como a 15 de Novembro, remodelamento do largo de São Bento e de São Francisco. Houve ainda a demolição da Igreja de Nossa Senhora do Rosário dos Homens Pretos para ampliar o então largo Antônio Prado onde seu irmão construiria posteriormente o prédio que abrigava as sedes da canadense *Light & Power* e do jornal *O Estado de São Paulo*. A partir de tais melhoramentos multiplicaram-se no centro prédios comerciais de poucos andares e em bairros como Higienópolis e Av. Paulista haviam as *villas* cercadas de grandes jardins.

A remodelação do Anhangabaú começou em debate entre 1910 e 1911 e foi realizada com o auxílio do convidado consultor francês J.A. Bouvard. O local era valorizado pelo projeto paisagístico e pelas construções de volume controlado ao seu redor e a Av. São João, que havia sido realizada pelo prefeito Raimundo Duprat como “avenida central” e completavam a imagem de uma cidade com ares de cidade europeia. Segundo Campos, embora fossem intervenções pontuais, elas “*funcionavam como indicadores dos espaços de poder*”¹⁹.

E assim o triângulo inicial delimitado pelas Ruas Direita, São Bento e 15 de Novembro acabou sendo expandido nesse período, chegando as Ruas Libero Badaró, Benjamin Constant e Boa Vista.

Os anos 1920 foram áureos para a economia cafeeira de exportação. Os preços puderam ser pouco a pouco elevados devido tanto ao aumento do mercado consumidor norte-americano quanto da expansão da fronteira agrícola no oeste paulista. E esses índices refletiam também na posição política alcançada por representantes paulistas e na arrecadação municipal, que cresceu 400% entre 1921 a 1930.

¹⁹ CAMPOS, Candido Malta, pág. 79 na coletânea de 2004: CAMPOS, Candido Malta ; GAMA, Lucia Helena; SACHETTA, Vladimir (org) – *São Paulo – Metrópole em trânsito, percursos urbanos e culturais* – São Paulo: Ed. Senac 2004

A partir dessa prosperidade econômica proporcionada pela produção de café que foram patrocinadas mais intervenções urbanísticas, principalmente na área central. Alguns exemplos foram as obras dos parques Anhangabaú e Dom Pedro II; a complementação da Av. São João com duas novas praças: largo Paissandu, Praça Vitória – atual Júlio Mesquita e Praça Marechal Deodoro; Av. Conceição – atual Casper Libero, alargamento das ruas Barão de Limeira e Xavier de Toledo, praça do Patriarca (de custo altíssimo por significar abrir espaço no local mais valorizado da cidade através de desapropriações, chegando a 1.500 contos por imóvel, o que correspondia a quase um décimo do orçamento municipal de 1920)²⁰. Além dessas, prosseguiram alargamento e prolongamento de ruas centrais como 15 de Novembro, Boa Vista, Benjamin Constant, Quintino Bocaiúva, entre outras. Esse processo era lento por conta das desapropriações.

Ainda nesse período começaram a aparecer contradições do sistema de desenvolvimento da cidade, como a concentração de usos no triângulo central, que valorizava a área e, como consequência dificultava grandemente as intervenções que deveriam equipar e remodelar o local pelo custo que representava. E, ao mesmo tempo, os interesses comerciais e imobiliários impediam que fossem adotados instrumentos reguladores e padrões urbanísticos adequados para a cidade naquele momento.

A cidade passava por determinados impasses como o sistema de bondes, monopólio da Light desde 1900, que não conseguia atender a demanda e operava através de veículos superlotados, além da estrutura viária que não conseguia integrar a área urbanizada e ocorria em meio a descontinuidades, ligações ruins e falta de acessos. A concentração dos investimentos na área central acentuava a tendência de aglomeração de atividades no local, mas não conseguia diminuir os problemas de tráfego, pois a prosperidade trazia também aumento de veículos em circulação. Poucas vias radiais ofereciam alternativas ao tráfego central, principalmente antes da construção da Av. Anhangabaú – hoje Nove de Julho.

Nessa mesma década foram implantadas as primeiras linhas de ônibus, que se faziam necessários justamente pela insuficiência de bondes e em virtude do

²⁰ CAMPOS, Candido Malta. *Os rumos da cidade: Urbanismo e modernização em São Paulo*. São Paulo, Senac, 2002.

desenvolvimento da indústria e do uso da energia elétrica. Em 1925 iniciou-se a construção da hidrelétrica de Cubatão.

Foi também ao longo da década de 1920 que se mostrou pouco a pouco a necessidade de uma reordenação urbanística. Mas mais do que isso, mostrou-se o esgotamento dos modelos da República Velha para atender e absorver as novas demandas. Além do que se observava em relação às mudanças na área central da cidade, a década de 1920 começaria a estabelecer o padrão urbanístico dominante *“um padrão baseado na expansão horizontal, no ônibus e no automóvel como meios de transporte”*²¹

A reprodução do espaço urbano desde meados do século XIX fez com que fosse ampliado o espaço habitável urbano, mas também demonstrou mudanças na propriedade fundiária, que se evidenciou como mercadoria e que foi parte importante no processo de acumulação.

Enquanto São Paulo começava a verticalizar na década de 1920, o discurso liberal começava a ser substituído por uma perspectiva de maior intervenção do Estado, dirigido tanto aos setores industrial quanto ao agrícola, em uma tentativa de reunir interesses dos dois setores. Como exemplo, podemos citar Julio Prestes, governador que assumiu em 1927 e que foi candidato paulista a presidência e, *“ao mesmo tempo que louvava a “fazenda” como unidade econômica nacional (...) o cartaz de sua campanha trazia imagens urbanas e modernas: arranha-céus alçando-se para um infinito, em céu noturno iluminado por holofotes e singrado por um aeroplano”*²²

A eleição de Julio Prestes (que não assumiu em virtude da Revolução de 1930) acabava por representar essa adesão ao desenvolvimento que incluía a verticalização e a base agrícola, comercial ou industrial em uma cidade que para acomodar as pressões de aproveitamento do solo desejava também uma multiplicação sem fim de edifícios.

²¹ ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: Legislação urbana e territórios na cidade de São Paulo* – São Paulo: Studio Nobel – 1997 2ªEd p.165

²² CAMPOS, Candido Malta. *Os rumos da cidade: Urbanismo e modernização em São Paulo*. São Paulo, Senac, 2002. Pág. 318



Figura 01: Cartaz de campanha de Julio Prestes
 Fonte: disponível em <http://www.novomilenio.inf.br/santos/lendas/h0087f.jpg> Consultado em fev/2012



Figura 02: Cartaz de campanha de Getulio Vargas
 Fonte: disponível em <http://getuliovargas.weebly.com/uploads/6/2/4/9/624959/4103910.jpg> consultado em fev/2012

É importante lembrar que na década de 1920, quando a verticalização começou em São Paulo ocorriam mudanças mundiais, como a quebra da bolsa de Nova York em 1929 e mudanças de ordem tecnológica e produtiva, como emprego de aço e taylorismo. Esse quadro internacional relacionou-se à cidade de São Paulo no que diz respeito à transferência de produtos e de tecnologia para que os edifícios verticalizados pudessem ser realidade, inicialmente a partir de matéria-prima importada, como aço, cimento e vidro, contribuindo para a continuidade de lucros de setores monopolizados e oligopolizados.

O interesse pelo arranha-céu e pelas alturas a cada vez maiores ocorreu em outros países da América do Sul além do Brasil, como se fizessem parte de uma competição para ver qual conseguiria ir mais longe, como exemplos em Buenos Aires edifício Kavanagh de 1930 com 120m de altura superando o edifício Barolo de 100m (1923) ou ainda em Montevideo o edifício Salvo de 1922.

A partir de 1920 alguns nomes começaram a destacar-se devido as suas proposições para regulamentações das construções verticalizadas ou proposições para a melhoria da expansão urbana e adensamento que aconteciam rapidamente e aumentavam a complexidade do tecido urbano. A partir desse momento surgia a necessidade de vislumbrar a cidade levando em consideração o todo e embora o que foi proposto não tenha sido posto em prática em sua totalidade, tais propostas, mais do que simples preocupação

daquela época, influenciaram no que seria continuado nas décadas seguintes. Dentre os nomes de maior destaque podemos citar Vitor da Silva Freire, Anhaia Mello e Prestes Maia.

Vitor da Silva Freire tinha um olhar para a cidade de São Paulo que focava em questões como salubridade e higiene da cidade no momento em que ela crescia de forma mais acelerada. Para Freire, a gênese do problema da valorização da propriedade urbana possuía a mesma essência da doutrina urbanística e o mau uso do terreno fazia de São Paulo uma cidade com mau rendimento e o adensamento geraria um melhor aproveitamento.

Freire acreditava que um adensamento adequado e compatível com o sistema viário era uma interferência que valorizaria a terra e constituiria ainda em instrumento que proporcionaria um rendimento melhor da rede viária e infraestrutura. Baseava suas ideias no zoneamento alemão e nas legislações americanas como o zoneamento de Nova York e a *Model Housing Law* dos reformadores sociais²³.

Juntamente a outros do Instituto de Engenharia da Politécnica propunha a redução dos pés direitos que eram utilizados em São Paulo, de 4 a 5 metros, alegando que ventilação e insolação eram mais importantes do que o volume de ar em um ambiente e propunha ainda a altura das edificações relacionada com a largura das vias, que os projetos pudessem ser escalonados (baseado no *zoning* de Nova York, mas alterado de forma a otimizar a insolação) e que fosse determinada uma altura máxima de acordo com cada zona. No triângulo central seria permitido cinco andares, mais térreo e três sobrelojas. Tais regulamentações em 1918 equivaliam a uma notável mudança urbanística, porque seu alcance era inédito, passando de um *laissez-faire* quase total a uma regulamentação intensiva do aproveitamento urbano imobiliário.

A proposta foi alterada na Câmara, restringindo número máximo de pavimentos somente na região central e em um limite muito acima do proposto, o que demonstra interesses divergentes. No caso de uma rua central de 12 metros Freire recomendava no máximo quatro pavimentos e o aprovado pela Prefeitura previa 30 metros ou nove pavimentos. Em uma avenida como a São João a lei admitiria 90 metros, três vezes o previsto na proposta inicial. Tais alterações poderiam ser explicadas por interesses

²³ O zoneamento era um instrumento que garantia a reprodução do território urbano.

dominantes comerciais e industriais, embora fossem desejados os avanços do urbanismo moderno, os setores dominantes aceitavam a ingerência urbanística para atender suas necessidades.

Anhaia Mello via, assim como Vitor da Silva Freire, problemas relacionados à salubridade e segurança moral e social, mas para ele a topografia da cidade impedia que fossem adotados planos que se adequassem a tais condições de maneira a oferecer real proveito econômico e estético, resultando em lotes com grandes desníveis e quarteirões desproporcionais que colaboravam na formação de becos e vilas operárias sem circulação.

Sua ideia era que a cidade moderna era caracterizada pela estabilidade e fixidez, resultantes da concentração industrial e da imobilização do capital e pela mobilidade dos meios de circulação e transporte. Mello compartilhava de ideias presentes em modelos europeus e norte-americanos: do modelo alemão destacava que as cidades industriais foram transformadas em organismos a serviço da população, dos franceses, a *Lei Cordunet* de 1924 dizia que toda cidade com mais de 10 mil habitantes deveria possuir um plano de ordenamento, embelezamento e extensão; dos ingleses, destacava o *Town Planning Act*, de 1909, que dizia que cidades acima de 20 mil habitantes deveriam elaborar um plano de melhoramentos e extensão.

O urbanista era influenciado ainda pela escola de Chicago através dos textos de *Park* e *Burgess* e das cidades-jardim de *Ebenzer Howard*: *Letchworth* e *Welwyn*. Porém, era nos Estados Unidos onde estava o grande exemplo de Anhaia Mello, visto que ali havia um ambiente propício para grandes remodelações. As cidades como Chicago desenvolveram-se de modo rápido com expansão do automóvel, dos arranha-céus e com a participação da sociedade e para ele esses eram os indicativos de um futuro próximo do que teria a cidade de São Paulo.

Para Mello urbanismo resumia-se em: “*saber, prever, prover*”²⁴ e o zoneamento deveria ser utilizado para conter o caos da cidade. Tal instrumento seria concretizado através do *zoning*, que por meio de leis impediria usos considerados inadequados ou mudanças rápidas das características de determinadas áreas, além de definir altura e volumes dos edifícios.

²⁴ SOMEKH, Nadia – A cidade vertical e o urbanismo modernizador. São Paulo: Studio Nobel, 1997, pág.48

Mello sugeria uma maior hierarquização de larguras de vias – vias locais entre 8 e 12 metros, vias secundárias de 12 a 18 metros, vias principais de 18 a 25 metros e artérias com mais de 25 metros, além de traçados curvilíneos que integrassem os modernos padrões de ocupação. Nas ruas mais estreitas far-se-ia necessário maior recuo frontal para garantir insolação adequada.

Prestes Maia, por sua vez, trazia propostas que davam novas dimensões aos projetos de modernização, associando-as às demandas expansionistas, impulsionadas principalmente pelo desenvolvimento industrial e pelo crescimento imobiliário. Dessa forma, o Plano de Avenidas tornou-se um estudo abrangente de problemas urbanos e com soluções detalhadas que se integravam como soluções para a cidade. A Ponte das Bandeiras, por exemplo – proposta em seu plano, foi responsável por grande valorização da área, fato que pôde ser percebido inclusive nos periódicos em anúncios de edifícios, que a colocavam como referência para valorizar a localização dos empreendimentos próximos.

Através de sua proposta, seria possível reorganizar a cidade de São Paulo partindo de um traçado ideal, radial-perimetral que se aproximaria ao máximo no plano real com aquilo que havia sido teorizado. Prestes Maia partiu de uma proposta de Ulhôa Cintra de 1920 e a retomou dando-lhe maiores proporções entre 1924 e 1926. Apesar de priorizar a circulação, outros aspectos foram abordados formando um conjunto coeso de intervenções.

Além disso, propunha alargamento de vias, criação de novas artérias e a organização da cidade através do *zoning*. Para ele a concentração excessiva deveria ser evitada através de um plano global. O Plano de Avenidas teve influência direta do Plano de Chicago de 1909 e seu ideal de *City Beautiful*, que defendia uma cidade bonita e prática através de um programa de melhoria global.

Prestes Maia acreditava que adensamento e verticalização tinham os locais certos de ocorrer e deveria se atentar para a melhoria estética da cidade. Em sua gestão a verticalização não somente era permitida em determinadas áreas, como caso não fosse efetuada implicaria no aumento de taxas e posteriormente com a majoração de imposto predial de 20%.



Figura 03: Anuncio sobre a valorização conquistada com a Ponte das Bandeiras
 Fonte: Estado de São Paulo, O – janeiro/1942

Com ele, muito do que havia sido estabelecido anteriormente no que se referia a limitações em altura para os edifícios foi alterado. A Avenida Ipiranga, por exemplo, passaria dos 30 metros estabelecidos por Vitor da Silva Freire ou dos 80 metros do Código Artur Sabóia para 135 metros de altura – desde que escalonado: 39 metros no alinhamento e 52 metros no primeiro escalonamento, 75 metros no segundo e 115 metros no terceiro, por meio de recuos de todos os lados sem empenas cegas, o que seria aproveitado pelo edifício Itália posteriormente.

Ao observar as legislações da década de 1920 fica claro que o desejo era que São Paulo fosse realmente uma metrópole que não ficaria atrás de outras cidades internacionais onde a verticalização já ocorria de forma mais intensa. Ainda que a cidade possuísse poucos edifícios verticalizados já se preocupava em limitar o máximo de altura que poderiam atingir e incentivá-la a isso. Contudo, vale ressaltar que tais legislações – aqui

mencionadas de forma superficial - eram formuladas em meio às contradições e conflitos de interesses, que acabavam por determinar seus locais de aplicação, bem como onde seriam feitas intervenções.

As intervenções urbanísticas preparavam a cidade para que a verticalização ocorresse e que fosse iniciada no centro. As demolições e demais realizações que aliavam poder público e iniciativa privada continuariam a ocorrer no período estudado.

No processo de verticalização a influência europeia, através da figura do imigrante, foi de grande importância. O primeiro grande arranha-céu da cidade, Edifício Martinelli²⁵, era de uma família de origem italiana. Em termos de arquitetura, refletia o momento pelo qual a cidade passava, com uma mistura de estilos: mansardas e salão de estilo europeu e altura americana, com seus 130 metros de altura. Seus sucessivos projetos revelaram a influência das prescrições municipais de novas construções, mas revelaram ainda o intuito de se equiparar aos demais grandes edifícios da época. O projeto inicial de 14 pavimentos acabou sendo construído com 25 pavimentos, o que colocava em risco não só a estrutura²⁶, mas também a insolação dos pavimentos inferiores.

Nessa época, a arquitetura praticada em São Paulo era realizada por empresas diretamente entrosadas com a estrutura governamental. Quando despontaram os primeiros concursos, o predomínio de tais firmas foi completo, como da Severo Villares no do Concurso do Paço Municipal (1938). Outras firmas viviam quase totalmente à sombra do paternalismo estatal e eram dirigidas por engenheiros, como as Cias. Construtoras e de Imóveis dos irmãos Vidigal, Construtora de Santos, Comercial e Construtora, Azevedo Travassos, Lindenberg.

Uma tentativa de normatizar a construção de edificações foi feita em 1929 com o “Código Arthur Saboya” que acabou perdurando até 1979 e servindo como ponto de partida para o atual código de obras de 1975. Ele continha regras, normas relativas a questões de salubridade, mas também sobre alturas de edificações em função da largura das ruas e

²⁵ Acerca de tal edifício, Levi-Strauss tinha a impressão de ser inacabado “*passando ao pé de um arranha-céu – então único e inacabado - , o rosado Prédio Martinelli*” – trecho do livro *Tristes Trópicos* São Paulo: Companhia das Letras, 1996, p.94

²⁶ Uma das formas de superar a insegurança em termos estruturais parece ter sido a instalação da própria residência dos Martinelli na cobertura do prédio.

tratamento das fachadas das ruas centrais, mostrando preocupação com “prestígio e valorização dos espaços ocupados pelas classes dominantes”²⁷.

As diferenças de interesses foram responsáveis muitas vezes pelo resultado fragmentado através do que foi realizado em São Paulo. Na década de 1930, por exemplo, Fabio Prado pensava na implantação do metrô, Prestes Maia apostava no automóvel. Algumas intervenções feitas no tecido urbano por um, inviabilizavam as propostas do outro, a saber, Fabio Prado em sua administração, construiu a Biblioteca Municipal (posteriormente chamada de Mario de Andrade) em um local em que estava previsto o perímetro de irradiação de Prestes Maia, inviabilizando em partes seu traçado urbano.²⁸ Isso nos leva a entender que além de pontuais, as intervenções ficavam a mercê daquela que fosse a prefeitura em determinado período, dificultando ainda mais a realização de melhorias e alterações no traçado urbano de forma constante.

É importante ressaltar que, ao mesmo tempo em que parte da cidade modernizava-se com alterações urbanas, era notável ainda a presença de pardieiros, tugúrios e cortiços em trechos dessa mesma colina central, no Bexiga, Glória, Tabatinguera, Glicério e Santa Ifigênia, o que refletia um embate com o “atraso”, mas através de soluções que não conseguiam vislumbrar o todo e apenas deslocavam aquilo que não era agradável, como a pobreza, as submoradias, os problemas de transporte e circulação e demais provenientes de um crescimento urbano pouco planejado.

Até 1934, as legislações buscavam principalmente garantir a construção de moradias salubres, designando locais adequados para fábricas poluidoras, casas de saúde, etc. E havia pressões por modernização, como exemplo a lei federal nº311 de 02 de março de 1938 que agilizava expropriações e limitava o valor das indenizações. O zoneamento tinha como objetivo básico proteger os bairros residenciais de alta renda.

Segundo Souza, “*A década de 1930/1940 assistiu a multiplicação de uma grande inovação no setor residencial – os prédios de apartamentos – enquanto a valorização do*

²⁷ SOUZA, Maria Adélia Aparecida de Souza em *A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo*. São Paulo: Edusp 1994. Pág. 222

²⁸ Texto de Luis Octávio da Silva in CAMPOS, Candido Malta; GAMA, Lucia Helena; SACHETTA, Vladimir (org) – *São Paulo – Metrópole em trânsito, percursos urbanos e culturais* – São Paulo: Ed. Senac 2004 – PMSP

terreno urbano dava a arrancada ao processo de verticalização das cidades”²⁹. O Estado teve função importante na época tanto no que dizia respeito à infraestrutura, mas também no que se referia às legislações urbanísticas e criação de fundos de financiamento e a cidade ficou mais preparada para o primeiro boom imobiliário após a Segunda Guerra Mundial. A capacidade de rendimento do primeiro cinturão oeste (Centro Novo/ Higienópolis) chegava ao limite e foi reinvestida pelo uso vertical dos apartamentos.

Através desse breve panorama da cidade de São Paulo do início do século XX até a década de 1940 é possível entender que a cidade era modernizada para corresponder ao seu status de grande produtora de café e desejava-se investir esses excedentes ganhos na formação de uma imagem para a cidade, diferente daquela que outras de menor importância econômica possuíam no mesmo período.

Ao verificar legislações e intervenções urbanas tal como ocorreram, estaríamos no confronto entre as imagens da cidade sobre ela mesma. O desejado era que fosse como a *Sinfonia de uma metrópole*, o documentário de 1929, frenética, cosmopolita e em perfeito funcionamento, mas o resultado parecia estar entre o que se via em *São Paulo S/A - Sociedade Anônima*, drama de 1965 e os relatos do viajante Lévi-Strauss de *Tristes Trópicos*, escrito em 1935. Isso porque no momento que a cidade se transformava e tentava abandonar os traços do atraso que havia em relação ao que acontecia em outros locais, o que se via eram intervenções pontuais que aconteciam conforme interesses políticos ou de empresas privadas e que transformavam principalmente o centro em um canteiro de obras.

Ainda em relação a uma visão macro da cidade, os planos como o de Prestes Maia tentavam iniciar o pensamento de São Paulo como um todo, no entanto, o que era colocado em prática demonstrava ainda mais a fragmentação do tecido urbano em termos de infraestrutura e presença de equipamentos urbanos ou da preocupação com a qualidade das habitações.

O fato é que a despeito da maneira com que eram realizadas as transformações na vida urbana, a cidade seguia o ritmo de rápida modernização e crescimento populacional. Ao mesmo tempo em que a verticalização era estimulada, era questionada, pois havia

²⁹ SOUZA, Maria Adélia Aparecida de Souza em *A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo*. São Paulo: Edusp 1994. Pág. 82

preocupações em relação à estrutura, ao funcionamento dos edifícios, a segurança, privacidade.

E nesse momento de efervescência passou-se a refletir não só na estrutura urbana de grande escala, mas também em sua unidade mínima, a habitação. A verticalização atendia a interesses de diferentes ordens como maior aproveitamento da infraestrutura, maior rentabilidade, racionalidade das construções, porém, talvez o que mais importava para a cidade de São Paulo naquele momento era que o arranha-céu colocava-se como um dos maiores símbolos da modernidade.

E nesse contexto se inserem os edifícios multifamiliares e os anúncios estudados na pesquisa. Em uma cidade que se transformava dia após dia, que parecia procurar uma identidade em meio à modernidade que desejava transmitir. A cidade que era em si mesma contraditória, com palacetes e cortiços, fragmentada, acelerada e caótica.

1.3 Modernismo e arquitetura moderna

*“Arquitetura moderna, como arte moderna em geral, não é um capricho, é uma realidade, uma urgência, uma premência do tempo histórico na mente daqueles que pensam.”*³⁰

O modernismo³¹ poderia ser entendido como a *“crença no progresso linear, verdades absolutas, no planejamento racional de ordens sociais ideais, e com a padronização e standardização do conhecimento e da produção”*³²

³⁰ WARCHAVCHIK, Gregori – *Arquitetura do Séc. XX e outros escritos - organização e introdução* – Martin, Carlos A . Ferreira – São Paulo: Editora Cosac Naify, 2006. p.106

³¹ Muitas vezes as expressões se confundem como se tivessem o mesmo significado. O moderno poderia ser descrito como a expressão objetiva de uma atualidade do espírito do tempo que espontaneamente se renova. A modernização, por outro lado, seria uma necessidade crescente de aumento de produção ou atualização através de avanços tecnológicos e organizacionais - no urbanismo, poderia ser exemplificado pela reforma de Paris com Haussmann. E modernidade, poderíamos definir como o desenvolvimento do projeto iluminista de domínio da natureza, baseado em racionalidade, ciência e objetividade.

³² SOMEKH, Nadia – *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*. São Paulo: Studio Nobel, 1997 p.37. Embora existam outras acepções da palavra, esse é o conceito utilizado na pesquisa em referência ao modernismo.

No campo cultural, o modernismo arquitetônico foi concebido como resposta ao empobrecimento urbano e crise da organização, havendo uma suposta conexão entre a reformulação de Paris por Haussmann, as propostas de cidade-jardim de Ebenezer Howard, o plano da cidade de Chicago, Garnier e sua cidade linear, Camillo Sitte e Otto Wagner com suas propostas de remodelação de Viena, Le Corbusier e seu plano Voisin, Frank Lloyd Wright e o projeto de Broadacre. Segundo Somekh, a cidade era *”simultaneamente o maquinário e o herói da modernidade”*³³

Antes da 1ª Guerra, o modernismo era uma reação à industrialização. No entre guerras, assumiu uma forte tendência positivista onde casas e cidades passaram a ser consideradas “máquinas de morar”. Surgia ainda o zoneamento funcional, dividindo a cidade em setores de acordo com suas utilidades. O urbanismo modernista propôs ainda em algumas de suas vertentes a transformação da sociedade e suas desigualdades sociais através das habitações mínimas e padronizadas.

O modernismo na arquitetura começou a formar-se internacionalmente a partir de 1890 de acordo com fatores que proporcionaram uma atmosfera favorável à sua implantação, como o surgimento de novos processos técnicos, o uso de materiais como o concreto armado e aço e o desenvolvimento do comércio externo devido à redução de custos com transporte. A industrialização foi um incentivo na busca por uma nova maneira de edificar, deixando de lado uma arquitetura que era realizada artesanalmente para uma que se desejava poder realizar em série e, portanto também de execução mais rápida, menos ornamentada e que refletisse o avanço tecnológico propiciado pela indústria e pelos novos materiais em sua estética.

As ideias para uma nova arquitetura estavam em um momento de efervescência em várias partes do mundo. As grandes cidades passavam por problemas muito parecidos: havia a questão da salubridade das moradias; a industrialização acontecia e provocava um êxodo rural, o crescimento da população fazia com que a cidade se desorganizasse e perdesse sua estrutura funcional e viária. Isso se refletia na arquitetura, pois não havia nela a força criadora para conduzir a vida em sociedade ou para criar uma harmonia urbanística. E justamente nesse momento que as cidades passavam de aumento de complexidade de

³³ Ibid., p.38

funções é que começaram a ser feitas experimentações teóricas e práticas para solucionar as dificuldades que se apresentavam, tanto na escala do edifício quanto na escala da cidade.

Sendo assim, pode-se concluir que a arquitetura moderna surgiu como uma nova arquitetura utilizando-se dos avanços tecnológicos possibilitados pela industrialização. Pode-se pensar ainda como uma ruptura com o momento de reprodução de tradições transformadas em estilos e adornos que a arquitetura enfrentava.

Em relação às unidades de habitação, eram consideradas de grande importância e as propostas visavam criar ambientes mais compactos, que possuíssem clareza em suas circulações internas, reduzissem cômodos considerados supérfluos e em muitos casos determinadas atividades fossem destinadas para locais de uso coletivo. Através de uma arquitetura de custos reduzidos esperava-se resolver problemas de ordem social e econômica.

Ao conceituar aquilo que poderia ser considerado moderno, Paulo Bruna afirma que a arquitetura que se convencionou chamar de moderna poderia ser formada a partir das noções de *“projeto como indutor de uma nova cultura de habitação e de um novo comportamento social; a produção industrial dos componentes da habitação; e finalmente o reconhecimento do papel essencial do planejamento do Estado”*³⁴. Assim, podemos inferir que aspectos estéticos e formais eram secundários. Dessa forma, os edifícios que buscavam uma maneira de solucionar os graves problemas habitacionais através do uso de conhecimento científico e tecnológico, empregando racionalidade dos métodos construtivos, padronização e produção industrial poderiam ser considerados modernos.

A possibilidade de deixar de ser feita artesanalmente para passar a ser feita em série foi um estímulo à produção arquitetônica. Dessa forma, ao pensar nos centros urbanos que se expandiam e cresciam em população, essa arquitetura poderia ser uma forma de suprir déficits habitacionais, pois poderia ser feita com maior rapidez e principalmente porque tinha de ser definida e projetada com detalhes antes de chegar ao canteiro de obras.

³⁴ BRUNA, Paulo – Os primeiros arquitetos modernos: habitação social no Brasil 1930-1950 Ed. EdUsp, 2010 p.102

Mais do que isso, a arquitetura moderna possuía os métodos para que as edificações se desprendessem do chão e alcançassem alturas antes não conquistadas, o que transformou o arranha-céu em parte do imaginário de modernidade das culturas ocidentais. Tal fato é possível notar desde antes das propostas de Le Corbusier de grandes lâminas de habitação ou da implícita competição de maior altura atingida entre países.

Ainda nas primeiras décadas do século XX arquitetos e engenheiros já pensavam sobre soluções para uma arquitetura que chegaria aos ideais modernos. Auguste Perret, em 1903, foi responsável pelo Edifício da Rua Franklin, em Paris. No edifício de forte influência *art-nouveau* havia a ideia de desvincular a fachada da planta com uso do concreto armado, indicando uma característica que depois seria grandemente utilizada na arquitetura moderna. Na mesma época, Eugène Freyssinet, engenheiro francês, começava os estudos sobre concreto protendido, utilizado posteriormente em auxílio para realizar grandes estruturas e vãos.

Na Alemanha, a Bauhaus de Walter Gropius - em funcionamento entre 1919 e 1933 - como escola de design, arquitetura e artes plásticas de vanguarda propunha um novo tipo de ensino, voltado às novas tecnologias e aulas em atelier. O enfoque dos trabalhos dava-se na funcionalidade, custo reduzido e a produção em massa, porém, não se limitava apenas a esses objetivos e primava pela inovação.

Na mesma época, nos Estados Unidos, da Escola de Chicago de Louis Sullivan saiu Frank Lloyd Wright, vanguardista da América. De sua ideia de harmonia com a natureza nasceu o ideal da Broadacre City, onde as casas ficariam livremente espalhadas na paisagem com seus terrenos de cultivo. As novas formas propostas por ele influenciariam toda a futura geração de arquitetos, dos quais poderíamos citar as casas abstratas de Adolf Loos (Casa Steiner, Viena, 1910), os planos livres da De Stijl de Gerrit Rietveld (Casa Schröder, Utrecht, 1924) e o *Esprit Nouveau* de Le Corbusier (Maison Citrohen, Pessac, 1920).

Ainda nos Estados Unidos, em 1932 começava a ser construído o centro Rockefeller de Nova Iorque (1932-1940), conjunto de edifícios com esqueleto de aço, que por sua planta e altura, formavam um conjunto monumental. Os 10 blocos de apartamentos em pentágono, com 1.400 habitações, ocupavam apenas 11% do solo.



Figura 04: Edifício da R. Franklin de 1903 – Paris
Fonte: disponível em www.greatbuildings.com -
consultado em nov/2012



Figura 05: Rockefeller Center – foto de 1933
Fonte: disponível em <http://butdoesitfloat.com/filter/rockefeller-center> - consultado em jan/2013

Segundo Warchavchik, em texto “*Futurismo?*” publicado no jornal *Il Piccolo* de junho de 1925, muitos nomes de arquitetos que utilizavam as ideias de arquitetura moderna em seus projetos poderiam ser citados em diversos países. Na Alemanha, poderia citar os nomes de Hans Poelzig, Bruno Taut, Eric Mendelsohn. Na Rússia a arquitetura moderna tornara-se tão popular que, segundo ele, seria difícil citar nomes. Na Áustria, ele citava os nomes de Josef Hoffmann, Peter Behrens e Adolf Loos. Na Itália, Alberto Sartoris e C.E. Rava. Na Holanda, Henry Van de Velde e Theo van Doesburg. Na Hungria, Ferenc Molnár e Marcel Breuer. Na Dinamarca, Linbey e Holm.³⁵

E a Suíça, o país das corporações internacionais, foi um dos que fomentou o intercâmbio das ideias, tanto que em 1928, em La Sarraz, fundaram-se os CIAM - Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna. Sigfried Giedion, uma personalidade

³⁵ WARCHAVCHIK, Gregori – *Arquitetura do Séc. XX e outros escritos - organização e introdução* – Martin, Carlos A. Ferreira – São Paulo: Editora Cosac Naify, 2006. p.58

relevante dessa associação, apresentou em 1941 uma interpretação ampla da Arquitetura moderna. Para ele, o momento de surgimento da arquitetura moderna foi quando havia uma atmosfera hostil provocada pelos mentores do gosto dominante e os arquitetos precisavam recorrer a um “*armazém histórico, para compensarem a carência própria da força de sensibilidade criadora.*”³⁶

O fato de existirem projetos e proposições fossem elas utópicas ou práticas desde o início do século XX demonstra que a preocupação com a expansão das cidades, com a modificação do espaço urbano e com as moradias estava presente e em discussão em diversos países. Os avanços tecnológicos da indústria e não só da construção faziam arquitetos, engenheiros e demais pensadores refletirem acerca do que seria a cidade no século XX.

Em relação aos CIAMs, eram momentos os arquitetos onde podiam sentar juntos e em conjunto analisar as cidades e habitações e traçar diretrizes segundo as quais seria benéfico que o desenvolvimento seguisse. Alguns desses encontros tiveram como tema central a questão da habitação enquanto unidade, como os realizados em Frankfurt em 1929 e em Bruxelas - 1930. Para Giedion, naquele momento “*não fazia sentido andar para a frente, antes de se encontrar uma solução para a unidade menor. (...) Tratava-se da organização ordenada da célula humana sobre uma área mínima e com maior economia de meios*”.³⁷ Esses encontros eram um dos meios de difusão de ideias, assim como as correspondências entre os arquitetos.

³⁶ GIEDION, Siegfried. - *Arquitetura e Comunidade*. Lisboa. Ed. Livros do Brasil 1955. p.27. Assim como Warchavichik, Giedion escrevia com o conhecimento de alguém que fazia parte das discussões sobre arquitetura naquele momento.

³⁷ GIEDION, Siegfried. - *Arquitetura e Comunidade*. Lisboa. Ed. Livros do Brasil 1955. p.30

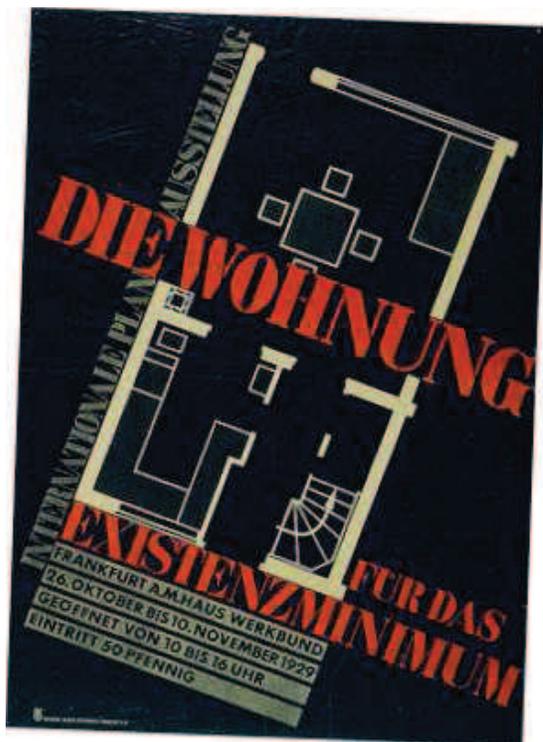


Figura 06: Cartaz do 2ºCIAM – realizado em Frankfurt

Fonte: disponível em <http://rosswolfe.wordpress.com/2011/09/20/the-sociohistoric-mission-of-modernist-architecture-the-housing-shortage-the-urban-proletariat-and-the-liberation-of-woman/> - consultado em jan/2013

Outro resultado desses encontros foi a Carta de Atenas, redigida a partir do 4º CIAM, realizado em Atenas no ano de 1933³⁸ e assinada pelos arquitetos e urbanistas presentes. Foi elaborada como diagnóstico da análise dos problemas dos grandes centros urbanos e nela havia diretrizes sobre urbanismo e arquitetura modernos que seriam aplicáveis internacionalmente com soluções para problemas causados pelo crescimento

urbano.

Le Corbusier em seu livro *Por uma arquitetura*, considerado como um manifesto, expôs de forma clara quais eram as motivações que o impulsionavam a acreditar em uma nova arquitetura, pois a existente parecia estagnada e não oferecia respostas ou evolução à ideia de moradia. Além disso, parecia pouco racional, se “vestindo” de elementos sem recursos de geometria pura e incorporando algo que não era adequado, como se incorporasse algo falso e mentiroso em seus elementos.

Para ele, a arquitetura deveria ser a solução harmoniosa e racional de um problema posto: o de morar. E que levaria em consideração a época, os materiais disponíveis, a técnica, a estética e a geometria como condicionantes de um problema matemático a ser resolvido. Isso para Corbusier não se relacionava com o tempo em que foram projetadas as construções, pois tinha em consideração como boa arquitetura edificações de diversas

³⁸ A *Carta de Atenas* foi publicada apenas anos depois em 1943 na versão de Le Corbusier e na versão de Josep Lluís Sert – *Can our cities survive?*

épocas como as Pirâmides, a torre de Pisa, as cúpulas de Brunelleschi, visto que ofereceram soluções de acordo com as condicionantes da época.

O problema fundamental estava em dispor elementos como forma de criar um estilo. Para ele as cidades deveriam refletir aquilo que a época necessitava: funcionalidade, limpeza, ordem, adequação às necessidades das pessoas, organização, serenidade de um conjunto. Para tanto, a arquitetura moderna faria uso de cinco pontos fundamentais que refletiriam essa liberdade pretendida e auxiliariam na composição de uma nova ideia de morar: planta livre, fachada livre, terraço jardim, pilotis, terraço jardim, janelas horizontais.

Para Corbusier, a arquitetura fundamentava-se sobre três dimensões: o volume – que deveria ser simples para que pudesse ser lido claramente, a superfície – a ser dividida conforme diretrizes e geratrizes do volume, conferindo-lhe individualidade e a planta – como elemento gerador e ordenador, sem a qual não haveria coerência.

Como alternativa aos grandes centros urbanos congestionados, o arquiteto apontava os edifícios, reunindo grandes densidades em grandes construções, *“a partir do décimo-quarto andar, é a calma absoluta, é o ar puro (...) Ao pé das torres se desenrolam os parques, o verde se estende por toda a cidade”*³⁹ Seu objetivo de arquitetura moderna não eram apenas as torres, mas o fato delas conseguirem liberar o térreo para parques e para o aumento da circulação, pois muito daquilo que era colocado diretamente no solo como cafés e outros lugares de passeio seriam transferidos para os terraços dos edifícios.



Figura 07: Perspectiva de um immeuble-villa - proposta de Le Corbusier de 1922: 120 unidades com jardim
Fonte: BENEVOLO, Leonardo. *História da Arquitetura Moderna*. São Paulo. 3ª ed., 1998

³⁹ CORBUSIER, Le. *Por uma arquitetura*. São Paulo: Perspectiva, 2000 p.33



Figura 08: Unité d’Habitation - Seção e desenho em projeção. Projeto de Le Corbusier em Marselha, 1947-1952 – 12 pavimentos e 23 tipologias de plantas para famílias de uma a dez pessoas
 Fonte: JENCKS, Charles. *Movimentos Modernos em Arquitetura*. Lisboa: Edições 70, 1992)

Além da organização do edifício como parte do conjunto de um espaço urbano, relacionado com ele, Le Corbusier argumentava que o uso de unidades residenciais modulares auxiliaria e unificaria o todo, conforme constituiria um traçado regulador que satisfaria os sentidos humanos e seria uma garantia contra o que era arbitrário. E um dos materiais que tornaria viável essa revolução na maneira de se pensar a cidade era o concreto armado, possibilitando inclusive a substituição de telhados por terraços.

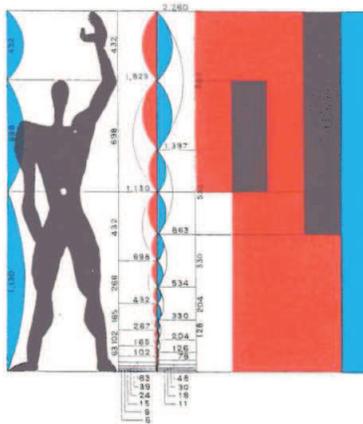


Figura 09: Escala Modulor e Homem Modulor – 1946 - Baseada na Seção Áurea, foram desenvolvidas por Le Corbusier como sistema de medidas.
 Fonte: KHAN, Hassan-Udin – *Estilo Internacional: arquitetura modernista 1925-1965*. Ed. Taschen. Lisboa: 1999. – p.142

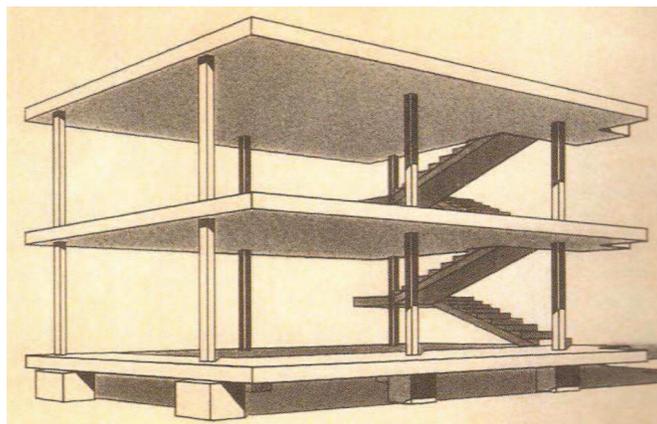


Figura 10: Estrutura do Dom-ino – 1914/1915 - “esqueleto” de concreto com seis pilares e seis placas com cantos em balanço que foi elemento estruturador de projetos posteriores de Le Corbusier.
 Fonte: KHAN, Hassan-Udin – *Estilo Internacional: arquitetura modernista 1925-1965*. Ed. Taschen. Lisboa: 1999. – p.26

A arquitetura moderna desejava liberdade formal em relação aos moldes do passado com auxílio da geometria e acompanhando a evolução da vida urbana, porque deveria pensar ainda na perspectiva de centros urbanos a cada dia mais populosos.

A primeira vinda de Le Corbusier para o Brasil, em 1929, momento em que a cidade se expandia, foi de grande importância para o desenvolvimento das ideias. Assim o arquiteto descreveu São Paulo:

*“São Paulo, situada num planalto de 800 metros de altitude, cidade inconcebível, tanto parece envelhecida prematuramente, apesar de seu arranha-céu e seus grandes bairros recém-construídos – São Paulo agita-se”*⁴⁰

“No centro geográfico – como sempre – eis que não se circula mais. Por que? Porque como de hábito, os escritórios invadiram as casas, porque demoliram as casas para construir prédios, até mesmo um arranha-céu.

*Ora, São Paulo, a perder de vista, é um somatório de montes. O planejador urbano, como deve resolver o problema dos montes, traça ruas curvas, viadutos e uma rede cada vez mais embaraçada, de vísceras vermiculadas.*⁴¹

Para solucionar o que Le Corbusier considerava um problema de circulação, o arquiteto propunha que fossem construídas duas réguas horizontais de 45 quilômetros, praticamente perpendiculares, que serviriam os pontos cardeais e que seriam feitas em concreto armado, sob as quais seriam construídos escritórios e habitações. Para ele, dessa forma os automóveis atravessariam sem dificuldades a aglomeração. Conforme própria descrição *“Para vencer as sinuosidades do planalto acidentado de São Paulo, pode-se construir as auto-estradas em nível, sustentadas por “arranha-terras”*”⁴²

Embora sua solução de reorganização do espaço fosse muito mais radical do que qualquer proposta para a cidade, é possível que suas proposições tenham sido uma influência para o que de fato foi realizado, utilizando vias expressas e contribuindo para um novo olhar sobre a cidade de São Paulo.

⁴⁰ SANTOS, Cecília Rodrigues ; PEREIRA, Margareth Campos da Silva; PEREIRA, Romão Veriano da Silva; SILVA, Vasco Caldeira – *Le Corbusier e o Brasil*. São Paulo: Tessela: Projeto Editora, 1987, p.83

⁴¹ Ibid., p.92

⁴² Ibid., p.93

Dessa forma, a arquitetura moderna fornecia ferramentas para alterar o quadro existente, com a circulação assumindo um importante papel nas unidades habitacionais e no desenho urbano como um todo e como importante forma de repensar toda a estrutura urbana, partindo de suas menores unidades em direção ao todo.

Ao contrário de classificar a arquitetura moderna no Brasil como algo meramente influenciado, e nisso subentende-se apropriado ou que conceitos foram meramente importados, poderíamos pensar que a difusão de ideias trouxe subsídios para fomentar a discussão acerca de arquitetura no país. Conforme Bresciani escreve em seu artigo sobre o urbanismo e que se poderia estender a arquitetura praticada no mesmo período, *“o recurso ao argumento da apropriação ou importação de teorias e modelos enclausura a pesquisa por antecipar a resposta ou interpretação; suspende a reflexão e a observação mais atenta sobre a constituição do campo conceitual do urbanismo”*⁴³

O que foi realizado internacionalmente estabeleceu uma correspondência com o realizado no Brasil e em São Paulo, principalmente ao pensar na difusão de ideias, no avanço de materiais e técnicas, na expansão da indústria, no aumento das populações urbanas. Os questionamentos e descontentamentos com o que era praticado eram equivalentes, o que diferenciava os resultados eram mais seus objetivos do que a maneira como eram pensados ao desejar uma arquitetura que correspondesse verdadeiramente à industrialização e ao momento que a sociedade atravessava.

É interessante ao pensar o quanto em uma cidade como São Paulo com crescimento rápido e descontínuo as proposições modernas de arquitetura eram pertinentes ou o quanto a noção de conjunto esteve ausente na formação de muitos bairros e na expansão do centro urbano. Isso ocorreu não somente por ter se adaptado a topografia, mas porque foi concebida de forma isolada, com bairros que surgiram de loteamentos realizados pelos seus idealizadores ou por edificações que se restringiram apenas às necessidades do lote.

As primeiras propostas modernistas eram de Gregori Warchavchik e Flavio de Carvalho, o primeiro com sua série de “casas modernistas” nas ruas Santa Cruz, Bahia e Itápolis e o segundo com croquis “futuristas”.

⁴³ Artigo de Maria Stella Bresciani para o IPHS, p.7 – Estudo da trajetória profissional do engenheiro-arquiteto Luiz I. R. de Anhaia Mello

A casa modernista da Rua Santa Cruz – de 1927 - virou um expoente da época: mostrava uma arquitetura de formas puras, laje plana, ausência de elementos decorativos. Para conseguir aprovação Warchavchik teve de apresentar um projeto com ornatos, porém, ao construí-la, alegou falta de recursos e deixou-a como pretendia desde o início, o que certamente serviu de encorajamento para os outros arquitetos modernistas da época. Somada às outras casas, seus textos e engajamento em prol do movimento moderno trouxeram a ele maior reconhecimento no cenário nacional e internacional.

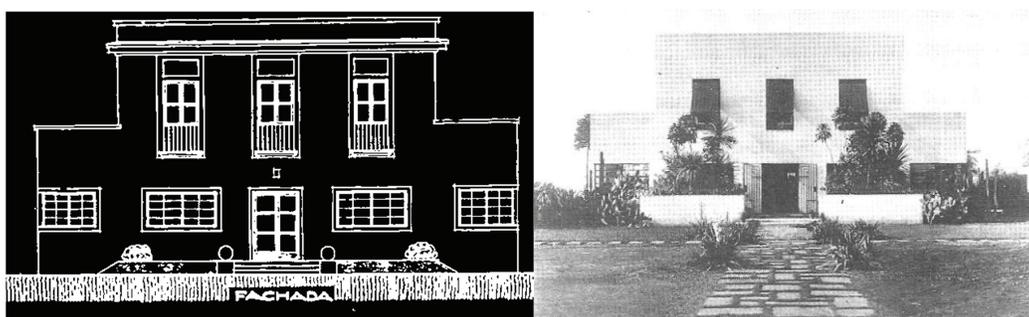


Figura 11: Casa modernista de Gregori Warchavchik de 1927 na Rua Santa Cruz – Fachada aprovada no serviço de censura e fachada executada.

Fonte: BRUAND, Yves – *Arquitetura Contemporânea no Brasil*. São Paulo - Ed Perspectiva – 4ªed. 2003

Em 1931 a cidade de São Paulo sediou o 1º Congresso de Habitação, discutindo novas técnicas, tendências e aplicações sociais da construção moderna, inspirada naquilo que já era feito em outros países para discussões no âmbito da arquitetura e urbanismo, como acontecia nos CIAMs. O movimento moderno não fora apresentado no Congresso como solução coletiva, racional e funcional conforme era utilizada nessa mesma época em outros países como por Le Corbusier na França e algumas das propostas apresentadas se detinham nas moradias populares e indicavam a casa individual como solução, como fuga do que era visto em cortiços.⁴⁴

⁴⁴ Texto de Luis Octavio da Silva in CAMPOS, Candido Malta; GAMA, Lucia Helena; SACHETTA, Vladimir (org) – *São Paulo – Metrópole em trânsito, percursos urbanos e culturais* – São Paulo: Ed. Senac 2004 – PMSP



Figura 12: Edifício do Ministério da Educação e Saúde

Fonte: BRUAND, Yves – *Arquitetura Contemporânea no Brasil*. São Paulo - Ed Perspectiva – 4ªed. 2003

Enquanto internacionalmente era criada uma arquitetura que deveria corresponder a uma problemática centralmente social, no Brasil a moradia coletiva verticalizada não correspondeu ao mesmo objetivo. Segundo Lucio Costa, “eles [arquitetos modernistas] se tornaram modernos sem se aperceber disso, preocupados unicamente em estabelecer de novo a conciliação da arte com a técnica e tornar acessíveis à maioria dos homens os benefícios da industrialização”.⁴⁵

Alguns anos depois, em 1936, Corbusier voltaria ao Brasil, convidado dessa vez pelo governo para comandar um ciclo de conferências sobre problemas

gerais da arquitetura e urbanismo e contribuir com suas opiniões em alguns projetos públicos que estavam em andamento. Nesse momento havia o apoio governamental, que correspondia também aos interesses de alguns setores da elite que desejavam a modernização, e a arquitetura moderna certamente teve a seu favor o fato de possuir um caráter racional e científico em suas propostas estéticas.

Para os arquitetos brasileiros sua estadia foi benéfica, pois tiveram em sua autoridade o apoio para as realizações de iniciativa modernista, como o projeto do Ministério da Educação e Saúde (MES) no Rio de Janeiro – realizado com sua colaboração - além da possibilidade de compartilhar de suas ideias sobre moradia, ensino de arquitetura e prática projetual.

⁴⁵ COSTA apud SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de. (org) *A promoção Privada de habitação econômica e a arquitetura moderna 1930-1964*. São Paulo, RiMA, 2002 p.22

O edifício do Ministério da Educação e Saúde foi uma vitória importante para o movimento moderno não só por sua arquitetura, mas porque o resultado em seu favor veio através de uma decisão arbitrária do então Ministro Gustavo Capanema, que desprezou a decisão do júri em favor do projeto vencedor – de Archimedes Memória e Francisque Cuchet e escolheu o de Lucio Costa e sua equipe em defesa da arquitetura moderna. E assim, durante as décadas de 1930 e 1940 a arquitetura moderna finalmente ganhou força em território brasileiro, expandindo-se daí em diante e culminando no projeto de Brasília, que foi a maior realização urbana moderna do país.

O Rio de Janeiro, então capital do país, teve grande importância no cenário arquitetônico durante o período estudado para o fortalecimento dessa nova arquitetura com o que se convencionou chamar de “escola carioca”.

O conjunto residencial de alto padrão do Parque Eduardo Guinle (1943) de Lúcio Costa tornou-se referência. Apesar do projeto inicial de seis edifícios, foram construídos apenas três, chamados de Nova Cintra, Caledônia, e Bristol. Além do uso dos pontos da arquitetura moderna como planta livre, pilotis, janelas horizontais, o projeto apresentava elementos que desempenhavam funções específicas relacionadas ao clima e a topografia existentes, através do uso de brise-soleil, cobogós e sua implantação respeitando o desnível existente no terreno.

Além de Lucio Costa, nomes como o de Affonso Eduardo Reidy e Oscar Niemeyer foram fundamentais para que a arquitetura moderna ganhasse espaço nacional e internacional através de seus projetos.

O projeto do Conjunto Residencial Presidente Mendes de Moraes (1947), que ficou conhecido como Pedregulho, de Reidy, foi o que possivelmente mais se aproximou do modelo internacional de habitação coletiva verticalizada por sua preocupação social e de convivência, funcionalidade, áreas de uso coletivo. Construído no Morro de Pedregulho, destinava-se a fornecer habitação para os funcionários públicos do Estado e pretendia atender necessidades de moradia, educação, saúde e lazer através de equipamentos como creche e escola infantis, posto de saúde, áreas dedicadas a prática de esportes como piscina, quadras e ginásio.

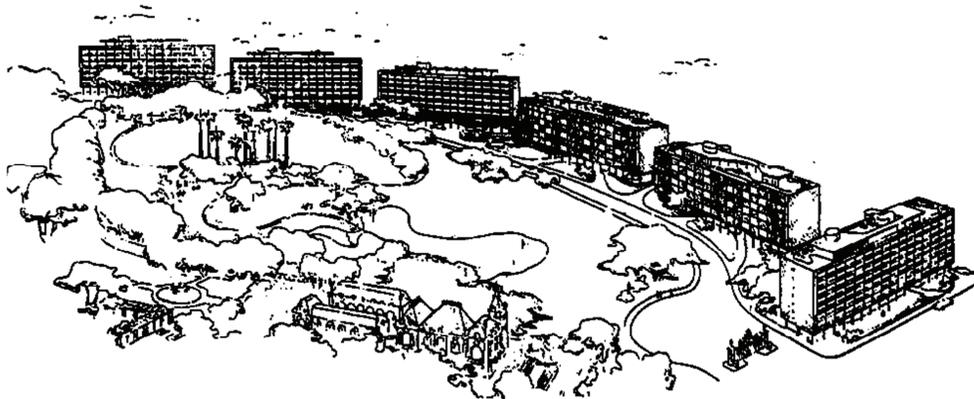


Figura 13: Perspectiva do Conjunto do Parque Eduardo Guinle de Lúcio Costa

Fonte: disponível em <http://www.archdaily.com.br/14549/classicos-da-arquitetura-parque-guinle-lucio-costa/>
Consultado em jan/2013

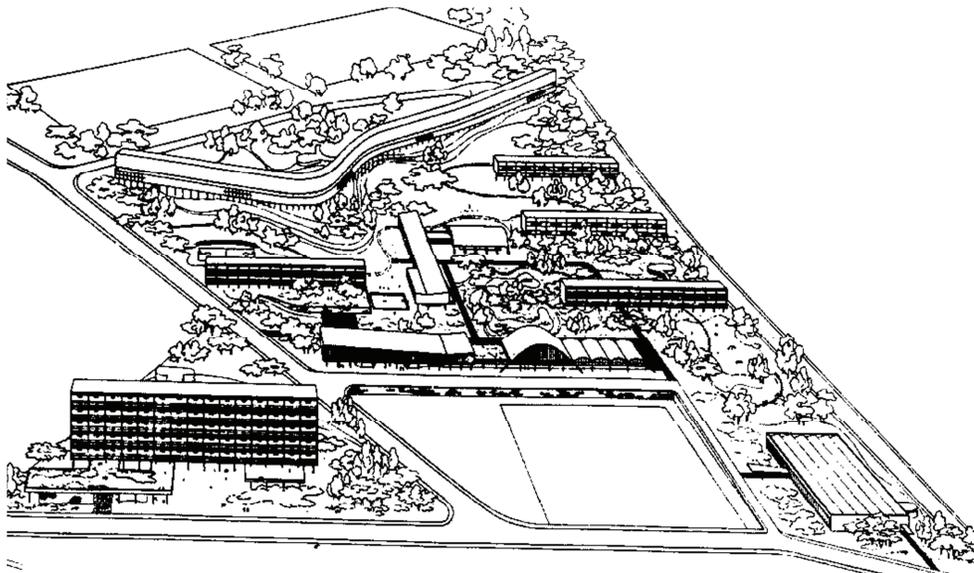


Figura 14: Perspectiva do Conjunto Presidente Mendes de Moraes – o Pedregulho de Affonso Eduardo Reidy

Fonte: disponível em <http://www.archdaily.com.br/12832/classicos-da-arquitetura-conjunto-residencial-prefeito-mendes-de-moraes-pedregulho-affonso-eduardo-reidy/>
Consultado em jan/2013

Oscar Niemeyer em especial, com seus muitos projetos e reconhecimento internacional, contribuiu para que a arquitetura moderna brasileira alcançasse um reconhecimento internacional sem precedentes. Após o pavilhão na Exposição Internacional de Nova Iorque realizado em 1939, Niemeyer iniciou uma série de obras

públicas como o Grande Hotel de Ouro Preto, o conjunto de Pampulha e os principais edifícios da nova capital Brasília.

Em 1951, com um maior reconhecimento da arquitetura nacional, realizou-se a Primeira Bienal de Artes Plásticas em São Paulo onde Le Corbusier foi homenageado por sua influência, exercida mais diretamente sobre os arquitetos cariocas, mas também presente no trabalho mais racionalista e de influência americana dos representantes da “escola paulista” como Henrique Mindlin, Rino Levi, Osvaldo Arthur Bratke, João Batista Vilanova Artigas. Seu contato com arquitetos brasileiros como Niemeyer e Lucio Costa continuou ao longo de toda a década de 1950 e 1960, onde teve dialogo constante por carta sobre projetos, incluindo desenhos.

A arquitetura moderna era mais racional, funcional e eficiente – o que representava a modernidade que a cidade desfrutava através do crescimento econômico e pôde prevalecer aos poucos sobre a eclética, *art-déco* e a neocolonial. No entanto, de forma geral no Brasil as moradias modernas não chegaram às camadas menos privilegiadas da população. A arquitetura moderna brasileira poderia ser considerada uma maneira de romper com o passado e entrar em uma nova forma de construir utilizando os recursos da indústria, porém, sem que a preocupação social predominasse como ocorreu em outros países.

A partir da metragem quadrada, podemos inferir que não se tratavam de moradias direcionadas a uma classe que vivia em condições precárias ou que buscava por habitação mínima. Pelo contrário, as que seguiam mais preceitos modernos eram unidades amplas - tanto de apartamentos quanto de casas. Isso se deveu ao fato de que inicialmente esses edifícios não eram uma alternativa de construção barata ou rápida, principalmente porque as matérias-primas eram importadas, a mão-de-obra local não tinha intimidade com as técnicas do uso do concreto armado, tornando o serviço mais árduo.

E foi na década de 1950 que começaram as críticas, como as feitas por Giulio Argan, Max Bill e Mário Pedrosa com o argumento que a arquitetura moderna havia substituído o neocolonial ou neoclássico, mas havia se imposto da mesma forma como um estilo, com seu próprio vocabulário de *brise-soleil*, *pilotis*, colunas em V e não respondia a grande demanda da população que morava em condições precárias, respondendo apenas a

uma demanda mercadológica e burguesa. Internacionalmente críticas também eram feitas, como as do grupo de jovens arquitetos que criaram o Team X, a partir do 10º CIAM.

Warchavchik, em texto de 1928, já se preocupava com a abrangência da arquitetura moderna no Brasil, comparando-a a uma árvore frondosa com poucas e superficiais raízes por não atender toda a população, mas apenas um grupo restrito. O arquiteto acreditava que seria necessário enraizá-la afim de que a conquista técnica e artística não fosse perdida. “*É também uma das nossas falhas não termos resolvido ainda o problema da habitação do homem comum, da massa proletária, do aménagement rural, enfim rumo à ferme radiouse das indicações de Le Corbusier.*”⁴⁶

Um motivo apontado para não ter respondido aos interesses sociais que se esperava por parte dos arquitetos foi o mercado imobiliário e os vetores de valorização fundiária. A partir daí essa participação se tornou problema relevante no discurso dos arquitetos em debates veiculados em artigos sobre a produção arquitetônica nacional ou em palestras proferidas nos Congressos Brasileiros de Arquitetos e “*essas críticas responsabilizavam o mercado imobiliário pela maneira caótica e desordenada pela qual a cidade se desenvolvia*”⁴⁷

A despeito da arquitetura moderna não ter de início se proposto a solucionar os problemas de submoradias, vale ressaltar que a arquitetura no Brasil nunca havia se proposto a resolver tais problemas e que com os sistemas anteriores de construção seria pouco possível viabilizar construções de qualidade, de preço menor e com maior aproveitamento do solo. A partir da década de 1950 então se passou a pensar na função social da arquitetura.

No Brasil, até essa época houve a defesa da autonomia profissional em relação aos engenheiros, mas a participação dos arquitetos no mercado imobiliário não foi tratada. É possível supor que as forças que regiam o mercado imobiliário tenham exercido influência direta naquilo que foi projetado, principalmente porque a maior parte das encomendas de

⁴⁶ WARCHAVCHIK, Gregori – *Arquitetura do Séc. XX e outros escritos - organização e introdução* – Martin, Carlos A . Ferreira – São Paulo: Editora Cosac Naify, 2006, p.178

⁴⁷ CARVALHO E SILVA, Joana Mello - *O arquiteto e a produção da cidade: a experiência de Jacques Pilon em perspectiva (1930-1960)*. Tese de mestrado FAU/USP – março 2010, p.231

muitos escritórios eram projetos que visavam atender as demandas de verticalização e modernização voltadas para aqueles que poderiam pagar seus custos dos materiais importados ou das localizações privilegiadas.

Em relação à cidade de São Paulo, autores como Nadia Somekh, Maria Margarida Cavalcanti Limena e Candido Malta Campos Neto acreditam que o urbanismo (talvez pudéssemos incluir a arquitetura) no Brasil teve um caráter modernizador porque não houve as rupturas da definição sociológica. Campos afirma que a problemática da modernização no Brasil relacionou-se com seu reverso, o atraso e que sua inserção no mundo moderno era “*em posição dependente e secundária*” perseguindo o moderno, mas sem atingir a modernidade, que pressuporia uma ruptura estrutural “*não apenas nas hierarquias sociais internas, mas também no que se refere à própria estrutura que preside ao princípio modernizador, distinguindo centro e periferia, desenvolvimento e atraso*”⁴⁸ transformando as iniciativas de atingir a modernidade em parciais por natureza.

Isso pode ser ainda mais claro se entendermos que a transformação do espaço não viria a reboque, mas deveria vir como uma condição da estrutura produtiva e social. Dessa forma, o espaço não seria considerado como cenário de representação ideológica, mas como elemento integrante de configurações sociais e econômicas. Aqui, os setores dominantes acabaram por patrocinar as propostas modernizadoras para o país, e aquilo que se referia à arquitetura e ao urbanismo foi instrumento de articulação dessas intenções ao invés de priorizar a interação entre capital e trabalho.

O foco principal em São Paulo era conseguir uma cidade modernizada e europeizada com a criação de espaços de prestígio na área central, implantação de bairros residenciais de alto padrão, revitalização e requalificação dessas áreas do triângulo central a partir da retirada de população local mais pobre, que deveria ser realocada nas vilas operárias. A área central deveria refletir aquilo que acontecia na cidade de São Paulo de crescimento econômico e progresso.

Dessa forma, a cidade refletiria na organização de seus espaços, ainda que pensada de forma fragmentada, a concentração de poder decisório e de riquezas que se acumulavam.

⁴⁸ CAMPOS, Candido Malta. *Os rumos da cidade: Urbanismo e modernização em São Paulo*. São Paulo, Senac, 2002. p. 27

Para tanto, as remodelações começaram a surgir com a mesma velocidade vertiginosa que impulsionava o crescimento econômico, como resposta a ele e com o intuito de produzir uma nova forma de ver e representar a sociedade, celebrando novos significados sociais.⁴⁹

As mudanças a que a cidade de São Paulo passava não correspondiam às veleidades modernas, pois enquanto a circulação intensa exigia infraestrutura viária, a circulação acentuava-se e os arranha-céus ganhavam mais espaço como símbolo da cidade. No entanto, “ a *fisionomia confusa e incompleta da cidade em si (...) também causava insatisfação. A despeito das tentativas de integração paisagística (...) a imagem da cidade era comprometida pelo ritmo avassalador do crescimento urbano, que diluía esses esforços em um mar de fragmentação e precariedade.*”⁵⁰

Nisso é possível perceber a diferença entre aquilo que se propunha para uma cidade dita como moderna, com um urbanismo que pensasse a cidade como um organismo interdependente e as intervenções modernizadoras, que observavam apenas as necessidades pontuais de acordo com os interesses do momento em que eram realizadas.

O crescimento da arquitetura moderna em São Paulo, traduzido muitas vezes pelos edifícios de habitação multifamiliar foi notável no período estudado, ainda que não fizesse parte da cidade eficaz e racional proposta por Le Corbusier e ainda que tenha se inserido na lógica de ocupação da cidade ao invés de ter se imposto como um agente de mudança na maneira como se percebia a cidade nessas décadas. Em suma, os edifícios modernos eram construídos com a lógica moderna, mas dissociados do urbanismo moderno proposto e a influência da arquitetura de Le Corbusier traduzia-se apenas dentro dos lotes.

A produção arquitetônica propriamente dita na cidade de São Paulo teve muitos projetos a partir da década de 1930 que eram exemplos de uma nova maneira de projetar, apresentada através da remoção de elementos decorativos, simplificação nas plantas, diálogo com a tecnologia da indústria, racionalidade das instalações, plasticidade. Era possível observar em grande parte desses projetos havia algo de pioneiro que se dava no

⁴⁹ LIMENA, Maria Margarida Cavalcanti - Avenida Paulista : Imagens da metrópole. São Paulo: Editora Fapesp, 1996. A autora trata sobre o assunto ao falar sobre o cenário da cidade na época da inauguração da Av. Paulista.

⁵⁰ CAMPOS, Candido Malta. *Os rumos da cidade: Urbanismo e modernização em São Paulo*. São Paulo, Senac, 2002. p. 210

uso dos materiais, na riqueza de detalhes, nas soluções adotadas de implantação e disposição de elementos que visavam conforto térmico, ou seja, que incorporavam os princípios da arquitetura moderna, mas adaptando-os à cultura local.

Entre os projetos mais antigos poderiam ser citados como exemplos:

- Edifício de apartamentos construído em 1927 na Av. Angélica do arquiteto Júlio de Abreu Junior, com as dependências de empregados na cobertura e volumetria onde foi explorada a existência de cheios e vazios, com os terraços e paredes cegas.
- Edifício Columbus, de Rino Levi, projetado em 1928 e finalizado em 1932 (demolido em 1971) considerado como um marco na cidade tanto pela preocupação do arquiteto com o conforto das famílias com uma planta bem resolvida em que se viam as diferentes áreas da casa – social, privativa e serviço de forma clara quanto pela simplificação das fachadas.
- Edifício Esther dos arquitetos Álvaro Vital Brazil e Adhemar Marinho de 1935 foi emblemático por tratar-se de um programa de necessidades compacto com lojas, escritórios e apartamentos duplex, além do tratamento dado às fachadas e ao volume.



Figura 15: Edifício de 1927 da Av. Angélica

Fonte: ALBERTO, Xavier; CORONA, Eduardo; LEMOS, Carlos Alberto Cerqueira – *Arquitetura Moderna Paulistana* – São Paulo, Ed Pini, 1983



Figura 16: Edifício Esther, de 1935

Fonte: ALBERTO, Xavier; CORONA, Eduardo; LEMOS, Carlos Alberto Cerqueira – *Arquitetura Moderna Paulistana* – São Paulo, Ed Pini, 1983



Figura 17: Edifício Columbus, de 1932

Fonte: disponível em <http://www.estacoesferroviarias.com.br/avenidas/b/brigliuzantonio.htm> - Consultado em jan/2013

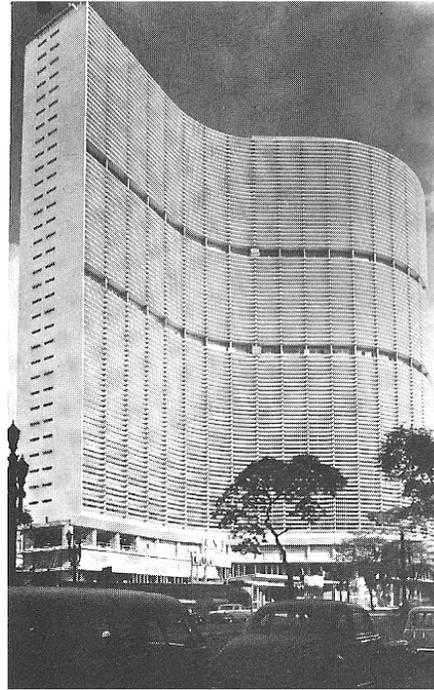


Figura 18: Edifício Copan, de 1953

Fonte: ALBERTO, Xavier; CORONA, Eduardo; LEMOS, Carlos Alberto Cerqueira – *Arquitetura Moderna Paulista* – São Paulo, Ed Pini, 1983

Na década de 1950, quando a arquitetura moderna já havia ganhado predomínio entre as construções de edifícios os exemplos foram mais numerosos e, ainda assim, muitas vezes traziam consigo inovações para a época como o Edifício Copan de Oscar Niemeyer (1953), com suas diferentes tipologias – de quitinetes a apartamentos de três dormitórios, serviços e comércio, o Edifício João Ramalho (1953) de Plínio Croce, Roberto Aflalo e Salvador Candia, ganhador da IV Bienal de São Paulo na categoria de habitação coletiva, onde era notável o rigor formal empregado e o Conjunto Nacional (1953) de David Libeskind que possuía uso misto, dois pavimentos de garagem, restaurante na cobertura, térreo com lojas mediante ocupação total do lote.

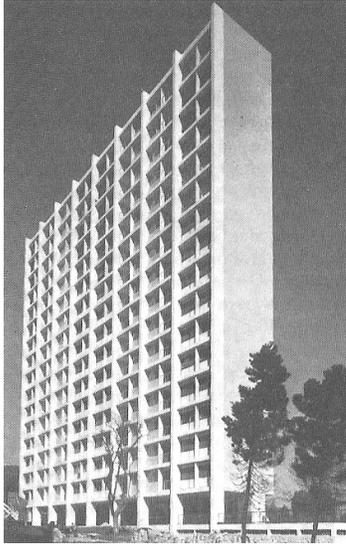


Figura 19: Edifício João Ramalho, de 1953
Fonte: ALBERTO, Xavier; CORONA, Eduardo; LEMOS, Carlos Alberto Cerqueira – *Arquitetura Moderna Paulista* – São Paulo, Ed Pini, 1983



Figura 20: Conjunto Nacional, de 1953
Fonte: ALBERTO, Xavier; CORONA, Eduardo; LEMOS, Carlos Alberto Cerqueira – *Arquitetura Moderna Paulista* – São Paulo, Ed Pini, 1983

No fim da década de 1960 grande parte da força inaugural e da inovação da arquitetura moderna havia se perdido, processo que começou após a maior realização moderna: a nova capital Brasília. Ao tornar-se dominante, as críticas haviam se reduzido da mesma forma que as discussões, tornara-se hegemônica, como se suas proposições fossem definitivas e imutáveis. Com isso era disseminada da maneira que os primeiros arquitetos não desejavam: como um estilo que possuía seu vocabulário de elementos, que não questionava contradições e apoiava-se nas realizações do passado.⁵¹

⁵¹ Zuffo, Elida – *Pioneiros modernos: verticalização residencial em Higienópolis* – Tese de Doutorado – FAU/Mackenzie – 2009

2. São Paulo e a verticalização

2.1 O que é verticalização?

“o arranha-céu é a resultante magnífica da marcha da civilização⁵²”

(Warchavchik)

Poderíamos nos referir à verticalização entendendo que ela é a multiplicação do solo urbano em altura através do uso do elevador, mediante aproveitamento intensivo utilizando altas densidades demográficas.⁵³ No entanto, a verticalização não deveria ser considerada simplesmente como uma consequência natural da urbanização e sim como uma opção possível dentro de um espectro de soluções.

Seria ainda uma forma de comercializar várias vezes um mesmo local e poderia ser vista como uma maneira de utilizar ao máximo a infraestrutura disponível, mediante de uso de redes de água e esgoto e meios de transporte. No entanto, deve-se considerar que implica em dimensionamentos diferentes de infraestrutura, com capacidades diferentes. O ponto chave estaria em que representam lucro maior para os detentores do terreno.

No entanto, a verticalização não teria como explicação somente o vínculo de sua prática ao capital financeiro e imobiliário, como uma escolha sua, principalmente porque seus lucros provinham também das casas individuais. Talvez fosse a procura um dos fatores determinantes pela opção de verticalizar, visto que permitia que determinado terreno atendessem uma demanda maior. Assim, os detentores dos terrenos mais interessantes procurariam extrair a maior renda possível.

Nesse sentido vemos ao longo da história recente que muitas vezes áreas foram arrasadas para que se pudesse novamente ter esse solo utilizável ao que fosse mais procurado/valorizado mediante processos de reconstrução ou revitalização que terminaram por expulsar as populações mais pobres do centro para as periferias. Sendo assim, a verticalização refletiria a valorização do solo.

⁵² WARCHAVCHIK, Gregori – Arquitetura do Séc. XX e outros escritos - organização e introdução – Martin, Carlos A . Ferreira – São Paulo: Editora Cosac Naify, 2006 – p.144

⁵³ SOMEKH, Nadia – A cidade vertical e o urbanismo modernizador. São Paulo: Studio Nobel, 1997

Poderia pensar-se isso em última instância como um movimento cíclico. Em determinada época se valorizava uma área, que era revitalizada e reconstruída expulsando as populações de baixa renda. Quando a procura diminuía ou o espaço se saturava, passava-se a investir em outras áreas, desvalorizando a área inicial, que se deteriorava e tinha seus terrenos com preços menos valorizados. A desvalorização fazia com que novamente se propusesse revitalização e reutilização de espaços, supervalorizando novamente o território.

A geografia da verticalização na cidade de São Paulo poderia ser definida por fatores como “*disponibilidade de terrenos grandes, a acessibilidade e o nível de renda da população*”⁵⁴. Além destes, teria ainda um efeito de sobrevalorização do terreno por instalar-se em áreas com infraestrutura. “*O fenômeno da verticalização se dá em um momento em que o espaço natural não se impõe como obstáculo, seja pelo domínio da tecnologia da construção, seja por ter sido determinada anteriormente a direção da expansão. (...) O grande obstáculo à expansão do sítio local, representado aqui pela verticalização, é a valorização fundiária*”.⁵⁵

Em São Paulo, especificamente, a verticalização teve fatores condicionantes como: a concentração crescente de população e atividades que requeriam uma nova configuração espacial; atividade industrial que aumentou a divisão do trabalho; o capital imobiliário que se constituía e exigia a multiplicação do solo urbano em função de estratégias de valorização fundiária, além do fato que o próprio desenho do espaço se transformara em mercadoria.⁵⁶ Ainda segundo Homem⁵⁷, à figura do imigrante se deveu muito daquilo que foi implementado na cidade de São Paulo, pois forneceu mão-de-obra e contribuiu para a formação dessa nova sociedade industrializada, pois detinham bom poder aquisitivo e constituíram parte da classe média da época.

Finalmente, o uso do concreto armado possibilitou a construção em altura. Embora em países europeus se utilizassem da estrutura metálica, as condições de mão de obra

⁵⁴ SOUZA, Maria Adélia Aparecida de Souza em *A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo*. Pág. 143

⁵⁵ *Ibid.*, p. 181.

⁵⁶ SOMEKH, Nadia – A cidade vertical e o urbanismo modernizador. São Paulo: Studio Nobel, 1997

⁵⁷ HOMEM, Maria Cecília Naclério – *Martinelli – A Ascensão do Imigrante e a Verticalização de São Paulo*, 1984. São Paulo, Projeto

brasileiras influenciaram diretamente na preferência pelo concreto, que requeria um menor nível de especialização. De qualquer forma, a verticalização trazia em si uma ideia de maior racionalização durante a obra tanto pela valorização da estrutura quanto pela padronização de elementos e alinhamento de prumadas das instalações elétricas e hidráulicas.

Contudo, a pesquisa procurou não focar a abordagem da verticalização simplesmente em sua definição construtiva ou em fatores como a especulação fundiária para justificar seu crescimento. Antes, procurou focar-se naquilo que foi trazido junto com o apartamento: a mudança da maneira de morar provocada pela nova tipologia e o edifício como sinônimo da conquista de algo que sempre interessou ao homem: a sensação de estar mais próximo do céu, de atingir as alturas. Isso podia ser percebido no fascínio em voar, exemplificado pelo avião ou mesmo pela passagem do zepelim em São Paulo, que era um evento aguardado pelas pessoas e representava muito mais do que aquilo que era visível.⁵⁸

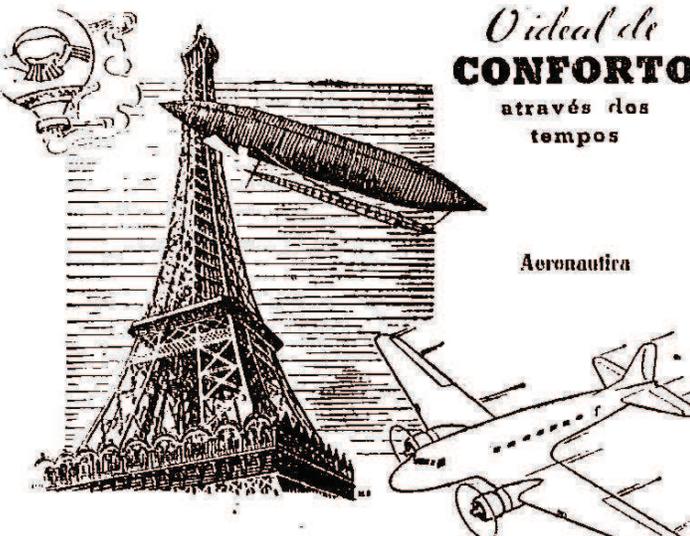
Tanto a verticalização era algo que o homem almejava que já no século XV havia projetos de prédios de numerosos andares, como os do arquiteto e escultor Filarete, que os compôs imaginando a formação de uma cidade ideal, denominada Sforzinda. Havia também desenhos de Leonardo da Vinci e de Alberti, que sonharam com construções muito altas, não permitidas pelo ambiente e as circunstâncias especiais de sua época. Além destes, havia um desenho do arquiteto francês Perret, do século XVI, muito menos fantástico do que os desenhos deixados por Filarete, mas que apresentava em sua parte construtiva pormenores que possuíam muita semelhança com as construções modernas.

A contextualização de determinados aspectos inerentes ao início e ao aumento da verticalização é de fundamental importância para que os edifícios escolhidos e os anúncios da época possam ser entendidos como parte de um processo de mudança da cidade e da sociedade paulistana. Muitas vezes os anúncios evocavam características anteriores à época, como ao se referir a Higienópolis encontramos diversas vezes o adjetivo aristocrático, referência da formação do bairro.

⁵⁸ Há depoimentos sobre como as pessoas aguardavam a passagem do zepelim. As famílias iam para as ruas preparadas e aguardavam para vê-lo. Segundo o relato de uma senhora disponível no endereço <<http://www.saopaulominhacidade.com.br/list.asp?ID=217>> consultado em dezembro/2012 *“E, de repente, ele estava lá no céu, imenso, imponente, quase um milagre! Todos aplaudiram e agitaram lenços como numa saudação. Parecia até que o homem tinha chegado à lua.”*

O ideal de
CONFORTO
através dos
tempos

Aeronautica



A conquista do espaço foi um velho ideal humano simbolizado na lenda de Ícaro. Cientificamente, porém, o problema só começou a ser estudado em fins do século XV, por Da Vinci, que deixou planos de máquinas de voar. A primeira ascensão em aerostato realizou-a em Lisboa, em 1709, o padre brasileiro Bartholomeu de Gusmão, na famosa "Passarola".

Já neste século, Santos Dumont descobre a dirigibilidade no ar e contorna a Torre Eiffel em balão. Pouco após, soluciona o problema do mais pesado que o ar, criando o aeroplano. Outros pioneiros ilustres na li-

gã é história da aviação: Lilienthal, os irmãos Wright, Farman; Curtiss, Voisin, Blériot...

Foi a Grande Guerra que deu amplo desenvolvimento ao avião. Terminada esta, começou ela a servir ao anelo de rapidez do homem moderno, tornando-se o meio de transporte veloz e seguro que hoje conhecemos.

O ritmo actual da vida exige em tudo o máximo de rapidez e conforto. Por satisfazer esses requisitos, o homem moderno não dispensa a Gillette. É o meio mais pratico, simples e económico de fazer, diariamente, a barba em casa.




Gillette
Caixa Postal 1797 - Rio de Janeiro

Figura 21: Anúncio da Gillette

O texto dizia que: “A conquista do espaço foi um velho ideal humano simbolizado na lenda de Ícaro. Cientificamente, porém, o problema só começou a ser estudado em fins do século XV, por Da Vinci, que deixou planos de máquinas de voar. A primeira ascensão em aerostato realizou-a em Lisboa, em 1709, o padre brasileiro Bartholomeu de Gusmão, da famosa "Passarola". Já neste século, Santos Dumont descobre a dirigibilidade no ar e contorna a Torre Eiffel em balão. Pouco após, soluciona o problema do mais pesado que o ar, criando o aeroplano.”

Fonte: Estado de São Paulo, O – 7 janeiro/1940

Por isso, ao tentar entender as razões que conduziram à verticalização e quais foram seus vetores, faz-se necessário retomar algumas questões relativas aos locais onde ela se desenvolveu, quem contribuiu para sua implantação e a quem inicialmente ela atendia. É adequado afirmar que a verticalização teve motivos de diferentes ordens.

Em relação à topografia, ela desenvolveu-se nos terrenos melhores, como era de se esperar, mas também naqueles em que havia algum interesse das classes mais abastadas, da iniciativa privada ou de ambas. Ao visualizar a topografia de São Paulo⁵⁹, é possível

⁵⁹ Ver anexo p.215 com a topografia da cidade.

perceber que se situa em uma área de relevo formado por colinas e vales. Os obstáculos naturais influenciaram sua ocupação na medida em que impediam um desenvolvimento urbano contínuo e fizeram com que se implantasse uma cidade em forma de tentáculos⁶⁰, favorecendo a criação de núcleos dispersos que se fundiram somente com o tempo.

A relação entre topografia e ocupação do solo era muitas vezes determinada pela importância econômica de alguns grupos, que podiam escolher onde preferiam morar. Segundo Villaça, os terrenos mais altos, saudáveis e próximos ao centro eram justamente os alvos dos planos urbanísticos e os preferidos para os loteamentos da burguesia⁶¹

A formação de bairros, como Campos Elíseos ou Higienópolis, por exemplo, iniciou-se justamente de chácaras que foram loteadas pela iniciativa privada e em comum tinham o fato de que eram realizadas de forma desarticulada, conforme seus idealizadores desejavam e sem preocupação com o que já havia em seu entorno. Tais loteamentos implicaram na valorização dos terrenos e contribuíram para a expansão da cidade além dos limites do triângulo central já no fim do século XIX.

A iniciativa privada muitas vezes era contemplada com melhorias realizadas pelo poder público. No caso do bairro Campos Elíseos, a realização do viaduto do Chá que o interligava ao centro da cidade foi um desses exemplos. Os planos de embelezamento e as melhorias urbanas somadas aos investimentos privados, tanto como forma do loteamento de chácaras quanto dos demais serviços de infraestrutura que ficavam ao seu critério (a administração municipal se incumbia somente dos arruamentos) e acabavam por determinar o eixo de ocupação sudoeste das classes mais altas, a rentabilidade dos terrenos e onde o processo de verticalização iniciaria depois da área central. Em diversos anúncios presentes nos periódicos da época, principalmente na década de 1940, eram considerados como atrativos a existência de rede de água e esgoto, proximidade das linhas de bonde, cuja infraestrutura era realizada pela *Companhia Cantareira e Light*, respectivamente.

Tanto o papel da iniciativa privada era de grande importância que alguns terrenos em áreas de vales tornaram-se grandes investimentos imobiliários, como foi o caso do Jardim América, desenvolvido pela Cia. City. Segundo Villaça, o fator determinante teria

⁶⁰ BRUAND, Yves – *Arquitetura Contemporânea no Brasil*. São Paulo - Ed Perspectiva – 4ªed. 2003 – p. 327

⁶¹ VILLACA, Flavio – *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel 1998

sido o controle dos deslocamentos feitos pela classe mais abastada, pois, seus interesses estariam na “amarração” entre os diversos bairros e outros elementos definidores dos deslocamentos espaciais como os locais onde estavam serviços e comércio, empregos, centros principais e implicando na valorização imobiliária.

No entanto, as principais polarizações percebidas inclusive nos jornais da época, foram o Centro e a Av. Paulista, ao ponto de serem considerados como referenciais de boa localização. Sendo assim, embora o triângulo central se expandisse já no fim do século XIX e início do século XX tal expansão não funcionou para desconcentrar a população, mas de forma inversa atraiu atividades comerciais e residenciais que se multiplicaram.

A intensificação do uso do centro devia-se em parte a essa ocupação não uniforme do território como também à possibilidade de escolha que a parcela com maior aquisitivo – principalmente daqueles que haviam acumulado grandes quantias com a produção de café – dispunha de ficar na então “melhor” parte do território. Dessa forma, e amparados pelas políticas urbanísticas que incentivavam a verticalização, a cidade foi crescendo em seu núcleo e verticalizando.

Rolnik indica que manobras respaldadas pela legislação foram muitas vezes responsáveis por tecer uma legalidade urbanística na ocupação territorial da cidade de São Paulo. A autora argumenta que além de delimitar fronteiras, as normas intervinham diretamente na estrutura dos mercados imobiliários e *“juntamente com os investimentos em infraestrutura, a legislação configurou eixos de valorização do solo, hierarquizando e indexando mercados.”*⁶². Esse processo poderia ser observado se repetindo ao longo da história através de valorização de localidades capazes de gerar as maiores densidades e intensidades de ocupação ao mesmo tempo em que eram valorizados também os espaços exclusivos.

Dessa maneira, a opção por terrenos sem atrativos naturais teria sido motivada pelos interesses das elites, mas também por uma especulação imobiliária conseguida através de interesses privados fortemente ligados a interesses políticos. E assim, a diferença entre os bairros exclusivos surgidos dessa trama de interesses se diferenciava das demais áreas da

⁶² ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: Legislação urbana e territórios na cidade de São Paulo* – São Paulo: Studio Nobel – 1997 2ªEd, p. 101

cidade principalmente porque as demais não possuíam restrições de usos ou tamanhos de lotes e pela infraestrutura que era muito mais demorada e chegava após a ocupação e não antes dela.

Ainda que existam diferentes explicações para o edifício de apartamentos ter ganhado espaço no mercado imobiliário através de interesses privados e políticos, desejo por maiores lucros, especulação imobiliária, poder decisório das elites, há algo que fez com que a população tenha aceitado essa nova concepção de morar. Para que isso ocorresse a imagem da cidade de São Paulo mudava para ser de metrópole moderna e cosmopolita e era em grande parte fornecida pelos meios de comunicação ao estimular o imaginário coletivo.

Além do valor dos terrenos e das facilidades dos financiamentos, certamente havia algo que não podia ser mensurado com cifras monetárias e que era justamente a aquisição de valor simbólico que diferenciava essa tipologia das demais.

O edifício tomava para si o papel de ser um signo da nova fase modernizada da cidade. A repetição de suas qualidades, vantagens, benefícios contribuía para que se tornasse objeto de desejo de muitos. Os anúncios sem dúvidas tornavam o apartamento atraente, como se em sua disposição interna ele revolucionasse o que se conhecia até essa época. No entanto, as novidades trazidas pela arquitetura moderna em termos de composição de espaços poderiam ser implementadas da mesma forma em casas unifamiliares, não justificando, portanto, o predomínio do edifício verticalizado.

2.2 Apartamento como tipologia

A concepção do apartamento foi a peça fundamental para que a verticalização fosse implantada de maneira intensiva em São Paulo. França e a Inglaterra desde o século XVII já possuíam a palavra apartamento no vocabulário das construções, mas se referia simplesmente a um conjunto de salas, que não era necessariamente compartilhada entre mais de uma família. Foi no século XIX que o apartamento como conhecemos começou a delinear-se tanto na França que vivia sua *Belle Époque* como nos Estados Unidos.

Algumas questões referentes àquilo que causava estranheza ou desconforto em relação às unidades era sentimento comum entre países. Inicialmente o problema era haver

poucas distinções legais ou semânticas entre cortiço e edifício de apartamentos. Isso ocorria porque ambas as palavras se referiam às habitações desenhadas com o objetivo de acomodar três ou mais conjuntos separados de inquilinos sob um mesmo telhado, ambos indicando uma vida urbana de maior densidade e ambos surgindo inicialmente em subúrbios e cidades industriais. Essa indistinção inicial trazia cautela ao se optar por tal tipologia.

Ao pensar no apartamento como uma nova tipologia de habitação torna-se possível entender que as primeiras unidades tenham encontrado dificuldades de atender as necessidades de grandes extratos da população, ainda mais em uma época onde a diferenciação entre classes mais e menos abastadas ocorria em termos de quantidade e tamanho dos espaços que compunham as moradias.⁶³

Outra característica inicial, principalmente antes dos exemplares modernos, era a dificuldade na composição das plantas baixas. Havia problemas recorrentes como obter corredores escuros, banheiros muito distantes dos quartos, pequenos poços de ventilação entre fileiras de apartamentos, quartos com ventilação que se dava apenas por *shafts*. O espaço interno das unidades não possibilitava que se alojassem famílias com crianças, pois eram pequenas. Além das questões de leiaute, havia o desconforto pela passagem do som entre unidades.

É possível supor que os problemas na elaboração dos leiautes adivinham da dificuldade de trabalhar com a estrutura, dos alinhamentos de paredes, da elaboração de um projeto que pudesse atender famílias com composições diferentes e da maneira de organizar o projeto para que mantivesse suas aberturas em apenas duas faces.

Se existiam tais pontos negativos, por outro lado, a partir do momento em que as prefeituras passaram a regulamentar a construção com especificações que distinguiam os edifícios multifamiliares dos cortiços como tamanhos de quartos, resistência ao fogo, ventilação, encanamento, as habitações multifamiliares foram protegidas de medos como o

⁶³ Sobre essa diferenciação dos padrões de acordo com a localização na cidade e renda familiar, Pierson, realizou um estudo comparativo em 1942 – Artigo Habitações de São Paulo: estudo comparativo de jan. – fev. de 1942 - Revista do Arquivo Municipal de São àulo, Ano VIII, vol. LXXXI

comunismo e a promiscuidade e ainda começou a surgir um fascínio com as possibilidades de eficiência, cooperação e de haver bom retorno financeiro.

Aos poucos o progresso tecnológico tornava os apartamentos melhores. O elevador, por exemplo, era bom porque aliviava as mulheres do hábito de subir e descer escadas o dia todo. Um escritor proclamou inclusive que o elevador era um avanço tecnológico que democratizava os apartamentos franceses, pois possibilitava igual acessibilidade a quaisquer unidades.

Em 1890 nos Estados Unidos já havia sistemas centrais de aspiração, sistema de aquecimento central, gás central para iluminação e banheiros totalmente equipados em todas as unidades (o que na época poderia se considerar um luxo). Os arquitetos davam tanta ênfase à utilização desses recursos quanto às fachadas.

Os primeiros apartamentos norte-americanos eram chamados de “apartamentos franceses” ou “*French flats*”, fazendo alusão à sua origem e evocando uma atmosfera cosmopolita e glamorosa. Aliás, inclusive internacionalmente a publicidade positiva que tais apartamentos possuíam pode ter sido um fator fundamental para parte da classe média perdesse seus receios. E isso se fazia não somente em anúncios, mas em artigos que destacavam seus atributos ou ainda em novelas e romances de época, muitas vezes com contextos utópicos, que incluíam o apartamento como tipologia dominante.

Utilizando ainda o exemplo norte-americano, observa-se que embora fossem uma opção após a Guerra Civil nos Estados Unidos por ser uma forma racional de utilizar o solo caro inflacionado pela especulação, os primeiros apartamentos de Chicago, Boston e Nova York foram habitados por uma classe média alta. Em muitos casos era necessário demolir construções para que se pudesse utilizar o terreno na construção de edifícios.

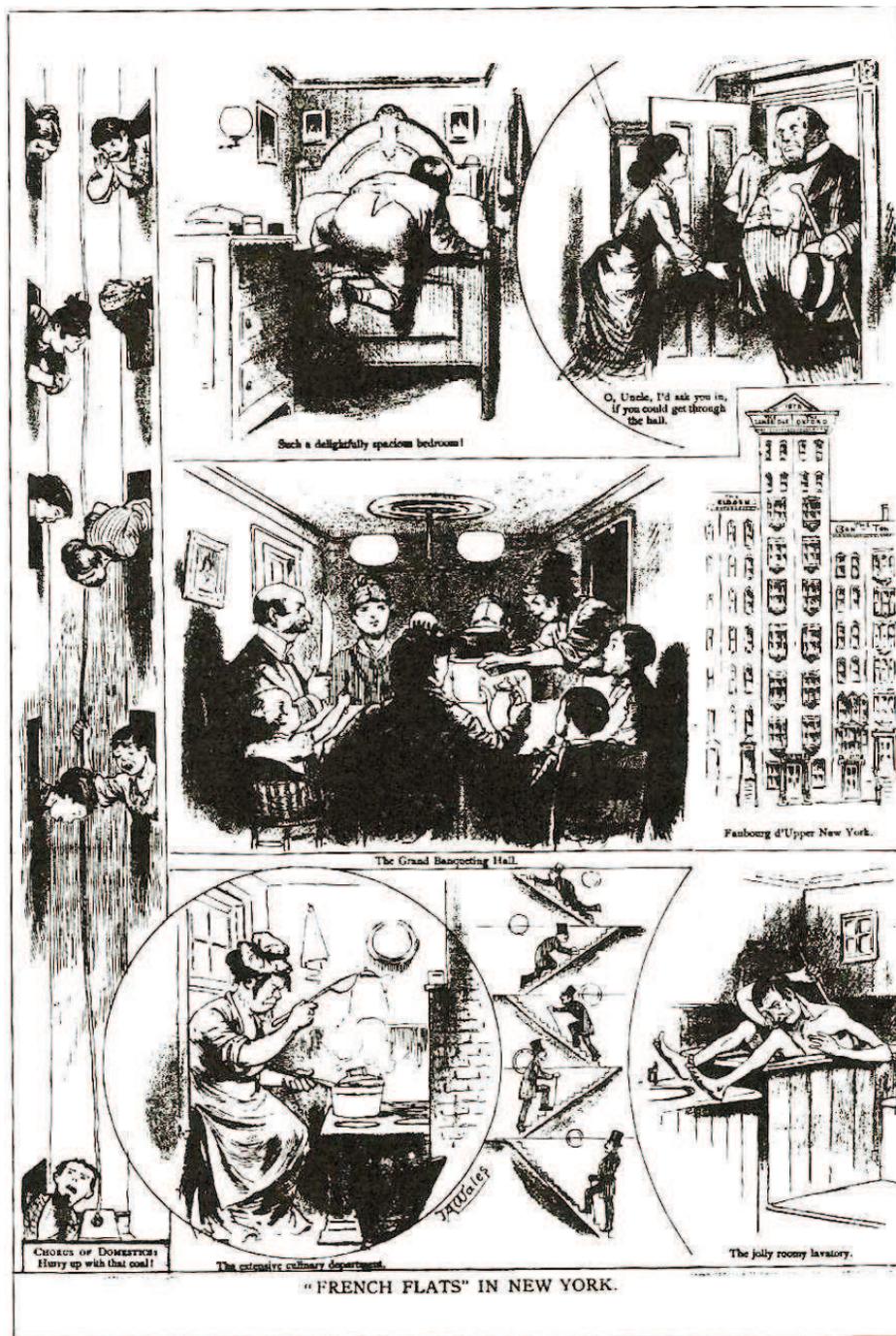


Figura 22: Charge de 1880 - os apartamentos de classe média em Nova York e os estranhos espaços e a tecnologia imperfeita que tornavam os apartamentos menos agradáveis do que propunham.

Fonte: WRIGHT, Gwendolyn – “Building the dream: a social history of housing in America”. New York, The MIT Press, 1981

Os críticos dos primeiros apartamentos tinham argumentos como a negligência das esposas em afazeres da casa e com as crianças como resultado inevitável da redução das tarefas domésticas, além dos problemas de ordem moral que acarretariam. No entanto, apesar das críticas eles continuaram a ser construídos: eram práticos, bom investimento e os argumentos contrários eram ineficientes. Alguns profissionais criticavam, mas outros os desenhavam. Nos anos 1920 em muitas cidades mais apartamentos que casas isoladas eram construídos. Em Los Angeles, por exemplo, a proporção havia subido de 8% das novas construções em 1920 para 53% em 1928.⁶⁴

Durante as tres primeiras décadas dos apartamentos os arquitetos começaram a tentar recriar os detalhes simbólicos de uma vida mais convencional. A implantação de elementos como lareiras; serviços coletivos que permitiam que as famílias se focassem inteiramente nos aspectos familiares e sociais da vida no lar; empregados que moravam em quartos no topo das construções, isolados das famílias e que através de botões eram chamados para levar as refeições, roupa de cama, chá, limpeza e outras necessidades eram utilizados para atrair a ala conservadora⁶⁵ da classe média alta.

Já nas primeiras décadas do século XX, as associações com riqueza aristocrática eram inconfundíveis como publicidade dos edifícios de apartamentos⁶⁶. Na mesma época, cada unidade passava a ser tratada como uma entidade autônoma. Companhias de gás e de eletricidade instalavam fogões e refrigeradores em cada pequena cozinha. E assim a arquitetura se adequava para conquistar mais público oferecendo número maior de facilidades que tornavam os apartamentos a cada dia mais próximos das casas, ainda que com dimensões menores.

Conforme aquilo que há disponível nas fontes bibliográficas sobre São Paulo, os problemas foram muito similares àqueles encontrados em solo norte-americano, como a preocupação com a semelhança entre o apartamento e cortiço, as desapropriações e demolições, a idéia de investir em edifícios como indício de bom retorno financeiro, a

⁶⁴ WRIGHT, Gwendolyn – “Building the dream: a social history of housing in America”. New York, The MIT Press, 1981- p.150

⁶⁵ Ibid., p.146

⁶⁶ Ibid., p.146

especulação imobiliária, a associação na venda do apartamento com uma imagem de local da aristocracia, principalmente em Higienópolis, a tentativa de oferecer algo próximo daquilo que as pessoas viviam nas casas térreas, para que, embora a forma de morar fosse diferente, o cotidiano não fosse afetado e a publicidade como instrumento para melhorar a imagem dos apartamentos, relacionando-os com algo cosmopolita e distanciando-os dos cortiços.

Em relação à dificuldade na elaboração dos leiautes, é possível perceber que muito se resolvia através dos preceitos modernistas, que viam a circulação como uma das principais preocupações na composição dos projetos e a estrutura como condição fundamental para que se chegasse a uma solução verdadeiramente eficiente de apartamentos. Assim, a arquitetura moderna se propôs a pensar soluções para que as construções ganhassem altura e possibilitassem maior densidade ao mesmo tempo em que se propôs a repensar a habitação de forma geral, também no âmbito unifamiliar. É possível dizer que as soluções caminharam juntas, se iniciando muitas vezes em soluções para casas unifamiliares.

Paulo Bruna, ao escrever sobre o período no Brasil, salienta que a arquitetura moderna trazia consigo algo que era novo, pois até então a moradia não havia sofrido muitas mudanças por ter estado sempre interligada a estrutura urbana em que se inseria, por possuir um nível tecnológico precário e com casas construídas com a mão de obra disponível herdada da cultura portuguesa e escravocrata, que mostrava a manutenção dos padrões coloniais inclusive em sua espacialidade.⁶⁷

Para Warchavchik⁶⁸ tratava-se de uma tentativa de destruir um conceito velho de arquitetura e criar um novo que daria expressão ao tempo que era atual, com a alma e a cultura da época. E para ele, assim como para os demais arquitetos modernos, havia algo além de uma mudança arquitetônica por si só, havia um propósito maior, que se referia a arquitetura não se negar a reconhecer aquilo que eram as inquietações da época, que ele

⁶⁷ BRUNA, Paulo – Os primeiros arquitetos modernos: habitação social no Brasil 1930-1950 Ed. EdUsp, 2010 – p.27

⁶⁸ Texto de 1925, reproduzido no livro WARCHAVCHIK, Gregori – Arquitetura do Séc. XX e outros escritos - organização e introdução – Martin, Carlos A . Ferreira – São Paulo: Editora Cosac Naify, 2006, p.96

enumerava como sendo “*a carestia da vida, a falta de trabalho, o aumento da população, a criação de novas indústrias, e enfim, uma interminável série de interrogativas resultantes da própria função vital da coletividade*”⁶⁹

E, assim, os projetos passaram por grandes mudanças no início do século XX para a simplificação dos programas de necessidades e elaboração dos primeiros leiautes de apartamentos, em decorrência das dificuldades encontradas em estabelecer uma nova tipologia que necessitava de um raciocínio projetual diferente daquele utilizado até então.

Ao considerar os edifícios modernos como nova maneira de pensar o ato de morar, onde se utilizou tecnologia e eficiência, inevitavelmente havia a estrutura como elemento fundamental para o ganho de altura. Segundo Paulo Bruna, a estrutura nos projetos modernos independente das vedações demonstrava um processo claro, ordenado e organizado que conduziria a uma mesma estrutura formal que poderia criar diferentes programas, o que se podia ver nos projetos de arquitetos como Mies van der Rohe.⁷⁰

Porém, além de ter sido uma maneira mais eficaz de pensar a casa ao verticalizá-la, essa lógica trazia consigo outras vantagens. Segundo Le Corbusier, o método antigo de construção onde a estrutura de paredes largas de pedra no térreo apoiavam os planos dos pisos e o telhado apresentava problemas quando se pensava em obter janelas, pois ao fazer isso as paredes se enfraqueciam e toda a carga da construção estava ali apoiada. Isso tornar-se-ia um grande problema no caso dos edifícios de muitos pavimentos, considerando que a carga aumentaria com a soma deles e principalmente porque as janelas seriam imprescindíveis para que se obtivesse um ambiente sadio. Esse problema seria resolvido através de estruturas delgadas com o uso do concreto armado e ferro, criando uma estrutura independente onde as paredes serviam simplesmente como vedação, sem função estrutural.⁷¹

Ainda decorrente disso, a estrutura, que outrora tentava ser camuflada por elementos estilísticos como entablamentos, relevos e balaústres começava a mostrar-se não somente

⁶⁹ WARCHAVCHIK, Gregori – Arquitetura do Séc. XX e outros escritos - organização e introdução – Martin, Carlos A . Ferreira – São Paulo: Editora Cosac Naify, 2006 - p.81

⁷⁰ BRUNA, Paulo – Os primeiros arquitetos modernos: habitação social no Brasil 1930-1950 Ed. EdUsp, 2010 – p.27

⁷¹ Corbusier, Le- Precisoões sobre um estado presente da arquitetura e do urbanismo. São Paulo: Cosac & Naify, 2004 – p.50

essencial, mas portadora de beleza que adivinha de sua sinceridade. Assim, a arquitetura tentava revelar-se também naquilo que a compunha estruturalmente, buscando eficiência mais do que formas. Segundo Cheregati, a forma referia-se à estrutura e tanto ela quanto os condicionantes que lhe dariam origem deveriam apresentar-se com algum sentido no artefato arquitetônico resultante. E justamente o cumprimento dos objetivos postos traria uma solução arquitetônica com consistência, qualidade e identidade.⁷²

Sendo assim, a forma que tais edifícios assumiam era fruto da racionalidade na concepção dos ambientes. Não que com isso não merecesse importância, como é possível ver em estudos de Le Corbusier e suas fachadas, por exemplo, que eram alvo de minuciosas relações geométricas, porém que surgiam ao mesmo tempo em que se pensava no todo. Ainda segundo Warchavichik, a beleza exterior da fachada deveria resultar da racionalidade da disposição interna como a máquina era determinada por seu mecanismo de funcionamento.

E, ao mesmo tempo em que a estrutura permitia que houvesse maior liberdade e flexibilidade para criar as plantas dos edifícios através de uma malha de pilares que era independente das paredes de vedação, as fachadas também ficavam livres para que se pudesse compor segundo as necessidades dos ambientes e a estética, possibilitando grandes vãos e o livre posicionamento das grandes janelas horizontais características do movimento moderno.

Especificamente no caso do Brasil, o início enfrentou dificuldades em apresentar uma arquitetura realmente mais econômica por utilizar materiais para a composição da estrutura que precisavam ser importados. No entanto, esse constituiu também um desafio para que os ideais de arquitetura pudessem ser adequados àquilo que o país dispunha, como a substituição do concreto pelos tijolos para vedação, que aqui eram baratos. Tanto para Warchavichik quanto para Le Corbusier, as soluções adotadas com as adaptações em virtude das condições climáticas, geográficas, topográficas e dos costumes contribuiriam para a formação um único estilo mundial, pois as exigências da vida seriam as mesmas.

A racionalidade do pensamento que conduzia a projetar casas de dimensões mínimas ou para pessoas diferentes que nelas exerciam as mesmas funções e em geral

⁷² CHEREGATI. Jesus. Estruturas Formais: casas modernas brasileiras. Goiânia: Editora UFG, 2010 -p.21

tenham as mesmas necessidades foi essencial para que se concebesse a ideia de um apartamento. Utilizar conceitos de standardização supondo que seria obtida uma redução de custos foi outra idéia de suma importância, que influiria decisivamente na transição entre uma arquitetura artesanal, que se fazia in loco ou sob medida para uma arquitetura que contava com muitos componentes industrializados.

De acordo com Warchavchik, a “Casa tipo” foi a expressão que se convencionou usar para designar a construção de casas onde o arquiteto teria a seu dispor tipologias de quartos, por exemplo, já prontos, de diversos tamanhos, a cada um dos quais seria possível imprimir um cunho particular, uma característica fundamental que correspondesse plenamente às funções a que fossem destinados.

A diminuição dos ambientes iniciou-se paralelamente à ideia de uma casa tipo. Segundo Rybczynski,⁷³ as cozinhas, por exemplo, foram reduzidas porque inicialmente pensou-se em diminuir distâncias para realizar tarefas. De acordo com o que o autor apresenta, é possível supor que busca por conforto ou praticidade e pela redução no tempo de realizar tarefas levou a diminuição na planta das residências.

Le Corbusier, pensando no século XX analisava que a organização espacial compatível com a época promoveria gestos rápidos para que o tempo fosse poupado, segundo ele, “*minutos ganhos a cada dia, minutos preciosos*”.⁷⁴ Ao estabelecer medidas que eram para ele coerentes com cada uso, seria utilizada a racionalização semelhante a que distribuía os espaços nas fábricas modernas. Assim, através da estrutura utilizada, os cômodos não teriam que seguir as dimensões dos ambientes simplesmente por situarem-se acima deles, como era feito até então ao criar um lavabo de 8m² ou um quarto com a mesma superfície de uma sala de almoço.

A racionalidade na distribuição dos ambientes seria regida pela circulação, que possuía grande importância não apenas no desenho urbano, mas também no desenho das unidades de habitação. Corbusier afirmava que tudo era circulação na arquitetura e no

⁷³RYBCZYNSKI, Witold – Casa: Pequena história de uma idéia. Rio de Janeiro: Editora Record – 1ª Ed. 1986

⁷⁴ Corbusier, Le- Precisoões sobre um estado presente da arquitetura e do urbanismo. São Paulo: Cosac & Naify, 2004 - p.115

urbanismo e através dela se disporia os elementos depois de dimensionados e de fixadas as contiguidades indispensáveis entre eles.

Ao procurar exemplos realizados, internacionalmente poder-se-ia citar os projetos de Ernst May para Frankfurt: “Praunheim”, “Römerstadt” e “Westhausen” da década de 1920. Em Praunheim, por exemplo, modificou-se a maneira com que eram concebidas espacialmente as plantas. May organizou o espaço com uma grande sala de estar/jantar que se ligava a uma cozinha planejada racionalmente e de dimensões menores, um banheiro moderno e quartos menores.

A cozinha pôde ser diminuída graças a estudos sobre seu funcionamento e a implantação de ideias tayloristas de racionalização. Assim, era possível entender a posição dos equipamentos e a necessidade de cada um deles para o funcionamento diário, entendendo qual o melhor local para tomadas, gavetas etc.

Os problemas iniciais encontrados nas construções modernas em relação a encontrar mão de obra que soubesse lidar com os novos materiais - fossem eles pré-fabricados como na Europa ou de concreto armado como no Brasil - foram comuns em muitos países e eram entraves para que realmente conseguisse obter o resultado de custo inferior que era almejado. Ernst May em Frankfurt investiu em mão de obra não qualificada e após as primeiras experiências pôde constatar que 18 homens conseguiam construir uma casa de 76m² em um dia e meio⁷⁵ utilizando os painéis pré-fabricados, o que comprovava a eficiência do sistema proposto.

No Brasil, a diminuição dos ambientes não foi realizada desde os primeiros exemplares de apartamentos, mas poderia ser explicada pela necessidade de mais unidades por edifício, visto que os terrenos eram caros e assim o rendimento dos investidores seria maior.⁷⁶ Uma oportunidade de discutir novas maneiras de morar foi o 1º Congresso de Habitação de 1931, onde o projeto das habitações foi colocado em pauta, com questões

⁷⁵ BRUNA, Paulo – Os primeiros arquitetos modernos: habitação social no Brasil 1930-1950 Ed. EdUsp, 2010 - p. 77

⁷⁶ CARVALHO E SILVA, Joana Mello - O arquiteto e a produção da cidade: a experiência de Jacques Pilon em perspectiva (1930-1960). Tese de mestrado FAU/USP – março 2010 - p. 216

como a existência de menos divisões de cômodos e maior área para cada um dos existentes, seguindo os estudos de Alexander Klein⁷⁷

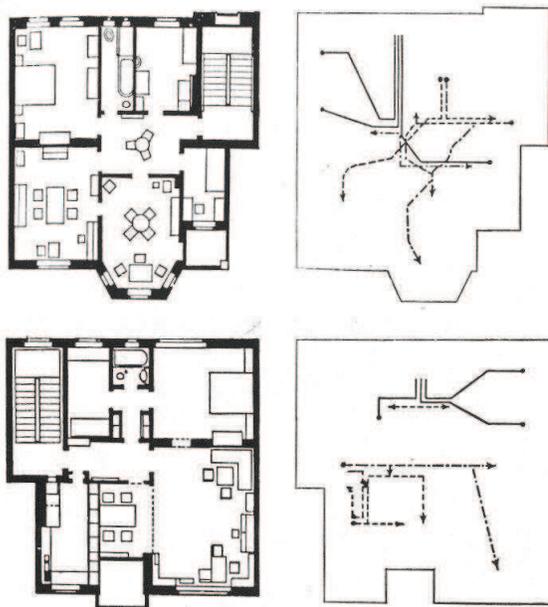


Figura 23: Comparação entre as plantas de duas casas – uma tradicional e outra moderna – com os esquemas dos trajetos resultantes das diferentes opções de circulação feitas por A. Klein.

Fonte: BENEVOLO, Leonardo; MELOGRANI, Carlo; LONGO, Tommaso Giura. *La Proyección de la Ciudad Moderna*.

Ao analisar a divisão das plantas e a hierarquia dos ambientes dos projetos nacionais vemos o diálogo com a arquitetura européia tanto na composição das casas quanto dos apartamentos. Havia em comum a divisão em cômodos de forma a organizar os usos, a vinculação dos cômodos com usos determinados, a existência de hierarquia entre os espaços, a setorização das plantas em ala social, íntima e de serviços; articulação dos espaços através de dispositivos de circulação como corredores e hierarquia entre as circulações principalmente no que se referia a padrões e empregados.⁷⁸

Segundo Lemos a maneira moderna paulistana de morar significava não apenas a ruptura com as construções em taipa, mas uma nova mentalidade produzida pela

⁷⁷ Arquiteto alemão que realizou levantamento de numerosas plantas de apartamentos no fim da década de 1928.

⁷⁸ Tais semelhanças são comentadas no texto de QUEIROZ, Fabio Abreu de – *Apartamento modelo: arquitetura, modos de morar e produção imobiliária na cidade de São Paulo* – Tese de Mestrado – FAU/USP – EESC – 2008 – p. 25

acumulação de experiências daqueles que frequentavam a Europa, que revolucionariam o modo tradicional de habitar. A partir do fim do século XIX pela primeira vez os programas habitacionais passaram a fazer parte das preocupações legais, incluindo dimensões mínimas necessárias e, embora a Prefeitura não conseguisse ter o domínio completo do quadro que se formava, isso demonstrava uma preocupação com as moradias que começavam a mudar.

2.3 O cliente, o arquiteto e o incorporador

A partir da bibliografia e dos anúncios da época, surgem os inevitáveis questionamentos sobre para quem foi a verticalização, qual foi o papel do arquiteto nessas realizações e quem assumia a tarefa de transformar os projetos em construções.

Ao pensar sobre a clientela, a verticalização em São Paulo foi inicialmente mais próxima do que foi realizado em solo norte-americano. Os primeiros a desfrutar das construções de grandes alturas faziam parte da classe mais alta e os primeiros edifícios de Higienópolis, por exemplo, revelavam um padrão notadamente acima daquilo que a classe média poderia conseguir. Esse início poderia ser explicado tanto pelo fato de inicialmente essas construções terem um custo elevado quanto porque os edifícios eram vistos com preconceito pela classe média, que não desejava morar em algo semelhante aos cortiços.

As elites determinaram os eixos iniciais de verticalização, pois elas atraíam investimentos e melhorias. E isso fazia com que a São Paulo verticalizada e próspera que se desejava alcançar acabasse sendo acessível a uma parcela pequena da população, pois os recursos investidos em modernização e infraestrutura não eram homogêneos. A habitação era tratada de maneira distinta nos bairros próximos ao centro e nos bairros operários.

Uma parcela da classe alta era composta por imigrantes em ascendência no país, que já tinham a ideia de habitação vertical mais presente em seu cotidiano e alguns usavam terrenos de sua posse para construção de edifício verticalizado como moradia de sua própria família. E somente depois que as elites se instalavam, vislumbravam-se terrenos

que poderiam abrigar edifícios para as classes médias, majoritariamente as classes média-alta e média-média.⁷⁹

A diferenciação entre casas ricas e as demais no que se referia à qualidade ocorreu somente através do capital adquirido com o café e conseqüentemente com a modernização das construções. Antes disso, as únicas diferenças eram na quantidade de ambientes e no tamanho final das mesmas, principalmente porque as técnicas construtivas eram as mesmas, os arremates e tudo dentro de antiquíssimas tradições vindas dos portugueses⁸⁰.

Talvez o que tenha levado as classes médias aos apartamentos fosse exatamente o fato deles serem vendidos como o padrão daqueles que dispunham de maior poder aquisitivo, que mesmo com a possibilidade de morar em palacetes, passavam a optar pelos apartamentos. Segundo Lemos, a solução da habitação verticalizada era “*rejeitada pelo gosto popular, especialmente pela classe média, que não admitia ‘promiscuidades’ semelhantes aos cortiços das classes baixas*”⁸¹.

Através dos anúncios que vendiam os apartamentos do período estudado muitas vezes eram utilizados como chamariz adjetivos que se referiam aos acabamentos utilizados como sendo “finos” ou ainda aos apartamentos serem para as “elites” e palavras que se repetiam como “moderno”, “suntuoso”, “confortável”, “luxuoso”, “nobre”. Essas qualidades foram utilizadas certamente para indicar que havia *status* em morar nesses apartamentos.

Podemos imaginar que os edifícios anunciados na época passaram a ser o sonho de consumo da maioria das pessoas, principalmente porque passavam a significar status. Se

⁷⁹ De acordo com Bonelli, a classe média poderia ser subdividida em:

- Classe média-alta: composta por profissionais liberais (como médicos, engenheiros, advogados), funções de chefia, gerência e assessoria de escalão médio (consultor, gerente comercial, diretor administrativo) e as profissões de nível universitário em geral (psicólogo, químico, publicitário)

- Classe média-média: composta por ocupações docentes (professores primários e secundários, diretor do grupo escolar), pequenos e médios comerciantes, ocupações burocrático-administrativas de escalão médio (secretária, tesoureiro, analista de orçamento) e ocupações não-manuais de nível técnico e/ou qualificadas (corretor imobiliário, vendedor, desenhista, mestre-de-obras)

BONELLI, Maria da Glória – *A classe média do “milagre” à recessão*. São Paulo: IDESP, 1989.

⁸⁰ LEMOS, Carlos A. - *Alvenaria Burguesa: breve história da arquitetura residencial de tijolos em São Paulo a partir do ciclo econômico liderado pelo café*. São Paulo: Nobel, 1985. p. 12

⁸¹ Carlos Lemos apud SOUZA, Maria Adélia Aparecida de Souza em *A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo*. São Paulo: Edusp 1994. p. 71

partirmos do conceito marxista de classe social, que se refere a grupos com delimitação bem definida, compostos por indivíduos conscientes de si e dotados de estilo de vida, padrões de comportamento e projetos de sociedade diferentes em relação às outras classes⁸², poderemos acreditar que se a maioria das pessoas fosse consciente de seus padrões, utilizaria como referência aquelas que estavam acima delas na pirâmide social.

Diante dessa situação e da imagem positiva que os edifícios de habitação obtiveram ao longo do período estudado, podemos inferir que a classe mais alta era como um modelo para as demais, que tentavam copiar seu padrão de vida. A classe média era aquela que tentava seguir de perto e se distanciar das classes mais pobres, que viviam nas moradias mais precárias. Como exemplo disso, poderíamos citar até mesmo as casas do período, nas quais, segundo Lemos, havia uma intenção imitativa nas construções que demonstravam um desejo permanente de ascensão social. Segundo o ele, o resultado era aquém no tamanho, no gosto, no conforto, mas a aparência tentava ser mantida.⁸³

É certo que desde que se iniciaram os financiamentos a classe média pôde aproveitar os créditos disponíveis e o mercado imobiliário teve a formação de um mercado de compra e venda regular no qual os arquitetos tinham grande volume de trabalho. Conforme aumentou a aceitação dos edifícios verticalizados pelas classes médias, esse mercado foi responsável por um adensamento de locais já ocupados anteriormente e a verticalização ao redor do centro antigo.⁸⁴

A verticalização aumentava em um período onde o crescimento econômico e populacional somados à imigração acentuada proporcionavam para muitos ascensão social. O imigrante ocupou papel importante na verticalização em São Paulo especificamente.

⁸² Souza e Lamounier (2010) pontuam que em sociologia existem pelo menos dois conceitos polares de classe média. O outro conceito além do marxista, o weberiano, considera fatores mensuráveis como educação, renda e ocupação. A maneira como se reconhecem ou não como grupo e suas visões de sociedade não fariam parte do conceito, sendo medidas somente através de pesquisas de campo.

⁸³ LEMOS, Carlos A. - Alvenaria Burguesa: breve história da arquitetura residencial de tijolos em São Paulo a partir do ciclo econômico liderado pelo café. São Paulo:Nobel, 1985. p. 12

⁸⁴ A classe média foi influente ainda no processo de verticalização já nos anos 1960 e 1970, quando teve reservado um papel especial pela divisão internacional do trabalho. E foi para quem se destinou a Política Habitacional Brasileira desenvolvida desde então, fundamentalmente com a construção de edifícios.

Independente dos fatores que os trouxeram para o Brasil havia parcelas distintas, dentre as quais uma formada por um grupo que possuía cultura técnica e outra formada por aqueles que vieram com um histórico de empreendedorismo e se firmaram em atividades de importação, comércio ou indústria, investindo parte de seu capital em atividades urbanizadoras ou ainda como investidores e incorporadores de empreendimentos imobiliários.

O imigrante esteve presente como figura bem sucedida responsável pelo investimento da construção de edifícios e como presença entre os de profissionais de engenharia e arquitetura que trouxeram de sua formação estrangeira subsídios para a ampliação da arquitetura moderna no país. Tiveram grande importância para que novas ideias de materiais construtivos e de uma habitação que fosse compatível com a industrialização circulassem, trazendo consigo experiências do que acontecia na Europa, principalmente.

No caso dos profissionais estrangeiros de arquitetura a dificuldade encontrada era conseguir exercer a profissão legalmente. Na ocasião da regulamentação da profissão, em 1933, aqueles que não tivessem seu registro profissional revalidado ou registrado até aquela data eram impedidos. Assim, mesmo os que possuíam formação e experiência na área não poderiam trabalhar a menos que se associassem a escritórios de arquitetos brasileiros ou ao menos tivessem alguém que assinasse os projetos para aprovação junto a prefeitura e demais trâmites legais. Esse foi o destino dos estrangeiros como Franz Heep, Lucjan Korngold, Giancarlo Palanti, Daniele Calabi, Silvio Segre, Jacques Pilon. Alguns desses escritórios, como o de Jacques Pilon contava com apenas um brasileiro em seu quadro de funcionários para que pudesse operar.

Sendo assim, a despeito da importância dos profissionais estrangeiros, a presença massiva do imigrante acabou por culminar em um discurso de revalorização da mão de obra nacional.

O período estudado trouxe ainda modificações no âmbito da arquitetura além das restrições aos imigrantes. Tais discussões e mudanças foram importantes para a produção arquitetônica da época porque determinavam qual a abrangência da atuação dos

profissionais, além de quais conhecimentos deveriam ter os profissionais, o que trouxe influência no ensino de arquitetura não somente naquele momento, mas a partir de então.

Anterior ao período estudado, em 1924, quando foi promulgada a Lei nº4793 já havia a intenção de restringir a ação de mestres-de-obras, artesãos e os construtores que detinham conhecimentos apenas práticos. E a partir de 1930 começou a ser alterado o quadro de funções e regulamentações da atividade profissional de arquitetura no Brasil. A profissão foi reconhecida através da promulgação do Decreto-Lei nº 23.569 de 1933, que trouxe três atribuições exclusivas dentre as sete enumeradas: “*b) estudo, projeto, direção, fiscalização e construção das obras que tenham caráter essencialmente artístico ou monumental; d) o projeto, a direção e fiscalização das obras de arquitetura paisagística, e) o projeto, direção e fiscalização das obras de grande decoração arquitetônica*”.⁸⁵ Com essa regulamentação, menos do que confirmar prestígio igual ao dos engenheiros, pretendia-se fugir de uma posição subalterna e de conotação pejorativa.

Até a década de 1940 os arquitetos não faziam apenas o projeto isoladamente, mas o atrelavam a administração e fiscalização de obras, onde muitos detalhamentos e modificações de projeto eram realizados justamente na fase de construção, tanto em relação à disposição interna quanto no gabarito de altura. E essa prática de funções múltiplas relacionadas devia-se não somente a não tratar-se de um campo disciplinar autônomo, mas também por tratar-se de uma alternativa economicamente rentável, pois nessa época os lucros excedentes tinham como um dos principais investimentos o setor imobiliário.

Essa soma de funções era defendida por uma ala de arquitetos, como Cristiano Stockler das Neves, fundador e diretor do curso de arquitetura da Escola de Engenharia do Mackenzie e outros arquitetos, dentre os quais os imigrantes Warchavchik, Korngold, Heep, Calabi e Pilon, que continuaram como arquitetos, construtores e investidores – o que durou toda a década de 1940.⁸⁶ Rino Levi, Bratke, Artigas e Kneese de Mello foram dos primeiros a deixar a função de empreiteiros e se dedicar somente à etapa de projeto.

⁸⁵ CARVALHO E SILVA, Joana Mello - *O arquiteto e a produção da cidade: a experiência de Jacques Pilon em perspectiva (1930-1960)*. Tese de mestrado FAU/USP – março 2010

⁸⁶ Este fato é observado na tese de CARVALHO E SILVA, Joana Mello - *O arquiteto e a produção da cidade: a experiência de Jacques Pilon em perspectiva (1930-1960)*. Tese de mestrado FAU/USP – março 2010

A partir dessas informações constata-se que o papel do arquiteto não era bem definido até a década de 1930 e a partir disso ainda havia conflito entre quais atribuições seguir entre projeto e obra, muitas vezes optando por aliar as duas em virtude de melhor remuneração. Segundo Carvalho e Silva, *“A reestruturação do mercado imobiliário e o surgimento de novas tipologias (...) coincidiram com as transformações nos parâmetros disciplinares que orientavam o discurso e a prática arquitetônica no Brasil.”*⁸⁷

O período estudado trouxe discussões acerca do ensino de arquitetura para que ainda que se tornasse um campo autônomo oferecesse um curso compatível com as mudanças tecnológicas já aplicadas e provenientes da engenharia. O arquiteto, enquanto profissional habilitado a projetar, deveria ter conhecimento das soluções estruturais a seu dispor de forma que começasse a pensar nisso assim que iniciasse a busca de soluções arquitetônicas para determinado programa de necessidades. Era uma continuação acerca da discussão sobre a arquitetura moderna ser o resultado da época vivida de industrialização crescente.

Assim, a arquitetura moderna ganhava campo não somente entre as novas construções, mas passava a ser vista como parte do ensino, na preparação de profissionais aptos para o mercado. Enquanto isso, o mercado imobiliário restringia a liberdade dos arquitetos nos projetos que eram realizados de edifícios, pois deveriam atender aos seus interesses em prazos curtos e aproveitar ao máximo aquilo que era oferecido pelas legislações urbanísticas, propiciando maior lucratividade.

As construtoras tentavam relacionar seus edifícios com a ideia de desenvolvimento e progresso da cidade para vendê-los em um momento que a arquitetura moderna já havia conquistado compradores, e usava ao mesmo tempo elementos de vanguarda como os grandes panos de vidro, pilotis, programas inovadores e técnicas construtivas em nível atrasado em relação às novas conquistas do setor.⁸⁸

Através da bibliografia consultada e dos periódicos que foram analisados, foi possível perceber que parte da publicidade relacionada aos edifícios de habitação vertical

⁸⁷ Ibid., p.193

⁸⁸ LEAL, Daniela - *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.* Tese de Mestrado – IFCH/UNICAMP – 2003 – p. 65

focava na maneira que seriam pagos. Muitos anúncios traziam informações sobre os financiamentos em longo prazo, além de itens que poderiam ser interessantes para possíveis compradores, como a localização, acabamentos luxuosos ou requintados e até mesmo ser moderno.

Dessa forma, grande era o número de empresas responsáveis pelas construções que apareciam nos anúncios, cada qual operando e viabilizando os empreendimentos de maneira diferente. É possível que para grande parte da população os financiamentos fossem uma alternativa que possibilitava a compra, visto inclusive que a partir da Lei do Inquilinato de 1942 a intenção era principalmente construir para vender. Isso pode ser percebido nos dados: em 1940 – 79% dos domicílios eram alugados enquanto em 1960 o índice caiu para 49,3%.⁸⁹

Como consequências da Lei do Inquilinato houve a ampliação de crédito e a regulamentação de condomínios, além da criação de financiamentos a preço de custo, servindo como suporte à ampliação de investimentos em imóveis. Com o aumento da complexidade das relações para a viabilização dos empreendimentos que incluíam a compra do terreno, comercialização das unidades, elaboração do projeto, aprovação nos órgãos municipais e construção propriamente dita houve o surgimento do incorporador imobiliário.

Tipos de incorporadores⁹⁰:

1 – Empresa imobiliária filiada a instituição bancária – associados ao capital financeiro, a partir do qual articulavam os demais agentes para a produção das moradias. Exemplos:

- BNI/CNI (Banco Imobiliário e Companhia Nacional de Investimentos) – O imóvel era vendido na planta, com prazo maior de pagamento. O dinheiro que viabilizava o

⁸⁹ Esses dados constam na tese: LEAL, Daniela - *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*. Tese de Mestrado – IFCH/UNICAMP - 2003

⁹⁰ Cf. HIROYAMA, Edison Hitoshi - *A dimensão urbana da Arquitetura Moderna em São Paulo - Habitação Coletiva e espaço urbano 1938-1972*. Tese de Mestrado – FAU/USP 2010

empreendimento era obtido através do recurso dos condôminos, atuando como prestador de serviço. Exemplos de construções: Ed. Eiffel e Ed. Tebas.

- Banco Hipotecário Lar brasileiro – captava dinheiro por meio de carteiras hipotecárias para investimento no mercado imobiliário. Foi um dos pioneiros na concessão de crédito hipotecário de longo prazo. O financiamento era próprio e era coberto por garantia hipotecária, a empresa escolhia o terreno, contratava o projeto e a obra e atuava como agente financeiro por meio de financiamentos a prazo. Exemplos de construções: Ed. Conceição e Ed. Mara.

2 – Companhias Seguradoras e de Capitalização – funcionavam por meio de compra de títulos em parcelas mensais pelos interessados. Os valores depositados acrescidos de juros ao longo dos anos poderiam ser resgatados por sorteios mensais. O sorteio era visto como um incentivo a mais, pois possibilitava o resgate do total do valor do título antecipadamente. Exemplos:

- Prudência Capitalização – Exemplo de construção: Ed. Prudência.
- Sul América Capitalização S.A – uma das primeiras sociedades de capitalização, fundada possivelmente na década de 1920. Exemplo de construção: Ed. Paulicéia
- Companhia Seguradora Brasileira – inaugurada em 1921 inicialmente chamada de Companhia Ítalo-Brasileira de Seguros Gerais, alterada para Cia Seguradora Brasileira em 1942, Itau Seguradora em 1972 e Itau Seguros S.A atualmente. Exemplo de construção: Ed na Av. Liberdade de Rino Levi.

3- Empresas de Construção: a partir dos anos 30 e 40 algumas empresas passaram a se dedicar a construção e muitas delas assumiram também o papel de incorporadoras. Em geral seu capital advinha de lucros gerados pela própria atividade ou através de bens que eram utilizados como garantia hipotecária para empréstimos. Muitos arquitetos estrangeiros atuaram junto a tais empresas como Jacques Pilon, Adolf Franz Heep e Lucjan Korngold. Exemplos:

- Construtora Zarzur & Kogan – criada em 1947, possuía o objetivo de baratear as obras através de soluções padronizadas e elementos pré-fabricados. Dedicava-se ao projeto, mas também a atividades de comercialização, muitas vezes feitas ainda com o edifício em planta. Exemplos de construção: Ed. Mercurio e Ed. São Vito.
- Escritório Técnico Francisco Beck – criado em 1933, foi pioneiro na construção de edifícios na Av 9 de Julho. Exemplos de construção: Ed. Guatemala e Ed. Pilotis.
- Construtora e Imobiliária Monções – edificou ao longo da década de 1950 um número expressivo de edifícios, captando recurso junto aos investidores. Exemplos de construções: Condominio Bretagne e Ed. Parque das Hortênsias.
- Pilmat – criada por Francisco Matarazzo Neto, engenheiro civil. A obra de maior notoriedade foi a Biblioteca Municipal. Trabalharam com ele diversos arquitetos como Lucjan Korngold. Exemplos de construção: Ed. Santa Amalia Ed. Santo Andre.
- Otto Meinberg – criada por Otto Meinberg, engenheiro civil, a construtora se dedicou principalmente a edifícios de quitinetes. Realizou trabalhos com Franz Heep, que foi sócio ate 1958 e colaborador até 1963. A empresa exercia funções de incorporadora, construtora e imobiliária. Exemplos de construção: Ed. Icarai e Ed. Ibaté.
- Auxiliar - O tratamento dado aos ambientes do apartamento com alternativas de layout, uso de materiais duráveis, cuidado com a escolha de peças como corrimãos e janelas contribuíram para o sucesso dos edifícios. Exemplos de construção: Ed. Lausanne e Ed. Lugano e Locamo, projetadas em 1958 por Heep com os irmãos Aizik e Elias Helcer.

Dentre as iniciativas governamentais no período estudado poderíamos citar o BNH (Banco Nacional da Habitação). O início de suas operações e do Sistema Financeiro de Habitação (Serfhou) iniciou-se através da Lei 4380 de 21/0864 e estimulou a produção imobiliária habitacional, voltada principalmente a classe média.

3. Verticalização 1940-1970

3.1 Breve histórico da ocupação dos bairros próximos ao centro

A verticalização no período estudado concentrou-se majoritariamente no centro e em bairros próximos. Alguns dos apartamentos que mais figuravam nos anúncios de vendas dos periódicos da época seguiam o trajeto rumo à Av. Paulista, indicando a polarização do centro histórico e do “Centro expandido”. Foi notável perceber ainda que, da mesma maneira que durante a década de 1940 a proximidade de pontos centrais era destacada, a partir da década de 1950 a Av. Paulista era o novo ponto utilizado como adjetivo de boa localização.

Desde antes de 1940 o triângulo central começou a ser expandido e existiam duas parcelas principais da população que começaram a habitar outras áreas: a classe alta e a classe operária. A classe média usualmente acompanhou o deslocamento da classe alta.

Bairros surgiram nesse momento em que os terrenos do triângulo central da colina inicial histórica demarcada pelos vales do Tamanduateí e do Anhangabaú já não eram os mais visados pelas classes mais abastadas. A elite passou a deslocar-se no sentido oeste da cidade, primeiramente nas áreas de Santa Ifigênia e Campos Elísios e alcançando áreas mais altas e arejadas em direção a Av. Paulista, o ponto mais alto.

O centro de São Paulo foi o local onde se iniciou a ocupação da cidade. Na segunda metade do século XIX tinha como principal rua a Imperatriz (hoje Quinze de Novembro) – onde se localizavam grandes comércios como loja Garraux e a de São Bento, ambas convergindo para a Praça Antônio Prado (anteriormente chamada Largo do Rosário), onde foram construídos o edifício Martinelli e a sede do Banco do Brasil. Durante esse período as elites eram as que ocupavam a área central até o momento em que passaram a deslocar-se inicialmente na direção oeste até a Av. Paulista e posteriormente na direção sul.

Segundo Villaça, no fim do século XIX havia pressões por um cruzamento do Vale do Anhangabaú no prolongamento da Rua Direita⁹¹ até que se propôs o projeto do Viaduto

⁹¹ VILLAÇA, Flavio – *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel 1998 – p. 263

do Chá, que começou a ser construído em 1886 e inaugurado em 1891. Tal viaduto trouxe uma ligação entre os novos bairros da encosta da Av. Paulista e o centro.

E assim, já a partir da década de 1930 começou a ocorrer um processo de “*bipartição do centro*”⁹² no qual a porção sudoeste começou a oferecer comércio e serviços para as classes mais altas, formando um “Centro Novo” nas ruas Barão de Itapetininga, suas transversais e a rua do Arouche, enquanto a outra porção atendia as classes mais populares. E no final de 1950 o centro estava notavelmente dividido em dois com o Anhangabaú sendo o marco dessa divisão.

Na década de 1960 o centro voltaria a sofrer modificações em seus usos, abandonado pelas classes mais altas e o “Novo Centro” passaria a ser a região da Av. Paulista e Rua Augusta, dando origem a um “Centro expandido” em uma região heterogênea onde se mesclavam diferentes usos como residências, comércios, hotéis, profissionais liberais, restaurantes, sedes de empresas. Segundo Villaça, esse novo Centro era diferente do anterior por não reproduzir uma versão do antigo, ele era “*atomizado, fragmentado, expandido e constituído por uma nuvem de áreas especializadas, misturado com vários tipos de áreas residenciais*”⁹³; enquanto o antigo era compacto, o novo era disperso.

Villaça afirma que o centro passou a ser deixado na mesma proporção em que a mobilidade territorial permitida pelo automóvel tornava-se mais acessível financeiramente. Dessa forma, aqueles que detinham maior poder aquisitivo dispunham também de maior liberdade de se deslocar no espaço urbano, o que propiciava uma ocupação mais fragmentada e de uma extensão muito maior a partir da década de 1970.

Para que tais mudanças ocorressem, na área central houve uma expansão urbana impulsionada pelo mercado imobiliário e a associação de interesses privados e políticos. Dessa forma, por volta de 1920 a cidade iniciava sua expansão horizontal em direção aos bairros próximos do centro e, ao mesmo tempo, a verticalização iniciava na área central, posteriormente expandindo-se para regiões como Higienópolis em direção a Av. Paulista.

⁹² Ibid., p.264

⁹³ Ibid., p.265

Alguns desses bairros tiveram sua origem a partir de loteamentos de áreas de chácaras como foi o caso de Higienópolis e Cerqueira César. O bairro de Higienópolis surgiu na última década do século XIX através de dois alemães: Martinho Burchard e Victor Nothmann, em uma época em que a imigração era intensa e os lucros da cafeicultura patrocinavam o desenvolvimento da cidade. Os moradores eram inicialmente anglo-saxões e em sua maioria prósperos comerciantes e profissionais liberais imigrantes, além dos empresários do café, fazendeiros, comissários. Segundo Homem, sobressaíram determinadas famílias como Silva Prado e Álvares Penteado, os Pachecos e Chaves, Mendonças, Alves de Lima, Ramos, Uchoas⁹⁴.

As famílias se instalavam em terrenos grandiosos, em média de 35m de frente por 47,50m de fundos, ocupados por casas isoladas que ficavam em meio a jardins, pomares e criação de animais para seu próprio sustento. A partir da lei nº355 de 1898 eram obrigadas as casas construídas na Av. Higienópolis e Itatiaia (atual Angélica) a respeitar seis metros de recuo frontal e dois metros de recuos laterais.

No bairro eram praticados diferentes estilos arquitetônicos, todos inspirados em modelos europeus, sobretudo franceses. Em meio à elite havia a presença da classe média em casas assobradadas de aluguel, algumas construídas no alinhamento da rua como nas ruas Piauí, Itacolomi e Mato Grosso.

A procura do bairro por parte das pessoas e do mercado imobiliário advinha de suas características de infraestrutura e embelezamento: Higienópolis foi o segundo bairro paulistano a contar com transporte por bondes elétricos (após a inauguração da linha Barra Funda em 1900), sua arborização era dotada de espécies importadas como os plátanos e as avenidas, praças e jardins seguiam modelos europeus. O bairro foi palco da “*belle-epoque*” paulistana, da introdução ao modo de vida europeu onde as elites que ali moravam recebiam importantes personagens europeus como princesas e reis, muitas vezes com hospedagem solicitada pelo governo que carecia de instalações adequadas.

O período entre 1930 e 1949 foi quando ocorreu o início da expansão vertical e o fim da exclusividade residencial no bairro - que representava uma ocupação comercial

⁹⁴ HOMEM, Maria Cecília Naclério - *Higienópolis: Grandeza e decadência de um bairro paulista*. coleção historia dos bairros de São Paulo - São Paulo, PMSP, 1980 – p.26

muito pequena - além da fundação de escolas, deterioração de algumas áreas com início de cortiços como em trechos da Rua Itambé. Apesar de inicialmente vistos como “*cortiços de ouro*”⁹⁵ os edifícios de residências começaram a surgir nos bairros vizinhos ao centro a partir da dilatação do centro antigo na década de 1930 estimulada pelo novo Viaduto do Chá.

Os primeiros edifícios partiram de iniciativas de moderadores ou proprietários, visando própria moradia e lucro. Segundo Homem, “*os prédios para grandes famílias foram vários e davam seqüência ao costume que se observava entre as mesmas de residirem em torno da autoridade patriarcal, constituindo-se verdadeiros clãs*”⁹⁶

Aqueles que não eram construídos para as próprias famílias dos donos dos terrenos eram caríssimos: enquanto alugava-se uma casa por 850.000 reis, um apartamento não custava menos que um conto de réis. Isso demonstrava que embora Higienópolis tivesse dividido seu prestígio com os bairros-jardins – dos quais os jornais da época faziam inúmeros anúncios desde a década de 1940, ainda mantinha um status elevado. Em comparação com outros bairros era o que possuía maior média de número de cômodos por residência, vinte contra dezesseis do Jardim América e quatorze do Pacaembu. Nessa mesma época, bairros operários como Mooca, Bexiga e Canindé possuíam média de dois a cinco cômodos.⁹⁷

Após o início da verticalização muitos moradores da alta burguesia cediam seus palacetes indo para locais que consideravam então mais apazíveis e em seu lugar surgiam imediatamente novos arranha-céus, locais de comércio ou por vezes essas casas ficavam abandonadas por um tempo, tendo como solução a venda posterior para a construção de edifícios. Ainda como produtos de desmembramentos de grandes lotes passaram a surgir os primeiros sobrados geminados destinados a classe média na vizinhança da Praça Villaboim, nas ruas Piauí, J. P. Queirós e Alagoas⁹⁸ e na década de 1940 surgiram edifícios de

⁹⁵ Ibid., p.154

⁹⁶ Idem, op.cit. p.154

⁹⁷ PIERSON, Donald. Artigo Habitações de São Paulo: estudo comparativo de jan. – fev. de 1942 - Revista do Arquivo Municipal de São Paulo, Ano VIII, vol. LXXXI

⁹⁸ MACEDO, Silvio Soares – *Higienópolis e arredores: Processo de mutação de paisagem urbana*. São Paulo: Ed Pini, 1987 – p.75

apartamentos com preços menores como o “Rubayat” e o “Teresópolis” na Av. Higienópolis.

Entre as décadas de 1940 e 1960 o aumento da densidade populacional contribuiu para que os espaços livres começassem sua descaracterização. As características iniciais do bairro em geral mudaram, passando a ser um bairro de alta densidade e a exclusividade residencial tornava-se a cada dia menor. Esse momento era de renovação do tipo de construção e da relação com os novos moradores que eram profissionais liberais, técnicos, judeus enriquecidos do Bom Retiro, diplomatas estrangeiros, comerciantes e industriais⁹⁹.

Na década de 1950 intensificaram-se os projetos de conjuntos residenciais como o “Condomínio Bretagne” e “Parque das Hortênsias” realizados pela “Construtora Imobiliária Monções e projetados por “J. Artacho Jurado Sociedade Técnica Ltda”. A maioria dos primeiros edifícios não possuía mais de 10 pavimentos, poucos possuíam garagens e só a partir de então começaram a existir as garagens subterrâneas.

Muitas das antigas residências tornaram-se escolas ou pensões, das quais se destacam a Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras da USP em 1950 na Rua Maria Antônia, a escola de música Pró-Arte na Rua Sergipe, a Faculdade de Artes Plásticas Armando Álvares Penteado na Rua Alagoas, a Escola Paulista de agrimensura na Rua Bahia. Em 1963 foi fundada a Faculdade de Medicina da Santa Casa de Misericórdia, entre outras.

A população entre 1954 e 1957 chegou a 18.900 moradores, dobrando o existente dos anos 30, que era de 9.307. Durante esse período o uso continuou com comércio restrito a alguns locais e mediante autorização dos moradores. Dessa forma, a transformação da paisagem ocorreu de forma suave, inclusive no que se referia à vegetação/arborização locais, tráfego de automóveis, com exceção da Av. Angélica, por onde transitavam os bondes.

O período entre 1960 a 1972 foi quando a paisagem mudou radicalmente com substituição acelerada das edificações baixas pelos edifícios altos de habitação e embora os espaços livres não tenham diminuído, a população continuava crescendo. O aproveitamento máximo passou a ser almejado em um processo de especulação do solo onde se

⁹⁹ Ibid., p.163

desconsiderava o entorno existente, como se fosse somente um suporte que deveria se adequar às novas construções. Com isso, as quadras internamente foram alteradas e o solo modificado para abrigar subsolos de garagens.

Ainda nesse período muitas casas foram alugadas ou tornaram-se cortiços enquanto as casas antigas continuavam a ser demolidas. O edifício consolidou-se como importante elemento da paisagem urbana.

Durante a década de 1960 houve ainda modificações viárias no bairro, dentre as quais a principal foi o alargamento da Rua da Consolação, que facilitou o acesso ao centro e passou a ser o principal eixo de ligação entre Centro, Av. Paulista e Jardins, superando a importância da Av. Angélica como via canalizadora de tráfego.

O bairro de Cerqueira César, vizinho de Higienópolis, teve ocupação semelhante. Surgiu no fim do século XIX, também a partir do loteamento de grandes propriedades rurais como a Chácara Água Branca, Chácara dos Pinheiros e Sítio Rio Verde, localizadas próximas ao Hospital do Isolamento, e pertencentes a José Oswald de Andrade, além das glebas de Horácio Belfort Sabino.

Inicialmente foi ocupado com predominância residencial horizontal e de classe média e sofreu aumento de população após a extensão das linhas de bonde para o local, que se deu em 1913. A partir dos anos 1940 passou a sofrer um crescimento vertical¹⁰⁰ e dos anos 1950 em diante começou a ser ocupado também por comércios e serviços em ruas como a Teodoro Sampaio e Augusta - que figurava como local de destaque nos anúncios nos anos 1960.

Após a ocupação desses bairros, principalmente Centro e Higienópolis, as elites se encaminharam para o ponto mais alto do espigão – a Av. Paulista.

De um lado, a expansão do centro levou aos bairros de Higienópolis e Cerqueira Cesar que possuíam um padrão mais elevado, e do outro lado a Bela Vista, conhecida como Bexiga, com perfil bem distinto.

O surgimento do bairro Bela Vista poderia ser explicado pela produção de café e necessidade de mão de obra imigrante. Com a expansão da área central a cidade cresceu além do “Largo do Bexiga” – atual Praça da Bandeira. A urbanização começou por volta

¹⁰⁰ SOMEKH, Nadia – A cidade vertical e o urbanismo modernizador. São Paulo: Studio Nobel, 1997

de 1880 e foi ocupado principalmente por imigrantes italianos. As construções eram muitas vezes desenhadas pelos “*capomastrì*”, os “arquitetos” que não usavam plantas, mas as riscavam no chão e a partir desse desenho as paredes eram erguidas.

Em 1910 o bairro foi reconhecido pelo 17º subdistrito da cidade sob o nome de Bela Vista. Tratava-se realmente de uma bela vista, pois dali se avistava o Anhangabaú, o casario da época na Libero Badaró em estilo rococó, os viadutos do Chá e de Santa Ifigênia e parte da Paulista. Com ruas estreitas e tortuosas, população de imigrantes que haviam vindo tentar “fazer a vida” na capital e de escravos libertos, o bairro possuía característica de cortiço, como descreve Marzola, desde o início proletário. Segundo a autora, a evolução do bairro “*do começo do segundo quartel do presente século para cá, apresenta-nos um quadro muito mais complexo do que aquele das duas primeiras décadas, complexidade essa motivada pela multiplicação dos usos, pela manifestação de uma vida noturna bastante original e pelo crescimento acentuado das habitações subnormais e cortiços*”¹⁰¹

Ao mesmo tempo em que se erguiam finos palacetes nos bairros ocupados pela classe mais abastadas, surgiam as casas modestas operárias não só no o Bexiga, mas no Brás, Bom Retiro, Agua Branca, Lapa e Ipiranga.

Apesar da verticalização que se iniciou na década seguinte, a Bela Vista não se tornou alvo da especulação imobiliária talvez por suas condições de terrenos estreitos e a deterioração local devido à concentração de uma população marginalizada. Contudo, a área possuía grande densidade demográfica, bem como grande presença de equipamentos urbanos importantes: teatros, restaurantes, cantinas, casas de espetáculo que atendiam a população durante o dia e aqueles que vinham de outros locais em busca de diversão no período noturno.

O bairro da Bela Vista foi por muito tempo conhecido também por seus cortiços e vilas, os primeiros tinham banheiros comunitários e os quartos alugados onde moravam famílias inteiras e as segundas compostas de casas geminadas ocupando um mesmo terreno. Até 1975, segundo pesquisa da socióloga Maura Bicudo Vêras, ainda mostrava-se grande quantidade de cortiços no bairro.

¹⁰¹ MARZOLA, Nádía – *Bela Vista* - coleção história dos bairros de São Paulo - São Paulo, PMSP, 1980 – p.68

Outros traços marcantes foram a mudança de usos e de edificações num mesmo terreno sempre visando uma concentração populacional maior, a falta de planejamento no que se referia a locais constantemente alagados e a falta de áreas verdes. Em relação à circulação, a Radial Leste, que corta o bairro, trouxe ainda mais confusão ao traçado urbano, pois com ela surgiram casas cortadas ao meio e áreas que foram inutilizadas¹⁰². O trânsito local foi intensificado e mesmo com o alargamento de algumas vias a situação não se resolveu.

O bairro da Bela Vista exemplifica a diferença de tratamento dada aos bairros pela iniciativa privada e mesmo por ações deveriam ser planejadas pela prefeitura. Apesar de contar com áreas alagáveis certamente sua ocupação não ocorreu somente em decorrência dessa característica ou do tamanho dos terrenos existentes, mas muito foi resultado da infraestrutura e transporte que eram proporcionados a partir de interesses políticos e privados.

A ocupação das elites depois de Higienópolis prosseguiu até chegar à Av. Paulista, que foi inaugurada em dezembro de 1891, em um momento em que a cidade de São Paulo continuava a se expandir em direção ao sudoeste. Foi projetada como uma extensa via de quase três quilômetros de comprimento com um largo canteiro central arborizado, inspirada nos bulevares franceses. A Avenida iniciou-se do empreendimento de um grupo de empresários liderados pelo Engenheiro Joaquim Eugênio de Lima, que já havia promovido o arruamento e loteamento de outros bairros da cidade e que foi quem financiou as despesas dos melhoramentos de rede de água, esgoto e posto policial. Em 1900 chegava a linha de bonde elétrico. Segundo Limena, a Av. Paulista era como o *“signo de uma modernidade que São Paulo começava a experimentar com seus ares provincianos”*¹⁰³.

A Av. Paulista pôde, através de uma autoprojeção cultural ao longo dos anos tornar-se a expressão dos valores da classe social mais abastada, culminando na década de 1960, quando o centro tradicional sofria uma evasão. A transformação da Avenida ao longo dos anos foi rápida e bastante acentuada: até 1906 era permitido apenas o uso residencial, até a

¹⁰² Ibid., p. 106

¹⁰³ LIMENA, Maria Margarida Cavalcanti – *Avenida Paulista : Imagens da metrópole*. São Paulo: Editora Fapesp, 1996. p.46

década de 1930 foi local de suntuosos palacetes ocupados por importantes fazendeiros, comerciantes, industriais e após a primeira Grande Guerra por imigrantes. De acordo com Limena, essas casas muitas vezes em seus projetos somavam o gosto dos proprietários com o apuro decorativo e os estilos em voga, criando composições de estilos “misturados”, ou como reproduções de *villas* pompeianas, florentinas, neobizantinas, neoclássicas. A Av. Paulista era então o desejo de todos os que enriqueciam, pois era como um “*passaporte para a entrada na sociedade paulistana*”.¹⁰⁴

A partir das primeiras décadas do século XX começaram a se instalar outros tipos de usos no local, preferencialmente colégios, como o Gymnasio Anglo-Brazilian em 1903, o Grupo Escolar Rodrigues Alves em 1919 (Projeto de Ramos de Azevedo), além do Sanatório Santa Catarina, o primeiro hospital particular da cidade, de 1906. Em 1916 foi inaugurado o Parque Trianon.

A verticalização teve início discreto já nos anos 1930 e intensificou-se na década de 1940-1950 com edifícios como o Conjunto Nacional de 1953. Em 1968 o Museu de Artes de São Paulo Assis Chateaubriand - MASP foi inaugurado no edifício projetado por Lina Bo Bardi e nestas mesmas décadas passaram a ser instaladas lojas de alto padrão. De acordo com Frúgoli Jr., MASP e Conjunto Nacional “*instituíram e anteciparam uma série de significativas alterações na região, respectivamente nas atividades cultural e comercial, incluindo primeiras etapas da migração de outras atividades do centro tradicional para ali*”.¹⁰⁵

Após chegar até a Av. Paulista, a ocupação das elites seguiu em direção aos Jardins América, Europa e Paulista. Os bairros-jardim, realizados pela Cia. City¹⁰⁶ eram influenciados pelos ideais do inglês Ebenezer Howard¹⁰⁷ como alternativa às cidades europeias do século XIX.

¹⁰⁴ LIMENA, Maria Margarida Cavalcanti – *Avenida Paulista : Imagens da metrópole*. São Paulo: Editora Fapesp, 1996. p.60

¹⁰⁵ FRÚGOLI JR, Heitor. *Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole*. São Paulo – EdUsp. 2006 p.121

¹⁰⁶ A Cia City ou *City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited* foi organizada em 1911 com escritórios em São Paulo, Londres e Paris.

¹⁰⁷ A proposta de Ebenezer Howard era de criar comunidades autônomas e de crescimento controlado que integrassem campo e cidade, as cidades-jardim ou *garden city*. O conceito de bairro-jardim foi uma aplicação do conceito em um contexto essencialmente urbano, sem a intenção de autonomia – possui maior

Surgiram a partir de 1910 através da compra de terrenos que totalizavam aproximadamente 12.000m² iniciando-se pelo Jardim América, cujo desenho foi feito pelos ingleses Raymond Unwin e Barry Parker, os mesmos que haviam feito a primeira *garden city* britânica, Letchworth sob a liderança de Howard e o primeiro subúrbio-jardim, Hampstead.

A Cia City foi responsável pela urbanização e comercialização dos terrenos. Acredita-se que o seu sucesso deveu-se em grande parte às estratégias de vendas a prazo dos lotes, financiamento da construção de casas, seleção dos compradores, além da busca por soluções urbanísticas que tornassem os loteamentos atraentes. Durante a década de 1940, principalmente no início, os anúncios nos jornais eram muitos, prevalecendo inclusive em relação aos de apartamentos, o que era um indício da forte publicidade em favor dos loteamentos.

No caso dos bairros-jardim novamente viu-se a interação dos seus idealizadores com a política local. Entre as realizações de Parker, um dos que projetou a concepção do loteamento, esteve sua influência na legislação urbanística da cidade junto ao então diretor de obras Vitor da Silva Freire e a conquista de melhorias públicas para o local onde se fariam os loteamentos.

Somente a partir da década de 1950 o perfil dos loteamentos passou a ser alterado e foi possível que se instalasse comércio, escolas e demais usos, classificando-os como bairros¹⁰⁸. A arquitetura presente nesses bairros era heterogênea e contemplava uma grande variedade de estilos, que se refletiam mais nas fachadas do que na disposição interna das casas e iam desde releituras do neocolonial até as sem elementos decorativos que apareciam como as primeiras realizações modernistas.

semelhança com os subúrbios-jardim anglo-americanos. Apesar da influência dessas experimentações, os ideais utópicos não estiveram presentes nas realizações da Cia City. O que se seguiam eram interesses mercadológicos, embora utilizasse a noção de jardins internos e áreas de sociabilidade como chamariz para aumentar as vendas.

¹⁰⁸ ANDRADE, Carlos Roberto Monteiro - Consultado em <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/resenhasonline/01.006/3240>> - De acordo com a resenha do coordenador da pós graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da EESC –USP a exclusividade residencial até esse momento e o caráter segregador impediria que fossem chamados de bairros antes desse período.

É possível perceber a partir dos exemplos de ocupação de alguns bairros a cidade heterogênea que foi São Paulo no período estudado. Entre 1930 a 1945 o perímetro urbanizado passou de 130km² para 420km² ¹⁰⁹, o que demonstra a velocidade em que de expansão da malha urbana. Dessa forma, além das mudanças que ocorriam rapidamente e transformavam a fisionomia da cidade, a expansão urbana ia ocorrendo de forma diferenciada mesmo em locais relativamente próximos.

Nesse período estudado é destacado o caráter individual de cada construção, não se pensando urbanisticamente em um todo e sempre privilegiando a propaganda de vendas. Segundo Villaça, citado por Macedo, “*Numa economia de mercado, um terreno construído incorpora três mercadorias, um pedaço de terra, um edifício (e melhoramentos públicos a ele ligados) e uma localização*”¹¹⁰ e muitas vezes foi isso que se viu na valorização de novas áreas a serem ocupadas.

3.2 Décadas de 1940 a 1960 e os anúncios:

A verticalização pode ser analisada através de diferentes perspectivas e parâmetros para resultar em análises de aspectos de seu crescimento. O presente capítulo propõe-se a analisar a verticalização sob a perspectiva dos anúncios presentes do jornal *O Estado de São Paulo* no período das décadas de 1940 a 1960 utilizando como fontes os rolos de microfilmagem presentes no Acervo Edgar Leuenroth (AEL) da Unicamp e no acervo digital recentemente disponibilizado pelo jornal.

Por tratar-se de um período extenso, os anúncios foram acompanhados mês a mês de acordo com a disponibilidade dos dados encontrados. Não foi pretendido apresentar e comentar tudo aquilo que foi encontrado e sim analisar aspectos relevantes destacados no jornal e compatíveis com o restante da pesquisa. Embora a intenção fosse tratar de um panorama geral da cidade, a ênfase deu-se nos pontos onde os anúncios eram mais numerosos, o que coincide com a análise prévia da ocupação dos bairros próximos ao

¹⁰⁹ CAMPOS, Candido Malta. *Os rumos da cidade: Urbanismo e modernização em São Paulo*. São Paulo, Senac, 2002. p. 146

¹¹⁰ VILLAÇA, Flavio - “Estrutura territorial sul brasileira: áreas residenciais e comerciais” – tese de Doutorado apud MACEDO, Silvio Soares – *Higienópolis e arredores: Processo de mutação de paisagem urbana*. São Paulo: Ed Pini, 1987 – p.167

centro em direção à Av. Paulista e com os exemplares escolhidos e analisados no capítulo 4.

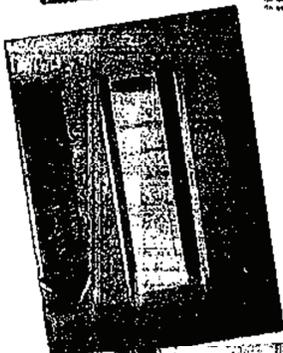
A análise da verticalização sob a ótica de um jornal paulista de circulação nacional propõe o início de uma discussão acerca da maneira com que os edifícios eram mostrados para um público essencialmente leigo e a atmosfera criada ao seu redor, possivelmente movida por interesses financeiros de construtores e incorporadoras, mas que era ainda parte da formação de um imaginário que dialogava com as imagens de São Paulo: aquela que ela desejava de si e aquela que realmente possuía.

Há ainda a perspectiva da aceitação da arquitetura moderna que poderia ser traduzida pelos anúncios de uma forma distinta da que se obteria caso o objeto de estudo fossem as revistas especializadas em arquitetura do período. A visão da arquitetura e seus pontos positivos e vendáveis tornaram-se parte das propagandas e seu aumento poderia em última instância indicar que tais argumentos haviam sido considerados válidos pela população potencial compradora.

O período de análise iniciou-se na década de 1940, quando a verticalização não se restringia somente ao centro histórico e aos usos não residenciais. Surgiam edifícios residenciais em Higienópolis e a preocupação da prefeitura municipal deixou de ser somente o centro e voltou-se também aos bairros nobres, porém, sem estabelecer diretrizes para o processo de expansão e adensamento da cidade, limitando-se a regulamentações sobre ventilação e insolação dos interiores a partir do Ato 663 que atualizava o Código Arthur Saboya.

Nesse processo de crescimento imobiliário as mudanças em legislações de códigos de obras beneficiavam mesmo que não de forma proposital os projetos quando o aprovado era diferente do vendido. Isso ocorreu com o projeto de Oscar Niemeyer - Edifício Montreal, projetado como hotel e vendido como condomínio, o que desrespeitava a legislação com banheiros ventilados somente com dutos – aceita para hotéis, mas não para apartamentos. Em alguns casos os próprios anúncios já indicavam a possibilidade de mudança de uso no apartamento vendido.

UM BOM ANO NOVO E UM BOM NEGOCIO
CONDOMINIO GUARANI
 UM PREDIO RESIDENCIAL COM A PREVISÃO DE TRANSFORMAR-SE EM ESCRITORIOS



**CONDOMINIO JA' CONSTRUIDO,
 CENTRAL, RESIDENCIAL E COMERCIAL.**

PREÇOS:

De Cr\$ 215.000,00
 a Cr\$ 265.000,00

CONDIÇÕES DE VENDA:

Sinal de reserva 10 %
 Em 8 meses a combinar 50 %
 Em 15 anos 9 % Tabela Price 40 %

Incorporadores e
 Financiadores
**ITALO BELLANDI
 AMPELLO ZOCCHI
 ZULIMO BELLANDI**



Figura 24: Anúncio Condomínio Guarani – Prédio residencial com a previsão de transformar-se em escritórios
 Fonte: Estado de São Paulo, O – 06 janeiro/ 1946



Figura 25: Parte do anúncio onde o Edifício Montreal - descrito como sendo de apartamentos
 Fonte: Estado de São Paulo, O – 03/janeiro/1954

Figura 26: Trecho da capa do jornal - citando o Ed. Montreal "criado pelo gênio Oscar Niemeyer"- ao lado da foto do prefeito Prestes Maia – dois homens com diferentes, mas importantes papéis desempenhados na verticalização da cidade
 Fonte: Estado de São Paulo, O – 24/janeiro/1954

São Paulo entrava em uma fase de aparente caos urbano acarretado pelo crescimento incontrolado, fato que ocorreu ao mesmo tempo em que se consolidou como importante centro socioeconômico brasileiro. A cidade crescia e com isso agravavam-se problemas de circulação, transporte, infraestrutura. Até os arranha-céus poderiam ser entendidos como problema do centro urbano. Segundo Rolnik, *“Os inicialmente bem-vindos edifícios altos acabaram por se tornar a marca da modernidade da cidade. São Paulo dos arranha-céus é a imagem de prosperidade e pujança da cidade, e simultaneamente, seu inferno.”*¹¹¹

Durante essa década inaugurou-se o prédio do Banco do Estado de São Paulo (1947), que passou a ser um marco da cidade, multiplicaram-se os bancos, iniciou-se o

¹¹¹ ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: Legislação urbana e territórios na cidade de São Paulo* – São Paulo: Studio Nobel – 1997 2ªEd p.190

processo de incorporação imobiliária, houve intenso crescimento industrial e os meios de comunicação desenvolviam-se em todo o país, com o início da televisão em 1949.



Figura 27: Ilustração do Edifício do Banco do Estado
Fonte: disponível em <http://www.flickr.com/photos/rurikmac/4805262288/> - consultado em jan/2013



Figura 28: Foto do Edifício do Banco do Estado
Fonte: disponível em <http://saudadesampa.nafoto.net/photo20070327013027.html> - consultado em jan/2013

Em relação aos anúncios, poderíamos considerar como uma década em que nos primeiros anos os periódicos possuíam poucas páginas destinadas a casas e apartamentos e utilizavam anúncios pequenos, a maioria somente escrita, sem nenhum tipo de ilustração. Os poucos que possuíam imagens e textos mais chamativos saíam nos jornais dos finais de semana, com maior destaque para as propagandas da “Cia City”, “Companhia Cidade-Jardim”, “Cidade Mãe do Céu” e consórcios de casas.

Esses anúncios valorizavam o que consideravam qualidades importantes como ter ruas calçadas e asfaltadas, acesso fácil ao transporte de bondes e ônibus, além da possibilidade de financiamento dos terrenos e casas, destacando que a moradia própria era uma necessidade das famílias. Um deles dizia que assim como os animais faziam para si por necessidade, os homens deveriam possuir sua própria casa, o que representava amor à família.

As casas comercializadas ofereciam um novo padrão de urbanização para as elites paulistanas nos bairros como Jardim América, Pacaembu, Alto da Lapa, Bela Aliança, entre outros. Sua importância residia não só na inovação que propunham em termos de urbanização, mas no deslocamento que provocavam no sentido sudoeste, contribuindo para uma valorização imediata dessas áreas.

SAIBA ESCOLHER ONDE MORAR



Morar com comodidade e higiene não é apenas morar em boa casa cheia de atrativos e de conforto. Morar com comodidade é morar em lugar onde haja CALÇAMENTO, transporte fácil e meios rápidos de comunicação. Em uma, morar onde o PROGRESSO se encontra!

As ruas e avenidas de "CIDADE MÃE DO CÉU" estão sendo asfaltadas.

É um calcamento que não depende água, cria muito, favorece veículos, não aponta e convida para a higiene do lugar, por permitir limpeza rápida. O mesmo não se dá ruas esburacadas, com celestres e perigosas "letas" destinadas ao resquecimento das águas pluviais.



— fôcos de miasmata pestilenciaes, capazes de destruir um bairro inteiro!

AGUA ENCANADA E RUAS ASPHALTADAS!

HOJE — domingo, complete as obrigações do espírito, indo com sua família, desentibar-se de uma obrigação da consciência; faça uma visita ao novo bairro da Capital, ainda em situação privilegiada dos ótimos terrenos que lhe são oferecidos — a prestação de 85\$000 mensais e jamais sentirá o REMORSO de não ter sido previdente!

TERRENOS VALORISADOS POR SI — VALORISACAO ACTUAL, NAO "FUTURO"

Offerecemos hoje mais vantagens ainda aos últimos compradores, dando-se gratuitamente jôcos e telhas para aqueles que construírem dentro do prazo de 12 meses. — Os compradores inteligentes e precavidos devem aproveitar esta oportunidade que não voltará nunca. Temos apenas disponíveis 50 lotes, nossos preços são os mesmos, portanto os últimos compradores é que serão beneficiados com a valorização imediata pela canalização da água.

A "CIDADE MÃE DO CÉU" está situada entre as ruas Padre Adelino e Tuiuti, no centro industrial de São Paulo. — Dentro do bairro funciona um escritório para atender aos compradores. Telephone 3.9106. Agentes e medidores como escriptorio á rua Padre Adelino n.º 138-A. Bôndes Belem e Alvaro Ramos. — Automoveis gratuitos para transporte dos compradores. Escriptorio central á rua Libero Badaró, 595 — 3.º andar sala 309 — Telephone 2-5421. — Terrenos registrados sob n.º 55.

Figura 29: Anúncio "Cidade mãe do céu"

Fonte: Estado de São Paulo, O — 07 janeiro/ 1940

IMITEMOS OS PASSARINHOS!



DEUS dotou o homem de inteligência, para distinguí-lo das aves inferiores do reino animal.

Haverá homens "refractários" aos exemplos que nos dão as abelhas, os passarinhos e tantas outras espécies da fauna universal?

Será que esses animais fazem as suas "casas", os seus "ninhos", os seus "abrigos" — por inteligência, por cálculo, por "chiques"?...

Não! Fazem-n'os por instinto! É o "instinto" que lhes indica a necessidade do pequenino "lar" para o abrigo da prole.

Como, pois, pensar que a obtenção de um Lar possa estar na indiferença dos homens? Se tal se desse, os homens se mostrariam... inferiores aos proprios animais!!...

Desejar uma casa não é pretensão de luxo, não é vaidade: — ter uma casa é acudir a uma necessidade, é ter amor á família, dando-lhe abrigo certo, que é o mesmo que estabilidade.

Ter "casa propria" e morar com conforto já não é privilegio dos bem aquinhoados pela Fortuna!

"Cidade Mãe do Céu" resolverá praticamente o seu caso, que é o caso de sua família, de seus filhinhos, de seu futuro!

"Cidade Mãe do Céu" está vendendo os seus últimos lotes de terrenos, magnificamente situados, á prestação de desde 80\$000 mensais, auxiliando ainda com tijolos e telhas os compradores que construírem imediatamente. A "Cidade Mãe do Céu" está situada na rua Padre Adelino, entre as ruas Tuiuti, no Belasimão, Tetuaçô, centro industrial e comercial de São Paulo. Escriptorio central, Rua Libero Badaró, 595 — Telephone 2-5421.

Dentro do Bairro, funciona um escriptorio para attender aos pretendentes. Telephone 3-9144. Terrenos registrados sob n.º 55.

Figura 30: Anúncio "Cidade mãe do céu"

Fonte: Estado de São Paulo, O — 02 junho/ 1940

O anúncio de janeiro de 1940 da "Cidade mãe do céu" trazia o seguinte texto:

"Morar com comodidade e higiene não é apenas morar em boa casa cheia de atrativos de conforto. Morar com comodidade é morar em lugar onde haja CALÇAMENTO, transporte fácil e meios de comunicação. É em suma, morar onde o PROGRESSO se encontra. As ruas e avenidas da "CIDADE

MÃE DO CÉU" estão asphaltadas. É um calçamento ideal: não deposita água, não cria mato, favorece os veículos, não ajunta pó, e concorre para aumentar a higiene do lugar, porque permite limpeza rápida. O mesmo não se dá em ruas esburacadas, com as célebres e perigosas "valetas" destinadas ao escoamento de águas pluviais - focos de miasmas pestilenciais, capazes de destruir um bairro inteiro"

Fonte: Estado de São Paulo, O - janeiro/1940

Um dos anúncios da Cia City de 1942 trazia em números a quantidade investida pela empresa em infraestrutura em seus novos bairros, chamados de "pequenas cidades dentro da Cidade"¹¹², para realizar ruas, galerias pluviais, sarjetas em concreto, instalações de gás e elétricas, pagamento para instalações de esgoto e água, além da doação de terrenos para a prefeitura, como o que foi construído o Estádio do Pacaembu.

**CONSTRUA
O SEU LAR NO
PACAEMBÚ
A NOVA
MARAVILHA URBANA**

CIA. CITY

89, Libero Badur Telephone: 2-4111

Inscrição n. 14, feita em 23 de Maio de 1938, no Registro de Imoveis da 2a. Circunscrição da Capital. (Dec-Let n. 88, de 10-12-37)

Figura 31: Anúncio "Cia City"

Fonte: Estado de São Paulo, O - 25 abril/ 1940

**Applique seu capital com
intelligencia adquirindo terrenos
junto ao novo Hippodromo**

Comprar agora um terreno em
Cidade-Jardim é o mesmo que es-
pecular na alta.

Não espere por melhor oportunidade,
porque os preços actuaes não po-
derão ser mantidos por muito tempo.

Os terrenos de Cidade-Jardim estão
sendo offerecidos á venda por
preços excepcionalmente modicos.

CIA. CIDADE - JARDIM

RUA XAVIER DE TOLEDO N.º 14 - 1.º ANDAR

Registro n.º 33 no Cartorio de 4.ª Circunscrição de Imoveis do estado em 02 de 1937

Figura 32: Anúncio "Cia Cidade Jardim"

Fonte: Estado de São Paulo, O - 30 janeiro/ 1941

¹¹² Anúncio presente no O Estado de São Paulo de 18 de janeiro de 1942. Ver anexo p. 228

Alguns terrenos vendidos fora da área dos Jardins incluíam em seus anúncios a venda dos materiais de construção a preço de custo ou até mesmo milhares de tijolos junto com a compra dos terrenos.

Além dos anúncios de terrenos e casas havia os de edifícios comerciais. A ênfase estava principalmente em características como localização central ou em menor quantidade próxima da Av. Paulista, vagas de estacionamento, acesso a transportes, proximidade de bancos e nos financiamentos, onde as parcelas equivaleriam aos aluguéis.



EDIFÍCIO AMÉRICA
ANTIGO MARTINELLI

CONDIÇÕES QUE O RECOMENDAM PARA ATIVIDADES QUE EXIJAM O MÁXIMO DO RENDIMENTO COM O MÍNIMO DO TEMPO:

- ACESSO SEM LADEIRA (ruas B. Deato e Líbero, além do da avenida São João).
- CAPACIDADE DOS ELEVADORES — O DOBRO DA NECESSÁRIA (breve a reforma).
- ILUMINAÇÃO DIRETA em quase todas as salas e dependências.
- PÉ DIREITO DOS ANDARES MAIOR QUE O DOS EDIFÍCIOS MODERNOS.
- FACHADA VOLTADA PARA O NORTE.
- 1 W.C. E VÁRIOS LAVATÓRIOS PARA CADA GRUPO DE 2 OU 3 SALAS.
- ESCADAS DE MÁRMORE DE CARRARA LEGÍTIMO.
- A MENOS DE 200 M DE 10 GRANDES BANCOS.

GRANDES MELHORAMENTOS EM EXECUÇÃO
SÓ PARA FINS COMERCIAIS
OU PROFissionais

VENDEM-SE GRUPOS PEQUENOS, MEDIOS E GRANDES
ENTRADA MODICA E PRESTAÇÕES IGUAIS AO ALUGUEL

INCORPORADOR, VENDEDOR E ADMINISTRADOR
MILTON FERREIRA DE CARVALHO
NO 23.º ANDAR - SALA 2302 - TELEFONE: 2-8544

Figura 33: Anúncio Edifício América – Antigo Martinelli
Aspectos destacados: iluminação direta, pé-direito mais alto que de outros prédios, fachada norte, escada de mármore carrara, proximidade de grandes bancos.
Fonte: Estado de São Paulo, O – 04 maio/ 1940



A SEGURANÇA IMOBILIÁRIA S/A
apresenta

O MELHOR NEGÓCIO IMOBILIÁRIO DE TODOS OS TEMPOS

Edifício
CONDE de PRATES

27 ANDARES
PARA VENDA EM CONDOMÍNIO

- ★ Localizado em plano Prata Paulista
- ★ Situação privilegiada para lojas e escritórios
- ★ Solado e instalações subterâneas
- ★ 10 elevadores ultra-rápidos
- ★ Garagem para 80 carros, no subsolo
- ★ Excepcional emprego de capital

INFORMAÇÕES E DETALHES:
SEGURANÇA IMOBILIÁRIA S/A
CONSTRUÇÕES - FINANCIAMENTOS - INCORPORAÇÕES
Rua Martim, 33 - São Paulo

VIADUTO DO CHÁ

Figura 34: Anúncio Edifício Conde de Prates
Aspectos destacados: finíssimo acabamento, localização, 10 elevadores “ultra-rápidos”, garagem no subsolo, “excepcional emprego de capital”
Fonte: Estado de São Paulo, O – 01 janeiro/ 1946

Ainda na primeira metade da década de 1940 até meados da década de 1950 outros anúncios remetiam a ideia de “modernidade” relacionada ao edifício através de produtos que nada tinham em comum com o tema moradia: peça de teatro chamada “Arranha-céu”, anúncios de lojas com produtos empilhados de forma a parecer com prédios de muitos

andares, um dos anúncios do Mappin mostrava seu crescimento associado com a aparência de sua loja, que chegava ao fim da década de 1940 como um edifício verticalizado.

CASINO ANTARCTICA
HOJE - nas 2 sessões
 às 20 e 22 horas
 a sensacional novidade da temporada:

ARRANHA-CEU
 numa insuperável criação de
ALDA GARRIDO
 e sua Grande Companhia de Buletas e Revistas

EM ESPECTACULO EM DOIS EDIFICIOS e VINTE E TRES ANDARES — ZELADORA: ALDA — INQUILINO: AFFONSO STUART — ARCHITECTO: JOAO DO SUL

IR DESABALADAMENTE COM OS QUADROS: "Torcer... até quebrar" — "Nupcias de Calimeris" — "Agencia Theatral" — "Estação de Radio" — "Na enceradeira" — "Almas de Arranha-Ceu".

No final do 1º acto, Apoteiose ao ESTADIO MUNICIPAL
 No final do 2º acto, AVE. S. PAULO

AMANHAN, às 16 horas — VESPERAL DA MOCIDADE — Pela última vez, a mais cômica: "TERRA DO SAMBA" — Polt. 2400. Bilhetes já à venda.

DIA 3 — GRANDIOSO FESTIVAL EM HOMENAGEM A ALDA GARRIDO.

Figura 35: Anúncio Peça Arranha-céu "Um espetáculo em dois edifícios e vinte e três andares" – Entre os personagens, havia a zeladora, o inquilino e o arquiteto.
 Fonte: Estado de São Paulo, O – 26 abril/ 1940

POLAR

O famoso calçado agora também em São Paulo

A preferência que a elegância paulista tem de todos os países e de todas as idades, tem dado ao Calçado Polar, famoso por merecedor de instalação de uma loja à altura de sua distinta clientela. É o que acabamos de fazer, oferecendo ao público da "Capital Artística", também a arte de bem calçar, num conjunto maravilhoso, digno dos estabelecimentos de Paris. Linha completa, modelos moderníssimos, acabamentos clássicos, distintos, de fino acabamento.

RUA SÃO BENTO, 56 * FONE 3-7902
 Entre Patriarca e São Francisco

Figura 36: Anúncio Polar calçados
 Fonte: Estado de São Paulo, O – 10 fevereiro/ 1946

PROGRESSO

que confirma a crescente preferência pelos produtos **PROBEL**

ARMAS DE AÇO **PROBEL S. A.**
 SÃO PAULO
 Pioneira de indústrias, que dá conforto ao país

Figura 37: Anúncio Probel colchões
 Fonte: Estado de São Paulo, O – 03 janeiro/ 1951

O que foi...
 o que é... e
 o que será o Mappin!

1913 - 1915 - 1916 - 1917 - 1918 - 1919 - 1920 - 1921 - 1922 - 1923 - 1924 - 1925 - 1926 - 1927 - 1928 - 1929 - 1930 - 1931 - 1932 - 1933 - 1934 - 1935 - 1936 - 1937 - 1938 - 1939 - 1940 - 1941 - 1942 - 1943 - 1944 - 1945 - 1946 - 1947 - 1948 - 1949 - 1950 - 1951 - 1952 - 1953 - 1954 - 1955 - 1956 - 1957 - 1958 - 1959 - 1960 - 1961 - 1962 - 1963 - 1964 - 1965 - 1966 - 1967 - 1968 - 1969 - 1970 - 1971 - 1972 - 1973 - 1974 - 1975 - 1976 - 1977 - 1978 - 1979 - 1980 - 1981 - 1982 - 1983 - 1984 - 1985 - 1986 - 1987 - 1988 - 1989 - 1990 - 1991 - 1992 - 1993 - 1994 - 1995 - 1996 - 1997 - 1998 - 1999 - 2000 - 2001 - 2002 - 2003 - 2004 - 2005 - 2006 - 2007 - 2008 - 2009 - 2010 - 2011 - 2012 - 2013 - 2014 - 2015 - 2016 - 2017 - 2018 - 2019 - 2020 - 2021 - 2022 - 2023 - 2024 - 2025 - 2026 - 2027 - 2028 - 2029 - 2030 - 2031 - 2032 - 2033 - 2034 - 2035 - 2036 - 2037 - 2038 - 2039 - 2040 - 2041 - 2042 - 2043 - 2044 - 2045 - 2046 - 2047 - 2048 - 2049 - 2050 - 2051 - 2052 - 2053 - 2054 - 2055 - 2056 - 2057 - 2058 - 2059 - 2060 - 2061 - 2062 - 2063 - 2064 - 2065 - 2066 - 2067 - 2068 - 2069 - 2070 - 2071 - 2072 - 2073 - 2074 - 2075 - 2076 - 2077 - 2078 - 2079 - 2080 - 2081 - 2082 - 2083 - 2084 - 2085 - 2086 - 2087 - 2088 - 2089 - 2090 - 2091 - 2092 - 2093 - 2094 - 2095 - 2096 - 2097 - 2098 - 2099 - 2100

MAPPIN

1950 - 1947 - 78 - PAVILÃO DE BRASILEIRO

SEMPER AD MELIORA

Casa Anglo-Brasileira **MAPPIN**

Figura 38: Anúncio Mappin
 Fonte: Estado de São Paulo, O - 18 maio/1940

A verticalização aparecia como suporte de propaganda mesmo para os anúncios que vendiam outros produtos e isso comprovava que o edifício havia assumido desde então o papel de símbolo da imagem que São Paulo gostaria de si, que a ligava ao progresso e a modernidade.

Em relação aos edifícios residenciais, alguns autores destacam um *boom* imobiliário a partir de 1945, o que se pode perceber na análise dos periódicos. Ao longo da década de 1940 os anúncios de apartamentos ganharam mais destaque, a sessão de imóveis cresceu em número de páginas no jornal, passou-se a utilizar mais imagens nas propagandas e a deixa-las mais chamativas.

Sobre o período Rolnik afirma que “*Aliado à especulação generalizada que afetou todos os mercados e à expansão de fundos previdenciários, companhias de capitalização, caixas econômicas e companhias de seguro (que modificaram por completo os circuitos financeiros, ampliando sem precedentes a disponibilidade de crédito), o investimento nacional privado concentrou-se na atividade imobiliária, gerando boom de construções*¹¹³” Até então, lucros gerados nas mais diversas áreas eram aplicados no mercado imobiliário, como garantia de lucro.

E na absoluta maioria dos anúncios aparecia o incorporador e a possibilidade de algum tipo de financiamento. Em alguns casos o financiamento anunciado era de 50%, chegando até a 90% e totalizando 15 anos de prazo máximo.

As propagandas de apartamentos durante a década concentravam-se no Centro e em Higienópolis. A ênfase dada aos anúncios estava relacionada a aspectos da vida moderna que poderiam ser conquistados ao morar em um deles, como possuir água quente nos banheiros, gás, ar condicionado, fino acabamento, elevadores e hall de serviços separados dos sociais, armários embutidos, playground para as crianças.

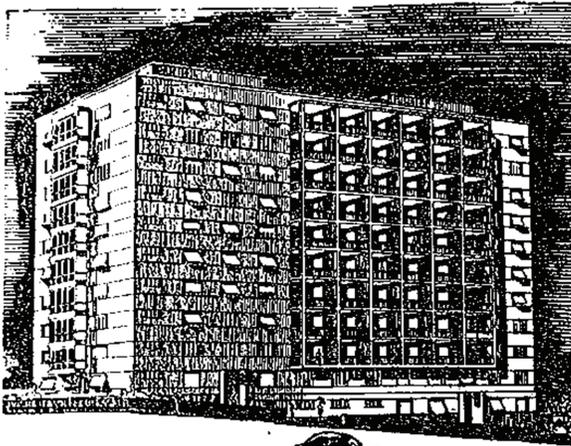
É possível perceber que quanto melhor o padrão do apartamento, mais descrições apareciam. No anúncio do Edifício Higienópolis, por exemplo, eram enumerados revestimento interno todo em gesso, louça sanitária inglesa, peitoris em mármore, armários embutidos em todos os dormitórios, fogões a gás, esquadrias de ferro e persianas. Além de

¹¹³ ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: Legislação urbana e territórios na cidade de São Paulo* – São Paulo: Studio Nobel – 1997 2ªEd p.192

aparecer a lista dos primeiros compradores, para indicar que se tratava de um público selecionado. Nesse mesmo exemplo encontramos na lista o nome do arquiteto Lucjan Korngold.

EDIFÍCIO HIGIENOPOLIS

O MAIS LUXUOSO PREDIO DE SAO PAULO
80% FINANCIADO



ENTREGA AINDA ESTE ANO

• **LOPATIFÓRIO** na Av. Higienópolis, esquina da rua de cima, estruturado por magnífico jardim de 1.500 metros quadrados.

• **APARTAMENTO FINISSIMO:** revestimento interno todo em granito, lousa sanitária logesca — "Weyl-oida" — as esquadrias de ferro; persianas "Fibel"; janelas de fachada em madeira; fogões a gás; sanitários e banheiros em todos os dorms.

• **APARTAMENTOS** com 2 ou 3 dormitórios; 2 banheiros, revestido, lousa, sala de jantar, escritório, copa, cozinha, quarto e W.C. de empregados.

• **GARAGEM** — Cada apartamento tem direito a uma garagem no subsolo.

LISTAGEM DOS COMPRADORES

- | | |
|-----------------------|----------------------------|
| Dr. Agostinho Camargo | Dr. M. Silva Rodrigues |
| Dr. Rog. Vaccari | Dr. Olavo A. Ferraz |
| Dr. Francisco Mano | Dr. Alvaro Anastopoulos |
| Dr. Celso Comasato | Dr. Antonio Saraiva F. |
| Dr. Henrique Lago | Dr. Américo Fletcher |
| Dr. Pedro Arantes | Dr. Silvestre F. Ramos |
| Dr. Paulo Meyre | Dr. J. C. Freitas |
| Dr. Nicolas Scarpa | Dr. A. Schubert |
| Dr. Theodoro A. Silva | Dr. J. G. Miller |
| Dr. Franco B. Moreira | Dr. Maria Telesvira |
| Dr. Joaquim Scarpa | Dr. E. A. Pires |
| Dr. Anísio Cardoso | Dr. H. Schepardoff |
| Dr. Lucjan Korngold | Dr. Ricardo B. Paz |
| Dr. Francisco Scarpa | Dr. Ana Carrara de Sampaio |

VISITAS

HOJE, das 10 às 12 e das 14 às 18 hs. o EDIFÍCIO HIGIENOPOLIS estará aberto à visita dos interessados.

ESCRITÓRIO MESQUITA SAMPAIO — Rua 7 de Abril, 282 — 4.º — 41 — 4-9553

Figura 39: Anúncio Edifício Higienópolis
Fonte: Estado de São Paulo, O — 05 setembro/ 1948

BOLSA DE IMÓVEIS

APARTAMENTOS

90% FINANCIADO!
EM DEZ ANOS!

Apresentamos agora o revolucionário Plano de Venda da Bolsa de Imóveis através do qual o longo prazo é posto a serviço.

- Preço acessível e flexível, com salda sobre as despesas.
- Apartamentos modernos e confortáveis, todos com direito para a Avenida.
- São 4 Andares contendo 100 apartamentos.
- Ventilação por ar condicionado.
- 2 elevadores rápidos. Sala de serviço anexada.
- Posto central, na Clariflex, para o transporte de todos os materiais.
- Av. B. João, esp. Praça João Romão.

Localização ESPLÊNDIDA



EDIFÍCIO TRUSSARDI

Figura 40: Anúncio Edifício Trussardi
Fonte: Estado de São Paulo, O — 12 setembro/ 1948

Edifício CRUZEIRO do SUL
 CONDOMÍNIO - Rua Piaui esquina Rua Sabará
EM FASE FINAL DE CONSTRUÇÃO

Resida confortavelmente num bairro aristocrático e tradicional

Adquirido o seu apartamento num bairro aristocrático e de todo o conforto, V.S. terá realizado a aspiração máxima de sua família. Por um preço acessível, terá a sua casa em situação privilegiada, próxima ao centro e com todos os requisitos de uma bela vivenda. Não deixe para amanhã. Visite ainda hoje os apartamentos, onde lhe serão prestadas todas as informações. Não deixe de visitar o Edifício CRUZEIRO DO SUL, Construção Ltda. e especialmente executar a sua visita na fase final de construção. Sua preferência. Possui ainda outras condições vantajosas.

PREÇOS
 Cr\$ 480.000,00
 Cr\$ 650.000,00

CONSTRUTORES:
LINDENBERG & ASSUMPTÃO

Financiamento pela Caixa Econômica Federal

VENDEDOR EXCLUSIVO:
Escritório Melgon
 PAULO NELLO GONÇALVES

PRAÇA PATRIARCA, 36 - 2.º ANDAR - SALA 32 - FONES 3-3918 e 3-5557 - SÃO PAULO
 DO SINDICATO DOS CORRETORES DE IMÓVEIS E DA CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DE SÃO PAULO

Figura 41: Anúncio Edifício Cruzeiro do Sul. Referência ao bairro de Higienópolis como bairro aristocrático e tradicional.
 Fonte: Estado de São Paulo, O – 18 janeiro/ 1940

Adjetivos como “luxuoso”, “nobre”, “suntuoso”, “confortável” eram utilizados na maior parte das propagandas ao mesmo tempo em que a localização era destacada, indicando proximidade das linhas de ônibus e bondes e das principais avenidas centrais. Nesse momento chamar um apartamento de “moderno” não necessariamente referia-se a arquitetura moderna baseada nos princípios de Le Corbusier.

Além dos anúncios de terrenos, casas e apartamentos houve um grande aumento durante os anos 1940 de outros assuntos relacionados com a construção, como materiais desde cimento, cal, perfis metálicos, elevadores e escadas rolantes até serviços como limpeza de fachada, entre outros. Acompanhando o que é conhecido sobre o período, a partir da metade da década de 1940 muitos materiais começaram a ter produção no país, o que resultaria no aumento dessas propagandas.



Magnífico apartamento situado entre jardins e hospitais. No 1º andar, há uma bela sala de jantar, em forma de U, com vista para o jardim e para o rio. O apartamento é decorado com móveis modernos e confortáveis. O apartamento é alugado por um preço muito baixo. Para mais informações, consulte o Banco Hipotecário Lar Brasileiro S.A. Rua do Anjo, 140 - 1º andar.

*as moderníssimas
apartamentos*

DO MAJESTOSO

Edifício TRIANON

EM CONSTRUÇÃO NA AV. 9 DE JULHO, AO LADO DO TÚNEL

construção e incorporação:
ESCRITÓRIO TÉCNICO AUGUSTO PEDRALINI
EXECUÇÃO ARQUITETÔNICA
Projeto: **ABELARDO DE SOUZA, Arquiteto (CRB)**

Propriedade de
BANCO HIPOTECÁRIO LAR BRASILEIRO S. A.



EDIFÍCIOS

★ **PERDIZES**

★ **WANDERLEI**

★ **MONTE ALEGRE**

Apartamentos amplos e bem distribuídos - Luz e ventilação abundante em cada apartamento - Construção sólida e moderna - Lenzal de fácil acesso

Pela sua localização, este condomínio agrada a todos. Situa-se em um dos pontos mais nobres e movimentados de São Paulo, na esquina de sua rua com a Avenida Paulista, há uma bela vista de todo o lado. O apartamento é decorado com móveis modernos e confortáveis. O apartamento é alugado por um preço muito baixo. Para mais informações, consulte o Banco Hipotecário Lar Brasileiro S.A. Rua do Anjo, 140 - 1º andar.

Pela sua localização, este condomínio agrada a todos. Situa-se em um dos pontos mais nobres e movimentados de São Paulo, na esquina de sua rua com a Avenida Paulista, há uma bela vista de todo o lado. O apartamento é decorado com móveis modernos e confortáveis. O apartamento é alugado por um preço muito baixo. Para mais informações, consulte o Banco Hipotecário Lar Brasileiro S.A. Rua do Anjo, 140 - 1º andar.

SUPERLAR

Rua Brasília Gouzes, 25 - 6º Andar - Conjunto 615 - Fone: 4-5131

Figura 42: Anúncio Edifício Trianon - referido como "moderníssimo" e com traços de arquitetura moderna na fachada.

Fonte: Estado de São Paulo, O - 23 setembro/ 1945

Figura 43: Anúncio Edifício Superlar - descrito como "construção sólida e moderna"

Fonte: Estado de São Paulo, O - 23 setembro/ 1945

Como é bom

depois de um dia de trabalho fatigante, chegar em casa e poder descansar sem se preocupar com o aluguel - o pesadelo dos chefes de família!

Essa tranquilidade vos será proporcionada por um título do plano "UNIVERSAL H" da EMPRESA CONSTRUCTORA UNIVERSAL Ltda.

Figura 44: Anúncio Constructora Universal "Como é bom depois de um dia de trabalho fatigante, chegar em casa e poder descansar sem se preocupar com o aluguel- o pesadelo dos chefes de família"

Fonte: Estado de São Paulo, O - 26 janeiro/ 1941

casa? casa? casa?
AUMENTAM...
 AS DIFICULDADES DE ARRANJAR CASA
 PARA OS QUE NÃO CONHECEM O
EDIFÍCIO PACAEMBU
 É PROVADA pelo Parlamento a nova lei que regula as
 ações de despejo, será muito mais difícil conseguir casa
 para morar, ainda que o senhor venha a comprá-la logo
 porque os despejos serão suspensos por um ano.
 Não é isso, porém, o caso do Edifício PACAEMBU,
 cuja chave possui "mandatamento" para esse efeito, mor-
 dante entrada de 10 % ou seja, apenas Cr. \$ 25.000,00,
 sendo o restante com facilidades.
 Magnificamente localizado à Avenida Gen. Olímpio
 de Brito - continuação da Avenida São João - o Edifício
 PACAEMBU oferece-lhe excelentes apartamentos com: 2
 dormitórios, living, banheiro completo com
 água quente corrente, dia e noite, cozinha, área de serviço
 com tanque, quarto e w. c. para casal.
 Um edifício lar, a stiva ostenta de l'vato,
 com bela ventilação e de posse abundante
 sem compromissos.
MONÇÕES
 CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA S. A.
 Filial de São Paulo dos Correios de Curitiba
 RUA KAVIER DE TOLEDO, 316 - 10.º ANDAR - FONE 6-3943
 Tel - 630-0000

Figura 45: Anúncio Edifício Pacaembu

"Pacaembu "Aumentam as dificuldades de arranjar casa
 para os que não conhecem o Edifício Pacaembu"
 "Aprovada pelo Parlamento a nova lei que regula as ações
 de despejo, será muito mais difícil conseguir casa para
 morar, ainda que o senhor venha a comprá-las. Isso porque
 os despejos serão suspensos por um ano"

Fonte: Estado de São Paulo, O – 20 março/ 1949

Houve ainda o surgimento de um suplemento para as mulheres no jornal, além da
 “Página Feminina” (que já existia e abordava de forma sucinta “assuntos femininos”) e que
 trazia dicas de decoração, abordando inclusive a moradia nos apartamentos e ensinando
 como aproveitar melhor os espaços.

Embora não houvesse uma contraposição entre casas ou apartamentos nos anúncios,
 a ideia de modernidade era utilizada em ambos os casos, bem como os atributos que teriam
 uma boa moradia, os financiamentos e a necessidade de ter uma moradia própria.

Durante a década de 1950 a cidade continuava a ter a malha urbana expandida em
 suas periferias, acarretando o déficit de equipamentos e serviços públicos. A mudança da
 sede do governo para o bairro de Campos Elíseos intensificou ainda mais a saída das
 classes mais altas do Triângulo Central, visto que em torno do Novo Centro começaram a
 se estabelecer comércios de luxo e novos edifícios de habitação para atender essa

população, em bairros de predominância habitacional. Nesse período a cidade começou ainda a possuir subcentros em bairros como Pinheiros, Lapa, Santo Amaro.

Tais acontecimentos fizeram parte de um processo que indicou uma descentralização perceptível nos anúncios analisados. Já a partir de 1949 começaram a surgir propagandas de outros bairros como Paraíso, Santa Cecília, Ipiranga, Aclimação, Pinheiros, Perdizes, Vila Mariana que dividiam espaço com as do Centro e de Higienópolis.

FINALMENTE!
Já está a venda o "Paraíso" que Você sonhou durante tanto tempo!

EDIFÍCIO Jardim Paraíso
Rua Cubatão - Esquina Tomaz Carvalhal (Junto Lgo. Guanabara)

- Somente 14 apartamentos
- 2 apartamentos por andar
- Toldas de ferro (Piso Verde)
- Acabamento primário
- Cozinha equipada com fogão, geladeira e eletrodomésticos
- 2 sanitários íntimos
- Casa-alameda

- 2 e 3 dormitórios
- Sala de jantar
- Espetacular living
- Salão de recepção
- Cozinha de banho completa
- Cozinha e W. C. de empregada
- Área de serviço com tanque

NOSSO NOME É A SUA GARANTIA!
Edifício moderno e elegante, obra de arte realizada em concreto, para um perfeito conforto, iluminação perfeita, jardins planejados, formalizados em escritura, placas de condôminos, todos os detalhes para a realização dos serviços, acabamento primário, estrutura alvenaria especializada, elevadores modernos e exclusivos, instalações hidráulicas e elétricas em perfeita ordem nos mais altos e modernos padrões de segurança.

PREÇO FIXO SEM REAJUSTE
PRAZO DE ENTREGA COM MUITA CORTESIA

PARA A SUA SAZÃO COMODIDADE - ESCRITÓRIO NO LOCAL - COM CONDIÇÕES DAS 8 ÀS 20 HORAS
Organizado, Vendas e Administração a cargo de

ABBUONOHFI & CIA
Imobiliária

RUA BOA VISTA, 142 - 7.º ANDAR - CORONATO 700710 - TELEFONE 22-5730
Pré-obra em terreno de 100 metros

PREÇOS:
• 730.000,
• 900.000,
• PARTE: ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES
• RESTANTE PRAZADO EM 7 ANOS

COM APENAS CR\$ 20.000 DE SINAL!

ABUD, CHOHRI & CIA.
RUA AUGUSTO RIBEIRO RIBALLAN
ALFARO RIBEIRO RIBALLAN

Figura 46: Anúncio Edifício Jardim Paraíso no bairro Paraíso
Fonte: Estado de São Paulo, O – 21 abril/ 1956

R. MARTIM FRANCISCO, 420 STA. CECILIA

PROXIMO AO LARGO DO AROUCHE
um bom apto. para morar ainda melhor

CONSTRUÇÃO ADIANTADA • ENTREGA EM 12 MESES

Condomínio "FLAMA"

Apenas 2 apartamentos, em cada lance de andar
• Moderno edifício com 12 andares de esmerado acabamento • 2 elevadores

PREÇOS A PARTIR DE
Cr\$ 535.000,00
APENAS
Cr\$ 32.136,00
DE ENTRADA

PREÇOS FIXOS SEM REAJUSTE • PRAZO CERTO DE ENTREGA
2 TIPOS DE APARTAMENTOS JÁ ACABADOS EM EXPOSIÇÃO
À SUA DISPOSIÇÃO: CORRETORES NO LOCAL DAS 8 ÀS 20 HORAS

Figura 47: Anúncio Condomínio Flama no bairro Santa Cecília
Fonte: Estado de São Paulo, O – 01 junho/ 1958

Luxuosos apartamentos no EDIFÍCIO JOÃO RAMALHO Parque Lar Brasileiro

PERDIZES

2 ou 3 dormitórios
apartamentos na aclimação
amplos e confortáveis e com linda vista da cidade!
— APENAS 1 E 2 POR ANDAR!

ANALISE ESTAS PLANTAS! Absolutamente funcionais — Maior espaço e conforto por menor preço!

Edifício João Ramalho

Apartamento tipo "B" - 2 dormitórios
Cr\$ 1.290.000,00

Apartamento tipo "A" - 3 dormitórios
Cr\$ 1.430.000,00

BANCO HIPOTECÁRIO LAR BRASILEIRO S.A.

Figura 48: Anúncio Edifício João Ramalho em Perdizes
Fonte: Estado de São Paulo, O – 05 agosto/ 1956

2 ou 3 dormitórios
apartamentos na aclimação
amplos e confortáveis e com linda vista da cidade!
— APENAS 1 E 2 POR ANDAR!

ANALISE ESTAS PLANTAS! Absolutamente funcionais — Maior espaço e conforto por menor preço!

Edifício Helena Monaco

118 m2 por Cr\$ 769.440,00
236 m2 por Cr\$ 1.538.896,00

COMPANHIA CONSTRUTORA CORRÊA DA COSTA

E mais estas vantagens!

- Prédio de 15 andares
- Passado 12 m. de rua
- Serviço de elevador em todas as apartamentos
- Hall sobre a entrada
- Todos os apartamentos de frente para o Arco-quebrado da praia

Informações de contato:
34-0084 - 35-7001
com valores de taxa e comissão: 7-1038

COMPANHIA CONSTRUTORA CORRÊA DA COSTA
Rua D. Quêta N. 33 - Caixa Postal 935 - Fone: 9.835 - 8.956 - SANTOS
Cidade de São Paulo - Engenharia e Construção de Edifícios

Figura 49: Anúncio Edifício Helena Monaco na Aclimação
Fonte: Estado de São Paulo, O – 17 abril/ 1956

Os periódicos da década de 1950 tiveram um aumento expressivo na quantidade de anúncios de apartamentos, que precisavam a cada dia destacar-se dos demais e o faziam enumerando mais qualidades e oferecendo uma qualidade gráfica maior para vender os projetos. Embora os bairros nos quais estavam sendo construídos tenham se diversificado o centro continuou a ser uma das opções. Segundo Feldman, a entrada da década de 1950 imprimiu uma nova fisionomia ao centro, pois as casas das famílias de cafeicultores deram lugar “aos modernos edifícios de média estatura” que se situavam nas imediações da Praça da República.¹¹⁴

A diversificação de bairros não se limitava aos apartamentos, mas atingia também os anúncios de casas. Nesse momento essas casas passavam a ressaltar atributos modernos

¹¹⁴ Texto de Sarah Feldman in CAMPOS, Candido Malta; GAMA, Lucia Helena; SACHETTA, Vladimir (org) – São Paulo – Metrópole em trânsito, percursos urbanos e culturais – São Paulo: Ed. Senac 2004 – PMSP p.143

como qualidades internas e a arquitetura apresentada nas fachadas que demonstrava traços modernos.

para você que tem bom-gosto...

há 4 finíssimas residências
na moderna
Av. Adolfo Pinheiro, 4.270

*mais de 50%
financiados
em 20 anos*

de 150m², com 3 dormitórios, banheiro completo, cozinha e sala de jantar e cozinha para empregadas. Despe-
liza cozinha e banheiro completos. Cozinha, sala de jantar e sala de estar com TV embutida e persianas em alumínio. Armários embutidos em madeira com 12 gavetas
de 150m², com 3 dormitórios, banheiro completo, cozinha e sala de jantar e cozinha para empregadas. Despe-
liza cozinha e banheiro completos. Cozinha, sala de jantar e sala de estar com TV embutida e persianas em alumínio. Armários embutidos em madeira com 12 gavetas
de 150m², com 3 dormitórios, banheiro completo, cozinha e sala de jantar e cozinha para empregadas. Despe-
liza cozinha e banheiro completos. Cozinha, sala de jantar e sala de estar com TV embutida e persianas em alumínio. Armários embutidos em madeira com 12 gavetas



Acomodações
Em baixo: jardim - grade coberto para automóvel -
sala de estar e de jantar com luz indireta -
cozinha com armários embutidos, azulejos e cerâmica -
terraço bem protegido, coberto - telefone e tomada
para TV embutida - persianas de alumínio -
sala de granito e quarto de empregada - Porta blindada
"Dobos 81"

Em cima: 3 dormitórios - banheiro completo
completo, com cerâmica e azulejos - terraço -
Ampla circulação embutida.

• Preço de Cr\$ 840.000,00
• Preço de Cr\$ 890.000,00

• ACABAMENTO DE LUXO
• PAVIMENTO ASFALTADO E COM
TODOS OS MELHORAMENTOS
• PARTA CONDUÇÃO

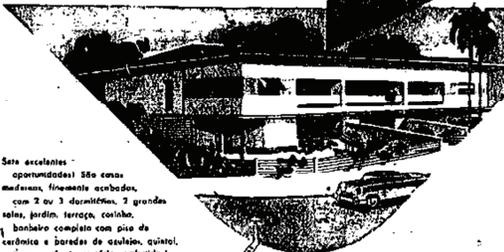
U-B-E-A corretores no local

UNIAO BRASILEIRA DE ENGENHARIA IND. E COM. LTDA.
Praça da República, 180 - 7.º andar - Tel. 37-5918
• FILIAL DO SINDICATO DOS CORRETORES DE IMOVEIS

3 residências modernas no Caxingui

no bairro elegante em franco progresso!

80% FINANCIADOS A LONGO PRAZO!
Preços a partir de **500.000** cruzeiros



São excelentes oportunidades! São casas modernas, finalmente acabadas, com 2 ou 3 dormitórios, 2 grandes salas, jardim, terraço, cozinha, banheiro completo com piso de cerâmica e paredes de azulejo, quarto, terraço coberto, armários embutidos! E mais: explodiram localizadas no bairro do Caxingui - bem no prolongamento do Avenida Rêbouças!

CORRETORES NO LOCAL
CONDUÇÃO: Ônibus "Tobão" de Antangabau e ônibus "Farrão" de Largo Pinheiros

Rua asfaltada com todos os melhoramentos e condução à porta - Estrada de Itapicica esquina com Rua Antonio Gomes

CONSTRUÇÃO EM TASE FINAL

U-B-E-A projeto construção e vendas

UNIAO BRASILEIRA DE ENGENHARIA IND. E COM. LTDA.
Praça da República, 180 - 7.º andar - Fone: 37-5918
(filial do Sindicato dos Corretores de Imóveis)

Figura 50: Anúncio Sobrados – Características em destaque: rua asfaltada, fácil acesso à transporte, acabamentos internos, “casa moderna”, “luxuoso banheiro completo”, terraço, persianas em alumínio, armários embutidos.
Fonte: Estado de São Paulo, O – 29 abril/ 1956

Não eram apenas os aspectos referentes à fácil acesso ao transporte público ou tratar-se de área asfaltada, mas o acabamento moderno da fachada, o conforto dos atributos modernos internos, a presença de armários embutidos, acabamentos de luxo, tomada para televisão embutida, ambientes amplos, entre outros, que chamavam atenção para aquilo que era anunciado.

Escõlha sua CASA PRÓPRIA no

JARDIM PAULISTANO

a poucos metros da
AVENIDA REBOUÇAS
neste conjunto residencial



Casas modernas, localizadas na Rua Manduri e na Avenida Euzébio de Queiroz Mattoso

- Inveniente: térreo
- Fimdo decorado
- Acabamento de primeira ordem
- Co. lante: madeira
- 1 sala
- Cozinha
- Banheiro
- Lavatório
- Sala de jantar
- Sala de estar
- Cozinha
- Banheiro
- Lavatório
- Sala de jantar
- Sala de estar

PREÇO A PARTIR DE
de \$500.000,00

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 10% no sinal
- 10% em 12 prestações mensais, fixadas a 5% de juros
- 10% em 12 prestações mensais, fixadas a 5% de juros
- 70% em 12 meses, juros de 15% ao ano pelo Tabelado PRIC, em prestações mensais de \$100.000,00

Informações com o proprietário
BANCO HIPOTECÁRIO LAR BRASILEIRO, S. A.
Rua Álvaro Ferraz, 110 - São Paulo
Esp. 10 - Tel. 4730 - 1011

Figura 51: Anúncio Casas Jd. Paulistano – “Casas modernas”, “acabamento de primeira ordem”, financiamento em 18 anos.
Fonte: Estado de São Paulo, O – 24 junho/ 1950

Sua casa própria é agora uma realidade!

arte e técnica!

HABILMENTE BEUNDAS NAS EXCELENTE E MODERNAS CONSTRUÇÕES DE LAR PHENIX S. A!

1. - Perfeita adaptação, observando rigorosamente as condições de solo, luz, temperatura e características do terreno.
2. - Máximo aproveitamento de espaço, de maneira moderna e prática.
3. - Ambiente ventilador e agradável, pelo feliz disposição dos espaços.
4. - Acabamento esmerado nos mínimos detalhes, assegurando o construtor o toque final de bom-gosto.



Veja este exemplo!

Residência construída pelo Lar Phenix S. A., na rua Lagoa Nova, 48 (construção na av. Indupópolis, 33280). Visite a loja, domingo, entre 9 e 12 e 14 e 18 hrs. Podem entrar melhor avaliar o alto padrão de bom gosto e o esmero que distinguem as construções de Lar Phenix S. A.

Aprovação ainda para visitas nos domínios, através do Lar Phenix S. A. está assegurando aos diversos pontos de cidade. Lembre-se que a prática que as identifica é sempre um cartão credencial para V. visita.

FINANCIAMENTO

Com alta facilidade, LAR PHENIX S. A. lhe proporciona o crédito de V. ser o proprietário de sua residência, garantido como a título de hipoteca. Procure-nos, sem compromisso, e conheça o nosso Plano de Financiamento.

SEU TERRENO Entregue seu terreno ao Lar Phenix S. A. e receba o valor do mesmo em áreas construídas

40%

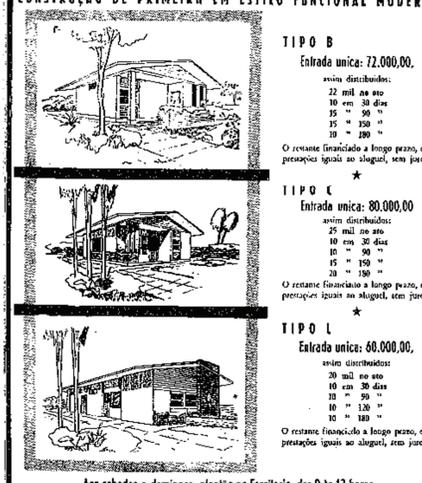
Figura 52: Anúncio Sobrado
Fonte: Estado de São Paulo, O – 17 maio/ 1953

POUCO ALEM DE

PINHEIROS

Lindas residências térreas, com 2 dormitórios, sala ampla, cozinha, banheiro, quietal e entrada para auto. - Água, luz, esgoto e servidas por 3 linhas de ônibus diretas do Anhangabaú

CONSTRUÇÃO DE PRIMEIRA EM ESTILO FUNCIONAL MODERNO



TIPO B
Entrada única: 72.000,00.
aviso distribuídos:
22 mil no ato
10 em 30 dias
15 " 50 "
15 " 150 "
20 " 200 "

O restante financiado a longo prazo, em prestações iguais ao aluguel, sem juros.

TIPO C
Entrada única: 80.000,00
aviso distribuídos:
25 mil no ato
10 em 30 dias
15 " 50 "
15 " 150 "
20 " 200 "

O restante financiado a longo prazo, em prestações iguais ao aluguel, sem juros.

TIPO L
Entrada única: 60.000,00.
aviso distribuídos:
20 mil no ato
10 em 30 dias
15 " 50 "
15 " 150 "
20 " 200 "

O restante financiado a longo prazo, em prestações iguais ao aluguel, sem juros.

Aos sábados e domingos, plantão no Escritório, das 9 às 12 horas
ESCRITÓRIOS: RUA 7 DE ABRIL, 219 - 8º ANDAR - SALAS 842-44 - TELEFONES: 37-4230 e 33-2038
ALGUM RECEBER - 25 Estudos dos Grupos de Trabalho

Figura 53: Anúncio casas térreas próximas a Pinheiros “Construção de primeira em estilo funcional moderno”
Fonte: Estado de São Paulo, O – 17 maio/ 1953

Nesse período havia não só maior diversidade de bairros, mas de tipologias de construção. Os apartamentos não se limitavam a grandes áreas construídas e maior quantidade de dormitórios, ao contrário, havia na maioria dos anúncios mais de uma tipologia de planta em um mesmo prédio e em muitos casos as opções eram de dois ou três dormitórios, onde já aparecia a ideia da flexibilização dos ambientes.

As quitinetes apareciam como possibilidade nos locais centrais mais valorizados assim como os apartamentos de um dormitório, que acabaram tendo tantos exemplares que passaram a ser apelidados popularmente de “*treme-treme*” e “*já-vi-tudo*”¹¹⁵. Nas tipologias menores apareciam a cozinha americana e a sala-dormitório das quitinetes.

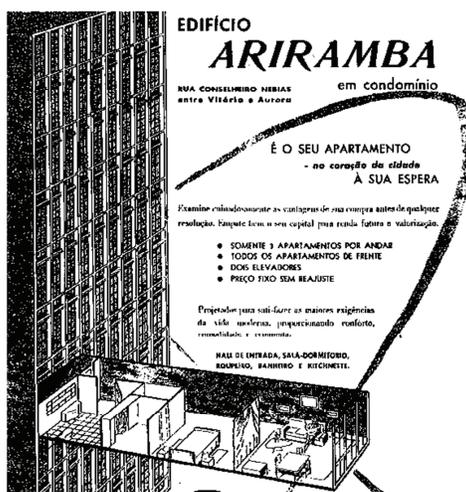


Figura 54: Anúncio Edifício Ariramba
Fonte: Estado de São Paulo, O – 03 maio/ 1953



Figura 55: Anúncio Edifício Parque Esplanada
Fonte: Estado de São Paulo, O – 01 junho/ 1958

E justamente pela popularização das tipologias menores, o *Suplemento Feminino* na década de 1950 trazia dicas de decoração para aproveitar espaços e indicando o mobiliário adequado, inclusive um texto que se dedicava exclusivamente aos apartamentos de “peça-única” ou quitinetes.

¹¹⁵ SOUZA, Maria Adélia Aparecida de Souza em *A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo*. São Paulo: Edusp 1994. p. 112

O APARTAMENTO PEÇA ÚNICA

Ele pode ser confortável e alegre. Mas, atenção: antes de começar a comprar os móveis, estudei bem a sua disposição. O espaço é reduzido e deve servir de sala de jantar, "living" e quarto, às vezes também de sala de trabalho. Escolhei, por conseguinte, móveis simples, confortáveis e pouco embaraçosos. A simplicidade é o fator mais importante, se quiser ter uma peça agradável e não atulhada. Empregai também cores que lhe prestam o nota alegre que desejais.

Procurai móveis que tenham varias utilidade, de mecanismo simples mas de boa qualidade. Não devem estragar-se facilmente com o uso e devem ser fáceis de limpar e conservar.

O leito para uma ou duas pessoas servirá, durante o dia, de divã. Se for estreito, foreis um espaldar com almofadas e um espaço deixado sob estas servirá para guarda de cobertas, lençóis etc. O leito também pode ser oculto o dia, mas tal solução é menos prática porque, então, seria necessário um divã,

a que lhe tomaria mais espaço. Uma solução bem agradável consiste em enquadrar o leito de maneira que sua moldura sirva de estante ou de bar. Se os meios vos permitirem, o leito será embutido num imenso armário que tome toda a parede; a parte inferior servirá de armário, de estante para livros, e de bar, ao passo que a superior servirá para depósito de todos os objetos que desejais conservar porém não são de uso diario.

Os leitos de duas pessoas ocupam muito espaço; encontram-se, contudo, facilmente, leitos cujos espaldares se obaixam e que se transformam em divã. Também podem ser dispostos num canto, de dia, e reunir à noite.

A mesa também deve ser fácil de se arrumar durante as horas em que não se usa. Uma parte pode permanecer fixa e servirá também de escrivaninha. A louça e os talheres ficarão num pequeno armário que servirá de suporte para a mesa. E se o espaço for muito reduzido, as cadeiras podem ser das que se dobram e guardadas

num espaço reservado para elas, no mesmo móvel.

Uma ou duas poltronas confortáveis completarão o arranjo desta peça.

O "kitchnetto" deverá fi-

car escondida atrás de portas que o deixarão escondido quando não for usado.

As cortinas serão simples e de cor bem viva. A iluminação deverá compreender varios centros correspondentes aos varios usos da peça.

uma lampada perto do leito, que permita a leitura quando a pessoa estiver deitada; outra junto da mesa que servirá para as refeições e o trabalho e outra geral, para quando a peça servir somente de sala

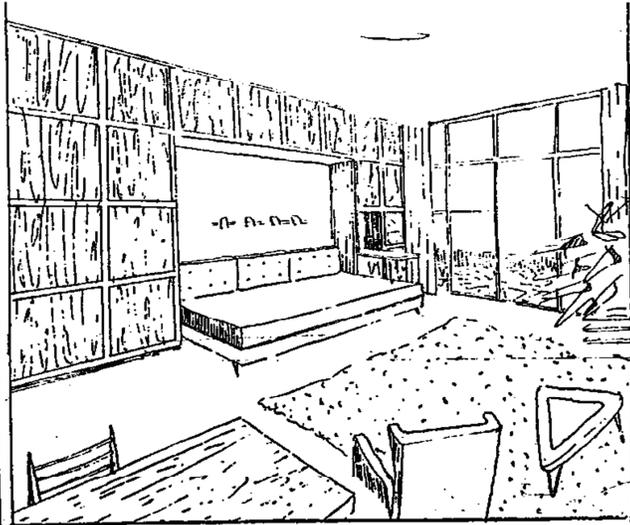


Figura 56: Suplemento Feminino

Fonte: Estado de São Paulo, O – 06 janeiro/ 1954

O texto do *Suplemento Feminino* de janeiro de 1954 trazia no tempo verbal imperativo a maneira de lidar com uma quitinete, pensando desde o começo na escolha dos móveis por tratar-se de um ambiente de dimensões reduzidas com diferentes utilidades: sala de jantar, de estar e quarto. Sendo assim, os móveis deveriam ser simples e multi utilitários como, por exemplo, uma cama que seria um divã durante o dia ou que pudesse ser ocultada para liberar espaço.

Interessante porque mais do que dicas o pequeno texto indicava a maneira que tudo deveria ser disposto para melhor aproveitamento e utilização, como o local onde guardar talheres, as cortinas que deveriam ser simples e de cor viva, a mesa com uma parte fixa para ser utilizada como escrivaninha. O texto nos faz pensar que tais ensinamentos eram necessários nesse momento principalmente porque as quitinetes eram novidade pelo espaço reduzido e pela sobreposição de funções que os extratos intermediários da população não faziam.

Talvez fosse interessante como opção por representar a troca de uma casa com mais cômodos por uma melhor localização ou por tratar-se da aquisição de um imóvel próprio para uma ou duas pessoas. Ainda que possuísse limitações, o texto já iniciava dizendo que poderia ser “confortável e alegre”, o que demonstra a preocupação na adaptação às novas tipologias, porém sem uma visão negativa.

Um sofá e duas camas

em multiposições desejadas!

MULTIPOSE *Cityflex*
 um sofá de máxima comodidade e beleza
 que pode ser transformado em 2 camas
 perfeitais e em 5 diferentes posições.

MULTIPOSE *Cityflex*
 O móvel mais arrojado!
 até agora produzido.

MULTIPOSE *Cityflex*

REVENDIDORES AUTORIZADOS:
 Com Agência Paulista e Casa Casa e Casa Feliz e Casa
 Tênis e Casa do Mário e Estrada Paulista e Tênis
 e Manicore e Avenida de Foz de Iguaçu e Foz de Iguaçu

PATENTEADO E VENDIDO COM
 GRANDE SUCESSO EM 24 PAÍSES

Figura 57: Anúncio de sofá multi posições
 Fonte: Estado de São Paulo, O – 14 janeiro/ 1951

Além das tipologias, as opções de financiamento em longo prazo continuavam destacadas – onde se percebia fundos previdenciários, companhias de capitalização, empresas de seguros. A proximidade da Av. Paulista ganhou destaque nessa década, mesmo que o edifício não se localizasse propriamente nela e fazia-se uso do mesmo adjetivo “aristocrático” que se utilizava nos anúncios dos apartamentos de Higienópolis.

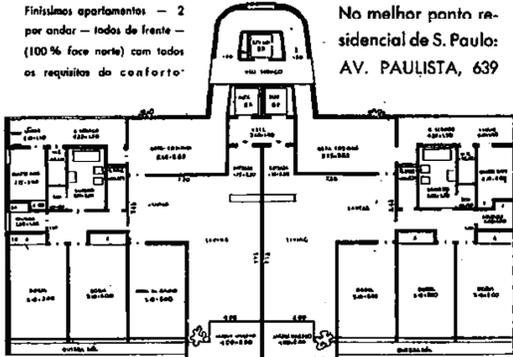
RARA OPORTUNIDADE IMOBILIARIA ...
 Na aristocratica avenida Paulista

Edifício *Silvana*

Junto a Av. Brigadeiro Luis Antonio

Finíssimos apartamentos — 2
 por andar — todos de frente —
 (100% face norte) com todos
 os requisitos do conforto.

No melhor ponto re-
 sidencial de S. Paulo:
 AV. PAULISTA, 639



Contendo: 3 amplos dormitórios com armários embutidos - Sala de jantar - Living -
 Jardim de inverno - Copo - Cozinha - Banheiro completo com box 1,2 banho -
 Quarto para empregada - W. C. - Área de serviço com tanque, - Garagem, etc.

- ★ Preço fixo sem reajuste
- ★ Prazo certo de entrega
- ★ 3 elevadores, sendo um de serviço
- ★ Obras em andamento acelerado, funda-
 ção já concluída

Apartamentos a partir de
Cr\$ 1.250.000,00

COM ENTRADA DE Cr\$ 62.500,00 E O
 RESTANTE C/ GRANDES FACILIDADES

CONRETORES NO LOCAL DIARIAMENTE ATÉ ÀS 22 HORAS OU NO

ESCRITÓRIO do ENG. ARÃO SAHM
 Rua 7 de Abril, 252 — 3.º andar — Conjunto 31 — Telefones: 32-3487 • 35-9070

Figura 58: Anúncio Edifício Silvana
 Fonte: Estado de São Paulo, O — 11 novembro/ 1954

ANDES

... O COLOSSO DA AVENIDA PAULISTA
 que v. FACILMENTE ATINGIRA!



Edifício
 ANDES
 LOCALIZAÇÃO MARAVILHOSA
 AV. PAULISTA N. 673

Confortável apartamento de frente com: Biblioteca, sala 4 x 4,65, 2 dormitórios
 de 3 x 7,20 e 3 x 6, coxa-cozinha, banheiro, dependências completas de em-
 pregada. Área de serviço com tanque. Água quente em todos os aparelhos, de dia
 e de noite. Trolley os apartamentos de frente. Insolação e iluminação perfeitas.

ENTRADA APENAS DE Cr\$ 30.000,00
 e o restante financiado e facilitado em 6 anos.

PREÇOS ABSOLUTAMENTE ANTIGOS.
 sem eventual reajustamento e a rigoroso prazo de entrega.

Propriedade, Incorporação, Construção e Vendas:

COMÉRCIO E CONSTRUÇÃO FLAMENGO S. A.
 Aberto até as 22 horas: diariamente no local da obra e nos escritórios:
 PRAÇA RAMOS DE AZEVEDO N. 254 - TELEFONE: 34-8181 - Ramal 72

Figura 59: Anúncio Edifício Andes
 Fonte: Estado de São Paulo, O — 29 abril/ 1956

EDIFÍCIO SANTA EMÍLIA
 SITUADO EM PLENA AVENIDA PAULISTA

Condomínio já em construção
 na 1.ª laje.

PREÇO FIXO SEM REAJUSTE
A PARTIR DE CR.\$ 500.000,00

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

Entrada de 10%; saldo em 60 prestações mensais, sem juros

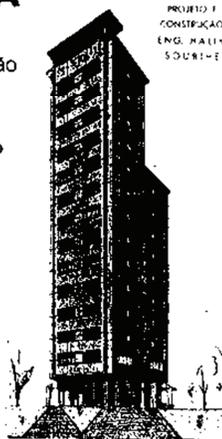


Apartamentos com:
 2 dormitórios de frente, 1 de serviço, banheiro, cozinha, sala e jardim.

Exclusividade de vendas

ESCRITÓRIO SIMÕES DE ARRUDA

RUA SENADOR FELIO, 66 - 7.ª ANDAR - CONS. 74
 TELEFONES: 31-9384 • 32-7929



PROJETO E
 CONSTRUÇÃO
 ENG. HALIM
 SOUBEI

Figura 60: Anúncio Ed. Santa Emília
 Fonte: Estado de São Paulo, O — 07 maio/ 1953

Ainda em relação à Av. Paulista, nessa década de 1950, casarões cediam seus terrenos para empreendimentos imobiliários de grande porte. Segundo foi possível perceber nos jornais essas demolições não eram vistas com lamento nesse momento, mas como se abrissem espaço para o progresso, para o melhor aproveitamento das localidades e ainda que esse não fosse um pensamento geral, era a visão passada pelos periódicos.

A AVENIDA PAULISTA ACOLHERÁ

Uma das mais expressivas concepções arquitetônicas

O solar da Baronesa de Arary cede seu lugar a invulgar empreendimento

Quando no atvorecer do século São Paulo abriu as portas dos edifícios solares para o desfile aristocrático dos brasileiros, quando na floresta imensa da tradição se tecia a história das velhas estirpes de Piratininga e a silhueta simples da cidade começava a crescer na teia do futuro, rasgando as paralelas do progresso, surgiu a arte da cidade, simbolizando o fausto legendário do passado e trazendo no próprio nome o timbre expressivo de uma soberba definição: AVENIDA PAULISTA.

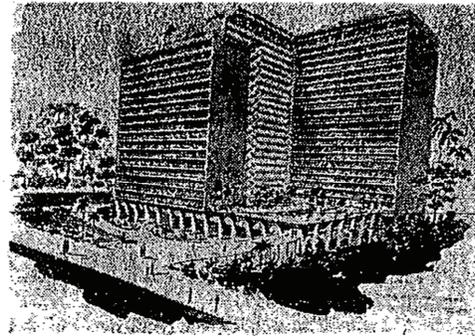
E nesta mesma Avenida Paulista, de tão vivas recordações, ou mais precisamente, no terreno em que se erguia o vetusto e respeitável solar da Baronesa de Arary, na esquina com a Rua Peixoto Gomide (junto ao Parque Siqueira Campos), São Paulo toda verá erguer-se um majestoso conjunto residencial de grandiosas proporções e concebido dentro do mais arrojado estilo da moderna arquitetura. Nesse local, a que se prendem as mais gratas recordações da alta sociedade paulistana e onde, no longo passar dos anos, recepcionaram-se as mais expressivas figuras do nosso mundo artístico, inte-

lectual e político, encontram-se hoje as ruínas de um casarão cincoentário, que os golpes sucessivos das picaretas vão demolindo. E é justamente nessa local, nessa nobre arte de longas e requintadas tradições, que o dinamismo construtivo de nossos dias fará surgir em breve, um dos mais belos e suntuosos conjuntos residenciais de que temos notícia, incorporando-se dessa forma, ao afã expansionista da trepidante paulicéia o melhor ponto da decantada Avenida Paulista. A respeito dessa grande realização, procuramos ouvir o sr. Marcos Mizné, Presidente da "FLAMENGO S/A - COMERCIO E INDUSTRIA" — firma incorporadora e construtora deste magnífico empreendimento, que sobre o assunto, adiantou-nos:

— "Onde apenas uma família destrutava o privilégio da preciosa vizinhança do mais aprazível parque da cidade e usufruía todas as comodidades de viver no mais almejada avenida da Capital, nosshilitar-se-á agora a dezenas de famílias, a justa satisfação de seus anseios de bem estar e conforto. Graças ao sistema de cotização de economias,

que é o condomínio, essas dezenas de famílias terão ao seu alcance e ao redor de si, todos aqueles privilégios e todas aquelas conveniências como também as múltiplas comodidades com que se dotará realizações arquitetônicas do vulto do "PARQUE

cundam, obtendo-se assim perfeita continuidade entre o maciço arquitetônico e a natureza do ambiente. Devo concluir dizendo ainda que, em se tratando da primeira realização da "FLAMENGO S. A. COMERCIO E INDUSTRIA" em São Paulo (já que



Vista geral da fachada do "PARQUE RESIDENCIAL BARONESA DE ARARY", constituído pelos edifícios "CAPRI" e "ACAPULCO", majestosa realização arquitetônica que a FLAMENGO S. A. erguerá na Avenida Paulista, ao lado do Parque Siqueira Campos

RESIDENCIAL BARONESA DE ARARY". Piny-grounds, piscina, jardins suspensos, poços artesanais, calefação, garagens, salões de festa e uma serie incontável desses requintes de conforto para uso geral dos condomínios".

Sobre os detalhes de conforto e beleza da obra, acrescentou o Sr. Marcos:

— "Foi nossa preocupação preçipua emprestar ao empreendimento, não só o que de mais avançado haja no campo da engenharia, como ainda integrar suas linhas arquitetônicas à exuberância do frondoso e magnífico Parque Siqueira Campos e à aristocrática beleza da Avenida Paulista. E estamos certos de termos conseguido

o nosso intento, com a esplendida conjugação, harmônica entre as majestosas linhas da fachada e os luxuriantes jardins que a circ-

no Rio de Janeiro já tivemos construídos e lançados 8 edifícios, havendo ainda mais 6 em fase de construção) evidamos todos os nossos esforços a fim de conseguir o local que mais possibilidades e vantagens oferecia, para que pudéssemos entregar ao publico paulista uma realização realmente à altura de seu elevado bom gosto e de sua adiantada concepção de conforto. Fomos felizes nesse particular, pois podemos afirmar com segurança que o "PARQUE RESIDENCIAL BARONESA DE ARARY" constituído pelos edifícios "CAPRI" e "ACAPULCO", cujo projeto pertence ao arquiteto Simeon Fichel, terá uma localização impar, nesta Capital e espelhará, em sua magnitude a capacidade empreendedora do povo paulista e a sua indelével vanguarda construtiva".



Trecho da Avenida Paulista e da Rua Peixoto Gomide, vendo-se o Solar outrora pertencente à Baronesa de Arary, em adiantada fase de demolição, local onde se localizará o moderníssimo "PARQUE RESIDENCIAL BARONESA ARARY"

Figura 61: Anúncio da demolição do solar da Baronesa de Arary

Fonte: Estado de São Paulo, O — 03 janeiro/ 1954

Nesse anúncio da demolição do solar da Baronesa de Arary (que não estava nas páginas imobiliárias), após destacar as qualidades da Avenida que tinha “no próprio nome o timbre expressivo de uma soberba definição” um dos parágrafos falava que “Onde apenas uma família desfrutava o privilégio da preciosa vizinhança do mais aprazível parque da cidade e usufruía todas as comodidades de viver na mais almejada avenida da Capital, possibilitar-se-á agora a dezenas de famílias a justa satisfação de seus anseios de bem estar e conforto.” Todo o texto apontava vantagens da implantação do empreendimento e não havia enumerado nenhum ponto contra a demolição, visto que ela representava naquele momento a melhor utilização do local e a utilização da arquitetura moderna e “vanguarda construtiva”.

SURGE EM PLENA AVENIDA PAULISTA
a mais expressiva concepção da moderna arquitetura

PARQUE RESIDENCIAL

BARONISA de ARARY

edifícios



Capri



Acapulco

CARACTERÍSTICAS PRÓPRIAS DE GRANDE COMODIDADE PARA TODOS OS CRÔNICOS:

- Espaço para grande circulação
- Elevadores com a comodidade de salas
- Banheiros próprios
- Placas elevadoras com elevadores de alto rendimento
- 3 unidades independentes em cada planta
- Não se aquece de banheiros
- Representação central 24 h. dia e noite

Vendedor exclusivo

ORGANIZAÇÃO IMOBILIÁRIA AGENOR SALLES
Condições especiais - Financiamento
Rua do Hospício, 397 - Tel. 33-5000 - Al. 15 - 21-1243
Mapa de localização no anexo

EMOLDURADA PELA LUXURIANTE VEGETAÇÃO
do mais belo parque da cidade



CONDICÕES E FACILIDADES DE UM NEGÓCIO EXCEPCIONAL:

3% de aluguel

97% de facilidades e comodidade a longo prazo
Preço fixo, sem reajustamentos
Preço de aluguel certo e assegurado
Escritura de terreno no 3º grau
Demora em custo especial no R\$ 20 milhões S.R.

MAGNÍFICOS PREÇOS E ACOMODAÇÕES:

EDIFÍCIO "CAPRI"	EDIFÍCIO "ACAPULCO"
<p>Apresentamos com o melhor preço do mercado um programa imobiliário de grande porte, com o melhor custo-benefício. O terreno adquirido pelo preço de R\$ 20 milhões.</p> <p>Tempo: R\$ 6.800.000,00 - 120 unidades Planta: R\$ 57.500,00 - 120 unidades Materiais: R\$ 1.200.000,00 - 120 unidades</p>	<p>Apresentamos apartamentos confortáveis e modernos, com o melhor custo-benefício. O terreno adquirido pelo preço de R\$ 20 milhões.</p> <p>Tempo: R\$ 6.800.000,00 - 120 unidades Planta: R\$ 57.500,00 - 120 unidades Materiais: R\$ 1.200.000,00 - 120 unidades</p>

CORRETORES DIÁRIAMENTE NO LOCAL ATÉ AS 22 HS.

IMOBILIÁRIA AGENOR SALLES
Rua do Hospício, 397 - Tel. 33-5000 - Al. 15 - 21-1243

Figura 62: Anúncio do empreendimento Parque Residencial Baronesa de Arary Edifícios Capri e Acapulco, que seriam construídos no local do solar da Baronesa de Arary
Fonte: Estado de São Paulo, O – 06 janeiro/ 1954

Em relação à legislação urbanística, foram criadas na década de 1950 leis que regulamentavam o uso do espaço urbano. Em 1952 o Código Artur Saboya foi revisto e foi promulgado um novo Código de Obras com coeficiente máximo de aproveitamento e zoneamento bastante genéricos, estipulando uma limitação espontânea a partir das alturas prováveis dos lotes vizinhos.

Entre 1956 e 1972 foi possível perceber o início de um zoneamento a partir da Lei nº 4.805 de 1955. Novamente a preocupação com a vizinhança ditava as normas, havia a preocupação com ruídos e poluição industrial e foram definidas zonas estritamente residenciais, predominantemente residenciais, mistas e fabris, mas todas sem perímetros fixados. Em linhas gerais foi pouco respeitada e poderia ser considerada como uma tentativa de se modernizar as normas existentes. Segundo Souza *“a ideologia do planejamento, construída por uma forte concepção tecnocrática, colocou obstáculos à evolução de um processo de verticalização conforme o modelo americano, ou seja, de enormes massas (prédios) construídos. Os especuladores podiam desobedecer a certos aspectos da lei, mas não ao índice”*¹¹⁶

Já em 1957 a Lei nº5.261 regularizou um coeficiente máximo de aproveitamento do terreno para a capital, sob a prefeitura de Ademar de Barros, refletindo a preocupação com o excessivo adensamento e sobrecarga de vias e de equipamentos e serviços de consumo coletivos.

A partir de 1960 o processo de expansão do espaço construído acelerava ainda mais, tanto na formação das periferias através da horizontalização quanto no adensamento e modernização dos espaços urbanos através da verticalização. Houve, indiscutivelmente, uma modernização metropolitana: infraestrutura – água e esgoto, metrô, legislação urbana e planejamento urbano para uma parte da cidade com aumento da intervenção do Estado.

Em 1960 houve ainda o congelamento dos aluguéis que durou quase uma década e fez com que as casas de aluguel praticamente desaparecessem do mercado. Em contrapartida, a criação do BNH – Banco Nacional de Habitação em 1964 foi responsável por um grande aumento dos edifícios, como objeto de alianças entre donos de terras e

¹¹⁶ SOUZA, Maria Adélia Aparecida de Souza em *A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo*. São Paulo: Edusp 1994. p. 223

incorporadores. Dessa forma, o Estado desempenhava uma dupla função: liberava o solo para a verticalização através das leis de zoneamento e uso do solo, como ainda promovia sua valorização através da implementação das políticas públicas – infraestrutura, saneamento, comunicação, transportes, etc.

Além do BNH iniciaram-se os financiamentos com o uso do FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, beneficiando principalmente a classe média a fim de que conseguisse obter recursos para a compra da casa própria através de financiamentos de longo prazo, o que facilitou a expansão da atividade das incorporadoras, viabilizando a continuidade desse processo de expansão e verticalização. Segundo Souza, ainda que se negasse a relação direta entre incorporadores e Estado, essa relação era estreitamente realizada *“através das possibilidades criadas por ele, e somente por ele, de aquisição dos produtos da incorporação – os apartamentos, que realizam o ideal de casa própria de milhões de brasileiros, impulsionando, assim, incorporação e verticalização.”*¹¹⁷

Nesse momento o edifício de habitação vertical já havia consolidado sua posição no mercado imobiliário, bem como havia se tornado mais comum por ter suas matérias primas produzidas no país e pelo conhecimento técnico adquirido. Em relação aos anúncios, pôde-se perceber que eram muito mais numerosos que os anúncios de casas.

Em geral os atributos anunciados continuavam os mesmos das décadas anteriores, destacando modernidade, luxo, conforto das instalações, acabamentos internos e boa localização: proximidade de pontos importantes da cidade e de fácil acesso aos meios de transporte. Além dos financiamentos de longo prazo, dentre os quais a partir de 1960 aparecia a Caixa Econômica Federal.

As localidades dos edifícios eram mais diversificadas e espalhavam-se por inúmeros bairros da cidade, porém, Centro e Higienópolis continuavam tendo destaque ao lado da Av. Paulista. A diversidade das localizações demonstrava vetores de verticalização dos quais alguns eram facilmente compreendidos: a partir da valorização da Av. Paulista como local de novos empreendimentos, estendeu-se a verticalização em sua proximidade, como

¹¹⁷ SOUZA, Maria Adélia Aparecida de Souza em *A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo*. São Paulo: Edusp 1994. p. 196

os Jardins América e Paulista principalmente e no entorno do Shopping Iguatemi, principalmente no Jardim Europa.

Figura 63: Anúncio do Edifício Jacqueline no Jardim Paulista
Fonte: Estado de São Paulo, O –16 setembro/ 1962

Figura 64: Anúncio do Edifício Groenlândia no Jardim Paulista
Fonte: Estado de São Paulo. O –30 setembro/ 1963

Figura 65: Anúncio do Edifício Matilde no Jardim América
Fonte: Estado de São Paulo, O – 25 maio/ 1969

**pensamos
em 13
condôminos
com gostos
diferentes.
por isso,
projetamos
o edifício
BOULEVARD**

É uma oportunidade
única de adquirir o
Edifício Boulevard de
apenas R\$ 950,00
mensais por apartamento
de 280 m².

onde é V. quem dará a última
palavra em matéria de divisão de espaço.
Mas todos irão concordar com estes pontos:

- Apenas um apartamento por andar e duas garagens
- 280 m² racionalmente divididos em 4 dormitórios com banheiros, amplas salas, ou como melhor corresponder às suas necessidades
- Prazo certo de entrega
- Único prédio em lançamento no Jardim Europa
- Certeza de que a paisagem permanecerá a mesma. O Edifício Boulevard situa-se em frente aos terrenos da City
- Localização privilegiada - Av. Nova de Julho, 5.305 - na zona mais aristocrática do Jardim Europa, em frente ao Colégio Sacre Coeur

Morar em apartamento sob medida, também não custa mais: NCr\$ 950,00 mensais.

construção a cargo de:
L. Lodovico A. Brunetti

promoção e
vendas de

INVICTA S. A. Comercial e Construtora

Praca da República, 270 - 8.º andar
Fones: 34-4684 e 34-6082 - Sind. cracl. 1202

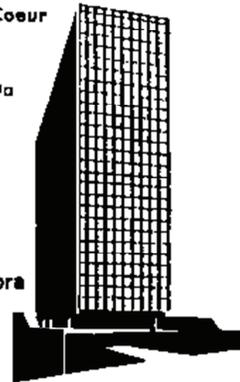


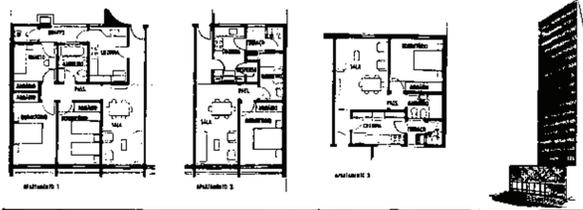
Figura 66: Anúncio do Edifício Boulevard no Jardim Europa - propondo em sua planta a divisão de ambientes de acordo com o cliente

Fonte: Estado de São Paulo, O – 07 maio/ 1967

Em outros locais o aumento da verticalização era impulsionado por intervenções urbanas. Na década de 1960 foram abertas as primeiras vias expressas da cidade, as perimetrais se concentravam em maior parte no quadrante sudoeste e mais rico, sempre interligando os bairros de alto padrão enquanto as radiais - com exceção da Rua Augusta - ligavam locais onde o destino final eram os bairros de periferia.¹¹⁸ A Rua Augusta, única radial que interligava bairros de padrão mais alto, passou a ser referência de localização para muitos anúncios da época.

¹¹⁸ VILLAÇA, Flavio – *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel 1998

tudo à sua porta!



EDIFÍCIO MARACHÁ

RUA AUGUSTA, 725/737 - a 1.000 metros do centro!

**APARTAMENTOS
(1, 2 OU 3 QUARTOS)
GARAGEM NO
SUB-SOLO**

1, 2 ou 3 quartos - sala - cozinha
banheiro - quarto e banheiro para empre-
gada - área de serviço
armários embutidos - garagem
elevadores A/Tas

Construtor:
CIAMPOLINI & RIBEIRO LTDA.

Planejamento, Promoção de Vendas e Administração

socemi
SOCIEDADE DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Av. São João, 353 - 17.^o

Tele: 26-9207, 24-9400, 27-2700 - São Paulo

Corretores no local
Sindiculado CRECI n.º 630

**VOCÊ PODERÁ,
SE QUIZER,
IR A PÉ
PARA CASA**

- APENAS QUATRO
APARTAMENTOS POR ANDAR
- PAGAMENTO PELO CUSTO REAL
- PEQUENA ENTRADA
- PRESTAÇÕES MENSAIS
DESDE Cr\$ 70.000,00

Figura 67: Anúncio do Edifício Marachá na Rua Augusta

Fonte: Estado de São Paulo, O –19 abril/ 1964

**BEM NA
RUA AUGUSTA
Nº 1017**

também pelo Plano Nacional da Habitação

COM AMPLAS FACILIDADES PARA
V. PAGAR O SEU APARTAMENTO
DE 1 OU 2 DORMITÓRIOS EM 10 ANOS,
COM FINANCIAMENTO DA

REFISUL SÃO PAULO S.A.

CRÉDITO IMOBILIÁRIO

PROJETO E CONSTRUÇÃO: ENG.ª TUAZ SAWAIA



SINAL A PARTIR DE 680.
MENSAL A PARTIR DE 295.
SÃO 16 APARTAMENTOS
SÃO 16 QUARTOS 1 ou 2 QUARTOS
DORMITÓRIOS COM BANHEIRO SEPAR.
MÓVEIS PARA ENTREGAR
INÍCIO IMEDIATO DE OBRAS!



Jamil Abo Arrage

RUA ESTADOS UNIDOS, 1020 • TEL.S. 81-8311 • 81-1774 • 81-4756 • 81-2642000

Figura 68: Anúncio de edifício na Rua Augusta

Fonte: Estado de São Paulo, O –22 junho/ 1969

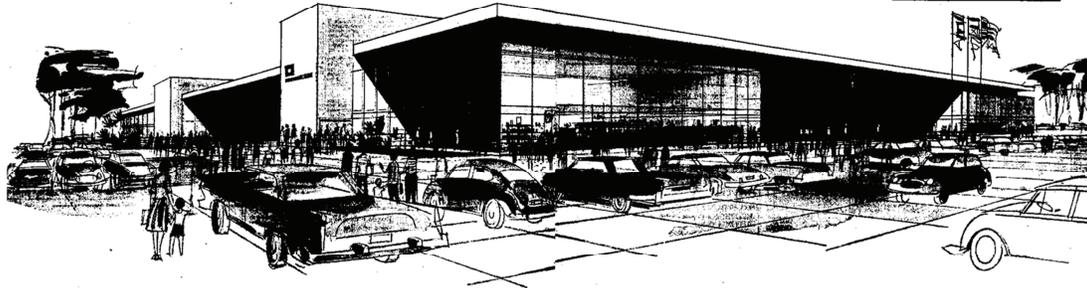
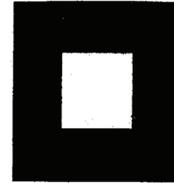
Segundo Villaça, a mudança de local de onde residiam as elites implicava em segregação socioespacial, pois realizavam sua transferência de moradias, empregos e comércios visando minimizar seus deslocamentos e com isso, áreas como a zona leste (mais populosa) acabavam tendo menos empregos e sendo regiões dormitório. Nesse sentido, o empreendimento do Shopping Iguatemi, inaugurado em 1963 poderia ser citado como pioneiro, pois era construído em uma área relativamente distante, mas que antecipava o crescimento naquela direção.

O shopping “primeiro de São Paulo, o maior da América do Sul” tinha sua inauguração amplamente divulgada e em um dos anúncios colocava dados que contribuíram para sua implantação voltada a um público específico e que reforçam sua existência como polo de atração para um futuro crescimento e aumento da densidade do local: “Com menos de 1/5 da população de São Paulo o local possui mais da metade dos carros existentes na capital. 800.000 habitantes, 162.180 famílias: (127.062 de classe média para cima, 65.558 com alto padrão de vida”

LANCADO!

SHOPPING CENTER IGUATEMI

O PRIMEIRO DE SÃO PAULO. O MAIOR DA AMÉRICA DO SUL.



Para você:
A oportunidade de ter lucros imobiliários somados a lucros comerciais.

Para São Paulo:
Maravilhosa cidade de compras e diversões que venderá 6 bilhões por mês para meio milhão de pessoas.

1 Faça o melhor negócio dos dias presentes
Cidade para atender às modernas necessidades de consumo em massa, o Shopping Center é o mais eficiente sistema de comercialização e um propulsor idealizado para que seja imbatível. Embora relativamente recente, já é um dos 10 maiores negócios do B.C. S.S. e do mundo no Brasil, os primeiros Shopping Centers (Miami, Madri, Caixa e Niterói, na Guanabara e no Est. do Rio), têm tido suas cotas valorizadas à razão de 10,3% ao mês! Agora, inaugure em São Paulo o maior Shopping Center da América do Sul e ofereça a você a oportunidade de participar do maior e mais grandioso empreendimento.



2 Como será o Shopping Center Iguatemi
Um verdadeiro oásis de comodidade e lazer, o Shopping Center Iguatemi oferece a você:
• 7.000 m² de área comercial coberta, as áreas de estacionamento e de lazer.
• 197 lojas comerciais de todo o mundo.
• 2 cinemas a um custo para 5.000 pessoas.
• 2 salas de conferência para 1.000 pessoas.
• 6 restaurantes.
• Salas de leitura, biblioteca, salas de jogos, recreação.
• Minicinema em sala a parte.
Assim, não é Shopping Center Iguatemi que oferece comodidade e lazer, é o Shopping Center Iguatemi que oferece a você a oportunidade de participar do maior e mais grandioso empreendimento.

ESTACIONAMENTO PARA 1.000 AUTOMÓVEIS!

3 Como participar do Shopping Center para ter sua parcela mensal fixa e mensalmente mais a vista
Participar do Shopping Center Iguatemi é participar do maior negócio imobiliário e comercial do Brasil. Você terá a oportunidade de participar do maior e mais grandioso empreendimento da América do Sul. Você terá a oportunidade de participar do maior e mais grandioso empreendimento da América do Sul. Você terá a oportunidade de participar do maior e mais grandioso empreendimento da América do Sul.

4 Você tem um negócio imobiliário e comercial
De acordo com o plano de desenvolvimento do Shopping Center Iguatemi, você terá a oportunidade de participar do maior e mais grandioso empreendimento da América do Sul. Você terá a oportunidade de participar do maior e mais grandioso empreendimento da América do Sul. Você terá a oportunidade de participar do maior e mais grandioso empreendimento da América do Sul.



A garantia de construção
A Companhia Alfredo Mathias S.A. tem 10 anos de experiência em obras de construção civil. O Shopping Center Iguatemi é um empreendimento de grande porte e a Companhia Alfredo Mathias S.A. é a responsável pela construção do Shopping Center Iguatemi. Você terá a oportunidade de participar do maior e mais grandioso empreendimento da América do Sul.

O melhor negócio comprado por 10 vezes a mais
Com mais de 10 milhões de habitantes, São Paulo é a maior cidade do Brasil. O Shopping Center Iguatemi é o maior e mais grandioso empreendimento da América do Sul. Você terá a oportunidade de participar do maior e mais grandioso empreendimento da América do Sul.

290.000
20.000
10.000

É UM EMPREENDIMENTO
ALFREDO MATHIAS

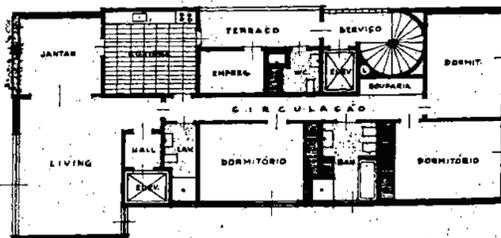
Figura 69: Anúncio de inauguração do Shopping Iguatemi
Fonte: Estado de São Paulo, O-14 fevereiro/ 1963

Ao longo da década de 1960 os bairros e anúncios se diversificaram tanto que se tornou difícil perceber a prevalência de um ou outro bairro em especial. Os edifícios eram anunciados em locais distintos como Paraíso, Perdizes, Mooca, Aclimação, Vila Mariana, Tatuapé, Indianópolis, Lapa, Santo Amaro, Sumaré.

EDIFÍCIO PARQUE PERDIZES

LOCAL: RUA MINISTRO DE GODOI N. 1.158 - JUNTO À UNIVERSIDADE CATÓLICA

1 APARTAMENTO POR ANDAR, COM GARAGEM
PREÇO: Cr\$ 4.660.
AREA: 222 M²



- :: Ambiente ideal para sua família
- :: Magnífica vista panorâmica
- :: Grande jardim e parque arborizado em terreno de 1.140 m²
- :: Local para piscina de crianças e play-ground
- :: Salão social com copa e toilette privativos
- :: Numero reduzido de famílias

UNICO PREDIO EM PERDIZES COM ESTAS CARACTERISTICAS

Corretores de plantão no local até às 21 horas

INCORPORAÇÃO E VENDAS:
Soc. Imobiliária NOVOPLAN Ltda.

Av. Pacaembu, 851, fones 51 3153 — 51-4283 — 51-2463 — 52-9078 — 52-8363
 (Esquina Candido Espinhaira) — (Do Sindicato dos Corretores de Imóveis)

Figura 70: Anúncio do Edifício Perdizes no bairro de Perdizes

Fonte: Estado de São Paulo, O — 14 fevereiro/ 1963

agora na
LAPA (junto a Praça Cornélio) seu apartamento c/ 2 e 3 dormitórios

SEM ENTRADA sem parcelas intermediárias e a **PREÇO FIXO**

apenas **375**, mensais

entrega inadiável: **24 meses**

edifício Sílvia Rua Fabia, 60

- 2 apartamentos por andar, todos de frente
- Edifício recuado, construído sobre piloto e totalmente ajardinado.
- Entrada social e de serviço independentes • Garagem opcional.

APARTAMENTO-A: Área útil de 120m² com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, closet, varanda e V.C. de garagem.

APARTAMENTO-B: Área útil de 140m² com 3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, closet, varanda e V.C. de garagem.

Incorporação e Construção: **PLANLAR Empreendimentos Habitacionais Ltda.**

Financiamento: **Safra S.A.** Crédito Imobiliário

FATOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
 Av. Ipiranga, 978 - 14^o - Tel. 57-4624 e 57-5016 - (Sindicatizado Creci 876)

Figura 71: Anúncio do Edifício Sílvia na Lapa

Fonte: Estado de São Paulo, O — 20 dezembro/ 1969

no Paraíso de Adão a tentação foi a maçã

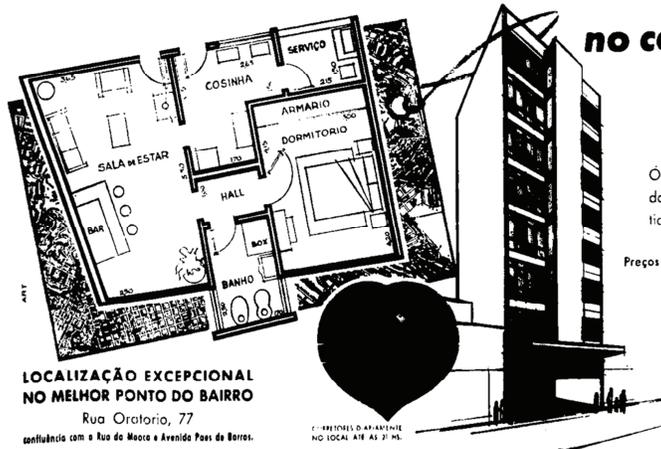
NO PARAÍSO DE HOJE A TENTACÃO SERÁ
Márcia
RUA MARTINIANO DE CARVALHO, 990

maravilhoso edifício de alto luxo, com acabamento realmente de primeira qualidade: entrada em mármore, cristais e lambris em madeiras de lei, próximo à Av. Paulista e Sears onde será seu.

este "senhor apartamento" com 198,74m²

Figura 72: Anúncio do Edifício Márcia no bairro Paraíso

Fonte: Estado de São Paulo, O — 10 agosto/ 1969



**LOCALIZAÇÃO EXCEPCIONAL
NO MELHOR PONTO DO BAIRRO**
Rua Oratório, 77
confluência com a Rua do Moço e Avenida Pass. do Barros.

no coração da Moóca

EDIFÍCIO

CAPRI

Ótimos apartamentos, funcionalmente divididos, contendo: amplo sala-living, dormitório com armário embutido, banheiro, cozinha, área de serviço com tanque.

Preços a partir de Cr\$ **3.852.500**, com boas facilidades

PRAZO DE ENTREGA: 30 MESES

CONSTRUÇÃO A CARGO DA CONSTRUTORA ALMEIDA PRADO LTDA.

S. A.
PRÍAMO
IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO
R. BARÃO DE ITAPETINGA, 255 - 3.º AND. - CONS. 313
TELEFONE: 32.0810

Figura 73: Anúncio do Edifício Capri na Mooca
Fonte: Estado de São Paulo, O – 19 janeiro/ 1964

MELHOR OPORTUNIDADE IMPOSSIVEL!!! VEJA...

EDIF. "POLIMNIA" - EM FRENTE AO CINE RADAR

AV. SANTO AMARO, 525 - V. NOVA CONCEIÇÃO

5 LOJAS E SOBRELOJAS

ÁREAS A PARTIR DE 120 m². Excelente ponto para BANCOS, LIVRARIAS, CARTÓRIOS, ESCRITÓRIOS, CONSULTÓRIOS E IDEAL PARA INSTALAÇÃO DE FILIAL DE GRANDES LOJAS

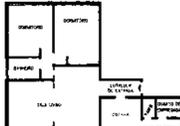
• **RESTAM POUCAS UNIDADES**

• **BREVE INÍCIO DAS OBRAS**

NO EDIFÍCIO "POLIMNIA", É ASSIM... TUDO É BOM, DESDE O EDIFÍCIO, O PROJETO, O PREÇO, A LOCALIZAÇÃO, A CONSTRUÇÃO. AS COMODIDADES ENTÃO NEM SE FALA, VEJA...

PRESTAÇÕES MENSAIS
A PARTIR DE:

NCR \$ 240,00



- Apartamento contendo: 1, 2 e 3 dormitórios, sala-living, 2 banheiros, cozinha, dependência integrada etc.
- Garagem no subsolo
- 15 andares — 2 elevadores
- Fachadas revestidas em pastilhas
- Enquadramento na nova lei de condomínio e incorporação n. 4591.

VENHA VER MAIORES DETALHES EM NOSSO ESCRITÓRIO, QUILHO LOCAL, AV. SANTO AMARO, 525, COM NOSSOS CORRETORES DAS 9 AS 21 HORAS.

INCORPORADOR
NICOLA CARRIERI

A CONSTRUTORA
ALBERTO NAGIB RIZKALLAH LTDA.

VENDAS EXCLUSIVAS:
EDUARDO MATABAZZO
Rua Xavier de Toledo, 316 — 7.º andar,
C.O.L.A. 701/4 — Fone: 32.860 e 32.667
Sindicato CRICI, 1.149

Três nomes, que se destacam nos empreendimentos imobiliários do momento

Figura 74: Anúncio do Edifício Polimnia no Jd. Nova Conceição
Fonte: Estado de São Paulo, O – 12 março/ 1964

VILA MARIANA

AVENIDA ONZE DE JUNHO, 678
A 200 METROS DA AVENIDA RUBEN BERTA

Condomínio edifício
VILMAR
- construído sobre pilotis -



Ámplio e fino apartamento contendo:
1 e 2 dormitórios, sala, cozinha,
banheiro e área de serviço com tanque.
Play-ground e garagem coberta.
Equipamento pelo preço de custo (L. 4.208)

Prazo certo de entrega

ENTRADA A PARTIR DE NCR\$ 1.634,00
PRESTAÇÕES MENSAIS DESDE NCR\$ 380,00

Projeto e Construção de

COMERCIAL E OPUS
CONSTRUTORA

Incorporação:

MURITY LADEIRA, MDACVR LADEIRA
e RENATO DE LUCIA

Vendas a cargo de

TEIL
EMPRESARIOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Floriano Peixoto, 80 - 3.º Andar
Fones: 37-4108 - (dúca interna)
(Sede: Luz 081 777)

CORRETORES DIARIAMENTE NO LOCAL,
INCLUSIVE SÁBADOS E DOMINGOS

Figura 75: Anúncio do Edifício Vilmar na Vila Mariana
Fonte: Estado de São Paulo, O – 25 maio/ 1969

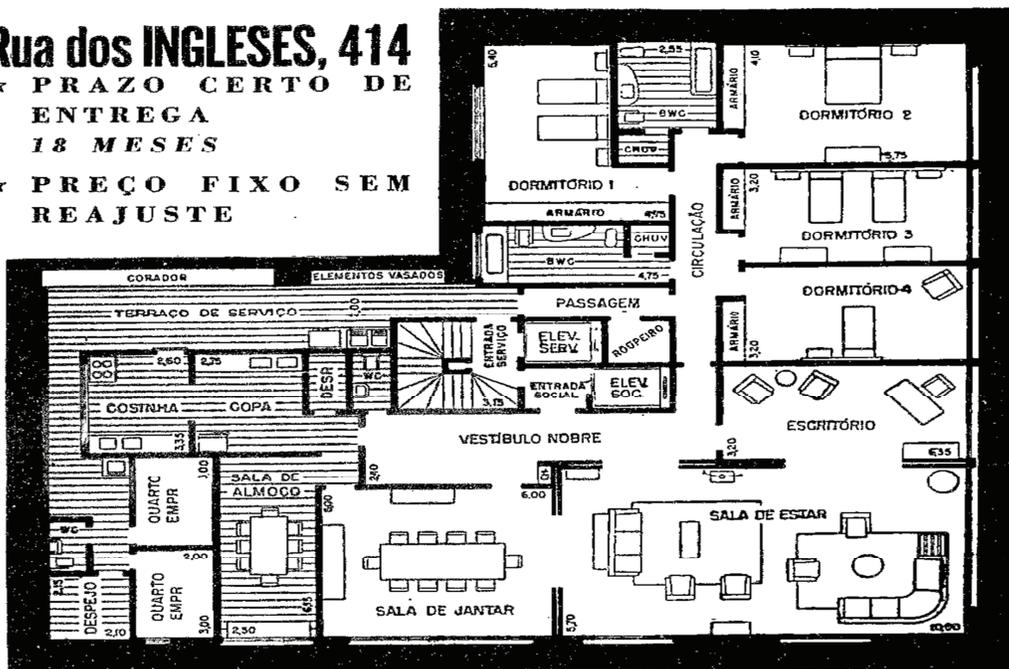
Em relação às tipologias oferecidas, é possível perceber que desde o começo da década de 1960 elas diferenciavam-se a cada dia mais. Os apartamentos considerados de luxo ampliavam os ambientes oferecidos, com salas de almoço e salas de jantar, biblioteca, rouparia, quantidade de dormitórios, as dependências de empregadas eram aumentadas, mas principalmente surgiam plantas com suítes e lavabos e mais de uma vaga de garagem, chegando até a três por apartamento. Ao mesmo tempo apareciam mais opções de apartamentos pequenos, fossem de um ou dois dormitórios, normalmente em localizações privilegiadas, indicando a possibilidade das classes intermediárias conseguirem morar nos locais mais valorizados da cidade.

APARTAMENTOS de ALTO LUXO

Rua dos INGLESES, 414

☆ PRAZO CERTO DE ENTREGA 18 MESES

☆ PREÇO FIXO SEM REAJUSTE



GRANDIOSO EDIFÍCIO SOBRE PILOTIS

Em adiantada fase de construção, em terreno de esquina medindo 25 x 42,50 m — Banheiros em marmore — Massa corrida — Telefone interno — Garagem para 2 carros para cada apartamento.

VENDAS A CARGO DA



IMOBILIÁRIA SANTA HELENA

RUA RODRIGO SILVA, 70 — 9.º ANDAR — CONJ. 96 — TEL. 36-6035
(Do Sindicato dos Corretores de Imóveis)

Figura 76: Anúncio de edifício de luxo na Rua dos Ingleses — presença de lavabo, sala de almoço e de jantar, grande dependência de empregados. Vestíbulo nobre, escritório.

Fonte: Estado de São Paulo, O-07 julho/1963

LUXO E CONFORTO
NUMA LOCALIZAÇÃO
EXCEPCIONAL!

EDIFÍCIO IRENE

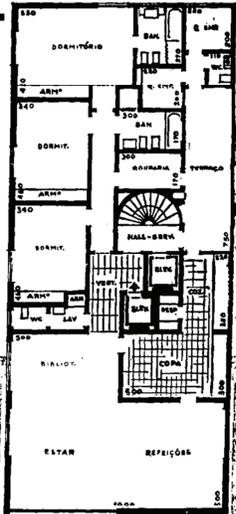
RUA OSCAR FREIRE
JUNTO À RUA AUGUSTA



APARTAMENTOS
RESIDENCIAIS
COM 338 M²
PELO PREÇO DE CUSTO
PREVISTO: Cr\$ 15.645.600,00

ESTUDOS E PLANEJAMENTO:  PROJETO E CONSTRUÇÃO: 

VENDEAS NO LOCAL OU NA
IMOBILIÁRIA CASTOR LTDA.
Rua Marconi, 138 - 12.º conj. 1201 - Tel. 35-6507
De Indústria ao Comércio de Imóveis de São Paulo

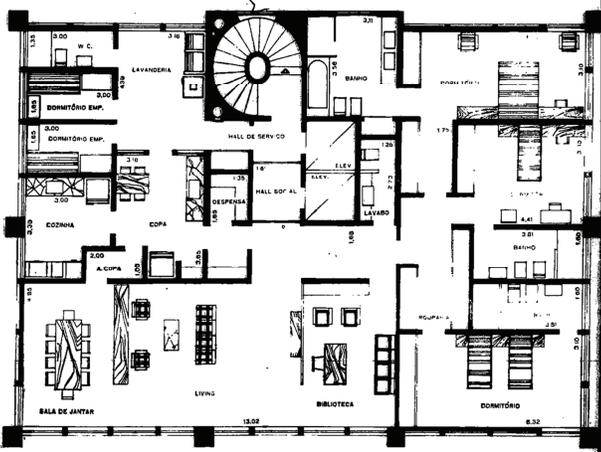
**TÓDAS ESSAS MAGNÍFICAS
ACOMODAÇÕES. E MAIS:**
Sentado sala de festas, garagem com espaço para 2 carros por apartamento. Edifício recuado, com belíssimo jardim.
1 APARTAMENTO POR ANDAR.



Figura 77: Anúncio do Ed. Irene – presença de lavabo, suíte, 2 garagens por apartamento
Fonte: Estado de São Paulo, O –25 agosto/ 1963

Edifício CAROL

Rua Pamplona, 356/374



LOCALIZAÇÃO NA PARTE NOBRE
da Rua Pamplona, a alguns passos da Av. Paulista, junto ao comércio mais elegante, bem no centro do bairro residencial mais procurado de São Paulo, próximo a super-mercado, igreja, hospital, com acesso direto para a Av. 9 de Julho e cidade. Em frente ao belíssimo parque da Abadia de Sta. Maria



Figura 78: Anúncio do Ed. Carol – presença de lavabo, suíte, biblioteca, rouparia
Fonte: Estado de São Paulo, O –25 agosto/ 1963

J. AMÉRICA

AL. FRANCA, 910
plantão de vendas no local



Obras já iniciadas.
Entrega em 3 anos.
Apts. de 627m²-4 dormitórios,
amplas salas, 3 quartos de
empregada, 3 garagens, etc...
Cada apartamento terá
a sua piscina. A disposição das
piscinas variando de
andar para andar, garante
o sol em todas elas.

Faltou Bon Lux de Didade e Elegância
Decorado Horta na 2ª Circunscricão
sob nº 427, se aplica com a lei 4.581.
Organização jurídica a cargo do Escritório
de Advogados Castello Neves Porto e
Gibson Freitas de Melo.



Construção e incorporação:
CONSTRUTORA ADOLPHO LINDENBERG S.A.
(suaviz 641)

Figura 79 - Anúncio de Edifício no Jardim América com uma piscina por apartamento
Fonte: Estado de São Paulo, O - 15 junho/ 1969

EDIFÍCIO PRÍNCIPE

APARTAMENTOS ESPETACULARES, LUXUOSÍSSIMOS, EM LOCAL PRIVILEGIADO.

INÃO SÃO NECESSÁRIOS ADJETIVOS. ESSER APARTAMENTOS SÃO PRITOS PARA AS PESSOAS QUE CONHECEM O QUE É BOM!

Um apartamento por andar, mármore no piso de cozinha e dos banheiros, madeira de lei nas paredes das salas, esquadrias de alumínio, ferragens maciças nas portas. Estes são os pontos que tornamos para as pessoas de bom gosto identificarem o Edifício Príncipe como o mais luxuoso de São Paulo. Luxo na estrutura mas pura e simples. Construção moderna, mas não modernismo. Não se trata de um lançamento popular, mas a preço por metro quadrado (C\$ 90.000,00) é perfeitamente normal e adequado à categoria de acabamento. O local foi escolhido a dedo, uma excelente localização a apenas poucos metros de Av. Paulista. Não mande outros papéis - vá V. mesmo à Rua Manoel de Mello 103 entregar-se de tudo, não precisa comparecer. Ou peça pelo telefonema e visita de um nosso representante.

INCORPORADORES:
Nelson Acor
Luiz Toni
Ricardo Berdo

VENDAS À CARGO DE:
NOSSA IMOBILIÁRIA
Rua 7 de Abril, 125 - 2º - sala 308
Fone: 25-9121
(De Segunda até Quinta das 9h às 18h)

Figura 80: Anúncio do Edifício Príncipe – acabamentos como mármore e madeira de lei
Fonte: Estado de São Paulo, O –15 junho/ 1969

RUA AUGUSTA - AV. PAULISTA

O imóvel que V.S. esperava, junto ao moderno centro residencial e comercial de São Paulo
EDIFÍCIO "SÃO PAULO" - Rua Peixoto Gomide, 279

PRAZO DE ENTREGA
24 MESES
FIXADO EM CONTRATO

PEQUENA ENTRADA EM
3 PAGAMENTOS.
PRESTAÇÕES MENSIS
A PARTIR DE CR\$ 34.000,00

ORGANIZAÇÃO E VENDAS:
IMOBILIÁRIA SANTA HELENA
Rua Rodrigo Silva, 70 - 1º Andar - Fone: 36-0035

Corretores no local diariamente das 9 às 21 horas

Figura 81: Anúncio Edifício São Paulo - com sala, dormitório, banheiro e cozinha próximo à Av. Paulista
Fonte: Estado de São Paulo, O –07 julho/ 1963

AQUI ESTÁ O MELHOR NEGÓCIO DO CENTRO

edifício DIX

RUA DA CONSOLAÇÃO, 621
A 500 METROS DE AV. PAULISTA - 200 Apartamentos

2 tipos à sua escolha
PRESTAÇÕES MENSIS DESDE

CR\$ 27.600,

ENTRADA ÚNICA - JANEIRO CR\$ 147.000,
PREÇOS A PARTIR DE CR\$ 2.300.000,
PREÇO FIC: RUA PAULISTA - APART. 1070 D. 149664
Pm. e Corretor: TONE E MARTINS DE BELLO LIMA
FONE: 33-1122

GERMÃO LEARDI

Telefone: 33-9162 / 33-7996

Figura 82: Anúncio Dix – Quitinete em área central, com cozinha, área de serviço e banheiros sem janelas
Fonte: Estado de São Paulo, O –25 agosto/ 1963

Outros atrativos passavam a ser utilizados nas propagandas e, embora os mesmos adjetivos de “moderno”, “aristocrático”, “luxuoso”, “confortável” continuassem, a novidade nos anúncios na década de 1960 era o apelo de segurança para as crianças brincarem ou os que começavam a indicar afastamento da área mais movimentada da cidade, com grande área de vegetação dos condomínios de vários prédios. Em períodos anteriores raros foram os anúncios encontrados de condomínios de mais de duas torres e neles não se indicava atributos diferentes dos edifícios isolados.



UM EMPREENDIMENTO QUE DIGNIFICA SÃO PAULO
 Nada mais moderno e mais seguro, inaugurando a 8ª travessa Bandeirantes

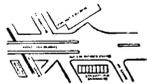
RAPOSO TAVARES - PADRE FARIA - BORBA GATO - JORGE VELHO - GONCALVES FIGUEIRA - BRITO PEIXOTO - PEDRO LEMÉ - MIGUEL SUTIL.

Um conjunto moderno, enquadrado no conceito de progresso paulista. Defronte ao monumental viaduto da Via Prudente. Magníficos apartamentos, lojas e conjuntos para escritórios. Garagens opcionais.

Local servido pelos ônibus: Via Santa Clara, Via Ima, Via Paulista, Via Zélio, Via Industrial, Via Alameda, Via Garibaldi, Via Prudente, Praça São Lucas, Quinta dos Pioneiros e São Castanho do Sul. Fácil acesso ao centro e aos mais diversos bairros em poucos minutos.

"CONJUNTO DOS BANDEIRANTES"
 RUA CARILHO
 PACHECO CHAVES, 310
 (em frente à Ford)

Quê: 100 500
 100 metros de terra
 100 metros de terra
 100 metros de terra



8 edifícios totalmente isolados entre si, com face Norte. 3 elevadores por edifício. Todos apartamentos externos com insolação e ventilação perfeitas. Sem nenhum tipo de ruído. Acabamento de 1ª qualidade e vantagens extra de um moderno playground (Cafeteria e playground para as crianças e sossego para os pais).

Apartamentos com living-dormitório, cozinha, banheiro e terraço de serviço, ou com 1 e 2 dormitórios, cozinha e banheiro azulejados em mármore e terraço de serviço.

As vantagens e facilidades do nosso vitório
PLANO ECONÔMICO TOTALMENTE SEM JUROS
 edifício "BORBA GATO"

Projeto: Arquiteto YOSHIKAZU MORITA
 Construção: CONSTRUTORA HANSEN 11DA
 Financiamento: FIESP e FINEP

ORBAN
 Engenharia e arquitetura em São Paulo

Rua São Carlos nº 224 - Vila São Francisco - Tel. 22 2269 e 26 1525

Figura 83: Anúncio Conjunto dos Bandeirantes – Segundo o anúncio: “Acabamento de 1ª qualidade e vantagem extra de um moderno playground. Conforto e alegria para as crianças e sossego para os pais”
 Fonte: Estado de São Paulo, O –24 novembro/ 1964



CONJUNTO YPIRANGA

O homem moderno se desgasta no dia a dia do trabalho constante. Acreditamos que isso também aconteça com você. E nada melhor do que um fim de semana (ou férias) no campo para restaurar as energias, cansar o corpo e descansar a mente.

O Conjunto Ypiranga, a 30 minutos do centro de São Paulo, vai proporcionar-lhe o seu "Apartamento Campestre".

Em outras palavras, um apartamento exclusivamente seu, no mais belo conjunto arquitetônico do gênero...completamente rodeado pela natureza.

APARTAMENTOS CAMPESTRES À 30 MINUTOS DO CENTRO!
 LAGO NATURAL • PISCINAS • RESTAURANTE INTERNACIONAL • CASA DE BANHOS SULFUROSOS • CASA DE CHÁ • QUADRAS DE ESPORTES
 SALÃO DE JOGOS E PLAY-GROUND • ONIBUS ESPECIAL • SALÃO PARA CINEMA E TEATRO • SOLICITE-NOS UMA VISITA

SUCENA IMÓVEIS SINDICALIZADO CRECI Nº 124
 RUA CURUPACÉ, 378 – TEL: 92-3066 – PARQUE D. PEDRO II, 110 – 5º – TEL: 37-3319

Figura 84 - Anúncio Conjunto Ypiranga – Segundo o anúncio: “O homem moderno se desgasta no dia a dia do trabalho constante. Acreditamos que isso também aconteça com você. E nada melhor do que um fim de semana (ou férias) no campo para restaurar as energias, cansar o corpo e descansar a mente. O Conjunto Ypiranga, a 30 minutos do centro de São Paulo, vai proporcionar-lhe o seu "Apartamento Campestre". Em outras palavras, um apartamento exclusivamente seu, no mais belo conjunto arquitetônico do gênero...completamente rodeado pela natureza.”
 Fonte: Estado de São Paulo, O –02 agosto/ 1964

Embora os apartamentos apresentassem a cada dia mais traços da arquitetura moderna com linhas retas e unidade visual além dos cinco pontos de Le Corbusier – principalmente as janelas horizontais, planta livre e térreo com pilotis, havia em alguns anúncios o desejo de referenciar-se em elementos antigos tidos como clássicos ou de realza para descrever que eram apartamentos luxuosos para um público seletos e de maior renda utilizando-se de imagens como cavaleiros e brasões.

Admirável em Arte, Beleza e Segurança!

EDIFÍCIO PAULO SILVEIRA FONSECA
 alto padrão de conforto, na parte nobre de
HIGIENÓPOLIS
 Rua Bahia, 88 - JÁ NA 8ª LAJE

- 1 apartamento por andar com 400 m²
- Garagem para todos os apartamentos

edifício revestido de pastilhas e biocerâmica • hall nobre em alumínio, lambré e piso marrom • Hall dos apartamentos em caxos de mármore • Aquecimento central individual • Banheiros em cores, azulejados até o teto • Copa-Cozinha azulejadas até o teto.

prestações mensais de \$ 500.000,
 entrada de \$ 2.000.000,

**PREÇO FIXO SEM REAJUSTE
 PRAZO CERTO DE ENTREGA**

Incorporadores: MARCOS KERTZMANN - RUBENS I MUSZKAT - RAFAEL KERTZMAN
 Construção: ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES JAPURA LTDA.

AMPLA EXPOSIÇÃO NO LOCAL
 com demonstração de acabamento, das 9 às 22 hrs
 de 12 a 16, Sábado, Domingo e Férias

Figura 85: Anúncio Edifício Paulo Silveira Fonseca
 Fonte: Estado de São Paulo, O –12 janeiro/ 1964

conjunto
RESIDENCE

Edifício **E. CALFAT** Edifício **RESIDENCE**

no
JARDIM PAULISTA
AV. BRIG. LUIZ ANTONIO, 2819

Sómente 2 excelentes apartamentos por andar.
Entrada social e de serviços completamente independentes.

Apartamentos contendo: 3 dormitórios com armários embutidos, 2 banheiros, sala de jantar, living, copa-cozinha, dispensa, quarto e w. c. de empregada, ampla área de serviço, lavanderia, GARAGEM.

NO TERREO - Sala de estar - salão de festas.

Entrada Cr\$ **300.000,**
PREÇO Cr\$ **13.940.000,00**

CONSTRUÇÃO A CARGO DA
CONSTRUTORA DE LUCCA LTDA.
CORRETORES NO LOCAL
Planejamento e Vendas

PREDIAL DE LUCCA S.A.
RUA BARÃO DE ITAPETINGA, 256 - 1.º AND. FONES 37-2191 e 35-5086 SINDICALIZADO CRECI N.º 37.

Figura 86: Anúncio Edifícios E. Calfat e Residence
Fonte: Estado de São Paulo, O – 12 outubro/ 1964

*A dimensão [certa]
do seu
bom gosto*

no edifício
JOELMA Aristocrata

Rua Cincinato Braga, 535

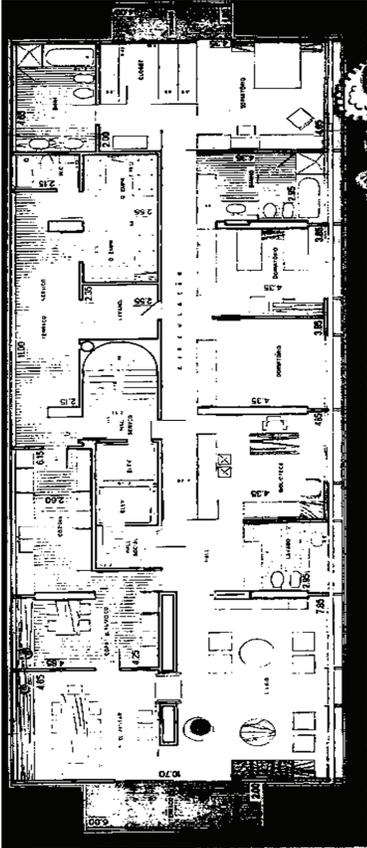
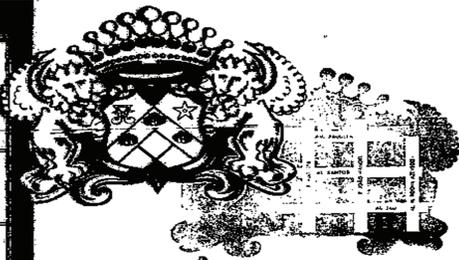
Situado a poucos minutos do centro, magnificamente bem acabado, já construído, com 1.000 m² de jardim, garagem no subsolo e 4 tipos de apartamentos à sua escolha, apartamentos de 2, 3 e 4 dormitórios, 4 elevadores Atlas de luxo servindo os seus 11 andares.
Vá com a família conhecer e estudar com o corretor que atende no próprio prédio, as condições de compra que são excelentes.

CIDADE

Transforme as horas que
Você passa em casa em luxo
e conforto.

VENDAS EXCLUSIVAS A CARGO DA
ORGANIZAÇÃO HOMSI
CORRETAGEM DE IMÓVEIS EM GERAL
Rua Simão Álvares, 556
(Oficina de Endereços do Sistema de Índices)

Figura 87: Anúncio Edifício Joelma Aristocrata
Fonte: Estado de São Paulo, O – 03 fevereiro/ 1962

EDIFÍCIO CONTESSA ALBA

**apartamentos como
você sempre
imaginou encontrar**

ALAMEDA JAÚ, 1.303
onde você precisa morar - perto da Av. Paulista e Rua Augusta
e junto dos Colégios DANTE ALIGHIERI e ELVIRA BRANDÃO

UM APARTAMENTO POR FAMÍLIA
a que você precisa - 420 m² - com 2 quartos em box individuais sem armários.
14 armários, lavatório por mecanismo automático.

O BOM CONVENIENTE TEMORNO PARA UMA FAMÍLIA COMO A SUA
quatro grandes dormitórios. (Um apartamento completo para a família), sala, biblioteca, sala de jantar, (sala de recepção, de serviço e de visitas), dois banheiros completos e lavabo, sala de almoço, sala de jogos, espaço para 2 carros para empregados, lavanderia e área de serviço.

ESPAÇO EXTRA - O QUE VOCÊ SEMPRE SEMPRE NECESSÁRIAS
Fazendas livres em grande quantidade, semi-área sobre o térreo, onde se localizam a hall nobre de entrada, galeria com pátio, salão de festas com barbeque, ambientes reservados ao ar livre abrigados. Alcatrazes para a de serviço são individualizadas.

LEIJA E COMODOS NECESSÁRIOS NA SUITE PARA SUA FAMÍLIA
Fechados em concreto opaco - estuques de estuque amarelado - Pisos de mármore, mármore, cerâmica esmaltada e parquês de madeira, com mocho de madeira e fórmica, luminárias embutidas, louça colorida Imperial e metais cromados Quality - Parquet e travas sacas em massa sólida e pintura latex - Cozinha equipada com forno built-in-Drew de encaixe, café Nescafé e espressor. Cozinha e sala de almoço, revestidos com estuques coloridos com grandes ornatos de madeira - Armários embutidos em laminado de bobas e lauro - Pátio sacado em pavimento de bobas e vidro Clarite impermeável, hortênsias em fórmica - Dois dormitórios de empregados com armários embutidos e paredes revestidas de bobas de cedro - Lavatório natural - Instalação central de ar condicionado - Instalação de móveis artesanais e freqüência modulada - cozinha coletiva especial para TV - Telefone interno e externo - Lâmpadas e colares em cobre - Incandescente de box - Água quente em água de depósitos.

PROJETO: BONILHA & SANCOVSKI ARQUITETOS	CONSTRUÇÃO E ADMINISTRAÇÃO:  Leon Alexandr
--	---

Construção no final dos anos 60 de 25.000 metros de Alameda Jaú, 1303
(entre as Ruas Marquês de São Carlos e Padre João Manoel)

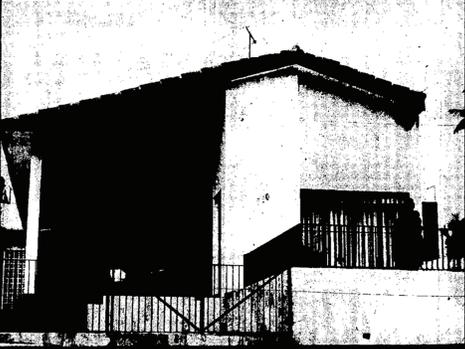

PB PAÍS DE BARROS LTDA
 Rua 7 de Abril, 404 - 2.ª e 4.ª andares - Telefones: 32-4512 e 34-2793
 COPIN E NICO • INCORPORAÇÃO DE COMPLEXOS E CASAS RESIDENCIAIS • ADMINISTRAÇÃO DE BENS E COISAS

Figura 88: Anúncio Edifício Contessa Alba
Fonte: Estado de São Paulo, O –18 novembro/ 1964

A expansão do edifício era notável inclusive a partir dos anúncios de outras cidades. Nas décadas anteriores as cidades do litoral do Estado de São Paulo e eventos específicos como a inauguração dos edifícios em Brasília e alguns edifícios como os do Parque Guinle do arquiteto Lúcio Costa no Rio de Janeiro recebiam destaque. Na década de 1960 muitas outras cidades apareciam nos anúncios como Campinas, Jundiá, Poços de Caldas.

Durante os anos 1960 havia ainda, assim como desde o início do período estudado, a imagem do imóvel próprio como uma necessidade e com isso muitos anúncios exploravam o fato de que pagar aluguel seria um investimento perdido ou que uma casa seria a garantia de estabilidade.

**TODO MUNDO OFERECE
INVESTIMENTO PARA VOCÊ DANDO
ISTO COMO GARANTIA:**



O mundo pode cair lá fora que essa garantia continua de pé.
Ela é feita com pedra, cimento e cal.
É lá que você a direito de morar dentro dela.
Nesse horário, papel só entra na hora de você assinar o contrato de compra e venda.
É um papel muito quente.
Tão quente que Clineu Rocha oferece mais de 22 imóveis para você escolher e assinar um papel para ficar com um deles.
Papeis que não prometem garantia, valorização ou rentabilidade.
Mas que dão a você logo de cara.
Ninguém vai ficar esperando muitos meses para, depois de um dia, receber algum dinheiro.
Clineu Rocha tem uma casa, terreno ou um apartamento que vai direitinho ao encontro da queles cruzinhos que você tem no bolso.
Clineu Rocha dá um patinho de estrear o prazo para o seu pagamento.
Experimente estar um desses papéis que vem oferecendo por aí, só se o que acontece.
O papel rasca a boca.
Mas ninguém vai se atrever a que Clineu Rocha oferece.
Clineu Rocha.
Assim que o portão se abre, você ainda de meses de moradia.

**POR QUE VOCÊ NÃO COMPRA
LOGO A GARANTIA?**

**CLINEU
ROCHA**

Figura 89: Anúncio Casas Clineu Rocha
Fonte: Estado de São Paulo, O – 14 dezembro/ 1969

**O SR. X TODOS
OS MESES JOGA
500 CONTOS NO
LIXO.**

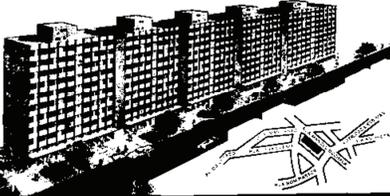


IPIRANGA
Conjunto Manifesto

Rua Manoel Buchala (local das Ruas Bon Pastor, Silva Bueno e Manifesto) Apartamentos residenciais com: 2 ou 3 dormitórios, sala-living, banheiro, cozinha, área de serviço com tanque, quarto e WC de empregada. Garagem opcional.

**ENTRADA NOS 983,00
PRESTIÇOS MENSIS DE
R\$ 230,00.
É E 15 DIAS PARA
PAGAR. ENTREGA
DESDE ABRIL DE 1970.**

Condição de taxa: 0,99% a 2,25%



TENDA

CONDOMÍNIO
SANTAPÁULA
PARA SEU
LUGAR

Figura 90 - Anúncio Construtora Tenda
Fonte: Estado de São Paulo, O – 07 dezembro/ 1969

**diga adeus para sempre
ao aluguel**



**subscrevendo já a
sua quota santapaula de participação da
casa própria**

eis, em poucas linhas, tudo que v. quer saber sobre a quota santapaula

- A Quota "Santapaula" é a sua oportunidade de aquisição da Casa Própria, porque como e transforma pequenos recursos em pilares para adquirir, que põe a serviço de cada participante.
- A Quota "Santapaula" associa V. ao empreendimento. Na qualidade de associado, além de habilitar a compra da Casa Própria, V. participa dos resultados, com 20% de lucro sobre o valor de sua Quota e mais 12% de juros ao ano, baseados em seu investimento.
- Ao dar a entrada de sua Quota "Santapaula" V. preenche uma ficha dizendo como quer a sua casa ou apartamento (aspecto, dimensões, acomodações e localização preferencial) na mesma ficha V. dá ainda de quanto precisa para a compra de sua moradia e como quer pagá-la, em parcelas mensais de acordo com sua disponibilidade.
- Ao ser convocado para a compra de casa ou apartamento, V. comparece e entrega que o valor mensal de sua Quota é creditado para a compra de sua casa.
- Quem se qualifica para a aquisição da Quota "Santapaula"?
- Somente R\$ 8.000,00 de entrada e 20 prestações mensais de R\$ 3.500,00. O prêmio fica integralizado e sua Quota que, mais do que uma reserva de valor crescente e permanentemente recuperável, é a sua oportunidade de compra e moradia Casa Própria!
- E não bem: sua Quota "Santapaula", uma vez integralizada, estará para V. sempre mais do que V. pagar por ela. A qualquer momento V. pode transferir a terceiros ou vender em várias lotes em prestações pagas e mais os juros, a razão do 12% ao ano.

em cada mês, e assim a compra da Casa "Santapaula" tem para V. a vantagem de sua prestação fixada e liberada para a compra das prestações da casa.

uma instituição

santapaula melhoramentos s.a.

Metrô - Praça República, 1043 - Jd. São Paulo (aven. da Santa Catarina e Capuçu) - Tel. 28.832 (diária) e 28.833 (noturna). Edif. Tenda - Condomínio J. Novo - IMPORTANTE: Para maior facilidade nas transações, a Santapaula permite a entrada em R\$ 500,00; começa a funcionar a partir de 17 horas.

Figura 91: Anúncio SantaPaula
Fonte: Estado de São Paulo, O – 08 dezembro/ 1963

Ano: 1971 - personagens: sua esposa e a melhor amiga dela.



Figura 92: Anúncio Preditec - Trecho do anúncio Preditec que relatava a conversa entre duas amigas, uma que o marido havia adquirido o imóvel e outra que o marido não havia e dizia que caso o anúncio não fosse aproveitado a “*sociedade conjugal*” poderia estar em risco.

Fonte: Estado de São Paulo. O – 23 novembro/ 1969

Em relação às diretrizes urbanísticas, em 1964 continuavam as discussões em torno do coeficiente máximo de aproveitamento dos terrenos e percebeu-se que a lei nº5.261 de 1957 (que estipulava dois coeficientes), estimulava que se construíssem prédios para fins de uso comercial ou hospitais com coeficiente 6, máximo, e se transformassem após o *habite-se* em prédios de apartamentos, cujo coeficiente máximo era 4 – prática essa que conforme mencionado anteriormente já acontecia desde a década de 1940.

No entanto, apesar de haver documentação comprovatória do desrespeito a lei, o projeto de lei que alteraria a lei acabou não sendo aprovado pelo executivo, mesmo com opiniões a favor da mudança por parte do IAB e das universidades FAU-USP e Mackenzie. Somente em 1966 foi aprovado outro projeto de lei que alterava o coeficiente de aproveitamento para 6 em qualquer terreno.

Com a Ditadura instaurada em 1964, no âmbito da administração as decisões deveriam ser tomadas baseando-se apenas na boa técnica. Na administração municipal isso se refletia nos planos diretores com o nome de Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), além dos estudos de viabilidade econômica e técnica como no caso da implantação do metrô.¹¹⁹

¹¹⁹ Texto Flávio Villaça in CAMPOS, Candido Malta; GAMA, Lucia Helena; SACHETTA, Vladimir (org) – *São Paulo – Metrópole em trânsito, percursos urbanos e culturais* – São Paulo: Ed. Senac 2004 – PMSP

A partir de então o governo federal passou a desenvolver alguns princípios de intervenção urbana, como com o Plano Urbanístico Básico do Município de São Paulo em 1968, época do “milagre brasileiro” (1968-1973). Segundo Frúgoli Jr. no centro da cidade isso se traduziu em obras predatórias e sem sentido, como a do Minhocão.¹²⁰ Ainda em relação à área central, nesta década houve o início do abandono por parte de bancos e empresas para outros subcentros, o que trouxe a deterioração de alguns equipamentos urbanos e a diminuição do valor imobiliário.

A área central começava a apresentar mais anúncios de edifícios comerciais e os residenciais apareciam como bom negócio por ser um investimento e apresentavam tipologias bem diferentes das lançadas na década de 1940, em sua maioria eram de apartamentos pequenos e quitinetes, não mais indicando tratar-se de local de elites ou luxuoso, mas sim próximo ao comércio, bancos e transporte.

Ainda na área central nesse período começavam a aparecer os edifícios de garagem para suprir a demanda principalmente porque os edifícios implantados de 1920 a 1940 geralmente não contavam com garagens. A Av. Paulista era o outro local onde se anunciava tais edifícios e eram oferecidas principalmente para os edifícios residenciais que não possuíam quantidade suficiente de vagas.

GARAGEM AUTOMÁTICA "25 DE MARÇO" "SISTEMA VILLARES"
GARAGEM AUTOMÁTICA
 MODERNA - CENTRAL - IDEAL - NA MELHOR LOCALIZAÇÃO DE SÃO PAULO
XAVIER DE TOLEDO

RUA 25 DE MARÇO, 153
 432 AUTOMÓVEIS

De mais modernas estruturas ATLAS "Sistema VILLARES" apresentam auto-acionamento a seu comando. Durante a descida, as plataformas giram automaticamente de frente para o andar, sem ruídos, com rapidez e eficiência.

INCORPORADOR: MICHEL CHOFFI
 CONSTRUTOR: SÉRGIO STEFANO CHOFFI
 VONAS SUCUPIRA

SUCUPIRA
 CONSTRUTORA SUCUPIRA S.A.

ELIADORE ATLAS

Para sua garantia e satisfação a GARAGEM AUTOMÁTICA XAVIER DE TOLEDO será dotada de moderníssimos elevadores Atlas Sistema Villares. Símbolo de valorização imobiliária. Garantia de Escoamento.

RESTAM APENAS ALGUMAS UNIDADES

BLOCO II
ELIADORE ATLAS

INTEGRANTES:
 Inimá Barro e Luiz Carlos de Almeida Prado
 Comércio e Engenharia de Construção L.A.P. Ltda.
 Escribitório de Vendas:
ORGANIZAÇÃO IMOBILIÁRIA INIMÁ BARRO
 Rua 7 de Abril, 104 - 8º andar - Telefone: 26-104 - 26-1046

Figura 93: Anúncio de edifício de garagem na Rua 25 de Março
 Fonte: Estado de São Paulo, O – 31 maio/ 1965

Figura 94: Anúncio de edifício de garagem no centro
 Fonte: Estado de São Paulo, O – 19 abril/ 1964

¹²⁰ FRÚGOLI JR, Heitor. *Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole*. São Paulo – EdUsp. 2006 p.58

GARAGENS - AV. PAULISTA

AV. PAULISTA, 2206 (Entre as ruas Augusta e Haddock Lobo)

entrega em 5 ou 15 meses

Magnífica oportunidade para os residentes em edifícios circunvizinhos, que necessitem de uma ou mais garagens. Número limitado de unidades à venda.

Preço **750.000,** - Entrada **75.000,**
e o saldo a longo prazo.

Planejamento e organização geral das vendas a cargo de



Atuação e representação imobiliária e serviços de seus aliados:
Rua Bráulio Gomes, 107 - 4.º, 5.º, 6.º e 7.º andares
Telefones: 33-1376 e 35-9503
AGÊNCIAS: SANTOS - CAMPINAS - QUARUZÁ - BRASÍLIA
em dependência das Cartilhas de Imóveis



DETALHES COM OS CORRETORES NO LOCAL, DIARIAMENTE, DAS 9 AS 22 HS., INCLUSIVE AOS SÁBADOS, DOMINGOS E FÉRIADOS

Figura 95: Anúncio de edifício de garagem na Av. Paulista

Fonte: Estado de São Paulo, O – 27 fevereiro/ 1962

Os edifícios comerciais e as casas isoladas, assim como os edifícios de habitação, a espalhavam-se pela cidade em inúmeros bairros. Os anúncios de casas apareciam em menor proporção e com menos destaque, no entanto, buscavam diferenciá-los dos apartamentos: em algumas ocasiões era destacada a possibilidade de isolar-se em um local tranquilo e arborizado e em outro momento aparecia o projeto individualizado feito por um arquiteto como opção que diferenciaria esse tipo de moradia.

Num Parque eles podem viver melhor. Se você quiser.

No Residencial Parque Continental sua casa está pronta.

Financiada em até 15 anos.



RESIDENCIAL PARQUE CONTINENTAL - BUTANTÃ

Segundo o anúncio de casas no Butantã:

“O seu próximo pode ser menino ou menina.

Mas, num parque, com certeza, ele viverá melhor.

(...)

Lá no parque vocês tem silêncio e árvores, respiram ar puro, andam em ruas pavimentadas, brincam em áreas ajardinadas, soltam as crianças, convivem com vizinhos adoráveis, e moram confortavelmente, gostosamente, na sua própria casa.

Lá vocês continuam bem perto do centro da cidade, mas ficam bem longe do barulho, da fumaça, do aperto, dos perigos, do aluguel.

(...)

Lá a única preocupação será escolher a cor do quanto para o próximo filho”

Figura 96: Anúncio de casas no Butantã
Fonte: Estado de São Paulo, O – 27 fevereiro/ 1962

Residências paulistas

Melhor valorização das áreas livres ajardinadas



Detalhe do jardim

Figura 97: Página do jornal comentando projetos de residências projetadas por arquitetos de maneira individualizada

Fonte: Estado de São Paulo, O - 04 março/1963

Recentemente construída, esta residência situa-se no Alto da Boa Vista (São Amaral), nesta Capital. O projeto dos arquitetos Arnaldo Furquim Paoliello e Fernando Rodrigues Moreira apresenta grande parte de áreas livres, pois a casa foi feita para uma família com quatro crianças em idade de aproveitar vida ao ar livre. Um patio com piso em forma de "deck" estabelece ligação entre os dois blocos que constituem a residência, salientando-se pelo caráter do jardim, de inspiração japonesa. Somente neste local é que foram colocadas plantas que exigem melhor trato, pois a maior parte das áreas livres são cobertas de grama, para possibilitar melhor recreio às crianças.

O setor de habitação está localizado nos fundos e suas salas voltam-se para o "deck" de madeira. Um bloco de granito cinza, no centro de um grande salão, forma a lareira que funciona também como elemento de separação dos três ambientes: de estar, de refeição e de leitura. Os dormitórios e banheiros foram dispostos na face lateral norte e frente nascente. A parte de serviço situa-se também no bloco dos dormitórios, porém na face sul.

USO DOS MATERIAIS

A concepção desta residência é simples, de um modo geral. Os materiais são tratados sem requinte e se apresentam praticamente em seu estado natural. A madeira e a pedra, que são empregadas em maior porcentagem, permanecem com suas características próprias, pois é sempre intenção do arquiteto aproveitar as qualidades peculiares de cada material. Isso beneficia a obra, tanto do ponto de vista estético quanto do econômico, além de facilitar o trabalho de conservação. A pedra, o tijolo, a madeira e o concreto dispensam maiores cuidados, se utilizados na construção de forma muito simples possível. Às vezes, para efeito de proteção, a madeira é tratada com verniz, entretanto sem prejuízo da feição de seu próprio desenho.

O concreto aparente, hoje aplicado em maior escala nas obras de arquitetura brasileira, oferece também um resultado de indiscutível beleza estética, quando isto se faz com a devida propriedade. Entre os exemplos mais convincentes deste tipo, citamos o Ginásio Estadual de Guarulhos, o Ginásio Coberlo para o Clube Paulistano e uma residência nesta Capital, projetados, respectivamente, pelos arquitetos Vilanova Artigas, Paulo Mendes da Rocha e Carlos B. Milan. As duas últimas obras foram premiadas na VI Bienal do Museu de Arte Moderna de S. Paulo.

A reportagem trazia como destaque a área externa de um projeto dos arquitetos Arnaldo Furquim Paoliello e Fernando Rodrigues Moreira para uma família com quatro crianças criando espaços para que pudessem aproveitar a vida ao ar livre. Falava-se da disposição das alas na casa e do uso dos materiais, em sua maioria mantidos em seu estado natural, como a madeira e a pedra.

Ainda segundo a reportagem, "O concreto aparente, hoje aplicado em maior escala nas obras de arquitetura brasileira, oferece também um resultado de indiscutível beleza estética, quando isto se faz com a devida propriedade" e citava obras de arquitetos utilizando o material, como uma casa projetada por Vilanova Artigas, Paulo Mendes da Rocha e Carlos B. Milan premiada na VI Bienal do Museu de Arte Moderna de São Paulo.

E essa individualização dos projetos aparecia também nos anúncios de apartamentos, como uma maneira de atingir um público que desejava exclusividade, para que isso fosse um ponto a favor também para os apartamentos.

OS indivi dualis tas



Felizmente, ainda existem os individualistas.
Gente que tem um gosto refinado.
Que gosta de suas coisas. E quer tudo a seu modo. Com exclusividade.
Os individualistas detestam as coisas pré-fabricadas. Detestam a sociedade de consumo. São muito exigentes quanto a morar. Querem saber onde. E como.
Por exemplo: acham que apartamento não pode ser feito segundo o critério do construtor. Eles sabem o que querem no seu apartamento. Como deve ser dividido. Como deve ser revestido. Como deve ser decorado.
Tudo segundo o gosto exclusivo de quem é um verdadeiro individualista.
Os individualistas agora vão se vingar de uma porção de coisas que detestam. Eles vão morar no Parque das Flores.
Com muita exclusividade.

Parque das Flores

Al. Fernão Cardim, esq. de Eugênio de Lima - Tel.: 287-9168
Corretoras diariamente no local, inclusive sábados e domingos, das 9 às 21 hs.



incorporação:
IMPER. INC. E ADM. PREDIAL LTDA.

construtores:
DAFA LTDA. ENGENHARIA
SOC. DE ENGENHARIA LIMA OTERO LTDA.

vedado:
CAIO IMPERIO CATELLI (autorizado cres nº 3426
AL. BARÃO DE LIMEIRA, 1455 - FONES: 51-2618 e 52-3149

O anúncio dizia que *“Felizmente existem os individualistas. Gente que tem gosto refinado. Que gosta de suas coisas. E quer tudo a seu modo. Com exclusividade. Os individualistas detestam coisas pré-fabricadas. Detestam a sociedade de consumo. São muito exigentes quanto a morar. Querem saber onde. E como. Por exemplo: acham que apartamento não pode ser feito segundo o critério do construtor. Eles sabem o que querem no seu apartamento. Como deve ser dividido. Como deve ser revestido. Como deve ser decorado. Tudo segundo o gosto exclusivo de quem é um verdadeiro individualista. Os individualistas agora vão se vingar de uma porção de coisas que detestam. Eles vão morar no Parque das Flores. Com muita exclusividade”*

Figura 98: Anuncio Parque das Flores

Fonte: Estado de São Paulo, O – 26 outubro/ 1969

Essa perspectiva do projeto do apartamento como algo que corresponderia às necessidades de cada família, além de um apelo de propaganda, poderia ser considerada como uma forma de valorização do projeto. Ao longo do período pesquisado, foi possível perceber que, se durante os anos 1940 os arquitetos praticamente não eram citados e muitas vezes eram chamados de engenheiros - possivelmente pela formação que ainda não estava bem definida – ao longo da década de 1950 e 1960 apareciam em alguns anúncios ou lugar de destaque maior quando falava-se nos edifícios.

Interessante que, apesar de figurar em vários anúncios (ver pág.114), não houve nenhuma menção aos autores Plínio Croce, Roberto Aflalo e Salvador Candia do Edifício João Ramalho, ganhador da VI Bienal de Arquitetura na categoria habitação Coletiva.

São Paulo a 44 andares de altitude



DO SERVIÇO LOCAL DO IST

"Neste lugar vai ser construído este edifício" — dita a placa.
 Este lugar era uma mansão de rua S. Luísa, sede do Circolo Italiano, uma casa diferente, de muitas salas como aquela, que dispensavam o trabalho de se olhar para cima para ver o fim delas. O ano? 1957.
 Este edifício, na ocasião apenas em ruínas, é hoje o Edifício Itália que todos conhecem, na confluência da S. Luísa com a Ipiranga.
 É a maior estrutura de concreto armado, do mundo. Tem 151 metros de altura, o que significa estar a 883 metros de altitude, em relação ao nível médio do mar.
 São 52 mil metros quadrados de área construída, equivalentes a mais

de cinco quarteirões (se os pavimentos se alinhassem no plano), ou cerca de duas e meia vezes a praça da Sé.
 Comporta o a 10 mil pessoas em atividade normal e população flutuante de 25 mil.
 Tem 44 pavimentos e um subsolo. Já não é nem mais altura, e altitude.
 Sua construção demorou nove anos e nela trabalharam 40 mil pessoas.
 Tudo isto talvez nunca tenha passado pela imaginação de quem transitava sempre apressado pela S. Luísa, sem olhar para cima. E se olhasse correria o risco de ser atropelado, porque a corrente de tráfego nela não é mole.

O projeto é de F. Heep

Definido-o pelo volume, o Edifício Itália compõe-se de um bloco vertical — a torre — de forma ovalada, que é a característica predominante de sua silhueta. Duas alas laterais, também em verticalidade, de três pavimentos cada, e três pavimentos horizontais formando um todo e ocupando toda a área.
 Quando o projeto deu entrada na Prefeitura (1957) os edifícios estabelecidos não permitiam a construção de prédio de mais de 25 andares. Foi aprovado por se tratar de sua localização em um ponto focal da Cidade, como era o caso do Banco do Estado.
 O Itália foi dos últimos edifícios de expressão verticalista permitidos pelo Código de Obras.
 Para escolha do projeto, ainda em 1953, abriu-se concurso. Dêle participaram

quatro arquitetos. Venceu o de A. Franz Heep, professor da Universidade Blackman, que trabalhou na França com Le Corbusier, deixando seu nome em um grande número de edificações em Paris.
 As obras foram iniciadas por Otto Meinberg S. A. Com a noite deite, passaram à responsabilidade da Empresa Edifício Itália Comercio e Administração S. A., proprietária do imóvel. Esta detinha poderes a três firmas para o gerenciamento dos trabalhos, cabendo a R. Crochi e Cia. Ltda. a responsabilidade técnica.
 Das firmas especializadas chegaram a operar conjuntamente no canteiro de obras.
 A maior diária de pessoas que trabalharam na construção foi de 400 pessoas.

Vento foi o maior inimigo

A grande altura do edifício, aliada a sua esbeltez, criou o problema de maior difícil solução durante a construção do Itália: o da ação do vento, principalmente por incidir sobre a forma ovalada do prédio, com tendência a submetê-lo a uma torção.
 Para apoiar-lhe resistência, empregaram-se

paredes de concreto armado, situadas no exterior do edifício. No mesmo sentido foram colocados 100 pilares laterais.
 Dado o conjunto de providências resultou ser quase nulo o efeito de deslocamento horizontal da estrutura, reduzindo a um mínimo a oscilação no tipo, a ponto de torná-la imperceptível.

Material todo nacional

Nenhum material de procedência estrangeira foi aplicado na construção do Edifício Itália. Estes dados podem dar idéia da grandiosidade da obra:
 14.000 metros cúbicos de concreto
 150.000 sacas de cimento
 20.000 toneladas de ferro

2,5 milhões de tijolos
 13.000 metros cúbicos de pedras
 100.000 sacas de cal hidratada
 3.000 toneladas de massa preparada
 6.900 metros quadrados de vidro, aplicados em
 4.903 janelas na fachada

Não se espera elevador

Vinte elevadores, com comando eletrônico, funcionam no Edifício Itália, cada um com capacidade para 20 passageiros. Quatro deles são de uso exclusivo do Circolo Italiano.
 Os demais funcionam em grupos de três, servindo por seções a determinado número de pavimentos.
 Tem serviço permanente de manutenção. Ao subir ou descer de um andar a pessoa deve apressar-se, porque as paradas são rápidíssimas.

Quem vai até o Terraço tem de fazer baldeação no 37.º andar e tomar outro até o 41.º. Este corresponde ao 44.º, mas há três andares intermédios, onde os elevadores não param, e por isso não são contados.
 Ninguém fica sujeito a espera, a não ser de alguns segundos.

Os que lá se instalaram

No andar térreo do Edifício Itália já estão instaladas 11 grandes lojas, na maioria Bancos e empresas de turismo: British United Airways (B.U.A.), V. Bianco, Lutz, Fernando, Banco e Banco e Banco, Bata America on Sul S. A., Banco Franco e Brasileiro S. A., Polvora Turismo, Banco de Brasília R. A., Banco de São Paulo S. A., R. Monteiro S. A. Comercio e Turismo, Companhia Italiana de Turismo (CIT), e Bata Bar Ltda.
 O 1.º, 2.º e 4.º andares e parte do

3.º e do 5.º são ocupados pela Companhia Telefônica Brasileira.
 Pelos outros pavimentos distribuem-se mais de uma centena de escritórios de engenharia, contabilidade, assistência, importação e exportação, indústrias agrícolas, veiculares, seguros, representações, indústrias químicas, materiais elétricos, instalamento e investimentos, turismo e publicidade, Museu de Arte Moderna, Consulado do Chile, Câmara Italiana de Comercio e alguns departamentos governamentais.

Figura 103: Página inteira dedicada ao Edifício Itália
 Fonte: Estado de São Paulo, O — 26 janeiro/ 1968

Ainda em relação à verticalização, a década de 1960 trouxe para São Paulo dois dos oito edifícios mais altos de sua história até os dias atuais¹²¹. O Mirante do Vale¹²², inaugurado em 1966 na Av. Prestes Maia com seus 170m de altura e 50 andares ocupa ainda o posto de edifício mais alto da cidade enquanto o Edifício Itália na Av. Ipiranga e inaugurado em 1968 é ainda o segundo mais alto, com 168m e 44 andares.

A página dedicada ao Edifício Itália parecia exemplificar perfeitamente o sentimento de entusiasmo ao atingir uma altura inédita com o orgulho de possuir a “*maior estrutura de concreto armado do mundo*”, que levou 9 anos para ser construído (iniciado em 1957) com seus 52mil m² de área. Destacava ainda o fato de que os gabaritos estabelecidos pela Prefeitura não permitiriam que atingisse sua altura final, mas que uma exceção foi feita por tratar-se de um ponto focal da cidade.

Ao referir-se a Franz Heep, arquiteto responsável pelo projeto vencedor do concurso, há o comentário sobre ele ter trabalhado com Le Corbusier na França e o destaque por ter resolvido, através da tecnologia, um problema comum em edifícios altos e esbeltos: o vento. Seus números impressionam e há a informação que todos os materiais utilizados foram produzidos no Brasil.

Os comentários sobre seu funcionamento e não haver tempo de espera de elevadores ou a pressão nos ouvidos causada pela “*mudança brusca de altitude*” eram mais uma forma de enaltecê-lo, como o símbolo de uma conquista, mostrando que havia vencido as alturas.

Dessa forma, parecia ser mais uma demonstração da consolidação do arranha-céu como símbolo da modernidade em São Paulo, uma vez que havia conhecimento técnico para que fossem realizados, havia bons arquitetos e havia materias primas nacionais.

No fim da década de 1960 a cidade de São Paulo chegava a quase 6 milhões de habitantes em cerca de 700km² de área urbana. E apesar da imagem de prosperidade proporcionada tanto pelo crescimento urbano quanto pelo crescimento econômico, a cidade possuía em 1968 cerca de 8% da população (130 mil habitantes) morando em cortiços, localizados principalmente junto à área central, mas também em bairros como Santana,

¹²¹ Revista Veja - fev/2012, disponível em < <http://vejasp.abril.com.br/materia/os-predios-mais-altos-de-sao-paulo>>, consultado em outubro/2012

¹²² O edifício é atualmente chamado de Torre W. Zarzur em homenagem ao engenheiro Waldomiro Zarzur, idealizador da obra.

Lapa, Vila Maria, Penha, Ipiranga, Saúde. Se somada, a população vivendo em favelas e cortiços passava a ser de 700 mil habitantes.¹²³

As desigualdades acabavam camufladas no cenário que tratava de habitação dos anúncios. A década de 1960 foi a mais heterogênea e diversificada se comparada às anteriores de 1940 e 1950. Os edifícios residenciais cresciam em quantidade e apareciam em diferentes localidades ao mesmo tempo em que os edifícios comerciais aumentavam no centro e nas imediações da Av. Paulista. De uma maneira mais acentuada que nas décadas anteriores, começavam a ser percebidas novas polarizações da cidade, que ocorriam em virtude de empreendimentos e intervenções urbanas.

A despeito das desigualdades presentes no cenário urbano, somente na década de 1960 a cidade parecia se aproximar da imagem cosmopolita que desejava de si. Casas, terrenos e apartamentos eram vistos não só como uma possibilidade de se livrar do aluguel, mas como uma maneira de investir em algo que se valorizaria sem sofrer os efeitos negativos da inflação. E esse contexto estimulava ainda mais a expansão do tecido urbano e o aumento de sua densidade.

¹²³ Sarah Feldman aborda este tema no texto presente na coletânea CAMPOS, Candido Malta ; GAMA, Lucia Helena; SACHETTA, Vladimir (org) – *São Paulo – Metrópole em trânsito, percursos urbanos e culturais* – São Paulo: Ed. Senac 2004- p. 127

Os anúncios mostram que os apartamentos ocupavam grande espaço nas páginas imobiliárias, principalmente a partir do meio da década de 1940. Ainda que seja difícil comparar em proporção as propagandas de casas e apartamentos, era notável o destaque dado aos novos empreendimentos de edifícios. Em todo o período o Centro e Higienópolis eram os que possuíam mais propagandas, seguidos da Av. Paulista a partir da década de 1950, embora no geral os bairros tenham se diversificado grandemente até o fim da década de 1960, quando os Jardins – próximos da Av. Paulista passaram a oferecer apartamentos de um padrão ainda mais diferenciado para as elites.

Os apartamentos eram mostrados com suas qualidades de conforto, modernidade de instalações, novidade de equipamentos como playgrounds, elevadores, facilidades como armários embutidos, persianas. Ao mesmo tempo em que se propunha algo novo, tentava-se agradar a uma ala mais conservadora, mantendo itens existentes nas casas de uma maneira que poderia considerar-se aperfeiçoada como no caso das dependências de empregados, que possuíam acessos independentes, elevadores separados – em muitos anúncios esse era um aspecto que merecia destaque.

Durante o período analisado a figura do arquiteto não parecia assumir um papel fundamental na venda dos apartamentos, embora o fosse para elaboração dos projetos. Conforme mencionado, na década de 1940 nem eram tratados como arquitetos e raramente seus nomes apareciam nos anúncios. Embora esse quadro tenha se modificado parcialmente ao longo do período, podemos entender que a falta de ênfase no nome dos arquitetos deveu-se por tratar-se de uma nova tipologia de habitação e nomes que ainda não eram consagrados no cenário paulista ou nacional principalmente por aqueles que eram leigos. Poderíamos considerar que somente a partir de 1960 a arquitetura moderna tornou-se mais hegemônica e amplamente aceita. Dessa maneira, somente a partir de então faria sentido que o destaque se baseasse em projetos bem sucedidos desses arquitetos.

Ao pensar na lucratividade de tais empreendimentos vemos que as construtoras e incorporadoras visavam um mercado em expansão com o apoio à verticalização nas leis municipais. Os financiamentos eram tão destacados quanto as qualidades das unidades habitacionais e mesmo que não fossem a única maneira para que tais apartamentos fossem obtidos, tratavam-se de mais uma facilidade. Nos apartamentos menores, que poderíamos

imaginar que fossem destinados às classes médias, incorporava-se o discurso da realização do sonho da moradia própria como forma de proporcionar à família estabilidade e segurança e de fugir do dinheiro mal gasto dos aluguéis.

Através do que era anunciado pelos jornais tanto nas páginas dos imóveis quanto nas que comentavam sobre o progresso da cidade ou mesmo o Suplemento Feminino edifício de habitação verticalizada era visto com otimismo, destacando qualidades, aproveitamento de infraestrutura. Era como a confirmação do desejo de conquistar as alturas, o progresso, a modernidade através do edifício como símbolo.

A imagem que os apartamentos possuíam em uma mídia de grande circulação e destinada a um público essencialmente leigo como o jornal *O Estado de São Paulo* era de uma novidade que apresentava apenas vantagens, que oferecia as qualidades de uma casa com mais características para proporcionar conforto. Ainda que por vezes precisassem ser originados a partir de demolições, elas eram consideradas benéficas, pois trariam a uma população maior o benefício de morar bem. Para a classe média traria uma maneira de morar semelhante a das elites, pois oferecia localizações privilegiadas por um preço muito menor do que seria uma casa.

Sendo assim, não foram encontrados textos que fizessem restrições aos apartamentos nos jornais, que colocassem em dúvida quaisquer aspectos de sua construção ou que criticassem a arquitetura de traços modernos que pouco a pouco ganhava mais espaço.

4. Estudos de caso

Os anúncios analisados no capítulo anterior trazem a noção daquilo que era realizado em arquitetura no período estudado: tipologias, localizações destacadas, aspectos dos apartamentos que estavam em evidência do ponto de vista do mercado imobiliário e a imagem que estava em formação tanto sobre os apartamentos quando sobre a arquitetura moderna utilizada em grande parte.

Contudo, ao escolher cinco exemplares de edifícios do período os principais pontos levados em consideração foram a qualidade arquitetônica dos projetos e a relevância dos arquitetos autores dos projetos no cenário da arquitetura moderna brasileira. Porém, ainda que essas tenham sido as principais motivações da escolha, é possível perceber que eles se enquadram naquilo que foi anteriormente apresentado: os edifícios estão todos em local de proximidade com o centro em direção a Av. Paulista, de acordo com a expansão que ocorreu a partir de 1920, abrangendo a região de Higienópolis e dos Jardins e há ainda uma concordância no que se refere às tipologias oferecidas de acordo com as décadas apresentadas.

Dessa forma, ainda que não tenham sido encontrados os anúncios de todos os edifícios são facilmente identificáveis aspectos que eram destacados nas propagandas da época e que possivelmente correspondiam aos interesses do mercado.

Além da análise arquitetônica e o posicionamento dos edifícios em relação ao que era realizado na época há ainda outro aspecto que abrangia os apartamentos enquanto nova tipologia: o programa de necessidades. Ao verificar o que o mercado imobiliário propunha para venda de apartamentos e aquilo que era realizado para clientes específicos em casas isoladas torna-se possível verificar quais as diferenças na habitação dessas famílias e se de fato tratavam-se de diferentes programas de necessidades.

4.1 Edifício Prudência: 1944

Arquiteto: Rino Levi e Roberto Cerqueira César

Local: Av Higienópolis, 265 – Higienópolis

Construção: Barreto Xande S.A

Proprietário: Prudencia Capitalização

Rino Levi (1901-1965)

Brasileiro e filho de imigrantes italianos, estudou em São Paulo antes de partir para a Itália, onde recebeu sua formação como arquiteto, inicialmente como aluno da Politécnica de Milão e da Escola de Belas-Artes de Brera e finalmente em Roma, em 1926 onde recebeu seu diploma. De volta ao Brasil, substituiu Warchavchik na Companhia Construtora de Santos antes de começar a trabalhar por conta própria pouco tempo depois.

Durante alguns anos, praticamente até a Segunda Guerra Mundial, esteve sozinho ao lado de Warchavchik na defesa da arquitetura moderna, embora possuísse uma posição menos radical e se referisse ao classicismo como fonte de inspiração, porém não de imitação. Rino Levi não defendia a arquitetura como arte social, mas valorizava seu valor plástico, como *“síntese final e conformação definitiva do projeto”*¹²⁴. Seus projetos, principalmente os residenciais, tiveram grande destaque em sua produção arquitetônica.

Foi professor da Faculdade de Arquitetura da Universidade de São Paulo – FAU/USP e ao lado de Artigas e outros arquitetos participou da reestruturação do curso de arquitetura e da criação do IAB.

Diferencial do projeto escolhido

Localizado na Av Higienópolis, o edifício Prudência e Capitalização foi construído onde existia um casarão chamado Vila Hell demolida nos anos 1940 e onde a partir de 1942 funcionou a sede do Liceu Eduardo Prado.

A arquitetura do edifício possui grande destaque: seu volume robusto de linhas retas se insere em um grande lote se conformando a ele, seguindo recuos e utilizando a maior parte da área edificável. O térreo não é totalmente livre, mas segue recuado do volume

¹²⁴ BRUAND, Yves – *Arquitetura Contemporânea no Brasil*. São Paulo - Ed Perspectiva – 4ªed. 2003 – p. 249

principal com o uso de pilotis revestidos por pastilhas cerâmicas. No nível na calçada, pode-se observar tanto o térreo, que se acessa por meio de rampas curvilíneas quanto o andar semienterrado que dá origem à garagem. O jardim, assinado por Burle Marx, mistura-se à arquitetura.

A fachada frontal possui uma grande área envidraçada ora exposta, ora recuada para a existência de extensa sacada, que se repete novamente nas laterais. Não há a existência de elementos como brises e as janelas com venezianas dos quartos não ficam aparentes ao observador na perspectiva da rua.

Foi escolhido porque possivelmente conseguiu exercer influência naquilo que seria realizado após ele, principalmente por ter se tornado um referencial. Segundo Macedo, “*A exceção do Prudência e Capitalização, pelo seu estilo moderno e jardins, do velho D. Pedro II, nenhum dos novos prédios consegue tornar-se referencial da avenida e do bairro nesta década.*”¹²⁵. Ainda segundo Homem (1980), “*possuindo um dos pontos panorâmicos mais belos, de onde se avistavam as matas do Pacaembu até o Jaraguá, tornou-se expressão de outra fase remodeladora da cidade, tendo sido um dos primeiros a romper com a horizontalidade paulistana e entrar na era do concreto armado.*”¹²⁶

A planta foi dividida de forma que um corredor de distribuição articula a ala social e a ala de serviços. A primeira foi voltada para a rua e a segunda, que inclui dependências de empregadas, cozinhas e banheiros voltou-se para a parte de trás do lote. O sistema estrutural adotado foi o elemento gerador dos ambientes, e ao mesmo tempo permitiu flexibilidade de ambientes, seguindo a planta livre proposta pelo movimento moderno.

Embora algumas soluções arquitetônicas mencionadas se repitam em outros exemplares, há algo que merece grande destaque: a planta livre. Independente do tamanho das unidades habitacionais (que chegam a 400m²), essa solução possibilita diferentes divisões do espaço e ocorre principalmente no local onde seriam dispostos os quartos. A planta original não previa divisões, mas conforme as portas indicadas em projeto poderia ter sua área dividida em quatro grandes dormitórios se o proprietário assim desejasse. A

¹²⁵ MACEDO, Silvio Soares – *Higienópolis e arredores: Processo de mutação de paisagem urbana*. São Paulo: Ed Pini, 1987 – p.117

¹²⁶ HOMEM, Maria Cecília Naclério - *Higienópolis: Grandeza e decadência de um bairro paulista*. coleção história dos bairros de São Paulo - São Paulo, PMSP, 1980 – p.156

ideia original de Rino Levi era definir apenas áreas molhadas e deixar toda a divisão restante para ser composta por aqueles que comprassem os apartamentos. No entanto, sua ideia ao que parece foi demasiadamente audaciosa e acabou se limitando a apenas uma parte da planta¹²⁷. “*As subdivisões internas, deveriam ter sido realizadas com armários e vedações leves, permitindo inteira liberdade ao morador para adaptar o apartamento às suas necessidades*”¹²⁸

Segundo os depoimentos dos arquitetos Roberto Cerqueira César e Luís R. Carvalho Franco, todos os proprietários dos apartamentos, com exceção de um, o Sr. Severo Gomes, recusaram essa proposta, construindo paredes de alvenaria sobre os eixos da modulação. E isso poderia ser explicado em partes pela concepção que cada cômodo deveria ter uma função específica sem que funções fossem sobrepostas como acontecia nas casas onde moravam os que detinham menor poder aquisitivo.¹²⁹

Os apartamentos foram dispostos em quatro unidades por andar (além dos do último andar com jardins) em térreo mais dez andares. Foi o primeiro edifício de São Paulo a oferecer essa possibilidade de opção para organização dos espaços internos e ar condicionado e água quente central com controle individual.

É um exemplar de fundamental importância para uma pesquisa que se propõe a discutir a arquitetura do período em questão. Seu projeto e a maneira com que a planta é organizada demonstra a tentativa de verticalizar a edificação térrea que era ocupada pelas classes mais altas, na disposição e dimensões de cômodos, na presença de uma generosa dependência de empregados e até mesmo na presença de um térreo ajardinado que evoca os jardins das mansões da época.

A análise deste referencial arquitetônico possibilita uma reflexão acerca de seu impacto na época. Talvez por sua estética ou ainda por tudo aquilo que lhe foi agregado como os jardins de Burle Marx, a inovação da opção pela divisão de espaços, ar

¹²⁷ Informação presente na tese de LEAL, Daniela - 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.

¹²⁸ Trecho citado no texto disponível em < <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/10.120/3437>> do livro de ANELLI, R. L. S. *Arquitetura e cidade* na obra de Rino Levi. p. 250.

¹²⁹ Segundo opinião presente na tese de doutorado de TRAMONTANO, Marcelo. *Novos Modos de Vida, Novos Espaços de Morar. Paris, São Paulo, Tokyo*. Tese de Doutorado. São Paulo: FAUUSP, 1998, p. 120.

condicionado central, etc. poderia ter servido como um referencial e possivelmente através de edifícios como o Prudência e Capitalização, as pessoas que constituíam a classe média podiam vislumbrar um desejo de consumo por morar neste tipo de construção, visto que transmitia status em decorrência das facilidades e novidades que apresentava.



Figura 104: Planta apartamento-tipo





Figura 105: Fachada frontal do Edifício Prudência

Fonte: disponível em <http://arquitetablog.blogspot.com.br/2011/05/rino-levi.html> acessado em mar/2012



Figura 106: Fachada lateral

Fonte: Acervo pessoal. Tirada em setembro/2011



Figura 107: Rampa de acesso de pedestres

Fonte: Acervo pessoal Tirada em setembro/2011.

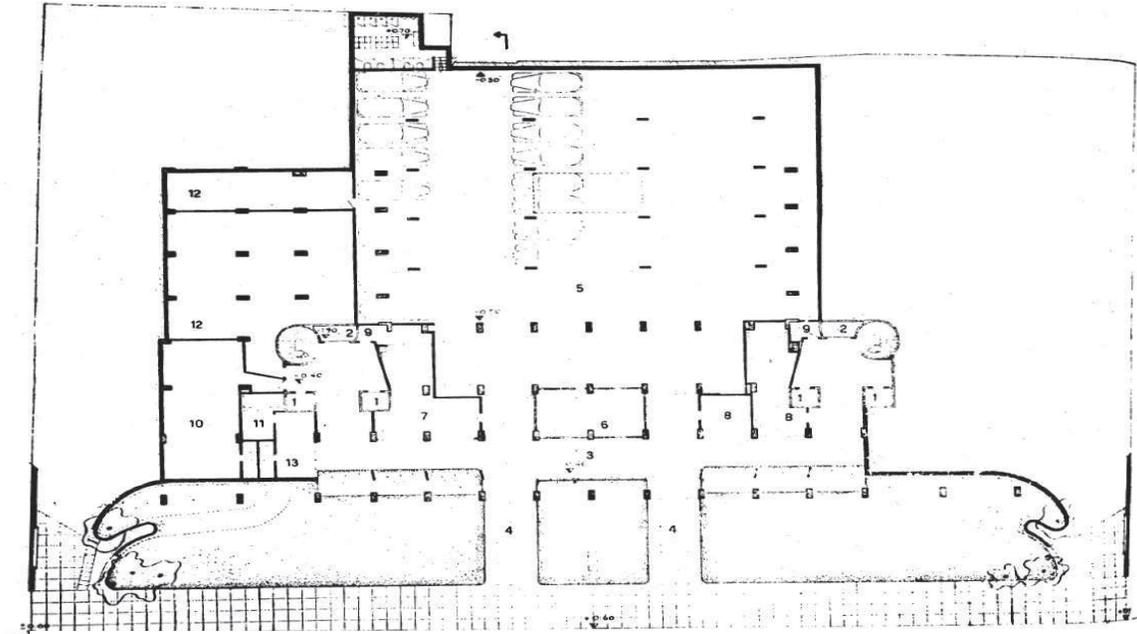


Figura 108: Pavimento Garagem

Fonte: SOMEKH, Nadia *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*. São Paulo: Studio Nobel, 1997

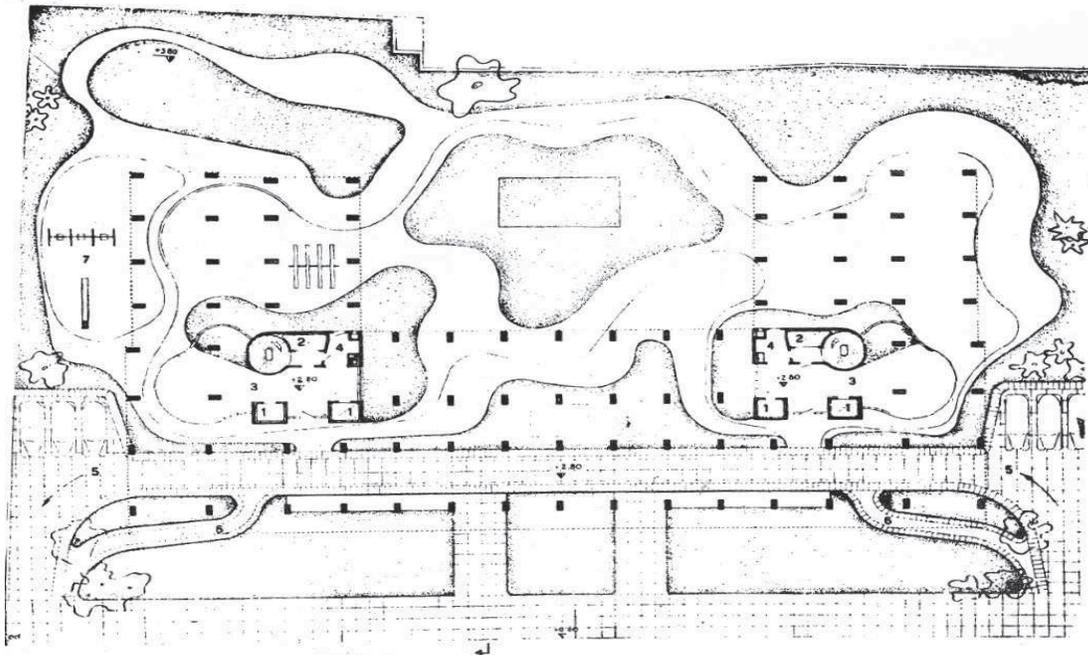


Figura 109: Pavimento Térreo

Fonte: SOMEKH, Nadia *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*. São Paulo: Studio Nobel, 1997

- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| 1 – Elevadores principais | 4 – Porteiros |
| 2 – Elevadores serviço | 5 – Acesso automóveis |
| 3 – Hall entrada e espera | 6 – Acesso pedestres |
| | 7 – Playground |

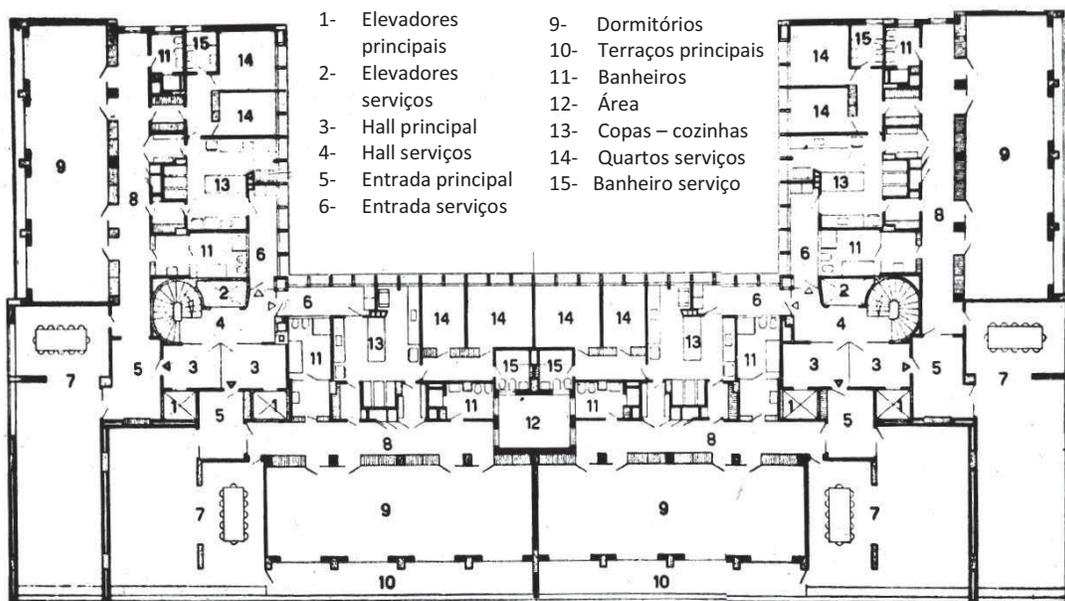


Figura 110: Pavimento Tipo

Fonte: SOMEKH, Nadia *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*. São Paulo: Studio Nobel, 1997

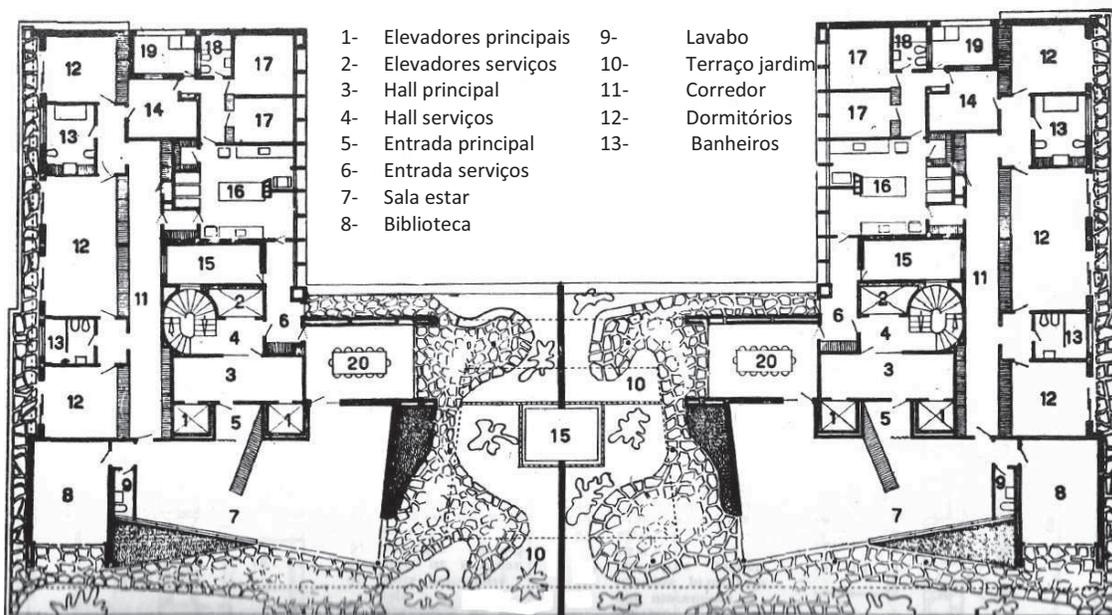
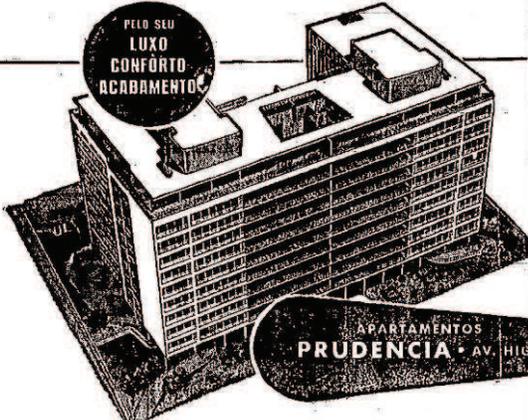


Figura 111: Planta 12º Pavimento

Fonte: SOMEKH, Nadia *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*. São Paulo: Studio Nobel, 1997

No Bairro mais Aristocrático da cidade
UM EDIFÍCIO SEM PAR NA AMÉRICA DO SUL

PELO SEU LUXO CONFORTO ACABAMENTO



APARTAMENTOS PRUDENCIA
 AV. HIGIENÓPOLIS, 265

Ar condicionado com dispositivo controlador em cada apartamento. Majestoso living de 60 m². Sala de jantar. 4 dormitórios com guarda-roupas embutidos de peroba do campo forrados de pau-marfim. 3 banheiros. 2 quartos para empregada. Copa e cozinha com mesas e pias em mármore de Carrara. Despensa. Pisos e escadas de mármore. Varandas em todos os apartamentos. Armários embutidos em todas as dependências. 6 elevadores, sendo 2 privativos para cada apartamento.

APARTAMENTOS PRUDENCIA - AV. HIGIENÓPOLIS, 265

2 salões de espera no rés-do-chão. Lavandaria e garagem no sub-solo. Jardins - "Play-ground".

Venham em Condomínio com grandes facilidades. Informações e detalhes na **PRUDENCIA CAPITALIZAÇÃO**
 Rua José Bonifácio, 278 - 2.º andar - Telefones 32-7178 e 32-7179

Figura 112: Anúncio Ed. Prudência - No anúncio, ênfase para os diferenciais do projeto em relação a época, além da referência ao bairro como aristocrático
 Fonte: Estado de São Paulo, O – 20 maio de 1951

ESTÁ PRONTA
 SUA RESIDÊNCIA NOS APARTAMENTOS

PRUDENCIA
 AV. HIGIENÓPOLIS 235 a 265

O único edifício no Brasil com ar condicionado QUENTE e FRIO controlado em cada apartamento

ÚLTIMOS APARTAMENTOS

PROPRIEDADE DA **PRUDENCIA CAPITALIZAÇÃO**

HOJE - CORRETORES NO LOCAL

FINANCIAMENTO **90% EM 15 ANOS**

PREÇO DE CADA APARTAMENTO **CR\$ 2.200.000,00**
 CR\$ 208.000,00 à vista e o restante em 15 anos pela Tabela Price

Para compra à vista, aceitamos, como parte de pagamento, sua própria residência, terrenos urbanos ou áreas suburbanas para loteamentos.

ORGANIZAÇÃO IMOBILIÁRIA INIMÁ BARRA
 RUA 7 DE ABRIL, 282 - 4.º ANDAR - CONJUNTO 41 - TELEFONES: 34-4546 e 36-1016

Figura 113: Anúncio Ed. Prudência - Apenas 5 meses após o primeiro anúncio, a referência às últimas unidades. Destaque para o financiamento em 15 anos
 Fonte: Estado de São Paulo, O – 21 outubro de 1951

4.2 Edifício Louveira: 1946

Arquitetos: Vilanova Artigas e Carlos Cascaldi

Local: Praça Villaboim com Rua Piauí – Higienópolis

Construção: Perez de Moraes e Barros Leite Eng e Construção

Proprietário: Antônio Junqueira

Vilanova Artigas (1915-1985)

Nascido em Curitiba e formado como arquiteto-engenheiro pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo em 1937, em 1944 montou seu próprio escritório ao lado do engenheiro calculista Carlos Cascaldi. O arquiteto colaborou na fundação do IAB – Instituto dos Arquitetos do Brasil e se filiou ao Partido Comunista em 1945, cujo tom ideológico se viu em revistas como a *Fundamentos*, ligada ao PCB nos anos de 1951 e 1952 (*Le Corbusier e o Imperialismo* e *Os caminhos da arquitetura moderna*, respectivamente).

Em meados de 1950 projetou uma série de residências, *Olga Baeta*, 1956, *Rubem de Mendonça* ("casa dos triângulos"), 1958, e a segunda residência *Taques Bittencourt*, 1959. Realizou ainda, uma série de projetos de escolas para o governo de São Paulo, projetos estes que marcaram o início das relações entre arquitetura moderna e o poder público em São Paulo, até então quase inexistentes.

Na década de 1960 realizou outros importantes projetos que foram fundamentais para a chamada “escola paulista”: o *Anhembi Tênis Clube*, a *Garagem de Barcos do Iate Clube Santa Paula* e o edifício da *FAU/USP*, na Cidade Universitária. Na mesma época propôs mudanças didáticas no ensino de arquitetura, que foram adotados nos currículos de muitas faculdades de arquitetura. Com o golpe militar de 1964, Artigas foi preso e exilado no Uruguai e após o Ato Institucional nº5 – AI-5 foi afastado de seu cargo de professor na FAU/USP, para onde regressou apenas em 1979.

Diferencial do projeto:

Localizado na esquina da Praça Villaboim com Rua Piauí, o edifício Louveira está construído em um terreno de 35 metros de lateral por 45 metros de frente, possui orientação nordeste-sudoeste e tem em sua implantação um grande diferencial. Em uma época onde a

implantação dos edifícios costumava corresponder ao tamanho dos lotes, Artigas e seu sócio Carlos Cascaldi propuseram uma ocupação diferente criando um jardim entre as duas torres. Conforme citado por Macedo, Nestor Goulart Reis Filho afirmou que “*Projetando o edifício Louveira, à praça Villaboim, J. Villanova Artigas utilizaria dois blocos isolados, com jardim intermediário, aproveitando também muito da excepcional localização do edifício junto a praça*”¹³⁰

O jardim interno cria continuidade com a praça Villaboim e tem um dos elementos marcantes de sua implantação: o sistema de rampas sinuosas de concreto que interligam as duas torres de apartamentos em meio a vegetação. Dessa forma, as torres não se fecham em si mesmas como blocos isolados e sim se abrem para o exterior, inserindo-se naquele contexto urbano.

Em relação ao tratamento da volumetria, os dois blocos de edifícios destacam-se por seus planos de vidro e suas janelas venezianas. As empenas cegas ficaram nas laterais dos edifícios, uma delas voltada para a praça. As fachadas frontais de cada uma das edificações, voltadas para nordeste, possuem venezianas móveis em amarelo que se deslocam verticalmente sobre peitoris vermelhos e protegem os dormitórios, compondo a fachada de forma dinâmica conforme se encontram em posições diferentes nos apartamentos. As áreas das salas de estar e jantar são compostas na fachada por grandes planos de vidro, que vão do piso ao teto. A modulação da área com veneziana e da área envidraçada é a mesma, resultando em um todo harmonioso.

A fachada oposta, que corresponde ao fundo do apartamento, onde aparece o corredor de serviço, recebeu um tratamento similar: as venezianas protegem o dormitório de empregada da insolação e os grandes planos de vidro de piso a teto foram colocados na área de serviço e cozinha.

É possível perceber a presença das pequenas pastilhas de 2x2cm em diversos locais, como nos pilotis do térreo, a rampa que interliga os edifícios, nas escadas, externamente ao hall de entrada, na escada interna e ainda na composição de fachada.

¹³⁰ Reis Filho, Nestor Goulart (p. 96) *Critica ao Ecletismo*. Estado de S Paulo, 28 jun 1969. Supl Literario nº631 *apud* MACEDO, Silvio Soares – *Higienópolis e arredores: Processo de mutação de paisagem urbana*. São Paulo: Ed Pini, 1987 p. 161

O acesso às torres faz-se pelo bloco de esquina voltado para a Rua Piauí, através de escada e fornece acesso ao segundo bloco através da rampa de interligação. O térreo é ocupado em parte por jardins e pilotis, principalmente na área da entrada na esquina, onde é possível perceber a modulação estrutural utilizada nos apartamentos. Existem ainda duas unidades no térreo em cada uma das torres.

Os apartamentos são acessados pelo elevador através do hall em cada uma das torres, onde na torre da esquina há um grande painel pintado por Francisco Rebolo (1902-1980) em uma das paredes. Subindo pelo elevador chega-se ao hall social e subindo pelas escadas chega-se ao corredor de circulação de serviço, que é parcialmente aberto, possuindo cobertura, peitoril alto e uma parte vazada. O corredor tem seu piso revestido das mesmas pastilhas presentes em outros locais do edifício.

Os apartamentos de planta livre são bem iluminados pelos planos de vidro, cada uma das unidades com metragem de 160m², sendo duas unidades por pavimento, cada uma com três dormitórios. Um dos edifícios possui térreo mais oito pavimentos e o outro com térreo mais sete pavimentos, totalizando 32 apartamentos. A garagem encontra-se semienterrada, sendo possível visualizá-la através da rampa.

Em relação à planta das unidades, há uma setorização visível, onde as áreas molhadas/ de serviço ficam voltadas para a fachada dos fundos, na mesma faixa onde se encontra a circulação vertical dos blocos, o que indica racionalidade construtiva na concepção do projeto, reduzindo os custos pelo alinhamento de prumadas de água e esgoto. A planta livre com modulação possibilita que os ambientes sejam alterados sem danos estruturais. O edifício foi tombado em 1992 pelo Condephaat.



Figura 114: Planta apartamento-tipo

- Área social
- Área serviços
- Dependências empregados
- Área privativa
- Circulação



Figura 115: Painel pintado por Francisco Rebolo no hall de entrada
 Fonte: Acervo pessoal. Tirada em setembro/2011



Figura 116: Fachada posterior de uma das torres
 Fonte: Acervo pessoal. Tirada em setembro/2011



Figura 117: Fotografia do Edifício Louveira, lateral que fica de frente para a praça, 1958.

Fonte: Livro *Brazilian Builds in* LUCCHINI JÚNIOR, Edson – *Adolf Franz Heep: edifícios residenciais: um estudo da sua contribuição para a habitação coletiva vertical em São Paulo nos anos 1950*. Tese de Mestrado – FAU/Mackenzie - 2010



Figura 118: Foto da entrada a partir da R. Piauí
 Fonte: Acervo pessoal, tirada em setembro/2011



Figura119: Foto da rampa de ligação entre as duas torres
 Fonte: Acervo pessoal, tirada em setembro/2011

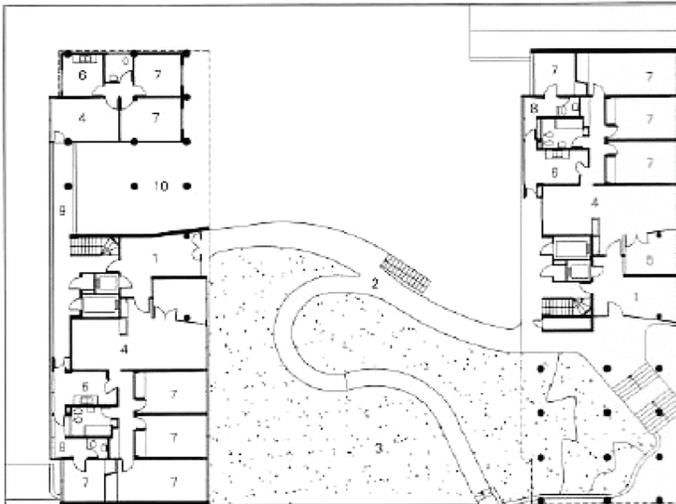


Figura 120: Pavimento Térreo

Fonte: ARTIGAS, João B. Vilanova: Caminhos da Arquitetura. São Paulo, Livraria e Editora Ciências Humanas, 1981.

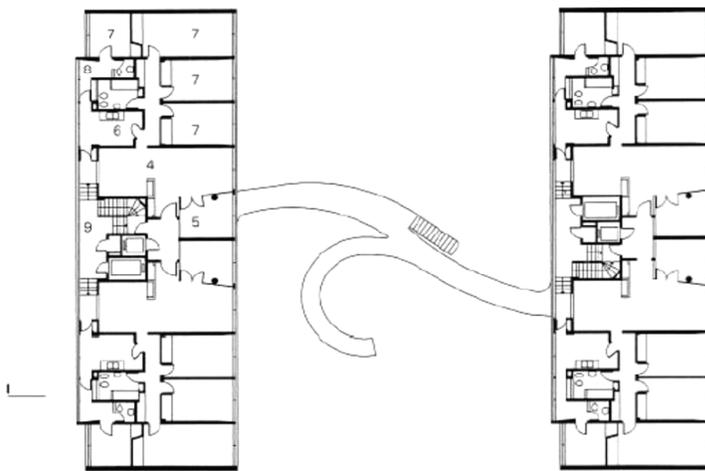


Figura121: Pavimento Tipo

ARTIGAS, João B. Vilanova: Caminhos da Arquitetura. São Paulo, Livraria e Editora Ciências Humanas, 1981.

Edifício LOUVEIRA

PRACA VILBOIM - PONTO TERMINAL DOS ONIBUS 30 e 39

APARTAMENTOS para ALUGAR

—fim de servir de modelo aos futuros locatarios do prédio, acha-se em exposição no andar térreo do bloco A, o apartamento n.º 1, completamente montado, mobiliado e decorado, com móveis e cortinas da "Tapicaria Irmãos Frere", rua Aspiruelho, 380, objetos de adorno de "Dominic", rua Xavier de Toledo, 310, livros da "Livraria Jaraguá", rua Marconi, 54, quadros e cerâmicas de artistas modernos brasileiros gentilmente cedidos pela "Galeria Domus", rua Viana de Carvalho, 11, molduras de Terzo, rua Major Diogo, 151. Para visitar o apartamento dirigir-se ao zelador.

AROUCA
FACHADURAS
FERRAGENS E FERRAMENTAS EM
GERAL PARA CONSTRUÇÕES
AVENIDA SÃO JOÃO, 69 - TEL. 31.800

PEDEIRA MORRO GRANDE, LTDA.
a maior pedreira do município da Capital
Cidade de São Paulo
RUA D. JOSÉ DE BARROS, 102 - 8.º - TEL. 34.1911
Cidade de São Paulo
ESTRADA DO COMÉD (PARQUEIZA DO G) - TEL. 31.4308

UMA CASA DE TRADIÇÃO, MAS SEMPRE NA VANGUARDIA
VITRAIS CORRADO SORGENHEIT S/A
VITRAIS E DECORAÇÕES ARQUITECTONICAS
RUA PAULO DE SEIXA LIMA, 11 - FONE 31.8181
RUA DO ADEUSAR, 112 - 8.º - FONE 31.8181
ARRENDAMENTOS EM SANGUIN, NOITE, RUA HONORATO

ALVENARIA - REVESTIMENTOS INTERIORES
E FACHADAS - ACABAMENTO DE
PEDEIRA EM GERAL EXECUTADO POR
NATALI & IRMÃOS
RUA 7 DE ABRIL, 74 - 5.º - 31.500
SÃO PAULO

**ELEVADORES
OTIS
S.A.**

Portas compensadas à prova d'água
FONE 30.2401
INDÚSTRIAS DE MADEIRAS MAYO LTDA
AV. INDUSTRIAL, 7382 - VINGA - LFEJ
TEL. 30.1. CARRÃO - CR. POSTAL, 11 - SDO. ANDRÉ

projeto
J. VILANOVA ARTIGAS
R. BENTO FREITAS, 300 - 5.º ANDAR - TEL. 38-2077

construção
PÉREZ DE MORAES & BARROS LEITE
R. CONS. CRISPINIANO, 20 - 4.º ANDAR - SALAS - 411/12

**EMPRESA NACIONAL
DE PINTURAS**
CELSO L. DE MEDEIROS
R. QUINTINO BOCAIÚVA, 71 - SALAS 403/411
FONE 32-7716

MOBIS DE AÇO PIEL S.A.
Fornecedor de
Cortinas Americanas
TEL. COPEA
para todos os apartamentos
RUA CACHOEIRA, 82
TELE. 9-304 9-3335

Stig INSTALAÇÕES ELÉTRICAS
E INSTALAÇÃO DE
SOC. TÉCNICA DE INSTALAÇÕES GERAIS S.A.
RUA MARCONI, 31 - TEL. 34.8187

OFICINA DE SERRALHEIRO
HAGY FILHO & CIA. LTDA.
SPECIALIZADA EM TUBOS E EQUIPAMENTOS PARA
CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO, GRADE, ETC.
R. MARQUÊS CAMPOS, 327 - TEL. 32-5375 - SÃO PAULO

BOMBAS CENTRÍFUGAS E ROTATIVAS
* ATUANDO EM TUBOS, DÍGROS E APARELHOS
* MANUTENÇÃO DE MÁQUINAS
* REPARAÇÃO DE MÁQUINAS
* REPARAÇÃO DE MÁQUINAS
INDÚSTRIA BRASILEIRA DE BOMBAS HIDRÁULICAS
RUA SERRA, 301 - TEL. 9-100 9-100 - SÃO PAULO

Aparelhos sanitários
DISTRIBUIDORA DE MÁQUINAS DE ENXOFRE E EQUIPAMENTOS
DIMACO LTDA.
RUA 7 DE ABRIL, 31 - 2.º - 31.500 TEL. 31.240
Cidade de São Paulo
RUA VITOR NUCCO, 710 - TEL. 9-2117 - 9-2122 - SÃO PAULO

Administração da
IMOBILIÁRIA ITAÓCA LTDA. RUA JOSÉ BONIFÁCIO, 278 - 9.º ANDAR - TEL. 32-2929

Figura 122: Anúncio de venda dos apartamentos - o nome de Artigas foi citado.
Fonte: Estado de São Paulo, O. 21 de janeiro de 1951

4.3 Edifício Lausanne: 1953

Arquiteto: Adolf Franz Heep

Local: Av. Higienópolis, 101

Construção: Construtora Auxiliar S.A

Proprietário: Nachmann Helcer

Adolf Franz Heep (1902-1978)

Alemão, nascido em Fachbach, se formou na Escola de Artes e Ofícios de Frankfurt em 1926 onde trabalhou com Adolf Meyer, seu professor, até 1928 no Departamento Municipal de Construções de Frankfurt. Durante esse período surgiram grandes assentamentos de moradia que utilizavam métodos de construção industrializada com paredes em painéis pré-fabricados e caixilharias padronizadas. Em 1928 mudou-se para Paris, ingressando no curso da *École Spéciale d'Architecture*, onde pôde trabalhar com André Lurçat e Le Corbusier, de quem foi colaborador até 1932. Após 1932 associou-se ao arquiteto Jean Ginsberg e realizou uma série de edifícios de apartamentos em Paris, como o da *Avenue Versailles* de 1933, o da *Avenue Vion-Whitcomb* de 1934 e o da *Rue des Pâtures*, de 1953.

Chegou ao Brasil em 1947 e de imediato começou como colaborador de Jacques Pilon, com quem participou da elaboração do edifício-sede do jornal O Estado de S. Paulo, onde foi feito o uso pioneiro de brise-soleil. O arquiteto trabalhou ainda com Henrique Mindlin e em 1952 abriu o próprio escritório. Uma vez estabelecido em seu escritório, atuou predominantemente no mercado imobiliário com projetos de edifícios residenciais, dentre os quais se poderia citar Edifício Ouro Verde (1952), Ibaté (1953), Icarai (1953), Lugano-Locarno(1958). Seu edifício mais conhecido possivelmente seja o Edifício Itália, de escritórios, cuja construção foi finalizada em 1953.

Foi professor na Universidade Presbiteriana Mackenzie no período entre 1958-1965 e posteriormente foi membro do Conselho de Arquitetura da Organização das Nações Unidas para os países latino-americanos. Em 1968 projetou uma cidade-satélite em Assunção, Paraguai. Em 1977, ano que antecedeu sua morte, foi homenageado em um

evento do Instituto de Arquitetos do Brasil de São Paulo – IAB/SP, organizado por Salvador Candia.

Os projetos de Franz Heep se destacaram primeiramente por terem criado um referencial de qualidade no mercado de incorporação. Alguns elementos o arquiteto utilizou em comum em alguns projetos, como características na distribuição das unidades, dispostas lado a lado com circulação vertical destacada do corpo da edificação, além de caixilharia com ventilação cruzada, floreiras, terraços que protegiam as edificações de insolação excessiva.

Diferencial do projeto:

O edifício, projetado em 1953 e entregue em 1958, localizado na Av Higienópolis, surgiu a partir da unificação de dois lotes onde em cada um havia um sobrado, adquiridos por Nachmann Helcer, dono da Construtora Auxiliar. A unificação resultou em um terreno de 50 metros de frente por 32,70m¹³¹, que faz divisa com o edifício ocupado pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

A proposta de Franz Heep teve uma implantação que se conformava ao lote, conferindo para a fachada principal a orientação nordeste. O volume resultante possui dois blocos unidos e espelhados, com dois pontos de circulação vertical (escada e elevadores) independentes e separados pela casa do zelador.

O recuo frontal de quase 10m possibilitou que se ganhasse maior altura para a edificação, que chegou a quase 52m de altura, diminuindo os escalonamentos previstos pela lei. São ao todo térreo mais 15 pavimentos, com escalonamento a partir do 14º.

O pavimento térreo situa-se 1,60m acima do nível da calçada e é acessado por duas rampas e escadas, solução que viabilizou a opção por subsolo semi-enterrado, reduzindo a inclinação das rampas de acesso. Inicialmente os elevadores não chegavam ao subsolo pela presença dos manobristas. Embora em posterior reforma os elevadores passassem a chegar no subsolo, a presença dos manobristas continuou sendo necessária em decorrência do número/arranjo possível de vagas.

¹³¹LUCCHINI JÚNIOR, Edson – *Adolf Franz Heep: edifícios residenciais: um estudo da sua contribuição para a habitação coletiva vertical em São Paulo nos anos 1950*. Tese de Mestrado – FAU/Mackenzie – 2010. p.114

No térreo da edificação há um grande painel do artista Clovis Graciano pintado a óleo na parede que dá acesso ao hall de elevadores. Possui ainda dois apartamentos. Nos demais andares, do 1º ao 13º são 4 unidades por andar, cada uma com 175m²; o 14º possui unidades de 152m² devido ao escalonamento e o 15º com maior escalonamento possui três unidades, uma com 263m² e duas com 133m², totalizando 61 unidades.

A edificação possui setorização de áreas molhadas, que ficam no fundo, próximo à área de circulação vertical, o que demonstra preocupação com a racionalidade construtiva, através do alinhamento das prumadas de água e esgoto.

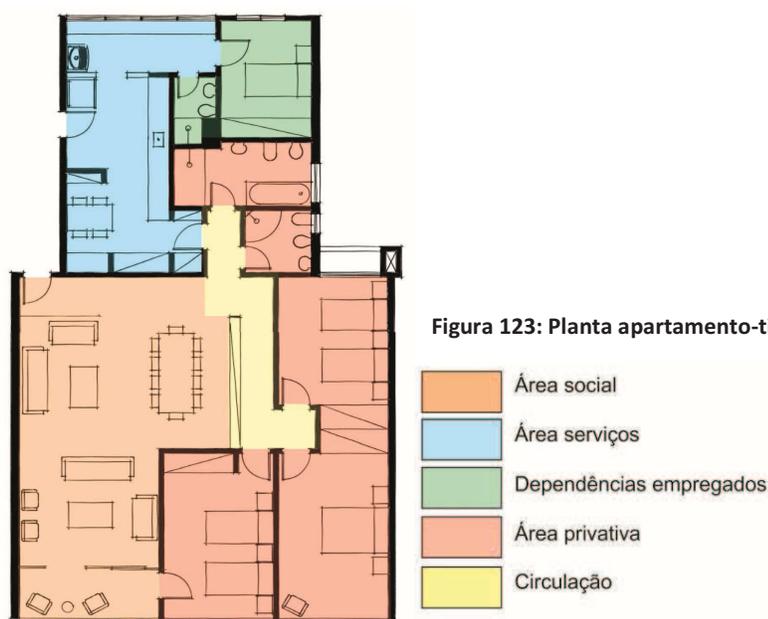
O tratamento da fachada principal é um dos elementos mais marcantes da edificação. O térreo com pilotis tem áreas onde os vazios são preenchidos por cobogós octogonais nas áreas onde há apartamentos. No restante da fachada não aparece mais da estrutura iniciada pelos pilotis, mas as grandes venezianas coloridas que vão do chão ao teto ditam o ritmo, cortadas visualmente apenas pelas lajes dos andares. Essas venezianas de correr feitas em alumínio tem aletas móveis, que são reguláveis, permitindo controle da insolação. Além das venezianas, por detrás delas, há ainda caixilhos de vidro e de madeira; a parte inferior – na altura de um peitoril convencional - se abre como uma janela max-ar invertida e a parte de cima possui folhas de vidro que correm, deslizando sobre um perfil de madeira. São resultantes de grande detalhamento realizado com ajuda do engenheiro Alzik Helcer, um dos responsáveis pela obra.

Conforme Alzik, citado por Lucchini Jr. *“Segundo eles, a idéia de uma fachada inteira com venezianas de alumínio coloridas, sem nenhuma alvenaria, nem terraços e reentrâncias, tornaria o edifício caro pra executar, além de significar um fracasso de vendas. Porém, definitivamente, não foi isso que aconteceu. Tivemos muito lucro com o Lausanne. Claro que os caixilhos ficaram caros, porém, meu bom relacionamento com a Ajax (empresa de caixilhos de alumínio) fez com que o preço fosse mais baixo que os de mercado. Além disso, o que gastamos nos caixilhos, economizamos no resto, pois o projeto era tão racional e foi tão bem detalhado, com mais de 250 pranchas, que não tínhamos perdas na execução.”*¹³²

¹³² LUCCHINI JÚNIOR, Edson – *Adolf Franz Heep: edifícios residenciais: um estudo da sua contribuição para a habitação coletiva vertical em São Paulo nos anos 1950*. Tese de Mestrado – FAU/Mackenzie – 2010. p126

As demais fachadas possuem simetria, mas receberam acabamentos mais simples, como pastilhas brancas; nas laterais predominam áreas fechadas por alvenaria com poucas aberturas, porém similares às da fachada frontal. Franz Heep fez detalhamentos construtivos que definem um edifício com um padrão de acabamento notadamente diferenciado, que enriquecem sua arquitetura e a destacam. O edifício é um exemplo da racionalidade tanto no sentido construtivo quanto em relação a sua composição, que utilizou geometria e pureza na linguagem, onde a padronização não significou monotonia ou uma arquitetura pouco interessante.

Dentre os detalhamentos, além das venezianas estão a grade de proteção contínua da escada que substitui os corrimãos, os cobogós e todos os demais caixilhos da edificação. Outros elementos menos comuns receberam detalhamentos, como móveis do hall, luminárias e arandelas. Segundo Lucchini Jr.¹³³, há apenas três modificações do projeto original, a saber: fechamento dos terraços do 15º andar, diminuição no número de cores das venezianas da fachada principal de cinco para três (em projeto: verde, branco, vermelho creme e azul e na construção: verde, vermelho e branco) e grades e guaritas posicionadas no alinhamento com a via.



¹³³ *ibid.*, p.131



Figura 124: Perspectiva Lausanne - Fotografia de Fernando Martinelli do quadro que contém o desenho original, desenhado por Franz Heep, encontrado no escritório do engenheiro Aizik Helcer em São Paulo.

Fonte: LUCCHINI JÚNIOR, Edson – *Adolf Franz Heep: edifícios residenciais: um estudo da sua contribuição para a habitação coletiva vertical em São Paulo nos anos 1950*. Tese de Mestrado – FAU/Mackenzie – 2010.



Figura 125: Lausanne em construção

Fonte: LUCCHINI JÚNIOR, Edson – *Adolf Franz Heep: edifícios residenciais: um estudo da sua contribuição para a habitação coletiva vertical em São Paulo nos anos 1950*. Tese de Mestrado – FAU/Mackenzie – 2010.



Figura 126: Fachada dos fundos



Figura 127: Foto do hall de entrada – detalhe da pintura a óleo de Clóvis Graciano

Fonte: LUCCHINI JÚNIOR, Edson – *Adolf Franz Heep: edifícios residenciais: um estudo da sua contribuição para a habitação coletiva vertical em São Paulo nos anos 1950*. Tese de Mestrado – FAU/Mackenzie – 2010.

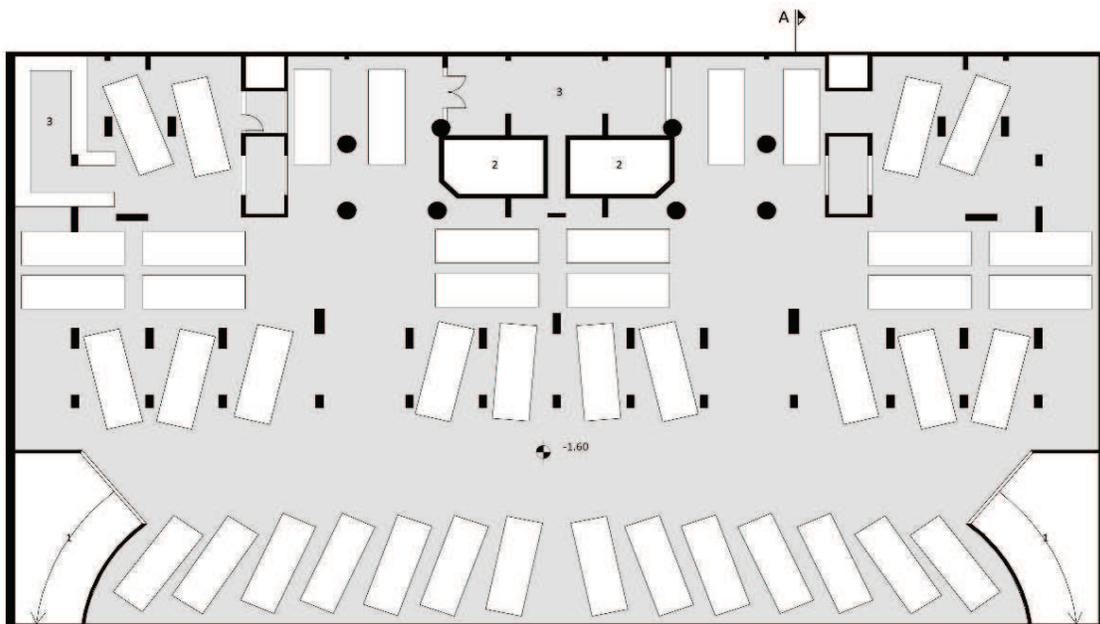


Figura 128: Pavimento Subsolo

Fonte: LUCCHINI JÚNIOR, Edson – *Adolf Franz Heep: edifícios residenciais: um estudo da sua contribuição para a habitação coletiva vertical em São Paulo nos anos 1950*. Tese de Mestrado – FAU/Mackenzie – 2010.

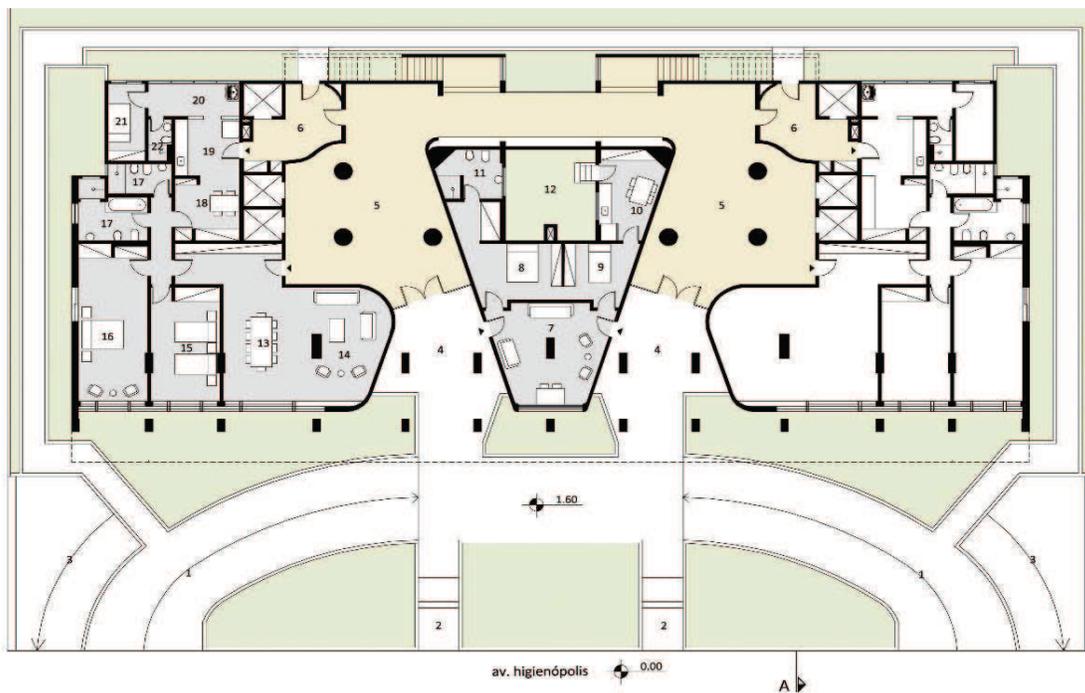


Figura 129: Pavimento térreo

Fonte: LUCCHINI JÚNIOR, Edson – *Adolf Franz Heep: edifícios residenciais: um estudo da sua contribuição para a habitação coletiva vertical em São Paulo nos anos 1950*. Tese de Mestrado – FAU/Mackenzie – 2010.



Figura 130: Pavimento Tipo – 1º ao 13º andar – apartamentos de 175m²

Fonte: Fonte: LUCCHINI JÚNIOR, Edson – *Adolf Franz Heep: edifícios residenciais: um estudo da sua contribuição para a habitação coletiva vertical em São Paulo nos anos 1950*. Tese de Mestrado – FAU/Mackenzie – 2010.



Figura 131: 14º Pavimento – apartamentos de 152m²

Fonte: Fonte: LUCCHINI JÚNIOR, Edson – *Adolf Franz Heep: edifícios residenciais: um estudo da sua contribuição para a habitação coletiva vertical em São Paulo nos anos 1950*. Tese de Mestrado – FAU/Mackenzie – 2010.



Figura 132: 15º Pavimento – apartamentos de 133m² e 263m²

Fonte: Fonte: LUCCHINI JÚNIOR, Edson – *Adolf Franz Heep: edifícios residenciais: um estudo da sua contribuição para a habitação coletiva vertical em São Paulo nos anos 1950*. Tese de Mestrado – FAU/Mackenzie – 2010.



Figura 133: Pavimento 15º andar – apartamento de 263m² e opções de 133m²

Fonte: Fonte: LUCCHINI JÚNIOR, Edson – *Adolf Franz Heep: edifícios residenciais: um estudo da sua contribuição para a habitação coletiva vertical em São Paulo nos anos 1950*. Tese de Mestrado – FAU/Mackenzie – 2010.

HIGIENOPOLIS

LUXUOSOS APARTAMENTOS — EM EXPOSIÇÃO
AVENIDA HIGIENOPOLIS, 101 — EDIFÍCIO LAUSANNE

Em magnífico edifício, situado entre as ruas Sabará e Itambé, vendemos finíssimos apartamentos, **TODOS DE FRENTE, COM GARAGEM**, e as seguintes acomodações: living e sala de jantar ligados, terraço nobre, 3 dormitórios sendo 2 com armários embutidos, 2 finos banheiros em côr, copa e cozinha com armários embutidos, terraço de serviço, quarto e w.c. de empregada. Predio de esmerado acabamento, com 2 apartamentos por andar, servidos por 3 amplos elevadores. Entrada Cr\$ 650.000,00; até as chaves Cr\$ 500.000,00 e o saldo em 5 anos, pela T. Price, com juros de 12% ao ano.

PREÇO DE CADA Cr\$ 2.150.000,00

Tratar: **ESCRITÓRIO IMOBILIÁRIO WASHINGTON HELOU** — Rua Libero Badaró, 182 - 8.º andar - Fones: 33-3311 - 36-0727 - 36-0221 e 36-3406. — (Filiado ao Sindicato dos Corretores de Imóveis).

Figura 134: Anúncio de exposição dos apartamentos.
Fonte: Estado de São Paulo, O. 07 de outubro de 1956

4.4 Edifício Paulicéia: 1953

Arquiteto: Jacques Pilon e Giancarlo Gasperini

Av Paulista, 960 e São Carlos do Pinhal – Jardim Paulista

Construção: -

Proprietário: Sul América Capitalização S.A

Jacques Pilon (1905-1962)

Jacques Emile Paul Pilon, nascido em Le Havre – França - teve importante atuação na arquitetura brasileira. Sua chegada ao Brasil ocorreu quando tinha apenas 5 anos de idade, mas voltou à Paris para concluir seus estudos, onde cursou arquitetura na *École des Beaux-Arts* em 1927, retornando ao Rio de Janeiro em 1933.

Em 1934 uniu-se ao engenheiro Francisco Matarazzo Neto e abriu o escritório Pilmat, que elaborou projetos entre 1935 e 1939 e participou de concursos para importantes projetos em São Paulo, como o do Viaduto do Chá em que obteve o terceiro lugar (o ganhador foi Elisiário Bahiana) e o Edifício Matarazzo em que obteve o segundo lugar (o ganhador foi o escritório Severo e Villares).

Em 1935 foi chamado pelo diretor da Divisão Municipal de Bibliotecas para a construção da sede da Biblioteca Municipal (Biblioteca Mário de Andrade) sob a justificativa de que era o único arquiteto a ser encontrado, sendo todos os outros engenheiros-arquitetos, o que não era inteiramente uma verdade, pois havia outros arquitetos com formação similar exercendo a profissão nesse período, como Oswaldo Bratke, Júlio de Abreu, Álvaro Vital Brasil, Gregori Warchavchik e Rino Levi, entre outros. O resultado foi um edifício que ficava entre art déco, clássico (embora o acesso monumental seja atribuído a intervenção de Prestes Maia) e moderno.¹³⁴

Após esse período, Pilon abriu escritório próprio e passou a contar com colaboradores diversos como Herbert Duschenes, Franz Heep, Giancarlo Gasperini, entre

¹³⁴ FRANCO, Tiago Seneme. *A trajetória de Jacques Pilon no Centro de São Paulo – análise das obras de 1940 a 1947*. Tese de Mestrado. FAU/ Mackenzie – 2009 p. 46

outros. O arquiteto, em 25 anos de produção em São Paulo – entre 1935 e 1960 - realizou cerca de 60 projetos no centro da cidade, sendo a maioria de edifícios de escritórios ou residências.

Giancarlo Gasperini (1926 -)

Nascido em Castellmare – Itália em 1926 cursou arquitetura na *Università degli Studi* de Roma entre 1944-1946, quando se mudou para o Rio de Janeiro, finalizando o curso na Faculdade Nacional de Arquitetura da Universidade do Brasil. Tendo conhecido Jacques Pilon enquanto fazia estágio e a partir de seu convite, passou a trabalhar em seu escritório, se mudando para São Paulo. Nesse período Franz Heep trabalhava no escritório (saindo em 1950) e sua linguagem moderna racionalista exerceu grande influência na arquitetura de Gasperini.

Os primeiros edifícios realizados por Gasperini foram os edifícios João Mendes (1953), Brasil Seguros (1955), Barão de Iguape (1955), Casa da Cultura Francesa (1958), nos quais pode desfrutar de grande autonomia na realização de tais projetos. Deixou o escritório de Jacques Pilon em 1958 e acabou por se filiar a Plínio Croce e Roberto Aflalo, que já trabalhavam juntos.

Desde o fim da década de 1950 a produção arquitetônica do arquiteto é diversificada com projetos de escritórios, edifícios residenciais, comerciais, institucionais, urbanísticos.

O arquiteto assumiu ainda o cargo de professor na Universidade de São Paulo após ter concluído seu doutorado em 1973 e a partir de 1996 atua no cargo de livre docência, auxiliando na pós graduação.¹³⁵

Diferencial do Projeto:

O projeto do Edifício Pauliceia e São Carlos do Pinhal encontra-se em um grande terreno de 500m² que se inicia na Av. Paulista e atravessa toda a quadra, chegando a R. Carlos do Pinhal. Anterior à sua construção existia no local o primeiro casarão da Av., que

¹³⁵ Consultado a partir da plataforma Lattes em <<https://sistemas.usp.br/tycho/CurriculoLattesMostrar?codpub=37A0AD10FDB3>>. Consultado em março/2012.

pertencia ao empresário dinamarquês Adam Von Bullow, antigo dono da Cervejaria Antártica.¹³⁶

No fim da década de 1990 o edifício apresentava caldeira e casa de máquinas, alvo de reforma em 2005. O edifício é um dos poucos remanescentes residenciais da Av. Paulista (ao todo são somente 11) Em 2010 foi tombado pelo Condephaat, passando a fazer parte do Patrimônio Histórico do Estado de São Paulo.

A implantação das duas torres paralelas foi pensada com uma área comum entre elas de jardins, que resultam em 30m de distância entre as torres, além dos grandes recuos defronte as edificações. Segundo a tese de Carvalho e Silva, as primeiras versões do projeto traziam a concepção de um “*edifício-conjunto*”¹³⁷, onde os edifícios seriam dispostos perpendicularmente com a frente de uma das torres voltada para a Av. Paulista e haveria um cinema voltado para o público em geral.

Em cada uma das torres há 23 pavimentos com 120 apartamentos com metragem entre 70m² e 193m² dispostos de forma que todas as salas e quartos fiquem voltados para as maiores fachadas, o que colabora para uma boa luminosidade e ventilação. As áreas molhadas ficam concentradas próximas à área de circulação vertical. O desenho das plantas merece destaque pela diversidade de programas existentes, com apartamentos de 1 a 4 dormitórios.

Segundo Carvalho e Silva, nas plantas se verificam ainda, uma mudança significativa na concepção dos espaços da casa, que eram impulsionadas tanto pela racionalização crescente da construção vertical (no caso da concentração de áreas molhadas e de circulação) quanto pela simplificação do programa habitacional (mais perceptível em apartamentos de classe média e alta), segundo ela “*genericamente composto por um ambiente que congregava as funções de sala de estar e de jantar, dormitórios e cozinha e áreas de serviço de dimensões reduzidas e quarto de empregada, a essa altura já definitivamente assimilado aos apartamentos. A eliminação do hall e a diminuição dos*

¹³⁶ Informação presente no jornal Estadão de 30 de março de 2009.

¹³⁷ CARVALHO E SILVA, Joana Mello - *O arquiteto e a produção da cidade: a experiência de Jacques Pilon em perspectiva (1930-1960)*. Tese de mestrado FAU/USP – março 2010 p.213

*corredores de circulação, assim como a presença de uma única sala revela uma maior integração entre os espaços de estar e de repouso, permanecendo a área de serviço separada por uma entrada independente.*¹³⁸

O volume tem nas fachadas linhas retas, uso de pastilhas e nenhum outro tipo de ornamentação. As grandes janelas de cada uma das unidades não permitem distinguir os apartamentos externamente. A entrada do edifício pela Av. Paulista é marcada por uma laje que parece solta da estrutura e o térreo tem a presença de robustos pilotis que marcam a estrutura e definem o térreo que dá continuidade ao jardim entre os edifícios. Já a entrada pela R. Carlos do Pinhal não é possível ser visualizada externamente pela presença de muro.

¹³⁸ Idem, op.cit. p. 215



Figura 135: Fachada Ed. Pauliceia

Fonte: disponível em <http://www.aflalোগasperi.com.br/> acessado em mar/2012

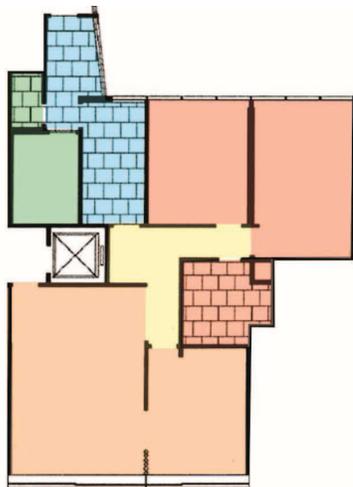


Figura 136: Planta apartamento-tipo - 2 dormitórios





Figura 137: Vista da cobertura que demarca a entrada do Ed. Paulicéia

Fonte: Acervo pessoal. Tirada em setembro/2011



Figura 138: Vista da entrada pela R. São Carlos do Pinhal

Fonte: Acervo pessoal. Tirada em setembro/2011



Figura 139: Pavimento tipo – em laranja a tipologia A, em amarelo a B e em vermelho a C
 Fonte: Revista Acrópole, 246 de 1959.

ESCOLHA... E MORE MELHOR DENTRO DE 6 MESES!
 O Edifício Paulicéia será entregue antes de agosto!

TIPO A - 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro social, quarto de empregada, toaleta de serviço e terraço com tanque.

TIPO B - 3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro social, quarto de empregada, terraço com tanque e toaleta de serviço.

TIPO C - 1 dormitório, sala, cozinha, banheiro social, terraço com tanque e toaleta de serviço.

TIPO D - 3 dormitórios, 1 salão, 2 banheiros sociais, amplo quarto de empregada, terraço com tanque e toaleta de serviço.

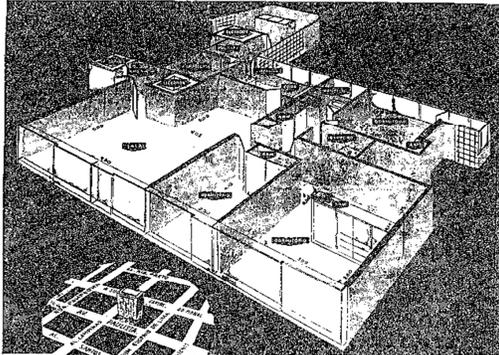
Figura 140: Tipologias presentes nas torres
 Fonte: Estado de São Paulo, O – março/1953



Figura 141: Vista a partir da Av. Paulista 1958
 Fonte: Revista Acrópole nº246, 1958, p. 205

O NEGÓCIO MAIS VANTAJOSO QUE V. PODE FAZER!

SULACAP LHE DÁ **70%** DE FINANCIAMENTO EM 10 ANOS PARA A COMPRA DE SEU APARTAMENTO



ENTREGA ATÉ AGOSTO DE 1958

— no magnífico EDIFÍCIO —
"PAULICÉIA"
 AVENIDA PAULISTA, 960

- todos os apartamentos de frente
- muros com espessura de 30 cm de aço
- acabamento em mármore e azulejos
- elevadores modernos de 1000 kg
- aquecimento central com radiadores de ferro
- água quente em todos os apartamentos
- piscinas e jardins
- segurança com guarda-chuva

Qualidade excepcional e qualidade e o atendimento de primeira classe.

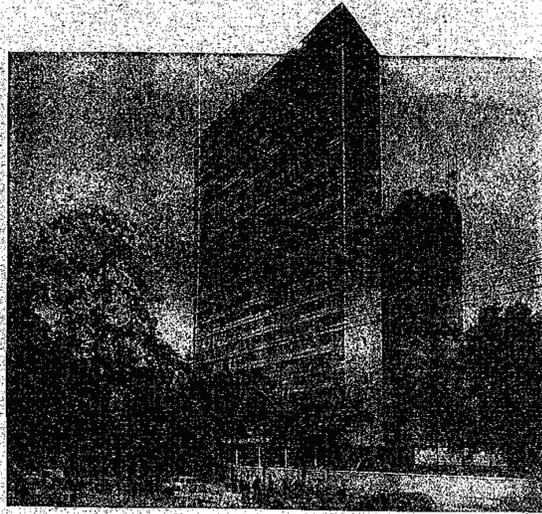
Vendas e informes completos no local, das 9 às 22 horas, e também em
SUL AMÉRICA CAPITALIZAÇÃO, S. A.
 Rua Anchieta, 35 (Edifício Sulacap) — Divisão Imobiliária — São Paulo
 OPORTUNIDADE ÚNICA PARA UM EXCELENTE NEGÓCIO!

4 TIPOS DE APARTAMENTOS À SUA ESCOLHA

107, 88 SMRS —
 70% ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES
 70% FINANCIADOS EM 10 ANOS (R. 10% a.m.)
 EM PARCELAS ANUAIS E PRESTAÇÕES MENSAIS



ANTES DE AGOSTO, V. JÁ PODERÁ ESTAR MORANDO AQUI!



Entrega até o mês de agosto próximo

EDIFÍCIO
"PAULICÉIA"
 AVENIDA PAULISTA, 960
 (entre os Alameda Espírita de Lira e Complexo)

UM DOS MAIS CONFORTÁVEIS E BEM CONSTRUÍDOS EDIFÍCIOS DE S. PAULO

- UM EMPENHAMENTO GARANTIDO PELA SULACAP
- No Arranha-Paulista — o mais alto prédio de São Paulo em altura, beleza e dignidade — você pode morar em um apartamento de 600 m² de área útil, com todos os confortos e serviços modernos e completos. Com todos os apartamentos de frente, aquecimento central com radiadores de ferro, água quente em todos os apartamentos, elevadores modernos de 1000 kg, piscinas e jardins, segurança com guarda-chuva, etc.
- Você já pode começar a morar em um apartamento de primeira classe, pagando apenas 10% de sinal e 20% até a entrega das chaves.
- 10% DE SINAL — 20% ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES
 - 70% FINANCIADOS EM 10 ANOS (R. 10% a.m.) EM PARCELAS ANUAIS E PRESTAÇÕES MENSAIS



AQUECIMENTO CENTRAL COM TUBULAÇÃO DE COBRE
 PAINELADOR AMERICANO
 1 ELEVADORES SOCIAIS E DE SERVIÇO

ESCOLHA O TIPO DE APARTAMENTO QUE MAIS LHE CONVENIR:

TIPO A	TIPO C
2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, closet, varanda, garagem, etc.	3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, closet, varanda, garagem, etc.
TIPO B	TIPO D
3 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, closet, varanda, garagem, etc.	4 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, closet, varanda, garagem, etc.

Vendas e informes completos no local, das 9 às 22 horas e também em
SUL AMÉRICA CAPITALIZAÇÃO, S. A.
 Rua Anchieta, 35 (Edifício Sulacap) — Divisão Imobiliária — São Paulo

Figura 142: Anúncio de venda dos apartamentos - fazem referência a porcentagem que poderia ser financiada, além de características atraentes, como localização, acabamentos utilizados, aquecimento central, parque interno de 6000m²
 Fonte: Estado de São Paulo, janeiro e março/1953



Figura 143: O casarão de Von Bülow - construção no terreno anterior à construção do Edifício Paulicéia
 Fonte: disponível em <http://www.estadao.com.br/especiais/avenida-paulista---120-anos-de-transformacoes,154549.htm> acessado em mar/2012

4.5 Edifício Guaimbe: 1964

Arquiteto: Paulo Mendes da Rocha e João Eduardo

Local: R. Haddock Lobo, 1477 – Cerqueira César

Construção: -

Proprietário: -

Paulo Mendes da Rocha (1928 -)

Nascido em Vitória, fez o curso de arquitetura na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie em 1954. A partir de convite de Vilanova Artigas, passou a lecionar em 1959 na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – durante a ditadura foi afastado, proibido de lecionar, regressando em 1980 e se tornando professor titular em 1998.

Ao lado de Artigas, Paulo Mendes esteve presente no que se chamou de Escola Paulista de arquitetura moderna. Seus projetos transparecem uma preocupação com o desenho de formas puras, funcionalidade, síntese espacial que tem por intenção facilitar também a compreensão por parte do usuário, há uma correspondência clara e precisa entre estrutura e arquitetura.

O arquiteto ganhou vários concursos de projetos e teve participações importantes em outros, como para o anteprojeto do Centro Cultural George Pompidou (1971). Alguns importantes projetos seus são a reforma da Pinacoteca (1993-1998), o projeto do Museu Brasileiro da Escultura (MuBE – em 1995), inovador por ser um museu sem acervo fixo, a famosa Casa Gerassi (1989), entre outros. Foi ganhador do Premio Pritzker em 2006, instituído pela Hyatt Foundation, sediada em Los Angeles, EUA.

Diferencial do projeto:

O edifício construído na Rua Haddock Lobo localiza-se em um terreno de frente estreita e apresenta interessante solução arquitetônica para lidar com essa particularidade. É concebido como *“uma lâmina com 7 metros de vão sustentada por duas cortinas de*

concreto armado nas faces laterais.”¹³⁹ Em decorrência do lote, a presença de jardins é menor, mas em contrapartida o térreo é praticamente livre, contando apenas com entrada recuada em relação ao restante dos andares, hall de acesso aos elevadores e recepção/portaria interna. O estacionamento é subterrâneo.

A fachada noroeste – frontal e com maior incidência solar foi protegida por um brise-soleil horizontal contínuo em toda a extensão desenvolvido pelo arquiteto com exclusividade para o edifício e, dessa forma, pôde ser mantida toda envidraçada, dividida em quatro grandes painéis de correr, no espaço onde pode ser montada sala de estar/ jantar/ TV logo na entrada do apartamento.

A fachada nordeste - esquerda, onde estão cozinha e área de serviço há grandes painéis de janelas basculantes, com uma faixa central onde todas as bacias com abrem a partir de um pequeno peitoril. Os quartos têm janelas grandes com venezianas de enrolar.

Na outra fachada lateral - sudoeste, a direita de quem olha para o edifício está a sala de jantar, o banheiro curvo que ocupa posição de destaque na planta e a circulação ao redor dele por onde se acessam os quartos. Neste caso houve o cuidado de usar a própria parede para criar brises verticais que controlam a insolação e entre os quais se localizam janelas.

O volume tem como principal material utilizado o concreto aparente e lajes nervuradas, que possibilitam que não existam pilares.

A planta livre tem grande continuidade de espaços, possibilitando usos variados e dá-se pela ausência de corredores. Possui uma unidade por andar e cada uma delas conta com três dormitórios, sendo uma suíte, cozinha, sala de jantar, sala de estar ampla, área de serviços e quarto com banheiro para empregada. Do hall de entrada é acessada a entrada social e de serviços da unidade. Ao todo são 13 andares mais o térreo e subsolo.

Interessante perceber que a planta do apartamento tem um conceito diferente das presentes nos outros edifícios escolhidos, talvez por tratar-se do mais recente dentre os analisados, mas possui a proposta de um espaço que ganhou fluidez e que poderia ter diferentes usos não só pela planta livre, mas pela forma que os ambientes foram dispostos, em continuidade e sem a ênfase de uma hierarquia, o que não foi encontrado nas plantas

¹³⁹ ROCHA, Paulo Mendes da. *Paulo Mendes da Rocha : projetos 1957-1999 Paulo Mendes da Rocha - organização: Rosa Artigas. São Paulo, SP: Cosac Naify, 2006. p.166*

dos apartamentos pesquisados das décadas precedentes de 1940 e 1950. Apenas os quartos ficam mais reservados, a área mais social do apartamento não foi subdividida, o que poderia comportar usos diferenciados. Cada apartamento 115 m² e há uma cobertura duplex de 330m².

A proposta era que as duas laterais portantes do edifício fossem executadas com formas metálicas deslizantes e reaproveitáveis, permitindo concretagem contínua até o último andar e travamentos intermediários em três pontos. Ainda que não tenha sido concretizada tal solução, demonstrava o desejo do arquiteto de experimentação nas soluções estruturais e construtivas.



Figura 144: Foto mostrando todo o edifício
Fonte: Fonte: Acrópole n.343, set. 1967



Figura 145: Foto do edifício da década de 1970
Fonte: SOMEKH, Nadia. A cidade vertical e o urbanismo modernizador. São Paulo: Studio Nobel, 1997

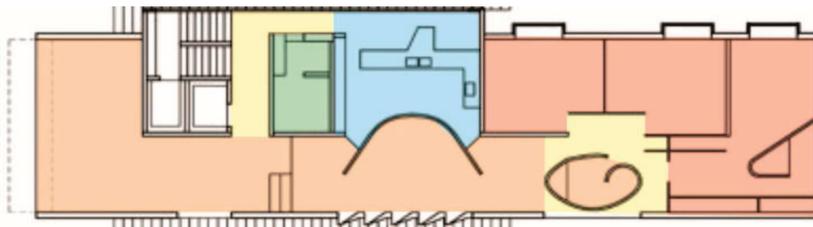


Figura 146: Planta apartamento-tipo

- Área social
- Área serviços
- Dependências empregados
- Área privativa
- Circulação

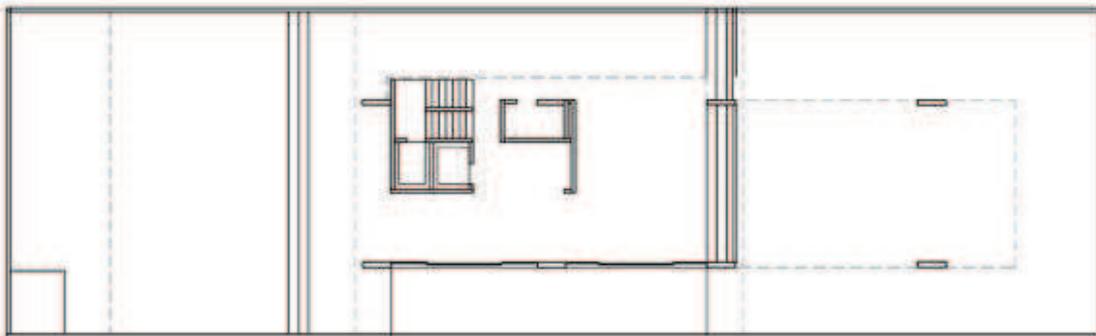


Figura 147: Pavimento térreo

Fonte: ROCHA, Paulo Mendes da. *Paulo Mendes da Rocha : projetos 1957-1999 Paulo Mendes da Rocha - organização: Rosa Artigas. São Paulo, SP: Cosac Naify, 2006.*

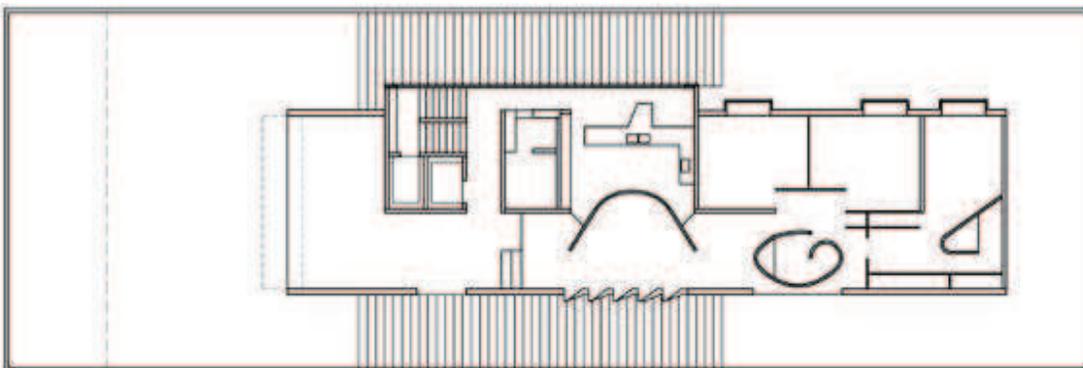


Figura 148: Pavimento Tipo

Fonte: ROCHA, Paulo Mendes da. *Paulo Mendes da Rocha : projetos 1957-1999 Paulo Mendes da Rocha - organização: Rosa Artigas. São Paulo, SP: Cosac Naify, 2006.*

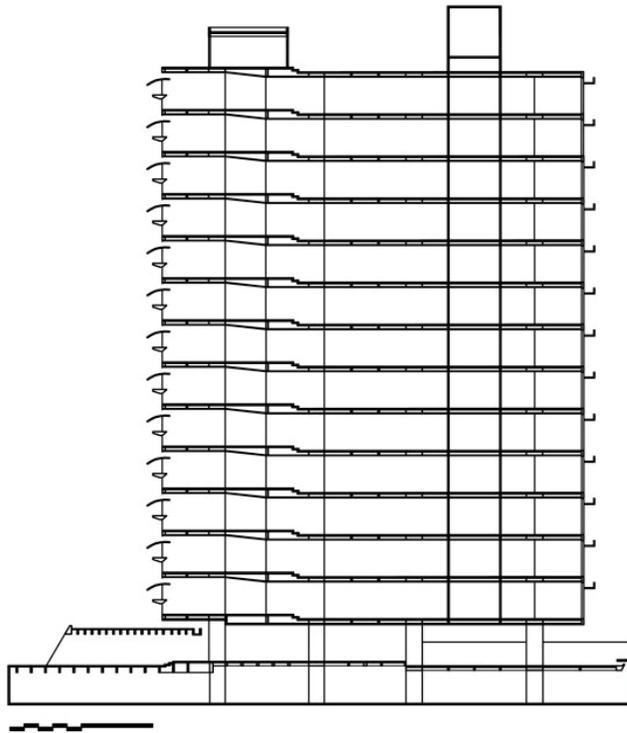


Figura 149: Corte Longitudinal

Fonte: ROCHA, Paulo Mendes da. *Paulo Mendes da Rocha : projetos 1957-1999 Paulo Mendes da Rocha* - organização: Rosa Artigas. São Paulo, SP: Cosac Naify, 2006.

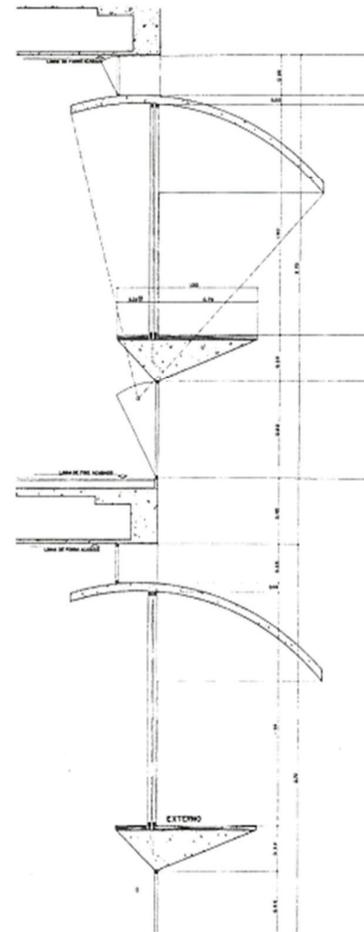


Figura 150: Detalhe do brise feito para a fachada frontal do edifício

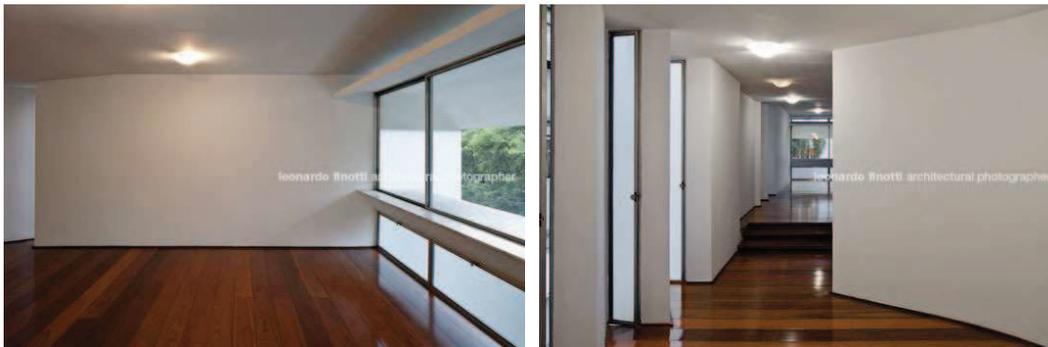
Fonte: Fonte: ROCHA, Paulo Mendes da. *Paulo Mendes da Rocha : projetos 1957-1999 Paulo Mendes da Rocha* - organização: Rosa Artigas. São Paulo, SP: Cosac Naify, 2006.



Figura 151: Fachada frontal - Detalhe fachada envidraçada com o brise-soleil contínuo em toda sua extensão
Fonte: Acervo pessoal. Tirada em setembro/2011



Figura 152: Hall de entrada térreo
Fonte: Acervo pessoal. Tirada em setembro/2011



Figuras 153 e 154: Imagens internas - imagem a partir da porta de entrada e a partir da sala de jantar em direção a fachada frontal

Fonte: disponível em <http://leonardofinotti.com/projects/guaimbe-building> acessado em dez/2012

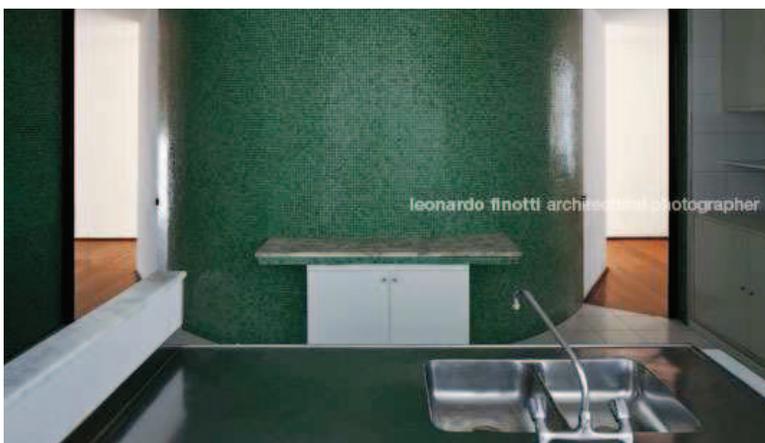


Figura 155: Imagem interna - detalhe da parede interna da cozinha, em pastilha original

Fonte: disponível em <http://leonardofinotti.com/projects/guaimbe-building> acessado em dez/2012

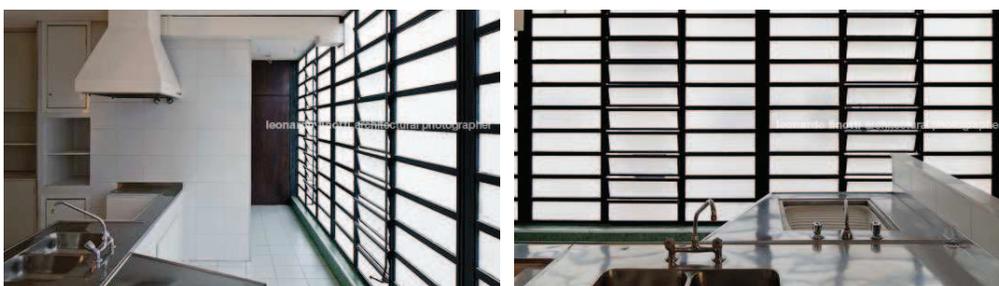
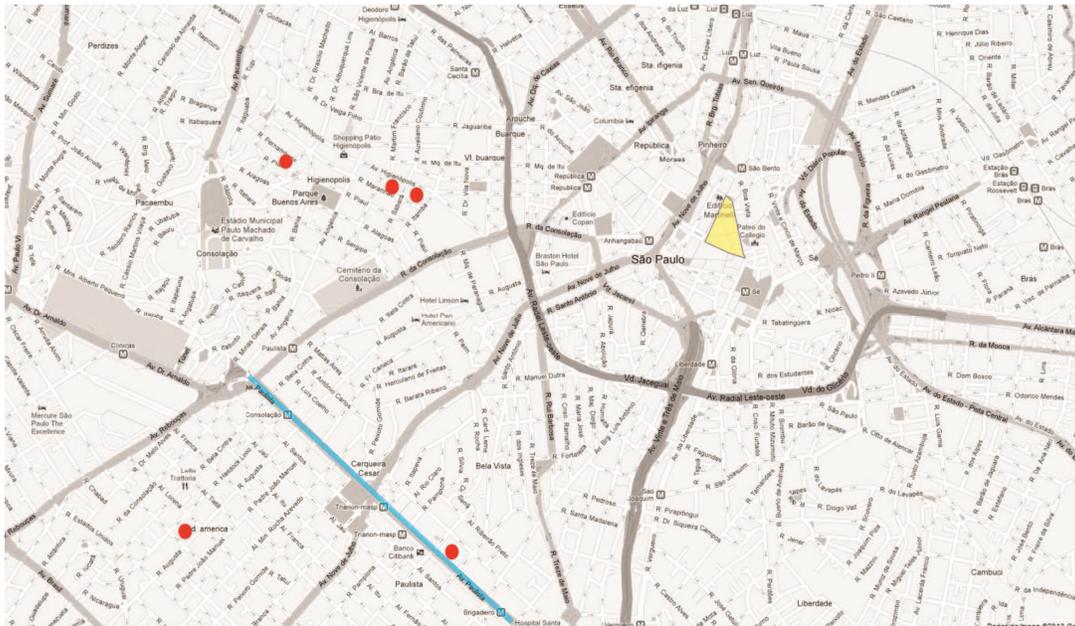


Figura 156: Imagens internas - cozinha e detalhe da pia e o tanque na mesma peça

Fonte: disponível em <http://leonardofinotti.com/projects/guaimbe-building> acessado em dez/2012

4.6- Análise dos projetos escolhidos:

Os cinco edifícios apresentados possuem localização em Higienópolis ou nas proximidades da Av. Paulista e estão distribuídos em um período que vai das décadas de 1940 a 1960. Nesse curto período de distancia entre eles é possível perceber alteração nas tipologias apresentadas.



- Edifícios estudados
- ▲ Triângulo central histórico
- Av. Paulista

Figura 157: Delimitação área dos edifícios
Fonte: <https://maps.google.com.br/>

Partindo cronologicamente do primeiro ao último, o Prudência e Capitalização, cujo projeto data de 1944, apesar de seus diferenciais possuía características observadas em outros anúncios da mesma época voltados para classes mais altas: amplos ambientes, grande quantidade de quartos e dependências de empregados. Sua planta assemelhava-se mais ao que poderíamos ter de uma casa da época que o antecedeu.

Era mostrado nos anúncios de 1951 com todos seus atributos, como sendo majestoso e “*sem par na América do Sul*”. Eram ressaltados aspectos como o ar

condicionado com controle individual “*o único do Brasil com ar quente e frio controlado em cada compartimento*”, seus cômodos e os acabamentos internos sofisticados como armários embutidos em perobinha em todos os quartos, copa e cozinha com mesas e pia em mármore de Carrara, pisos em mármore, elevadores privativos. Além dos equipamentos de uso comum como playground, lavanderia no subsolo, garagem, jardins assinados por Burrell Marx. Suas características tornavam-no luxuoso e portador de status.

Certamente era um apartamento bastante diferenciado do padrão da maioria dos demais anunciados tanto pelas novidades trazidas quanto por seu valor de venda. Embora seja difícil estabelecer um paralelo do valor dos apartamentos, outros como o João Ramalho (anúncio de 1956), também considerado luxuoso era anunciado por Cr\$1.280.000,00 enquanto o Prudência era anunciado por Cr\$ 2.200.000,00 e outros eram encontrados até por Cr\$600.000,00 em localização considerada boa.

Apesar disso, apenas cinco meses após o primeiro anúncio encontrado eram anunciadas as últimas unidades. Mesmo que houvesse financiamento de 90% do valor do imóvel e houvesse a facilidade de ser aceito como parte do pagamento terrenos ou a própria residência, podemos entender que era um edifício somente para aqueles que dispunham de maior poder aquisitivo. Não figurava entre os anúncios que poderíamos considerar dos mais chamativos, não chegava a ocupar um grande espaço nas páginas de imóveis e em nenhum deles foi encontrada a planta do apartamento-tipo. No entanto, suas qualidades o colocavam como exemplar de “vanguarda”, que possivelmente estaria de acordo com o que as elites que já haviam visto no apartamento uma boa possibilidade de moradia buscavam.

O Edifício Louveira, cujo projeto data de 1946 figurava em um jornal da década de 1950 e era anunciado como apartamento para locação, cujo exemplar de exposição possuía um interior moderno, a perceber pelas lojas nas quais haviam sido comprados os objetos e livros, conforme descrito no anúncio “*completamente montado, mobiliado e decorado, com móveis e cortinas da “Tapeçaria Irmãos Freire”, rua Aspicuelia, 380, objetos de adorno de “Dominici”, rua Xavier de Toledo,310, livros da “Livraria Jaraguá”, rua Marconi, 54, quadros e derâmicas de artistas modernos brasileiros gentilmente cedidos pela “Galderia Domus”, rua Vieira de Carvalho, 11, molduras da Terza, rua Major Diogo, 151*” . Apesar de estar localizado no bairro de Higienópolis possuía uma configuração de planta mais

simplificada e menor que o Prudência, o que denota outro tipo de público alvo. Em relação ao desenho das unidades, a única circulação que distribui os cômodos mais privativos é o corredor que dá acesso aos quartos e banheiro e não há a presença de vestíbulo.

Analisado através do anúncio, o projeto poderia passar despercebido principalmente porque seus aspectos mais importantes não estavam presentes. Nenhum elemento arquitetônico de suas fachadas era citado, sua implantação voltada para a praça ou as rampas sinuosas interligando as duas torres. O anúncio nem sequer mencionava a existência de estacionamento ou as entradas de serviço e social separadas – que na época ainda era um aspecto destacado. O único aspecto que poderia ser relevante era a presença do nome de Vilanova Artigas como arquiteto responsável pelo projeto.

Os edifícios da década de 1950 – Paulicéia e Lausanne, ambos com projeto de 1953 apresentavam características igualmente percebidas em outros apartamentos do mesmo período: diferentemente do que ocorria na década de 1940 os edifícios passaram a apresentar mais de uma tipologia.

O Edifício Lausanne possuía duas tipologias ocasionadas devido ao escalonamento que atendia a legislação municipal e possibilitava que atingisse maior altura e variavam entre dois dormitórios – as unidades menores do 15º andar, as do 14º andar e as do térreo e três dormitórios em todas as unidades restantes. As demais variações eram nas disposições internas dos apartamentos e metragens, gerando ao todo seis plantas diferentes.

Era descrito como luxuoso, de fino acabamento, dormitórios, copa e cozinha com armários embutidos, três elevadores, terraço de serviço. No entanto, os anúncios da época não valorizavam seus diferenciais como as venezianas da fachada elaboradas especialmente para ele.

O Edifício Pauliceia possuía quatro tipologias com apartamentos que iam de um a quatro dormitórios. As qualidades apontadas nos anúncios referiam-se a localização da Av. Paulista, como o *“mais alto ponto de São Paulo em categoria, beleza e clima”* e em relação aos atributos dos próprios edifícios: os 6.000m² de jardim, qualidade da construção, aquecimento central com tubulação de cobre, quantidade de elevadores sociais e de serviços, o moderno sistema de rampas de garagem. Em um dos anúncios, a qualidade da construção era apontada como uma vantagem por assegurar *“por muitos anos um mínimo*

de despesas de conservação”. Além disso, havia presente as condições de financiamento, onde 70% poderiam ser financiados em 10 anos e a promessa de entrega da obra alguns meses após os anúncios.

A área livre entre os edifícios, que ocupa uma faixa da quadra inteira, era certamente um grande atrativo para aqueles que desejavam morar em uma localização para a qual a cidade se voltava naquele momento que era a Av. Paulista e cercado do que um dos anúncios define como “*parque ajardinado*”, implantado a cerca de 30 metros da avenida.

O mais recente edifício analisado, o Guaimbê - projeto de 1964 - não teve anúncio de venda encontrado. O edifício não apresentava variações de tipologia ou algum grande atrativo que não era visto em outro apartamento para alguém que o observasse rapidamente. No entanto, ao analisar sua planta é possível perceber que seu traçado é de todos o mais fluído e simples, onde os próprios ambientes foram utilizados para criar áreas mais privativas, como é o caso do banheiro curvo localizado obstruindo a vista direta das portas dos quartos.

Além disso, talvez por ser de um momento em que a arquitetura moderna já estava consolidada no cenário nacional e pelo fato de o arquiteto Paulo Mendes da Rocha já ter realizado obras importantes como a do Ginásio do Clube Atlético Paulistano de 1958 que é o edifício onde é possível perceber de forma mais acentuada a presença do arquiteto como autor do projeto no desenho da planta e em detalhes construtivos do volume do edifício.

E isso porque diversos detalhes do projeto poderiam ser vistos em épocas anteriores como formas de tornar o projeto mais caro e talvez menos vendável, o que havia ocorrido com a recepção à ideia das venezianas do Edifício Lausanne de Franz Heep. As grandes janelas laterais ou as paredes curvas, os brises, a laje nervurada que eliminava qualquer pilar sem dúvida eram elementos que enriqueciam o projeto, mas difícil de imaginar sendo realizados em décadas anteriores.

Algo percebido nos projetos analisados - bem como em outros exemplares do período - refere-se ao uso de murais confeccionados de azulejos e pastilhas ou painéis pintados por artistas como Di Cavalcanti, Portinari, Clóvis Graciano, jardins como o do Edifício Prudência desenhado por Burle Marx. A integração da arquitetura com outras artes ou síntese das artes poderia ser percebida na plasticidade das construções, mas também na

inserção desses elementos no projeto, dialogando com formas e elementos modernos e contribuindo para a composição arquitetônica.

De forma geral os edifícios escolhidos não eram aqueles que possuíam os maiores e mais destacados anúncios ou que se repetiam sucessivamente durante muitos meses, mas conforme breve análise é possível constatar que suas características gerais se inseriam naquilo que era praticado em seus correspondentes períodos. Percebe-se ainda que em alguns momentos as proposições dos arquitetos afastavam-se daquilo que o mercado imobiliário desejava, podendo ou não ser acatadas. No geral demonstravam falta de autonomia dada aos profissionais no projeto dos edifícios no período estudado, onde a arquitetura era moldada com liberdade até o ponto em que pudesse sugerir o que os incorporadores considerassem como ameaça as vendas e ao lucro obtido.

Programas de necessidades e as tipologias resultantes

Ao analisar os edifícios escolhidos houve ainda o questionamento acerca das possíveis diferenças nos programas de necessidades de apartamentos e casas produzidos na mesma época ou ainda quais as necessidades de moradia de uma família poderiam ser satisfeitas individualmente e quais poderiam ser satisfeitas coletivamente.

Segundo Cheregati podemos entender o programa de necessidades como “*a manifestação por parte do cliente, de suas necessidades e aspirações sobre determinada edificação*”.¹⁴⁰ No entanto, deve-se considerar que seja mais do que apenas uma enumeração de ambientes necessários. Lemos afirma que ele “*não se reduz apenas a uma simples lista de dependências solicitadas ou oferecidas ao usuário, cujas expectativas deseja-se satisfazer. Há de se entender como essas acomodações devem se justapor e quais as características de cada uma delas. Nisso, estão subentendidos os critérios da circulação interna.*”¹⁴¹

Subentende-se ainda no programa a adequação da relação entre ambientes conforme características de usos e ele torna-se uma espécie de condicionador do partido

¹⁴⁰ CHEREGATI, Jesus. Estruturas Formais: casas modernas brasileiras. Goiânia: Editora UFG – 2010, p.38

¹⁴¹ LEMOS, Carlos A.C. - *Alvenaria Burguesa: breve história da arquitetura residencial de tijolos em São Paulo a partir do ciclo econômico liderado pelo café*. São Paulo:Nobel, 1985, p.77

arquitetônico, pois delimita um espectro de possíveis resoluções. Sem esquecer que um único programa de necessidades permitiria diferentes partidos arquitetônicos, visto que o partido seria a solução final encontrada para o programa levando em consideração todas as suas condicionantes e chegando inclusive a formas finais distintas.

A partir dessas definições poderíamos supor que para casos gerais as necessidades variariam conforme o modo de vida das famílias como hábitos, constituição e papéis exercidos pelos membros. Influiria na solução final proposta questões como métodos construtivos disponíveis, conceitos de necessidade de insolação e iluminação, recursos financeiros disponíveis.

E uma das dificuldades do programa residiria em estabelecê-lo levando em consideração que as atividades e a relação entre espaços estão sempre em constante mudança. Da mesma forma, poderíamos inferir que a falta de necessidade de alterações nos programas ao longo do tempo poderia indicar que não houve mudanças na maneira de morar e *“uma estabilidade social em que as expectativas de ordem cultural mantiveram-se plenamente satisfeitas e imutáveis”*.¹⁴²

A mudança na maneira de morar poderia então ser fruto de mudanças em um quadro social, bem como nos costumes e hábitos das famílias. De acordo com Lemos, a partir do fim do século XIX pela primeira vez os programas habitacionais passaram a fazer parte das preocupações legais, incluindo dimensões mínimas necessárias e isso demonstrava preocupação com as moradias que começavam a mudar. De acordo com o autor, nos programas de necessidades dos projetos habitacionais de São Paulo observava-se a influência de novos usos de uma sociedade que estava sendo reformulada em um espaço de tempo curto. Segundo Segawa, isso ocorria porque as estruturas urbanas coloniais não estavam de acordo com as expectativas de uma sociedade que se urbanizava rapidamente.¹⁴³

Sendo assim, em determinado ponto teria sido inadequado sugerir uma habitação verticalizada, como por exemplo, enquanto as famílias dependiam da criação de animais e

¹⁴² LEMOS, Carlos A.C. – *Casa Paulista: a história das moradias anteriores ao ecletismo trazido pelo café*. São Paulo: EdUSP, 1999, p.21

¹⁴³ SEGAWA, Hugo. *Arquiteturas no Brasil 1900-1990*. São Paulo: EdUsp, 2002, p.22

locais para matadouro ou espaço adequado para pequenas plantações. No entanto, na cidade de São Paulo do século XX tais hábitos dia após dia iam sendo deixados de lado pela população urbana e também restringidos pela própria administração municipal. Tais mudanças resultavam tanto em terrenos menores quanto em uma delimitação mais clara em relação ao que era urbano e ao que era rural.

E foi a partir do momento em que os hábitos de boa parte da população se tornaram mais urbanos que as casas tiveram suas configurações alteradas. Ainda que os papéis que eram de cada um na hierarquia familiar permanecessem por mais tempo inalterados, a casa já necessitava de uma configuração diferente¹⁴⁴. Em termos projetuais conforme se restringiram usos e houve início da normatização das construções, tornou-se mais aceitável a proposição que famílias diferentes poderiam ter suas necessidades relativas à moradia supridas por um mesmo programa de necessidades, pois pequenas variações em termos de dimensões ou quantidade de quartos e ambientes poderiam tornar as tipologias mais abrangentes para famílias com diferentes composições.

Ao pensar então em uma tipologia que pudesse abranger famílias diferentes, cada uma com suas especificidades, mas com hábitos em comum, poderíamos ter como soluções casas iguais ou os apartamentos. A grande aceitação dos apartamentos e suas tipologias teve certamente influência do mercado imobiliário da época, das propagandas que indicavam a maneira entusiasmada que deveriam ser vistos, mas uma das questões que permaneceu é se eles realmente trouxeram algo diferente em arquitetura daquilo que era realizado nas casas isoladas projetadas por arquitetos no mesmo período.

Sendo assim, uma alternativa para perceber as semelhanças e diferenças entre apartamentos e casas no período estudado seria justamente propor uma comparação entre eles. Não é proposta desta pesquisa uma análise quantitativa ou pormenorizada que forneça bases segundo determinado método estatístico, mas enquanto há a discussão sobre a importância da estrutura, setorização de ambientes e dimensões o programa de necessidades torna-se válido para entender o que essas novas tipologias propunham para a habitação.

¹⁴⁴ LIMENA, Maria Margarida Cavalcanti – *Avenida Paulista : Imagens da metrópole*. São Paulo: Editora Fapesp, 1996.

Para isso, foram escolhidas três tipologias de casas modernas, levando em consideração sua metragem quadrada, quantidade de quartos e de ambientes e entendendo que assim como os edifícios escolhidos apresentam aspectos comuns com outros apartamentos do mesmo período o mesmo aconteça com as casas. A intenção de analisar projetos para clientes específicos foi justamente escolher algo que estava fora dos interesses mais urgentes do mercado imobiliário da época.

E por existir acentuada diferença entre os projetos de apartamentos em relação a tais itens, buscou-se o mesmo para as casas, com mais ou menos dependências de empregados e ambientes em geral. A partir dessa escolha, a questão foi estabelecer uma maneira de equiparar as metragens. Primeiramente, para a área construída ser comparada à dos apartamentos foram excluídas metragens quadradas de garagem, pátios internos e demais coberturas fora da casa em si, que são inexistentes ou áreas comuns nas habitações multifamiliares.

Através da metragem geral, a casa foi dividida em cinco setores da mesma forma que os apartamentos analisados, a saber:

- 1-) **social** : salas de estar e jantar e banheiros sociais,
- 2-) **serviços** : área de serviço, cozinha e despensa,
- 3-) **dependência de empregados**: dormitórios e banheiros
- 4-) **área privativa**: quartos, banheiros em locais mais reservados como os que atendem diretamente aos quartos e demais ambientes como escritório, roupeiro.
- 5-) **circulação**: corredores internos e escadas internas

Casas escolhidas para análise comparativa:

Casa 1

Arquiteto: Affonso Eduardo Reidy

Ano: 1959

Localização: Petrópolis – RJ

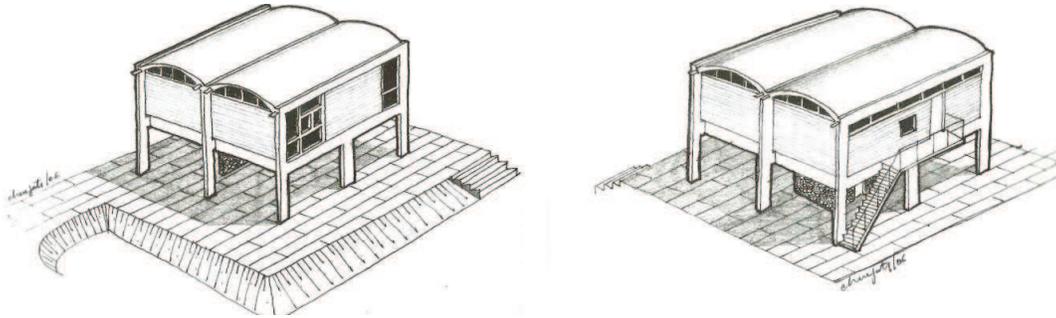
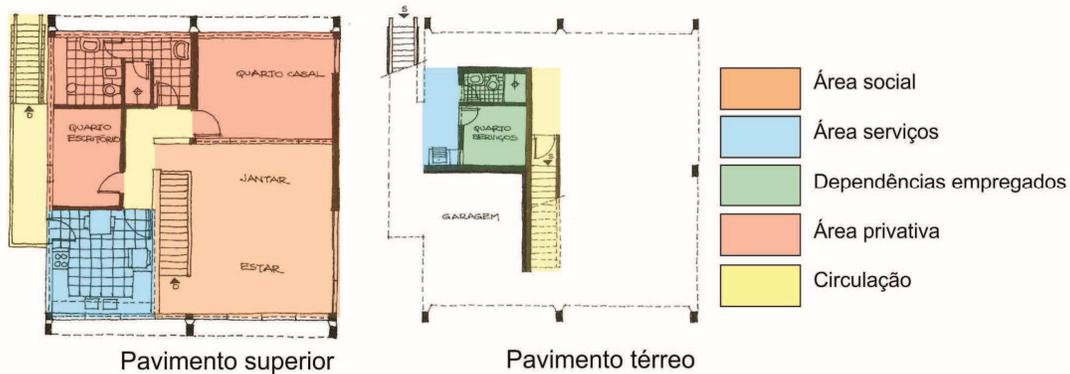


Figura 158: Perspectivas externas

Fonte: CHEREGATI, Jesus. Estruturas Formais: casas modernas brasileiras. Goiânia: Editora UFG – 2010

A casa projetada para o próprio arquiteto Reidy tem planta de forma quadrada, compacta e de desenho simples, possui um programa relativamente pequeno formando uma casa de dois quartos, onde um deles é escritório, sala de estar e jantar integradas, cozinha, banheiro. Mesmo sendo compacta possui no térreo as dependências de empregados: quarto, banheiro e local para ser utilizado como área de serviço. A escolha se justifica na comparação com apartamentos de planta mais compacta.



Figuras 158: Plantas baixas

Fonte: Desenho das plantas retirado do livro CHEREGATI, Jesus. Estruturas Formais: casas modernas brasileiras. Goiânia: Editora UFG – 2010

Casa 2

Arquiteto: Vilanova Artigas

Ano: 1949

Localização: Santos – SP

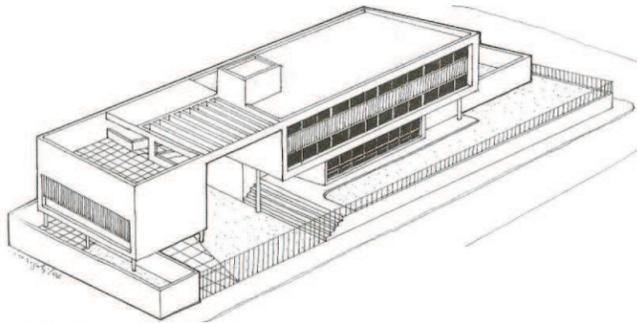


Figura 159: Perspectiva externa

Fonte: CHEREGATI. Jesus. Estruturas Formais: casas modernas brasileiras. Goiânia: Editora UFG – 2010

Apesar de ser possivelmente uma casa de férias, ela possui um programa de uma casa que poderia ser para uma família morar o ano todo. No térreo tem uma ampla sala de estar e jantar integradas, cozinha, lavabo, depósito. No superior, três quartos, banheiro, escritório, quarto e banheiro de empregada. O projeto foi escolhido para que pudesse ser comparado as plantas de apartamentos com quantidade de ambientes semelhante, com projetos como o do Edifício Paulicéia, Edifício Lausanne e Edifício Louveira.



Pavimento superior

Pavimento térreo

Figura 160: Plantas baixas

Fonte: Desenho das plantas retirado do livro CHEREGATI. Jesus. Estruturas Formais: casas modernas brasileiras. Goiânia: Editora UFG – 2010

Casa 3:

Arquiteto: Olavo Redig de Campos

Ano: 1954

Localização: Petrópolis – SP

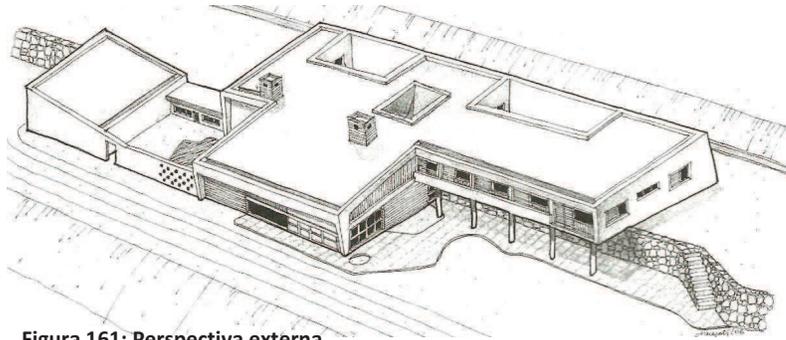


Figura 161: Perspectiva externa

Fonte: CHEREGATI, Jesus. Estruturas Formais: casas modernas brasileiras. Goiânia: Editora UFG – 2010

A casa localizada em Petrópolis foi escolhida por possuir um programa maior em relação às demais, uma casa espaçosa onde o arquiteto utilizou dois blocos deslocados entre si em um mesmo eixo. O térreo tem a área social e de serviços: sala de jantar e estar integradas, copa, cozinha e lavabo, enquanto no piso superior estão a área privativa e dependências de empregados: seis quartos, três banheiros, roupeiro, dois quartos de empregada, uma copinha, banheiro. O projeto, visivelmente maior que os demais foi escolhido para pudesse ser analisado em contrapartida ao Edifício Prudência.

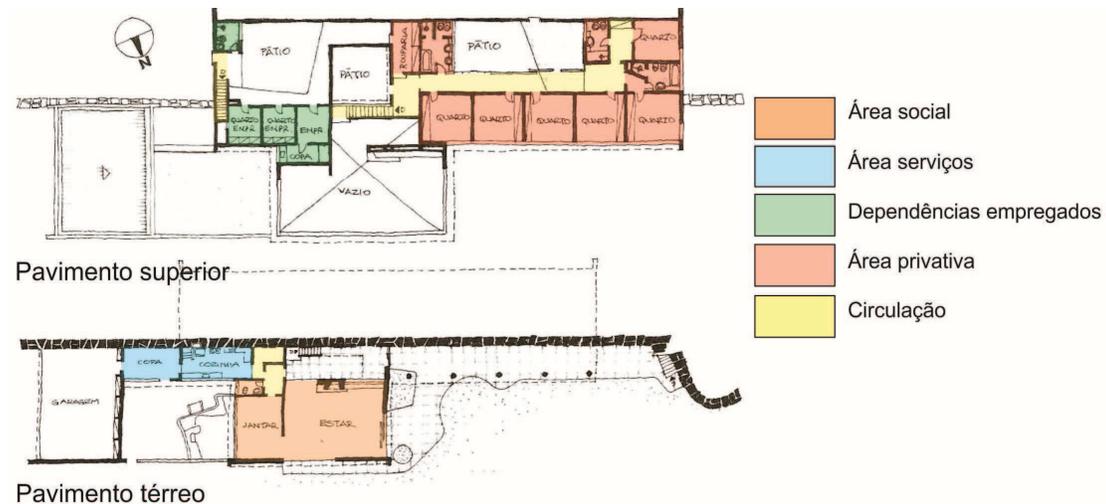


Figura 162: Plantas Baixas

Fonte: Desenho das plantas retirado do livro CHEREGATI, Jesus. Estruturas Formais: casas modernas brasileiras. Goiânia: Editora UFG – 2010

Resultados obtidos:

Em relação à arquitetura, as casas em geral possuíam setorização entre ala privativa/social e ala de serviços/lazer, cada qual apresentando uma solução pertinente às condições do terreno e necessidades do cliente e com a circulação priorizada nos projetos.

Ao visualizar as plantas dos projetos escolhidos houve a dificuldade de estabelecer uma comparação entre um programa de necessidades para famílias específicas em contato direto com os arquitetos e de um programa de necessidades menos específico no caso dos apartamentos, onde se fez o projeto para famílias diferentes, por isso cada um foi dividido em setores.

Tabela 1 – Áreas das casas escolhidas divididas em setores

Casas	Qtde ambientes	Area total (m ²)	Circulação (m ²)	Empregados (m ²)	Serviços (m ²)	Social (m ²)	Privativa (m ²)
Casa 1 -Reidy - 1959	8	131,1	23,32	10,16	20,33	38,11	39,18
		100,0%	17,8%	7,7%	15,5%	29,1%	29,9%
Casa 2 - Artigas - 1949	13	471,26	95,47	25,56	43,37	113,05	193,81
		100,0%	20,3%	5,4%	9,2%	24,0%	41,1%
Casa 3 - Redig de Campos - 1954	20	303,82	47,07	37,23	37,46	71,04	111,02
		100,0%	15,5%	12,3%	12,3%	23,4%	36,5%

Tabela 2 – Áreas dos apartamentos escolhidos divididas em setores

Apartamentos	Qtde ambientes	Area total (m ²)	Circulação (m ²)	Empregados (m ²)	Serviços (m ²)	Social (m ²)	Privativa (m ²)
Prudencia - Rino Levi 1944	16	400	34,76	36,61	54,96	131,85	141,82
		100,0%	8,7%	9,2%	13,7%	33,0%	35,5%
Louveira - Artigas 1946	10	158	10,44	12,9	18,93	66,54	49,19
		100,0%	6,6%	8,2%	12,0%	42,1%	31,1%
Lausanne - Franz Heep 1953	11	175	9,25	13,76	28,83	58,62	64,53
		100,0%	5,3%	7,9%	16,5%	33,5%	36,9%
Pauliceia - Pilon 1956	10	129	10,06	10,35	16,82	40,95	50,82
		100,0%	7,8%	8,0%	13,0%	31,7%	39,4%
Guaimbe - Paulo Mendes 1964	10	115	8,4	6,46	14,39	44,42	41,33
		100,0%	7,3%	5,6%	12,5%	38,6%	35,9%

Sendo assim, depois de separadas em setores as áreas foram quantificadas e relacionadas com a área total da habitação e assim foi possível perceber que, ao contrário

do que se poderia imaginar, havia pouca diferença na composição dessas casas e apartamentos da mesma época. Embora o pretendido não fosse uma análise estatística do período, os casos escolhidos trouxeram algo que mesmo que em sua particularidade demonstra proximidade na porcentagem dos setores dessas moradias.

A principal diferença entre eles foi percebida na circulação menor dos apartamentos compensada pela área social maior, fato perfeitamente compreensível visto que deveriam ser mais compactos que as casas e, conseqüentemente, a circulação deveria ter plena eficiência para que isso fosse possível, o que seguia aos preceitos modernistas. Os demais setores de casas e apartamentos tiveram médias de porcentagens próximas.

Tabela 3 – Média comparativa dos setores de casas e apartamentos

	Qtde ambientes	Area total (m ²)	Circulação (m ²)	Empregados (m ²)	Serviços (m ²)	Social (m ²)	Privativa (m ²)
Média casas	14	302,06	55,29	24,32	33,72	74,07	114,67
			18,3%	8,1%	11,2%	24,5%	38,0%
Média apartamentos	11	195,40	14,58	16,02	26,79	68,48	69,54
			7,5%	8,2%	13,7%	35,0%	35,6%

Essa comparação possibilita algumas considerações acerca do período. A primeira delas é que a maneira de projetar havia sido alterada não só pela mudança de hábitos e costumes da sociedade, mas pela compreensão da estrutura, entendendo que ela poderia ser desassociada das paredes de vedação e por uma lógica onde a circulação apresentava papel importante de estruturador do projeto. Esse raciocínio possibilitou ambientes compatíveis com seus usos em termos de dimensões, aberturas para ventilação e iluminação e independente do projeto que fosse desenvolvido - casa ou apartamento - tal lógica acabava por ser utilizada.

A maneira semelhante de estruturar os projetos demonstra que eles mantinham sua qualidade de relações entre ambientes e de distribuição de setores mesmo no caso das construções feitas para atender ao mercado imobiliário.

Em relação aos apartamentos percebe-se que havia maior preocupação em unificar áreas molhadas e com a hierarquia dos ambientes levando em conta uma setorização mais convencional no posicionamento dos ambientes, como a entrada pela sala de estar, muitas vezes seguida pela sala de jantar, a distribuição dos quartos, etc. É possível que isso fosse explicado por sua concepção de projeto sem moradores específicos, partindo de um modelo que agradasse uma quantidade maior de possíveis compradores ou permitindo que os ambientes fossem flexíveis, como no caso de salas de estar e jantar em um único espaço que pudesse ser dividido conforme a preferência dos moradores.

Outra consideração é que a visão que havia dos apartamentos, fosse de estranheza e insegurança do período inicial dos edifícios ou a de entusiasmo e modernidade que atingiram ao longo das décadas estudadas é certo que isso não decorria dos projetos em si, pois eles mantinham uma relação com as demais tipologias oferecidas no período, inclusive as que decorriam de um projeto específico com o contato direto com o arquiteto-projetista, conforme analisado.

Considerações finais:

Ao longo da pesquisa foram discutidos alguns aspectos que levaram à verticalização na cidade de São Paulo como os interesses privados ligados aos interesses políticos, as legislações municipais, a visão otimista da verticalização proporcionada pelo mercado imobiliário e a lucratividade da construção que fez surgir o incorporador.

Não seria possível conceber os edifícios verticais sem a arquitetura moderna e para compreendê-la foi necessário observar parte daquilo que estava em pauta em outros países, e suas motivações como a crítica a uma arquitetura que praticava a cópia e se revestia de elementos que haviam sido transformados em adornos. Arquitetos de diversas localidades passavam a repensar o projeto e a maneira de construir a partir da evolução de sistemas construtivos proporcionada pela industrialização e vislumbravam uma arquitetura que correspondesse à modernização da indústria, que produzia elementos em série. Parecia inconcebível que passássemos a viver em cidades industrializadas, mas morando em casas ornamentadas artesanalmente em que não se utilizavam os recursos tecnológicos disponíveis.

Ao contrário do que poderia imaginar-se, a arquitetura brasileira não simplesmente transferiu o que era praticado em outros países, mas teve seus princípios implantados de acordo com as necessidades climáticas e a disposição de materiais e mão-de-obra locais, conferindo um caráter individual a cada edificação, incluindo elementos como cobogós ou soluções específicas de brise-soleil verticais ou horizontais além de implantações que levassem em conta a topografia dos terrenos e a relação com outros elementos do entorno. As inquietações eram muito parecidas com as dos arquitetos em outros países e as respostas encontradas foram similares. A isso se soma o fato que muitos arquitetos exercendo sua profissão em São Paulo haviam se formado em outros países e isso fortalecia um intercâmbio de ideias.

Analisando o contexto específico brasileiro, poderíamos pensar que a falta de identificação com uma arquitetura clássica era ainda maior e por um primeiro motivo óbvio: nós não havíamos vivenciado a arquitetura clássica. Dessa forma, a concepção

neoclássica tentava rememorar algo que não fez parte da memória de nosso país, nada havia de nacional em entablamentos, cornijas e balaústres.

Internacionalmente a arquitetura moderna justificava-se tanto pelo grande êxodo rural para suprir a necessidade de mão de obras das fábricas quanto posteriormente para pôr fim a um déficit habitacional criado pelas grandes guerras mundiais. A partir disso, o foco principal era criar habitações mínimas que pudessem ser produzidas em grande escala, de forma mais rápida e que propiciassem os ambientes que as pessoas realmente precisavam.

Para que fosse viável construir um edifício a estrutura teve um papel de fundamental importância. Se não houvesse avanços na utilização de perfis metálicos e do concreto armado seria inviável sair daquilo que era realizado até então. Ao desvincular-se estrutura de paredes de vedação era possível parar de reproduzir ambientes para alinhar paredes e manter a estabilidade das construções e, dessa forma, a composição dos espaços pôde ser alterada, deixando cada um deles com as dimensões necessárias de acordo com o uso.

Os edifícios de apartamentos surgiram então como alternativa nas grandes cidades para utilizar melhor a infraestrutura disponível, otimizar a estrutura da própria edificação e no revés acabaram por contribuir com a especulação imobiliária. Embora não fossem a única maneira de trazer solução ao que se pretendia resolver em habitação eram uma boa opção por pelo menos em teoria proporcionar tudo que era necessário para que as pessoas vivessem bem em ambientes salubres, em comunidade e desfrutando de convívio, boa ventilação e insolação.

Tanto no Brasil como nos outros países seu início foi acompanhado de críticas que muitas vezes eram as mesmas. As preocupações com privacidade e salubridade dominavam o pensamento de boa parte dos críticos, que questionavam desde a espessura de paredes e lajes até os riscos ao crescimento dos filhos e a conduta das esposas que morassem nesses apartamentos.

A associação equivocada entre cortiços e apartamentos também foi recorrente. Isso porque se associava o morar coletivo com a vida nos cortiços, esquecendo que desde sua origem os apartamentos dotavam cada uma de suas unidades com banheiros de uso privativo e embora o telhado fosse o mesmo, as unidades eram autônomas. Em um momento inicial sua aceitação teve contribuição dos imigrantes que vinham para o Brasil

com conhecimento desse tipo de habitação e de uma elite viajada que influenciava as outras camadas sociais.

A maneira como os edifícios foram inseridos no tecido urbano em São Paulo não diferiu dos países que foram abrangidos pelas referências bibliográficas, onde a cidade antiga passava a ser demolida para que em seu lugar fossem construídos os prédios verticalizados. Em São Paulo, especificamente, essa substituição já havia sido feita outrora das construções em taipa para aquelas em tijolo.

Ao tentar entender a verticalização na cidade de São Paulo, foi necessário interligar informações que poderiam mostrar como ela havia se mostrado no tecido urbano e em quais direções havia avançado na ocupação da cidade. Ao contrário do que parece ter acontecido em outros locais, não foram somente as questões topográficas favoráveis que conduziram a verticalização, mas os interesses privados, de especulação imobiliária daqueles que possuíam grandes chácaras e terrenos aliados às empresas que eram responsáveis pela implantação de infraestrutura básica necessária.

Os edifícios pouco a pouco representavam uma grande porcentagem dos projetos de grandes escritórios que se viam a cada dia mais obedecendo e sendo guiados por interesses de mercado. O incorporador surgiu viabilizando muitos empreendimentos ao mesmo passo em que surgiram bancos e financeiras dispostos a financiar os apartamentos utilizando diferentes estratégias, mas promovendo o que muitos precisavam, que era o pagamento do imóvel a longo prazo.

A partir desse ponto, quando os edifícios passaram a ocupar grandes espaços nas páginas imobiliárias dos jornais e revistas se ainda havia algum preconceito em relação aos mesmos, parece que foi se dissolvendo, fosse por apresentar tais facilidades de pagamento ou porque as décadas de 1920 e 1930 já haviam preparado o território para os novos prédios, proporcionando uma maior aceitação no que se refere a condições de segurança e estabilidade das construções.

No entanto, uma motivação intrínseca a ideia do edifício parece ter sido explorada pelos anúncios propagandísticos: o fascínio do homem pelas alturas. O edifício verticalizado de habitação poderia ser uma forma de morar que refletia a modernização de São Paulo em um novo símbolo da fase de prosperidade iniciada pelo café.

Os anúncios da época estudada por si só recontam a história da verticalização da cidade e neles são percebidos fluxos de verticalização, a valorização e desvalorização de bairros, os elementos que fortaleciam o edifício como símbolo de modernidade e a visão ufanista de São Paulo como grande metrópole, as tipologias de habitação e suas modificações, o papel e a presença do arquiteto.

Muitos elementos poderiam ser apreendidos a partir de um jornal de grande circulação como *O Estado de São Paulo* e aquilo que era veiculado nele, principalmente porque era um formador de opinião de uma população de maioria leiga em se tratando de arquitetura. A análise do desenrolar dos anúncios no decorrer dos anos 1940 a 1970 proporciona uma compreensão complementar do que já foi analisado pela bibliografia existente.

Nos anos 1940 os apartamentos tentavam recriar proporções e divisões de ambientes das casas térreas resultando em unidades maiores e ocupavam um espaço relativamente pequeno até 1945 nas páginas imobiliárias. O arquiteto não aparecia como tal nos anúncios e sua presença no traçado das plantas não era tão visível, como exemplo havia o Edifício Prudência em que as ideias originais de Rino Levi de oferecer um apartamento que fosse dividido conforme o gosto e as necessidades dos moradores não vingaram.

Havia ainda uma atmosfera de entusiasmo em torno do edifício que permitia associá-lo a outros produtos e trazer sua aura de modernidade para fazer parte de propagandas diversas.

O Centro histórico e Higienópolis eram os locais onde apareciam os anúncios dos apartamentos “luxuosos”, “nobres”, “modernos” e suas qualidades relacionavam-se com localização privilegiada, abastecida de transporte público e infraestrutura. A moradia própria era traduzida como um sonho que poderia ser realizado pelos financiamentos; as listas de compradores pareciam tentar encorajar os interessados a comprar as unidades mostrando que ali moraria um público selecionado, muitas vezes tratados como “Dr.” quando possuíam determinadas profissões, como o nome do arquiteto “Dr.” Lucjan Korngold que aparecia no anúncio do Edifício Higienópolis.

A partir dos anos 1950 os apartamentos diversificaram-se em diferentes edifícios e em um mesmo edifício através de diferentes tipologias possivelmente em busca de um

público maior, composto não somente por aqueles que dispunham de melhores condições financeiras, afinal, determinados edifícios como o Prudência eram inviáveis para uma grande parcela da população ainda que fosse anunciado com 90% do valor financiado.

O possível interesse crescente nos edifícios fez ainda com que fossem propostos em mais bairros ou em tipologias menores como as quitinetes e os apartamentos de um dormitório em regiões consideradas privilegiadas como o Centro. O Centro histórico perdia parte de seu espaço nos anúncios para a “aristocrática” Av. Paulista, que juntamente com Higienópolis anunciava os edifícios voltados para as elites.

Outras partes do jornal passavam a abordar aspectos dos apartamentos, fosse através de dicas de decoração e aproveitamento do espaço, com novos mobiliários multi utilidades para espaços reduzidos ou comentando sobre os aspectos considerados positivos da demolição de casarões que cediam espaço para grandes construções onde muitas pessoas poderiam desfrutar da localização desfrutada por uma única família.

Nos anos 1960 a diversificação e a heterogeneidade de composição de plantas, tipologias e localizações continuavam a crescer. As polarizações da cidade mostravam-se em decorrência de empreendimentos privados como o Shopping Iguatemi – o primeiro da cidade ou de intervenções municipais como determinadas ruas e avenidas, como a Augusta.

Os apartamentos voltados para os públicos mais abastados incluíam mais cômodos, sempre dotados de acabamentos “finíssimos”, separação clara da ala de serviços, equipamentos como playground, mais vagas de garagem e afastavam-se definitivamente do centro histórico. Os bairros dos Jardins que nos anos 1940 apareciam nos anúncios de casas em 1960 apresentavam os maiores apartamentos, chegando a oferecer uma piscina por unidade.

Nesse mesmo momento o Centro perdia as atenções nos anúncios, passando a oferecer quitinetes e apartamentos de um dormitório com a vantagem de estar próximo aos bancos e comércio. A cidade voltava-se para a região além da Av. Paulista e seu entorno próximo, que apareciam como importante local para edifícios residenciais e comerciais.

Os anúncios de forma geral contribuía para uma atmosfera otimista que envolvia os apartamentos. Muitas vezes os empreendimentos construídos através de demolições tinham enaltecidos aspectos resultantes justamente da destruição prévia daquilo que existia,

como em relação às grandes áreas de jardins que cercavam casarões. Não raro apareciam em destaque a vegetação que cercaria os prédios novos, quando eles eram apenas resultantes da implantação das edificações, podendo ser até menores que os anteriores.

Os aspectos referentes ao ideário modernista, salvo raras exceções, não apareciam nos anúncios, somente o resultado dele, como a estética e a funcionalidade das plantas dos apartamentos. Não apareciam no discurso para o público majoritariamente leigo as vantagens ou intenções das construções modernas. Dessa forma, assim como os arquitetos, os princípios modernistas estavam presentes, mas permaneciam fora da maior parte da publicidade do período estudado.

Após a análise dos anúncios do período delimitado pela pesquisa, os edifícios escolhidos para estudos exemplificam a relação entre casos específicos e a produção anunciada da época, demonstrando que havia correspondência em relação ao que era praticado. Embora os arquitetos autores dos projetos tivessem apresentado como resultado uma arquitetura de qualidade e compatível com os preceitos modernos, há de se concordar que foram limitados pelos anseios do mercado imobiliário.

Contudo, ao comparar tais estudos de caso com projetos de casas realizados para famílias específicas foi possível perceber que a mudança na composição dos projetos era um fato que não se limitava aos apartamentos: setorizações, ênfase nas circulações – fossem elas menores ou não, entre outros aspectos. Dessa forma, poderia concluir-se que os apartamentos correspondiam de forma similar às necessidades de moradia satisfeitas pelas casas e não eram somente fruto de interesses imobiliários e de uma imagem construída por adjetivos e apresentada nos anúncios.

Embora a habitação verticalizada em São Paulo já tenha sido tratada por diferentes óticas, espera-se que o presente trabalho forneça subsídio para outras pesquisas, indicando que ainda há campos que podem ajudar a revelar a percepção do edifício como símbolo de modernidade sob a ótica de uma população comum, influenciada pelo contexto em que viviam e transmitido pelos periódicos de grande circulação.

Referências bibliográficas:

ALBERTO, Xavier; CORONA, Eduardo; LEMOS, Carlos Alberto Cerqueira – *Arquitetura Moderna Paulistana* – São Paulo, Ed Pini, 1983

ARANTES, Otilia B. Fiori - *O Lugar da Arquitetura Depois dos Modernos*. São Paulo. Nobel/Edusp. 1993

ARANTES, Otilia B. Fiori; VAINER, Carlos, MARICATO, Ermínia – *A cidade do pensamento único: desfazendo consensos*. Petrópolis. Ed. Vozes, 2000

ARGAN, Giulio Carlo. *Walter Gropius e a Bauhaus*. 2ª ed. Lisboa: Presença, 1990

BENEVOLO, Leonardo. *História da Arquitetura Moderna*. São Paulo. 3ª ed., 1998

BENEVOLO, Leonardo; MELOGRANI, Carlo; LONGO, Tommaso Giura. *La Proyección de la Ciudad Moderna*. Barcelona: CG Reprints. 3ª ed., 2000

BOESIGER, Willy. *Le Corbusier*. São Paulo: Martins Fontes, 1998

BONELLI, Maria da Glória – *A classe média do “milagre” à recessão*. São Paulo: IDESP, 1989.

BRANDÃO, Ludmila de Lima – *A casa subjetiva: materiais, artefatos e espaço doméstico*. São Paulo: Perspectiva, 2002

BRUAND, Yves – *Arquitetura Contemporânea no Brasil*. São Paulo - Ed Perspectiva – 4ªed. 2003

BRUNA, Paulo – Os primeiros arquitetos modernos: habitação social no Brasil 1930-1950
Ed. EdUsp, 2010

CAMPOS, Candido Malta. *Os rumos da cidade: Urbanismo e modernização em São Paulo*. São Paulo, Senac, 2002.

CAMPOS, Candido Malta; GAMA, Lucia Helena; SACHETTA, Vladimir (org) – *São Paulo – Metrópole em trânsito, percursos urbanos e culturais* – São Paulo: Ed. Senac 2004
– PMSP

CHEREGATI, Jesus. *Estruturas Formais: casas modernas brasileiras*. Goiânia: Editora UFG – 2010

CORBUSIER, Le. *Por uma arquitetura*. São Paulo: Perspectiva, 2000

_____ - *Precisões sobre um estado presente da arquitetura e do urbanismo*. São Paulo: Cosac & Naify, 2004.

FRAMPTON, Kenneth. *História crítica da arquitetura moderna*. São Paulo: Martins Fontes, 1977

FRÚGOLI JR, Heitor. *Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole*. São Paulo – EdUsp. 2006

GEOFFREY, Baker H. *Le Corbusier: uma análise da forma*. São Paulo: Martins Fontes, 1998 – 1ªEd.

GIEDION, Siegfried. - *Arquitetura e Comunidade*. Lisboa. Ed. Livros do Brasil 1955.

HOMEM, Maria Cecília Naclério – *Martinelli – A Ascensão do Imigrante e a Verticalização de São Paulo*, 1984. São Paulo, Projeto

_____ - *Higienópolis: Grandeza e decadência de um bairro paulista*. coleção historia dos bairros de São Paulo - São Paulo, PMSP, 1980

JENCKS, Charles. *Movimentos Modernos em Arquitetura*. Lisboa: Edições 70, 1992

KHAN, Hassan-Udin – *Estilo Internacional: arquitetura modernista 1925-1965*. Lisboa: Ed. Taschen, 1999.

LEMOS, Carlos A.C. – *Cozinhas, Etc.* São Paulo – Ed Perspectiva 1976

_____ - *Alvenaria Burguesa: breve história da arquitetura residencial de tijolos em São Paulo a partir do ciclo econômico liderado pelo café*. São Paulo:Nobel, 1985

_____ – *Casa Paulista: a história das moradias anteriores ao ecletismo trazido pelo café*. São Paulo: EdUSP, 1999

LÉVI-STRAUSS, Claude. *Tristes trópicos*. São Paulo: Companhia das Letras, 1996.

LIMENA, Maria Margarida Cavalcanti – *Avenida Paulista : Imagens da metrópole*. São Paulo: Editora Fapesp, 1996.

MACEDO, Silvio Soares – *Higienópolis e arredores: Processo de mutação de paisagem urbana*. São Paulo: Ed Pini, 1987

MARZOLA, Nádía – *Bela Vista* - coleção historia dos bairros de São Paulo - São Paulo, PMSP, 1980

MUMFORD, Lewis - *A cidade na historia: suas origens, suas transformações, suas perspectivas*. São Paulo, SP: Martins Fontes, 1998. 4ªEd

- PEREIRA, Miguel – *Arquitetura e os caminhos de sua explicação* – São Paulo: Projeto Editores, 1984
- PEVSNER, Nicolaus. *Os pioneiros do desenho moderno: de William Morris a Walter Gropius*. São Paulo: Martins Fontes, 1980
- PONCIANO, Levino. *São Paulo: 450 anos, 450 bairros*. São Paulo: Editora Senac, 2004
- RAJA, Raffaele – *Arquitetura pós-industrial* . São Paulo, 1993: Ed. Perspectiva - Coleção estudos
- ROCHA, Paulo Mendes da. *Paulo Mendes da Rocha : projetos 1957-1999 Paulo Mendes da Rocha* - organização: Rosa Artigas. São Paulo, SP: Cosac Naify, 2006.
- ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: Legislação urbana e territórios na cidade de São Paulo* – São Paulo: Studio Nobel – 1997 2ªEd
- RYBCZYNSKI, Witold – *Casa: Pequena história de uma idéia*. Rio de Janeiro: Editora Record – 1ª Ed. 1986
- RYKWERT, Joseph – *A casa de Adão no paraíso: a idéia da cabana primitiva na história da arquitetura*. São Paulo - Ed. Perspectiva 2003
- SAIA, Luís – *Morada Paulista*. São Paulo - Ed. Perspectiva
- SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de. (org) *A promoção Privada de habitação econômica e a arquitetura moderna 1930-1964*. São Paulo, RiMA, 2002.
- SAMPAIO, Maria Ruth Amaral (coordenação) – *Habitação e cidade*. São Paulo, Ed. Fapesp - FAUUSP – 1998

SANTOS, Cecília Rodrigues, et al – *Le Corbusier e o Brasil*. São Paulo: Tessela: Projeto Editora, 1987

SEGAWA, Hugo. *Arquiteturas no Brasil 1900-1990*. São Paulo: EdUsp, 2002.

SERRA, Geraldo G. – *Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo: guia prático para o trabalho de pesquisadores em pós-graduação*. São Paulo: Edusp: Mandarim, 2006.

SEVCENKO, Nicolau (org.) – *História da Vida Privada no Brasil* vol. III. São Paulo: Companhia das Letras, 2001

_____ - *Orfeu Extático na metrópole: São Paulo, sociedade e cultura nos frementes anos 1920*. São Paulo: Companhia das Letras, 1992.

SOMEKH, Nadia. *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*. São Paulo: Studio Nobel, 1997

SOUZA, Amaury de ; LAMOUNIER, Bolívar - *A classe média brasileira: ambições, valores e projetos de sociedade* - Rio de Janeiro: Elsevier; Brasília, DF: CNI, 2010

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

VILLAÇA, Flavio – *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel 1998

XAVIER, Alberto (org.) – *Depoimento de uma geração*. São Paulo - Ed. Cosac & Naify – 2003

WARHAVCHIK, Gregori – *Arquitetura do Séc. XX e outros escritos* - organização e introdução – Martin, Carlos A . Ferreira – São Paulo: Editora Cosac Naify, 2006

WRIGHT, Gwendolyn – “Building the dream: a social history of housing in America”.
New York, The MIT Press, 1981

WOLFF, Silvia Ferreira Santos – *Jardim América*. São Paulo EdUSP, 2001.

Teses:

ANITELLI, Felipe – *Como nasce um modelo: O projeto do apartamento da cidade de São Paulo* – Tese de Mestrado – FAU/USP –EESC – 2010

ARANHA, Maria Beatriz de Camargo – *A obra de Rino Levi e a trajetória da arquitetura moderna no Brasil*. Tese de Doutorado – FAU/USP - 2008

BARBOSA, Eunice – *Evolução do uso do solo residencial na área central do município de São Paulo*. Tese de Mestrado – POLI/USP – 2001

CARVALHO, Vania Cordeiro de - *Gênero e Artefato: o sistema doméstico na perspectiva da cultura material, São Paulo, 1870-1920*. Tese de Doutorado – FFLCH/ USP -2001

CARVALHO E SILVA, Joana Mello - *O arquiteto e a produção da cidade: a experiência de Jacques Pilon em perspectiva (1930-1960)*. Tese de mestrado FAU/USP – março 2010

COUTO, Edvaldo Souza – *Do lugar a lugar nenhum*. Tese de Mestrado – PUCCAMP – 1990

DESTRO, Martha Rosa Pisani – *Memória, cultura e educação – O imigrante italiano em São Paulo*. Tese de Doutorado – FE/ UNICAMP – 1994

FACCHINETTI, Luciana – *A imigração italiana no segundo pós-guerra e a indústria brasileira nos anos 1950*. Tese de Mestrado – IFCH/ UNICAMP – 2003

FALBEL, Anat - *Lucjan Korngold: a trajetória de um arquiteto imigrante*. Tese de doutorado – FAU USP/2003

FIORIN, Evandro – *Arquitetura paulista: do modelo a paisagem* – Tese de Doutorado - FAU/USP – 2009

FRANCO, Tiago Seneme. *A trajetória de Jacques Pilon no Centro de São Paulo – análise das obras de 1940 a 1947*. Tese de Mestrado. FAU/ Mackenzie - 2009

HIROYAMA, Edison Hitoshi - *A dimensão urbana da Arquitetura Moderna em São Paulo - Habitação Coletiva e espaço urbano 1938-1972*. Tese de Mestrado – FAU/USP 2010

LEAL, Daniela - *Oscar Niemeyer e o mercado imobiliário de São Paulo na década de 1950 : o escritório satélite sob direção do arquivo Carlos Lemos e os edifícios encomendados pelo Banco Nacional Imobiliário*. Tese de Mestrado – IFCH/UNICAMP – 2003

LUCCHINI JÚNIOR, Edson – *Adolf Franz Heep: edifícios residenciais: um estudo da sua contribuição para a habitação coletiva vertical em São Paulo nos anos 1950*. Tese de Mestrado – FAU/Mackenzie - 2010

TORRÃO FILHO, Amilcar – *Paradigma do caos ou cidade da conversão?: a cidade colonial na América portuguesa e o caso da São Paulo na administração do Morgado de Mateus (1765-1775)*. Tese de Mestrado – IFCH/ UNICAMP – 2004

QUEIROZ, Fabio Abreu de – *Apartamento modelo: arquitetura, modos de morar e produção imobiliária na cidade de São Paulo* – Tese de Mestrado – FAU/USP –EESC - 2008

ZUFFO, Elida – *Pioneiros modernos: verticalização residencial em Higienópolis* – Tese de Doutorado – FAU/Mackenzie – 2009

Artigos:

SERRA, Ana; MALVADO, Moura – “*Espaço Doméstico: Contributos para uma leitura integrada de Habitat*” – 2004

NÓBREGA, Christus Menezes – “*Arte, tecnologia, espaço: Reflexões para uma nova configuração espacial do morar*” – 2008

GATTI, André P. – “*Uma metrópole em busca de sua autodenominação*” – consultado no site www.mnemocine.com.br em março/11

ANDRADE, Carlos Roberto Monteiro - "Jardim América: a arquitetura do primeiro bairro-jardim de São Paulo" disponível em <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/resenhasonline/01.006/3240> – consultado em jan/2013

SÃO PAULO MINHA CIDADE – Depoimento consultado em <http://www.saopaulominha.com.br/list.asp?ID=217> Acesso em dez/2012

Imagens:

Figura 01 - h0087f.jpg - Altura: 346 pixels. Largura: 219 pixels. 75 dpi. 8 BIT 16,1KB. Formato jpeg. Compactado. Disponível em <<http://www.novomilenio.inf.br/santos/lendas/h0087f.jpg>> Acesso em fev/2012.

Figura 02: 4103910.jpg - Altura: 350 pixels. Largura: 250 pixels. 70 dpi. 24 BIT 22,5KB. Formato jpeg. Compactado. Disponível em <<http://getuliovargas.weebly.com/uploads/6/2/4/9/624959/4103910.jpg>> Acesso em fev/2012

Figura 04: cid_1089832454_RueFranklinApts_Exterior.jpg - Altura: 900 pixels. Largura: 596 pixels. 72 dpi. 24 BIT 159KB. Formato jpeg. Compactado. Disponível em <http://www.greatbuildings.com/buildings/Rue_Franklin_Apartments.html> Acesso em nov/2012

Figura 05: rockefeller2.jpg - Altura: 946 pixels. Largura: 670 pixels. 100 dpi. 24 BIT 193KB. Formato jpeg. Compactado. Disponível em <<http://butdoesitfloat.com/filter/rockefeller-center>> Acesso em jan/2013

Figura 06: 3_das-neue-frankfurt-plakat_1929_sm_02.jpg - Altura: 396 pixels. Largura: 283 pixels. 100 dpi. 24 BIT 37KB. Formato jpeg. Compactado. Disponível em <<http://rosswolfe.wordpress.com/2011/09/20/the-sociohistoric-mission-of-modernist-architecture-the-housing-shortage-the-urban-proletariat-and-the-liberation-of-woman>> Acesso em jan/2013

Figura 13: 1323964932_casa_lucio_costa-530x246.jpg - Altura: 246 pixels. Largura: 530 pixels. 96 dpi. 24 BIT 48,7KB. Formato jpeg. Compactado. Disponível em <<http://www.archdaily.com.br/14549/classicos-da-arquitetura-parque-guinle-lucio-costa/>> Acesso em jan/2013

Figura 14: 1322837400_nabil_bonduki_5_c_pia-1000x603.jpg - Altura: 603 pixels. Largura: 1000 pixels. 96 dpi. 24 BIT 165KB. Formato jpeg. Compactado. Disponível em <<http://www.archdaily.com.br/12832/classicos-da-arquitetura-conjunto-residencial-prefeito-mendes-de-moraes-pedregulho-affonso-eduardo-reidy/>> Acesso em jan/2013

Figura 17: brigadeiro9401.jpg - Altura: 493 pixels. Largura: 393 pixels. 72 dpi. 24 BIT 46KB. Formato jpeg. Compactado. Disponível em <<http://www.estacoesferroviarias.com.br/avenidas/b/brigluizantonio.htm>> Acesso em jan/2013

Figura 27: 4805262288_b75dd0c690.jpg - Altura: 500 pixels. Largura: 286 pixels. 180 dpi. 24 BIT 109KB. Formato jpeg. Compactado. Disponível em <<http://www.flickr.com/photos/rurikmac/4805262288>> Acesso em jan/2013

Figura 28: photo20070327013027.jpg - Altura: 500 pixels. Largura: 327 pixels. 96 dpi. 24 BIT 42,5KB. Formato jpeg. Compactado. Disponível em <<http://saudadesampa.nafoto.net/photo20070327013027.html>> Acesso em jan/2013

Figura 105: Prudencia.jpg - Altura: 480 pixels. Largura: 640 pixels. 96 dpi. 24 BIT 164KB. Formato jpeg. Compactado. Disponível em <<http://arquitetablog.blogspot.com.br/2011/05/rino-levi.html>> Acesso em mar/2012

Figura 135: ed-pauliceia.jpg - Altura: 541 pixels. Largura: 357 pixels. 96 dpi. 24 BIT 81,3KB. Formato jpeg. Compactado. Disponível em <<http://www.aflaloegasperini.com.br/projeto/ed-pauliceia>> Acesso em mar/2012

Figura 143: von_bulow.jpg - Altura: 306 pixels. Largura: 351 pixels. 96 dpi. 24 BIT 51,8KB. Formato jpeg. Compactado. Disponível em <<http://www.estadao.com.br/especiais/avenida-paulista---120-anos-de-transformacoes,154549.htm>> Acesso em mar/2012

Figuras 153 a 156 big_07848_120225_009D, big_07848_120225_013D, big_07848_120225_010D, big_07848_120225_011D - Altura: 357 pixels. Largura: 536 pixels. 72 dpi. 24 BIT 50,8KB. Formato jpeg. Compactado. Disponível em <<http://leonardofinotti.com/projects/guaimbe-building>> Acesso em dez/2012

Periódicos consultados:

Estado de São Paulo, O – período de 1940 a 1960. Fonte: acervo AEL – UNICAMP

Estado de São Paulo, O – período de 1940 a 1960. Fonte: acervo digital consultado em www.estadao.com.br

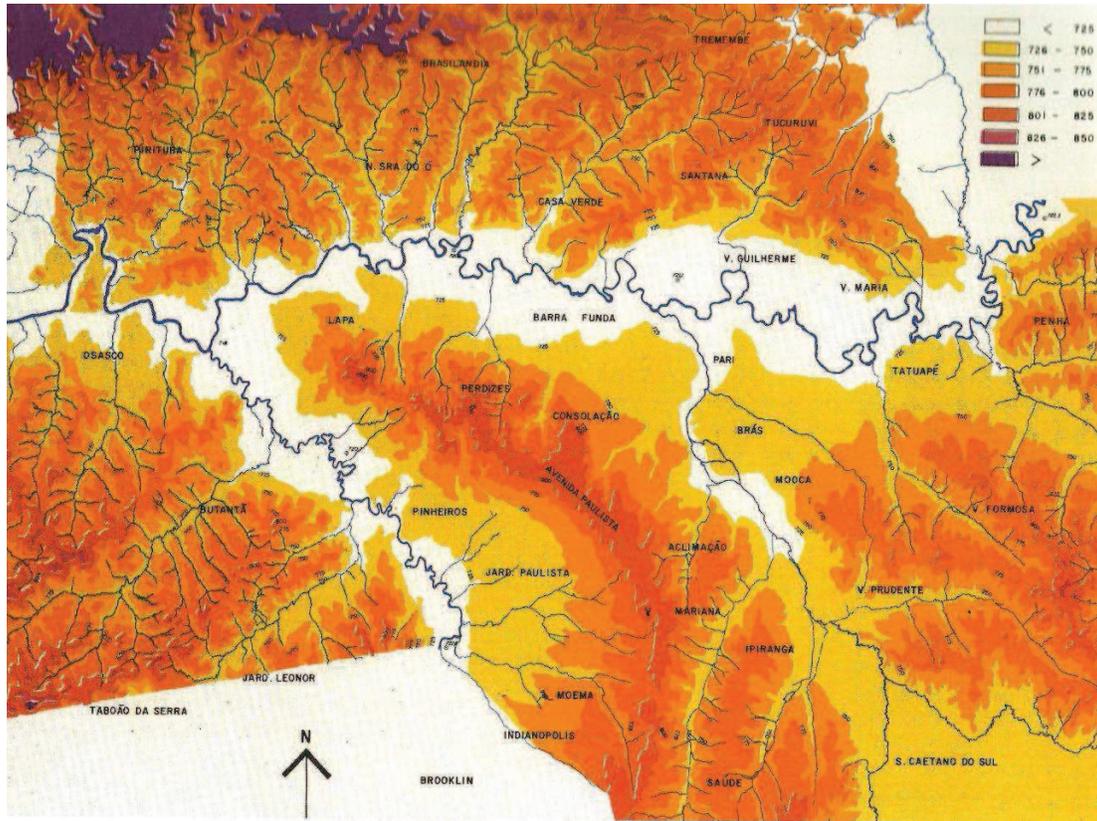
Imagem em movimento:

SÃO PAULO *sinfonia da metrópole*. Direção: Rodolfo Lustig e Adalberto Kemeny.

Documentário. 90 min. São Paulo, Rex Filmes 1929.

SÃO PAULO *Sociedade anônima*. Direção: Luis Sérgio Person. Roteiro: Luis Sérgio Person. Produção: Renato Magalhães Gouvêa. Fotografia: Ricardo Aronovich. Intérpretes: Walmor Chagas, Eva Wilma, Darlene Glória, Ana Esmeralda, Otello Zeloni, Ety Fraser, Sérgio Hingst. Drama. 111 min. São Paulo: Socine Produções Cinematográficas 1965.

Anexos:



Mapa topográfico da área metropolitana, Metrô de São Paulo, 1968.

Figura 01: Mapa topográfico de São Paulo

Fonte: CAMPOS, Candido Malta; GAMA, Lucia Helena; SACHETTA, Vladimir (org) – *São Paulo – Metrópole em trânsito, percursos urbanos e culturais* – São Paulo: Ed. Senac 2004 – PMSP



Figura 02: Rua e ladeira São João, em 1890; à esquerda, o local onde se ergueria o edifício Martinelli e, à direita, no centro da imagem, o mercado São João, também conhecido como mercado do Acu.
 Fonte: Cadernos de Fotografia Brasileira – Georges Leuzinger

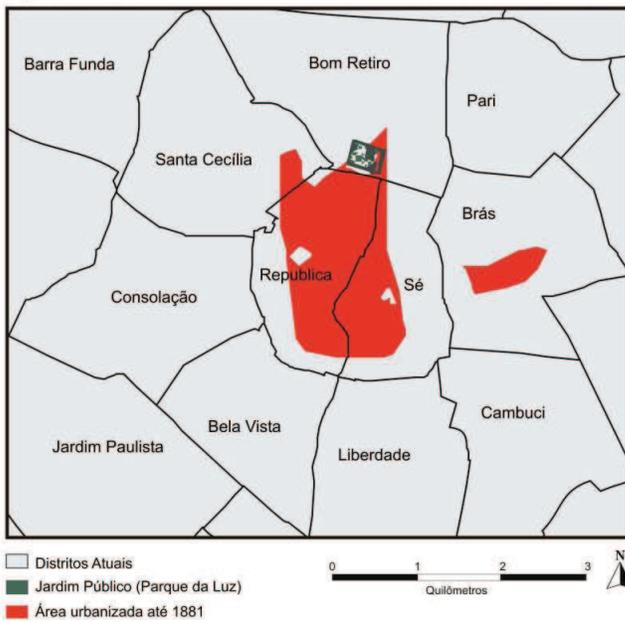


Figura 03: Área urbanizada De São Paulo em 1892
 Fonte: http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/historico_demografico

Fonte: Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano – Emplasa.
 Mapa de Expansão da Área Urbanizada da Região Metropolitana de São Paulo, 2002/2003.
 Adaptação: Secretaria Municipal de Planejamento – Sempla/Dipro

Figura 04: Área urbanizada de São Paulo entre 1890 e 1900

Fonte: http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/historico_demografico

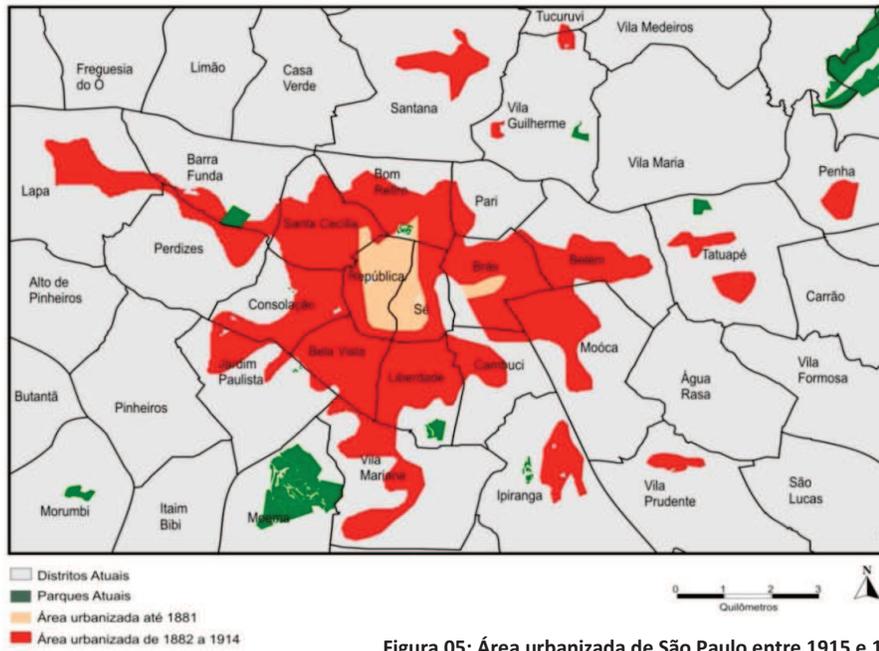
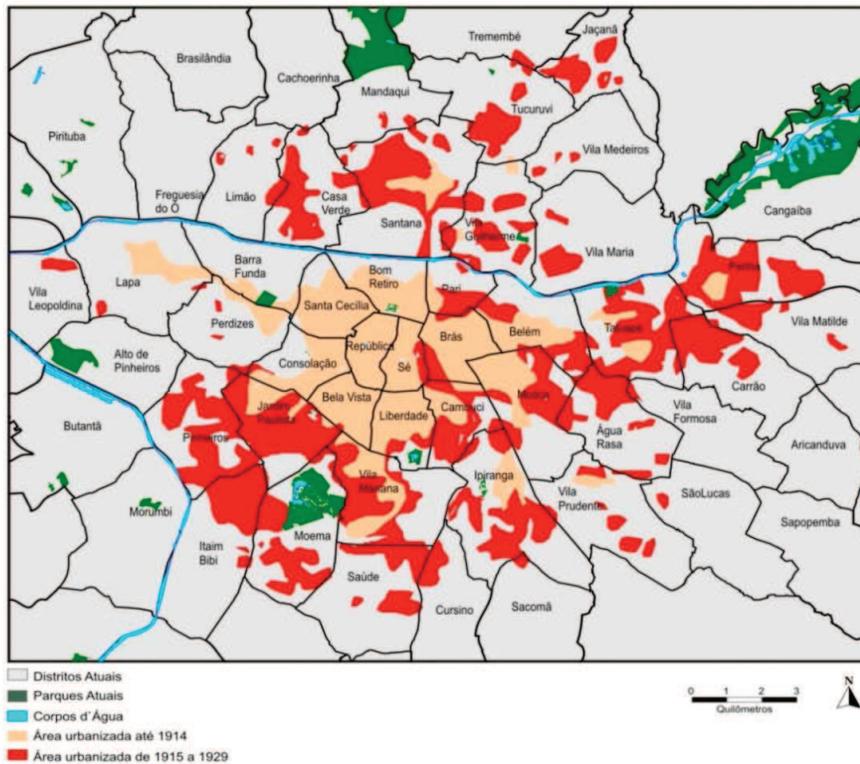


Figura 05: Área urbanizada de São Paulo entre 1915 e 1929

Fonte: http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/historico_demografico



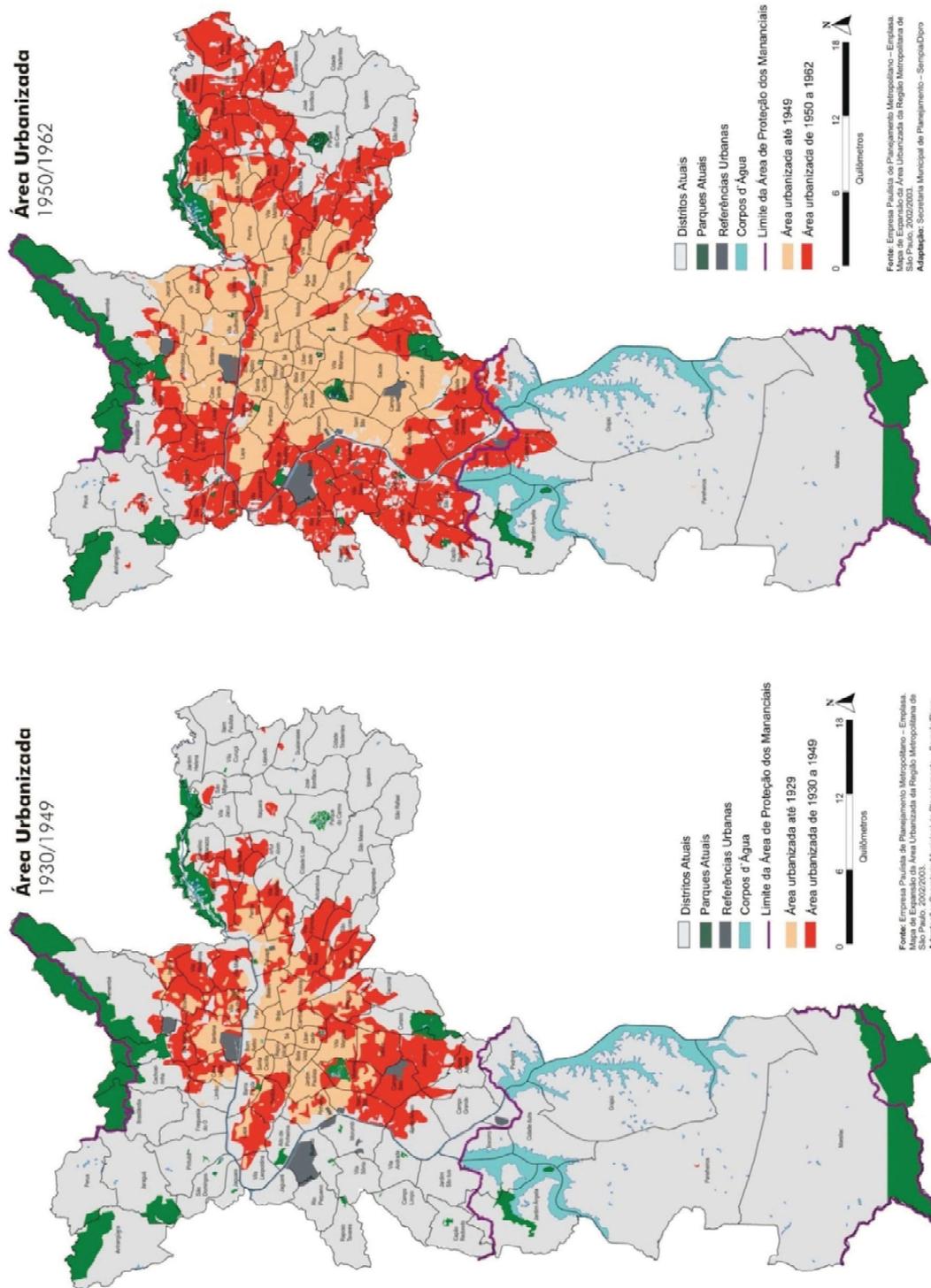


Figura 06: Comparativo de área urbanizada entre 1930-1949 e 1950-1962
 Fonte: http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/historico_demografico/index.php
 226

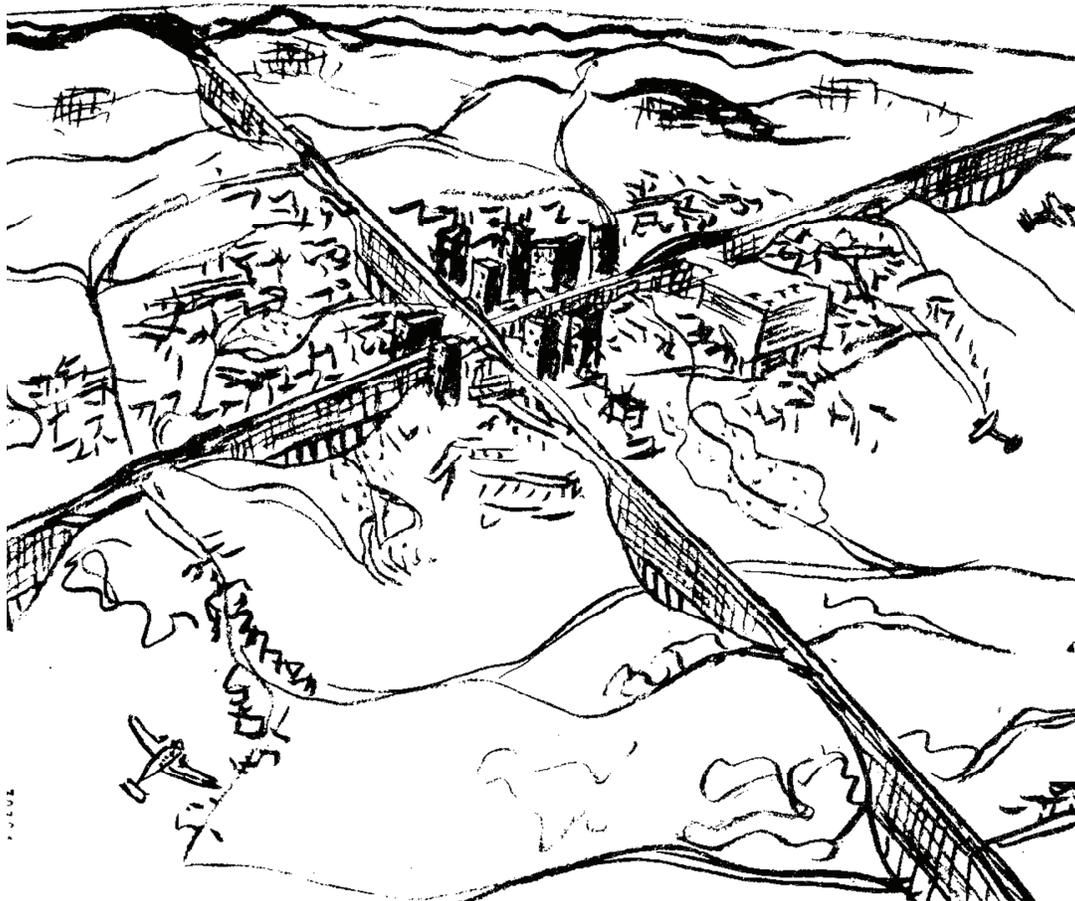


Figura 07: Proposta de Le Corbusier para São Paulo em sua visita de 1929

Fonte: BOESIGER, Willy. *Le Corbusier*. São Paulo: Martins Fontes, 1998



Figura 08: Vista da Av. 9 de Julho em direção ao centro - 1940

Fonte: CAMPOS, Candido Malta; GAMA, Lucia Helena; SACHETTA, Vladimir (org) – *São Paulo – Metrópole em trânsito, percursos urbanos e culturais* – São Paulo: Ed. Senac 2004 – PMSP

1912 18 DE JANEIRO 1942

**30 ANOS DE BONS SERVICOS
SINTETIZADOS EM**

ALGARISMOS

que exprimem o vulto da cooperação prestada em prol do urbanismo prático na capital de São Paulo pela

CIA. CITY:

Estabelecida em São Paulo há 30 anos
Extensão das suas propriedades nesta capital 12.500.000 m. q.

ATÉ HOJE:

Despedeu em obras de saneamento e de urbanismo, etc., bem como na administração de tão vasto programa e assim também em construções residenciais de luxo, econômicas e operárias — tudo nos melhores modelos por ela projetados e construídos na capital de São Paulo — mais de 90.000.000\$000

Abriu ruas e praças nos seus terrenos, provendo, à sua custa, essas novas vias de comunicação de todos os requisitos técnicos, tais como nivelamento, galerias para águas pluviais e do sub-solo, guias-sarjetas de concreto (meios-fios), arborização, etc. Extensão total dessas vias, abertas até hoje 124 quilômetros

Entregou ao trânsito público as ruas e praças acima referidas nas mais perfeitas condições técnicas de viabilidade, comendo as áreas dessas ruas e praças mais de 2.000.000 m. q.

Financiou a longo prazo e executou, por empreitada, obras de pavimentação de ruas em bairros de sua propriedade, numa extensão de mais de 5 quilômetros

Construiu e conserva, à sua custa, as ruas que abriu e entregou ao trânsito público. Esse benefício se estende, na data de hoje, a ruas que cobrem uma extensão de 75 quilômetros

Adquiriu áreas habitadas no patrimônio urbano da capital paulista, pequenas cidades dentro da Cidade, tais como Jardim América, Pacembú, Anhangabú, Alto de Lapa, Alto dos Pinheiros, Vila Romana, Bela-Álgebra, etc., num total de mais de 6.000.000 m. q.

Além disso, fez doações aos poderes públicos de áreas de terrenos destinados a vários fins, no valor de 5.120.000\$000

Pagou instalações de encanamentos de gás, numa extensão de 45 quilômetros

Pagou instalações de linhas elétricas para iluminação domiciliar, numa extensão de 75 quilômetros

Concorreu pessoalmente para a instalação de linhas de bondes, numa extensão de 5 quilômetros

Garantiu, com depósitos em dinheiro, a instalação de rede de água, numa extensão de 76 quilômetros

Garantiu, com depósitos em dinheiro, a instalação de rede de esgotos, numa extensão de 70 quilômetros

Construiu, à sua custa, nas ruas dos bairros de sua propriedade, galerias para drenagem de águas pluviais e do sub-solo, numa extensão de 47 quilômetros

Construiu, à sua custa, nos seus quai-sarjetas (meios-fios), numa extensão de mais de 60 quilômetros

Concorreu materialmente para a construção de residências de luxo, econômicas e operárias, nos diversos bairros de sua propriedade, na metrópole paulista, num total de mais de 3.400 casas

Entre as doações aos poderes públicos inclui-se a área de 73.598 mts. qds., no valor de 4.500.000\$000, utilizada para a construção do Estádio Municipal do Pacembú

Para a solução do que V. S. imagina ser o problema da casa própria, tenha sempre em mente os algarismos acima e disponha da cooperação técnica e financeira que prazerosamente lhe oferece a maior organização imobiliária e urbanística da América do Sul.

COMPANHIA CITY

89, RUA LIBERO BADARÓ, 89

INSCRIÇÃO Nºs. 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 14

Figura 09: Anúncio Cia City
Fonte: Estado de São Paulo, O — 18 janeiro/1942

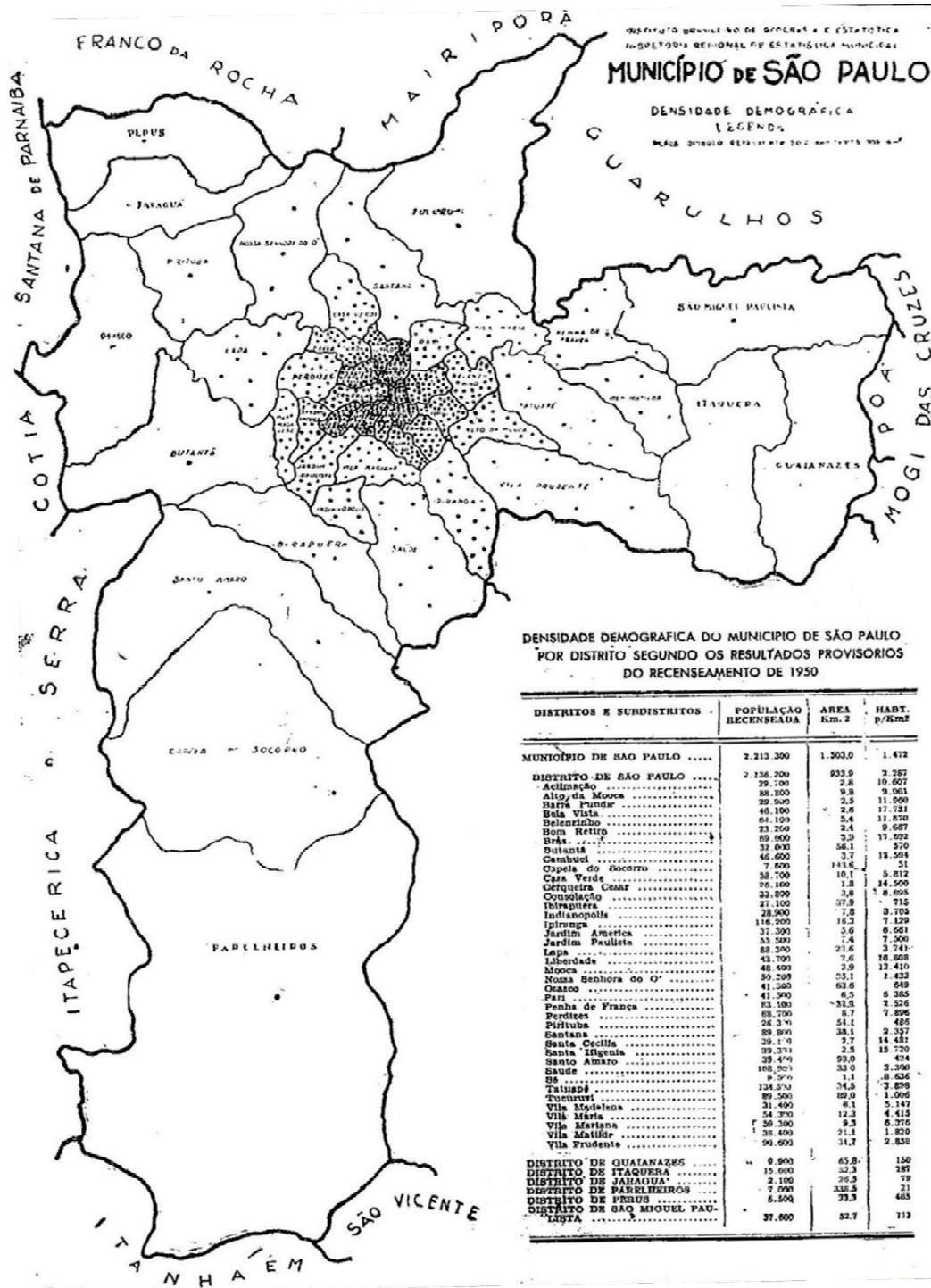


Figura 10: Densidade demográfica do Município de São Paulo – ano de 1951

Fonte: Estado de São Paulo, O – 21 de janeiro de 1951