Sheila Regina Sarra
Roberta Consentino Kronka Mülfarth

A evolução da arquitetura comercial no centro de São Paulo à luz das mudanças na legislação urbana

Resumo

Neste estudo, discute-se o processo evolutivo da arquitetura comercial no centro da cidade de São Paulo, com ênfase no papel desempenhado pelo Estado por meio da legislação e das intervenções urbanísticas. O centro de São Paulo abrigou o primeiro polo de verticalização da cidade, exibindo edifícios comerciais que representam a evolução da arquitetura ao longo de mais de um século. Além de refletir diversos estilos arquitetônicos, as diferentes tipologias dos edifícios comerciais também são fruto das normas e incentivos legais vigentes na época de sua construção.

Palavras-chave

Legislação urbana, centro antigo, evolução da arquitetura.

CC BY

http://dx.doi.org/10.11606/issn.2317-2762.posfau.2020.150562

Pós, Rev. Programa Pós-Grad. Arquit. Urban. FAUUSP. São Paulo, v. 27, n. 51, e150562, 2020.

THE EVOLUTION PROCESS OF THE COMMERCIAL ARCHITECTURE IN DOWNTOWN SÃO PAULO

Abstract

The article discusses the evolution process of the architecture in downtown São Paulo, with an emphasis on the role driven by the State by means of legislation and urbanistic interventions. The central region housed the first verticalization pole in the city, exhibiting commercial buildings that represent the evolution of architecture over more than a century. Besides reflecting distinct architectonic styles, the different typologies of commercial buildings are also due to the legal rules and incentives in use at the time they were built.

Keywords

Urban legislation, old downtown, evolution of architecture.

Introdução e problematização

A partir da segunda metade do século XIX, com o dinamismo financeiro gerado pela cafeicultura e acentuado pelo consecutivo processo de industrialização, a cidade de São Paulo passou por diversas transformações necessárias para acomodar o expressivo aumento demográfico e as novas funções emergentes. Segundo dados do IBGE, a população de São Paulo teve aumento de 64.930 habitantes em 1890 para 579.033 em 1920 e 1.326.261 em 1940. A necessidade de serviços administrativos trouxe um grande impulso para a arquitetura comercial, que se instalou preferencialmente na região central da cidade, levando a uma progressiva verticalização do "centro velho", seguida de uma expansão em direção ao "centro novo". No fim da década de 1920, a construção de novos edifícios já ultrapassava os limites do "triângulo histórico", situado entre a Rua Direita, a Rua XV de Novembro e a Rua São Bento. A partir do antigo núcleo, o crescimento seguiu em direção ao Vale do Anhangabaú e à Praça da República. Em um curto período, houve uma rápida evolução da região central da cidade, a qual adquiriu uma nova importância para a economia da cidade.

Este trabalho tem por objetivo analisar o papel desempenhado pelo Estado na evolução da arquitetura comercial na cidade de São Paulo. Por meio de mudanças na legislação urbana e de intervenções urbanísticas que buscavam valorizar bairros e espaços urbanos, a interferência do poder público se fez presente desde o início deste processo. Durante as gestões de Antônio da Silva Prado, Raimundo Duprat e de Prestes Maia, o centro da cidade se beneficiou de uma política de benfeitorias que valorizou a região e atraiu inúmeros negócios. Como consequência, o centro tornou-se o primeiro vetor de verticalização de São Paulo. A partir de então, a região central tornou-se sede de edifícios comerciais que representam cada movimento da arquitetura e refletem a evolução da legislação urbana. Os estilos eclético, Art-Déco e modernista marcam o centro da cidade de São Paulo, compondo um cenário que também representa as diversas fases da atuação do Estado em relação aos interesses econômicos e sociais.

Desenvolvimento da discussão

Neste artigo, discute-se sobre o papel da legislação urbana na evolução da arquitetura comercial no centro de São Paulo durante o século XX. Ao estudar as mudanças de uso e o processo de verticalização na região central de São Paulo, é necessário reconhecer o papel do Estado por meio do investimento de recursos e de mudanças na legislação.

A história da cidade de São Paulo se inicia em torno do colégio dos jesuítas, com suas atividades concentradas em uma região central triangular (centro velho), delimitada pelas ruas XV de Novembro, São Bento e Direita. A riqueza

gerada pelo ciclo do café trouxe a consolidação dos setores de comércio e de serviços no "centro velho", dando uso comercial para a região e deslocando as residências para outras áreas. No início do século XX, a industrialização estimulou ainda mais os negócios na região central, provocando sua expansão em direção ao Vale do Anhangabaú e à Praça da República (centro novo). Nas primeiras décadas do século XX, a área do "centro novo" passou por fortes transformações, tornando-se um novo polo de desenvolvimento que atraiu numerosos investidores. A valorização do "centro novo" foi acentuada pela abertura e alargamento de ruas e avenidas e pela criação de novos espaços públicos, atraindo numerosos investidores. Em 1903, o Prefeito Antônio da Silva Prado iniciou a construção do Teatro Municipal, concluído em 1911. Seguiu-se de melhoramentos na região do vale do Anhangabaú, durante a gestão de Raimundo Duprat, segundo o plano Bouvard, parcialmente concluídos em 1917.

Como primeiro tema faz-se uma discussão sobre como a verticalização do centro foi estimulada pela Lei Municipal nº 2.332/1920, a qual estabelece um coeficiente progressivo entre a altura máxima dos prédios e a largura das ruas.

O segundo tema diz respeito ao primeiro Código de Obras Municipal (Código Arthur Saboya), promulgado pela Lei nº 3.427 de 1929 pelo Prefeito Pires do Rio. Discute-se como o Código Arthur Saboya incentivou a verticalização no centro ao atrair investidores pela possibilidade de utilização de coeficientes de altura mais elevados que em outras regiões.

O terceiro tema aborda o Ato nº 663 de 10 de agosto de 1934, em especial seu Artigo 145, que modificou disposições do Código de Obras Arthur Saboya. Por meio desse artigo, os prédios da região central, construídos no alinhamento das ruas, puderam atingir alturas superiores ao estipulado pelo limite máximo, por meio de pavimentos recuados do alinhamento.

O quarto tema discute o Plano de Avenidas, elaborado por Prestes Maia como engenheiro na Secretaria de Viação e Obras Públicas da Prefeitura de São Paulo, entre 1926 e 1930. Publicado em 1930, este projeto é considerado o primeiro plano de conjunto para a cidade de São Paulo, visando estruturar o sistema de transporte. Segundo Santos (2014), no Plano de Avenidas parte-se para a organização do sistema viário, por meio da associação do modelo de *Perímetro de Irradiação* ao *Sistema radial-perimetral.* Discute-se como o Plano de Avenidas se tornou um reforço ao caráter de um único polo urbano, embora seu autor tivesse o objetivo inicial de promover uma descentralização.

O quinto tema discute o Decreto-Lei nº 41 de 1940, do Prefeito Prestes Maia, que estabeleceu exigências para as construções na Avenida Ipiranga. O Artigo 3º estabeleceu a altura mínima de 39m para os edifícios voltados para a Avenida Ipiranga, promovendo a verticalização do "centro novo". O parágrafo único do Artigo 9º estipulou a possibilidade de concessões para os prédios com galerias permeáveis no térreo, incentivando a criação dos "edifícios galeria".

O sexto tema discute como a promulgação da Lei nº 4.313/1952, do Prefeito Armando de Arruda Pereira, criou um novo polo comercial na Avenida Paulista. Discute-se a influência dessa lei sobre os projetos dos novos edifícios comerciais de caráter multifuncional, contendo, além da torre de escritórios, um embasamento térreo destinado a atividades comerciais e de serviços. Nesta época, ainda não havia limitações quanto ao coeficiente de aproveitamento, sendo possível ocupar todo o lote.

O sétimo tema trata das legislações que instituíram limitações quanto ao coeficiente de aproveitamento. A Lei Municipal nº 5.261/1957, do Prefeito Adhemar Pereira de Barros foi a primeira a estabelecer um coeficiente de aproveitamento máximo, determinando um coeficiente de aproveitamento máximo de 6 para edifícios comerciais. Em 1972, uma nova legislação urbana restringiu ainda mais os coeficientes de aproveitamento na cidade de São Paulo. A Lei nº 7.805, de 01/11/1972 estabeleceu o zoneamento da cidade, definiu as zonas de uso e restringiu os coeficientes máximos de aproveitamento a valores bem menores, situados entre 1 e 4, conforme a zona. Com a necessidade de maiores terrenos, a região sudoeste de São Paulo (Marginal Pinheiros, Berrini, Itaim, Vila Olímpia e Pinheiros) passou a ser o novo polo de desenvolvimento e a região central sofreu um paulatino processo de desocupação e degradação.

O oitavo tema versa sobre as Leis nº 11.090/1991 e 12.349/1997 e as políticas de reabilitação do centro.

Como a lei municipal nº 2.332/1920 estimulou a verticalização do centro velho

A Lei Municipal nº 2.332 foi decretada pela Câmara e promulgada pelo Prefeito Firmiano de Morais Pinto em 9 de novembro de 1920. Segundo seu Artigo 3º, a Cidade de São Paulo foi dividida em quatro zonas (central, urbana, suburbana e rural) com diferentes exigências. Ficou estabelecido que a zona central estava delimitada pelas Ruas General Carneiro, Vinte e Cinco de Março, Anhangabaú, Florêncio de Abreu, Mauá, Protestantes, General Couto de Magalhães, Ipiranga, Praça da República, Rua Sete de Abril, Ladeira e Largo da Memória, Rua Riachuelo, Praça João Mendes, Ruas do Teatro, Onze de Agosto, Travessa da Sé, Rua do Carmo e Largo do Palácio.

Na época em que essa lei foi promulgada, havia muitos recursos financeiros provenientes da cafeicultura e da atividade industrial e desejava-se promover os investimentos comerciais na região central da cidade. Procurava-se também valorizar a região central, por meio de normas que garantissem um padrão uniforme de alinhamento e condições estéticas da fachada. O Artigo 100 estabeleceu que as edificações situadas no triângulo comercial e em diversas outras ruas do centro tivessem no mínimo quatro pavimentos, além do embasamento. O Artigo 97 reflete a referida preocupação com a estética das fachadas dos edifícios, exigindo que os projetos preservassem a harmonia do conjunto, constituindo um único motivo arquitetônico. O Artigo 16 estabeleceu que, na região central, todos os edifícios fossem construídos no alinhamento das vias públicas (sem recuo), havendo necessidade de emissão de um "alvará de alinhamento e nivelamento" pela Diretoria de Obras e Viação.

Diferentemente do que foi proposto para a região central, a Lei Municipal nº 2.332/1920 estabeleceu para as outras regiões a necessidade de recuos mínimos, que chegavam a 10 m no caso da Avenida Paulista e da Avenida da Independência (Artigo 19). Para as zonas urbana e suburbana, o recuo mínimo era de 4 m (Artigo 17). O estabelecimento de regras diferenciadas estimulou os investimentos em prédios comerciais no "centro velho". Como não se utilizavam

recuos, eles também podiam ocupar todo o lote. Acrescente-se que não havia limitações relacionadas ao coeficiente de aproveitamento. Os edifícios desta época têm coeficientes de aproveitamento elevados.

Outra medida que marcou a diferença entre as regiões foi a fixação de coeficientes progressivos para o gabarito das edificações em função da largura das ruas. O Artigo 67 estabeleceu um limite de altura para as edificações em alinhamento com a rua, de tal forma que, para ruas com largura acima de 12 m, a altura máxima dos prédios era de 3 vezes a largura da rua; para ruas com largura entre 9 m e 12 m, o coeficiente era de 2,5 e para ruas abaixo de 9 m, o coeficiente era de 2. Como as ruas do "centro velho" eram as mais largas, os prédios podiam atingir alturas maiores.

O Artigo 20 estabeleceu a exigência de emissão de "alvará de construção" para qualquer obra de edificação (exceto para a zona rural) pela Prefeitura. Para a aprovação, o projeto precisaria estar em conformidade com todas essas normas. Havia, também, na secção III, exigências relativas a critérios de insolação, iluminação e ventilação natural. Foi realizado um estudo bastante completo para promover qualidade para os ambientes internos das edificações, exigindo-se o cumprimento de uma série de normas e determinações que visam garantir iluminação e ventilação natural aos ambientes internos. Os Artigos 75 a 78 dispõem sobre a possibilidade de uso de saguões para prover luz e ventilação naturais aos edifícios. Outro aspecto interessante da legislação é que o pé-direito exigido era relativamente baixo, ficando entre 2,5 m e 3 m (Artigo 66). Este é um fator que pode causar limitações quando se deseja reformar edifícios desta época.

Segundo Rolnik (1997), a ausência de exigências para a região rural estimulou a construção de assentamentos populares nas margens da cidade, levando à migração das moradias operárias para a periferia e à expansão horizontal da mancha urbana.

Segundo Almeida (2015), a promulgação da Lei Municipal nº 2.332/1920 induziu a um crescimento dentro do triângulo histórico. Todos os edifícios desse período seguiram a legislação da época, situando-se no alinhamento da via pública e ocupando praticamente todo o lote. Datam dessa época o Edifício Sampaio Moreira e o Edifício Martinelli, ambos no "centro velho".

O Edifício Sampaio Moreira (Figura 1) foi projetado por Cristiano Stockler e Samuel das Neves e inaugurado em 1924, situado na Rua Libero Badaró nº 346, figurou como o mais alto edifício comercial

Figura 1 – Edifício Sampaio Moreira em 1924
Fonte: https://spcity.com.br/edificio-sampaio-moreira-primeiro-arranha-ceu-de-sao-paulo/

Figura 2 - Edifício Martinelli
Fonte: https://www.prediomartinelli.com.br/fotos/fotos.htm

(50 m de altura) até a inauguração do Edifício Martinelli. Em estilo eclético, tem doze pavimentos e situa-se no alinhamento da rua. Dotado de amplas aberturas e fachada voltada para noroeste, tem excelentes condições de ventilação e iluminação naturais. Seguindo as opções da legislação tem, também, um pátio central para garantir a chegada de iluminação natural. Manteve o uso comercial desde sua inauguração até o fechamento para restauro em 2010.

O Edifício Martinelli, idealizado por Giuseppe Martinelli e construído entre 1924 e 1929, tornou-se um símbolo da verticalização em São Paulo. Situa-se na região do "centro velho", entre a Rua São Bento, a Rua Líbero Badaró e a Avenida São João. Foi projetado pelo arquiteto húngaro William Fillinger, da Academia de Belas-Artes de Viena. Foi concebido para ter 12 pavimentos, mas o projeto foi modificado e, na época da inauguração, tinha 20 pavimentos. A sua aprovação pela Prefeitura foi uma exceção à Legislação (Lei Municipal nº 2.332/1920), baseada no precedente criado pela aprovação do edifício Sampaio Moreira. Posteriormente, foram ainda acrescidos novos pavimentos à edificação original e o prédio chegou a ser embargado por desrespeitar a legislação. O prédio situa-se no alinhamento da rua e contém, atualmente, 25 pavimentos contados a partir da Avenida São João (Figura 2). Como não havia ainda limitações na legislação quanto ao coeficiente de aproveitamento, o edifício Martinelli ficou com um coeficiente de aproveitamento em torno de 20. Em sua concepção original, o prédio seria um empreendimento multifuncional com escritórios, residência, comércio e lazer. Em sua história, chegou a abrigar vários tipos de atividades comerciais, administrativas e de serviço, incluindo partidos políticos, jornais, clubes, sindicatos, restaurantes, confeitarias, boates, um hotel, cinema, escola de dança. Depois de um período de decadência, foi restaurado e passou a abrigar diversos órgãos da Prefeitura.

O primeiro código de obras municipal (código arthur saboya)

O Código de Obras Arthur Saboya (Lei nº 3.427) foi promulgado em 19 de novembro de 1929 pelo Prefeito Pires do Rio e manteve a divisão da cidade nas quatro zonas descritas na Lei Municipal nº 2.332/1920. Também foi mantida, para as ruas do centro, a determinação de construir sempre no alinhamento da rua (Artigo 32). O Artigo 151, em seu parágrafo primeiro, manteve a exigência mínima de quatro pavimentos para as edificações situadas no triângulo comercial e em outras ruas do centro.

Para a região central, foram mantidos os mesmos coeficientes de altura relacionados à largura das ruas. Houve, porém, uma mudança em relação aos coeficientes para edificações situadas fora da região central. O Artigo 120

estipulou um coeficiente máximo de 1,5 entre a altura do edifício e a largura da rua para os edifícios construídos em alinhamento com a rua, fora da região central. Esta diferença de coeficientes de altura entre as regiões incentivou a verticalização no centro, atraindo mais investidores para a região.

Apesar de manter a recomendação sobre a necessidade de harmonizar o conjunto da fachada, foi inserido o Parágrafo 2º do Artigo 146, que permitia a livre escolha do estilo arquitetônico e decorativo, com a seguinte ressalva: "desde que não se oponha ao decoro e às regras da arte de construir".

As exigências sobre ventilação, iluminação e insolação introduzidos pela Lei Municipal nº 2.332/1920 foram mantidas no Código de Obras Arthur Saboya. Em decorrência, os edifícios da região central, construídos durante esse período, exibem diversas estratégias arquitetônicas para aproveitamento da iluminação e ventilação naturais e para proteção contra a radiação solar. Entre as estratégias passivas adotadas, pode-se citar: orientação da fachada mais favorável à insolação; planta estreita[1]; amplas aberturas; uso de elementos de proteção contra a radiação solar como o brise-soleil; recuo das aberturas; possibilidade de controle das aberturas pelos ocupantes; emprego de massa térmica; etc. Foi permitido o uso de saguões como solução para propiciar iluminação e ventilação naturais.

[1]A planta estreita auxilia na promoção da ventilação natural.

O edifício SULACAP representa bem os efeitos da legislação sobre a arquitetura comercial desta época. Projetado em 1933, obedecendo às exigências do Código Arthur Saboya, foi um empreendimento da Sulamérica Capitalização, projetado por Robert Prentice e Jacques Pilon. Seguindo os incentivos da legislação, decidiram pela localização do edifício no "centro histórico" da cidade, uma região que simbolizava o progresso e a modernidade. O terreno escolhido localizava-se na Rua XV de Novembro, 46/62, na esquina com a Rua Anchieta. Optou-se por uma arquitetura de inspiração clássica, porém sem muitos ornamentos, contendo térreo mais 10 pavimentos. Seguindo as normas, situa-se no alinhamento das Ruas XV de Novembro e Anchieta. As amplas aberturas contendo originalmente caixilhos de ferro tipo "copacabana" permitiram o aproveitamento da iluminação e da ventilação naturais.

Figura 3 – Edifício Saldanha Marinho
Fonte: http://spcultura.prefeitura.sp.gov.br/espaco/1838/

O Edifício Saldanha Marino, inaugurado em 1933, também representa essa fase. Está situado na região do "centro velho", na esquina das ruas Líbero Badaró e São Francisco. Projetado por Elisiário Bahiana, o edifício tem planta triangular e está no alinhamento das ruas. Em estilo Art déco, a fachada possui grandes aberturas que favorecem a insolação e a ventilação naturais, cumprindo as exigências do Código de Obras quanto à salubridade dos ambientes (Figura 3).

O ato nº 663 de 10 de agosto de 1934 e os edifícios com recuos escalonados

O Ato nº 663 de 10 de agosto de 1934, em seu Artigo 145, modificou as disposições do Código de Obras Arthur Saboya, permitindo que os prédios da região central, construídos no alinhamento das ruas, pudessem atingir alturas superiores ao estipulado pelo limite máximo, por meio de pavimentos recuados desse alinhamento. Eram possíveis recuos laterais e frontais.

Como exemplo deste período temos o edifício Thomaz Edison, situado na Rua Dr. Bráulio Gomes, nº 60, em frente à Praça Dom José Gaspar, no "centro novo". Projetado pelos arquitetos Francisco Beck e Lucjan Korngold, sua construção ocorreu entre 1944 e 1946. Em estilo moderno, situa-se no alinhamento da rua e ocupa quase todo o lote. Possui térreo comercial mais 22 pavimentos de escritórios e subsolo com garagem. Para atender à legislação vigente, o projeto contempla um recuo escalonado da fachada.

O plano de avenidas de Prestes Maia

O Plano de Avenidas foi elaborado por Prestes Maia em 1930 para atender a uma necessidade de organizar a vida urbana, modernizando o desenho das vias de circulação e orientando a expansão imobiliária. Ele propôs uma remodelação do sistema viário de São Paulo por meio de um sistema dotado de três anéis perimetrais e vias radiais em direção a todos os quadrantes da cidade. Sua função seria promover caminhos alternativos para que o trânsito não precisasse passar pelo centro da cidade. Com isto, Prestes Maia desejava estruturar o crescimento da cidade em direção ao "centro novo" e incentivar a locomoção por vias alternativas, utilizando carros e ônibus. Atendia, ao mesmo tempo, aos interesses dos investidores imobiliários, valorizando a região do "centro novo".

Embora Prestes Maia desejasse descentralizar a área do "triângulo histórico", incentivando a ocupação do entorno da Praça da República, diversos autores consideram que esse plano era, na verdade, um reforço ao caráter de um único polo urbano. Segundo Leme, a proposta do Plano de Avenidas não pode ser considerada descentralizadora, uma vez que a ampliação do centro não gera por si descentralização, mas apenas reforça o caráter de um único polo urbano.

O Plano de Avenidas orientou diversas intervenções viárias que ocorreram em São Paulo. O plano levou a obras de alargamento das principais ruas e avenidas do centro, como a Senador Queiroz, a Ipiranga e a São Luiz, ao prolongamento da rota do Vale do Anhangabaú em direção ao sul, e a propostas de vias expressas como a Avenida do Estado e a Avenida 23 de Maio. Cite-se o Ato nº 1470, de 14 de setembro de 1938, que aprovou o alargamento de diversas vias, entre elas a Ipiranga e a São Luiz, estimulando a transformação da região do "centro novo" em um novo polo comercial que passou a concentrar muitos investimentos imobiliários.

A execução dos novos eixos viários a partir do Plano de Avenidas estimulou os investimentos imobiliários na região próxima à Praça da República. O

Figura 4 - Edifício sede do jornal O Estado de S. Paulo
Fonte: https://acervo.estadao.com.br/noticias/lugares,predio-hotel-jaragua,8305,0.htm

alargamento de vias também trouxe valorização imobiliária à região do "centro novo". As novas avenidas e cruzamentos foram acompanhados de importantes projetos como o edifício sede do jornal O Estado de S. Paulo (1946), o Edifício Montreal (1950) e o Edifício Itália (1956). Como consequência, foram construídos grandes edifícios comerciais no "centro novo", com altos coeficientes de aproveitamento.

Como exemplo de projeto impulsionado pelas intervenções viárias, temos o edifício da nova sede do jornal O Estado de S. Paulo, situado na esquina das ruas Major Quedinho e Martins Fontes (Figura 4). O edifício de 21 pavimentos foi projetado por Jacques Pilon, com a participação de Franz Heep, tendo um programa destinado à prestação de serviços, compondo-se de instalações para o jornal (subsolo e sete primeiros andares), uma rádio (oitavo e parte do sétimo pavimento) e um hotel com 240 apartamentos (últimos pavimentos). Seguindo as recomendações da época, tem uma planta em V que ocupa praticamente todo o lote e as fachadas estão em alinhamento com as ruas da esquina. Em consonância com a escola modernista, nota-se uma preocupação com adaptação do projeto ao clima, optando pelo uso de proteções passivas nas fachadas (brise-soleil).

O decreto-lei nº 41, de 1940, do prefeito Prestes Maia

Durante a administração do Prefeito Prestes Maia também foram aprovados vários decretos-leis que criaram alturas mínimas para os edifícios do centro. Em 1940, o Decreto-Lei nº 41, do Prefeito Prestes Maia, estabeleceu exigências para as construções na Avenida Ipiranga. Em seu Artigo 3º, ficou estabelecida a altura mínima de 39 m para os edifícios em alinhamento com a rua. O Artigo 5º estabeleceu o limite máximo de 115 m para a altura das edificações, exceto os casos de esquinas de logradouros com mais de 30 m de largura, onde poderiam atingir 135 m. Na parte da edificação construída acima dos 39 m de altura deveria ser feito um escalonamento da área construída.

O parágrafo único do Artigo 9º estipulou a possibilidade de concessões para os prédios com galerias permeáveis no térreo, incentivando a criação de espaços de fluidez e passagem nos térreos dos edifícios dispostos ao longo desta via. É uma legislação que incentivava a verticalização na Avenida Ipiranga, assim como a criação de térreos permeáveis, contendo espaços de convivência e de permanência, como cafés, bares, restaurantes. Esta legislação demonstra claramente a intenção de aumentar o movimento de pessoas pelas ruas do

centro, exercendo a atração por meio das atividades de lazer e de comércio propiciadas pelos térreos ativos dos novos edifícios. O centro de São Paulo adquiriu, assim, maior importância na vida social de seus habitantes.

A partir do Decreto-Lei nº 41 de 1940, muitos edifícios de escritórios de localização central optaram também por dar um uso comercial ao térreo, caracterizando uma tipologia em que a torre de escritórios ficava embasada sobre galerias comerciais que se abriam para a rua, dando a sensação de um prolongamento da calçada. Essa permeabilidade do térreo associada à atividade comercial e ao lazer tornou-se uma característica dos "edifícios galeria" localizados no centro de São Paulo e que marcaram o Modernismo. Era uma forma de implantação que garantia vitalidade aos empreendimentos, transformando-os em locais de passeio, de comércio e de lazer. As galerias comerciais localizadas nos térreos desses edifícios tornaram-se importantes pontos de lazer na vida da cidade:

Esse novo perfil de edifícios que proliferaram no "centro novo", chamados edifícios galeria, foi bastante favorável para a difusão da arquitetura modernista. O modelo de implantação por meio de pilotis defendido pelo modernismo está alinhado com a proposta de liberação do térreo para acesso público dos edifícios galeria. O modernismo também se manifesta favoravelmente à proposta de edifício multifuncional.

Dentro do conceito arquitetônico de edifícios galeria situados no "centro novo" de São Paulo, é possível citar o Edifício Galeria Califórnia, projetado por Niemeyer em 1953; o Edifício Galeria R. Monteiro, projetado por Rino Levi em 1959; o Edifício Metrópole, projetado por Salvador Candia e Giancarlo Gasperini em 1959 e o Edifício Grandes Galerias, projetado pelo escritório de arquitetura Siffredi e Bardeli em 1962.

Seguindo este conceito de uso do térreo para atividades de lazer, cabe destacar o edifício de 22 pavimentos que continha o Hotel Excelsior e o Cine Ipiranga, projetados por Rino Levi. Tornou-se um ponto de encontro, marcando a paisagem pela sua monumentalidade.

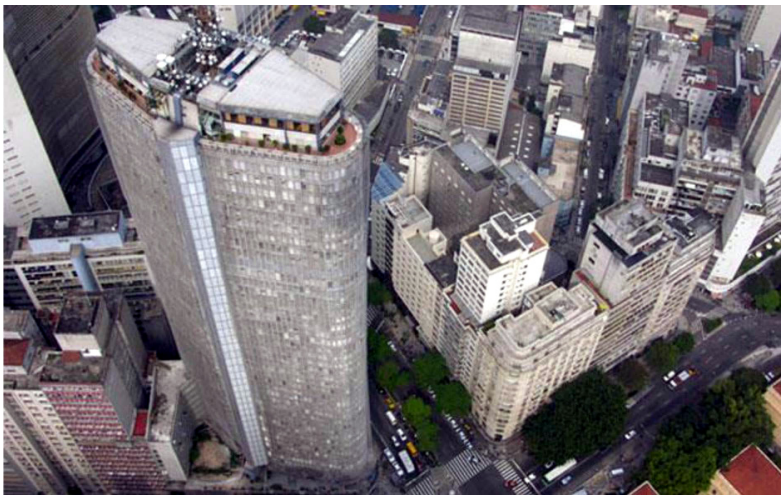

Figura 5 – Edifício Itália
Fonte: http://www.spbairros.com.br/edificio-italia/

Na Avenida Ipiranga, o Decreto-Lei nº 41, de 1940, também propiciou a construção do Edifício Itália. Situado na confluência das Avenidas Ipiranga e São Luiz, foi projetado pelo arquiteto Franz Heep entre 1953 e 1956, por iniciativa do Circolo Italiano, tornando-se, pela sua monumentalidade, um marco na região. O prédio foi inaugurado em 1965 com 151 metros de altura e 47 pavimentos (Figura 5). Concebido em estilo modernista, sua arquitetura está marcada por

uma torre de 40 pavimentos, em formato ovalado, que garante ampla insolação ao prédio e é protegida por brises de concreto que formam uma malha ortogonal. Contém um embasamento com térreo, sobreloja e 2 volumes anexos (corpos laterais de arremate). O térreo ocupa todo o terreno e se abre para a calçada por meio de uma galeria permeável dotada de áreas comerciais. O subsolo abriga um auditório e uma área usada como estacionamento. Possui 52.000 m² de área construída em um lote de 2.382 m², com um coeficiente de aproveitamento próximo de 22.

A lei nº 4.313/1952 do prefeito Armando de Arruda Pereira

A partir de meados da década de 50, a verticalização se desloca da região central para a Avenida Paulista, estimulada pela Lei nº 4.313/1952. Essa lei liberou a presença de edifícios comerciais na Avenida Paulista, permitindo diversos tipos de usos, tais como: educacionais, hospitalares, escritórios, teatro, cinema, etc. Esta lei, também, estabeleceu a obrigatoriedade de os edifícios terem garagem subterrânea, com capacidade mínima de 1 vaga para cada 500 m² de área útil construída.

Beneficiando-se da presença de grandes lotes, os investimentos foram mobilizados para a Avenida Paulista, desencadeando uma valorização imobiliária na região. Foram projetados edifícios com caráter multifuncional, contendo, além da torre de escritórios, um embasamento térreo destinado às atividades comerciais e de serviços e um ou mais pavimentos no subsolo para abrigar as vagas de garagem.

Em decorrência do deslocamento das classes dominantes para outras regiões da cidade, os atributos de centralidade foram se afastando do Centro. A produção imobiliária ficou bastante reduzida e o Centro passou a sofrer um processo de deterioração progressiva. As sedes de grandes empresas foram progressivamente saindo dos escritórios localizados na região central e migrando para os novos polos comerciais da cidade. Isto provocou a desocupação dos imóveis centrais e a redução do comércio, acelerando a degradação. A imagem do Centro passou a ficar carregada de aspectos negativos, vinculados à violência e depreciação dos imóveis e dos espaços urbanos. O Centro passou a ser considerado uma área popular, com edifícios abandonados e em mau estado de conservação e, até mesmo, transformados em cortiços.

Por outro lado, na região da Paulista, o interesse do mercado imobiliário propiciado pela nova legislação, levou à construção de grandes edifícios que ocupavam todo o lote e tinham elevados coeficientes de aproveitamento. Até 1957, não havia limitações quanto ao coeficiente de aproveitamento; havia apenas limitação quanto ao gabarito máximo. O Edifício Conjunto Nacional, situado na Avenida Paulista nº 2.073 representa esta fase da legislação. Foi projetado em 1955 pelo arquiteto David Libeskind. Ocupa toda a quadra formada pela avenida Paulista, alameda Santos, Rua Augusta e Rua Padre Manoel da Nóbrega. A denominação de *edifício conjunto* provém do fato de

possuir no térreo verdadeiras ruas que possuem um alto fluxo de pessoas e conjugam múltiplas atividades, como cinemas, comércio, cafés, restaurantes, áreas de lazer, etc. O Conjunto Nacional se destaca dos outros edifícios por dois fatores: a coincidência entre a quadra e o lote e a valorização do uso público dos espaços privados. A escolha do estilo arquitetônico modernista procurava associar ao Conjunto Nacional uma imagem de progresso e inovação. É um projeto de uso misto, organizado espacialmente em uma lâmina horizontal e uma lâmina vertical. A lâmina horizontal contém o térreo com galerias e mais dois pavimentos de serviços. A lâmina vertical contém 27 pavimentos e divide-se em três blocos: dois blocos de escritórios (Horsa I e Horsa II) e um bloco de apartamentos (Guayupiá). Conforme exigência da Lei nº 4.313/1952, o prédio tem estacionamento no subsolo (dois pavimentos). O projeto tem um coeficiente de aproveitamento de 8,4.

A lei municipal nº 5.261/1957 e a lei nº 7.805/1972

A Lei Municipal nº 5.261/1957 do Prefeito Adhemar Pereira de Barros, foi a primeira a estabelecer um coeficiente de aproveitamento máximo. A partir dessa data, ficou determinado que o coeficiente de aproveitamento máximo para edifícios comerciais seria de 6. O estabelecimento de um coeficiente de aproveitamento máximo iniciou um processo de restrição à verticalização e ao adensamento excessivo na cidade. O Edifício Sul-Americano representa essa fase. Foi projetado em 1961 por Rino Levi, Roberto Cerqueira Cesar e L. R. Carvalho Franco. Situado na Avenida Paulista nº 1.948, foi concebido dentro dos princípios da arquitetura modernista com partido bioclimático e com influências do racionalismo europeu. O edifício possui dois volumes: um bloco horizontal (com térreo, mezanino, sobreloja e terraço) e uma torre vertical de escritórios contendo 15 pavimentos. Ambos volumes apresentam acessos distintos, o que garante uma funcionalidade independente. O edifício possui, ainda, dois pavimentos no subsolo que servem como área de estacionamento (posteriormente ampliados pela construção de mais dois pavimentos de subsolo). O coeficiente de aproveitamento do Edifício Sul-Americano é de aproximadamente 6, conforme estipulado pela Lei Municipal nº 5.261/1957. A área do terreno é de 2.600 m².

Em 1972, uma nova legislação urbana restringiu ainda mais os coeficientes de aproveitamento na cidade de São Paulo. A Lei nº 7.805, de 01/11/1972, estabeleceu o zoneamento da cidade, definiu as zonas de uso e restringiu os coeficientes máximos de aproveitamento a valores bem menores, situados entre 1 e 4, conforme a zona. A partir dessa data, surgiram novos polos de expansão para os prédios de escritórios, situando-se nas regiões próximas à Marginal Pinheiros, Berrini, Itaim, Vila Olímpia e Pinheiros. Em razão das limitações da nova legislação urbana, os edifícios passaram a ter um volume único, com um menor número de pavimentos e uma área construída menor. O térreo deixou de ser usado como área comercial, passando a abrigar exclusivamente o hall de entrada.

As leis nº 11.090/1991 e nº 12.349/1997 e as políticas de reabilitação do centro

A Lei nº 11.090/1991 introduziu na administração pública do município de São Paulo um mecanismo jurídico chamado de "Operação Urbana", objetivando a melhoria do padrão de urbanização de uma determinada área da cidade. Foi estabelecida a Operação Urbana do Anhangabaú, com o objetivo de implementar obras para melhorar a qualidade urbana, incentivar o melhor aproveitamento dos imóveis e incentivar a preservação do patrimônio histórico. Como contrapartida, eram oferecidos benefícios como transferência de potencial construtivo de imóveis tombados que foram reabilitados. Como o mercado imobiliário não se mostrou interessado na proposta, houve poucos empreendimentos levados adiante.

Como exemplo dos efeitos dessa lei, é possível citar a restauração do Edifício Alexandre Mackenzie, construído em 1929 pelo escritório do arquiteto Ramos de Azevedo, antiga sede da Eletropaulo, que se tornou o Shopping Light. A fachada original do prédio foi preservada e houve redistribuição de algumas áreas internas para se adequar ao novo uso.

A restauração do Palacete Martinico Prado, localizado na Praça Antônio Prado, na esquina com a Rua João Brícola e projetado pelo arquiteto Ramos de Azevedo, também foi realizada dentro da Operação Urbana do Anhangabaú. O prédio foi restaurado e reformado para se tornar sede da Bolsa de Mercadoria e Futuros (BM&F).

A Lei nº 12.349/1997 aprovou a Operação Urbana Centro, visando à melhoria e valorização ambiental da área central da cidade. Esta operação oferecia benefícios em índices urbanísticos e a possibilidade de transferência de potencial construtivo de imóveis preservados para imóveis situados fora do centro. A ideia era atrair investimentos imobiliários para a região central, oferecendo flexibilização da legislação existente mediante contrapartidas. Havia concessões para uso residencial, serviços e hotelaria.

A Lei nº 12.349/1997 propiciou o reaproveitamento do edifício que foi sede do jornal O Estado de S. Paulo e o antigo Hotel Jaraguá para tornar-se o Novotel Jaraguá São Paulo Conventions. Neste processo de restauro, houve ressarcimento de custos por meio de venda de potencial construtivo para imóveis situados fora do centro. O mesmo processo de ressarcimento ocorreu para o restauro do prédio do Centro Cultural Banco do Brasil situado na Rua Álvares Penteado, 112.

Conclusões

É possível dizer que a legislação urbana e as respectivas transformações urbanas foram fatores absolutamente determinantes dos partidos arquitetônicos assumidos nas diferentes épocas relatadas nesta revisão bibliográfica. A área central da cidade de São Paulo passou por vários processos de transformações físicas que trouxeram mudanças na vitalidade dos espaços urbanos e na atratividade para os investidores imobiliários. Essas transformações estão basicamente relacionadas às mudanças nos dispositivos legais e aos

investimentos públicos em infraestrutura urbana. Quando se compara a legislação urbana com os aspectos urbanos e os projetos arquitetônicos que datam da época de sua vigência, é possível compreender o estreito vínculo que existe entre eles. Neste sentido, o "desvinculamento" de decisões, no âmbito legislativo, em relação à qualidade do ambiente urbano e do edifício construído, pode onerar, como um todo, o ambiente construído e, consequentemente, a cidade.

Referências

ALMEIDA, Moracy Amaral. *Pilon, Heep, Korngold e Palanti*: Edifícios de escritórios (1930 – 1960). Dissertação de Mestrado - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015. 406 p.

LEME, Maria Cristina da Silva (Org.). *Urbanismo no Brasil 1895-1965.* 2. ed. Salvador EDUFBA, 2005.

ROLNIK, R. *A cidade e a lei*. Legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo, Studio Nobel, 1997.

SANTOS, I. M. *Sistema viário estrutural de São Paulo e suas estratégias urbanísticas. Planos, Projetos e Intervenções, 1930 a 2002.* Dissertação de Mestrado – Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Carlos, 2014. 149 p.

SÃO PAULO, 1920. *Lei número 2.332 de 09 de novembro de 1920*. Disponível em: http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/leis/L2332.pdf. Acesso em 12 mai. 2018.

SÃO PAULO, 1929. *Lei número 3.427 de 19 de novembro de 1929*. Disponível em: https://leismunicipais.com.br/SP/SAO.PAULO/LEI-3427-1929-SAO-PAULO-SP.pdf. Acesso em 13 mai. 2018.

SÃO PAULO, 1934. *Ato número 663 de 10 de agosto de 1934*. Disponível em: http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/atosgovernoprovisorio/AGP0663-1934.pdf. Acesso em 27 mai. 2018.

SÃO PAULO, 1940. *Decreto-Lei 41 de 03 de agosto de 1940*. Disponível em: http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/decretoslei/DLEI0041-1940.pdf. Acesso em 30 mai. 2018.

SÃO PAULO, 1952. *Lei número 4.313 de 29 de outubro de 1952*. Disponível em: http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/leis/L4313.pdf. Acesso em 30 mai. 2018.

SÃO PAULO, 1957. *Lei número 5.261 de 4 de julho de 1957*. Disponível em: http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/leis/L5261.pdf. Acesso em 30 mai. 2018.

SÃO PAULO, 1972. *Lei número 7.805 de 1 de novembro de 1972*. Disponível em: http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/leis/L7805.pdf. Acesso em 30 mai. 2018.

SÃO PAULO, 1938. *Ato Nº 1470 de 14 de setembro de 1938*. Disponível em: http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/atosgovernoprovisorio/AGP1470-1938.pdf. Acesso em 30 mai. 2018.

SÃO PAULO, 1991. *Lei 11.090 de 16 de setembro de 1991*. Disponível em: http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/leis/L11090.pdf. Acesso em 01 jun.2018.

Nota do Editor
Data de submissão: 25/09/2018
Aprovação: 16/07/2020

Sheila Regina Sarra
Universidade de São Paulo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo.
Rua do Lago, 876, Butantã – São Paulo – SP – Brasil
05508-080
Orcid: http://orcid.org/0000-0003-0880-9456
sheila_sarra@hotmail.com

Roberta Consentino Kronka Mülfarth
Universidade de São Paulo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo.
Rua do Lago, 876, Butantã – São Paulo – SP – Brasil
05508-080
Orcid: http://orcid.org/0000-0002-2309-667X
rkronka@usp.br