

AVENIDA PAULISTA: A PRODUÇÃO DO ESPAÇO ATRAVÉS DO TEMPO (*)

Marise Carrari Chamani Teixeira

APRESENTAÇÃO

Este trabalho tem sua origem ligada ao questionamento do uso do solo urbano, na determinação do uso passado sobre o uso presente, e de ambos sobre o uso futuro. O ponto de partida para o desenvolvimento do tema foi a indagação sobre as razões da concentração acentuada do setor bancário na Avenida Paulista.

Na pesquisa de campo foram considerados os estabelecimentos bancários de maneira geral (agências, matrizes e centralizadoras), as companhias estatais e as federações ou associações. O ponto principal do pequeno questionário aplicado foi a data de instalação do estabelecimento da Avenida. Deste questionário resultou a sequência de mapas apresentada na figura 1. Paralelamente à pesquisa de campo, foi feito um levantamento dos preços de terrenos na Paulista, no período de 76 a 83. O produto deste levantamento são os gráficos das figuras 2 e 3.

O estudo de bibliografia, acrescido das informações obtidas nos arquivos de jornais e revistas, forneceu os subsídios para a reconstrução do modo pelo qual o espaço foi produzido ao longo do tempo, desde a inauguração da Avenida Paulista em 1891.

Finalmente, o conjunto de dados e informações, relacionados entre si, permitiu a interpreta-

ção e o entendimento do espaço na forma como ele se apresenta atualmente e uma tentativa de projeção do seu uso futuro.

“A Alameda Santos, vizinha pobre da Paulista, herdava tudo aquilo que pudesse comprometer o conforto e o status dos habitantes da outra, da vizinha famosa. Os enterros, salvo raras exceções, jamais passavam pela Avenida Paulista. Eram desviados para a Alameda Santos, nela desfilavam todos os cortejos fúnebres que se dirigiam ao Cemitério do Araçá, não muito distante dali. Rodas de carroças e patas de burros jamais tocaram no bem cuidado calçamento da Paulista. Tudo pela Alameda Santos! Nem as carrocinhas da entrega do pão, nem os burros da entrega do leite, com seus enormes latões pendurados em cangalhas, um de cada lado, passando pela manhã muito cedo, tinha permissão de transitar pela Avenida.” (Zelia Gattai, que nasceu e morou no número 8 da Alameda Santos — “Anarquistas Graças à Deus” p. 43)

“Estamos vendo-a, daqui a alguns anos, como a mais bela artéria de edifícios residenciais modernos de São Paulo, atraindo as melhores casas comerciais da rua Augusta e as grandes e mais finas organizações do centro — como o símbolo mais vivo do dinamismo e da capacidade do paulista de modernizar sua metrópole.”

(Escritório Keynes — artigo da “Folha da Manhã” em 30/09/56.)

“A concepção da nova Casa da Indústria, erigida na mais autêntica das avenidas paulistas, ressalta, como no passado, o marco indestrutível de uma época. Ontem, retrato da arrancada brasileira para o domínio das técnicas agrícolas, calcada no sucesso da cultura do café, refletindo nas linhas européias dos grandes casarões coloniais a total dependência brasileira no campo industrial. Hoje,

(*) — Este Trabalho foi realizado no curso semestral de Orientação para a Pesquisa em Geografia Humana, ano de 1983 sob orientação do prof. Manoel Seabra.

transformada no centro dinâmico da cidade regurgitante, na pujança das construções que substituem os velhos palacetes, a Avenida Paulista é um marco da conquista, do domínio e da consolidação da mais avançada tecnologia industrial que libera o país da constrangedora dependência externa.”

(Theobaldo De Nigris — Presidente da FIESP/CIESP, em agosto de 1979)

“Os reflexos das fachadas da Paulista espelham qual grandeza? A da especulação e a do abuso do solo. Uma avenida moderna, cosmopolita e contraditória, pois não pode escapar ao contexto do sub-desenvolvimento, com sua mesquinhez e seu modismo cultural.”

(Jorge Wilhelm — arquiteto, em novembro de 1981)

A segunda metade do século XIX trouxe ao Brasil mudanças profundas no que se refere à sua economia. A taxa relativamente alta de crescimento alcançada, deveu-se sobretudo ao setor de comércio exterior. O café, introduzido no país desde o século XVIII, e que até então tinha sido cultivado para fins de consumo local, assume importância comercial.

São Paulo, que até 1870 era uma “cidade acadêmica”, gravitando em torno da Faculdade de Direito, passou a expandir-se. O crescimento da cidade tem relação direta com a expansão cafeeira, a multiplicação das estradas de ferro e a imigração européia.

Ao iniciar-se a segunda metade do século passado, a cidade ocupava uma área semelhante à dos tempos coloniais. A ampliação dessa reduzida área urbana processou-se através do retalhamento das chácaras próximas. A região do espigão divisor dos rios Pinheiros e Tiête, conhecida pelo nome de “Alto do Caaguaçu”, era coberta por chácaras e sítios de grandes dimensões. Com o passar do tempo essas propriedades foram sendo subdivididas em outras menores. O marco inicial do desenvolvimento desta área foi a construção, no topo do divisor, ponto mais elevado da cidade de uma grande avenida que ia do Largo da Paraíso

até o caminho dos Pinheiros (atual Av. Consolação), e que recebeu o nome de Avenida Paulista.

Em 1890, depois de adquirirem várias glebas de terrenos, tres sócios (Joaquim Eugênio de Lima, José Borges de Figueiredo e João Augusto Garcia) contrataram os serviços de um agrimensor para a execução dos trabalhos da nova via pública fazendo realizar obras de terraplanagem, arruamento, pavimentação, arborização e abertura de vias transversais, além de um grande aterro de custo bastante elevado, no local onde atualmente está localizado o Museu de Arte de São Paulo (MASP), o que permitiu que a nova avenida se estendesse num mesmo plano desde a rua do Paraíso até a rua da Consolação.

A avenida foi inaugurada, juntamente com a linha de bondes de tração animal, no dia 8 de dezembro de 1891. Contava com melhoramentos como iluminação, rede de água e esgotos e também um posto policial. Os terrenos foram divididos entre os tres sócios e neles abertas alamedas transversais, que receberam nomes de cidades paulistas.

“É esta avenida a mais importante da cidade. Plana, quase reta, tendo apenas duas ligeiras sinuosidades, extensa, oferecendo dos dois lados esplêndidos panoramas, com prédios suntuosos, constitui ela justo orgulho dos paulistas quando a apresentam ao estrangeiros, admirador de nossas inúmeras belezas naturais.”(1)

Em 1900, os bondes elétricos chegam à Avenida. Os lotes colocados à venda tinham área bastante grande, com 50 a 60 metros de profundidade. Os anúncios imobiliários da época fazem referência às matas ali existentes e ressaltam a bonita vista que estes têm sobre a cidade.

Logo ao iniciar-se o século XX, a Paulista passou a ser a preferida pelos mais ricos fazendeiros

(1) — PINTO, Alfredo Moreira A Cidade de São Paulo. Vol. 3. p. 301.

de café e por abastados comerciantes, que ali construíram palacetes luxuosos.

Entre a segunda metade do século XIX e os primeiros anos do século XX, a economia cafeeira apresentou um crescimento sem paralelo. As condições foram extremamente favoráveis, a começar pela ampla disponibilidade de terras, "produzida" pela extensão das estradas de ferro. Por outro lado, as condições de realização da produção foram muito boas. E, à medida que as margens de lucro cresceram, a rentabilidade dos cultivos se ampliou e se acelerou o ritmo da acumulação. A ampliação da produção, no entanto, empurrava os preços internacionais para baixo. Aparentemente a situação da lavoura era próspera: os altos preços do café prometiam larga margem de lucro. Prometiam apenas, porque não se vendia e exportava senão uma parte da produção. O desenlace fatal viria com o crack da Bolsa de Nova Iorque, em outubro de 1929. Não foi apenas uma crise passageira, as dificuldades vinham de longe e eram muito profundas. 1929 foi apenas uma catástrofe de maiores proporções, que veio depois de uma série de crises mais ou menos graves, que se repetiam desde os últimos anos do século XIX.

Da agricultura cafeeira a crise propagar-se-ia para todos os setores. Essas circunstâncias levarão a economia brasileira para outros rumos. Rumos esses já delineados na fase anterior, no auge da exportação do café. A economia cafeeira criou as condições básicas para o nascimento do capital industrial e da grande indústria.

O fato dinâmico principal, nos anos que se seguem à crise, passa a ser o mercado interno. Tanto a produção industrial, como a agrícola, destinam-se em quase sua totalidade para o consumo nacional. O parque industrial existente caracterizava-se basicamente como produtor de bens não duráveis, têxteis e alimentos principalmente.

A cidade de São Paulo expandiu-se em todas as direções, mas foi para Oeste, Leste e Sul que

tal expansão se verificou com maior intensidade. As principais áreas industriais foram instaladas ao longo das vias férreas. O fato de terem as estradas de ferro aproveitado os vales, onde os terrenos podiam ser obtidos a baixo preço por não serem apreciados como locais de resistência, atraiu a instalação dos estabelecimentos fabris. Cresceu, deste modo, a área urbanizada ao longo dos rios Tamanduateí e Tiête. Na área central, notavam-se já alguns prédios altos, embora a maioria não tivesse mais do que um dos dois andares. Ao findar o primeiro quartel do século atual, São Paulo era ainda uma cidade baixa, que muito pouco crescera no sentido vertical e só excepcionalmente conhecia prédios de seis e sete andares. Datam deste período o ajardinamento do vale do Anhangabaú, o alargamento da rua Libero Badaró, a canalização do Tamanduateí e o surgimento do parque D. Pedro II, na antiga várzea do Carmo.

De maneira geral, dois fatores de natureza econômica presidiram a expansão urbana dessa fase: de um lado, a riqueza proveniente do café fazendo nascer os bairros residenciais finos; de outro lado, o desenvolvimento industrial estimulando o crescimento de bairros na área do Brás e vizinhanças⁴

Depois da crise de 29, com o advento da era industrial, surgiram na Paulista muitas residências pertencentes a imigrantes enriquecidos. Todo o São Paulo que estava se projetando e enriquecendo tinha como meta morar na Avenida.

A unificação do mercado nacional, a partir de 1930, criou condições para uma crescente concentração do capital, tanto física quanto politicamente, antes impedida pela fragmentação regional do mercado. No Brasil, a concentração espacial do capital se deu primordialmente em São Paulo por uma variedade de motivos, dos quais o mais importante foi o fato da capital paulista já possuir o maior parque industrial do país devido ao grande mercado regional formado pela cafeicultura.

A partir de 1950, o processo de substituição de importações atingiu as indústrias de bens de consumo duráveis (automóveis, eletro-domésticos) e de bens intermediários (siderúrgicas, produtos químicos, borrachas, papel). Com a mudança processada nos comandos políticos (segundo governo Vargas), houve uma sucessão de medidas políticas e econômica visando à modificação da estrutura nacional, que em seu conjunto consubstanciam uma formulação inicial da política de desenvolvimento. Esse processo teve início em meados da década de 50, mas seria no governo de Juscelino Kubitschek, sob o slogan de “50 anos de desenvolvimento em 5”, que os ramos modernos do capital monopolista internacional tomaram o país de assalto. A ação do Estado foi decisiva, em primeiro lugar porque se mostrou capaz de investir maciçamente em infraestrutura e nas indústrias de base sob sua responsabilidade. Em segundo lugar, porque coube a ele estabelecer as bases da associação com a grande empresa estrangeira.

A expansão da cidade de São Paulo acompanha o ritmo dos investimentos na área industrial. Em 1958, o número de arranha-céus no centro já era muito grande, assim como a quantidade de loteamentos na então periferia. Apesar disso, ainda restavam espaços não ocupados dentro da área urbana. Os mais extensos correspondiam às várzeas do Tietê e do Pinheiros. A retificação e canalização desses dois rios, bem como o aterramento das várzeas e a abertura de vias públicas em andamento, concorrerão para a ocupação desses trechos.

A cidade cresce em todas as direções, sobretudo para Leste, Sudeste, Sul e Oeste. No rumo Leste, os subúrbios tornam-se cada vez mais densamente povoados, devido à melhoria das vias de comunicações (eletrificação da Central do Brasil, linhas de ônibus, Via Dutra). Foi acentuada a função residencial (principalmente operários) e cresceu a função industrial (S. Miguel Paulista, Heme-lino Matarazzo). Para Sudeste, acompanhando a Santos-Jundiaí e a Via Anchieta a cidade vai englo-

bando na esfera de sua influência as cidades de São Caetano, Santo André e São Bernardo. Para o Sul, Santo Amaro integra-se cada vez mais à área urbana paulistana, sobretudo depois do alargamento e da pavimentação da grande avenida que liga os dois centros (Brigadeiro Luiz Antonio, Santo Amaro). Por outro lado, a abertura da Avenida Nove de Julho e Cidade Jardim veio instalar uma nova frente de expansão. No rumo Oeste, a Lapa se expande cada vez mais, integrando Osasco e Pirituba. A presença de duas vias férreas (Santos-Jundiaí e Sorocabana) e da Via Anhanguera são fatores estimulantes deste crescimento.

Desde o início da década de 50, São Paulo conhecia uma transformação espantosa: aumentou o número de fábricas e de operários, de casas de comércio, de profissionais, veículos, telefones, o movimento do aeroporto, assim como o número de ruas, de templos, etc.

Nesta fase, já se encontrava bem definida uma setorização da cidade: na zona Sul/Sudeste localizam-se os bairros da elite (Higienópolis, Jardins), talvez com uma influência decisiva da Av. Paulista, que funciona como uma espécie de “fronteira” entre os bairros finos e o centro até hoje.

Foi na década de 50 que a Palista começou a assistir a chegada dos primeiros prédios de apartamentos, construídos em cimento armado e com muitos andares, fato que se tornava mais marcante nas proximidades de sua mais importantes transversais — Av. Brigadeiro Luiz Antonio, rua Augusta e Consolação.

A substituição dos palacetes construídos no meio de grandes jardins por arranha-céus se deveu a um conjunto de causas, como a extraordinária valorização dos terrenos, e em consequência a possibilidade de se obter lucros mais compensadores; a deterioração dos imóveis e a impossibilidade de alugá-los; o fato de pertencerem a muitos herdeiros; a incessante inflação seguida pela desvalorização da moeda.

Em 1956 tem início a construção do Conjunto Nacional, na esquina com a rua Augusta. A idéia inicial era a de construir o “primeiro shopping center da América do Sul”. O projeto incluía a construção de um hotel — “o maior de São Paulo”, com 600 apartamentos. Indagado hoje sobre as razões que levaram o Sr. José Tjurs (idealizador do Conjunto) a escolher a Paulista, José Bonazza, da Horsa Imobiliária, alegou que o centro da cidade se achava congestionado, não oferecia áreas suficientes para o estacionamento de veículos. Além disso, “a Av. Paulista fica no ponto mais alto da cidade, é um marco de São Paulo, um local estratégico...” Do folheto de lançamento do Conjunto retiramos um trecho curioso: “... na melhor locanização da futura 5th Avenue de São Paulo”. A essa previsão acrescenta-se uma outra, do escritório Keynes, publicada na “Folha da Manhã” em 30/09/56: “... acreditamos que a Avenida Paulista será ladeada de grandes prédios residenciais finos, e que, dentro de alguns anos, passará a absorver uma porcentagem, que hoje seria inacreditável, do comércio fino do centro da cidade, convertendo-se numa espécie de “Fifth Avenue” de Nova York...”

Essas projeções tinham sua razão de ser. Realmente, nesta época havia uma tendência que apontava um futuro diferente para a Avenida. A dimensão dos lotes, quase todos com frente e fundos amplos devido ao uso a que se destinavam até então (os casarões, em meio a verdadeiras chácaras). Somase a isto o fato de as classes mais abastadas estarem adquirindo apartamentos para neles residir (os edifícios de Higienópolis, anteriores aos da Paulista, comprovam isso). Além desses dois fatores, houve um outro fundamental, que foi a construção do próprio conjunto Nacional, que se iniciava e o projeto de construção do edifício Nações Unidas, na esquina da Brigadeiro Luiz Antonio, que previa uma grande área no térreo para a instalação de lojas. A Sears inaugurava uma filial na Praça Oswaldo Cruz. A previsão de uma concentração da classe de maior poder aquisitivo no país, conside-

rando-se ainda a facilidade de acesso para os que residiam nos bairros finos da zona sul, atraiu muitas lojas que acabaram por se transferir do centro para a Paulista, ainda nos anos 50. É o caso da Vogue, da Casa Slopper e do atelier de Madame Rosita. A Vogue fechou em 74, despejada por falta de pagamento do aluguel; as outras duas resistem até hoje.

O destino de “5th Avenue” da Paulista não se concretizou basicamente devido às mudanças ocorridas na estrutura econômica do país na própria década de 50, mas que só vão atingi-la no final dos anos 60, como veremos mais adiante.

As primeiras agências de bancos chegam à Avenida no rastro dessas projeções. Até 1960, eram tres: Banco Itaú, próxima à Sears da Praça Oswaldo Cruz; Banco Lar Brasileiro, no Conjunto Nacional; Banco Nacional, na esquina da Alameda Ministro Rocha Azevedo. (Vide figura 1).

Entre a renúncia de Jânio Quadros à presidência e o golpe militar de 64, uma fase recessiva do ciclo econômico, que se iniciara ainda no governo Juscelino Kubitschek, se encavalou com um período de aguda crise política, fazendo ocom que os investidores se tornassem mais cautelosos. A partir de 62, os investimentos começam a diminuir, o mesmo acontecendo com o ritmo de expansão da produção e a economia, que durante o governo JK havia experimentado uma fase relativamente próspera, escorregou numa recessão cuja duração perdurou praticamente até 1967. A última mensagem de João Goulart, por ocasião do ano novo de 1964, ilustra muito bem esse período de crise. Passando em revista os acontecimentos de 1963. Goulart reconheceu que o ano havia sido cheio de dificuldades. Assegurou que muitos contratemplos brasileiros se deviam a fatores internacionais e acrescentou que o país não poderia pagar a parcela de sua dívida externa, que venceria em fins de 65, sem uma nova diminuição do ritmo do progresso econômico. e finalizou dizendo que o país precisava

AVENIDA PAULISTA
1960 - 1983

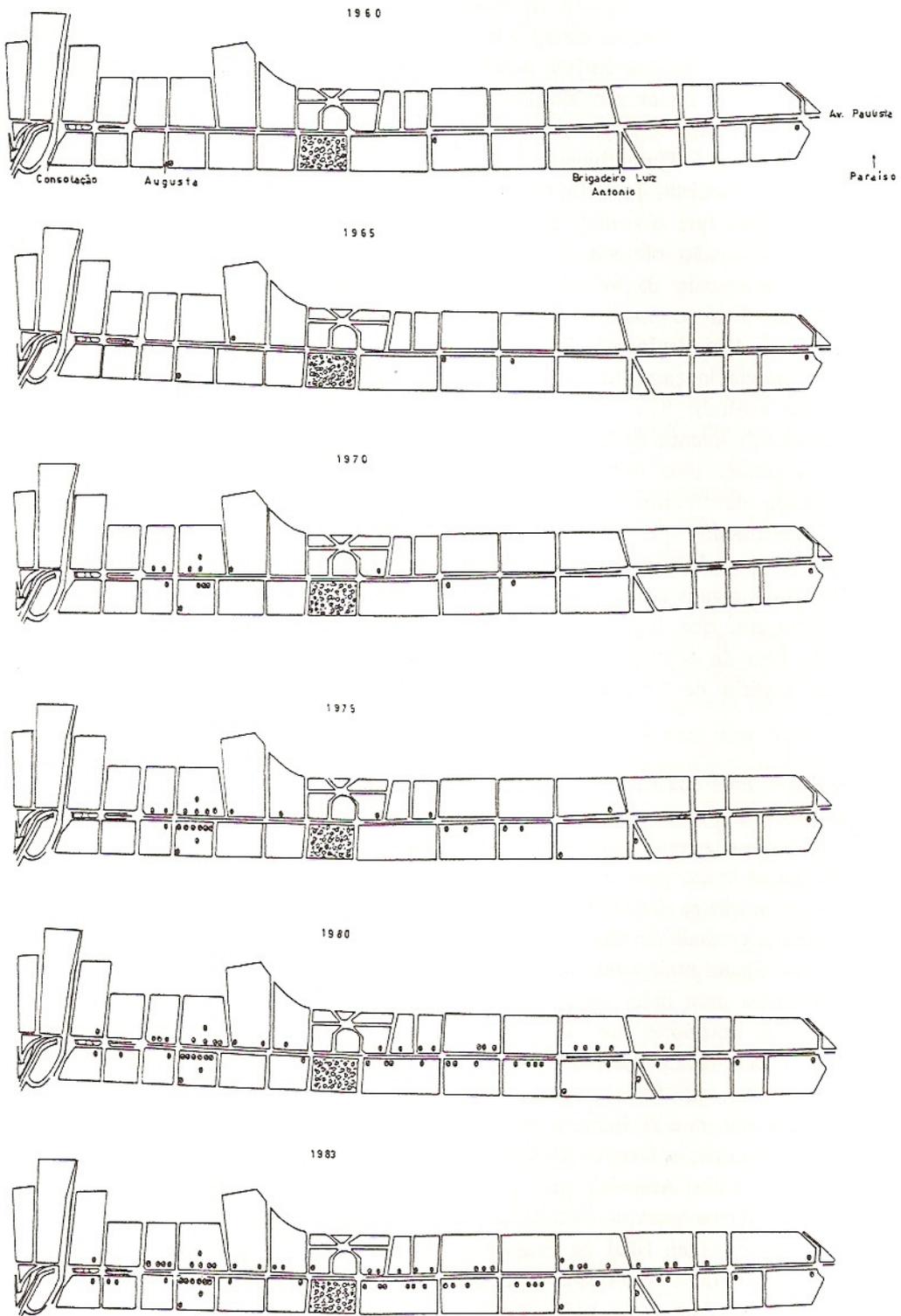


FIGURA 1

■ MATRIZ / ADMINISTRAÇÃO
● AGÊNCIA
○ CIA. ESTATAL / FEDERAÇÃO / ASSOCIAÇÃO

de mudanças radicais, como a reforma agrária e a reforma eleitoral.

De 1960 até 1965, apenas duas agências de bancos se instalaram na Paulista: a do então Banco Sul Americano, na esquina da Frei Canéca (atualmente uma das administrações do Banco Itaú) e a do Banco Itamarati (em fins de 65).

Neste período, ao que tudo indica, a Avenida passou por uma fase de relativa estagnação, uma espécie de interlúdio, antes do ritmo de ocupação alucinante que viria a seguir.

Quando, em 1962, foi revogada a lei que considerava a Paulista como zona estritamente residencial, os terrenos passaram a ser disputados palmo a palmo.

Em 1963, o Conjunto Nacional foi dividido em escritórios, abandonando-se a idéia do “maior shopping center da América do Sul” e do “maior hotel de São Paulo”. A especulação imobiliária começou com os profissionais liberais (médicos principalmente), empurrados por um centro que se congestionava. Posteriormente, as imobiliárias sentiram que havia ali um negócio promissor e começaram a comprar os velhos palacetes que foram demolidos para dar lugar aos prédios comerciais.

A partir de 1964, por obra da política global entronizada pela “revolução” daquele ano, o Brasil passou a adotar uma estratégia de desenvolvimento bem diversa do modelo que presidiu a industrialização dos anos 50. Enquanto o padrão de substituição de importações tivera inspiração introspectiva, de concentração sobre o mercado interno com relativo alheamento do mundo exterior, a política de desenvolvimento “revolucionária” é deliberadamente calcada numa abertura para a economia mundial.

Em 1968, tem início no Brasil uma fase de prosperidade que se estende até 1974. Alguns che-

garam a arriscar que se tratava de um “milagre”. Um grande estímulo foi dado às exportações e os investimentos estatais compensaram, pelo menos em parte, a retração dos investimentos privados da fase anterior. As aplicações estrangeiras, a partir do final da década de 60, aumentaram significativamente e a perspectiva de bons negócios fez com que os banqueiros internacionais ampliassem seus financiamentos para grandes projetos (Itaipu, Iucuruí), a construção de estradas e a implantação de um sistema de telecomunicações. A frota de veículos cresceu enormemente durante esses anos, assim com o setor da construção civil.

Em pouco tempo, a função essencialmente residencial da Paulista se modificou completamente. Os prédios destinados originalmente para moradia passaram a sofrer a influência de uma nova realidade.

Em 1965, a Philips aluga um edifício inteiro, na esquina com a Augusta, e se torna a primeira grande empresa a se transferir para a Avenida. Em 67 é o Banco Nacional que inaugura sua matriz, em frente à Philips. Em 69, o Banco Mercantil se desloca do tradicional centro bancário de São Paulo — as ruas XV de Novembro e Boa Vista — para a esquina com a Alameda Rio Claro. Para Gastão Vidigal, presidente do Mercantil, “a vida no centro era provinciana e agradável”. Mas, em 51, o crescente volume de clientes o levou a julgar que em poucos anos a região perderia sua característica bancária. Comprou um imóvel na rua Líbero Badaró, que demorou 17 anos para ser liberado pela Câmara Municipal que o ocupava. Nesse meio de tempo, Vidigal resolveu pesquisar a tendência de expansão da cidade e verificou que se dirigia à Paulista, Estado Unidos, Iguatemi e Marginal do Pinheiros.

Foi em 1969, que o então prefeito Figueiredo Ferraz começou as obras da Nova Paulista, com níveis subterrâneos para metrô e via expressa. O preço do metro quadrado dos terrenos subiu aluci-

nadamente. Todos queriam construir edificios no que seria “a avenida mais moderna do mundo”. A grande transformação acabou limitada a um alargamento da pista e das calçadas. Mas nos tres anos de obra, mais de sessenta mansões tinham sido substituídas por novos prédios comerciais.

O “boom” imobiliário começou nesse próprio ano de 69. De ponta a ponta, em ambos os lados, os triângulos da construtura Gomes de Almeida Fernandes duelavam com as conchas da Adolpho Lindenberg, no topo dos prédios em construção. De início, os novos edificios — em geral dotados de nome, construídos com algum requinte — eram vendidos a retalho, sala por sala, muitas unidades por andar. Ocupavam-nas médicos, advogados, consultores, assessores, corretores e toda a gama de profissionais liberais afluentes da época do milagre. A intrusão da pequena burguesia no antigo domínio dos barões, contudo, foi passageira. Logo, grandes empresas de outras partes da cidade, principalmente do centro, começaram a acreditar no deslocamento do centro geométrico da economia para a Paulista. Passaram a comprar salas avulsas e a unificá-las em grandes escritórios. Simultaneamente, construíam-se prédios especialmente para as grandes empresas.

Antes do final da década, vieram a CESP, a Petroquímica União, o Grupo Ultra, a Duratex, a Cacique Café Solúvel, a Tecelagem Parahyba, a Goodyear, a Union Carbide, a Mannesmann, a Olivetti, a Hoescht.

Para as grandes indústrias, a Paulista funciona como uma espinha dorsal: as fábricas, os controles de produção, a distribuição dos produtos, as compras de materias primas, os lucros, tudo é coordenado do alto do espigão por operações de computadores e mensagens de telex.

O mesmo processo que deslocou as empresas e determinou a sua concentração na Avenida, teve influência decisiva na transferência do setor ban-

cário para o mesmo local. O período 75/80 foi o que registrou o maior afluxo de matrizes e principalmente de agências, sem dúvida nenhuma para atender a demanda que se criara com a instalação dos escritórios. Vieram o BADESP, o Banco Francês e Brasileiro, o Banco de Tóquio, o Sumitomo, o Noroeste, todos com suas matrizes. As agências, treze foram implantadas neste intervalo de cinco anos, passaram a ocupar de maneira mais efetiva o trecho que vai da Augusta até a Brigadeiro Luiz Antonio. Na primeira fase de instalação, que vai de 60 até 70, elas se concentravam nas proximidades da Augusta. Os mapas da figura 1 exprimem muito bem essa tendência de os estabelecimentos bancários irem, aos poucos, se distribuindo ao longo de toda a Paulista.

Desta forma, consolidava-se cada vez mais a formação da “Wall Street paulista”. como diziam os próprios banqueiros. Diferente do original, situado no centro de Nova Iorque, em São Paulo o futuro do centro parece estar reservado aos grupos pequenos de bancos estrangeiros, que ainda receiam o afastamento total, já que por questões legais eles não podem ter mais de uma agência em cada cidade.

Entretanto, deve-se levar em consideração os novos fatos que podem contribuir para uma mudança de rumos mais ou menos radical. Atualmente o país atravessa um momento particularmente complexo e vive uma crise tríplice. Em primeiro lugar, sofre as consequências de um desajuste estrutural global do sistema capitalista, decorrência da rápida integração dos mercados nacionais ocorrida no período de intenso crescimento compreendido entre o final da primeira guerra mundial e a primeira metade dos anos 70. Em segundo lugar, enfrenta uma crise do sistema bancário privado internacional, que se expandiu de forma desordenada e imprevisível, a partir de fins dos anos 60. Por último, está o processo de endividamento externo dos países do Terceiro Mundo.

A economia brasileira, encontra-se hoje, na situação de ter a maior dívida externa do mundo, o

maior déficit em contas correntes, um dos maiores déficits orçamentários e uma das inflações mais elevadas.

Com exceção de umas poucas atividades, que se beneficiam da demanda obrigatória (caso dos produtos de alimentos) e da receptividade do mercado internacional (caso dos alimentos novamente e das indústrias automobilística, metalúrgica e de papel e celulose), o quadro geral que se observa é de uma profunda retração. Mesmo o setor financeiro, que obteve nos últimos anos resultados comparativamente invejáveis, tem hoje muitos motivos para se preocupar. O aumento de inadimplência dos clientes eleva perigosamente o índice de riscos que ele está assumindo.

Em 1982, um artigo do *Jornal do Brasil* dá uma visão geral da Avenida Paulista de hoje, reflexo, ou melhor, produto de tudo o que foi exposto até aqui: "... 71 prédios comerciais, 21 residenciais, 78 terrenos com casas, 13 terrenos livres (incluindo estacionamentos e postos de gasolina), um hospital, um parque, um museu, tres escolas, um instituto e um clube. Seus 2,8 quilômetros abrigam os maiores conglomerados financeiros e econômicos do país, entre eles 23 dos 30 maiores bancos comerciais privados".

Na pesquisa de campo, realizada no mes de outubro de 1983, e que levou em consideração apenas os estabelecimentos bancários, as estatais e as federações ou associações de classe, constatamos a existência de 38 agências, 23 matrizes ou administrações ou agência única (caso de muitos bancos estrangeiros), 3 estatais (CESP, BADESP e Fórum da Justiça Federal) e 3 federações (FIESP/CIESP, SESC e SESI).

"... a estrutura espacial é, também, o passado no presente. Ela funciona segundo as leis do atual, mas o passado está presente. Além disso, o espaço ainda no presente é também futuro, pelo fato da finalidade já atribuídas às coisas construídas, ao espaço produzido, desde o momento em que ocupavam um lugar em um ponto qualquer da superfície da Terra." Milton Santos

Em toda cidade de São Paulo não conheço lugar mais representativo da trajetória das classes dominantes deste país do que a Avenida Paulista. Dos barões do café até os banqueiros e os altos executivos das multinacionais são quase cem anos de dependência contados ao longo dos 2800 metros da Avenida. Uma dependência caracterizada pelo espaço produzido através do tempo.

Afinal, qual a razão que determinou a escolha deste local para a instalação das matrizes dos bancos transferidas do centro da cidade? Qual o significado do verdadeiro paredão que se ergue nos dois lados da Paulista?

Em primeiro lugar, não podemos perder de vista o processo global. A Paulista é uma parte do mesmo processo que transformou a cidade de São Paulo de província em metrópole, que modificou profundamente a estrutura do país e, se quisermos ir mais longe, que alterou o sistema de relações econômicas em escala mundial.

Como foi exposto anteriormente, o bom imobiliário na Avenida ocorreu no início da década de 70 e tem uma relação direta com os grandes investimentos de capital internacional no Brasil. Numa primeira etapa, vieram os profissionais liberais, depois algumas empresas e as agências de bancos. Com a instalação dos grandes escritórios de multinacionais, vieram os bancos estrangeiros e as matrizes dos bancos nacionais.

O sistema bancário sofreu uma grande mudança a partir de 1964. Ele deixou de ser apenas o estabelecimento que guardava as economias e passou a oferecer às empresas e indivíduos, uma gama de serviços que vão desde a simples conta bancária até o financiamento às importações. Além disso, o banco como instituição, participante de toda uma nova estrutura nas relações empresariais, é muito importante na realização das grandes metas governamentais.

Durante a aplicação da pesquisa de campo, tive a oportunidade de anotar algumas observações interessantes para a compreensão do funcionamento do sistema bancário. As agências dos bancos, que prestam serviços de toda a espécie (recebimento de pagamentos, poupança, contas correntes, etc), normalmente estavam muito movimentadas e os funcionários (gerentes e sub-gerentes, inclusive) mal tinham tempo de dar as informações para a pesquisa. Nas matrizes e nas agências de bancos estrangeiros ocorria o oposto e foram os locais onde as pessoas puderam fornecer maior número de detalhes e até mesmo arriscar algum tipo de interpretação para a grande concentração bancária na Avenida, quando inquiridas a esse respeito. Numa matriz de um banco estatal, o gerente afirmou o seguinte: "Para nós não interessam os negócios pequenos. Enquanto o banco aqui ao lado demora um mes para fechar uma quantia determinada (bilhões de cruzeiros) em depósitos de contas correntes, eu fecho o dobro em um telefonema (aplicação no over night)". Nos bancos estrangeiros o forte é o câmbio, apesar de, segundo informações de um gerente, o local tradicional deste tipo de operação ser o centro, que é onde se localizam as coorretoras e as agências de turismo. Este seria um dos motivos pelos quais muitos bancos de uma só agência conservarem seus estabelecimentos na XV de Novembro, Boa Vista e adjacências. O sistema bancário se comporta de acordo com a concorrência: "Basta que um banco instale uma agência em um determinado local, para que seus principais concorrentes invadam o setor." (1)

Mas, com relação à Avenida Paulista, existe um outro componente que não pode ser desprezado. Não saberia dizer quantas vezes ouvi expressões como "ponto estratégico", "marco da cidade", "ponto mais alto"... Os próprios banqueiros e investidores, em declarações publicadas na imprensa, justificam o fato de se transferirem ou de investirem na Paulista, da seguinte forma: "para um negócio dar certo no Guarujá, tem que ser de frente para o mar; em São Paulo, tem que se situar na Avenida

Paulista"; "a Paulista está envolvida numa mística só comparada à Wall Street ou à Quinta Avenida."

Existe ainda um outro ponto a se considerar, que é a deterioração do centro da cidade no que se refere as edificações e às condições de segurança por elas oferecidas. Atualmente, segundo informações de um funcionário do departamento de imóveis do Banco Sumitomo, um dos fatores que contribuem para a alta cotação de um edifício comercial são os dispositivos contra fogo nele instalados. Além disso, ele deve oferecer um grande espaço interno e qualidade em termos de construção. A deterioração, aliada ao problema de estacionamento de automóveis, desempenhou um papel importante na transferência não apenas dos bancos, mas também das empresas e escritórios para outros locais.

Portanto, parece haver uma conjugação de tres fatores, que determinaram a transferência de boa parte do setor bancário para a Paulista: a concorrência, a deterioração do centro antigo e o status da Avenida.

No caso das estatais e das federações, não existe o fator concorrência, mas os outros dois podem ser levados em consideração. Por outro lado, não é por acaso que todas as associações e federações localizadas na Paulista estão ligadas diretamente à indústria, exceção feita para o SESC (Serviço Social do Comércio). A FIESP/CIESP (Federação das Indústrias do Estado de São Paulo/Centro das Indústrias do Estado de São Paulo) e o SENAI (Serviço Nacional da Indústria), foram transferidos para a Paulista em 1979 e 1977, respectivamente. O BADESP (Banco de Desenvolvimento do Estado de São Paulo), cuja principal função é financiar as pequenas e médias empresas, foi inaugurado em 1973. Não seria exagero, portanto, pensar na Paulista atual como uma expressão concreta da segunda fa-

(1) — TOLEDO, Geraldo Luciano. Marketing bancário... p. 214.

se de industrialização do país, que se iniciou nos idos da década de cinquenta.

Aos fatores citados até aqui, vem juntar-se um outro componente essencial para o entendimento da questão da concentração de apenas determinados gêneros de estabelecimentos na Avenida: o preço dos terrenos.

O custo do terreno age como selecionador, ou seja, não são todos que podem pagar o preço exigido para o local. E neste caso específico ele é tão alto, que os compradores prováveis acabaram se reduzindo quase que apenas aos bancos. Podemos afirmar, inclusive, que o fator preço de terrenos funciona como impicilho ao acesso de classes ou setores de menor renda desde os primeiros loteamentos do século passado.

O levantamento feito junto à EMBRAESP (Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio) possibilitou um estudo do comportamento dos preços de terrenos no período de 76 a 83. Eles foram atualizados através do inflacionamento por ORTN (Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional) e por IGP (Índice Geral de Preços). Os gráficos resultantes deste processo mostram o salto ocorrido, nos já astronômicos preços, de 80 para 81 e a influência da localização ao longo da Avenida, bem como a variação da mesma no tempo.

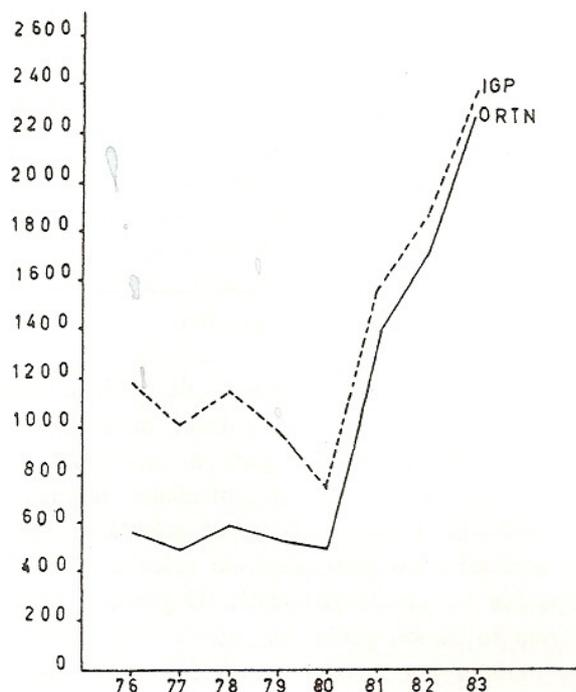
Através desses gráficos (Vide figuras 2 e 3), pode-se perceber que, se no período 76/79, a região próxima à rua Augusta era a que apresentava maior valorização; no período seguinte (80/83), é no trecho Brigadeiro Luiz Antonio — Praça Oswaldo Cruz que se realizam as transações mais elevadas. Esse deslocamento pode ter ocorrido tanto devido à degradação da região da Augusta (que é um dos locais de ocupação mais antiga), quanto pela não existência de terrenos que, por suas dimensões reduzidas, inviabilizam a construção de grandes prédios. Os terrenos vagos no trecho que vai da Augusta até a Consolação são todos pequenos. Se-

gundo o funcionário do departamento de imóveis do Banco Sumitomo, o terreno ideal para a construção de um edifício nos moldes das sedes de bancos existentes na Paulista, deveria ter entre tres e quatro mil metros quadrados. Restam, em toda a Avenida, apenas uns quatro com essas dimensões, nenhum deles no trecho em questão.

Atualmente, existem cerca de quinze terrenos comercializáveis na Paulista, excluídos os que foram desapropriados para a construção do metrô e as cinco áreas recentemente tombadas pelo CONDEPHAAT — cerca de setenta mil metros quadrados no total, segundo cálculos de uma companhia de construção civil. O preço é estratosférico (o Banerj pediu, em agosto de 83, dois e meio milhões por metros quadrados), o que inviabiliza a compra do terreno, construção do prédio e venda dos escritórios com o objetivo de lucro, por exemplo. Com esse preço, só teria sentido construir para uso próprio, caso dos bancos que visam a localização como fator primordial. Por este motivo é que os avaliadores chegaram a dizer que o Banerj não conseguirá vender o terreno. Segundo eles, não existe neste momento um comprador (necessariamente teria que ser um banco) já que quase todos os bancos têm sede ou terreno na Paulista. E os que não têm, como o Bradesco, Unibanco e outros, têm suas sedes instaladas em outros locais. No caso deste terreno, localizado na esquina da Al. Ministro Rocha Azevedo, ainda existem outros problemas que dificultam o negócio, como por exemplo, o fato de uma parte ter sido requisitada para ser utilizada temporariamente quando da construção do metro e de apenas cinquenta por cento da área poder ser ocupada por edificação, já que as árvores que ocupam a outra metade são protegidas por lei.

No mes de novembro, foi inaugurada mais uma agência (do Comind), entre a Brigadeiro Luiz Antonio e a Joaquim Eugênio de Lima e uma matriz (da Banca Commercialle taliana) está praticamente pronta par ser ocupada entre a Brigadeiro e a Teixeira da Silva. Neste último trecho, existem também

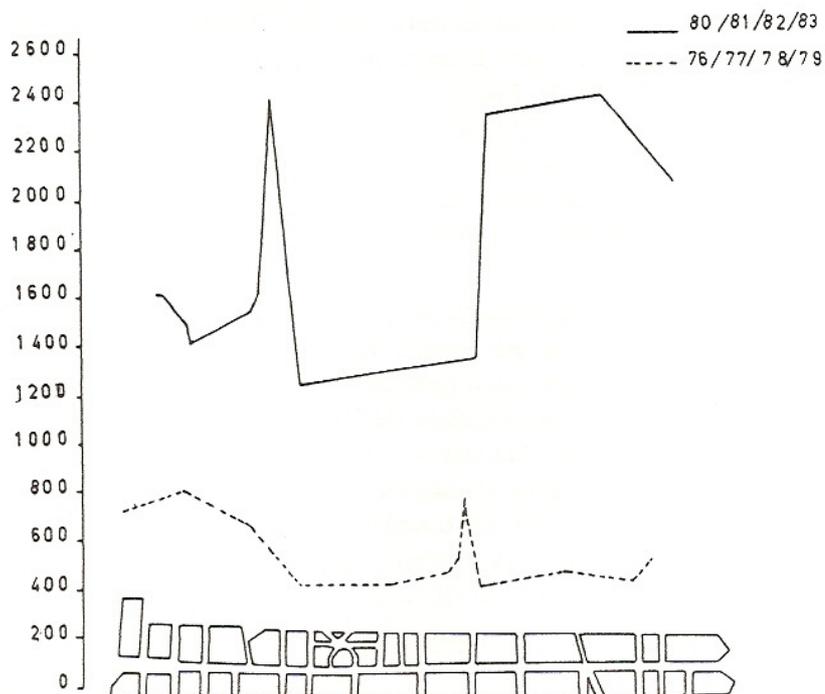
Preço por metro quadrado (em milhares de cruzeiros)



Evolução dos preços de terrenos na Av. Paulista no período 76/83. (Médias anuais).

Figura 2

Preço por metro quadrado (em milhares de cruzeiros)



Preços de Terrenos - Localização (ORTN).

Figura 3

dois prédios em construção e que, quando concluídos, serão alugados, segundo informação dos operários. Entre a Al. Campinas e a Pamplona, o City Bank constrói sua sede e, próxima ao MASP, a do Banco Union já está em fase de acabamento. O Banco Safra tem dois terrenos na Avenida e o Sudameris tem uma previsão de instalar sua matriz daqui a seis anos, na esquina da Al. Campinas. Os tres terrenos ocupados pela UNIPARK (estacionamento), provavelmente continuarão a ser destinados para esse fim, pelo menos durante algum tempo. Nas atuais circunstâncias esta parece ser a forma de utilização que proporciona mais renda para os seus proprietários. Segundo a UNIPARK, nenhum dos tres é de propriedade de um banco.

Toda essas informações permitem afirmar que a Paulista está saturada e que, daqui por diante, as modificações conhecerão um ritmo bem mais lento do que o experimentado nos últimos trinta anos. Por enquanto, a demolição dos velhos edifícios residenciais está fora de cogitação e casarões restam muito poucos, em terrenos de pequenas dimensões.

No que se refere ao futuro dos bancos, é interessante citar um trecho da revista "Senhor", de junho de 87: "Quando os bancos forem totalmente eletrônicos, o próprio aspecto físico das instituições financeiras — prédios altos, sólidos e de aspecto severo — se transformará. . . as concepções de marketing bancário, hoje apoiada em intensa divulgação das agências, sofrerão transformações e também cairá a disputa de imóveis em pontos estratégicos, para a instalação de novas sucursais."

Um engenheiro eletrônico da área de informática, que trabalha justamente com programação des-

tinada a bancos, esclareceu alguns pontos importantes para o entendimento dessa questão do futuro do sistema bancário. Atualmente, os bancos processam um volume muito grande de informações e devido a isto necessitam de grandes áreas para armazená-las e analisá-las. Os equipamentos necessários ocupam um espaço considerável e mesmo quando todas as agências de um determinado banco estiverem interligadas, as grandes áreas para análise e desenvolvimento de programas, não poderão ser descartadas. São os chamados CPDs — Centros de Processamento de Dados — que a maioria dos grandes bancos já tem instalados justamente nas marginais dos rios Pinheiros, Tietê e Tamanduateí ou em áreas afastadas (Bradesco-Cidade de Deus, por exemplo). A ocupação das marginais vem acontecendo já há algum tempo e parece ser uma tendência que vai se concretizar quase que completamente dentro de pouco tempo. São terrenos grandes, relativamente baratos, de acesso fácil por intermédio das rodovias construídas ao longo dos rios e ligadas às principais vias de acesso ao centro através dos complexos de pontes. A Richard Ellis, escritório de consultoria para assuntos imobiliários, preve que a marginal do Pinheiros (a mais procurada atualmente) deverá ser o destino de grandes empresas que não precisam ficar em áreas centrais.

Entretanto, as transformações possíveis dependerão não só do avanço tecnológico que, sem dúvida nenhuma, sempre desempenhou importante papel no processo, mas principalmente das transformações sociais, políticas e econômicas que foram e serão sempre a base da alteração do espaço físico.

BIBLIOGRAFIA

AZEVEDO, Aroldo
1958 — A Cidade de São Paulo.
Vol. 2: A Evolução Urbana.
São Paulo. Cia. Editora Nacional.

1958 — A Cidade de São Paulo.
Vol. 3: Aspectos da Metrópole Paulista.
São Paulo. Cia. Editora Nacional.

- CATANI, Afrânio M.
1980 — O que é capitalismo.
São Paulo. Editora Brasiliense.
- FURTADO, Celso
1982 — Formação Econômica do Brasil.
São Paulo. Editora Nacional.
- JUNIOR, Armando Boito
1982 — O Golpe de 1954: A Burguesia contra o Populismo.
São Paulo. Editora Brasiliense.
- JUNIOR, Caio Prado
1977 — História Econômica do Brasil.
São Paulo. Editora Brasiliense.
- KUCINSKI, Bernardo
1981 — Quinze Anos de Política Econômica.
São Paulo. Editora Brasiliense.
- LESSA, Carlos
1981 — Quinze Anos de Política Econômica.
São Paulo. Editora Brasiliense.
- MARANHÃO, Ricardo
1981 — O governo Juscelino Kubitschek.
São Paulo. Editora Brasiliense.
- MELLO, João Manuel Cardoso de
1982 — O capitalismo tardio.
São Paulo. Editora Brasiliense.
- MOTA, Luiz de Gonzaga Fonseca
1978 — Introdução à análise monetária.
São Paulo. Editora Atlas.
- REALE, Ebe
1982 — Brás, Pinheiros e Jardins: tres bairros, tres mundos.
São Paulo. Biblioteca Pioneira de Estudos Brasileiros/EDUSP.
- SANDRONI, Paulo
1981 — O que é recessão.
São Paulo. Editora Brasiliense.
- SANTOS, Milton
1978 — Por uma geografia nova.
São Paulo. HUCITEC/EDUSP.
- SINGER, Paul
1983 — Economia Política da Urbanização.
São Paulo. Editora Brasiliense.
- TOLEDO, Caio Navarro de
1982 — O governo Goulart e o golpe de 64.
São Paulo. Editora Brasiliense.
- TOLEDO, Geraldo Luciano
1978 — Marketing bancário — análise, planejamento, processo decisório.
São Paulo. Editora Atlas.
- YOUNG, Jordan M.
1973 — Brasil 1954/1964. Fim de um ciclo civil.
Trad. Milton Persson.
Rio de Janeiro. Editora Nova Fronteira.

PERIÓDICOS

- “O ESTADO DE SÃO PAULO” — São Paulo. 1956/1982.
- “SENHOR. POLÍTICA, ECONOMIA E NEGÓCIOS” — São Paulo. 1981/1983.

FONTES DE DADOS

- EMBRAESP — Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio. Preços de terrenos, cartas e estudos especiais.
- FGV — Fundação Getúlio Vargas. Dados de inflação (IGP), INPC e ORTN.

DOCUMENTAÇÃO CARTOGRÁFICA

- SEPLAN — Secretaria de Economia e Planejamento do Estado de São Paulo. Sistema Cartográfico Metropolitano da Grande São Paulo.
Projeto GEGRAN.
Escala 1:10.000
Escala 1:2.000