

# 16ª Conferência Internacional da LARES

São Paulo - Brasil  
29 e 30 de setembro de 2016



## Territórios da verticalização: notas sobre a expansão e a compactação da cidade de São Paulo

Eduardo Della Manna

SECOVI-SP – R. Dr. Bacelar, 1034 – Brasil – [edumanna@uol.com.br](mailto:edumanna@uol.com.br)

### RESUMO

Compreender o comportamento e a lógica da produção imobiliária é um dos papéis fundamentais do planejamento urbano, ao pretender intervir, de alguma forma, no mercado imobiliário, propondo a sua regulação e evitando que sua livre atuação leve a resultados urbanísticos indesejados. Nesse sentido, para o estabelecimento de formas eficazes de intervenção, é absolutamente necessário conhecer como os agentes do capital imobiliário atuam e reagem às normas e leis que o regulamenta.

Esta pesquisa pretende contribuir para um melhor entendimento do processo de verticalização na cidade de São Paulo, para uma melhor compreensão da lógica territorial da produção imobiliária formal paulistana e para a produção de um conhecimento que possa melhor subsidiar a concepção, a formulação e a prática do planejamento e da gestão urbana das cidades brasileiras.

**Palavras-chave:** produção imobiliária, mercado imobiliário, planejamento urbano, verticalização, zoneamento.

# 16ª Conferência Internacional da LARES

São Paulo - Brasil  
29 e 30 de setembro de 2016



## Areas of urban verticalization: notes on the growth and compaction of the city of São Paulo.

### ABSTRACT

To understand the behavior and the logic of the real estate development is one of the main roles of the city planning that intends to interfere, in some way, in the real estate market in order to give it balance, avoiding free actions that could lead to undesirable urban results. Thus, for this purpose, in order to establish effective forms of intervention it is absolutely necessary to know how the actors directly involved behave and react to the standards and laws in force.

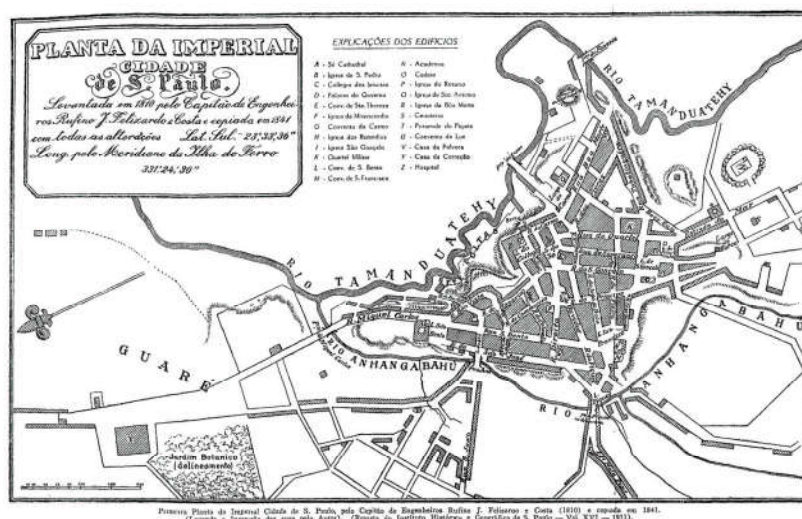
The aim is to allow a better understanding of the verticalization process of the city of São Paulo and a better comprehension of the territorial logic of São Paulo's real estate development. As other researchers – who also studied the issues related to the city intra-urban development or had the real estate development as the background of their works – this paper tries to contribute to the generation of a knowledge that could better subsidy the conception, the formulation and the practice of planning and urban management of the Brazilian cities.

**Keywords:** real estate development, real estate market, urban operations, city planning, space location.

A Planta da Imperial Cidade de São Paulo, de 1810 [Fig. 1], retrata a reduzida extensão da cidade àquela época. Langenbuch (1971) aponta que, naquele momento,

[...] a parte compacta da cidade ainda se restringia à extremidade do esporão que constitui o interflúvio Tamanduateí-Anhangabaú, e que corresponde à parte antiga do atual centro paulistano. As atuais ruas Brigadeiro Tobias, São João, Sete de Abril, Consolação, Santo Amaro e Glória constituíam eixos de urbanização que prolongavam linearmente a cidade em algumas direções, sem contudo atingir grandes distâncias (LANGENBUCH, 1971, p. 9).

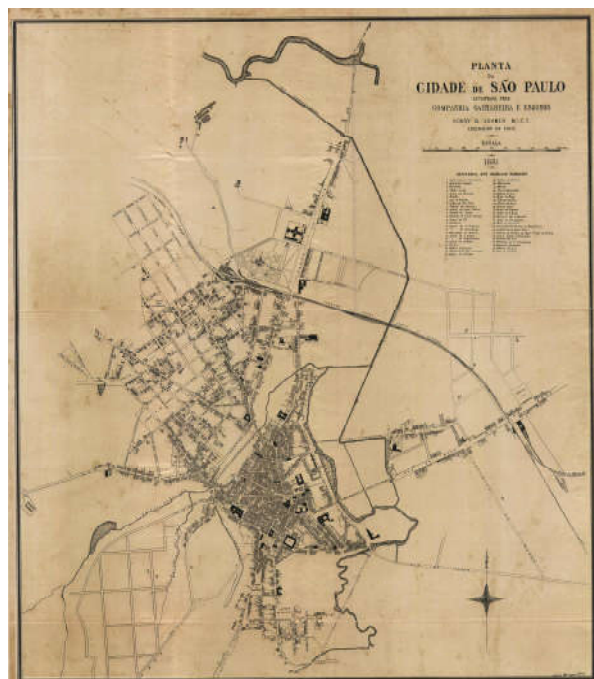
Figura 1: Planta da Imperial Cidade de São Paulo -1810



O Brás não passava de bairro ainda em desenvolvimento embrionário, separado da cidade pela várzea do Tamanduateí, na região hoje ocupada pelo Parque D. Pedro II.

A Planta da Cidade de São Paulo, de 1881 [Fig. 2], no entanto, já mostra um certo desenvolvimento dos atuais distritos de Santa Ifigênia, Luz, Liberdade e República. Mesmo distritos hoje muito próximos ao centro - confundindo-se, inclusive, com este -, como Bela Vista, Santa Cecília, Bom Retiro, Canindé e Mooca, ainda não existiam como tais, ainda guardando características rurais. “A cidade de São Paulo era circundada por um cinturão de chácaras, que além de fins agrícolas encerravam importante função residencial” (LANGENBUCH, 1971, p. 9).

Figura 2: Planta da Cidade de São Paulo - 1881



Gradativamente, através de um processo contínuo e difuso de expansão urbana, esse antigo cinturão de chácaras é anexado pela cidade, transformando-se em bairros e loteamentos territorialmente isolados da cidade propriamente dita. No entanto, tanto nesta, em seu conjunto, como naqueles, verifica-se, ainda, uma ocupação urbana efetivamente muito pouco densa.

Todavia, o crescimento de São Paulo

[...] determinou, como é natural, uma expansão do espaço urbano sobre as áreas rurais contíguas, que passara assim a integrar a cidade. Trata-se de um processo de “extensão urbana por aglutinação” que afetou sobretudo o “cinturão das chácaras”. O loteamento das chácaras originava os novos bairros que surgiam (LANGENBUCH, 1971, p. 79).

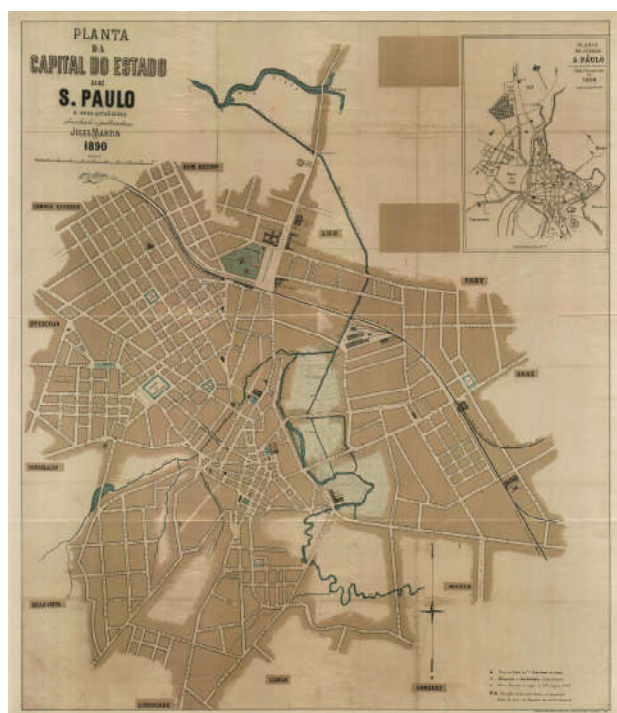
Confrontada com as plantas de épocas anteriores, a Planta da Cidade de São Paulo de 1881, de Henry B. Joyner, já nos mostra, no entanto, uma sensível expansão da cidade nas direções oeste e noroeste. O antigo Morro do Chá, situado entre o Vale do Anhangabaú e a Praça da República, que fôra arruado e loteado em 1876, já se achava bastante edificado, o mesmo sucedendo com o bairro de Santa Ifigênia. O bairro de Campos Elíseos, surto do loteamento da antiga Chácara do Campo Redondo, já se achava arruado em parte, mas ainda sem construções.

Ainda pelo confronto de plantas vemos que a expansão da cidade, embora em menor escala, se verificou também em outras direções. Assim é que ao bairro da Liberdade se acrescentaram dois novos quarteirões. No bairro do Brás a urbanização já ultrapassara, em 1881, as estações do Brás (da estrada de ferro Santos-Jundiaí) e do Norte (terminal da estrada de ferro do Norte, hoje estação Roosevelt, da Central do Brasil). À rua do Brás (hoje avenida Rangel Pestana) se juntara em direção paralela, ao Norte, a rua do

Gasômetro, igualmente constituindo um eixo de urbanização linear. A rua da Moóca e a rua Piratininga já se achavam traçadas, mas ainda não atraíram o povoamento urbano a suas margens. Por outro lado, nota-se que mesmo as porções mais densamente construídas dos novos bairros apresentavam grandes claros no interior dos amplos quarteirões, maiores que os do antigo núcleo, havendo também grandes extensões de frente de rua que permaneciam vazias. O antigo núcleo, na colina entre o Tamanduateí e Anhangabaú, se destacava do conjunto da cidade por seu caráter compacto, com quase todo o espaço ocupado por construções (LANGENBUCH, 1971, p. 79).

A planta de Jules Martin, retratando a situação em 1890 [Fig. 3] - apenas nove anos decorridos da planta de Joyner -, assinala considerável expansão. Já aparecem arruados os distritos de Bela Vista, Vila Buarque e Santa Cecília, a área situada entre a Luz e o Brás e parte do Bom Retiro. “Raffard visitando São Paulo no ano supracitado salienta que ‘na Paulicéa já não há mais quem se preocupe com as distâncias’” (LANGENBUCH, 1971, p. 79).

Figura 3: Planta da Capital do Estado de São Paulo -1890



No entanto, se até a década de 1870, do ponto de vista da composição da riqueza, a propriedade imobiliária era muito pouco relevante, a partir daí - conforme Sampaio (1994) e Rolnik (1997) -, a instabilidade das atividades ligadas à economia cafeeira, aliada aos percalços que os industriais enfrentavam com a concorrência internacional e com as oscilações das políticas cambial, monetária e fiscal, leva-os a aplicação de capital em imóveis. Esse tipo de investimento, seguro e isento de riscos, influirá, decisivamente, na definição dos imóveis urbanos como estratégia para diversificação de investimentos. “Comerciantes, fazendeiros, industriais, banqueiros, políticos, ‘capitalistas’ aplicavam seus excedentes em atividades imobiliárias” (SAMPAIO, 1994, p. 19).

Rolnik relata:

Tal mercado se constituiu a partir dos elementos que compunham a geografia imobiliária do final do Império: os sobrados do Triângulo, entremeados com pequenas casas, lojas e armazéns; as chácaras nos arredores da cidade, onde residiam - permanentemente ou temporariamente - as famílias abastadas e as áreas ocupadas por chacareiros e sitiantes que abasteciam a cidade com sua produção. Além da mudança de uso e intensidade de ocupação de velhas propriedades, uma febre de construções novas e loteamentos tomou conta da cidade, configurando uma curva ascendente de novos empreendimentos e valorização da terra praticamente ininterrupta até a eclosão da Primeira Guerra Mundial. Os dados disponíveis dão um retrato do frenesi imobiliário que tomou impulso na última década do século XIX e avançou vorazmente durante a primeira década do século XX. Em 1840, a cidade contava com 1 843 prédios; durante os trinta anos seguintes, em média 25 novos prédios por ano seriam acrescentados. Entre 1872 e 1886, essa média subiu para 310 prédios por ano; entre 1886 e 1893, a média saltou para 1 613, mantendo-se relativamente estável em torno dessa marca até 1909 quando começou novamente a elevar-se até atingir 5 591 novas construções em 1913 (ROLNIK, 1997, p. 103).

Comentando a fisionomia urbana da cidade, nos primórdios do século XX, Somekh (1997) indica que “São Paulo, até 1916, era praticamente uma cidade horizontal, com 92,3% de casas térreas e assobradadas. De um total de 54.818 prédios, 3.989 eram de um andar e 243 de mais de um andar. Ao todo, 4.232 prédios altos, ou seja, 7,7% do total” (SOMEKH, 1997, p. 40)<sup>1</sup>.

O processo de verticalização, por sua vez, iniciado por volta de 1910, assume maior intensidade na década seguinte (ROLNIK; KOWARIK; SOMEKH, 1990, p. 110 e SOMEKH, 1997, p. 65). Seu surgimento, a exemplo de outras grandes metrópoles mundiais, esteve estreitamente vinculado não só às novas necessidades da divisão técnica do trabalho e ao novo padrão de desenvolvimento tecnológico do século XX<sup>2</sup>, mas, fundamentalmente, ao aproveitamento intensivo da terra urbana, isto é, à necessidade de otimização dos terrenos urbanos situados nas áreas centrais, já supervalorizados em relação ao resto da cidade<sup>3</sup>. Esse início da verticalização, no entanto, é constituído apenas por edifícios de escritórios localizados na sua região mais central<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Conforme PESTANA (1920 apud MÜLLER, 1958, p. 150), em 1919, para um total de 58.698 prédios, a cidade não contava com mais de 340 edifícios de mais de um andar.

<sup>2</sup> Conforme SOMEKH (1997, p. 20 e 73), a regulamentação do uso de elevadores, bem como a disseminação da utilização de estruturas em concreto armado, ainda na década de 1920, contribuem, definitivamente, para o crescimento da verticalização - tanto em quantidade como em altura. As estruturas em concreto armado passam a ser largamente utilizadas, após a inauguração da primeira fábrica de cimento Portland, em 1924, no bairro de Perus.

<sup>3</sup> Conforme ROLNIK (1997, p. 101), o crescimento demográfico e a diversificação econômica - que se intensificaram a partir do último quarto do século XIX -, acirraram a disputa por localizações na cidade, gerando um promissor mercado de terras e de aluguel de edificações.

<sup>4</sup> SOUZA (1994, p. 61) e SOMEKH (1997, p. 83) apontam, como marco da verticalização na cidade de São Paulo, a construção, em 1912, da Casa Médici, edifício de nove andares, de escritórios e estabelecimentos comerciais,

Essa tendência só irá transformar-se, significativamente, a partir da década de 1940, quando a verticalização assume um caráter mais tipicamente residencial, passando a ocupar, num primeiro momento, os bairros mais próximos ao Centro, expandindo-se progressivamente no sentido Sudoeste, onde localizaram-se os principais investimentos públicos em sistema viário, com a concretização de muitas obras previstas no Plano de Avenidas, de Prestes Maia, publicado em 1930<sup>5</sup>.

Campos e Somekh (2002) apontam para o fato que a estrutura viária radial-perimetral proposta no referido Plano - com seu caráter centrípeto e indefinidamente ampliável -, amparou e direcionou, indiscutivelmente, o crescimento vertical - e mesmo horizontal -, da cidade, transmitindo-lhe impulso adicional.

Para Maia, o crescimento é um aspecto essencial da realidade paulistana, a ser organizado e articulado, e não um problema a ser contido; a própria estrutura radial salienta a possibilidade de expansão permanente. Os eixos viários radiais a serem abertos deveriam estimular a verticalização fora da área central (CAMPOS e SOMEKH, 2002, p. 64).

Ao analisar o fenômeno da verticalização, na cidade de São Paulo, Somekh (1987) define cinco períodos: (I) a influência européia – 1920/1940; (II) a influência americana – 1940/1957; (III) a influência do automóvel – 1957/1967; (IV) a influência do BNH – 1967/1972; e, (V) a influência do zoneamento – 1972/1979<sup>6</sup>.

No primeiro período (a influência européia-1920/1940), a cidade reproduzia, predominantemente, padrões europeus no espaço urbano. A verticalização, neste momento, era um fenômeno tipicamente central - mas já em processo de expansão para os bairros imediatamente lindeiros -, e predominantemente de escritórios (70% dos edifícios localizavam-se no centro e 30% em bairros próximos, 65% do total de edifícios eram utilizados pelo setor terciário). Embora incipiente, a verticalização localizava-se, fundamentalmente, no triângulo histórico e no chamado Centro Novo.

No início da década de 1940, no entanto, a verticalização residencial também já irá expandir-se

projetado pelo arquiteto Cristiano Stockler das Neves e situado na esquina da Ladeira Dr. Falcão com a Rua Líbero Badaró.

<sup>5</sup> O tema central do Plano de Avenidas, de Prestes Maia - que retoma e dá continuidade a uma idéia já proposta no início da década de 1920, por João Florence de Ulhoa Cintra -, é a remodelação e a extensão do sistema viário da cidade de São Paulo, de forma a se estruturar como um sistema radial-perimetral, isto é, um “perímetro de irradiação” constituído por um anel viário em torno do centro da cidade, um segundo anel, traçado sobre o leito das linhas férreas já existentes, e um terceiro - chamado de *parkways* e compostos pelas marginais Tietê e Pinheiros, seguindo pelas cabeceiras do Ipiranga e descendo o vale do Anhangabaú -, aliado a um sistema de vias traçadas a partir do referido perímetro de irradiação em direção a todos os quadrantes da cidade e estabelecendo as ligações entre as três perimetrais. Leme (1999, p. 393) destaca como importante, o fato que o Plano de Avenidas “[...] tem uma concepção de cidade implícita no projeto de sistema radial perimetral, na preferência por um sistema de transporte em superfície e na proposta de expansão do centro histórico”. Ainda de acordo com essa autora, a execução das obras previstas no Plano de Avenidas transformou a estrutura urbana da cidade, consolidando um padrão periférico de expansão apoiado no tripé: loteamento clandestino, autoconstrução e transporte por ônibus (1999, p. 394).

<sup>6</sup> Somekh entende e define a verticalização como “[...] o resultado da multiplicação do solo urbano possibilitada pelo elevador” (1997, p. 82).

“[...] para o largo do Arouche e imediações, nos bairros de Santa Ifigênia e Higienópolis, Liberdade, **com mais intensidade marcando a extensão rumo ao vetor sudoeste**. Nesse período, outra frente de verticalização aparece no eixo da avenida Paulista, como é o caso de um edifício na praça Oswaldo Cruz, de Alberto Byington” (SOMEKH, 1997, p. 142-143, grifo meu).

Os modelos de renovação urbana, até então praticados na cidade, ainda identificavam-se com a cultura urbanística europeia do século XIX, “[...] cuja imagem se vinculava ao maior exemplo de transformação urbana oitocentista, os *travaux* de Haussmann em Paris - embora não chegasse a assumir o alcance e a profundidade das realizações haussmannianas propriamente ditas (CAMPOS, 2002, p. 135)”, amparando-se na remodelação de áreas urbanas centrais - eleitas para constituir os novos pólos de prestígio e poder -, e na conseqüente renovação da ocupação imobiliária.

A transformação era viabilizada com a abertura de amplas ruas retilíneas, por meio de demolições, alargamentos e correções de alinhamento. Casinhas e sobrados eram substituídos por prédios de alguns andares que ocupavam as divisas do lote, marcados pela arquitetura eclética, com preferência pela continuidade das fachadas, e, sempre que possível, formando perspectivas assinaladas por marcos ou edifícios monumentais (CAMPOS, p. 135 e 136).

Nesse momento, no entanto, um grupo de engenheiros e de engenheiros-arquitetos, articulados em torno da Escola Politécnica, do Grêmio Politécnico, da Escola de Engenharia Mackenzie e do Instituto de Engenharia, já começava a discutir e a propor uma ampla revisão da legislação edilícia que pudesse amparar e conciliar o aproveitamento intensivo do solo e a provisão de espaços de qualidade, trazendo uma estética coerente com as aspirações de modernidade urbana e metropolitana que legitimavam o recurso à verticalização. Apesar da Prefeitura já contar com considerável repertório legislativo<sup>7</sup>, impunha-se, no entanto, uma consolidação dessa matéria. Além disso,

De acordo com as concepções higienistas vigentes desde o século XIX, a salubridade dos cômodos era garantida por cubagens mínimas de ar (30 ou 40 m<sup>3</sup> para cada ocupante de um aposento). Isso levava à adoção de altos pés-direitos mínimos (entre 4 e 5 metros) pelas posturas municipais. Para o novo higienismo dos urbanistas modernos, como Vítor Freire e Alexandre de Albuquerque, tais princípios eram equivocados: mais importante que a cubagem seria a insolação e a ventilação adequada das habitações, otimizando o tamanho e a orientação das janelas e evitando a ocupação excessiva dos terrenos.

---

<sup>7</sup> Para uma cronologia detalhada da legislação de zoneamento do Município de São Paulo, no período compreendido entre 1886 e 1972, ver o Quadro Nº 1, em: NERY JR., José Marinho. *Um século de política para poucos: o zoneamento paulistano 1886-1986*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002. Disponível em: <<http://jmarinho.sites.uol.com.br/anexo1.html>>. Acesso em: 18 jun. 2009.



Para isso, era imperativo estabelecer recuos e alturas máximas para as edificações, proporcionais à largura das vias, e regulamentar as dimensões de pátios e outras áreas livres internas do lote em função da orientação solar e da altura do prédio. Em compensação, os pés-direitos mínimos poderiam ser reduzidos, desde que os aposentos fossem ventilados e recebessem luz solar direta durante todo o ano (CAMPOS, 2002, p. 217).

Com a reformulação, em 1916, do Código Sanitário do Estado de São Paulo - que, entre outras providências, reduziu o pé-direito mínimo para 3 metros -, impôs-se a revisão da legislação edilícia municipal. Em 1918, foi apresentada uma nova proposta para o novo código municipal, que representava “[...] nada menos do que uma revolução urbanística” (CAMPOS, 2002, p. 221) na cidade. Não se tratava apenas da defesa de novos padrões higiênicos baseados na insolação e na ventilação; usava-se o argumento higienista para justificar a regulação da propriedade privada. Considerava-se “[...] imperativa uma regulamentação abrangente e minuciosa das construções, somada à restrições dos volumes permitidos para aproveitamento imobiliário” (CAMPOS, 2002, p. 220). Através de um maior controle das edificações - regulando sua volumetria, suas aberturas, sua orientação - e de outros fatores diretamente ligados ao aproveitamento imobiliário - como a altura dos edifícios e a ocupação dos lotes -, acreditava-se que seria obtida uma maior adequação com a denominada cidade salubre.

A redução dos pés-direitos, aumentando o número de andares sem elevar os edifícios, seria recurso importante para compatibilizar tais interesses. Ao mesmo tempo, recuos em relação às divisas do lote permitiriam maior altura sem prejudicar a insolação. No lugar dos volumes compactos construídos no alinhamento, típicos da cidade “haussmanniana”, seriam preferíveis prédios mais recortados e recuados (CAMPOS, 2002, p. 220).

No final de 1918, a proposta elaborada, entre outros, por Vítor da Silva Freire, Alexandre de Albuquerque e Ricardo Severo, e apresentada pelo Instituto de Engenharia

[...] estipulava alturas máximas proporcionais à largura das ruas, em proporção crescente nas zonas mais centrais, conforme a relação recomendada por Freire. Aplicava também seu princípio de limitar o número de pavimentos, definindo uma tabela pela qual esse limite variava de acordo com a largura da rua e com a zona em questão. No “triângulo comercial”, área de máxima verticalização, ruas entre 9 e 12 metros admitiriam prédios com até quatro pavimentos; entre 12 e 15 metros, seis pavimentos; e somente nas ruas maiores de 15 metros seria permitido o teto absoluto de nove pavimentos. Além disso, independentemente de zona, largura da rua ou número de pavimentos, nenhuma edificação no município poderia ultrapassar 30 metros de altura (CAMPOS, 2002, p. 222).

No entanto, essas restrições ao aproveitamento imobiliário contrariavam os interesses fundiários predominantes: após dois anos de debates, o novo Código de Obras, finalmente aprovado no final de 1920, era uma versão substitutiva do projeto inicial apresentado por Vítor Freire. Prevaleceram muitas das sugestões de cunho sanitaria, porém não adotava seu princípio de limitar rigidamente o gabarito dos edifícios. Apenas a zona central da cidade ficou sujeita aos limites de altura, e estes eram bastante liberais (Lei Municipal nº 2.332, de 9/11/1920): não se estabelecia número máximo de pavimentos, podendo os prédios se elevarem de acordo com a

largura da rua. Os impactos dessa decisão foram imensos, em termos de volumetria e paisagem urbana, pois, no lugar de uma zona central compacta e homogênea - com blocos variando entre cinco e nove pavimentos -, seriam possíveis prédios altos e arranha-céus.

No lugar de massas edificadas contínuas definindo os quarteirões, teríamos volumes com alturas díspares, de lojas baixas a torres com dezenas de andares. Em vez de distribuir as pressões de adensamento, o aproveitamento imobiliário poderia ser concentrado nos pontos mais valorizados, mantendo alturas baixas em outros trechos da área central (CAMPOS, 2002, p. 225).

Pouco tempo depois, lançando mão da Resolução Municipal 171, de 29/01/1921 - que fixou índices mais restritivos fora da área central -, a Prefeitura impôs um teto máximo de 14 metros de altura para edifícios nas demais zonas, inviabilizando, assim, qualquer iniciativa de verticalização fora da área central. Seu propósito era manter uma estrutura urbana em que o adensamento limitava-se ao coração da cidade, preservando o caráter horizontal dos bairros<sup>8</sup>. Nos anos seguintes, as possibilidades de construção em altura, abertas pelo Código de 1920, logo seriam concretizadas por edifícios bastante representativos, entre eles o Martinelli (1926-1930).

No entanto, para novos arruamentos no entorno da área urbanizada da cidade, a legislação, aprimorada em seguida pela Lei de Loteamentos, de 1923, previu construções unifamiliares isoladas nos lotes; por esse modelo, a verticalização teria, principalmente, caráter terciário, concentrando-se, fundamentalmente, na área central. Anhaia Melo, autor da referida lei (Lei 2.611/1923), manifestava-se contra a extensão desmesurada da cidade.

Em 1928, é apresentada à Câmara Municipal uma nova proposta de Código de Obras - único e mais abrangente -, que combinava o padrão aprovado em 1920 com a Lei de Loteamentos, de 1923, e com os diversos adendos a esses instrumentos. Após intensa polêmica envolvendo partidários e adversários da possibilidade de verticalização fora da área central, é aprovado, em 1929, o Código de Obras Arthur Saboya (Lei 3.427, de 19 de novembro de 1929). Pelo seu artigo 142, nos edifícios construídos no alinhamento das vias públicas da zona central a altura mínima seria de 5 metros; de no máximo 2 vezes a largura da rua quando esta fosse de até 9 metros, de no máximo 2,5 a largura da rua quando esta fosse de 9 a 12 metros; e de no máximo 3 vezes a largura da rua quando esta fosse maior de 12 metros. O artigo 144 estabelecia, ainda, que, fora da área central, a altura dos edifícios seria de, no máximo, 1,5 vezes a largura da via.

Embora ainda vinculada à largura da rua, estava aberta, portanto, a possibilidade de verticalização fora da área central da cidade. Revisto e ampliado nos anos seguintes, o Código Arthur Saboya consolida-se em 1934<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> Campos afirma que “Tal postura pressupunha consolidar o modelo de ocupação formado por um núcleo comercial na colina histórica, cercado por bairros horizontais e subúrbios residenciais. Não se cogitava, nessa visão, da possibilidade de crescimento vertical fora do centro histórico, ou de expansão terciária para além da zona central. Os novos bairros seriam todos, de preferência, subúrbios-jardim; os novos prédios altos estariam todos, evidentemente, concentrados sobre o ‘triângulo’. São Paulo seguiria sendo a ‘capital do café’: movimentada e pujante sobre a colina, aprazível em seus arrabaldes” (CAMPOS, 2002, p. 227).

<sup>9</sup> Comentando o Código Arthur Saboya, Morse (1970) diz que “Tal como as velhas ‘Leyes de Indias’ do império colonial espanhol, o Código é um amálgama descoordenado de advertências amplas e ambíguas (trazendo sempre a condição ‘sempre que fôr possível’) e minúcias restritivas e sem imaginação. Tem sido criticado por muitos motivos: falta de um plano coerente de zoneamento; provisões inadequadas para aprovação de plantas e fiscalização

Neste período, porém, o Poder Público já começa a se preparar para investir, efetivamente, no sistema viário. O Plano de Avenidas, proposto por Prestes Maia, começa a ser implantado; o “Perímetro de Irradiação”, envolvendo o centro já congestionado, provoca e incentiva sua expansão. Até a década de 1940, os automóveis eram poucos e importados, os transportes coletivos deficientes; o sistema de bondes havia gerado um padrão de urbanização bastante denso. Tornava-se necessária a proximidade da população aos locais de trabalho, de comércio e serviços, o que acabou condicionando a verticalização residencial nos bairros lindeiros ao centro, que se intensifica bastante no período seguinte.

Langenbuch (1971), comentando as várias características assumidas pela evolução metropolitana naquele momento nos informa que, em números absolutos, a expansão metropolitana já superava todo o desenvolvimento anterior, provocando a urbanização e a suburbanização de extensas áreas.

A porção da cidade já urbanizada em 1940 conhece uma acentuada compactação; os loteamentos aí compreendidos passam a ser intensamente edificadas. A porção dos lotes não ocupados diminui sensivelmente por toda a parte. O crescimento vertical é intenso em várias partes da cidade (LANGENBUCH, 1971, p. 257).

Monbeig (2004), em texto de 1949, também comenta que

As distâncias entre a periferia e o núcleo central tornaram-se tão grandes que surgiu a preferência de morar na cidade, em vez de ter que enfrentar longos trajetos, desconfortáveis e onerosos. Assim, a consolidação das densidades nos bairros centrais pode ser vista em primeiro lugar como consequência de uma expansão desmesurada da aglomeração urbana. Os loteamentos da periferia ficam a mais de dez quilômetros do centro da cidade de São Paulo, e tornou-se comum ter que se deslocar entre seis e oito quilômetros para ir do domicílio ao local de trabalho. O problema da distância tornou-se mais grave durante os anos da Guerra, quando tanto os transportes coletivos como os individuais passaram a ser mais deficientes. Para a massa da população, a única solução foi se amontoar ainda mais nos cortiços do Brás, ou nas lamentáveis casas do Bexiga. Já os mais ricos puderam optar, não sem esnobismo, pela mudança para prédios de apartamentos.

Por volta de 1935, alguns já haviam sido construídos na Avenida São João; mais tarde apareceram outros ao redor e nas proximidades da Praça da República, nas novas ruas que ligaram ao Largo do Arouche. E, com a moda pegando, os imóveis coletivos acabaram penetrando os bairros residenciais, como o de Higienópolis, a Avenida Paulista e ruas vizinhas, e, mais longe ainda, os Jardins Paulista e Paulistano. Durante os últimos

---

da construção; tratamento defeituoso dos problemas de higiene e segurança públicas; regulamentação deficiente do loteamento; e ausência de qualquer critério estético. Um arquiteto referiu-me que o Código proscreve certas soluções modernas em construção, as quais em higiene e conforto são na verdade superiores as suas próprias normas (MORSE, 1970, p. 366 e 367).

cinco anos houve profundas transformações nas habitações urbanas de São Paulo.

Após ter crescido em extensão, São Paulo começou a expandir-se para o alto. Uma segunda camada de edifícios passou a dominar o antigo casario. Enquanto os prédios de apartamentos encontram-se nas proximidades do Centro, os arranha-céus do mais puro estilo norte-americano têm florescido na própria área central, onde se localizam as sedes das maiores empresas. Por falta de espaço, pelo encarecimento dos terrenos, e também pelo desejo de imitar Chicago, os paulistanos adotaram a construção vertical dos arranha-céus (MONBEIG, 2004, p. 88 e 89).

O segundo período definido por Somekh (1987) - [a influência americana – 1940/1957] -, é marcado por uma verticalização predominantemente residencial e já localizada em bairros próximos ao centro. Em 1957, 29% dos edifícios estavam localizados no centro e o restante em outros 19 bairros, invertendo a situação do período anterior, quando 70% dos edifícios estavam no centro e os demais distribuídos por seus outros bairros. Na área central, a ocupação do solo já era, praticamente, total; o aproveitamento dos terrenos era intenso em relação aos coeficientes médios do período anterior. Esse crescimento vertical expande-se como um bloco em torno da área central. Devido às constantes crises na área de transportes - que dificultava o acesso ao centro -, e ao aumento dos preços fundiários dos imóveis aí já localizados, verifica-se, então, um progressivo adensamento de bairros mais próximos.

Em 1941, é inaugurada a primeira fase do anel de irradiação do centro - no âmbito do Plano de Avenidas de Prestes Maia -, com a entrega da Avenida Ipiranga. No mesmo ano são também inaugurados a Avenida 9 de Julho e o Jockey Clube, no bairro de Cidade Jardim.

Promulgado em 1940, o Decreto-Lei Municipal Nº 41, do prefeito Prestes Maia, estabelecia novos padrões para os edifícios a serem construídos na Avenida Ipiranga e enterrava “[...] definitivamente os limites de altura preconizados na cidade desde os tempos de Vítor Freire, do ‘padrão municipal’ de 1920 ao Código Artur Sabóia[...]” (CAMPOS, 2002, p. 585).

No lugar das alturas máximas estipuladas pela legislação anterior, na avenida Ipiranga haveria uma altura mínima de 39 metros no alinhamento. Em pavimentos recuados, a altura dos prédios poderia ser ainda maior: 52 metros no primeiro corpo escalonado, 75 metros no segundo, 115 metros no coroamento. Essa sobrelevação seria feita mediante recuos de todos os lados: empenas nuas eram proibidas. Nas esquinas de logradouros com largura mínima de 30 metros, os edifícios poderiam atingir 135 metros de altura. Lembre-se que em 1918 Vítor Freire havia proposto um teto máximo de 30 metros para qualquer em São Paulo e que o Código Artur Sabóia estabelecia um teto de 80 metros, mesmo assim só possível nas vias mais largas. A possibilidade de chegar a 135 metros no cruzamento entre avenidas seria aproveitada anos mais tarde pelo edifício Itália, com seus 40 andares na esquina da Ipiranga com a São Luís.

No prazo de nove anos, todos os “prédios obsoletos ou mesquinhos atualmente existentes”, deveriam ser substituídos por prédios com 39 metros de altura no alinhamento, sob pena de uma majoração de 20% no imposto territorial e predial. Favores especiais seriam concedidos aos

prédios que criassem “recuos, galerias, colunatas ou arcadas, equivalentes a uma ampliação dos passeios, utilizáveis para mesas de café, bares, etc.” (CAMPOS, 2002, p. 586).

Percebe-se, também, o estreito vínculo estabelecido por Prestes Maia entre a possibilidade de verticalização e a criação de grandes conexões viárias. Desde os anos 1920, as camadas da população de mais alta renda haviam eleito o automóvel como meio preferencial de locomoção urbana: o rodoviarismo ganhava impulso em São Paulo.

Após a Avenida Ipiranga, esse impulso verticalizador era estendido ao restante do perímetro de irradiação e a outras avenidas. Em fevereiro de 1941, o Decreto-Lei Nº 75 definia as alturas mínimas e os regulamentos volumétricos que seriam aplicados à Avenida Nove de Julho, dividida nos segmentos central, comercial intermediário e residencial. Em maio de 1941, outro decreto de Prestes Maia (Decreto-Lei Nº 92) definia os termos para a verticalização no restante da cidade, ampliando os limites da “zona central” - onde, desde 1920, a relação entre a altura do prédio e a largura da rua já era mais generosa - para abranger todo o circuito abarcado pelo perímetro de irradiação, mais o trecho inicial da Avenida Nove de Julho. As alturas permitidas nos alinhamentos foram reduzidas, em relação às do Código Artur Sabóia, para duas vezes a largura da rua, em vias menores de 12 metros, e de duas vezes e meia em vias mais largas. A altura máxima dos edifícios na zona central, obtida mediante escalonamento, nos termos do Código, que antes ia de 50 a 80 metros, passaria a ser de 40 metros, nas ruas de largura até 12 metros; de 60 metros, em vias que tivessem entre 12 e 18 metros; e 80 metros, nas ruas de largura igual ou superior a 18 metros. A partir de 40 metros haveria também recuos laterais.

Avenidas radiais e perímetro de irradiação concentrariam os prédios altos, dando origem a conjuntos homogêneos, regidos por parâmetros volumétricos. O crescimento vertical deveria ocorrer na forma de conjuntos homogêneos ao longo das novas artérias.

A inauguração do novo Viaduto do Chá simboliza a consolidação da expansão do centro tradicional de São Paulo. Por volta dos anos 1940, a ocupação do outro lado do Vale do Anhangabaú ratificava as transformações que a área vinha sofrendo desde os anos 1920; o Plano de Avenidas, de 1930, já previa uma destinação nobre para toda essa região - com o realinhamento de vias e a criação de bulevares -, transformando a paisagem nas adjacências da Praça da República mais de acordo com uma representação de metrópole emergente.

Na chamada ‘cidade nova’, edifícios em altura deveriam atestar o surgimento de um novo pólo de negócios e serviços na estrutura da área central de São Paulo. A verticalização fazia parte de uma estratégia de criação de uma imagem de modernização do centro da cidade” (SEGAWA, 1997, p. 185).

Comentando as transformações urbanísticas deste período – consequência direta da nova legislação edilícia introduzida pelo Decreto-Lei Municipal nº 41, de 1940, de Prestes Maia -, Campos (2002) afirma:

Era clara a intenção de criar um ambiente metropolitano e moderno na avenida Ipiranga, com arranha-céus, galerias comerciais e cafés, traindo usos de prestígio por meio de cuidadoso tratamento arquitetônico a ser imposto aos edifícios e ao ambiente urbano. Tal visão contrastava com a ocupação existente na rua Ipiranga e na praça da República, onde

predominavam as casinhas térreas e o clima interiorano (CAMPOS, 2002, p. 587).

Meyer (1991), por sua vez, ao registrar o caráter metropolitano que a cidade assume nesse período<sup>10</sup>, aponta que “[...] a verticalização é um dado eloquente e mais do que qualquer outro atestava a mudança, a vitalidade do processo econômico e a modernidade metropolitana” (MEYER, 1991, p. 31). Embora os anos 1950 sejam considerados o período no qual São Paulo consolidou-se como metrópole, foi nas décadas imediatamente precedentes que se situaram as raízes desse processo de transformação urbanística<sup>11</sup>. A verticalização não visava apenas a otimização dos investimentos imobiliários, mas, também, a representação simbólica da modernização urbana - por meio do arranha-céu -, enquanto marco do progresso da cidade e de sua inserção no contexto internacional (SOMEKH, 1997, p. 116).

Por volta de 1950, expressivo crescimento vertical já é visível, em blocos, em bairros como Vila Buarque e Santa Cecília, mas também na Avenida Paulista e suas vizinhanças.

Comentando sobre a compactação e o grande crescimento da cidade - em seu domínio propriamente urbano -, verificados neste período, Langenbuch (1971, p. 179) afirma que, assim como em períodos anteriores, esse crescimento materializava-se, sobretudo, através de três processos: (I) compactação da área edificada; (II) expansão da área edificada sobre porções dos arredores que não tinham conhecido um desenvolvimento suburbano expressivo; e, (III) expansão da área edificada sobre porções dos arredores significativamente suburbanizados, compreendendo a absorção de numerosos núcleos suburbanos.

A compactação da cidade se verifica, por um lado, através do acentuado crescimento vertical no Centro e em vários bairros próximos: Santa Ifigênia, Campos Elíseos, Santa Cecília, Vila Buarque, Higienópolis, Consolação, Vila América, Paraíso, Liberdade, Aclimação e em menor escala em outros: Vila Mariana, Cambuci, Brás, mas abrangendo mesmo bairros mais afastados, entre os quais se destacam aqueles cujas porções centrais se estruturam em “subcentros”: Santana, Penha, Pinheiros, Lapa.

Por outro lado, vários bairros, que apresentavam pequena densidade de edificações, passam a conhecer uma ocupação mais efetiva, desaparecendo paulatinamente os terrenos baldios, antes tão numerosos. É o que se verificou em Jardim Europa, Sumaré, Vila Clementino, Mirandópolis e em outros bairros.

---

<sup>10</sup> Em relação às transformações sócio-culturais - e seu reflexo no imaginário coletivo -, ocorridas na cidade de São Paulo, nesse período, ver, também: SEVCENKO, Nicolau. *Orfeu estático na metrópole: São Paulo, sociedade e cultura nos frementes anos 20*. São Paulo: Companhia das Letras, 1992; e, ARRUDA, Maria Arminda do Nascimento. *Metrópole e cultura: São Paulo no meio Século XX*. Bauru: EDUSP, 2001. Para um panorama das transformações urbanísticas mais gerais da cidade, nesse período, ver: CAMPOS, Candido Malta. *Os rumos da cidade: urbanismo e modernização em São Paulo*. São Paulo: SENAC São Paulo, 2002; e, SEGAWA, Hugo. *Prelúdio da metrópole: arquitetura e urbanismo em São Paulo na passagem do século XIX para o XX*. São Paulo: Atelier Editorial, 1999.

<sup>11</sup> Para uma periodização da formação metropolitana da cidade de São Paulo, ver: SOUZA, Maria Adélia Aparecida. *A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo*. São Paulo: Hucitec; Edusp, 1994, p. 35-57.

Finalmente, a compactação da cidade se verificou através da efetiva ocupação de loteamentos situados em pleno domínio urbano, encravados entre bairros já formados, mas que até 1940, e mesmo mais tarde ainda, não haviam conhecido nenhuma ocupação. Entre êstes se destacam o Parque da Moóca e o Planalto Paulista, hoje bastante edificadas. Com relação à área compreendida entre a Vila Ipojuca e o Sumaré (Jardim das Bandeiras, Sumarèzinho), ùltimamente tem se verificado o mesmo. A parte nova de Alto de Pinheiros e loteamentos vizinhos têm igualmente sido ocupada, mas esta área se destaca das acima citadas por ainda encerrar grandes porções pouco ocupadas ou inteiramente desocupadas, apesar de arruadas. Entre estas se destaca o loteamento “Boaçava”.

[...] o crescimento da cidade provoca também a expansão da área edificada sobre porções dos arredores que não chegaram a conhecer uma suburbanização significativa. Na realidade tais porções são escassas, pois na maior parte dos arredores paulistanos núcleos isolados precedem o avanço da massa urbana compacta (LANGENBUCH, 1971, p. 179).

Foram característicos desse período - mas, como veremos adiante, inviabilizados pela legislação municipal do período posterior -, os edifícios de *kitchenettes* que, por suas dimensões reduzidas, possibilitavam a apropriação de uma localização mais central, por parte de uma classe de mais baixa renda.

Se até aquele momento, tanto os escritórios, como os apartamentos, eram, predominantemente, alugados, começam, nesse período, a tornarem-se próprios. Surge uma significativa mudança nas condições de propriedade imobiliária em relação ao período anterior; além dos emergentes financiamentos das Caixas Econômicas e dos Institutos de Previdência, contribui para isso, definitivamente, a nova Lei do Inquilinato - promulgada, em 1942, por Getúlio Vargas -, que congelava os aluguéis por dois anos. Renovada consecutivamente, acabou por desestimular a aplicação de capital privado em imóveis de aluguel.

Conforme aponta Sampaio, essa lei contribuiu

[...] para acelerar uma tendência que já vinha se acentuando a partir dos meados da década de 20, com o aparecimento dos ônibus: a proliferação de loteamentos populares, onde os lotes eram vendidos em módicas prestações mensais, que variavam de 60 até 120 meses e aintensificação da autoconstrução. O que até há pouco tempo era vendido a alqueire, agora é negociado a metro quadrado [...] A partir dos meados dos anos 40, os loteamentos que haviam se iniciado nos anos anteriores, e que até essa época tinham ocupação rarefeita, passaram a se adensar (SAMPAIO, 1994, p. 26).

O modelo de expansão horizontal e vertical preconizado pelo Plano de Avenidas estava, portanto, perfeitamente sintonizado com as tendências emergentes relacionadas ao direcionamento da ocupação urbana.

No lugar de casinhas ou apartamentos de aluguel em bairros consolidados, a população trabalhadora deveria se instalar em moradias individuais próprias na periferia. O acesso aos lotes periféricos havia sido facilitado

pelo sistema de venda em prestações, oficializado em 1937. Pela política estado-novista, a posse da casa própria deveria transformar o inquieto proletariado urbano em uma classe conservadora de pequenos proprietários sem interferir na estrutura fundiária do país. Ao mesmo tempo, autoconstrução e congelamento dos aluguéis permitiam reduzir o impacto da habitação sobre o custo de reprodução da força de trabalho, evitando a necessidade de aumentar os salários no mesmo ritmo em que subia o custo de vida.

Na perspectiva dos investidores imobiliários, essa situação favorecia dois campos de oportunidades: a extensão dos loteamentos periféricos (já considerável em São Paulo, e que assumiria dimensões ainda maiores a partir de então) e a construção de grandes edifícios de apartamentos ou escritórios para renda, uma vez que os aluguéis novos não estavam congelados. Ambas as práticas encontravam alento nas intervenções de Prestes Maia, cujo modelo radial-perimetral facilitava a expansão da mancha urbana, enquanto novas avenidas abiam espaço para a verticalização terciária e residencial (CAMPOS, 2002, p. 597).

Subjacente a essa atitude estava o modelo de zoneamento esboçado no Plano de Avenidas, como vimos derivado de seu esquema radial-perimetral:

[...] arranha-céus comerciais ao longo do perímetro de irradiação e dos trechos iniciais das vias radiais; prédios de apartamentos nas vias perimetrais e radiais mais periféricas; áreas estritamente residenciais nos vãos dessa malha, adquirindo o caráter de unidades de vizinhança. Contudo, a aplicação efetiva desses termos exigiria uma regulamentação completa, que constituísse um verdadeiro zoneamento, em lugar de medidas parciais e proteção caso a caso (CAMPOS, 2002, p. 594).

No terceiro período - a influência do automóvel - 1957/1967 -, definido por Somekh (1987), o processo de verticalização passa a ser caracterizado, fundamentalmente, pela Lei 5.261, de 4 de julho de 1957, que pela primeira vez na cidade, e de forma abrangente, introduz o conceito de coeficiente de aproveitamento<sup>12</sup> e de área mínima de terreno por unidade, incorporando, simultaneamente, o tema da densidade construtiva e da densidade demográfica nas habitações verticais.

Aprovada na gestão do prefeito Adhemar de Barros - que tinha como titular de sua Secretaria de Obras, o engenheiro José Carlos de Figueiredo Ferraz, futuro proponente da Lei 7.805/1972, a primeira legislação abrangente de zoneamento de São Paulo e que, também, irá sobrevalorizar esse parâmetro de ocupação do solo -, a lei 5.261/57, de apenas quatro artigos, determinava, em seu primeiro artigo, que para os prédios comerciais o coeficiente de aproveitamento do lote não poderia ser superior a seis (6) e, para os edifícios de habitação coletiva (apartamentos ou hotéis), não superior a quatro (4).

O artigo 2º determinava que, além das disposições contidas no artigo anterior, os edifícios de habitação coletiva não poderiam ultrapassar a densidade residencial líquida de 600 pessoas por

---

<sup>12</sup> Coeficiente de aproveitamento do lote é a relação entre a área total construída e a área do respectivo lote.



hectare (6 pessoas/100 m<sup>2</sup>) e que cada habitação deveria corresponder a, no mínimo, 35 m<sup>2</sup> de área de lote. Determinava, também, em seu Parágrafo único que, no cálculo do número de pessoas, deveriam ser observados os seguintes índices: 2 (duas) pessoas em 1 (um) dormitório, 3 (três) pessoas em 2 (dois) dormitórios, 5 (cinco) pessoas em 3 (três) dormitórios e 7 (sete) pessoas em 4 (quatro) dormitórios.

O artigo 3º, por sua vez, dispunha que a área dos espaços livres para recreio público deveria corresponder a 20 m<sup>2</sup> por habitante, calculados na base de 5 pessoas por unidade residencial.

Percebemos, assim, de forma clara, dois aspectos de como a legislação urbanística irá determinar um novo padrão de ocupação vertical na cidade: o artigo 2º da Lei 5.261/57 definirá uma nova produção imobiliária - mais elitizada, com unidades com maiores dimensões e, na prática, inviabilizando um produto característico do período imediatamente anterior, os edifícios de *kitchenettes*; o artigo 3º da Lei 5.261/57, por sua vez, ocasionará o rompimento com o padrão de ocupação vertical denso e concentrado conhecido até então e insinuará quais os caminhos que seriam percorridos futuramente pela legislação urbanística e que já apontavam para uma desconcentração e para uma rarefação deste tipo de ocupação.

Como aponta Somekh (1987), esse novo padrão de ocupação verticalizada, mais extensivo e limitador do aproveitamento dos lotes urbanos, está absolutamente correlacionado com outros dois fatos ocorridos, também, nesse período: a desistência da construção do metrô, por parte da prefeitura, e o início da implantação e do desenvolvimento da indústria automobilística brasileira<sup>13</sup>.

Em 1960, é inaugurado o estádio Cícero Pompeu de Toledo, no bairro do Morumbi.

A cidade, a partir desse momento, irá, definitivamente, espalhar-se. O quadro caracterizado por Ab'Saber (2007), ainda em 1956, irá transformar-se significativamente a partir das décadas seguintes:

Na região de além-Pinheiros, pode ser estudado um novo bloco de organismo urbano metropolitano, em plena fase inicial de instalação. Sítios, fazendas e chácaras, de todos os tipos e tamanhos, ocupavam a região, até há bem poucos anos. O Pinheiros constituía um limite rígido para o crescimento da cidade naquele setor. Exceção feita do núcleo modesto do Butantã e do loteamento estagnado de Cidade Jardim, nada mais existia naquela grande área. A cidade subiu o Espigão Central, no limiar do presente século, e extravasou pelo Jardim América e Jardim Europa, a partir de 1925, marchando depois, progressivamente, na direção de Santo Amaro, através das suaves colinas da margem direita do Pinheiros, interligando velhos e novos núcleos de bairros. Entretanto, a Metrópole não se animou a transpor as várzeas e o canal do rio Pinheiros, relegando toda a vertente esquerda do vale a um abandono sensível.

Agora, na região, multiplicam-se as áreas de loteamento de todos os tipos: quer nas altas colinas e outeiros alinhados, quer nas encostas acentuadas dos primeiros espigões secundários da margem esquerda do vale, assim como ao longo de todos os vales de afluentes do Pinheiros. Idênticamente,

---

<sup>13</sup> Em 1953, a Volkswagen instala sua primeira montadora no país, na cidade de São Paulo.

esboça-se um loteamento incipiente nos lados das estradas regionais, que desde há muito são as portas de saída da cidade na direção do Ribeira de Iguape, Sorocaba e Sul do Brasil. Os diversos núcleos e embriões e bairros da região, porém, ainda permanecem relativamente isolados entre si. Diferem extraordinariamente a intensidade da urbanização e os esquemas de ocupação urbana e suburbana das áreas de além-Pinheiros, que quando comparados com a urbanização mais antiga que afetou a área de além-Tietê a despeito das semelhanças topográficas e morfológicas existentes entre as duas áreas (AB'SABER, 2007, p. 178 e 179).

No quarto período - [a influência do BNH – 1967/1972] -, estabelecido por Somekh (1987), São Paulo verifica extraordinária ascensão de seu crescimento vertical; a cidade, com seu processo de metropolização já consolidado, representa, nesse momento, o epicentro do início de um período de elevado crescimento da economia nacional.

Szmrecsányi, comentando a evolução da mancha urbana entre os anos de 1952 e 1972, indica que

[...] foi preenchida a várzea do pinheiros, rio já canalizado cuja margem esquerda apresentava-se vazia na primeira data e que foi transposto por um adensamento contínuo. [...] O assentamento além-rio ainda no município de São Paulo foi atraído de início pelos primeiros prédios da Cidade Universitária e pelo traslado do Palácio do Governo para o Morumbi. Hoje, segue pela avenida Giovanni Gronchi até a Estrada de Itapecerica, integrando-se ao da Zona Sul. O sudoeste foi fortemente afetado pela construção do primeiro shopping center do Brasil, o Iguatemi, em 1964, e pela transformação da rua do mesmo nome na Avenida Faria Lima, inaugurada em 1967. Ambas obras tiveram a capacidade de gerar um núcleo de escritórios, comércio e bancos voltados para as camadas mais ricas, que tornaram seu entorno, numa distância por carro de meia hora ou até o dobro, extremamente atraente para compradores e lucrativo para empreendimentos residenciais padrão elevado. Desde então a Zona Sudoeste veio recebendo novas obras públicas, como túneis, abertura, extensão e reurbanização de avenidas, constituindo hoje a mais ativa fronteira dos grandes investimentos imobiliário privados (SZMRECSÁNYI, 2004, p. 139).

Em 1969, é concluído o prolongamento da avenida 23 de Maio até o Parque do Ibirapuera, na confluência com a avenida Rubem Berta.

Nesse momento, o setor da construção civil paulista - assim como as demais atividades econômicas -, passava por um acentuado dinamismo de sua produção. Nesse sentido, a ação do Estado, em nível federal - particularmente a partir de 1964 -, foi fundamental para a expansão do setor: tiveram especial importância medidas como a criação do Banco Nacional de Habitação-BNH, pela Lei n.º 4.380/64; a introdução do sistema de correção monetária; a Lei do Mercado de Capitais, de 1965; a Lei do Inquilinato, de 1964, que substituiu o Decreto-Lei n.º 4.598, de 1942; a Lei das Incorporações, de 1964 e a Lei de Estímulo à Construção Civil, de 1965.

No entanto, a efetiva dinamização do sistema habitacional só se torna possível após a criação do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço-FGTS e do Sistema Brasileiro de Poupança e

Empréstimo-SBPE, em 1967, que foram fundamentais para a dinamização do BNH e para o desenvolvimento do segmento da produção imobiliária residencial, uma vez que um sistema especializado de financiamento à produção e ao consumo de habitações era de grande importância para um maior desempenho da atividade.

O custo do terreno e das matérias-primas necessárias à produção de habitações - além da duração do próprio processo produtivo -, determinavam uma grande necessidade de capital de giro, criando um grave problema financeiro para as empresas de edificação. Por outro lado, o elevado preço da habitação para os consumidores impossibilitava, para a grande maioria deles, a compra à vista dessa mercadoria, o que gerava a necessidade de financiamento para a sua aquisição.

Os primeiros anos de atuação do BNH foram efetivamente voltados para o mercado popular<sup>14</sup>. No entanto, à medida que aumenta o fenômeno da inadimplência, o objetivo do Banco vai sendo substituído<sup>15</sup>. Gradativamente, a produção imobiliária passa a concentrar-se - de modo análogo ao que ocorria no resto da economia -, na produção de bens de consumo de luxo, que possibilitava às empresas maiores taxas de lucro, maior liquidez (a circulação de capital era mais rápida devido aos menores prazos de financiamento) e menores riscos (atrasos e, a já mencionada, inadimplência eram freqüentes). Todavia, concorreram para isso, também, o processo de concentração de renda da população ocorrido no período, a estrutura de financiamento do próprio BNH - que subsidiava a aquisição de unidades de luxo com recursos do FGTS (repassados a baixo custo ao SBPE) -, e a regra do Imposto de Renda, que previa a devolução de 12% das prestações pagas aos mutuários do BNH.

Multiplicaram-se os edifícios de apartamentos, mais do que os comerciais para escritórios ou consultórios. Bairros inteiros do centro Expandido ou até exteriores a ele, como Santana ao norte ou o Real Parque e o “Morumbi” sem limites dos corretores imobiliários ao sudoeste e ao sul, adensavam-se dessa forma. O financiamento do BNH, entre 1966 e 1974, facilitou essas construções. Foram patrocinados prédios de luxo, para as classes média e alta, com dezenas de andares. A preferência por casas foi sendo substituída por apartamentos, não só por falta de oferta, como também porque o estilo de vida foi se alterando significativamente, solicitando menos filhos, mais trabalho, consumo e lazer, maior praticidade na esfera doméstica, tudo amparado por ambientes de maior segurança (SZMRECSÁNYI, 2004, p. 1365).

Conforme indica Souza (1994, p. 24), se até meados da década de 1960 a cidade se expandia horizontalmente, à partir de 1964, acelera-se o processo de verticalização, de forma nunca vista anteriormente.

---

<sup>14</sup> Conforme Azevedo e Andrade (1982, p. 91 apud SOMEKH, 1992, p. 81), do total de unidades financiadas no Brasil, entre 1964 e 1969, 41% destinaram-se ao mercado popular (COHAB), 29% ao mercado econômico (cooperativas) e 30 % ao mercado médio.

<sup>15</sup> Ainda conforme Azevedo e Andrade (1982, p. 91 apud SOMEKH, 1992, p. 81), entre 1970 e 1974, 63 % das unidades financiadas destinavam-se ao mercado médio, 25% ao mercado econômico e apenas 12% ao mercado popular.

A expansão da construção civil alcançou seu auge, entre os anos de 1972 e 1973. No entanto, à partir de 1974, inaugurou-se uma nova fase, de crise; era o fim do “milagre brasileiro”. Foram, então, declinando as vendas de habitações - resultado, sobretudo, da política de restrição ao crédito do governo federal, como forma de conter a inflação e de atenuar os efeitos do endividamento externo. A partir desse momento, o governo federal procurou minimizar os efeitos da crise reorientando os investimentos públicos do BNH para programas de saneamento básico e de desenvolvimento urbano.

Finalmente, na periodização proposta por Somekh (1987) - quinto período [a influência do zoneamento – 1972/1979] -, a nova legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo - instituída pela Lei 7.805/72, na gestão do então prefeito José Carlos de Figueiredo Ferraz -, irá caracterizar, profundamente, as formas do crescimento vertical da cidade, constituindo-se numa nova limitação à possibilidade de multiplicação do solo urbano e provocando uma acentuada expansão de novas áreas de verticalização para regiões de preço fundiários menores.

Ao estabelecer 8 zonas com características de aproveitamento diferenciado, definiu que em apenas 11,5% do território da cidade o coeficiente de aproveitamento permitido poderia chegar a 4 (quatro) vezes a área do terreno - índice, portanto, inferior ao estabelecido na legislação anterior -, e em 88,5% - ou seja, na imensa maioria da área urbana -, o coeficiente de aproveitamento atingiria apenas 2 (duas) vezes a área do terreno. As diferenças e as desigualdades estavam, a partir daí, definitivamente institucionalizadas (FERREIRA, 1987, p. 83).

A produção imobiliária desse período se dá, plenamente, sob a égide da legislação urbanística que teve origem à partir da Lei 7.805/72. Abrangendo, pela primeira vez, a totalidade do município e consolidando uma legislação que vinha sendo construída desde os anos 40 (FELDMAN, 1996 e CAMPOS, 2002b, p. 126), a Lei 7.805/72 foi elaborada à partir do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São Paulo-PDDI-SP, aprovado em 1971, em cumprimento à legislação estadual e à Lei Orgânica dos Municípios que, à época, estabeleciam a necessidade da introdução, nos municípios, de processo de planejamento permanente, atendendo às diretrizes da legislação federal<sup>16</sup>. Havia, também, a obrigatoriedade dos municípios elaborarem o PDDI até 31/12/1971, devendo o mesmo considerar, em conjunto, os aspectos físicos, econômicos, sociais e administrativos, bem como estar ajustado aos recursos financeiros do município e às suas exigências administrativas, sob pena de nenhum auxílio ou empréstimo vir a ser concedido ao município. Elaborado pelo GEP-Grupo Executivo de Planejamento, que se pautou nas recomendações do PUB-Plano Urbanístico Básico, de 1968, e no PMDI-Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado, de 1970, complementados por estudos e diagnósticos efetuados pela própria equipe técnica do GEP, o PDDI, por sua vez, foi respaldado nas pesquisas realizadas pelo PUB/1968, que incluíam exaustivos diagnósticos de caracterização físico-territorial, sócio-econômica, de déficits de serviços públicos e das condições da estrutura administrativa.

---

<sup>16</sup> Villaça (1995), apesar de concordar com Campos (2002b), considera equivocada a posição que sugere que o zoneamento implantado na cidade, em 1972, teria derivado do PUB-Plano Urbanístico Básico, de 1968, e do PDDI-Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, de 1971. Afirma que “Na verdade, o ‘zoneamento completo’ implantado com a Lei 7.805 deriva antes das várias transformações (ou, se quiserem, ‘aprimoramentos’) das leis anteriores de zoneamento parcial, que dos planos dos quais os vereadores jamais tiveram conhecimento (PUB) ou que aprovaram num período de terror (PDDI)” (1995, p. 45).

Com base no modelo de desenvolvimento futuro da cidade, proposto pelo PUB/1968 para o ano-meta de 1990 - e que previa uma estrutura viária formada por “bolsões” de vias expressas, em forma de quadrado com cerca de 5 km de lado, e por uma extensa rede de metrô -, foram estabelecidas, através de simulações, densidades residenciais de 300 habitantes/hectare para a área central, ao longo de corredores de atividades múltiplas e para os centros sub-regionais; de 150 habitantes/hectare em áreas de intenso desenvolvimento urbano, contíguas aos corredores de atividades múltiplas e de 75 habitantes/hectare nas zonas periféricas da cidade.

O PDDI/1971 também reduziu para 4 vezes a área do terreno o coeficiente de aproveitamento máximo - que à época era de 6 -, tendo em vista a compatibilização entre espaços edificados e a capacidade financeira do município de implantar espaços destinados a circulação viária e em função das densidades estabelecidas.

A análise promovida por Somekh (1987 e 1997) desassocia o fenômeno da verticalização do fenômeno do adensamento, apontando a ação do Estado como agente privilegiado neste processo, ao limitar – significativa e progressivamente -, as densidades construtivas de ocupação dos terrenos. Mostra que a legislação urbanística – ao reduzir, ao longo do tempo, os coeficientes de aproveitamento permitidos -, contribuiu significativamente para a ocorrência desse fenômeno. Mostra, ainda, que a redução da possibilidade de verticalizar ampliou a demanda por terra edificável; mais do que isso, acabou por inflacionar, inclusive, os preços fundiários na cidade. Mostra, finalmente, que o fenômeno da verticalização está intimamente ligado à legislação urbanística – que surge, inclusive, para controlá-lo.

Finalmente, Somekh nos indica que, na cidade de São Paulo, a localização da produção imobiliária verticalizada “[...] caracterizou-se, basicamente, pela reprodução de espaços (concentração) e pela busca de novas fronteiras (expansão) [...]” (1997, p. 20).

Nesse sentido, vários outros autores, ainda, têm apontado como a dinâmica espacial da produção imobiliária caracteriza-se pela busca permanente de novas fronteiras de expansão e por um contínuo deslocamento da atividade, “[...] que tende a concentrar preferencialmente em certos bairros em momentos específicos, para logo depois abandoná-los, produzindo um fenômeno de “obsolescência planejada [...]” (CARDOSO, 1996, p. 125).

Ribeiro e Azevedo afirmam que

É clara a utilização pelos incorporadores de estratégias orientadas pela inovação comercial e pela transformação do uso do solo. Os investimentos concentram-se, inicialmente, em bairros nobres ou bairros populares em processo de infiltração pelas camadas de maior renda. Quando ocorre o início de saturação destas áreas, com o conseqüente encarecimento da terra, produz-se o deslocamento dos incorporadores para outros bairros que apresentam vantagens locacionais nas quais as estratégias de renovação podem ser repetidas (1996, p. 20 e 21).

Salgado (1986), em seu estudo sobre a promoção imobiliária em São Paulo, também já havia indicado esse fenômeno. Estudando as variações espaciais das licenças de construção expedidas no período 1947-1980, identificava três grandes booms: o primeiro no período 1948-1952, o segundo entre 1960 e 1962 e, finalmente, o terceiro entre 1972 e 1973.

O primeiro (1948-1952) teria se localizado nas áreas centrais da cidade, mais especificamente nos bairros de Santa Cecília, Santa Ifigênia e Bela Vista. Aparentemente, estes investimentos destinaram-se à construção para aluguel, com os empreendimentos aproveitando-se da proximidade com as áreas de negócios. Durante este período de expansão, também consolida-se como área nobre da cidade a região dos Jardins, marcada pela presença quase exclusiva de residências unifamiliares implantadas em grandes terrenos. Trata-se, aí, de uma expansão da promoção imobiliária de caráter, basicamente, horizontal, sendo pequena a verticalização na região.

O segundo período de crescimento (1960-1962) vai se concentrar em áreas ainda próximas ao centro, como Higienópolis e outros bairros vizinhos às áreas mais valorizadas. Estes bairros sofrerão um agudo processo de valorização, aproximando-se da região “nobre” em termos de valores fundiários. Este processo, inclusive, teria levado à formação de um mapa de valores fundiários que estabelece claras diferenças entre as regiões mais centrais e as áreas periféricas, onde o preço da terra é significativamente inferior e onde não se identifica – pelo menos até o início da década de 1990 -, a presença da incorporação imobiliária.

Ainda de acordo com Salgado (1986), no início da década de 1970, verifica-se nova expansão do mercado, com um forte componente de lançamentos pelo sistema de incorporação<sup>17</sup>. O mercado, neste período concentra-se em bairros de classe média, principalmente na Lapa, Perdizes e Pinheiros – antigos subcentros, que tinham vida econômica relativamente independente em relação à área central da Cidade, e que foram progressivamente aproximando-se desta.

Villaça (1998), ao analisar as formas e as direções de expansão territorial das metrópoles brasileiras<sup>18</sup>, também indica que, na cidade de São Paulo, o Centro, inicialmente, pertencia às camadas de mais alta renda.

Nele se concentravam não só os empregos dessas camadas, mas também seus profissionais liberais, seus lugares de diversão - cinemas, teatros, boates, restaurantes e lojas. A população de mais alta renda concentrou-se no quadrante sudoeste, a partir do centro e junto a ele. Ao se afastar do centro - sempre no quadrante sudoeste -, manteve o acesso a ele por meio do melhor sistema de vias radiais da cidade - as avenidas Angélica, Consolação, Rebouças, Nove de Julho/Santo Amaro e Brigadeiro Luiz Antônio. Produziu desse modo, para si, a acessibilidade à sua principal concentração de empregos, de locais de compras e de serviços, além do local onde se instalaram os aparelhos do Estado e da Igreja. Assim se produziu a melhor localização possível para as burguesias morarem. Junto às indústrias, localizou-se a classe operária média baixa. Tal camada consegue localizar-se junto ao local de emprego, mas tem de ficar longe do centro principal da cidade. Sem acesso - inclusive social e econômico - ao centro principal, essa classe desenvolve então subcentros de comércio e serviços para seu uso próprio. O subcentro é uma área pequena, com alta concentração diversificada e equilibrada de comércio e serviços. Todos os grandes subcentros - o de Pinheiros, de Santana, da Lapa, da Penha, de

---

<sup>17</sup> Entre 1972 e 1973, houve uma predominância do licenciamento de apartamentos sobre o total de licenças acima da ordem de 70%.

<sup>18</sup> São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Porto Alegre, Salvador e Recife.

Santo Amaro, etc. - são populares. Eles não possuem a riqueza do centro principal nem a presença dos aparelhos do Estado. Essa localização ocupada pelas classes média e média baixa é a segunda melhor localização da cidade, pois fica longe do centro principal e perto do emprego (VILLAÇA, 1998, p. 138 e 139).

Villaça (1998, p. 313) afirma que a cidade de São Paulo, assim como outras metrópoles brasileiras, estruturaram-se sob o impacto da força mais poderosa atuante sobre a estrutura urbana: o domínio, pelas burguesias, das condições de deslocamento espacial do ser humano enquanto consumidor.

Inicialmente a proximidade ao centro, combinada com atrativos do sítio natural, foi a causa determinante da definição das direções de expansão das burguesias. Depois, à medida que a metrópole se estruturava e a estrutura se ossificava, definiam-se as áreas “convenientes” e “inconvenientes” para as burguesias. Tornava-se então para essas camadas cada vez mais difícil abandonar sua direção de crescimento. Em todas as metrópoles, sem exceção, as burguesias apresentaram a tendência a se segregar numa única região geral e a manter a mesma direção em seu deslocamento territorial, mesmo quando – como ocorreu em São Paulo, no Jardim América – desapareceram os atrativos do sítio natural (VILLAÇA, 1998, p. 313).

Villaça aponta, finalmente, que, já no final do século XIX, iniciou-se, então

[...] a clara ocupação do quadrante sudoeste da capital pelos bairros de mais alta renda, num caminhar que permanece até hoje e se firmou como um elemento básico na definição de toda a estrutura territorial da metrópole. As bordas do quadrante sudoeste foram ocupadas tanto pela alta renda como pela classe média, formando bairros como Perdizes, Ipiranga, Cerqueira César, Pacaembu, Alto da Lapa, Bosque da Saúde, etc. (VILLAÇA, 1998, p. 196).

A localização da produção imobiliária residencial verticalizada também seguiu essa orientação e o resultado espacial desse fenômeno reflete-se até hoje. A análise do perfil e da localização dos lançamentos imobiliários residenciais verticalizados no Município de São Paulo representam, como bem aponta Souza (1994, p. 141), uma clara resposta da produção imobiliária formal ao seu principal mercado, predominantemente dominado pelas classes de média e alta renda.

Confirmam, também, a análise de Somekh que indica que a localização da produção imobiliária verticalizada, na cidade de São Paulo, “[...] caracterizou-se, basicamente, pela reprodução de espaços (concentração) e pela busca de novas fronteiras (expansão) [...]” (1997, p. 20); isto é, concentração (reprodução de áreas já valorizadas e verticalizadas) e expansão (busca de novas frentes de valorização).

Esse padrão de localização desenvolveu-se, historicamente, de duas maneiras: através do reforço das regiões já consolidadas e já bastante exploradas pelo mercado imobiliário - como é o caso das regiões Sul e Sudoeste -, ou através da abertura de novas fronteiras, em regiões antes pouco exploradas, configurando novas alternativas de mercado - como é o caso mais recente da região Leste, por exemplo. Essa abertura de novas fronteiras pode ser explicada pelo encarecimento dos terrenos disponíveis e/ou pela saturação da área de interesse num determinado local, momento

em que os agentes produtores do mercado imobiliário, ou se voltam para os distritos imediatamente vizinhos - pulverizando, numa mesma região, os focos de verticalização -, ou para a criação de outros focos de interesse, onde exista demanda potencial e algum indício de centralidade ou dotação de infra-estrutura mínima.

Se é sabido que a infra-estrutura urbana influi, decisivamente, tanto no preço da terra, como também na própria estruturação e na forma urbanas, verificamos, assim como Somekh (1997, p. 115), que a verticalização pode, no entanto, precedê-la.

As frações do capital têm estratégias diferenciadas de valorização e, portanto, de localização. Esse fato explica a constatação do duplo processo de verticalização, um de reprodução dos espaços valorizados, outro de expansão para novas frentes de valorização e, portanto, em terrenos mais baratos (SOMEKH, 1997, p. 160).

Observa-se na pesquisa, evidências que apontam que, menos em função da legislação urbanística específica - lei de zoneamento -, do que da procura por acessibilidade<sup>19</sup> - isto é, da minimização de deslocamentos espaciais -, e do arranjo espacial da cidade de São Paulo - caracterizado, sobretudo, por sua infra-estrutura em vias de transporte -, a produção imobiliária residencial verticalizada, principalmente a destinada às populações de mais alta renda, acompanhou o crescimento mais geral da cidade, expandindo-se, conforme aponta Cordeiro (1980, p. 8), de forma centrífuga mas, no entanto, conforme Villaça (1998), setorial e linearmente, associada aos sistemas viários fortemente radiais predominantes na cidade. Essa característica também já havia sido observada por Langenbuch (1971) ao comentar as importantes e intensas repercussões que a circulação exerce na cidade:

O arranjo espacial da Grande São Paulo repousa sobretudo na infra-estrutura em vias de transporte. Sem encontrar grandes obstáculos físicos pela frente, tanto indústrias quanto habitantes funcionalmente vinculados a São Paulo puderam se estabelecer onde a comunicação com a Capital fôsse mais fácil. O caráter radioconcêntrico de metrópole repousa, é claro, nas vias de circulação, responsáveis pela estruturação dos elementos radiais: “eixos de urbanização em colar”, “eixos de urbanização embrionária”.

A rêde de transporte, além de oferecer eixos à expansão metropolitana, provocou a estruturação de pólos, cristalizadores do desenvolvimento em escala local (LANGENBUCH, 1971, p. 334).

Nesse sentido, Villaça (1998, p. 331) também já havia destacado que os transportes desempenham um papel fundamental na estruturação do território. Sendo a oferta de terrenos altamente condicionada pelos transportes - que definem, inclusive, o espaço onde podem surgir esses terrenos -, o alto preço da terra levaria, por sua vez, “[...] ao uso do edifício de apartamentos como a forma que melhor viabiliza economicamente a ocupação de terrenos privilegiados [...]” (1998, p. 353).

---

<sup>19</sup> Conforme Villaça, “As necessidades e condições de deslocamento são, dentre todas as forças, as que mais poderosamente atuam na produção do espaço urbano” (1998, p. 180); e, ainda, “Tempos gastos em deslocamentos, tempos de espera, opções e alternativas de transporte, etc. pesam muito sobre o tempo e as condições de deslocamento” (1998, p. 181).



Quando o setor imobiliário, representando os interesses das burguesias, escolhe uma determinada localização para um empreendimento, ele pesa os vários prós e contras envolvidos nessa escolha. Dentre os primeiros, destaca-se o meio ambiente e dentre os segundos, os deslocamentos envolvidos. A infra-estrutura vem depois; ela é trazida pelas burguesias, inclusive a de transportes, que é continuamente aprimorada, uma vez que envolve os deslocamentos. Entretanto, a otimização dos tempos de deslocamento, em face de um conjunto de necessidades ou desejos (lote grande num meio ambiente agradável), é o objetivo que dominará os demais. Toda produção/consumo de espaço é produção/consumo de localizações, e toda produção de localizações é produção de tempo, visto toda localização ser caracterizada precisamente pelos tempos de deslocamento do ser humano a ela associados (VILLAÇA, 1998, p. 355 e 356).

Confirmando outra constatação já apontada por Villaça, verifica-se também que, na cidade de São Paulo, a produção imobiliária residencial voltada para as camadas da população de mais alta renda continua comandando a estruturação do espaço intra-urbano (1998, p. 352). Isso permitiria identificá-la como a classe sócio-econômica que efetivamente comanda o mercado e o setor imobiliário na produção das localizações, ou seja, das condições de deslocamento das classes sociais (1998, p. 342).

[...] o que teria levado bancos, escritórios e lojas a se deslocar na mesma direção das áreas residenciais, porém à frente delas, a ponto de “puxá-las” ? Sim, porque estas últimas crescem sempre na mesma direção. Por que os escritórios e lojas também cresceram nessa mesma direção, mas com antecedência ? Nossa conclusão mostra o contrário. São os escritórios e lojas – depois os shopping centers – que crescem na direção dos bairros residenciais de mais alta renda, e não o contrário (VILLAÇA, 1998, p. 319).

[...] o que faz com que os promotores imobiliários optem por uma região da cidade e não por outra ? Aqui também é preciso esclarecer a explicação. As conclusões das análises de cento e cinquenta anos contidas neste trabalho mostram que são as burguesias que escolhem a localização e direção de crescimento de seus bairros. Os promotores são os agentes das opções dessas classes. As classes de mais alta renda escolhem a direção de crescimento, em função dos atrativos do sítio natural – como também concluiu Hoyt – e também, e principalmente, em função da simbiose, da “amarração” que desenvolvem com suas áreas de comércio, serviços e emprego, ou seja, em virtude da sua inserção na *estrutura urbana* que elas próprias produzem. Essa estruturação se deu pelo controle que tais classes exercem sobre o mercado imobiliário e sobre o Estado, que para elas abriu, por exemplo, o melhor sistema viário das cidades, construiu seus locais mais aprazíveis, mais ajardinados e arborizados e controlou a ocupação do solo pela aplicação de uma legislação urbanística menos ineficaz (VILLAÇA, 1998, p. 319 e 320).

Nesse sentido, Cordeiro (1980), na sua análise sobre a expansão terciária do centro da metrópole paulistana, também já apontava para esse fato. Ao analisar a setorização do centro metropolitano

de São Paulo, no final dos anos 1970, mais particularmente o por ela denominado sub-setor de transição de assimilação, afirmava:

O sub-setor de transição de assimilação caracteriza-se pelo seu crescimento recente, cujo vetor fundamental de direção sudoeste foi buscar, num salto qualitativo, a porção mais nobre da cidade. Esse salto, que levou ao desdobramento do Centro, já se consolidou no setor Centro novíssimo da Paulista, como vimos. Contudo o fenômeno da assimilação é vigoroso e tem espantosa mobilidade, abrangente de um largo espaço, do qual o quadrante Sudoeste é o mais consumido no dia-dia da expansão do Centro Metropolitano. Esse desenvolvimento vem contrariando as previsões feitas há um quarto de século, já que, tanto pela topografia quanto pelo preço dos terrenos, era o mesmo considerado com tendência à estabilização como área predominantemente residencial.

Nesse mecanismo de conquista de espaço urbano pelo Centro em expansão, há uma certa idealização do status de MetrÓpole, representado pela imagem de riqueza e da contigüidade da beleza e sucesso dos bairros e avenidas do melhor padrão sócio-econômico da cidade. Instalam-se aí os serviços terciários e quaternários de nível considerado central ou muito central, portanto, do melhor padrão metropolitano. Conforme já vimos: lojas de artigos de luxo ou selecionados dos mais variados ramos do comércio a varejo, sedes de grandes empresas de firmas de prestação de serviços de acessoria (sic), imobiliárias de empreendimentos de alto padrão, agências bancárias de luxuosas instalações, que oferecem atendimento exclusivo, etc.

A assimilação, começando a partir dos corredores comerciais da Augusta – o mais importante, já de caráter metropolitano na década dos cinquenta – os da Pamplona e Brigadeiro Luís Antonio e a avenida Paulista, ampliou sua faixa de ação, espalhando-se como uma imensa nebulosa por toda uma grande área, correspondendo a uma forma de descentralização com transbordamento. Pode-se falar no Centro expandido.

Sobre uma topografia desconcertante para uma expansão terciária, espalhou-se a assimilação do Centro, assentando-se diretamente sobre o Espigão Central e suas duas vertentes, salvo no topo, toda área apresenta-se com uma declividade bastante acentuada. Apenas indicamos o seu desenvolvimento a Sudeste para o Paraíso/Aclimação, em direção à Bela Vista (morro dos Ingleses). O mesmo, no sentido Noroeste para a Consolação/Pacaembu/Higienópolis onde se espalha sobre rampas a uma série de escalonamentos e patamares mais suaves, que descem da Paulista até o Centro Novo, na vertente voltada para o Tietê. Está barrado no sentido Oeste, pela área institucional da confluência das avenidas Rebouças/Doutor Arnaldo. Para Sudoeste, na vertente voltada para o rio Pinheiros, em direção aos “Jardins”, nas alamedas em declive bastante acentuado, distribui-se, de forma atomizada, toda uma ocupação funcional de alta categoria, que toma conta, de forma ininterrupta de toda a área até a rua Estados Unidos. Aí no extremo Sudoeste, acha-se interrompida na faixa do Jardim Europa, Jardim América e Jardim Paulistano, zona

estritamente residencial, que se vê constantemente ameaçada por esta “ecologia espontânea” de ocupação do solo urbano “em cuja base estão o espaço para o automóvel e **a proximidade da clientela de alto poder aquisitivo**” (Wilheim, 1976, pp. 26, grifo meu)<sup>20</sup>.

Ultrapassando essa faixa, a área de assimilação atinge o Jardim América, o Jardim Paulista, Jardim Paulistano até Cidade Jardim, bairros da planície aluvial do rio Pinheiros e suas colinas da margem esquerda, bairros residenciais homogêneos da alta burguesia de formação recente (Mendes, 1958, pp. 311)<sup>21</sup>, que estão sendo consumidos e/ou ameaçados pelos novos horizontes funcionais.

Descendo a Rebouças na direção sul, a expansão sobre a área residencial de alto nível da Vila Cerqueira César também ocorre. Aliás, é difícil discernir nesta faixa o que corresponde à assimilação do Centro Paulista e/ou à ampliação do sub-centro Pinheiros, que tem como eixo comercial mais importante a rua Teodoro Sampaio.[...]

A densidade de ocupação desse sub-setor é extremamente variável. Em largos traços, maior concentração terciária se dá nas faixas dos corredores e suas áreas contíguas. **O processo cíclico e acumulativo de expansão urbana aí evidencia-se: a habitação tem um papel pioneiro na ocupação sendo seguida pelo comércio, o qual por sua parte atrai a implantação de novas habitações da classe média de renda mais alta e média, que tem emprego nesse setor.** Nesse sentido, seria interessante analisar particularmente o arranjo que se vem dando no adensamento habitacional e os serviços terciários na franja dos corredores comerciais da zona sul e em todo o setor de assimilação dos “Jardins”. A ocupação terciária ao longo dos corredores lembra a limalha atraída pelo ímã. Contudo essa imagem não se mantém porque o espraiamento avança a cada dia por espaços cada vez maiores (CORDEIRO, 1980, p. 73 e 74, grifo meu).

A presente pesquisa também confirma as evidências, já apresentadas por Souza (1994, p. 204 e 205), indicando que existem indícios de que o mercado imobiliário não é regido por leis muito sólidas, ou seja, não há uma estratégia plenamente formulada para o mercado; as razões que o regem podem ser as mais variadas e diversificadas<sup>22</sup>. Por vezes, quando uma iniciativa foi bem sucedida, e outros pretendem segui-la, os resultados podem, inclusive, não serem os mesmos.

Observa-se também na pesquisa, que, em detrimento da legislação de uso e ocupação do solo - que, ao longo do tempo, como vimos, surge apenas no sentido de institucionalizar situações já

---

<sup>20</sup> WILHEIM, Jorge. *O substantivo e o adjetivo*. São Paulo: Perspectiva, 1976.

<sup>21</sup> MENDES, R. S. Os bairros da zona sul e os bairros ocidentais. In: AZEVEDO, Aroldo. *A cidade de São Paulo: estudos de geografia urbana*. São Paulo: Nacional, 1958, pp. 256/364.

<sup>22</sup> Ver, a esse respeito, PEREIRA-LEITE, Luiz Ricardo. *Estudo das estratégias das empresas incorporadoras no município de São Paulo no segmento residencial no período 1960-1980*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

existentes -, existem evidências que confirmam outra afirmação de Souza (1994, p. 141) - a de que apenas algumas regras, muito simples, parecem presidir a decisão do empreendedor imobiliário: disponibilidade de terrenos de um certo porte, relativa acessibilidade a algum tipo de centralidade e disponibilidade de infra-estrutura mínima.

Especificamente, em relação ao zoneamento, isto é, à legislação de uso e ocupação do solo de caráter compreensivo e abrangente, podemos também afirmar que, historicamente, o crescimento vertical foi por ela limitado, através da diminuição crescente dos coeficientes de aproveitamento dos terrenos. A limitação - e, mais ainda, a redução - dos coeficientes de aproveitamento dos terrenos localizados nas áreas mais centrais e mais bem dotadas de infra-estrutura, além de induzir o espraiamento da cidade, acabou gerando, ao longo do tempo, uma redução no diferencial de preço entre os diferentes locais, na medida que se considera que os preços fundiários - isto é, o preço da terra - são determinados e não determinantes; ou seja, os preços finais dos imóveis é que determinam os preços dos terrenos e não o inverso, como muitas vezes é pressuposto (SMOLKA, 1994, p. 34)<sup>23</sup>.

Com sua “[...] irresistível atração pela regulamentação do mercado imobiliário [...]” (MARICATO, 1996, p. 22), a legislação de zoneamento - ainda hoje fortemente marcada pelos princípios que nortearam a elaboração da Lei 7.805, de 1972 -, produziu um efeito econômico perverso, que se traduziu na supervalorização fundiária criada através da escassez de terra edificável. Em 5% da área da cidade de São Paulo, nas zonas estritamente residenciais, o coeficiente máximo é 1(um); em 56%, o coeficiente máximo é igual a 2 (dois), e em apenas 11% da cidade o coeficiente atinge 4 (quatro) vezes a área do terreno. Esse fato cria, artificialmente, uma escassez de terrenos com coeficiente de aproveitamento igual a 4 (quatro), provocando uma elevação dos preços fundiários, que é obtida através do monopólio estabelecido nesses 11% de terrenos da cidade.

Quando define aproveitamentos diferenciados, o zoneamento reforça a natural desigualdade dos valores fundiários já existentes na cidade, provocando, inclusive, uma formação artificial de preços. A elevação dos preços da terra compõe-se, assim, com um padrão extensivo de crescimento da cidade. Na medida que a lei de zoneamento rebaixou e limitou os coeficientes de aproveitamento<sup>24</sup>, ela aumentou a demanda por terras - com conseqüente aumento de seus preços -, e exigiu a extensão dos serviços urbanos, elevando, dessa forma, os custos de urbanização. Nesse sentido, níveis mais altos de verticalização - desde que acompanhados, de fato, de respectivo adensamento populacional -, otimizariam os recursos públicos já investidos no espaço urbano e reduziriam a necessidade de circulação pela cidade.

Além de não existirem evidências de que essa diferenciação do potencial construtivo definido na legislação tenha sido calculada com base na potencialidade de infra-estrutura da cidade, ou mesmo na saturação de seu sistema viário -, a segregação de usos imposta pela legislação também favoreceu a formação de preços fundiários diferenciados: uma área residencial é sempre

---

<sup>23</sup> Singer afirma que “Ao contrário dos mercados de produtos do trabalho humano, em que os preços giram ao redor de uma média constituída pela soma dos custos de produção e da margem de lucro capaz de proporciconar a taxa de lucro média sobre o capital investido, os preços no mercado imobiliário tendem a ser determinados pelo que a demanda estiver disposta a pagar” (1982, p. 23). Ver também, nesse sentido: LEFÈVRE, Rodrigo Brotero. Notas sobre o papel dos preços de terrenos em negócios imobiliários de apartamentos e escritórios na cidade de São Paulo. In: MARICATO, Erminia (Org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Omega, 1982.

<sup>24</sup> Como já mencionado, antes de 1972 os coeficientes de aproveitamento variavam de 4 a 6 para toda cidade.

mais barata do que uma área onde são permitidos usos comerciais ou de serviços, isto é, usos mais rentáveis.

Ao circunscrever legalmente o espaço disponível, o zoneamento gera uma escassez artificial de terras para certos usos. Com efeito, confere aos proprietários o poder de veto sobre as aplicações de capital necessárias para o desenvolvimento desses usos. A designação prévia das áreas onde se permite a construção de edificações industriais, comerciais ou residenciais, permite que o proprietário dessas terras, além de rendas diferenciais, extraia um tributo adicional correspondente ao excesso relativo de demanda por essas terras (CUNHA; SMOLKA, 1978, p. 40).

Ao inflacionar os preços fundiários, a segregação de usos reforçou os problemas urbanos através da sobrecarga da infra-estrutura e do sistema viário: regiões estritamente residenciais não oferecem postos de trabalho, provocando o deslocamento da população para os centros de emprego e sobrecarregando a rede de transportes. O efeito danoso deste fenômeno é que, ao mesmo tempo em que há ociosidade no uso da infra-estrutura instalada das áreas mais centrais da cidade, a grande maioria de sua população acaba sendo empurrada - como tem, rigorosamente, acontecido ao longo do tempo -, para áreas cada vez mais distantes e carentes dessa mesma infra-estrutura.

O modelo de ocupação proposto legislação urbanística municipal paulistana continua sendo um modelo elitista, de baixa densidade de ocupação residencial nas áreas mais centrais e mais bem dotadas de infra-estrutura urbana da cidade, concentrando um grande número de indivíduos em espaços totalmente destituídos de algum tipo de centralidade, acarretando enormes vazios urbanos e induzindo o seu espraiamento, que hoje já atinge sua área de proteção de mananciais.

Conforme indica Campos, “O paradigma persistente em São Paulo deriva, em última instância, de modelo emergente na primeira metade do século XX: a visão expansionista e rodoviarista de Ulhoa Cintra e Prestes Maia, cuja herança condiciona a situação atual, com impressionante poder de permanência” (2002, p. 630).

Uma moderna legislação de ocupação e uso do solo, no entanto, deveria supor a efetiva implementação de políticas urbanas voltadas para uma ocupação intensiva e sustentável do solo urbano e para um efetivo adensamento populacional de suas áreas mais centrais, como resposta a um padrão de crescimento periférico e extensivo, caracterizado pela expansão horizontal e pelo deslocamento das populações mais pobres para áreas cada vez mais distantes e desprovidas de infra-estrutura e qualidade urbana.

**Referências Bibliográficas**

AB'SÁBER, Aziz Nacib. *Geomorfologia do sítio urbano de São Paulo*. Cotia: Ateliê Editorial, 2007.

ARRUDA, Maria Arminda do Nascimento. *Metrópole e cultura: São Paulo no meio Século XX*. Bauru: EDUSP, 2001.

CAMPOS, Candido Malta. *Os rumos da cidade: urbanismo e modernização em São Paulo*. São Paulo: SENAC São Paulo, 2002a.

\_\_\_\_\_. PDDI, PMDI e Lei de Zoneamento: a questão imobiliária. In: SOMEKH, Nadia; CAMPOS, Candido Malta (Org.). *A cidade que não pode parar: planos urbanísticos de São Paulo no século XX*. São Paulo: Mackpesquisa, 2002b.

CAMPOS, Candido Malta; SOMEKH, Nadia. Plano de Avenidas: o diagrama que se impôs. In: SOMEKH, Nadia; CAMPOS, Candido Malta (Org.). *A cidade que não pode parar: planos urbanísticos de São Paulo no século XX*. São Paulo: Mackpesquisa, 2002.

CARDOSO, Adauto Lúcio. O mercado imobiliário e a crise: o caso de São Paulo. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz; AZEVEDO, Sérgio (Org.). *A crise da moradia nas grandes cidades: da questão da habitação à reforma urbana*. Rio de Janeiro: UFRJ, 1996.

CORDEIRO, Helena Kohn. O centro da metrópole paulistana: expansão recente. São Paulo: Universidade de São Paulo: Instituto de Geografia, 1980 (Série Teses e Monografias, n. 40).

CUNHA, Paulo Vieira; SMOLKA, Martim O. Notas críticas sobre a relação entre rendas fundiárias e uso do solo urbano. São Paulo: Fundap, 1978.

FELDMAN, Sarah. *Planejamento e zoneamento: São Paulo, 1947-1972*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 1996.

FERREIRA, Nadia Somekh Martins. A verticalização de São Paulo: um elemento de segregação urbana ?. In: *Espaço & Debates*. São Paulo: NERU, ano VII, vol. 1, n. 21, p. 72-88, 1994.

LANGENBUCH, Juergen Richard. *A estruturação da grande São Paulo: estudo de geografia urbana*. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia, 1971.

LEFÈVRE, Rodrigo Brotero. Notas sobre o papel dos preços de terrenos em negócios imobiliários de apartamentos e escritórios na cidade de São Paulo. In: MARICATO, Erminia (Org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Omega, 1982.

LEME, Maria Cristina da Silva (Coord.). *Urbanismo no Brasil 1895-1965*. São Paulo: Studio Nobel; FAUUSP; FUPAM, 1999.

MARICATO, Ermínia. *Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência*. São Paulo: Hucitec, 1996.

MEYER, Regina Maria Proserpi. *Metrópole e urbanismo: São Paulo anos 50*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.

MONBEIG, Pierre. O crescimento da cidade de São Paulo. In: SZMRECSÁNYI, Tamás (Org.). *História econômica da cidade de São Paulo*. São Paulo: Globo, 2004.

MORSE, Richard M. *Formação histórica de São Paulo: de comunidade à metrópole*. São Paulo: Difel, 1970.

MÜLLER, N. L. A área central da cidade. In: AZEVEDO, Aroldo (Dir.). *A cidade de São Paulo: estudos de geografia urbana*. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1958, 4 v.

NERY JR., José Marinho. *Um século de política para poucos: o zoneamento paulistano 1886-1986*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

PEREIRA-LEITE, Luiz Ricardo. *Estudo das estratégias das empresas incorporadoras no município de São Paulo no segmento residencial no período 1960-1980*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

PESTANA, Paulo Rangel. *A capital paulista comemorando o centenário da independência*. São Paulo: Sociedade Editora da Independência, 1920.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz; AZEVEDO, Sérgio. A produção da moradia nas grandes cidades: dinâmica e impasses. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz; AZEVEDO, Sérgio (Org.). *A crise da moradia nas grandes cidades: da questão da habitação à reforma urbana*. Rio de Janeiro: UFRJ, 1996.

ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp, 1997.

ROLNIK, Raquel; KOWARIK, Lucio; SOMEKH, Nadia (Ed.). *São Paulo: crise e mudança*. São Paulo: Brasiliense, 1990.

SALGADO, Ivone. *La promotion immobilière a São Paulo*. Tese de Doutorado, Universidade de Paris XII, 1986.

\_\_\_\_\_. Caracterização dos promotores imobiliários que atuam na cidade de São Paulo (1977-1982). In: *Espaço & Debates*. São Paulo: NERU, ano VII, n. 21, vol. 1, p. 51-71, 1987.

SAMPAIO, Maria Ruth Amaral. O papel da iniciativa privada na formação da periferia paulistana. In: *Espaço & Debates*. São Paulo: NERU, ano XIV, n. 37, p. 19-33, 1994.

SEGAWA, Hugo. *Oswaldo Arthur Bratke*. São Paulo: ProEditores, 1997.

\_\_\_\_\_. *Prelúdio da metrópole: arquitetura e urbanismo em São Paulo na passagem do século XIX para o XX*. São Paulo: Atelier Editorial, 1999.

SEVCENKO, Nicolau. *Orfeu estático na metrópole: São Paulo, sociedade e cultura nos frementes anos 20*. São Paulo: Companhia das Letras, 1992.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Erminia (Org.). A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo: Alfa-Omega, 1982.

SMOLKA, Martim. Problematizando a intervenção urbana: falácias, desafios e constrangimentos. In: Cadernos IPPUR/UFRJ. Rio de Janeiro, Ano VIII, n. 1, 1994.

SOMEKH, Nadia. *A (des)verticalização de São Paulo*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987.

\_\_\_\_\_. A (des)verticalização de São Paulo e o Plano Diretor da Cidade. In: *Revista Pós*. São Paulo: FAU-USP, v. 1, n. 2, p. 77-84, dez. 1992.

\_\_\_\_\_. *A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo 1920-1939*. São Paulo: Nobel, 1997.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida. *A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo*. São Paulo: Hucitec; Edusp, 1994.

SZMRECSÁNYI, Maria Irene de Q. F. A macrometrópole paulistana: 1950-2004. In: SZMRECSÁNYI, Tamás (Org.). *História econômica da cidade de São Paulo*. São Paulo: Globo, 2004.

VILLAÇA, Flávio. A crise do planejamento urbano. In: *São Paulo em Perspectiva*. São Paulo: Fundação Seade, v. 9, n. 2, p. 45-51, abr./jun. 1995.

\_\_\_\_\_. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Nobel, 1998.