

Felipe Anitelli
Marcelo Tramontano

e

DIFÍCIOS *de* APARTAMENTOS, SÃO PAULO, ANOS 1950: MERCADO IMOBILIÁRIO *e* (UM POUCO *de*) ARQUITETURA

066

pós-

RESUMO

O objetivo deste artigo é entender aspectos da produção de edifícios de apartamentos na cidade de São Paulo, nas décadas de 1940 e 1950, realizada pelos primeiros incorporadores imobiliários. Nessa época, os procedimentos de produção teriam se alterado, e o mercado imobiliário se profissionalizado, com o surgimento de um novo agente centralizador do processo: o incorporador. Ele passa a participar de todas as etapas do empreendimento, desde a escolha e compra do terreno, definição do produto, desenvolvimento dos projetos, aprovações em órgãos públicos, captação de fundos para financiamento da obra, construção do edifício, até a venda das unidades. A escala aumentou, tanto em número de unidades produzida como no volume construído, e os promotores começaram a investir em estratégias de inserção, em um mercado cada vez mais competitivo. O recorte cronológico do trabalho se situa entre os anos de 1942 e 1964, ou seja, entre a promulgação da lei do Inquilinato e a fundação do Banco Nacional de Habitação (BNH). Uma das conclusões importantes deste trabalho é que, com a crescente profissionalização dos agentes imobiliários envolvidos nesse mercado e a busca por empreendimentos cada vez mais baratos, o projeto arquitetônico sofreu uma considerável padronização de suas soluções espaciais.

PALAVRAS-CHAVE

Arquitetura brasileira. Habitação paulistana. Edifício de apartamentos. Mercado imobiliário. Incorporação imobiliária. São Paulo – décadas de 1940 e 1950.

EDIFICIOS DE PISOS, SÃO PAULO, DÉCADAS DE
1940 Y 1950: MERCADO INMOBILIARIO Y (UN
POCO DE) ARQUITECTURA

pós- | 067

RESUMEN

El objetivo de este trabajo es entender algunos aspectos de la producción de edificios de apartamentos en la ciudad de São Paulo en las décadas de 1940 y 1950, realizada por los primeros promotores inmobiliarios. En aquel momento, los procedimientos de producción habían cambiado, y el mercado inmobiliario se había profesionalizado, con la aparición de un nuevo agente centralizador del proceso: el promotor inmobiliario. Él participa de todas las etapas de desarrollo, desde la elección y compra del terreno, la definición del producto, el desarrollo de los proyectos, las aprobaciones de las agencias públicas, la recaudación de fondos para financiar las obras, la construcción del edificio, hasta la venta de unidades. La escala aumentó, tanto en el número de unidades producidas como en el volumen de construcción, y los promotores inmobiliarios empezaron a invertir en estrategias de inserción en un mercado cada vez más competitivo. El corte cronológico de este trabajo se sitúa entre los años 1942 y 1964, en otras palabras, entre la promulgación de la ley del *Inquilinato* y la fundación del *Banco Nacional de Habitação* (BNH). Una de las conclusiones importantes de este trabajo es que, con la creciente profesionalización de los agentes inmobiliarios que participan de este mercado y la búsqueda por proyectos cada vez más baratos, el diseño arquitectónico sufrió una considerable estandarización de sus soluciones espaciales.

PALABRAS CLAVE

Arquitectura brasileña. Habitación paulistana. edificio de pisos.
Mercado inmobiliario. São Paulo – décadas de 1940 y 1950.

APARTMENT BUILDINGS, SÃO PAULO, IN
THE 1940S AND 1950S: REAL ESTATE
MARKET AND (A BIT OF) ARCHITECTURE

ABSTRACT

This paper investigates the construction of apartment buildings in the city of São Paulo in the 1940s and 1950s by the first local real estate developers. At that time, construction procedures had changed, and the real estate developers became professionalized with the rise of a new agent centralizing the process: the real estate developer. These professionals became involved in all stages of the development, from the selection and purchase of the site, product definition, project development, approvals by public agencies and funding to financing the work, construction of the building and the sale of apartments. The scale of production increased, both in the number of apartments as well as in the constructed volume, and real estate developers started to invest to compete in an increasingly competitive market. The period investigated ranges from 1942 to 1964, in other words, between the enactment of the *Inquilinato* law and the foundation of *Banco Nacional de Habitação* (BNH). One of the important conclusions of this paper is that as a result of the increasing professionalization of real estate agents in this market and the search for ever cheaper ventures, architectural design underwent a significant standardization of its spatial solutions.

KEY WORDS

Brazilian architecture. São Paulo housing. Apartment building. Real estate market. São Paulo – in the 1940s and 1950s.

INTRODUÇÃO

O objetivo deste artigo é entender aspectos da produção de edifícios de apartamentos na cidade de São Paulo, nas décadas de 1940 e 1950, realizada pelos primeiros incorporadores imobiliários¹. Até os anos 30, a cidade apresentava uma forma de produção de habitações que vinha se constituindo desde a segunda metade do século 19. Construir habitações para terceiros, para renda e, eventualmente, para a venda, era uma atividade sazonal. Por maiores que fossem tais investimentos, eles sempre estavam restritos às oscilações de setores alheios ao da construção civil. Por exemplo, o empresário do ramo do café investia na construção de moradias com parte dos lucros de negócios agrícolas. A aplicação desse excedente ficava condicionada ao sucesso da exportação do café. Já a partir de 1942, o mercado imobiliário se profissionalizou. A lei do Inquilinato forçou uma significativa mudança no modelo de produção vigente.

Portanto, entender o contexto da produção imobiliária a partir da década de 1940 é o principal interesse deste trabalho. O recorte se estende até o ano de 1964, ano de fundação do Banco Nacional de Habitação. A partir dessa data, o mercado novamente se reorganiza e passa a direcionar seus empreendimentos, dentro do financiamento do BNH, pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). Nos anos de ditadura militar, o Estado começa a investir em financiamento da produção e consumo de habitações para as classes média e alta, e um dos objetivos centrais na atuação dos empresários passa a ser a adequação de seus produtos às diretrizes do BNH (ANITELLI, 2010).

Para a compreensão da temática entre 1942 e 1964, o presente artigo se apoiou em revisão bibliográfica, centrada, principalmente, nos seguintes temas: atuação dos promotores imobiliários privados (ANITELLI, 2010; ROSSETTO, 2002; VAZ, 2002); processo de verticalização urbana (MENDONÇA, 1999; SOMEKH, 1997; SOUZA, 1994); projeto de edifícios de apartamentos (BRANCO, 1998; LEITE, 2006; VILLA, 2002); habitação paulistana (LEMOS, 1976; REIS FILHO, 1976; SAMPAIO, 2002); e questões de legislação urbana (LEAL, 2005; MARICATO, 1983; ROLNIK, 1997). Além disso, a leitura de projetos realizados no período contribuiu para o entendimento das características gerais das plantas dos edifícios. Os projetos verificados estão reunidos em um banco de dados criado e atualizado constantemente pelo Nomads.usp – Núcleo de Estudos de Habitares Interativos – IAU-USP, e contém peças gráficas dos apartamentos, como plantas, cortes e perspectivas, mais informações sobre o projeto, como autor, áreas e localização. Contém exemplares paulistanos, desde a década de 1910 até os mais recentes, dos anos 2000.

Uma das conclusões importantes desse trabalho é que, com a crescente profissionalização dos agentes imobiliários envolvidos nesse mercado e a busca por empreendimentos cada vez mais baratos, o projeto arquitetônico sofreu uma considerável padronização de suas soluções espaciais.

¹ Este artigo faz parte das conclusões da pesquisa de mestrado *Como nasce um modelo: o projeto de apartamentos na cidade de São Paulo*, de Felipe Anitelli, finalizada em 2010, no Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (IAU-USP), que teve apoio da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (Fapesp) e orientação do professor associado, doutor Marcelo Tramontano.

A PROFISSIONALIZAÇÃO DOS AGENTES IMOBILIÁRIOS PRODUTORES DE HABITAÇÃO

Alguns dos promotores imobiliários financiados pelo BNH, a partir de 1964, haviam iniciado suas atividades já na década de 1940, reestruturando formas existentes de produção. Foi a partir dessas primeiras experiências que se estabeleceu um competitivo mercado. Um modelo produtivo utilizado havia décadas perde força nos anos 40, em função de algumas decisões governamentais. A produção de casas e edifícios para aluguel era um dos negócios mais rentáveis e estáveis até a Segunda Guerra Mundial, e era fonte segura de investimentos para empresários do ramo do café. Entretanto, em 1942, foi promulgada a Lei do Inquilinato, reeditada várias vezes nos anos seguintes, que propunha o congelamento dos valores dos aluguéis, desestimulando a construção para a renda. Ela foi um fator decisivo na alteração desse perfil, uma vez que contrariava interesses do locador, dificultando a forma de produção

habitacional na época: no começo da década, quase 70% dos domicílios da cidade de São Paulo eram alugados (ROSSETTO, 2002). Pode-se dizer que quase todos os edifícios de apartamentos construídos, entre as décadas de 1910 e 1930, foram realizados para o aluguel, e toda essa massa construída teve seus lucros impedidos pela impossibilidade de reajuste dos aluguéis. De acordo com os projetos verificados, já existiam edifícios até no bairro de Higienópolis, passando por Santa Cecília, Vila Buarque, Santa Ifigênia, Campos Elíseos, desde a região mais central da Sé. Todos os edifícios construídos nessa área, até a década de 1940, em princípio, transformaram-se em problema para seus proprietários. Por causa disso, pode-se imaginar o clima de incerteza para os inquilinos e também para os produtores.

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

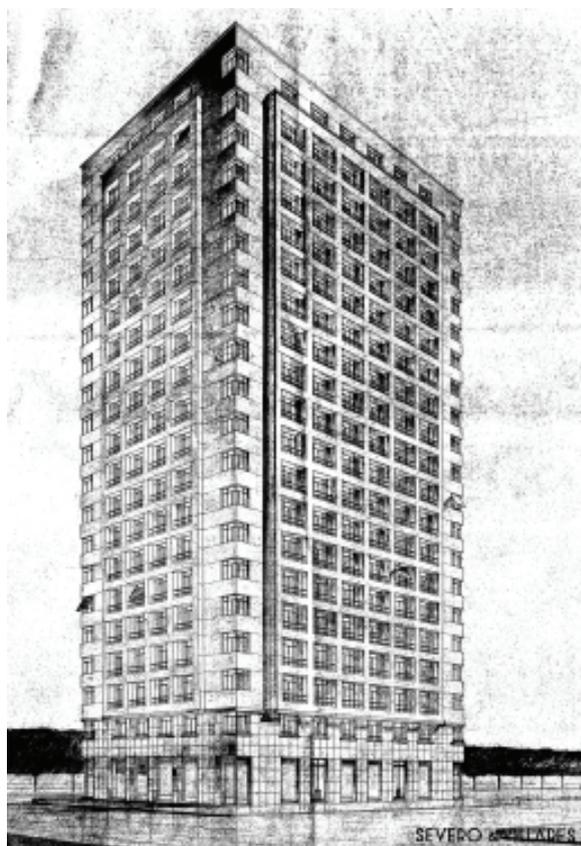


Figura 1: Perspectiva de edifício projetado pelo Escritório Técnico Ramos de Azevedo, Severo & Villares, em 1937, na avenida do Estado

Fonte: Arquivo FAUUSP, in banco de dados de APARTAMENTOS – Nomads.usp

A Lei de Condomínios é de 1928, e prevê a alienação parcial do imóvel, dividindo-o em partes ideais. Esse mecanismo jurídico possibilita a venda de unidades habitacionais de um edifício de apartamentos para pessoas diferentes. Vaz (2002, p. 75) afirma que, na cidade do Rio de Janeiro, o consumo de apartamentos passa de “quase exclusivamente aluguel a predominantemente compra e venda das unidades”, no período de 1925 a 1937. A autora observa que, no ano de 1934, já aparecem vários anúncios de venda de apartamentos por unidades, “muitas vezes de apartamentos na planta, ou seja, lançamentos imobiliários, com venda a prazo”. A venda dessas unidades foi regulamentada juridicamente pela lei de 1928. Esse tipo de atividade pressupõe a existência de um mercado regulado de compra e venda, estratégias de comercialização e produção de edifícios, adequação dos produtos ao novo público-alvo, a constituição de empresas especializadas no ramo, etc. Em São Paulo, essas condições inexistiam na época. A produção imobiliária era de negócios que derivavam de outras atividades econômicas, dependendo delas para sua concretização. Por exemplo, se os lucros com a exportação do café eram insuficientes, se o preço desse produto no mercado internacional estava baixo, se o governo tarifava suas transações comerciais em alíquotas acima da média, ou se houvesse outros setores da economia mais interessantes para o investimento, os empresários agrários poderiam não construir tantos edifícios. A existência de um setor da economia focado especificamente na produção de habitações devia permitir, no caso carioca, uma produção mais significativa, comparada com São Paulo, ou outras cidades em que a incorporação de apartamentos ainda não havia se constituído.

No caso paulistano, até 1940, a média anual de acréscimo de moradias no mercado de compra e venda era em torno de dois mil. Leite (2006) afirma que, reforçadas por moradores que deixaram de ser atendidos pelo mercado de locação, as vendas subiram para uma média de 14 mil por ano, na década de 1940, para 28 mil por ano, na década de 1950, e para 41 mil, entre os anos 1960 e 1970. Souza (1994, p. 98) expõe, apesar de não o caracterizar exatamente, que o primeiro grande *boom* imobiliário em São Paulo ocorreu somente depois da Segunda Guerra Mundial, e que “depois de 1945, a curva da verticalização se apresenta em alta constante”. Parece, portanto, que é uma particularidade de São Paulo começar a vender unidades residenciais em apartamentos, principalmente a partir dos anos 40, por causa da Lei do Inquilinato. A julgar pelas várias propagandas de venda mostradas no trabalho de Vaz (2002), essa situação já era recorrente no Rio de Janeiro, no começo dos anos 30, independentemente da lei que congelou os aluguéis.

Apesar de margear o escopo principal deste artigo, algumas questões chamam a atenção. A bibliografia consultada indica que, em São Paulo, os apartamentos para venda começaram a ser difundidos no final dos anos 40, portanto 20 anos depois da Lei de Condomínios. Será que realmente não existiam experiências em décadas anteriores – 1920 e 1930, já que esse mecanismo estava previsto desde 1928? Se houve alguma experiência, quais as condições que motivaram as vendas? E, se realmente não houve, por que em São Paulo a dinamização do mercado só ocorreu quando veio a Lei do Inquilinato, diferentemente do Rio de Janeiro? Por que os promotores paulistanos dependeram dessa lei para se reorganizar? E se as experiências já eram

consolidadas no Rio de Janeiro, por que os promotores dessa cidade não serviram de referência para os paulistanos?

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

Nessa nova operação imobiliária de construção de apartamentos com objetivo de venda, o empresário obtinha lucro, quando o imóvel era vendido. Na impossibilidade de elevação dos preços dos aluguéis, mesmo prédios construídos em períodos anteriores, para locação, foram transformados em condomínios e vendidos (SOUZA, 1994). Isso pode ter trazido consequências para o próprio mercado de venda, visto que a massa edificada nas três décadas anteriores foi significativa. Acima, vimos o exemplo de um único edifício que tinha 85 unidades. Um reconhecimento empírico dos edifícios de apartamentos das décadas de 1910, 1920 e 1930 mostra que eles eram feitos para diferentes tipos de famílias. Isso talvez seja uma evidência que, durante um bom tempo, os empresários ainda tiveram uma boa reserva de produto no mercado. De qualquer forma, com a transição de um modelo de negócio a outro, cada unidade passou a ter donos diferentes.

A população era consumidora de um novo produto imobiliário: unidades residenciais vendidas pelo sistema de condomínio. Lemos (1976) afirma que a construção de edifícios para a venda, em sistema de condomínios, começou por volta de 1948. Estabeleceram-se relações capitalistas de compra e venda do produto imobiliário, estimulando o estabelecimento das primeiras empresas especializadas. Essas tinham, no incorporador, a figura central para a viabilização do empreendimento, “*maestro de toda a operação de prover imóveis para o mercado privado. Ele planeja toda a ação, desde providenciar o terreno, o projeto, a fonte financiadora, a construtora e a venda*” (MARICATO, Erminia, 1983, p. 45). Apesar de dominar o mercado a partir de então, a atividade de incorporação só foi regulamentada na década de 1960, por meio da Lei n. 4.591/64, que disciplinou uma atividade que já ocorria havia quase 20 anos. O artigo 28 dessa lei considera “*incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para a alienação total ou parcial, de edificações, ou de conjuntos de edificações compostas de unidades autônomas*” (ROSSETTO, R., 2002, p. 94).

Sua atuação se inicia em uma época os investimentos no setor imobiliário eram cada vez maiores, demandando, naturalmente, a profissionalização desse mercado. A construção de edifícios tornou-se de maior porte, o que exigia fluxo constante de recursos, para o empreendimento se completar. A quantidade de edifícios construídos era maior, dentro de cada edifício a quantidade de unidades construídas também era maior, o volume construído e a altura do edifício também aumentaram. Sua escala se alterou. Era necessário “*que a atividade imobiliária se tornasse empresarial e que passasse a ser organizada pela ação de um agente*”. (ROSSETTO, R., 2002, p. 56). Toda a atividade produtiva se concentrava em uma empresa juridicamente estabelecida. Antes de 1942, apesar de centralizar todo o

processo produtivo, o empresário agrário terceirizava todos os serviços, como o de projeto e de obra. Além disso, ele dividia o tempo dessa atividade com vários outros negócios, de diferentes setores. A forma centralizada de gerir a produção de habitações era parecida, mas, com essas novas empresas, o setor se profissionalizou.

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

Pisei pela segunda vez na cidade em [19]46. Não a reconheci; tinha-a visitado em [19]34, porém só de passagem [...]. O arranha-céu baluarte do Comendador Martinelli agora tinha outros companheiros, as ruas não se apresentavam mais com a graça das fileiras de patéticos casebres, fachadas adornadas com alguns parcimoniosos enfeites decorativos, uns vidros coloridos, cortinas de crochê. A cidade mudara, evidenciando com certa prepotência o clássico"deixa comigo (BARDI, 1979, p. 12).

Ao comparar os projetos de edifícios até os anos 20 com esses da década de 1950, percebe-se, nitidamente, a diferença. Os acanhados prédios com três ou quatro andares dão lugar a torres de 12 ou 15 andares. Muitos deles já eram construídos em terrenos um pouco maiores e seguindo outras diretrizes construtivas sobre seu gabarito. Se, nos primeiros, é comum encontrar certa unidade de fachada com a linha da platibanda de diversos edifícios na mesma altura, formando uma mesma massa construída, nos novos prédios, os recuos laterais e frontais diminuía em relação à sua altura. Em alguns lugares, como no eixo da avenida Ipiranga, a aparência dos edifícios lembrava mais os arranha-céus americanos.

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

A quantidade de novas indústrias e a formação de novos postos de trabalho podem ter contribuído para o grande aumento populacional da época, que, por sua vez, refletiu no aumento da quantidade de habitações produzidas. As supostas oportunidades de empregos, dadas por um mercado dinâmico,

incentivaram a vinda de migrantes de outros estados, aumentando muito a população paulistana. Entre 1941 e 1949, por exemplo, entraram no estado de São Paulo mais de 431 mil brasileiros procedentes de outras regiões do País, e somente 45 mil estrangeiros (ARRUDA, M. A. do N., 2009). Os recenseamentos do IBGE exemplificam a questão: de cerca de 1 milhão de habitantes em 1934, em apenas seis anos, a população aumenta em 300 mil, chegando a 2,2 milhões, em 1950. Nesse período, em pouco mais de 15 anos, a população da cidade mais que dobrou. Depois disso, o crescimento não foi menos significativo: 3,8 milhões em 1960, quase 6 milhões em 1970, e 8,4 milhões em 1980.

A população e a cidade cresciam, e o mercado imobiliário, nos anos 50, aumentava significativamente sua produção. O slogan “*a cidade que mais cresce no mundo*” aparecia em diversos meios de comunicação da época, como matérias jornalísticas e propagandas comerciais (MENDONÇA, D. X. de, 1999, p. 39). Até campanhas publicitárias de corretoras imobiliárias, como a Lion, também exploravam uma visão ufanista que se buscava associar ao povo paulista, trazendo histórias recentes e antigas de luta e liberdade, como a Revolta de 1932 e os Bandeirantes. Em 1954, São Paulo comemorou 400 anos de fundação, tendo incentivado “*iniciativas capazes de contribuir com a configuração de uma fisionomia metropolitana*” (MENDONÇA, D. X. de, 1999, p. 4). Durante a década de 1940, os bondes da Light traziam estampados a expressão “*São Paulo é a maior cidade industrial da América Latina*”. Iniciativas como essa traziam um sentimento, decerto exagerado e que se manteve até a década de 1960, que a cidade era a Nova York dos trópicos. Souza (1994), em seu estudo sobre o processo de verticalização urbana em São Paulo, expõe as fases de transformação da paisagem paulistana. Um dos períodos apontados por ela, que corresponde aos anos de 1945 até 1954, lista alguns fatos que contribuíram para essa mudança: enorme crescimento urbano, em grande parte desordenado; a consolidação da cidade como importante centro socioeconômico brasileiro; a multiplicação dos bancos; intensa atividade industrial; desenvolvimento dos meios de comunicação, como a televisão, no começo dos anos 50; e o início do processo de incorporação imobiliária.

Percebe-se que os sentimentos evocados eram associados ao passado, ao presente e ao futuro. O processo de interiorização do País – do qual os paulistas participaram ativamente com os Bandeirantes – e as revoltas, inclusive armada, dos paulistas – que, nos anos 30, lutaram durante meses pelos rumos políticos do país – traziam para seus moradores lembranças e sentimentos locais, apesar de a cidade ser composta por muitas pessoas oriundas de diferentes regiões brasileiras, e mesmo de fora do País, de outros continentes. No início do século 20, muitos imigrantes habitavam a cidade, como italianos, alemães e japoneses. Além desses, também devia ser significativa a quantidade de brasileiros não paulistanos: indígenas, que, se não apareciam propriamente na composição da população, eram visíveis nas tradições, bem como em características das habitações; negros ex-escravos alforriados, que haviam migrado para a cidade grande; e, a partir dos anos 30, os nordestinos, que chegaram, em imensas ondas migratórias Nordeste-Sudeste, para ocupar os postos de trabalho abertos na cidade. Portanto, nos anos 50, quando se intensifica essa visão de povo ufanista, é bem provável que a grande maioria da população de São Paulo não tivesse ligação alguma com esses acontecimentos históricos mencionados. É possível, finalmente, que esse ufanismo

fosse utilizado pela elite paulistana, como uma forma de apresentar o crescimento material da cidade à população, associando-o ao progresso.

Profissionalização dos agentes envolvidos no mercado imobiliário local, aumento da população e alterações nos mecanismos de produção de habitações, industrialização, modernização, crescimento urbano, etc.: a valorização do “morar em edifício de apartamentos” pode ser inserida nesse contexto. O habitar em unidades de edifícios altos foi associado a um viver metropolitano, mais moderno. O progresso da cidade, a vida metropolitana, a modernidade dos edifícios, a atualidade de sua habitação, enfim, eram relacionadas e incorporadas às características dos produtos que eram vendidos. Para a incorporação imobiliária, a metrópole se transformou em um produto vendável.

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

- A lei do Inquilinato ajudou a mudar a relação comercial que se estabelecia com a produção da casa, passando do aluguel para a venda. O produtor, que, em geral, era dono do edifício, passou a vender cada unidade para pessoas diferentes. Isso pode ter favorecido alguma melhora na qualidade construtiva e de acabamentos no edifício.

- O contingente de trabalhadores em indústrias precisava, sobretudo, de lugar para morar, obrigando os produtores a construir muito mais unidades habitacionais.

- A ausência de mecanismos governamentais, para o financiamento da produção da habitação feita pela incorporação imobiliária destinada à classe média, forçou os empreendedores a autofinanciarem seus edifícios, com recursos próprios ou com o aporte financeiro do futuro morador. Esse mecanismo tinha alguns limites, como o prazo para o pagamento, o qual, normalmente, ficava restrito ao tempo de obra. Como as parcelas eram poucas, seu valor era bastante alto, podendo-se deduzir que os compradores tinham um poder aquisitivo relativamente alto.

- A legislação municipal, ao longo do tempo, procurou restringir os limites dos edifícios, definindo alturas máximas e mínimas. Esse mínimo, muitas vezes, estava acima da altura média construída, aumentando a escala do edifício e, conseqüentemente, o aporte financeiro de seu promotor.

Além desses e de outros fatores, importantes arquitetos e artistas vieram participar de alguns projetos. Os empresários começaram a ver vantagens em associar o nome de suas empresas e seus produtos a esses grandes nomes. Eles acreditavam que “bons projetos, bons arquitetos [...] [poderiam] vendê-los melhor” (SOUZA, M. A. A. de, 1994, p. 136). Oscar Niemeyer, por exemplo, montou um escritório em São Paulo, entre 1950 e 1955, para trabalhar junto da incorporação imobiliária, projetando vários edifícios de apartamentos, como o edifício Eiffel, o Montreal e o Copan. O escritório só foi desativado com o início das atividades do arquiteto junto do projeto de Brasília. Otávio Frias, que nos anos 50 foi um dos principais incorporadores da cidade, em entrevista a Rossella Rossetto e Nabil Bonduki (ROSSETTO, R., 2002, p. 76) considerava que “a assinatura do Oscar valia [...] [e que] uma obra de Portinari ajudava a vender”.

Foi uma época em que os principais arquitetos da cidade participaram ativamente da produção de apartamentos, por meio de projetos significativos. Suas propostas tinham importância equivalente aos de outros agentes que participavam do processo de produção. Os arquitetos, de diferentes formas e com resultados estéticos e espaciais diferenciados, efetivamente, participaram da construção de uma noção moderna da paisagem da cidade. A maioria deles – mas não somente – era de filiação modernista, e tinha referências plásticas e funcionais distintas das usuais na cidade. São muitos os aspectos inovadores: a implantação do edifício no lote e sua relação com o entorno, a popularização de modernas técnicas construtivas e as possibilidades de novos agenciamentos espaciais, aspectos formais, novas propostas de usos e certa diversidade de atividades existentes na esfera coletiva do edifício, eventualmente abertas para um público não morador, etc.

O arquiteto da cidade, à sua maneira, transplantou o ideário modernista para a construção da cidade. E, da parte dos promotores, os incorporadores imobiliários transformaram muitos desses conceitos e práticas em produto. Nesse sentido, a própria arquitetura modernista foi interpretada e transformada em produto. É possível perceber alguns desses resultados, por anúncios publicitários da época.

Até a década de 1960, e com a intervenção do BNH, não existiam linhas de crédito do governo para o financiamento da produção de habitações para a classe média. Tudo era realizado pelos empresários do setor, pelos próprios compradores, ou por instituições privadas. A partir dos anos 40, boa parte do investimento nacional privado concentrou-se em atividades imobiliárias. Agamenon Magalhães, ministro do Trabalho do presidente Getúlio Vargas, dizia que muitos capitais que estavam nos bancos na época foram investidos no ramo imobiliário: “os capitais migraram para a capital e ficaram ociosos nos cofres dos bancos, ou foram arrastados na febre imobiliária.” (ROLNIK, R., 1997, p. 192) Enquanto, em 1939, as novas construções respondiam por apenas 20% do investimento nacional privado; em 1947 já se estimava essa participação em 47%.

A seguir, veremos a atuação de uma dessas importantes empresas especializadas na produção da habitações, a Construtora Zarzur & Kogan. Nesse contexto de mudança dos meios de produção e aumento das escalas construídas, essa empresa, que era uma das maiores da época e muito representativa do tipo de investimento realizado, pode ajudar a entender o ambiente imobiliário, principalmente no que diz respeito às estratégias de potencialização dos lucros.

NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS: FORMAS DE INVESTIMENTO PRIVADO E A FORMATAÇÃO DO PRODUTO

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

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

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

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

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

No caso paulistano, à parte raríssimas exceções, esse novo saber construtivo, popularizado e muito utilizado a partir dos anos 40 em edifícios de apartamentos, foi usado nos edifícios como forma de agilizar o processo de produção. Os supostos benefícios construtivos, da reprodutibilidade e das possibilidades de produção industrial, aconteciam em detrimento das soluções espaciais e de uso. As reflexões abaixo, de arquitetos que projetaram apartamentos em São Paulo, como Oswaldo Bratke, Rino Levi e Jacques Pilon, cotejadas por opiniões de estudiosos, dão ideia das repercussões da disseminação de novas técnicas construtivas com interesses imobiliários.

Oswaldo Bratke (WOLF, J., 1998, p. 55) observa que, em São Paulo – ao contrário do Rio de Janeiro –, a arquitetura moderna não se popularizou quando “virou moda”. Foi somente quando provou ser a opção mais barata. A formação acadêmica de diversos arquitetos atuantes na cidade em meados de século 20 advém, não podemos esquecer, da Escola Politécnica de São Paulo. Já Passos (1998), ao mostrar a evolução dos apartamentos na cidade de Belo Horizonte, no período de 1939 a 1976, observa que o racionalismo modernista perdeu seu caráter inovador, quando os objetivos globais de transformação social foram abandonados. O que resta, a partir dos anos 60, segundo ele, é um instrumento de otimização da produção industrial de edifícios. O artigo precursor, escrito por Rino Levi em 1925, no jornal *O Estado de S. Paulo* (SAMPAIO, M. R. A. de, 2002, p. 88), no qual ele apresenta conceitos da arquitetura moderna, traz alguns itens que, posteriormente, foram facilmente incorporados pelos empresários, quando perceberam vantagens econômicas em introduzi-los: “*praticidade e economia, da arquitetura de volumes, linhas simples, poucos elementos decorativos*”. Também N. Somekh (1997, p. 135) confirma alguns motivos que teriam levado à adoção de preceitos modernos, citando a facilidade de reprodução do capital e o aproveitamento da mão de obra desqualificada:

de modo geral, a modernização na arquitetura acontece também muito mais por uma necessidade de o capital se reproduzir mais rapidamente, por isso a perda dos ornamentos, e ainda por uma contingência: a mão de obra especializada ou era cara ou estava desaparecendo.

Eduardo Afonso Reidy (1987), em entrevista dada ao *Jornal do Brasil* em 1961, fala como era a planta das habitações da época, a partir das ideias de dois

dos principais nomes do movimento moderno: Frank Lloyd Wright e Le Corbusier. Ao se estudar plantas da época, nota-se, justamente, uma predominância do que esses arquitetos tentavam evitar – ambientes confinados dentro de compartimentos estanques:

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

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

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os anos 40 marcam um novo referencial produtivo para o setor imobiliário estabelecido em São Paulo. Até 1942, os investimentos eram realizados por empresários e capitais oriundos de outras áreas, basicamente a agrícola. Capitalistas produtores de café diversificavam seus lucros em aplicações nas grandes cidades, como na construção de habitações para a renda.

A lei do Inquilinato alterou a forma como eram regidas as relações comerciais sobre as moradias. A partir dela, a produção se arregimentou em torno de um novo agente: o incorporador imobiliário, que centralizava todas as ações do processo produtivo, desde a escolha e compra do terreno, a definição do programa e o desenvolvimento dos projetos, as aprovações em órgãos públicos, a construção da edificação, as estratégias de comercialização das unidades, até a venda.

Vários outros fatores se somaram a esse contexto, como a industrialização, agora centrada na produção de bens de capital; industrialização do ramo da construção civil, com diminuição significativa de material de construção importado; o aumento populacional, com a crescente necessidade de construção de um número cada vez maior de habitações; surto migratório norte-sul, fornecendo mão de obra cada vez mais abundante e barata; a expansão urbana em escala inédita; e, principalmente, a associação da construção material da cidade a uma noção de

modernidade, com a conseqüente valorização dos edifícios de apartamentos. A ideia de morar nesses edifícios foi revista, valorizada, quando eles se transformaram no grande símbolo da São Paulo moderna dos anos 50: o arranha-céu. A escala da produção imobiliária já era outra, muito maior que a de décadas anteriores. As estratégias de gestão, definição de produtos e construção ficaram sofisticadas, e as decisões empresariais sobre tais questões, muito mais próximas de interesses puramente mercadológicos que de interesses arquitetônicos e urbanísticos. Nota-se, portanto, que, muito por conta desse novo contexto, os projetos dos edifícios foram cada vez mais formatados e padronizados.

REFERÊNCIAS

- ANITELLI, F. *Como nasce um modelo: o projeto de apartamentos na cidade de São Paulo*. 2010. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.
- ARRUDA, M. A. do N. Empreendedores culturais imigrantes em São Paulo de 1950. *Tempo Social*, São Paulo, v. 17, n. 1, jun 2005. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-20702005000100006&lng=en&nrm=iso#back01>. Acesso em: 18 set. 2009.
- BARDI, P. M. O mito de São Paulo. In: *O caderno de São Paulo: um empreendimento Rhodia*. São Paulo: Rhodia, 1979. p.
- BRANCO, I. H. D. C. *Arquitetura no centro da cidade: edifícios de uso coletivo, São Paulo 1930-1950*. 1988. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 1988.
- LEAL, D. V. Edifício Montreal: arquitetura moderna e orgulho nacional apropriados pela iniciativa paulistana na década de 1950. In: 6º Seminário DOCOMOMO Brasil, 2005, Niterói. *Anais eletrônicos...* Niterói: UFF, 2005. Disponível em: <<http://www.docomomo.org.br/seminario%206%20pdfs/Daniela%20Viana%20Leal.pdf>>. Acesso em: 13 jul. 2011.
- LEAL, D. V. Oscar Niemeyer e o mercado imobiliário de São Paulo na década de 1950: o escritório satélite sob a direção do arquiteto Carlos Lemos e os edifícios encomendados pelo Banco Nacional Imobiliário. In: 5º Seminário DOCOMOMO Brasil, 2003, São Carlos. *Anais eletrônicos...* São Carlos EESC-USP. Disponível em <<http://www.docomomo.org.br/seminario%205%20pdfs/040R.pdf>> Acesso em: 13 jul. 2011.
- LEITE, L. R. P. *Estudo das estratégias das empresas incorporadoras do município de São Paulo no segmento residencial no período 1960-1980*. 2006. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.
- LEMOES, C. *Cozinhas, etc.: um estudo sobre as zonas de serviço da casa paulista*. São Paulo: Perspectiva, 1976.
- MARICATO, E. *Indústria da construção e política habitacional*. 1983. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 1983.
- MENDONÇA, D. X. de. *Arquitetura metropolitana, São Paulo década de 50: análise de 4 edifícios, Copan, Sede do Jornal O Estado de S. Paulo, Itália, Conjunto Nacional*. 1999. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, São Carlos, 1999.
- PASSOS, L. M. do C. *Edifícios de apartamentos, formações tipológicas na arquitetura da cidade: Belo Horizonte, 1939-1976*. Belo Horizonte: AP Cultural, 1998.
- REIDY, A. E. Inquérito Nacional de arquitetura. XAVIER, A. (Org). *Arquitetura moderna brasileira: depoimento de uma geração*. São Paulo: ABEA / FUA / PINI, 1987.
- REIS FILHO, N. G. *Quadro da arquitetura no Brasil*. São Paulo: Perspectiva, 1976.
- ROLNIK, R. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: FAPESP / Studio Nobel, 1997.

ROSSETTO, R. *Produção imobiliária e tipologias residenciais modernas*: São Paulo, 1945/1964. 2002. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

SAMPAIO, M. R. A. de. A promoção privada de habitação econômica e a arquitetura moderna em São Paulo, 1930-1964. In: SAMPAIO, M. R. A. de (Org.). *A promoção privada de habitação econômica e a arquitetura moderna, 1930-1964*. São Paulo: Rima, 2002. p. 13-28.

SOMEKH, N. *A cidade vertical e o urbanismo modernizador, São Paulo 1920-1939*. São Paulo: EDUSP / Nobel, 1997.

SOUZA, M. A. A. de. *A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo*. São Paulo: HUCITEC / EDUSP, 1994.

TRAMONTANO, M. *Habitação moderna: a construção de um conceito*. São Carlos: EESC-USP, 1993.

VAZ, L. F. *Modernidade e moradia: habitação coletiva no Rio de Janeiro, séculos XIX e XX*. Rio de Janeiro: 7 letras, 2002.

VILLA, S. *Apartamento metropolitano: habitações e modos de vida na cidade de São Paulo*. 2002. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, 2002.

WOLF, J. Uma pedra no caminho. Depoimentos de críticos e arquitetos sobre arquitetura paulista. *AU*, São Paulo, n.17, p.48-60, abr/mai. 1988.

Nota do Editor

Data de submissão: setembro 2011

Aprovação: dezembro 2011

Felipe Anitelli

É arquiteto e mestre em Arquitetura e Urbanismo (IAU-USP). Doutorando do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo do IAU da Universidade de São Paulo (USP) e pesquisador do Núcleo de Estudos de Habitares Interativos (Nomads.usp).

Estuda, atualmente, repercussões de características do desenho do edifício de apartamentos paulistano em projetos empreendidos no Brasil.

Rua Giacomo Fior, 157. Jardim Amália

3610-340 – Leme, SP

(19) 9642-6802

felipeanitelli@yahoo.com.br

Marcelo Tramontano

É arquiteto, doutor e livre-docente em arquitetura. Professor associado do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (IAU-USP) e coordenador do Nomads.usp. Estuda relações entre a evolução das estruturas familiares, as estruturas sociais e o desenho dos espaços de morar.

Instituto de Arquitetura e Urbanismo da USP

Avenida do Trabalhador, 400

13566-590 – São Carlos, SP

(16) 3373-9302 R.9302

<http://www.nomads.usp.br>