

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO  
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO**

**MAURO MIRANDA**

---

**VALOR ECONÔMICO NA FORMA E FUNÇÃO ARQUITETÔNICAS**

TESE SOBRE FORMA, FUNÇÃO E FINANÇAS

---

**SÃO PAULO  
2009**

**MAURO MIRANDA**

**Valor Econômico na Forma e Função Arquitetônicas**

**Tese sobre Forma, Função e Finanças**

Tese apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de  
São Paulo para obtenção do grau de Doutor

Área de Concentração: Projeto de Arquitetura

Orientador: Prof. Dr. Sylvio Sawaya

**SÃO PAULO**

**2009**

A reprodução ou duplicação integral ou parcial desta obra sem autorização expressa se configura como apropriação indevida dos direitos intelectuais e patrimoniais do autor.

---

MIRANDA, Mauro | **Valor Econômico na Forma e Função Arquitetônicas**  
São Paulo, 2009, 238 páginas

---

## **Agradecimentos**

Durante o desenvolvimento deste trabalho encontrei algumas pessoas surpreendentemente colaborativas como, por exemplo, o arquiteto Fernando Mendonça do escritório PPMS – Pedro Paulo de Melo Saraiva, que auxiliou na obtenção dos desenhos e histórico do Edifício 5ª Avenida. Também ao arquiteto Francisco Manubens do Banco Itaú e a José Geraldo de Jesus da SPTrans, que forneceram dados sobre o edifício da rua XV de Novembro. Extraordinária acolhida e atenção de José Carlos Assef do escritório Julio Neves sobre a realização do edifício BM&F e respectivos desenhos. E Neusa Habe da biblioteca da FAUUSP pela persistência na busca de plantas e Fotos que tanto ajudaram a ilustrar este trabalho.

À administração do Conjunto Nacional, Tiana, a quem devo o aprendizado dos detalhes dos históricos de ocupação tão necessários. Além disso, recebi o apoio de João Fiasco, gerente do edifício Torre Norte e de Maria Lucia Talasca, gerente da área de locações do WTC. Mônica Lee da Jones Lang LaSalle com os dados de mercado de escritório. Finalmente, mas não menos importante ao professor Sylvio Sawaya por ter sido efetivamente “o orientador” no desenvolvimento desta tese durante todos os descaminhos e caminhos seguidos, cujo resultado final apresento a seguir.

## Resumo

Tese sobre as articulações entre os interesses econômicos de investidores e a forma do projeto arquitetônico de alguns edifícios de escritório em São Paulo. Através da interpretação histórico-social são analisados os elementos motivadores dos investidores públicos e privados e suas ações na transformação do espaço urbano ativando intencionalmente determinadas regiões. Valorizadas, elas recebem empreendimentos comerciais à imagem dos símbolos arquitetônicos de *status* de cidades capitais vigentes. Os investidores manipulam o projeto arquitetônico de edifícios comerciais visando a maior lucratividade no lançamento e eventualmente após a ocupação. A compreensão da forma e função arquitetônicas utilizadas torna-se fundamental na compreensão do por quê destes edifícios manterem-se ocupados durante vários ciclos imobiliários. Atingiram a meta dos seus investidores e em alguns casos mudaram de mãos, outros até transformando-se em marcos urbanos.

## **Abstract**

Study about the articulation between investors / developers and the architectural form and function in some office buildings in São Paulo. Initially by the historic and social history analysis clarify the motivation of public and private investors and their consequent actions, activating the real estate market in some specific city areas. Appreciated became points attracts class A office buildings, world class symbols of status. Therefore manipulated by investors/developers in obtain the maximum economic value when they delivered, or post occupied - a few. The clarification of the architectural form and function becomes a paramount factor to understand why the selected buildings were highly occupied during several real estate cycles. Archived the investors economic goals and changing to other hands are still desired for corporate users and even a few becomes a landmark.

<b>RESUMO.....</b>	<b>5</b>
<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>8</b>
<b>1. INTERPRETAÇÃO HISTÓRICO-SOCIAL.....</b>	<b>11</b>
1.1. Relação social e urbana .....	12
1.2. Empreendedores e Empresários - promotores das novas localizações urbanas.....	16
1.3. Residenciais da elite: determinante das centralidades econômicas urbanas .....	22
1.4. Transformação do espaço urbano sob os interesses imobiliários de uma elite .....	27
1.5. O sistema de transporte e a substituição da arquitetura.....	41
1.6. A valorização imobiliária das edificações comerciais .....	44
1.7. The American Skyscrapers : Símbolos da arquitetura comercial.....	48
1.8. Símbolos arquitetônicos de status da elite dominante.....	54
1.9. Relações entre valor econômico e forma e função arquitetônicas .....	59
<b>2. INTERPRETAÇÃO DINÂMICA: EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIO .....</b>	<b>72</b>
<b>Edifícios Analisados .....</b>	<b>76</b>
Edifício do <i>Brasilianische für Deutschland Bank</i> .....	80
Edifício BM&F .....	93
Conjunto Nacional.....	112
Edifício Luis Moraes de Barros .....	127
Comercial 5ª Avenida.....	143
Centro Empresarial de São Paulo – CENESP .....	163
WTC - World Trade Center .....	175
Torre Norte.....	185
Torre Bank Boston .....	200
<b>3. FATORES PERMANENTES ENCONTRADOS.....</b>	<b>211</b>
<b>4. SÍNTESE DOS RESULTADOS OBTIDOS .....</b>	<b>218</b>
<b>5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>230</b>
<b>6. ÍNDICE DE ILUSTRAÇÕES.....</b>	<b>235</b>

## Introdução

O valor econômico está articulado com a forma e função arquitetônicas nos projetos de edifícios de escritórios? Por que certos edifícios comerciais permanecem ocupados e desejados por décadas, enquanto seus vizinhos, na mesma localização, não necessariamente? Essas questões sempre me intrigaram e permaneceram sem resposta por um bom tempo. Surgiram na minha mente quando desenvolvia trabalhos de seleção de imóveis para instalar os meus clientes corporativos. Num misto de intuição e fascinação por certos projetos, tinha sempre que justificar economicamente as escolhas e defender opções. Como arquiteto, era fácil quando mencionava a história de sucesso dos empreendimentos escolhidos. Por alguma razão muitos concordavam, apesar de alguns preços de locação serem menos econômicos. Intrigado, quis compreender melhor quais eram os elementos que causavam sensações de atração e/ou repulsão por parte dos executivos que decidem.

As questões deste tema começaram a se multiplicar. Acessibilidade, sem dúvida a mais importante, seguido de visibilidade, inclusive para quem está no empreendimento e pode apreciar uma vista exterior agradável ou com perspectiva. Flexibilidade de adaptação nas constantes modificações de espaço que as empresas vivem, dentre vários outros fatores de uma longa lista, começaram a transformar-se em questões.

Responder a essas dentre outras várias perguntas transformou-se no desafio desta tese. Foi a partir da análise das motivações dos investidores e dos arquitetos, quando alinhadas, que começaram a fazer sentido. Mas ainda não completavam a equação. Faltava entender por que empreendimentos estavam localizados em determinadas regiões da cidade. E aí compreender a dinâmica urbana, não de forma determinista

ou fatalista, mas quais eram as motivações dos agentes públicos e privados na criação de localizações. O encadeamento estava montado e, assim, comecei a movimentar as partes e entender suas consequentes articulações.

A compreensão das articulações começa no recorte temporal inicial, o primeiro quarto do século 20, observa-se que a elite dominante, composta de produtores de café, era a mesma que governava a cidade, fazendo dela o espelho dos seus valores ordenando-a esteticamente e funcionalmente. A primeira parte da tese, que aborda a interpretação histórica e social da cidade de São Paulo, mostra a sincronia da representação material sob os valores sociais vigentes. É na mão dos empreendedores e empresários que veremos a criação de sociedades orientadoras do desenvolvimento urbano posterior. Os bairros residenciais da elite financeira atuando como polos de atração, levando para lá os serviços e os escritórios. É a transformação do espaço urbano sob os interesses imobiliários.

Ativados pela política de transporte, que significa a tão prezada acessibilidade por aqueles que decidem sobre a escolha de localização das empresas e a valorização imobiliária, é apresentada a verticalização como solução de “economia de tempo” de deslocamento, fator imprescindível para a produção capitalista. O fenômeno dos arranha-céus no segundo quartel do século 20, iniciados nos EUA, em Nova York, torna-se uma obsessão de investimento rentável. As cidades crescem com o desenvolvimento econômico e São Paulo segue sincronicamente os passos norte-americanos, criando seus símbolos arquitetônicos da elite econômica dominante, momento onde surge a origem das relações entre o *valor econômico e a forma e função arquitetônicas*. É no ambiente das representações que os investidores privados e institucionais investem na contratação dos escritórios de arquitetura mais famosos e direcionam como querem o projeto, isto é, como o mercado vai absorvê-los quando terminadas as obras.

A Interpretação Dinâmica traz elementos que pretendem confirmar a tese de que a forma e função arquitetônicas estão articuladas intrinsecamente com o valor econômico, quando se trata de edifícios de escritório.

Analisando edifícios localizados na rua XV de Novembro, rua onde começaram a se concentrar os principais estabelecimentos financeiros e de serviços, da era da República, foram selecionados dois edifícios com mais de 100 anos e ininterruptamente ocupados.

No segundo recorte urbano a avenida Paulista, no contexto da representação do apogeu da elite comercial imigrante, traduzida pela materialização dos residenciais da elite substituídos por edifícios de escritórios. Foram escolhidos três empreendimentos que se mantêm vivos e desejados por empresas há mais de 50 anos. No terceiro e último recorte urbano a avenida Nações Unidas, região desenvolvida no momento da “mundialização” econômica, onde foram analisados quatro empreendimentos representativos. Procuro com isso estabelecer a validade da tese, em três recortes urbanos e temporais diferentes.

Além do resultado da pesquisa, observou-se elementos permanentes apresentados resumidamente.

Na síntese dos resultados obtidos, no capítulo final, estão propostas de desdobramentos de trabalhos posteriores a esse, orientando eventualmente futuros projetos.



## 1. Interpretação Histórico-Social

Este estudo aborda os interesses da elite dominante na formação do valor imobiliário comercial em três regiões da cidade de São Paulo, durante o século 20.

A partir da hipótese de que esse grupo favorece a criação e desenvolvimento das regiões da cidade, ao mesmo tempo que promove a percepção das oportunidades imobiliárias e transforma os valores sociais aqui tratados, aqueles que induzem às inovações de tipologia da arquitetura renovando a noção do que é *status* social. Procura-se encontrar as relações entre essa elite e a valorização urbana.

Inicialmente, há de se esclarecer com maior precisão o que vêm a ser os seguintes termos: elite, classe social ou camadas sociais. Florestan Fernandes<sup>1</sup> bem define:

O fato é que a palavra **classe** encontra um emprego ambíguo exatamente para designar grupos de *status*, através dos quais se dissimulam interesses de classes, formas de dominação e conflitos de classe, que só podem ser manejados a partir de cima.

Pela forma com a qual o capitalismo se objetiva é que as classes dispõem e organizam seus interesses. A história não é apenas uma sucessão de fatos, mas o resultado de como os homens criam e organizam suas formas de existência social; fixam seus modos de sociabilidade através de instituições; produzem idéias e as representam.

---

<sup>1</sup> FERNANDES, Florestan. **Capitalismo dependente e classes sociais na América Latina**. Rio de Janeiro: Ed. Zahar, 1973.

Numa sociedade dividida em classes, umas exploram e outras são dominadas e a dominante então busca a representação de idéias que assegurem e legitimem seus poderes sociais, econômicos e políticos. Desta forma, o mecanismo na qual se fundamenta a organização de idéias de dominação é oculto. A esse ocultamento chama-se de ideologia <sup>2</sup>. Pois através dela os dominantes legitimam as condições sociais de exploração e de dominação, fazendo com que as condições sociais pareçam verdadeiras e justas.

Assim, as classes dominantes, típicas da produção capitalista, criam uma ideologia para manter sua dominação. Esta dominação é manifesta através do poder social, político e econômico.

O foco deste trabalho é a busca dos elementos ideológicos contidos no processo de dominação que induzem e a valorização imobiliária, especificamente na cidade de São Paulo durante o século 20.

### 1.1. Relação social e urbana

A formação do espaço brasileiro reflete até hoje a organização das classes sociais e seus interesses políticos. O expansionismo da região Norte é senão um sinônimo de fortalecimento da região Sul sobre áreas mais pobres. Não existe a “integração” nacional e sim a supremacia de regiões economicamente mais ricas.

O processo de formação do espaço brasileiro, desde seu ajuste inicial aos interesses da metrópole portuguesa até a sua moldagem, com a Independência aos interesses de uma elite nacional. <sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> O que é ideologia? É um ideário histórico, social e político que **oculta a realidade**, e esse ocultamento é a forma de assegurar e manter a exploração econômica, desigualdade social e a dominação política. CHAUI, Marilena. **O que é Ideologia**. São Paulo: Ed. Brasiliense, 2004.

Mercados regionais eram isolados assim como as regiões. A região Nordeste possuía condições para eventualmente criar uma acumulação “colonial”. Porém, devido à impossibilidade de manusear ou manufaturar os seus produtos, para investimento local, não se desenvolveu, enquanto outras regiões do mundo começavam a acumular capitais. Enquanto isso os EUA acumularam capitais através da produção do algodão. No momento em que o café surgiu como produto de cultivo e exportação encontrou uma regionalização já constituída.

A independência reimpôs a manutenção das estruturas sociais e de produção colonial. Dom Pedro I volta em 1831 para Portugal. Nesse momento, para reconhecer a independência do Brasil, Portugal recebe a ajuda da Inglaterra como mediadora das negociações. Portugal exige para o reconhecimento da independência que o Brasil assumira uma dívida que havia contraído com a Inglaterra – o pagamento do custo da desocupação de Napoleão. Assim o Brasil nasce independente, porém dependente, isto é, devedor à Inglaterra.

Enquanto na colônia as riquezas nacionais eram remetidas à metrópole, agora, mesmo sendo país independente, ainda teria que submeter parte dela ao pagamento desta dívida, preço da independência, no lugar de investir em seu crescimento.

Este mecanismo gerou o fenômeno da “Acumulação Entravada”, definida por Csaba Dèak: “...uma parte substancial do excedente continuamente retirada e enviada além das fronteiras em vez de ser incorporada à reprodução ampliada”<sup>3</sup>. Veremos esse fenômeno repetindo-se ao longo da história nacional sob novas formas de reimposição, senão uma outra forma de exploração colonial. Ou seja, a reprodução ampliada trata-se da própria produção de capital que num segundo ciclo torna-se ampliada.

---

<sup>3</sup> DEAK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (organizadores). Acumulação Entravada e a Crise dos anos 80. In: **O processo de Urbanização do Brasil**. São Paulo: EDUSP, 2004.

A produção do espaço urbano é a representação física de um ideário, a materialização de uma idéia. Na estrutura da sociedade brasileira da segunda metade do século 19 predominavam empreendedores, fazendeiros, banqueiros que reimpunham um modelo de acumulação de capital com base numa produção apoiada cada vez mais na mão-de-obra imigrante, para aumento da sua produtividade. O Estado e a elite estavam alinhados, afinal eram compostos dos mesmos personagens.

Esse alinhamento se deu especialmente na cidade de São Paulo, que vivenciou um período de atualização urbanística e arquitetônica até então inédito. A elite política e econômica paulistana possuía valores próprios, que se externavam na necessidade de uma cidade atualizada, urbanizada idealmente como as européias e ao mesmo tempo que refletisse suas riquezas, uma forma subliminar de dominação.

Algumas famílias em São Paulo exerceram papel influenciador e modificador através de alianças familiares, políticas e de amizade. Uma delas foi a família de Antonio Prado (1788-1875), que se tornou *Barão de Iguape*, por serviços prestados ao Império como coletor de impostos. Da sua linhagem saíram fazendeiros, comerciantes, banqueiros, exportadores, industriais, políticos e intelectuais. Seu neto, também Antonio Prado, foi vereador, deputado federal e ministro da Agricultura, além de ocupar a prefeitura de São Paulo entre 1889 até 1910, em quatro mandatos sucessivos.

Outras famílias, igualmente importantes, como os Souza Queirós. Luiz de Queirós (Luís Vicente de Souza Queirós 1849-1898), fazendeiro e industrial trouxe progresso ao interior, especificamente Piracicaba, que recebeu energia elétrica antes da cidade de São Paulo. Era filho do Barão de Limeira e neto do Brigadeiro Luiz Antonio, o maior proprietário de terras da Província de São Paulo. Sua avó paterna, Gertrude Paes de Barros, procedia de importante família liberal ituana, irmão do Barão de

Itú e Antonio Paes e Barros, Barão de Piracicaba. Pelo lado materno era neto do Conselheiro Francisco de Paula Souza, primo de Antonio Francisco de Paula Souza, criador da Escola Politécnica de São Paulo.

Donos de grandes fazendas levariam o traçado das ferrovias para suas terras a fim de facilitar o escoamento da sua produção do café. Com o progresso alteraram a forma de ocupação em diversas localidades no interior do Estado, pois estas estão intrinsecamente ligadas, como define Sueli Schiffer<sup>4</sup>:

A produção do espaço está vinculada à produção. O processo de produção do espaço se dá, a princípio, na apropriação e transformação de um espaço natural (território), o qual naquele momento é premissa condicionante da produção. A partir deste instante o espaço passa a ser produzido e é recriado sucessivamente, segundo as necessidades do processo de produção. E a cada novo momento é condicionante e é condicionado pela produção.

Na medida em que novos ciclos econômicos resultam em maior acumulação de riqueza, ocorre a aceleração da necessidade de adensamento, resultado das economias de aglomeração. Demandará mais espaço e mais construções para abrigar pessoas e suas atividades. Essencialmente representam de forma espacial as relações mútuas entre as atividades que ocupam aquele território.

O fundamento da localização é senão a forma de aglomerar pessoas e economias. Possuem a premissa de serem acessíveis. A acessibilidade é componente fundamental para a manutenção de uma localização, tornando o transporte seu melhor agente.

---

<sup>4</sup> SCHIFFER, Sueli Ramos. **As Políticas Nacionais e a Transformação do Espaço Paulista**. Tese de Doutorado, FAUUSP, 1989.

As ferrovias tiveram um papel fundamental na criação das localizações. Favoreciam o transporte de forma rápida, mais barata e estável, entre vários pontos, propiciando desta maneira a aglomeração de pessoas, bens e capital.

Junto com o deslocamento de produtos segue o deslocamento do ser humano que irá estruturar os centros urbanos pela sua ocupação. O primeiro estrutura a regionalização e o segundo o espaço intra-urbano que veremos a seguir, onde se materializa a produção capitalista, incluindo as representações sociais expressas pela arquitetura.

## **1.2. Empreendedores e Empresários - promotores das novas localizações urbanas**

Os empresários e empreendedores foram e são até hoje os agentes que mais ativamente contribuem para a modificação da paisagem urbana, direta ou indiretamente. São relevantes quando verificamos as motivações de reconfigurações urbanas e novos produtos imobiliários. Estes agentes demandam novas produções arquitetônicas para abrigar suas atividades ou mesmo para atender seus negócios e interesses, criando e transferindo centralidades urbanas.

Destaque novamente para a família Prado, no início do século 20, época em que os agentes privados eram os mesmos que estavam também no poder público, onde fica claro como estes agentes contribuíram para as modificações estruturais da cidade e suas consequências na valorização e desvalorização de produtos imobiliários, que surgiram a partir destas ações.

Comércio e transportes são elementos que, quando combinados, resultam na transformação da feição dos centros urbanos. São promovidos pelos agentes privados, motivados por interesses mercantis, porém tornam-se

parte de um mecanismo intrínseco à produção e substituição arquitetônicas.

No início do século 20, os agentes privados investiam fortemente no comércio e nos transportes. Construir ferrovias era internacionalmente um grande negócio e forma de fazer grandes fortunas. Muitas delas foram feitas através de uma elite que combinava agentes financiadores, que atuavam como banqueiros privados de burgueses e aristocratas, e agentes do governo.

Na configuração política da Europa dos séculos 18 e 19, os mercados de capitais se restringiam às mãos de alguns comerciantes e ao governo, que para manter sua dominação consumia grandes capitais em guerras. Muitas vezes tornavam-se deficitários quando não conseguiam captar com as arrecadações de tributos. A saída era a venda de bens da realeza ou elevar as arrecadações com vários planos fiscais, porém pouco eficientes e desgastantes politicamente.

As discontinuidades dos governos pelos efeitos das guerras napoleônicas (1799 a 1815) propiciaram a criação de imensas fortunas, através de transações altamente arriscadas de financiamento de comércio, geralmente em mercadorias e gerenciamento das fortunas dos exilados de guerra. Ainda estava para desenvolver-se um sistema de transporte de dinheiro em espécie, das subsidiárias do império britânico, cujo volume até aquele momento tornava uma operação de transporte impensável. Neste contexto os Rothschild iniciaram um sistema internacional inédito de serviços financeiros.

Meyer Rothschild teve cinco filhos e cada um deles estabeleceu-se em uma capital européia: Frankfurt, Nápoles, Viena, Paris e Londres. Foram por oito gerações consecutivas os banqueiros mais influentes da Europa.

“Criaram o Mercado internacional de títulos na sua forma moderna. Somada à inevitável rede de credores e investidores com outras firmas que surgiram a partir deste negócio. Os Rothschild também ofereciam a um seleto grupo de clientes, geralmente membros da aristocracia com quem gostavam de cultivar, uma variedade de serviços de banco privado, desde grandes empréstimos pessoais a serviço de correio privado (no caso da rainha Vitoria).”<sup>5</sup>

A relação deles com a história brasileira não foge à regra estabelecida na Europa. Nathan, estabelecido em Londres no século 19, administrava parte dos bens de D. Pedro II e ao mesmo tempo atuava como investidor no Brasil, através das mãos de um bem sucedido empresário: Irineu Evangelista de Souza - Barão do Mauá (1813-1889). Mais tarde chegaram a investir juntos exclusivamente na ampliação do porto do Rio de Janeiro.

Naquela época os governos estavam alinhados com investidores privados que implantavam infra-estrutura. Bom negócio para todos –, mas principalmente apenas aos poucos membros daquela elite dominante.

As obras de infra-estrutura se concentravam em serviços de pavimentação, iluminação pública e transportes. Irineu Evangelista, que já havia criado uma empresa chamada *Rio and Gas Co.* de iluminação pública, com ações vendidas na bolsa de Londres, observou uma outra forma de investimento e lucratividade. Uma forma de investimento comercial que traria várias consequências urbanísticas e arquitetônicas espetaculares ao ambiente urbano paulistano através da promoção da acessibilidade.

Irineu notou que a produção de café, nas férteis regiões do interior de São Paulo, precisava ser escoada para o porto. Assim determinou, às suas próprias custas, que seus engenheiros, com experiência na primeira ferrovia brasileira ligando Rio a Petrópolis, analisassem as possibilidades

---

<sup>5</sup> FERGUSSON, Naill. **The House of Rothschild**. Nova York: Penguin Books, 1998.

de uma ferrovia ligando o porto na cidade de Santos até Jundiaí. Visionário, ele observou que seria uma linha-tronco para outras, posteriormente.

Concretizou um projeto audacioso para as dificuldades da época. Com dinheiro próprio e capital inglês, o **Barão de Mauá**<sup>6</sup> empreendeu e construiu a Estrada de Ferro Santos-Jundiaí.

Com o seu trabalho no comércio e na direção de várias empresas conseguiu montar um grupo econômico respeitado não só no território nacional, mas também fora dele. Era um dos poucos banqueiros a lançar empresas na praça de Londres, apenas com o seu nome. Em 1860 obteve um invejável reconhecimento da época, o do **Barão Lionel de Rotschild**, filho de Nathan. Ele foi o primeiro a assinar o prospecto de lançamento da San Paulo (Brazilian) Railway, dando a Mauá grande seriedade.

A rentabilidade era inquestionável, afinal o café já participava com 11% das exportações nacionais entre 1849 e 1850. Elevou para 41%, entre 1859-1860, chegando a mais de 50% no final da década. E entre 1889-1890 já correspondia a 76%. Naturalmente graças à facilidade de escoamento do produto pelo porto de Santos, obra de empreendedor privado.

Assim, em 16 de fevereiro de 1867, a linha férrea Santos-Jundiaí foi inaugurada, permitindo o escoamento da produção cafeeira por aquele porto e trazendo, na mão contrária, o abastecimento da região com produtos importados.

A visão do Barão de Mauá se concretizou e “azeitou os trilhos” para outros investidores. Durante a década de 1870, também foram lançados os trilhos da Ituana, da Sorocabana e da Mogiana, mas foi com a Paulista que

---

<sup>6</sup> CALDEIRA, Jorge. **Mauá. O empresário do Império**. São Paulo: Cia. das Letras, 2000.

os **Prado**<sup>7</sup> desenvolveram ligação especial, a ponto de muitos acreditarem que se tratava de uma empresa de propriedade familiar: mesmo detendo apenas 10% das ações, não resta dúvida de que os Prado tenham, através de amigos e parentela, exercido o controle efetivo da companhia. Antonio Prado ocupou a presidência até 1928, depois vieram os seus filhos Paulo e Antonio Prado Junior, o primo Elias e Fausto Jordão, o cunhado.

Era preocupação da elite capitalista não só a criação da infra-estrutura, como também a formação de mão-de-obra, para gerar maior produção. Enquanto ia-se devagar com a abolição da escravidão ia-se rápido com a migração. Já em 1871, a *Associação Auxiliadora de Colonização e Imigração* atuava neste sentido. Porém, alguns de seus agentes criaram situações ruins para certos imigrantes, endividando-os ou prometendo terras gratuitas. Para dirimir essa imagem negativa foi posteriormente criada a *Sociedade Promotora de Imigração* (1886), tendo na presidência Martinico Prado, irmão de Antonio Prado.

O capital e o Estado juntos, de maneira unívoca, apoiavam a elite produtora do café, que subsidiava os programas de vinda de imigrantes. Sabe-se que por muito tempo os dois sistemas funcionaram simultaneamente.

Foi a elite, através dos Prado, naquele momento, que definiu as regras: a contratação dos imigrantes assalariados para manter e aumentar sua produtividade e riqueza. Essa forma de dominação resultou nas transformações sociais e espaciais percebidas, tanto na cidade como no estado de São Paulo, naquele período.

A Proclamação da República, em 1889, e a sucessão de presidentes militares alternando São Paulo e Minas Gerais – conhecida como a *Política do Café com Leite*, não trouxe o rompimento com a estrutura de produção

---

<sup>7</sup> MARCOVITCH, Jacques. **Pioneiros e Empreendedores**. São Paulo: EDUSP, 2003.

vigente. Manteve a mesma lógica e os mesmos donos dos meios de produção com o final do ciclo da cana-de-açúcar, porém agora com trabalhadores assalariados. Desta forma não deixaria de manter-se como uma sociedade de elite no lugar de uma sociedade burguesa como ocorreu na Inglaterra, assim define Csaba Deák<sup>8</sup>:

O processo de produção e reprodução social ficou subordinado, na Independência, aos requisitos da reprodução das condições de dominação por uma elite anteriormente colonial. No nível das relações sociais, a sociedade brasileira se diferencia no capitalismo por ser uma sociedade de elite, como distinta da burguesia.

Será essa sociedade de elite que conduzirá aos caminhos para a manutenção da sua dominação e acúmulo de riquezas.

A **Era dos Barões**, empreendedores e empresários, foi consequência direta do crescimento das estradas de ferro e da indústria pesada, que exigia muito capital. Mas, apesar das tremendas necessidades de capital, os mercados financeiros eram provincianos, por isso dependiam de acordos entre famílias e amigos de influência.

Os reflexos dessa abertura foram sentidos, em pouco tempo, na cidade que se configurou conforme o ideário social vigente. Resultou diretamente em uma nova construção do espaço urbano paulista. Mudaram-se as formas de construção, com a possibilidade de emprego de materiais importados antes escassos, como as calhas de chapas metálicas, os vidros planos, as ferragens, as vigas metálicas. A arquitetura foi reproduzida para traduzir os desejos de uma elite que precisava demonstrar sua riqueza, numa relação social e espacial indissociável.

---

<sup>8</sup> DEAK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (organizadores). **O Processo de Urbanização do Brasil**. São Paulo: EDUSP, 2004.

Era a elite mais uma vez determinando o crescimento econômico e, conseqüentemente, através da sua produção de riqueza, alterando a paisagem e o espaço urbano.

### **1.3. Residenciais da elite: determinante das centralidades econômicas urbanas**

A evolução do mercado imobiliário, residencial e comercial, está intrinsecamente relacionada com os deslocamentos residenciais da elite dominante. Os assentamentos das localizações da elite condicionaram o desenvolvimento da cidade. Seu deslocamento orientou a criação de eixos urbanos ao longo do tempo. No limites destes eixos encontravam-se as residências e as áreas comerciais, escritórios e bancos.

Em 1875, durante o surto urbanístico do governador da província de São Paulo, João Teodoro, a concentração de esforços de urbanização era dirigida para a melhoria do Pari e da Várzea do Carmo. Porém, devido ao surgimento da linha férrea ocorreu uma mudança de polaridade, deixando, até hoje, a região do atual parque D. Pedro em abandono, apesar de estar praticamente ao lado do Centro velho.

A razão da emergência de uma nova área, acompanhada do declínio de outra, apesar das localizações serem imediatas, deve-se ao fato do surgimento da ferrovia. A ferrovia foi um elemento estruturante do espaço paulista a partir da inauguração em 1868. A acessibilidade imediata, propiciada pelas linhas férreas, induziram a nova localização residencial. A elite dominante mudou-se do Centro velho para o outro lado do vale do Anhangabaú. A transposição foi, talvez, mais simbólica do que por necessidade de espaço e orientada para a nova “frente” de chegada à cidade: representava socialmente o novo.

Além disso, a implantação da ferrovia criou um local “bom para se estar” pela proximidade ao que ela representava, caminho para o interior (fazendas) e exterior (Europa). Assim, a Estação da Luz (1867) torna-se o epicentro da urbanização. Foi onde apareceu o primeiro bairro planejado da cidade: o bairro dos Campos Elíseos, com terrenos amplos e que contava com uma linha de bonde de tração animal até a estação. A cidade de São Paulo tinha pouco mais de 26.000 habitantes.



Ilustração 1 – Estação da Luz, 1902. Assentamento de trilhos de bonde entre as ruas dos Imigrantes e Florêncio de Abreu <sup>9</sup>

Com base nos modelos sociais franceses da ocasião e com provável inspiração nos Les Champs Elyseés, de Paris, o bairro foi projetado por Hermann von Puttkamer, a partir das idéias dos empresários Frederico Glette e Victor Nothmann. Membro da colônia alemã, Glette era um empresário de sucesso, proprietário do melhor hotel de São Paulo, o Grande Hotel, localizado na rua Líbero Badaró. Além de viajado e refinado, possuía grande contato com os produtores de café e políticos, o que

<sup>9</sup> ELETROPAULO. **Cidade da Light 1899-1930**, Departamento de Patrimônio Histórico /Eletropaulo, São Paulo, 1990.

naturalmente ajudou o sucesso do seu empreendimento, destinado exclusivamente à classe nascida com a riqueza do café.

Os primeiros empresários imobiliários da cidade tiveram os seus nomes perpetuados em duas das mais famosas ruas do loteamento, analogamente em outros empreendimentos que veremos a seguir, como por exemplo, na avenida Paulista. As terras loteadas do bairro dos Campos Elísios eram conhecidas como Campos de Mauá, em razão de terem sido ali compradas diversas terras pelo Barão de Mauá para a construção da estrada de ferro.

Diferentes das ruas sinuosas e dos casarios apertados no Centro velho, o novo empreendimento possuía ruas largas, ortogonais e lotes amplos. O bairro atraía fazendeiros do interior, que buscavam cada vez mais permanecer na cidade. Eles estavam interessados não somente na salubridade do local, mas também na proximidade da estação ferroviária. Além disso, o empreendimento permitia a implantação de residências com recuos e jardins, vantagens inovadoras e modernas.

Como bairro nobre possuía imponentes igrejas e boas escolas. O Liceu Coração de Jesus está lá até hoje, desde 1909, quando foi inaugurado, abrigando a instituição salesiana. Há também o Santuário do Sagrado Coração de Jesus, aberto em 1901, que possui uma torre imponente que se destaca na paisagem.

A burguesia instalou-se nos Campos Elíseos, o primeiro de uma série de bairros exclusivos que vieram a seguir. O empreendedor Frederico Glette adquiriu, em 1879, uma extensa chácara, traçou algumas ruas e vendeu os terrenos com lucro de oito vezes a soma investida<sup>10</sup>. Outros bairros como vila Buarque, Santa Cecília e Higienópolis, foram ocupados pela burguesia no eixo da avenida São João, em paralelo ao eixo da ferrovia.

---

<sup>10</sup> MORSE, Richard M. **Formação Histórica de São Paulo. Da Comunidade à Metrópole**, São Paulo: Editora Difel, 1970.

Uma guinada em direção à avenida Paulista revelou o desejo de se instalar em áreas altas, secas e com vistas panorâmicas, criando uma ocupação expandida, que vai do Sumaré até a vila Mariana. Mais tarde, nos empreendimentos da Cia. City, projetaram bairros para a burguesia da era industrial, repetindo um movimento análogo ao ocorrido nos Campos Elíseos e os fazendeiros do café.

O fenômeno da apropriação de sítios com atributos naturais especiais por parte das camadas sociais mais altas, representava progredir em direção a terrenos mais elevados, sem inundações e longe de indústrias, conforme define Homer Hoyt em *The structure and growth of residential neighborhoods in American Cities*. Villaça conclui sobre esse raciocínio de forma mais completa:

As camadas de mais alta renda não têm preferência por sítios altos ou baixos, mas pelos sítios que tenham melhores condições naturais. Segundo valores sociais de cada época, e de melhores características de clima, salubridade e segurança, qualidades estas combinadas com condições de acessibilidade, ou seja, com o custo de transporte aos seus serviços, comércio e locais de trabalho.<sup>11</sup>

Villaça fundamenta o conceito da criação dos bairros exclusivos, habitados pela elite dominante, que determinaram a orientação das áreas de valorização residencial e conseqüentemente o desenvolvimento das centralidades comerciais e seus produtos imobiliários, objeto deste estudo.

Enquanto o bairro dos Campos Elísios se consolidava como nova centralidade, o acesso ao Centro velho tornou-se cada vez mais importante. Assim, um novo viaduto surge, com um projeto novo, assinado por Jules Martin em 1880, obras iniciadas em 1888 e acabadas

---

<sup>11</sup> VILLAÇA, Flavio. **Estrutura Territorial da Metrópole Brasileira** – Tese de Doutorado apresentada ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo – USP, 1978.

em 1892: uma imensa ponte metálica de 240 m de comprimento e 14 de largura totalmente importada da Alemanha, e o viaduto do Chá tornou-se uma das mais importantes ligações do setor Oeste com a área central. Foi o primeiro viaduto construído na cidade.

Inauguração ocorrida após um processo de luta entre duas facções: a elite antiga, representada pelo Barão de Tatuí, que teve parte de suas terras desapropriadas para que o viaduto pudesse atingir a praça do Patriarca e a rua Direita e os empresários do café, que através do poder público, usavam a força política para interligar as duas partes da cidade de forma moderna e, ao mesmo tempo, influenciar a valorização imobiliária nesse eixo. O acesso a Higienópolis se daria através do viaduto do Chá, rua Barão de Itapetininga, praça da República e rua Marquês de Itú, até atingir a avenida Higienópolis.

Assim, a acessibilidade promove a indução da valorização imobiliária mais uma vez, seguida pela ascensão destas localizações intermediárias como, por exemplo, o desenvolvimento da vila Buarque e de Santa Cecília. A vila Buarque foi loteada pelo engenheiro Manuel Buarque de Macedo, nas terras do doutor Rego Freitas, origem das ruas Rego e Bento Freitas. Estes loteamentos ocorrem claramente após a construção do viaduto do Chá. A vila Buarque fica entre o Centro novo e Higienópolis, na ocasião apenas como local de clima melhor. Mas a valorização imobiliária foi ali impulsionada pelos recentes equipamentos nela instalados, como a Santa Casa, o colégio Caetano de Campos, os teatros São José e Municipal, entre as obras mais importantes da cidade naquele período.

O desenvolvimento da localização das atividades administrativas e serviços, representado pelos edifícios de escritórios, iniciou-se em São Paulo no Centro velho porque estava próximo ao bairro de Campos Elíseos. Mais tarde, a mudança da vocação residencial da avenida Paulista, próxima de Higienópolis, Pacaembú e Jardins. Este último permitiu a

criação de outro vetor urbano comercial, o da avenida Faria Lima, que possuía anteriormente também uma vocação residencial. Com o povoamento do Morumbi surgem as avenidas Luis Carlos Berrini e Nações Unidas como atual centralidade comercial.

Onde se instala o residencial de alto padrão, próximo ocorrerá a instalação dos edifícios de escritórios. As camadas sociais de maior renda agregam-se em setores circulares concêntricos, caminhando sempre numa direção definida através da cidade.

#### **1.4. Transformação do espaço urbano sob os interesses imobiliários de uma elite**

A expansão das ferrovias e da produção do café, a partir da sua inauguração em 1868, articuladas pelos interesses da elite de cafeicultores em escoar cada vez mais facilmente sua produção, foram os elementos de estruturação e ocupação não apenas ao longo de suas linhas, mas sobretudo na cidade, resultando uma nova centralidade residencial e comercial.

Sob o mote de “vencer a topografia” promovia-se o melhor acesso entre o Centro velho e a estação da Luz. Conseqüentemente as casas pobres, que compunham o cenário, desapareceram dando lugar a novos empreendimentos imobiliários, naturalmente mais valiosos, como veremos a seguir, especialmente pelo embate sobre as terras do vale do Anhangabaú. Além do viaduto do Chá, havia na rua São João um declive acentuado dificultando a ligação, assim, um viaduto que permitisse a conexão do largo de São Bento com o largo Santa Ifigênia seria ideal. A facilidade de conexão entre a região da estação da Luz e Campos Elíseos com o Centro velho foi a razão da construção do viaduto Santa Ifigênia.



Ilustração 2 – Viaduto Santa Ifigênia e ao fundo a Igreja de Santa Ifigênia, 1913 <sup>12</sup>

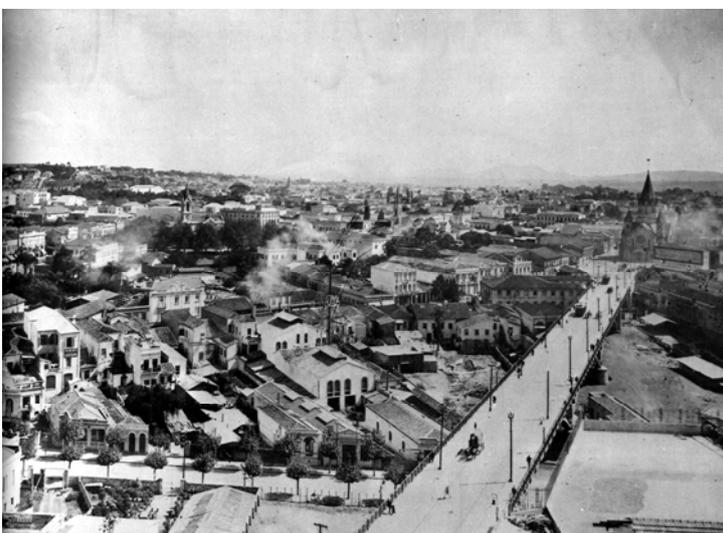


Ilustração 3 – Foto feita do mosteiro de São Bento, na direção Oeste, em 1913. Observe as casas simples abaixo do viaduto <sup>13</sup>

Conforme Csaba Deák, a industrialização e a urbanização são temas idênticos, um não deu início ao outro. Não há uma distinção, a industrialização acelerou o processo de urbanização pela instalação de produtos e equipamentos urbanos burgueses.

---

<sup>12</sup> ELETROPAULO. **Cidade da Light 1899-1930**. Departamento de Patrimônio Histórico /Eletropaulo, São Paulo, 1990.

<sup>13</sup> Idem.



Ilustração 4 - Largo de São Bento, 1920. No primeiro plano o prédio da Companhia Paulista de Estradas de Ferro. Note como a cidade fica "horizontal" com o viaduto ligando o outro lado do vale. Foto: – Gaensly – Instituto Moreira Sales

Facilitando a ligação entre Centro velho e novo, o próprio viaduto do Chá foi concebido como concessão, onde inclusive houve pedágio entre 1892 a 1896, até a Prefeitura encampá-lo, liberando-o desta obrigatoriedade.

Na medida em que as ligações tornavam a cidade mais "plana" com os viadutos, a acessibilidade trouxe mais e mais demanda por estabelecimentos comerciais e, conseqüentemente, obras viárias.

Os projetos mais significativos feitos para o centro tinham como abordagem o acesso ao seu entorno imediato, especialmente com uma nova frente aos teatros Municipal e São José. Na praça do Patriarca houve um opositor, o Barão de Tatuí, que tinha sua casa entre o viaduto projetado e a praça. Interrompeu a construção por um mês até que a população, favorável à obra, armou-se de picaretas e atacou uma das paredes do sobrado onde vivia, forçando-o a se mudar. Planta de 1893 mostra as propriedades do barão e dos Penteados em todo o alinhamento da Líbero Badaró.

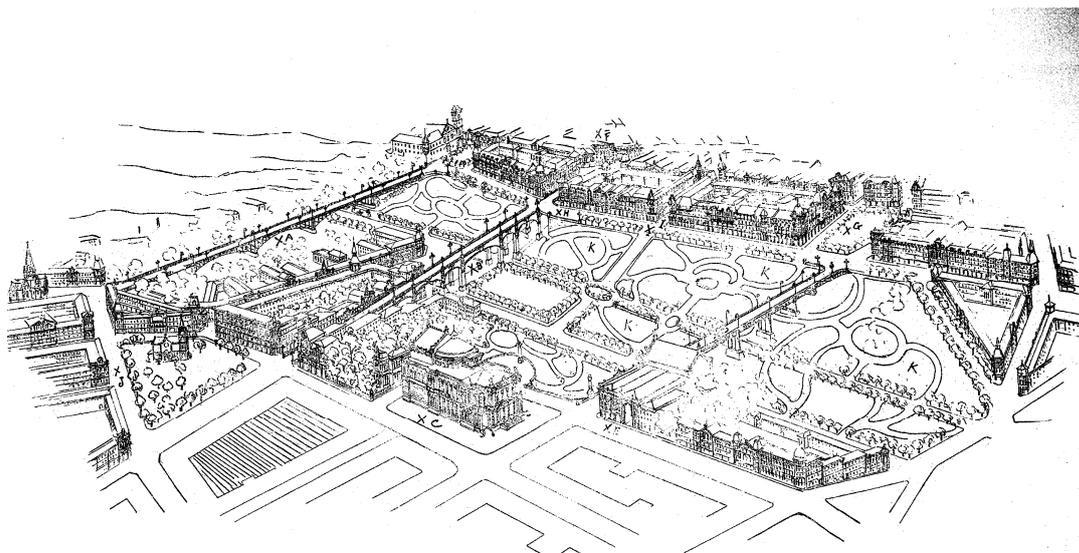


Ilustração 5 –Projeto da Diretoria de Obras Municipais para o novo vale do Anhangabaú, 1910

Planta da cidade de 1910 (Freire-Guilhem) mostra grandes avenidas, indicando aquisição de enormes áreas pela prefeitura, bem mostrada numa planta do morro do Chá, de João B.C. Aguirra, transações imobiliárias no início do século 20. Nota-se as dezessete propriedades do Conde Prates, casado com a filha do Barão de Tatuí. Era grande dominador das terras do vale do Anhangabaú.

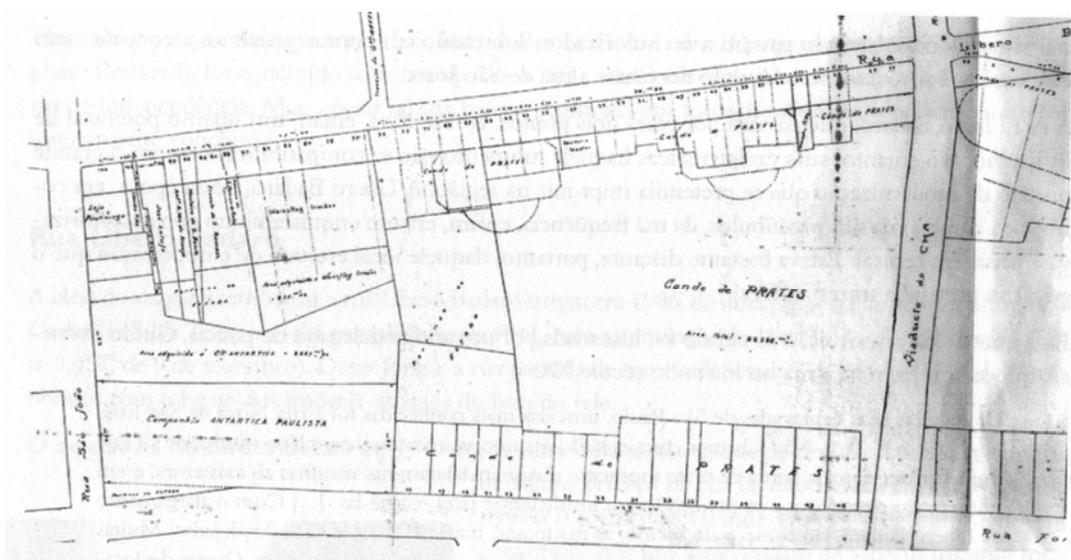


Ilustração 6 - Planta que revela o maior proprietário de terras no vale: Conde Prates, 1913<sup>14</sup>

O engenheiro Samuel das Neves incluía a manutenção das áreas particulares que faziam face ao vale entre as ruas Formosa e Líbero

<sup>14</sup> Secretaria Estadual de Agricultura, Comércio e Obras Publicas. **Relatório anual**, São Paulo, 1913

Badaró. Samuel das Neves fez vários desenhos para esse vale, todos com proporções magníficas e haussmannianas. Em um dos projetos havia um viaduto da Memória, ligando a 7 de abril do lado do Centro novo.

Em 1910, Alexandre Albuquerque, engenheiro-arquiteto da Politécnica, propõe um plano, com base no urbanismo francês, de novos eixos viários sobre o tecido urbano. Cortando a cidade, com a demolição da igreja do Rosário, criaria uma avenida na mesma direção da atual Rio Branco, ligando o Centro velho a Campos Elísios, uma outra avenida ligando o teatro Municipal e o viaduto do Chá à estação da Luz e Sorocabana e uma terceira ligando o Centro velho (Santa Ifigênia) ao Centro novo (largo do Arouche e o bairro de Higienópolis). Revela um projeto de soluções pontuais entre si. Esse projeto previa a desapropriação, com a aprovação dos proprietários, de imóveis da elite como o Conde de Prates, os Penteado entre outros. Porém, estes já estavam de mudança dali para regiões mais nobres como os Campos Elíseos.

Enquanto o projeto se encontrava em aprovação, Silva Telles, do governo, apresentou em 1911 outro, prevendo um *boulevard* francês, apresentando o Anhangabaú com prédios em ambos os lados, abrindo a praça do Patriarca. Esse projeto ateou fogo na discussão sobre o vale.

Em fevereiro de 1911 foi apresentado o projeto de Samuel das Neves para o novo vale do Anhangabaú. O plano aumentou a discussão entre as propostas apresentadas. Antonio Prado, atento aos interesses políticos da renovação do vale e, ao mesmo tempo, alinhando interesses privados dos proprietários de imóveis na região, aproveita a passagem de Auguste Bouvard, um renomado urbanista Francês e autor do plano de melhoramentos de Buenos Aires em 1907, para opinar sobre São Paulo. A Câmara Municipal convidou-o e ele apresentou seis desenhos para a cidade, incluindo projetos para o parque do Carmo e o Anhangabaú.

O projeto de Bouvard foi o vencedor e acabou sendo implantado com a construção das casas dos Prates, onde estavam os parques do Silva Telles. A obra do vale foi implantada em 1915. O fato inovador foi o conceito de visão de conjunto. Considerando a estética e funcionalidade, não era exclusivamente sanitaria ou viária, conforme outros planos e leituras anteriores. A visão global era inédita, o que indiretamente continha elementos indutores de valorização imobiliária.

Sua proposta foi manter áreas privadas entre as ruas Formosa e Líbero Badaró, criando dois blocos no terreno do Conde Prates. Posteriormente foram construídos os dois palacetes projetados pelo Cristiano Stockler das Neves, em 1914, um deles foi alugado à prefeitura abrigando a Câmara Municipal e outro tornou-se o Automóvel Club, situava-se ao lado do palacete da família Waissfeld, donos da Cia. Melhoramentos.



Ilustração 7 – Jardins do Anhangabaú (c.1925). Edifício Sampaio Moreira ao lado dos palacetes Prates. 1925. Foto: Gaensly

O traçado francês eleito não foi a solução que mais extraiu valor do solo, porém foi política. Atendeu aos interesses públicos e privados simultaneamente.

Antonio da Silva Prado, como prefeito, foi o maior promotor de uma nova organização espacial, que atendia a representação de uma nova capital com feições francesas, alinhando os interesses públicos e privados. Tomou posse em 1899 e permaneceu no cargo até 1911, ou seja, por 12 anos. O mais longo mandato da administração até hoje. Sua família possuía fazendas e também empresas de exportação de café e, ocupando o cargo público, incluía também os seus interesses privados na formação das novas centralidades paulistanas.

Foi Antonio Prado quem implantou o sistema de energia elétrica em 1900 e quem concedeu o direito de exploração do sistema de bondes elétricos à canadense Light (The Sao Paulo Light & Power). Reformou o jardim da Luz, transformando-o na principal área de lazer da cidade e de onde saíam as linhas de bonde para os bairros exclusivos e centro comercial.

## Mais capitais privados – A Cidade da Light<sup>15</sup>



Ilustração 8 – Assentamento de trilhos de bonde na ladeira São José (rua Libero Badaró), 1900<sup>16</sup>

Certamente a vinda da Light, trazida por Prado, foi um dos fatos que mais marcou a cidade, trazendo energia. Mas o que mais a impactou foram as linhas de bonde construídas. A criação de cada linha induzia imediatamente, ou logo em seguida, a valorização imobiliária no seu entorno. Num movimento convergente, ligavam o Centro da cidade aos bairros próximos.

Naquela época o prefeito não era eleito pelo povo, a Câmara determinava. Antonio Prado foi escolhido para prefeito. Com base na sua nova política criou o *Projeto de Regulamento para o Serviço da Distribuição de Força e Luz*. Com caráter de livre concorrência, concedia monopólio a quem tivesse a concessão. Logo no primeiro artigo define que: *é necessária a autorização do prefeito para que haja a instalação dos serviços de instalação e distribuição de energia.*

<sup>15</sup> ELETROPAULO., **Cidade da Light 1899-1930**. Departamento de Patrimônio Histórico /Eletropaulo, São Paulo, 1990

<sup>16</sup> ELETROPAULO., **Cidade da Light 1899-1930**. Departamento de Patrimônio Histórico /Eletropaulo, São Paulo, 1990

A iniciativa de Antonio Prado era articulada com os interesses da Light. Numa cidade onde a expansão da economia, fortemente baseada na exportação de café, concentrava quase todo o capital do país, seu crescimento era inevitável. Sob a ideologia do inevitável aumento da demanda de produção e distribuição de energia elétrica, para uso comercial e residencial, e o interesse estrangeiro, a concessão foi efetuada de forma muito favorável.

A expansão estava construída em sólidas bases de relacionamento político entre o então Partido Republicano Paulista e os interesses privados. Assim, a expansão dos serviços se relacionava também na configuração da cidade com a criação dos vetores de crescimento urbano.

O desenho da cidade e sua nova centralidade foram determinados, no final do século 19 e começo do 20, pela ferrovia. Com o surgimento da empresa de energia e seu enorme poderio, os bondes elétricos e suas linhas tornaram-se determinantes não só para a criação de uma nova ordem do espaço urbano, mas também para a indução do novo valor da terra, promovido pela acessibilidade. Era o início da especulação imobiliária articulada com os interesses públicos. Por exemplo, a partir de 1915 a Cia. City ("City of Sao Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited") entra em acordos com a Light para instalar linhas de bonde e serviços de iluminação nos seus loteamentos.



Ilustração 9 – Avenida Europa c 1930. Foto: Gaensly



Ilustração 10 – Rua Maranhão, 1911. Foto: Gaensly

Nas plantas da cidade de 1907 nota-se os vetores de desenvolvimento urbano a partir da instalação das linhas de bonde. Em 1920 consta a representação do arruamento de vários bairros ao longo das linhas instaladas. Conclui-se que a acessibilidade é fator preponderante de indução da valorização e desvalorização imobiliárias, fenômeno análogo ao ocorrido com a instalação das linhas de trem no final do século 19.

A constatação da relação entre a acessibilidade e valorização imobiliária é mais profunda, pois não deve ser lida como uma mera consequência.

Inclui, em muitas circunstâncias, a visão de oportunidade de agentes empreendedores e empresários que sabiam destes fatores de indução e utilizaram-no como instrumento de benefício econômico.

Os dirigentes da Light determinaram a construção das linhas de bonde ligando o Centro às áreas onde havia bairros exclusivos, por exemplo no acesso de Higienópolis, pela avenida Angélica. Ou da avenida Paulista pela avenida Brigadeiro Luis Antonio. Ligavam os bairros residenciais ao Centro, local onde se localizava as empresas e órgãos do governo, e a elite utilizava-se do mais moderno meio de transporte, antes do automóvel ser exatamente considerado um meio de transporte.

São Paulo transformou-se em “Cidade da Light”, em 1923, já com densidade populacional considerável, a partir do Centro, surgem os bondes em ruas radiais para os bairros da Lapa, Água Branca, Pinheiros, Butantã, Jardim América, descida da rua Pamplona, Santo Amaro, Penha, Belenzinho, Ipiranga. Densidade maior na região dos Campos Elíseos em direção aos Jardins.

Paralelamente havia o interesse na ligação das áreas centrais com os loteamentos habitados pela mão-de-obra necessária ao comércio e indústria. A Light agiu de maneira calculada levando as linhas de bonde também aos empreendimentos populares.

No Ipiranga, devido ao acesso pela linha de trem ao porto e a ligação com o Centro, instalaram-se ali as indústrias Jafet. As terras que eram baratas logo se tornaram mais valorizadas pelo acesso facilitado e também pelas indústrias instaladas.



Ilustração 11 – Bairro do Ipiranga, 1904<sup>17</sup>

A ligação do Centro aos bairros ou municípios como Santana, Lapa, Santo Amaro, Ipiranga se deu num ritmo acelerado. Só na primeira década do século foram quase 200 km de linhas de bonde.

---

<sup>17</sup> ELETROPAULO. **Cidade da Light 1899-1930**. Departamento de Patrimônio Histórico /Eletropaulo, São Paulo, 1990.



Ilustração 12 – Planta Geral de São Paulo, 1907. Acervo da Fundação Patrimônio História da Energia de São Paulo

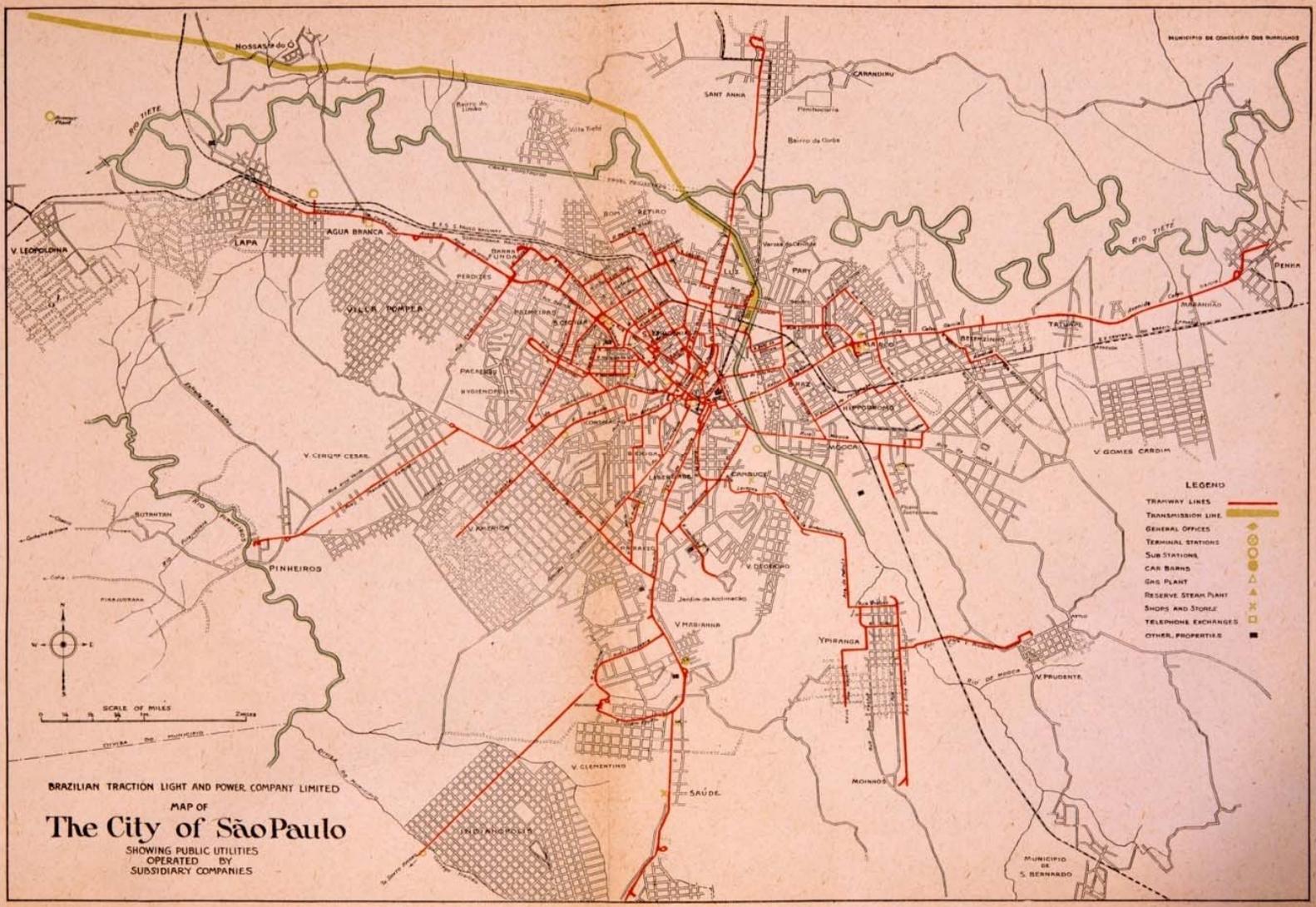


Ilustração 13 - Planta Geral de São Paulo, 1920. Acervo da Fundação Patrimônio História da Energia de São Paulo

## 1.5. O sistema de transporte e a substituição da arquitetura

Na medida em que novos sistemas de transporte são adotados, estes induzem a uma valorização comercial devido a maior acessibilidade que eles propiciam. Desta forma, a substituição da arquitetura nas vias servidas por esses novos serviços se realiza. Esse fenômeno ocorre muitas vezes sob os interesses exclusivos dos agentes públicos e privados. Por exemplo: sob o mote da necessidade de alinhar as ruas para a passagem das crescentes e cada vez mais numerosas linhas de bondes, foi promovida uma grande campanha de reforma das fachadas, que culminou na substituição da arquitetura de taipa de pilão por modernas construções de alvenaria, apropriadas a uma cidade cada vez mais metropolitana.

O triângulo formado pelas ruas XV de Novembro, Direita e São Bento possuía, assim como todo o Centro velho, um traçado ainda colonial, incompatível com o novo ideário de progresso. Era oportuno inserir São Paulo no contexto de cidade capital, impondo-se elementos do modelo urbanístico parisiense. No final do século 19 foi criado o *1º Código de Posturas Municipais* de 1875. Com alterações determinadas pela Resolução n. 134 de 1886 determinava, dentre outras coisas: “Todas as ruas que abrirem nesta cidade, ou em outras povoações do município, deverão ter a largura de 16 metros e dez centímetros.”

Para as existentes outras determinações, como por exemplo, alinhamentos das ruas. Como consequência desta determinação, muitos casarões de taipa viriam a ser demolidos, reconstruindo novos no mesmo local com características arquitetônicas “modernas”. Conforme o 11º artigo do mesmo Código: “Os edificios que estiverem fora do alinhamento recuarão ou avançarão quando forem reedificados, a fim de conservarem a linha reta.”

O plano de alinhamento, elaborado pela Comissão Técnica de Melhoramentos, analisava todas as reformas, impedindo-as e condenando os velhos casarões à demolição. As novas construções obedeceriam às então atuais estéticas arquitetônicas, promovendo ao mesmo tempo a valorização das localizações. Era a nova ideologia posta em prática, desta vez com base nos preceitos haussmannianos de urbanismo e organização urbana. Era o fim da taipa de pilão.

Ocultava, certamente, a valorização imobiliária manipulando a forma arquitetônica e o espaço urbano.



Ilustração 14 – Foto feita da esquina da rua Líbero Badaró em sentido da avenida São João, durante as obras de alargamento e remodelação, 1915<sup>18</sup>

<sup>18</sup> ELETRPAULO. **Cidade da Light 1899-1930**. Departamento de Patrimônio Histórico /Eletropaulo, São Paulo, 1990.



Ilustração 15 - Foto feita na mesma posição da anterior em 1927. À esquerda o prédio da Delegacia Fiscal e à direita o edifício do Correio em construção<sup>19</sup>



Ilustração 16 – Mesma posição em 1930<sup>20</sup>

<sup>19</sup> ELETTPAULO. **Cidade da Light 1899-1930**. Departamento de Patrimônio Histórico /Eletropaulo, São Paulo, 1990.

As novas fachadas, somadas ao início da verticalização, resultaram na aceleração da valorização imobiliária comercial das ruas servidas pelos bondes. Quem estivesse atento a esse resultado ganharia certamente.

### **1.6. A valorização imobiliária das edificações comerciais**

A valorização imobiliária comercial ocorreu em dois momentos: no primeiro, nas edificações dedicadas ao comércio, com exposição de produtos e, num segundo momento, nos edifícios de escritórios.

No conhecido “triângulo” – ruas São Bento, XV de Novembro e Direita – havia diversos estabelecimentos comerciais. Instalados em edificações de taipa, foram recebendo através do tempo adereços de modernidade. Cornijas eram modificadas, acrescentadas platibandas, portas tornavam-se mais altas, em muitas vezes para expor produtos, as “vitrines de exposição”. Era nítido o movimento que começava a surgir, a reconfiguração da arquitetura, para atender a novo formato comercial “de exposição”.

---

<sup>20</sup> **Cidade da Light 1899-1930.** Departamento de Patrimônio Histórico /Eletropaulo, São Paulo, 1990.

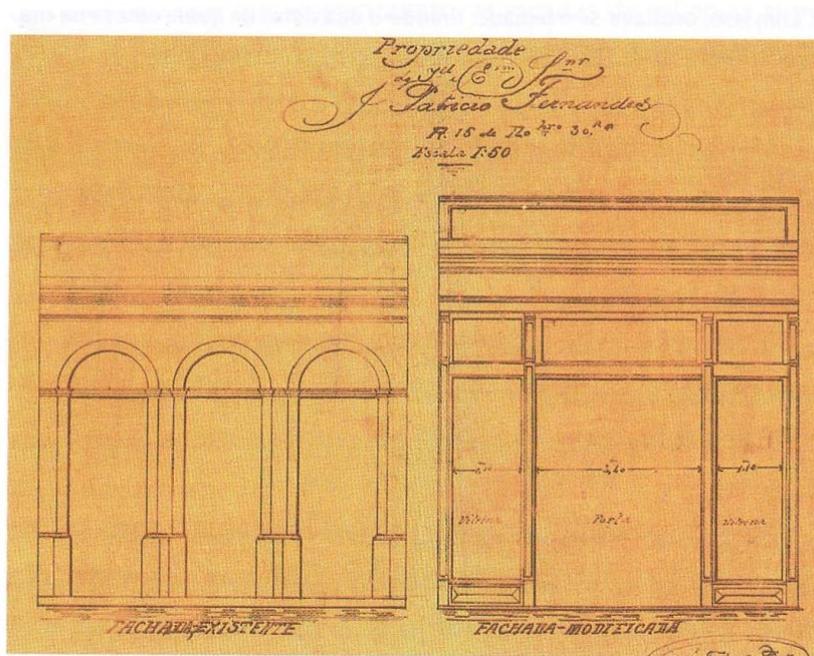


Ilustração 17 - Aumento de Portas. Acervo do Arquivo Municipal Washington Luiz

Há um fundamento orientador neste movimento. O século 19 foi fortemente marcado pelas Exposições Universais. Pequenas cidades eram montadas para abrigar o que havia de mais moderno em termos de tecnologia. A exposição nestas feiras obedecia a uma ordem determinada, eram montadas para a apreciação visual de quantidade e variedade, visando o consumo.

Típico do sistema capitalista de produção, a propaganda e o consumo. Este formato começou a instalar-se em São Paulo no final do século 19 e essa nova ordem trazia novos produtos. Esta dinâmica se sobrepôs ao modo anterior, mais compatível com um universo burguês, acelerada pelas influências culturais européias vindas, com cada vez mais frequência, sobre os trilhos da recém instalada ferrovia. Ao mesmo tempo havia muitos estrangeiros em São Paulo, que demandavam pelo consumo de produtos importados. Era o fim dos armazéns em que só se estocavam mercadorias. Era necessário exibi-las de forma organizada.

Outros modos de exibição começaram a florescer além das vitrines. A cidade passava por uma transformação, devia apresentar características de modernidade, uma cidade capital.

A necessidade de lojas mais amplas, no lugar dos armazéns, impostos pelos novos modelos comerciais, fez tomar todos os espaços de quintais existentes, transformando-os em áreas cobertas e edificadas. Era a valorização imobiliária chegando. A tal ponto que em 1911 o jornal *O Estado de S. Paulo* publica um artigo não assinado falando sobre a criação dos “jardins suspensos modernos” referindo-se ao urbanismo paulista cada vez mais familiar à verticalização, influência norte-americana, uma solução *yankee* para a falta de jardins. Além da ocupação dos jardins em área edificável, começou a surgir a subdivisão de imóveis. Em 1905, Francisco Matarazzo e Cia. solicitavam autorização para modificar o imóvel nº. 26, a fim de montar dois estabelecimentos.

O poder público estava em sintonia com as concepções urbanísticas européias e propunham transformar a cidade num lugar para a realização da vida moderna. A organização transcendia as vitrines e ocupava a cidade, este era o mote. Alinhados com os princípios de visibilidade haussmannianos a cidade começava a ser reorganizada materialmente e socialmente.

A maior ocupação dos terrenos, fachadas reformadas e o Plano de Alinhamento reuniam nitidamente elementos modernizadores. Reurbanizar a cidade através da substituição arquitetônica, removendo as casas térreas com sótãos, por edifícios mais altos e monumentais e, sobretudo, com estilo europeu. Promovia-se, assim, um zoneamento comercial e conseqüente verticalização.

A Lei 1.011, de 1907, promulgava a isenção de impostos para os proprietários que construíssem acima de dois pavimentos. Com

validade de dois anos, a Lei concedia a isenção por cinco anos. Em seu artigo primeiro dava isenção para comércio e varejo e logo foi aplicada nos edifícios de escritórios.

Mesmo sendo utilizada para algumas ruas, não incluindo a XV de Novembro, a isenção seria totalmente acatada pela Diretoria de Obras quando viesse acompanhada de projeto de fachada. O que causou aumento de demanda de serviços técnicos de mais alto padrão. Durante o seu período de vigência, entre 1907 e 1909, sete prédios construídos se beneficiaram da Lei.

Os edifícios de escritórios foram os agentes que propiciaram a maior valorização imobiliária das localizações do Centro, após as modificações de fachadas ocorridas no comércio.

Em 19 de Novembro de 1929, foi aprovada a consolidação do "Código de Obras Arthur Saboya", através da Lei municipal 3.427, abrangendo todas as disposições sobre construções e arruamentos,, fruto da intenção de controlar o zoneamento, a estética, a higiene e a segurança das edificações.

Apesar de ter grande parte dos seus artigos direcionados à normatização das habitações e de fazer clara distinção entre "casas populares" e habitação "residencial", não resta dúvida do caráter de controle estético e de gabaritos das construções.

Regulando a altura dos prédios, o artigo 142 estabelece para os edifícios construídos na zona central que a altura será no mínimo 5 metros e no máximo de duas vezes a largura da rua, quando esta for 9 metros. Quando a rua estiver entre 9 e 12 metros, a altura será de 2,5 vezes e com ruas acima de 12 metros a altura máxima das edificações será de 3 vezes a largura da rua. Fora desta zona a altura

mínima será de 3 metros e a altura uma vez e meia a largura da rua. Desta maneira organiza a verticalização na zona central.

A legislação foi alterada, adaptada a cada novo empreendimento dos empresários e empreendedores, pois a verticalização representava maior área comercial, tornando as fórmulas de investimento e retorno financeiro interessantes. Os interesses privados determinavam as características de ocupação na medida em que novos empreendimentos com mais capital eram erguidos. Cada vez mais imponentes e referências da paisagem urbana tornavam-se símbolos dos seus empreendedores, inequívoco sinal de pujança e poder comercial.

### 1.7. *The American Skyscrapers*<sup>21</sup>: Símbolos da arquitetura comercial

As fórmulas econômicas que motivaram os investidores à produção de edifícios de escritórios foram criadas em Chicago e em Nova York no final do século 19 e utilizadas sincronicamente em São Paulo. A motivação econômica era de projetos grandiosos, que incluíssem inovações tecnológicas construtivas. Conhecidos como arranha-céus, os americanos *skyscrapers* eram ícones da produção capitalista. Tornaram-se templos do capital, analogamente às catedrais nos séculos de dominação da religião. No contexto da sociedade industrial é a expressão capitalista a que mais destacou e marcou lugar na paisagem.

Apesar dos primeiros edifícios possuírem nomes de corporações, nem todos eram ocupados pelas empresas que davam seus nomes a eles. A maioria era empreendimentos especulativos e ao contrário do que

---

<sup>21</sup> WILLIS, Carol. **Form Follows Finance**. Nova York: Princetown Architectural Press, 1995.

esse termo possa denotar como algo de moral duvidosa, por definição *especular* significa antecipar os lucros advindos da produção econômica dos edifícios. Existem dois tipos de especuladores: aqueles que são investidores e os que obtêm maior vantagem sobre específicas oportunidades de negócios. Este último tipo de empreendedor é o que produz as obras mais marcantes da paisagem urbana, as mais espetaculares, aquelas que marcam o *skyline*.

Outra novidade foi que nos escritórios trabalhavam profissionais longe das áreas de produção e isso só foi possível quando houve a separação entre onde há a produção e a administração - que se mudou das fábricas para os centros comerciais por questão de economia de tempo e comunicação. Daí a demanda por espaços comerciais de escritório ser quase paralela ao crescimento da atividade industrial.

A crescente demanda por espaço de escritório nas regiões centrais foi resolvida através da verticalização. A fórmula econômica de investimento imobiliário estava atrelada à forma arquitetônica, assim sua eficiência do uso dos espaços foi sendo aprimorada conforme as novas construções eram erguidas.

Invenção tipicamente americana, os *skyscrapers* surgiram em Nova York e Chicago quase simultaneamente. Nova York não tinha restrição de gabarito de altura, só em Chicago, onde a Lei de 1893 determinava a altura máxima de 33 m. Essa restrição foi abandonada em 1923, mas enquanto durou exerceu influência direta na forma arquitetônica dos edifícios. Antes, os edifícios possuíam uma volumetria única, após a implantação da nova Lei passaram a obedecer recuos graduais, enquanto em Chicago eram baixos e tomavam grandes áreas horizontais.

Origem da característica da produção vertical das duas cidades, a Lei permitia aquilo que era viável construir. O uso do aço permitia essa possibilidade de altura. O primeiro edifício a ser erguido com estrutura em aço foi Park Row, em 1899. Possuía 29 andares e 119 metros, suplantado pelo Singer, em 1908. Logo após o término da construção do Park Row, iniciaram as construções do Fuller Building, inaugurado em 1902, mais tarde recebeu o nome de Flatiron Building, possui 87 metros de altura em 22 andares.



d Ilustração 18 - The Park Row Building c. 1912. Por nove anos esse prédio construído em 1899 foi o mais alto e Nova York



Ilustração 19 - Fuller (Flatiron) Building, 1902



Ilustração 20 - Singer Building, 1908. Edifício e detalhes do lobby

Os edifícios Singer, Metropolitan Life e Woolworth, foram destaque que vieram em seguida. O Singer possuía apenas um andar, dos seus 47, ocupado pela empresa que emprestou seu nome ao prédio. Foi o mais alto do mundo entre 1908 e 1909, ultrapassado pelo Metropolitan, o mais alto entre 1909 e 1913. Possuía *lobby* com colunas em mármore encimadas com ornamentos em bronze.

Posteriormente superado pelo Woolworth, com os seus 55 andares, foi o mais alto do mundo com 241 metros até a década de 1930. Devido ao seu estilo neogótico ficou conhecido como “catedral do comércio”. Representavam com sua magnitude grandes negócios também, afinal o Woolworth custou 13 milhões de dólares em dinheiro ao seu proprietário F.W. Woolworth Company, donos de uma cadeia de lojas fundadas em 1878.



Ilustração 21 - Woolworth Building – mais alto do mundo entre 1913-1930 - 241 metros. 55 andares

Estes edifícios foram destinados basicamente a grandes empresas e profissionais que atuavam em pequenas firmas, que também necessitavam se localizar nos centros comerciais, especialmente os advogados e agentes financeiros. Os menores escritórios compunham a maior parte da demanda. Os incorporadores perceberam isso e ajustaram as formas das plantas dos edifícios. No Woolworth, na bateria baixa do prédio, isto é, andares entre 2º e 25º com 85

unidades por andar, possuía na lista de ocupantes de 1924 mais de 400 pequenas empresas e profissionais independentes.

Grandes e imponentes os edifícios comerciais eram definidos às vezes como “complexos”. Possuíam, além da área de escritórios, lojas e espaços para amenidades para seus ocupantes. Em 1892, o mais alto prédio de Chicago, o Masonic Temple, financiado por subscrição de ações, combinava escritórios com lojas para a ordem fraternal, daí o nome do prédio, em seu topo. Em São Paulo ocorreram exemplos semelhantes como o Edifício Esther, erguido um pouco mais tarde, em 1936, e simbolicamente com o nome das indústrias que o financiaram, possuía em seu programa, lojas, salas comerciais e apartamentos residenciais nos últimos pavimentos.



Ilustração 22 - Masonic Temple Building - cartão postal de 1909

O componente financeiro da verticalização era alimentado pela atividade comercial que demandava mais escritórios. Estes não precisavam mais estar perto da área de produção e se concentravam

nos *Business Districts*, próximos a outras empresas de comércio, advogados, contadores e agentes financeiros. Desta forma a competição por terrenos já ocorria: registros apontam que em 1910 o Bankers Trust, em Wall Street, pagou o mais alto valor por terreno até então. Valores que são suplantados até hoje, numa escala aparentemente sem fim. Fenômeno que ocorre ao mesmo tempo em São Paulo.

### **1.8. Símbolos arquitetônicos de *status* da elite dominante**

Enquanto em Nova York e Chicago havia a construção de torres cada vez mais altas, símbolo do poder, em São Paulo ocorria o mesmo. Os empreendedores e empresários membros da elite enriquecida com a monocultura do café aplicaram aqui os mesmos conceitos norte-americanos na construção de vários edifícios comerciais como forma de investimento imobiliário, às vezes até para abrigar suas próprias empresas.

O Edifício Guinle (7 andares, 1913), localizado na rua Direita antigo nº 7 e hoje 37/49, é um interessante exemplo. Erguido para ser a sede da Cia. das Docas de Santos (concessão feita em 1888, por 90 anos, pela empresa fundada por Candido Gaffrée no Rio de Janeiro), para modernizar e administrar o principal porto de São Paulo. Sobrinho do fundador, Guilherme Guinle herda a empresa entrando para a diretoria da Cia. das Docas de Santos, o carro-chefe dos negócios da família.

Para muitos o Edifício Guinle é um marco pelo uso pioneiro do concreto. Pode ser entendido também como símbolo de *status* de uma elite dominante daquele momento, empregou as mais modernas técnicas construtivas e formas arquitetônicas. Contratou os melhores

engenheiros e comissionaram um projeto pioneiro. Em busca da representação do seu poder econômico ergueu o prédio mais alto e sofisticado da cidade e do país na ocasião.

Quando foi proposta a construção de seus 7 andares, criou na prefeitura um enorme receio em aprovar o projeto. Inicialmente porque excedia a altura das outras edificações e “que poderia causar prejuízos em termos de sombreamento indesejado”. Mas o que mais preocupava era o ineditismo da tecnologia de sua construção: o uso do concreto. Primeiro no país.

Quando em 1912 os engenheiros-arquitetos do Edifício Guinle pediram autorização para construir um edifício que teria além do térreo e sobreloja mais cinco andares, criaram muita discussão. Invocando parâmetros estrangeiros de urbanismo, especialmente americanos e alemães, apresentavam parâmetros de limites de altura permitidos. No plano vigente não havia qualquer proibição ou limitação por altura, assim o engenheiro Sá Rocha, da Diretoria de Obras, encaminhou o pedido à Câmara. O projeto foi aprovado, mas em seguida solicitou que a prefeitura organizasse a altura máxima dos edifícios. Mais uma vez a elite dominante manipulando o uso do espaço de maneira a permitir novas formas de projeto perante os seus interesses econômicos.

Em Nova York ocorria o mesmo movimento das elites dominantes atuando em favor dos seus interesses e manipulando o zoneamento, porém de forma contrária à construção. O excesso de oferta ocorrido entre 1906 e 1907 e o pânico de 1907 no mercado financeiro fizeram as taxas de vacância chegarem até 17%.

Nestas condições em Nova York, os proprietários de edifícios e investidores começaram a ser favoráveis a alguma forma de restrição

construtiva para manter o valor dos seus imóveis. Em 1916, foi aprovado o novo Plano de Zoneamento estabelecendo restrições tridimensionais de edificação. A altura permanecia irrestrita até um quarto da área do lote, mas restrições nos três quartos incluindo recuos graduais resultando no formato conhecido como “bolo de noiva”. Formas restritivas ocorreram com base na ideologia de manter a insolação e a salubridade.

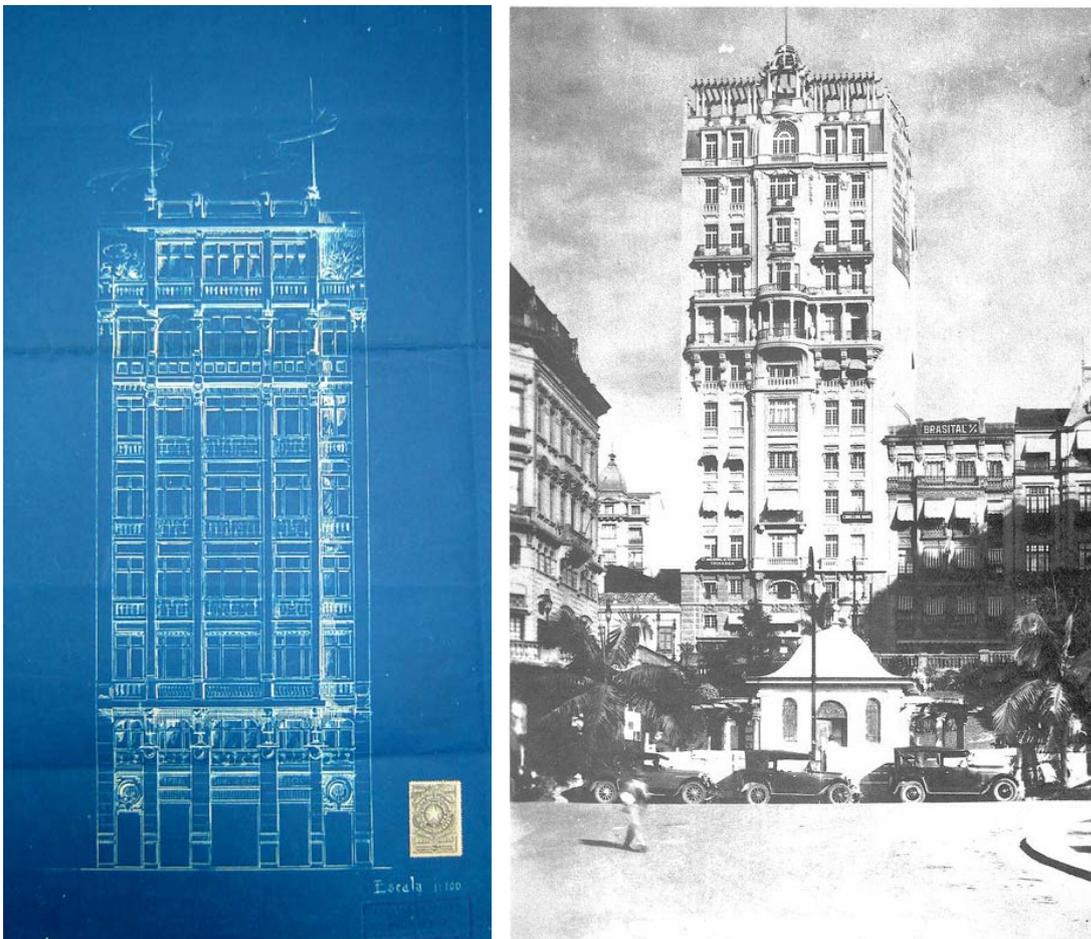


Ilustração 23 - O desenho da esquerda é do Edifício Guinle (1913, 7 andares) e assim foi construído e lá está e, a foto da direita é do Edifício Sampaio Moreira (1924, 13 andares)  
Acervo: AHMWL/DPH/SMC

Os engenheiros-arquitetos Augusto de Toledo e Hippolyto Gustavo Pujol Junior tinham respaldo técnico para seu pedido na prefeitura. Gustavo Pujol, arquiteto autor do projeto, fez parte de um grupo de alunos da Politécnica que realizaram diversos ensaios sobre vários

materiais e sobre o primeiro cimento nacional. Resultou no *Manual de Resistência dos Materiais*, publicado em 1905 pelo Grêmio Politécnico, primeira publicação do gênero no Brasil.

Conhecendo bem o inédito concreto armado, podia propor tal obra, mas havia grandes dúvidas e restrições por parte dos arquitetos e construtores da época. Na lista dos desconfiados estava Ramos de Azevedo, que durante anos relutou no emprego deste material e sua tecnologia. Para o projeto dos Guinle foi preciso que Paula Souza fosse pessoalmente ao prefeito garantir a estabilidade da obra. Aprovado o projeto, a Câmara decreta Resolução nº. 32, em 22 de novembro de 1912, promulgada pelo prefeito autorizando a planta. Entre 1913 e 1916, as obras se desenvolvem sendo acompanhadas pelo Gabinete de Resistência dos Materiais com provas de carga.

A partir de 1920 começam a ser erguidos os primeiros edifícios em São Paulo, em geral de 6 andares, alguns com 8. Fachadas ricamente trabalhadas em relevo. Até então a altura máxima estava limitada até 30 metros, porém mais uma vez a legislação seria alterada conforme os interesses de investidores imobiliários. Outros exemplos se seguiram: a **Família Crespi** construiu um edifício que excedeu a altura máxima vigente e o aprovou através de projeto especial na Câmara, usando provavelmente o mesmo recurso de convencimento utilizado nas aprovações do pioneiro Edifício Guinle.

O Edifício Sampaio Moreira, inaugurado em 1924, na rua Líbero Badaró 346, tornou-se uma atração com seus 13 andares – 50 metros de altura, até então o gabarito era de no máximo 8 andares. Projeto de Stockler das Neves, também autor da estação Julio Prestes, foi contratado pelo banqueiro **José Sampaio Moreira**.

Três anos mais tarde o **Conde Martinelli** excedeu a altura máxima novamente. Inicialmente fora aprovado 16 andares, mas foram construídos 25 andares totalizando 130 metros. O edifício tornou-se o mais alto da América Latina por muito tempo e símbolo da imigração italiana.

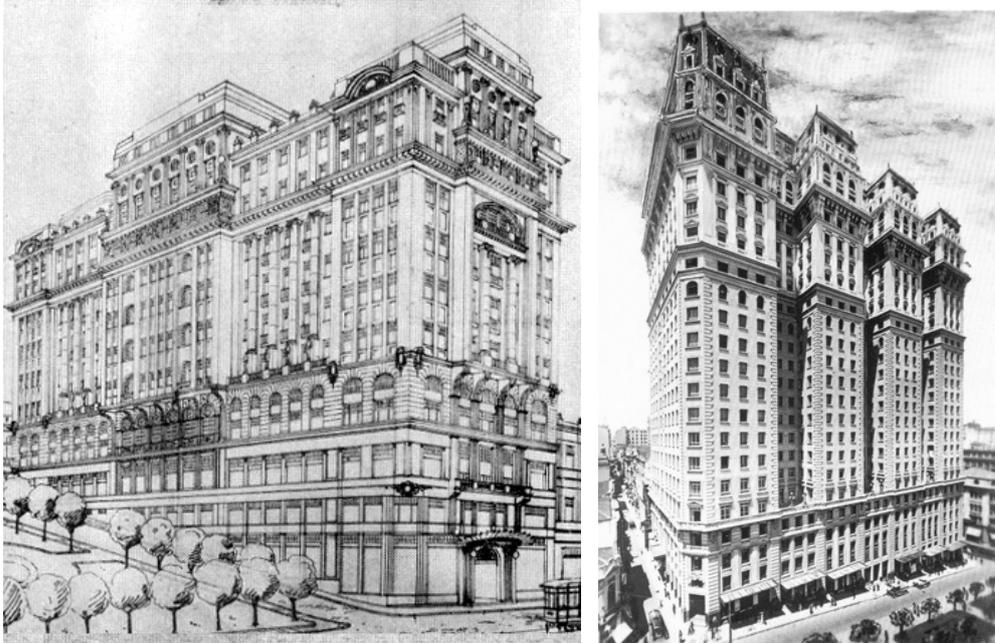


Ilustração 24 - Estudos preliminares do prédio Martinelli, 1923 e a construção final em 1930

A prática transformava o espaço. A elite dominante transformava o espaço, impondo através da verticalização os seus símbolos. As marcas de altura foram superadas sucessivamente por projetos especulativos comerciais.

- 1911 – 39.000 habitações, só 59 com mais de 2 andares, no máximo 4
- 1913-16 – 1º prédio de 8 andares na rua Direita, 37. No Rio só em 1922.
- 1920-30 - mais de 100 foram erguidos, a maioria com 6 andares
- 1929 – 13 andares no Sampaio Moreira
- 1930 – edifício Martilelli com 25 andares.

Os edifícios citados determinaram, através dos seus incorporadores e investidores, os ajustes na Lei devido a sua pujança e ineditismo.

Resultado simbólico da representação do poder, a forma e função arquitetônicas tornaram-se um oportuno veículo de representação.

Os interesses públicos e privados caminhavam juntos aprovando edifícios cada vez mais altos. Forma e função arquitetônicas eram mais uma vez ajustadas aos padrões de investimento e retorno pela valorização imobiliária. A verticalização que veio na sequência sofisticou e criou fórmulas de investimento, sempre alinhadas com a função arquitetônica.

### **1.9. Relações entre valor econômico e forma e função arquitetônicas**

O valor econômico determina a função e forma arquitetônicas, resultando em diversos tipos de plantas, com foco na maior eficiência de aproveitamento de área locável e, ao mesmo tempo, atender a diversos tamanhos e tipos de ocupantes.

Chicago era uma cidade com nível de atividade econômica superior a Nova York. Com a crescente demanda por espaços comerciais, os investidores e incorporadores erguiam torres entre 10 e 20 andares, a predominância era de 16 andares. Porém, quando mais altos, requeriam fundações mais robustas e o solo instável não era muito favorável. Assim as autoridades municipais iniciaram a restrição de altura dos novos projetos. Em Nova York não havia essa preocupação, por isso a Lei de Zoneamento não determinava limitação de altura. Essa foi a característica marcante da tipologia arquitetônica entre as duas cidades. Os edifícios baixos de Chicago ocupavam grandes terrenos e possuíam um poço de iluminação natural. Enquanto isso, em Nova York, sem restrição de altura, ocupavam terrenos menores. Mais verticais, possuíam um núcleo

central com elevadores e serviços, permitindo maior iluminação natural por janelas no perímetro dos andares.

Boa parte da produção arquitetônica do primeiro quarto do século 20, em Chicago, foi de Louis Sullivan, que foi o mais talentoso arquiteto da Escola de Chicago: inovou o estilo eclético criando uma arquitetura inédita, tipicamente americana, exportada internacionalmente. Do seu escritório saíram os primeiros arranha-céus. Durante a sua carreira, entre 1876 a 1922, realizou 238 projetos, hoje restam 50 em pé. Com suas obras marcou profundamente os novos rumos da arquitetura americana. Foi no escritório de Louis Sullivan que Frank Lloyd Wright iniciou sua carreira.

Sullivan foi o autor da célebre frase “Form Follows Function” – a forma segue a função – e a função é determinada pelas fórmulas de rentabilidade econômica até hoje vigentes pelos empresários e empreendedores que buscavam maximizar o retorno propiciado pela verticalização. “A máquina que paga o custo do terreno”, definida por Cass Gilbert, em 1900, dez anos antes de projetar o Woolworth Building (1910-1913), em Nova York.

“Um edifício de escritório prima por um único objeto: obter o maior retorno para os seus proprietários, o que significa o maior espaço locável possível em cada parte do lote edificado”, assim definido numa edição da *Architectural Record*, em 1893.

Erguidos essencialmente por interesses privados formam a maioria do estoque imobiliário comercial das cidades. Sua altura e volumetria determinam ciclos imobiliários distintos, materializando a história urbana. Há a relação direta com os ciclos econômicos e os mais altos certamente marcam esses ápices. Pouca atenção é dada a esse fenômeno. A maior publicidade está em torno do nome do arquiteto

ou do incorporador investidor ou da corporação que lhe emprestava o nome.

A maioria dos arranha-céus possui nomes de corporações. Aproximadamente uma em cada quatro torres em Nova York e quase um terço em Chicago. Após a Segunda Guerra Mundial a expansão comercial e corporativa continuava a alimentar esse ciclo. Apesar dos nomes de corporações, eram empreendimentos especulativos, dedicados, sobretudo, a empresas menores e independentes. De acordo com o *Real Estate Board of New York*, 78% dos novos edifícios entre 1947 e 1961 eram empreendimentos especulativos. Os nomes de corporações serviam para atrair e dar prestígio a esses empreendimentos, uma estratégia de marketing.

A conexão entre rentabilidade econômica e o programa arquitetônico determinou a “função” da edificação em produzir renda. Assim decisões econômicas se impõem sobre decisões de projeto. A gênese do conceito da função econômica sobre a forma arquitetônica, que se tornou padrão, foi exportada e aplicada em vários projetos e em diversos países, inclusive nas edificações comerciais paulistanas contemporâneas às de Nova York e Chicago.

*The Planning and Construction of High Office-Buildings*, 2nd ed. Nova York: John Willey & Sons, 1900; *Skeleton Construction Building*, 3rd ed. Nova York: John Willey & Sons, 1900; e Barr Frerre, *The Modern Office Building - New York*, impresso privadamente em 1896.

A verticalização foi a ignição da valorização imobiliária até então desconhecida, mas como se realizou em cidades diferentes, no início do século 20, demonstra como a função econômica das edificações determina sua forma e função.

A tipologia estética de Chicago consistia em simular visualmente o maior prédio. As fachadas eram robustas. O padrão de pavimento muito utilizado foi o “U”, com a parte aberta geralmente voltada para as ruas dos fundos ou secundárias. Em Nova York o formato de “H”, do pavimento-tipo, revelou-se o favorito pelos ocupantes. Significava mais rápido acesso aos elevadores, localizados na parte central. Permitiam também a locação de área de forma mais flexível. Empresas podiam tomar o pavimento inteiro, transformando o corredor de acesso em área privativa.



Ilustração 25 - Equitable Building, 1915

O Equitable Building, construído em 1915 para ser a sede da *The Equitable Life Assurance Society of United States*, um ano antes da aprovação na nova legislação de 1916, que determinava recuos verticais – *setbacks*, possui andar tipo em forma de “H”, em sintonia com a tendência do mercado e aos desejos dos ocupantes. Com 36 andares possui 176.000 m<sup>2</sup> de área construída, a maior do mundo, na ocasião. Desenhado para 40 andares foi reduzido a 36 por uma

questão de fluxo vertical, senão seriam necessários mais elevadores, para não aumentar o tempo de espera, o que iria consumir área locável nos andares.

## Tipologias

A característica **volumétrica** mais utilizada no mercado imobiliário foi a dos edifícios altos, resultado da maior eficiência econômica do uso do terreno. Os modelos mais típicos são os de Nova York. Eram altos e maciços, mas após 1916 com a nova Lei que impôs recuos – *setbacks* (que, a partir de uma determinada altura, obriga a obediência de um novo recuo em relação ao alinhamento), deixando um terço do lote sem limite de altura, no lugar da total não restrição antes vigente. Os maciços volumes, típicos da arquitetura de Chicago, tomavam quarteirões inteiros com volumetria tipicamente horizontal e permitiam a iluminação natural penetrar no seu interior através de poços, área de terreno não edificada. O fator de iluminação natural e ventilação era atendido através destes poços que determinavam a configuração dos andares.

Produziam pavimentos tipo “U” ou “O”. O mesmo formato volumétrico foi aplicado em Nova York, porém com maior altura, resultaram em pavimentos com formato “H”. Mas a Lei de 1916 impôs a nova verticalidade, resultando em lajes menores de pavimentos com núcleo central. Por fazer melhor uso do terreno e seu custo, a função econômica prevaleceu sobre a forma e função arquitetônicas. Não era raro a simetria e o equilíbrio formal, ideais arquitetônicos, serem, às vezes, sacrificados em nome da obtenção de mais área locável.

A tipologia de pavimentos menores com núcleo central foi adotada em São Paulo, inicialmente na região central, onde predominavam lotes pequenos.

é a que apresenta a possibilidade de **divisão interna dos pavimentos**. No início do século 20, em Nova York, Chicago e São Paulo, os pavimentos eram compostos por salas, destinadas a profissionais liberais e pequenas empresas, porém quando necessitavam de mais área acumulavam mais de uma sala, transformando os conjuntos de escritórios.

Nesta mesma época um especialista percebeu que se os escritórios tivessem entre 12 a 30 m<sup>2</sup> seriam mais facilmente alugados do que os outros de maior área.

Assim, o valor econômico determina novamente a forma e função arquitetônicas. Seguindo a fórmula, um grande sucesso imobiliário foi o American Tract Society Building, em Nova York (1894-95). Com 20 andares, possuía 36 salas por andar, totalizando mais de 700 salas. Outro edifício, Park Row Building (1896-99), possuía 950 salas e mais de 3.500 pequenos ocupantes. Todos rapidamente alugados, retornando o capital e lucratividade aos seus investidores.

Em Chicago, os edifícios de escritórios eram maiores, devido à Lei de Zoneamento que restringia a altura e promovia a maior volumetria, resultava em andares divididos em vários setores. Seguiam a fórmula ditada no *The Modern Office Building*. Escritórios possuíam de 20 a 30 m<sup>2</sup> cada. Exemplo: Sullivan's Schiller Building (1892), variavam de 3,30 x 4,00 m a 3,30 x 4,80 m. O Masonic Temple possuía 600 salas de escritórios.

Em Chicago, na década de 1920, uma pesquisa<sup>22</sup> realizada revelou que 88% dos ocupantes utilizavam espaços menores que 100 m<sup>2</sup>,

---

<sup>22</sup> SHULTZ, Earle; SIMMONS, Walter. **Offices in the Sky**. USA/Indianapolis: Bobbs-Merrill, 1959.

numa relação de aproximadamente 10 m<sup>2</sup> por funcionário<sup>23</sup>. Menos de 2% eram ocupantes com mais de 600 m<sup>2</sup>.

Em Boston, a relação era parecida: 87% ocupam menos de 100 m<sup>2</sup> e somente 1% mais que 400 m<sup>2</sup>. Recentes pesquisas mostram que a relação entre grandes e pequenos ocupantes não se alterou tanto ao longo do século 20. Em 1990 dois terços dos locatários ocupam espaços entre 100 e 250 m<sup>2</sup>.

O valor econômico transforma-se no elemento orientador da configuração espacial no estabelecimento da área modular de um escritório até no edifício inteiro, que utiliza o máximo do potencial construtivo que o terreno oferece, realimentando o ciclo de investimento imobiliário.

A **maximização da área construtiva** determina outra tipologia, resultante da aplicação direta de fórmulas de investimento e retorno financeiro, determinando a forma e função arquitetônicas. Em Nova York, conforme o novo zoneamento, um terço do terreno podia ser verticalizado sem limite de altura. O restante era consumido pelo transporte vertical e os *setbacks* faziam com que terrenos com no mínimo 30 x 60m alcançassem 50 andares de potencial construtivo. Terrenos com alguma variação desta medida tornavam-se atraentes para novos desenvolvimentos. O Chrysler Building ocupa um lote com 60 x 60m aproximadamente, produziu 71 andares. O Edifício Empire State, num terreno com 60 x 120m, possui 102 andares em 381 metros de altura.

A altura mais rentável foi determinada por um comitê de arquitetos, engenheiros e construtores e foi publicada em 1930 com o título *The*

---

<sup>23</sup> W.C. Clark and J.L. **The Skyscraper: A Study in the Economic Height of Modern Office Buildings**. Nova York: American Institute of Steel Construction, 1930.

*Skyscraper: A Study in Economic Height of Modern Office Building.* O estudo incluía um comparativo entre os custos de construção e área locável. A partir de um estudo hipotético concluíram que a altura de 75 andares permitia o máximo retorno do capital investido. Mais alto significava a necessidade de mais elevadores, o que diminuiria a área locável nos andares abaixo. O mesmo raciocínio utilizado no Equitable Building. O estudo inclui também o comparativo com outras alturas e suas taxas de retorno. Concluíram que quanto mais caro o terreno, mais alta deveria ser a torre. Assim quanto mais altas as torres, mais caros ficavam os terrenos ou ao contrário? Sem resposta certa, estes elementos propiciaram os ciclos imobiliários de oferta e demanda na década de 1920. Ciclos também fortalecidos pela grande oferta de financiamentos.

Os empreendedores que erguiam estas torres representavam um grupo bastante diversificado. Alguns com acesso ao crédito eram investidores típicos dos ciclos de mercado e outros, os especuladores, eram os que produziam as mais espetaculares obras. Muitos dos especuladores eram membros de ricas famílias - a elite dominante. Viam na arquitetura comercial uma forma lucrativa de investimento, tanto em São Paulo, Chicago ou Nova York.

Em Nova York, um famoso exemplo: o Empire State Building foi erguido com capital de Pierre S. du Pont e John J. Rascob, os dois homens mais ricos dos EUA naquele período que, por sugestão do seu banqueiro, decidiram investir num projeto de construção de uma torre.

Como o projeto não encontrou ocupantes e investidores interessados, o banqueiro Luis Kauffman sugeriu a du Pont e Rascob que entrassem no negócio de forma especulativa. Ambos decidiram transformar a oportunidade em algo notável. Fizeram dois estudos de investimento,

um com 50 e outro de 88 andares e acabaram com 102 andares, motivados pela adição de 33.000 m<sup>2</sup> com um retorno hipotético de 12,6%. Persuadidos pelo retorno, optaram pela torre mais alta, que permaneceu a mais alta do mundo até 1972. Um sucesso em termos de arquitetura e construção, erguida em apenas 14 meses, foi um colossal erro financeiro, permaneceu  $\frac{3}{4}$  vazia desde 1931 até meados da década de 1950.

Em São Paulo, exatamente na mesma época, o Conde Martinelli reproduziu a mesma experiência de motivação de investimento. O seu edifício foi inicialmente desenhado pelo arquiteto húngaro Willian Fillinger, da academia de Belas Artes de Viena, para 12 andares e passou para 20 em 1928. Recebeu mais 4 andares e foi embargado por exceder o gabarito vigente. Depois de vários embates políticos, foi aprovado através de uma comissão, que concluiu que o prédio era seguro com 25 andares. Sua estrutura não era de aço, como nos edifícios norte-americanos, mas sim de tijolo e cimento importado da Suécia e Noruega, um feito notável em termos de projeto estrutural: até uma calculadora especial teve que ser importada para resolver os cálculos. A mesma motivação de rentabilidade por área construída prevalecia internacionalmente alterando a forma arquitetônica.

É importante frisar, mais uma vez, que “ especular” no mercado imobiliário significa empreendimento erguido ainda sem ocupantes definidos. São empreendimentos realizados para locação futura, com ocupantes não conhecidos durante o projeto ou mesmo durante a construção.

Difere da edificação de sedes corporativas ou empreendimentos comerciais já com ocupantes definidos na fase inicial. Especulativo significa erguer estruturas que produzam capital através da locação.

Resumindo:

A influência econômica na forma arquitetônica é crucial na determinação dos edifícios comerciais. A busca da mais eficiente planta, que permita a maior área locável somada à verticalização, que multiplica o retorno investido, tem variações conforme o zoneamento em que se encontram os edifícios. Os formatos U e H prevalecem em função da flexibilidade de locação, especialmente o formato H, que permitia aos ocupantes menores, que são maioria, ao ocuparem uma parte do andar, ganharem o corredor com área privativa. Além disso, a preocupação com iluminação natural e ventilação, também contribui grandemente para o sucesso destes tipos de *layouts* de andar.

A preponderância do núcleo central, de serviços e acesso, é amplamente adotado nos edifícios mais altos. Essa solução permanece nos projetos contemporâneos. A invenção da lâmpada fluorescente permitiu a ocupação, nos andares, de áreas com distância maior das janelas. A ventilação mecânica e o ar-condicionado, só confirmaram a fórmula empregada desde a virada do século 19 para o 20. Além disso, a modulação dos andares projetados para pequenos ocupantes, que podem ser combinados, gerando áreas contínuas, também vem deste período. Prevalece a função econômica sobre as formas arquitetônicas.

### **Estilos Arquitetônicos**

Cada época repete um recorte da história e o interpreta segundo os seus valores e cada artista recria a imagem de uma época específica. Mantém-se parte e descarta-se o que não é oportuno. Assim, também, os estilos de arquitetura e sua estética se sobrepondo uns aos outros com os valores sociais de cada época.

No final do século 19, a admiração pelo ornamento e detalhamento, típicos dos modelos estéticos europeus, fazia-se presente nos trabalhos de Ramos de Azevedo em São Paulo.

Foram banidos no século 20 e sobrepostos por outros valores do *International Style*, preconizado por Philip Johnson, na década de 1930. No Brasil era o início do Modernismo: inspirados por Le Corbusier, um grupo de arquitetos cariocas, dentre eles Lúcio Costa e Oscar Niemeyer, lançaram projetos adaptados ao nosso clima com "*traços livres, exaltando a plasticidade inerente da curva nativa ante a rígida postura retilínea do Estilo Internacional*", nas palavras de David Underwood em seu livro *Oscar Niemeyer e o Modernismo de Formas Livres no Brasil*. Foi uma guinada radical, encabeçada por Lúcio Costa, na época da revolução política de 1930, quando começou uma reforma no *curriculum* da Escola Nacional de Belas Artes, no Rio de Janeiro. A Escola Carioca dava início à revolução modernista da arquitetura brasileira. Data desta época o Ministério da Educação e Saúde (1936-43) e o pavilhão do Brasil na Feira Mundial de Nova York em 1938, afirmando o paradigma da arquitetura brasileira no cenário internacional.

Apresentada por Le Corbusier (em 1926) a Nova Arquitetura se baseia em cinco pontos: pilotis, planta livre, fachada livre, pano de vidro, e terraço-jardim.

Pouco depois, nos EUA, ocorria a arquitetura pós Segunda Guerra Mundial, cuja estrela é o alemão Ludwig Mies van Der Rohe, cujas obras até hoje parecem totalmente atuais, como o edifício da Seagram na Park Avenue, de 1957. O rigor das proporções, a valorização da estrutura como elemento estético e a precisão do detalhe, foram os três princípios que nortearam a sua criação. Na

mesma época, em 1952, a inovadora sede da Lever House (aqui no Brasil associada à marca Gessy-Lever). Projeto do Gordon Bunshaft do escritório Skidmore, Owings & Merrill na Park Avenue, com sua inovadora fachada em um pano de vidro, dando imagem de pureza e clareza à empresa que fabrica produtos de limpeza.

Enquanto se consagrava Le Corbusier como o ícone da modernidade, em São Paulo despontava Vilanova Artigas, que se inspirou em projetos de Frank Lloyd Wright, depois de sua lendária viagem pelos EUA no ano de 1947, quando conviveu com parte da cultura norte-americana. Wright dizia que Chicago havia sido o maior berço das modificações da arquitetura do século 20, através da superação do binômio arte e técnica que acompanharia a criação dos arranha-céus em seguida. Crítico do *Estilo Internacional* pregava uma nova ordem. Conforme descreve Adriana Irigoyen, em seu livro *Wright e Artigas, Duas Viagens*: “os princípios estéticos que caracterizam o novo estilo são três: ênfase no volume e nas superfícies, regularidade e, por último, dependência da elegância dos materiais, da perfeição técnica e das proporções. Eles surgem como oposição aos conceitos de solidez, simetria e ornamento aplicado, respectivamente.”

De alguma maneira esses princípios foram assimilados pela cultura brasileira. É dessa época, nas décadas de 1950 e 1960, os três edifícios analisados que estão localizados na avenida Paulista. Com sua clareza formal e facilidade de adaptação, permaneceram bem ocupados, do ponto de vista do mercado imobiliário, por diversos ciclos. Foram adaptados sem serem descaracterizados, porque suas formas e funções arquitetônicas permitiram.

Como fruto do pós-modernismo, os edifícios analisados tiveram seus projetos orientados para o valor econômico. Os edifícios da avenida Nações Unidas contêm princípios revisitados do “modernismo”, que

não são necessariamente “pós-modernos”. Isto é, *ênfase nos volumes e superfícies*. São projetos monolíticos com superfícies diferenciadas, por exemplo as fachadas do WTC e Torre Norte, *elegância dos materiais*, observe o uso alternado de empenas de granito e de vidro. Sem ornamentos excessivos, tornaram-se empreendimentos valorizados pelas corporações.

Talvez os estilos da década de 1990, como neo-modernismo, neoclassicismo, não tenham atraído tanto ocupantes corporativos, mais afeitos ao que se assemelha ao “estilo internacional” e conseqüentemente não motivando alguns empreendedores mais experientes.

## 2. Interpretação Dinâmica: Edifícios de Escritório

Este capítulo focaliza os exemplos paulistanos que tiveram seus projetos determinados pela função econômica. Resultaram em empreendimentos que sobreviveram vários ciclos imobiliários alternando seus ocupantes, porém permaneceram sempre ocupados. Trata-se de empreendimentos de sucesso do ponto de vista de investimento econômico e também arquitetônico.

Atravessaram os ciclos imobiliários e permaneceram valiosos, material e imaterialmente, alguns inclusive tornaram-se ícones da paisagem urbana. O que traz uma nova luz à sua compreensão não só como estruturas urbanas, mas como veículos de investimento, tanto para aqueles que aplicaram como empreendedores, como para aqueles que os ocupam.

A eficiência do projeto, que atende à função arquitetônica de forma continuada, não está dissociada de fatores como localização, acessibilidade ou dinâmica urbana. É pela integração desses itens que o valor econômico atinge seu máximo potencial.

A demanda por projetos comerciais - edifício de escritórios - ocorre nas "centralidades urbanas" a partir do seu centro histórico. Neste aspecto São Paulo possui uma particularidade: sua "centralidade econômica" migrou sucessivamente a partir do que se conhece hoje como centro histórico, ou Centro velho, para novas regiões, como a avenida Paulista e Marginal do rio Pinheiros, respectivamente. Assim a substituição arquitetônica ocorreu apenas enquanto duravam as "centralidades urbanas", ao contrário das cidades onde a "centralidade econômica" e urbana permanece a mesma, isto é, o

Centro histórico é o mesmo onde se localizam as empresas do setor econômico financeiro - centralidade econômica.

No Centro temos vários exemplos de substituição arquitetônica até quando a região da avenida Paulista surgia como novo polo de negócios e igual fenômeno quando surgiram as centralidades da avenida Faria Lima e avenida Nações Unidas.

Na medida em que surgiam novas centralidades encerravam as substituições arquitetônicas daquela região, permitindo uma riqueza de exemplares remanescentes a serem estudados.

Cada edifício deixou uma marca característica. São projetos de capital intensivo. Trata-se de uma forma de investimento que representa símbolo de *status* de uma elite. Diferem de investimentos em mercados financeiros. O investimento imobiliário permanece na paisagem urbana e simbolizam seus proprietários. Acumula-se a outros empreendimentos, potencializando as localizações e seu poder gravitacional, motivando outros investidores a repetir os sucessos anteriores, alimentam os ciclos imobiliários.

A atração das localizações advém do acúmulo de equipamentos e estruturas urbanas que atraem o desejo de permanência. A importância do lugar, de satisfação dos usuários devido à ambiência, oferta de oportunidades ou ambos, é totalmente relevante para a motivação de investimento e também para o sucesso continuado do empreendimento.

A capacidade gravitacional de atrair pessoas e negócios - importância do lugar - propicia o arrojo de projetos, competindo por ocupantes mais caros. Somados ao fator de verticalidade, multiplicador de rendimentos, resultam no retorno do capital investido. Por exemplo, em Nova York no início do século 20, onde ocorreu a superação sucessiva da construção dos edifícios mais altos do mundo, o ciclo

durou enquanto a demanda comercial foi forte, isto é, até a recessão econômica da década de 1930. O ciclo virtuoso deixou uma coleção de exemplares a serem analisados.

Enquanto o lugar é reconhecido no ideário coletivo como importante, a vacância é baixa. Os empreendimentos são um sucesso. Porém, quando o ciclo termina, o que mantém o desejo de ocupação é a forma do projeto, sua comunicação com o lugar onde está. Cria nos usuários o desejo de permanência, mesmo depois do ápice do ciclo em que foi lançado.

Manter a ocupação através de vários ciclos significa atrair outros ocupantes, resultando numa forma de valor real, aquele que faz com que a ocupação exista, mesmo durante os ciclos baixos do mercado imobiliário. Quando lançados os edifícios atendem a uma demanda de mercado, mas quando a demanda diminui, é a qualidade e forma do projeto do edifício que continuará a atrair ocupantes. Se o empreendimento for espetacular, o desejo de permanência cria uma marca peculiar no entorno onde se localiza, para se tornar o próprio edifício. No mesmo exemplo de Nova York permanece até hoje o Chrysler Building como ícone que atrai ocupantes, assim como o Rockefeller Center.

O projeto arquitetônico tem papel imprescindível para a captura deste desejo de permanência. É o elemento que dá substância ao imaginário e atua a serviço das fórmulas de investimento. Criam edifícios que empregam simbolismo de poder e luxo, vitais para garantir o maior valor de locação e conseqüentemente atender ao retorno aos seus investidores. Por exemplo, na rua XV de Novembro existem edificações que estão lá há quase um século, sempre sem vacância, mesmo depois do surgimento de áreas de maior desejo de permanência como as da avenida Paulista.

A importância do lugar como fator inicial de decisão de investimento imobiliário somada à qualidade do projeto arquitetônico, com foco no retorno financeiro, cria o desejo de permanência dos ocupantes e define a duração dos ciclos imobiliários.

Os fatores permanentes são aqueles que capturam a intenção de atratividade dos ocupantes ao longo de diversos ciclos, acumulativamente atraem mais e mais investidores e novos projetos, alimentando os ciclos imobiliários virtuosos.

A análise deste contexto segue de forma integrada, procurando compreender estritamente os fatores econômicos que motivaram a manipulação da forma e função arquitetônicas.

## Edifícios Analisados

Selecionados a partir da constatação dos interesses dos investidores na produção de edifícios para abrigar atividades comerciais que permaneceram até os dias atuais.

Os edifícios analisados não são aqueles cujo projeto visa apenas uma alta ocupação momentânea, de curto prazo, alta somente na data do lançamento, situação típica daqueles projetos que empregam estilos arquitetônicos mais intensamente, como ferramenta de atratividade comercial. Foram escolhidos os desenhados para abrigar funções corporativas e empresariais. E que incorporavam novidades estéticas, mas de forma mais equilibrada com o programa de interiores.

O critério utilizado para a escolha dos edifícios se baseia também na relevância arquitetônica do período que foram edificados e, sobretudo sua permanência, mesmo após substituições arquitetônicas nas regiões onde se encontram.

Foram escolhidos três recortes urbanos que incluem as sucessivas centralidades da cidade que se sucederam temporalmente, ou seja, rua XV de Novembro, avenida Paulista e avenida Nações Unidas. Os próprios nomes destas ruas já dizem por si só o ciclo a qual pertencem. A rua XV de Novembro, conhecida rua do Rosário do século 18 e rua da Imperatriz de 1846 a 1889, quando foi rebatizada na era da República, ganhou maior notoriedade que a rua Direita e rua São Bento, as outras duas ruas do triângulo central, onde ocorreu a substituição arquitetônica de casas e pequeno comércio por bancos e edifícios de escritórios. Resultado rápido da produção e exportação do café na era republicana. Tempo em que a elite governante era a

mesma que a financeira, uma aristocracia, que caiu após a crise de 1929, com o término do ciclo exuberante das exportações de café.

A avenida Paulista, pelo seu nome e também pela produção arquitetônica ali instalada, representa a emergência do novo ciclo de riqueza. Aquela propiciada pelos imigrantes, burgueses do comércio, como um dos seus mais ilustres moradores, o conde Francisco Matarazzo, no número 83. Loteamento projetado e realizado pelo engenheiro Joaquim Eugenio de Lima, recebeu palacetes que foram paulatinamente sendo substituídos por edifícios de escritório, repetindo o mesmo fenômeno ocorrido na rua XV de Novembro quando a elite mudou-se para os Campos Elíseos. Na avenida Paulista, a elite mudou-se para os Jardins e Morumbi, atraindo mais tarde outro ciclo imobiliário em suas imediações.

A avenida Nações Unidas, tem em seu nome a representação de outro tempo. A era da globalização onde São Paulo se transformou em mais uma cidade capital do mundo. A emergência da avenida ocorreu como consolidação da avenida paralela – avenida Luiz Carlos Berrini – região de alagamentos por ser área de aluvião e pântano foi literalmente “criada” quando ali foram erguidos edifícios de escritório de autoria de Carlos Bratke e construídos por Collet. Ao todo foram quase cinquenta projetos, com destinação clara comercial e de serviços, grande homogeneidade construtiva e ambiência semelhante às localizações internacionais. Logo se tornou preferida pelas empresas que se mudaram para lá. O lugar consolidou-se no ideário coletivo e próximo dos residenciais das elites, especificamente no bairro do Morumbi, tornando-se a nova centralidade. Os projetos de maior capital ocorreram e ocorrem até hoje na avenida Nações Unidas.

Assim o nome dos três recortes urbanos representa também os ciclos em que se encontram. Além disso, nota-se que a permanência de

edificações em cada uma das velhas centralidades deve-se também ao fato do surgimento das novas áreas. Em outras capitais do mundo, a substituição ocorre de forma mais intensa, como foi dito, o centro histórico é o mesmo que o centro comercial. No caso paulistano, é necessária uma análise mais rica, pois a permanência destes prédios em suas respectivas regiões foi eficiente, inclusive em reter os diversos tipos de ocupação ao longo do tempo.

Metodologia: A forma do projeto, o uso inédito de materiais e técnicas construtivas, a volumetria, tipologia dos andares e flexibilidade de ocupação são alguns elementos fundamentais de análise comparativa.

### **Rua XV de Novembro**

Localização das sedes dos principais bancos e edifícios de escritório do primeiro quarto do século 20 na cidade, ainda possui diversos exemplares representativos.

A ligação da rua com o comércio se deu desde o seu início. Segundo Nestor Goulart Reis Filho sobre a cidade nos séculos 16 e 17, essa rua era provável caminho de ligação entre a praça da Sé e a ladeira Porto Geral, que de fato era um porto quando passava na atual rua 25 de Março o navegável Rio Tamanduateí. O ponto de início da ladeira era conhecido como largo do Rosário, onde havia a igreja Nossa Senhora do Rosário dos Homens Pretos, mais tarde transferida, consolidou-se como ponto urbano com a construção do mosteiro do São Bento, erguido em 1630. No século 18 a rua recebe o nome de “rua da Imperatriz” em homenagem à esposa de D. Pedro I, que de passagem pela cidade, esteve presente num cortejo religioso naquela rua.

Local de residências, logo teve seu uso gradualmente alterado para uso misto e depois totalmente comercial, impulsionado pela

importância da localização como ponto central de comércio na cidade. Neste momento ocorreram as reformas das fachadas, sob o plano de alinhamento das ruas centrais para a passagem do bonde.

## **Edifício do *Brasilianische für Deutschland Bank***

Construído entre 1897 e 1910

Rua XV de Novembro, 268



Ilustração 26 - Atualmente escritórios da SPTrans, 2008

### **Motivação primordial**

Desenhado para ser a filial do banco Alemão fundado em 1870, e que iniciou suas operações no Brasil em 1911 no edifício desenhado para abrigar as suas atividades locais. Materiais importados e tecnologia construtiva de ponta foi utilizada. O cofre, importado de Berlim, até hoje funciona. Recentemente o atual ocupante SPTrans, precisou remover as grades internas que separavam a área de valores da área de caixas de aluguel. A empresa contratada para remoção teve enormes dificuldades para retirar o aço especial que não era possível de ser cortado com os atuais maçaricos. Prova da altíssima qualidade dos materiais empregados, instalados para durar.

Os proprietários alemães haviam adquirido o terreno e iniciado a obra quando a Prefeitura lançou o Plano de Alinhamento, que afetava a construção já terminada e teve um desfecho muito interessante. Um embate entre elites.

Quando foi imposto o Plano de Alinhamento, através de um decreto municipal elaborado em 1886, a prefeitura não ocultava o objetivo de promover a substituição arquitetônica dos antigos prédios em taipa, construídos sob o arruamento tortuoso desenhado quando a cidade era um vilarejo.

O “alinhamento” resultou intencionalmente na substituição de fachadas (em taipa), criando uma nova percepção de modernidade em total consonância com a forma de urbanismo vigente - o francês. O “Plano” ocultava uma ideologia modernizadora da cidade. Muitos proprietários relutaram em fazer as alterações impostas e analisadas pela Comissão Técnica de Melhoramentos, que determinava a demolição de edifícios que estavam “fora do alinhamento” das ruas.

Vários embates ocorreram entre as elites dominantes. O caso do Deutsche Bank foi talvez o mais notável porque, ao resistir à mudança, não permitiu que a rua XV de Novembro se tornasse uma reta, de tal forma que, quem estivesse na praça da Sé pudesse ver a praça Antonio Prado. Conforme o plano original de transformar as sinuosas ruas do Centro em pequenos bulevares, avistados em perspectivas de um ponto ao outro, assim como o modelo urbano haussmanniano de Paris.

A discussão se deu por uma questão de investimento imobiliário, incompatível com o desejo dos proprietários que investiram pesadamente, conforme as proporções da época, num projeto à altura de um banco estrangeiro numa cidade capital. Fenômeno repetido identicamente, nas décadas seguintes, inclusive em outras partes da cidade. O relutante proprietário corporativo argumentou:

*“Com o alinhamento projetado terá o Banco de perder um trecho de terreno tão grande que não seria possível a*

*execução do projeto do Banco há pouco aprovado pela Intendência de Obras Municipais [...].*

*Creemos desnecessário lembrar mais o fato [de] que o terreno em questão foi adquirido por soma avultadíssima e que nunca entrou na mente do comprador que se por ventura quisesse dotar a rua com um edifício de caráter monumental teria de perder cerca de um décimo da área do terreno.”*

Devido a “evidência” do edifício comercial na comunidade, coube ao prefeito decidir. As tensões entre os poderes públicos e privados se acirraram e o alto grau de articulação política ocorrido resultou num alinhamento substitutivo, prevalecendo a curva naquele ponto da rua – vitória do poder privado. Naquele momento os principais bancos estrangeiros estavam se instalando no país. Havia 17 bancos e 47 sociedades anônimas. Já começava a competição por espaço na rua com clara vocação para instituições financeiras.

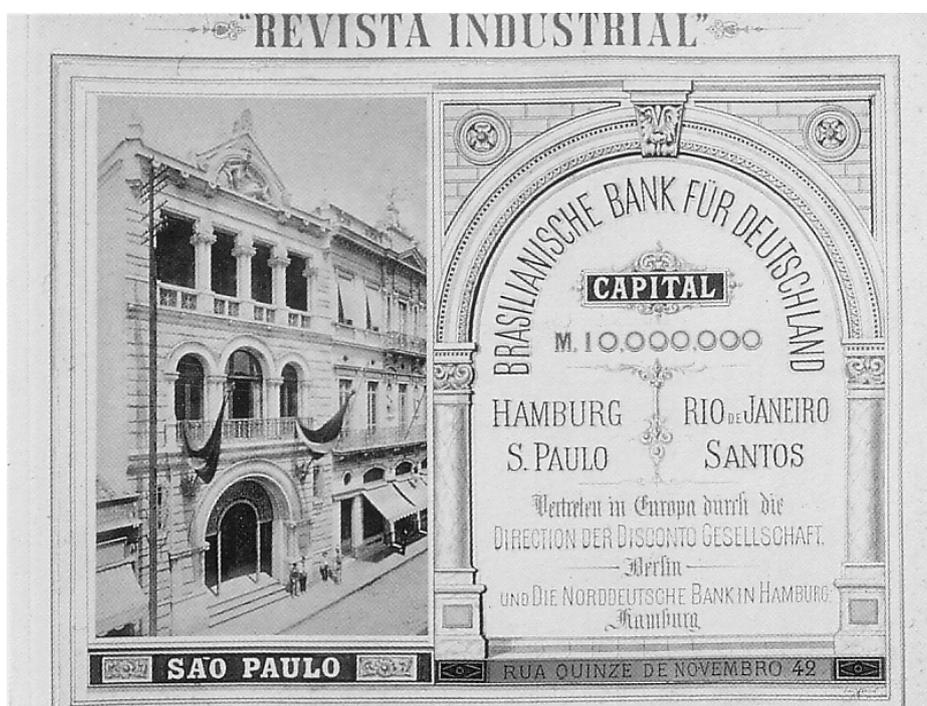


Ilustração 27 – Folheto de propaganda do Banco Alemão

**Programa inicial**

O edifício desafiou e venceu o rigoroso novo Plano de Alinhamento: compunha-se de uma fachada de 18 metros de altura em blocos de granito, em três andares, térreo e subsolo. Foi construído em 1897 e em 1910 recebe a adição do edifício de esquina, tornando-se um único corpo edificado. Certamente um dos melhores edifícios da cidade na ocasião. Na ilustração 29 nota-se somente a porta principal, existente até hoje, mas ainda sem a adição ocorrida uma década depois.



Ilustração 28 - Deutschland Bank. Acervo Museu Paulista USP, 1897



Ilustração 29 - Farmers and Mechanics Bank

#### Forma arquitetônica

O Deutschland Bank seguiu os estilos vigentes no exterior, fato comum até hoje quando se trata de grandes projetos. Era a época do "*Mid and Late Victorian Style*". Demonstravam elementos capturados do período clássico vitoriano inglês. Em voga até o final do século 19, possuía variações como o *Renaissance Revival*. O Deutschland Bank procurou inspiração neste último, evocando a atmosfera de um Palazzo Veneziano. Utilizaram materiais nobres como o mármore entalhado ricamente com figuras, painéis em relevo na fachada e pilastras Coríntias ao lado da porta principal feita em ferro trabalhado.

A tipologia arquitetônica bancária se repetia, do mesmo modo, com os norte-americanos. Aplicação de elementos gregos e romanos e materiais caros, como mármore, ferro fundido e madeiras nobres, resultando em projetos semelhantes tanto em São Paulo como no Farmers and Mechanics Bank de Chicago, que se pode comparar nas fotos acima.

Foi erguido pela construtora *Guilherme Krug e Filho* em estilo neobarroco ao lado da Casa Garraux. Em seguida a edificação da esquina, comprada pelos alemães em 1910, aumentou a área do Banco. Em seguida, vista das edificações unificadas, existentes até hoje. Não se nota ainda a adição de mais um pavimento (ver ilustração 31), mas a extraordinária unidade do corpo edificado.



Ilustração 30 - Sede Banco, c.1920

#### Adaptabilidade durante os ciclos imobiliários

Devido ao capital investido na construção, o poder simbólico da arquitetura utilizada no edifício resultou na permanência do banco quando mudou-se para a região da avenida Nações Unidas – Edifício Deutsche Bank e lá permaneceu de 1990 até 2006, quando mudou-se, já como uma subsidiária independente no Brasil sob o nome de Deutsche Bank S.A. para a atual centralidade econômico-financeira na avenida Faria Lima.

O edifício pertenceu ao Banco Francês e Brasileiro até 1990, quando este foi adquirido pelo Banco Itaú, funcionando no térreo uma

agência do Personalité. Em 2003 foi vendido para um investidor privado que aluga para a São Paulo Transporte S.A. – SPTrans. Mantém o imóvel em boas condições de operação. Após a saída do banco alemão, o imóvel permaneceu sempre ocupado e até hoje conserva o mesmo formato, há quase 100 anos.

#### Solução estrutural, fachada

A fachada inicial, como se observa na ilustração 29, revela apenas um pórtico em arco romano, em granito, esculpido e ferro fundido, existentes até hoje. Mais tarde os anexos seguiram o mesmo partido arquitetônico e materiais semelhantes.



Ilustração 31- Representação comercial do Banco. Fonte: Câmara Brasil Alemanha

#### Posição do núcleo central, transporte vertical

Planta altamente funcional, onde as cargas são apoiadas através da fachada estrutural e quatro pilares centrais localizadas de forma simétrica: proporciona ótima flexibilidade de uso dos espaços. Facilidades e acessos verticais estão situados no fundo do lote, permitindo o maior aproveitamento para as áreas de escritório, tanto no térreo como nos pavimentos superiores.

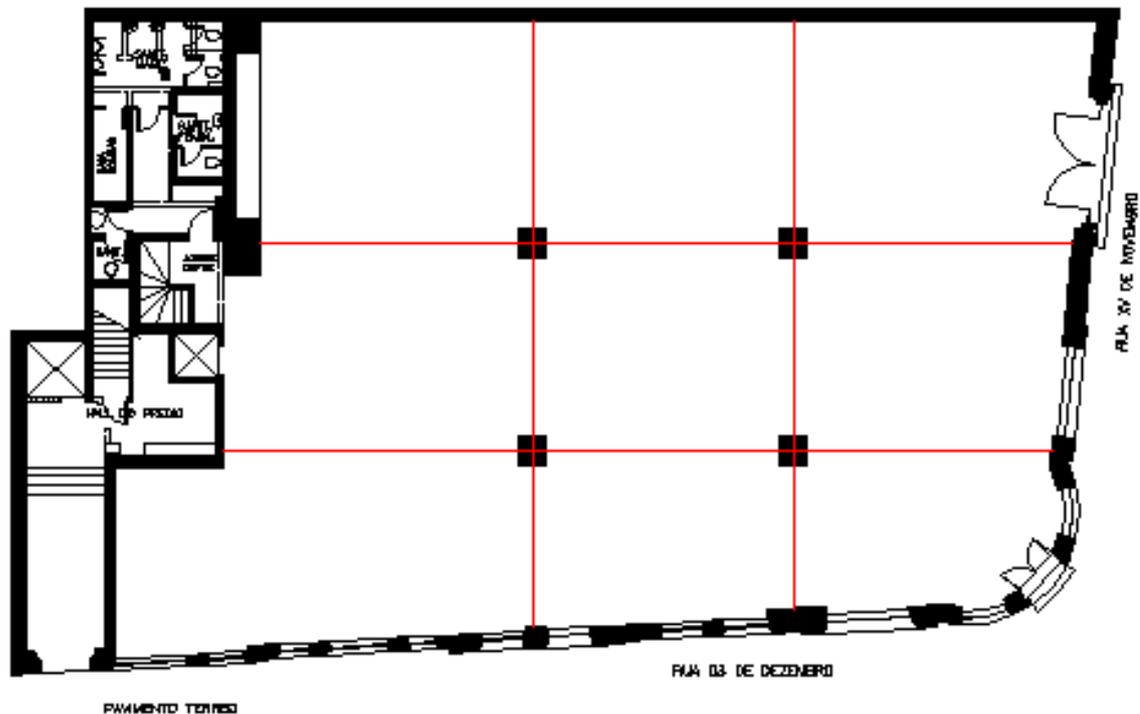


Ilustração 32 – Planta pavimento térreo. Rua XV de Novembro, 268

Tipologia do andar: retangular/quadrado, posição de colunas e espaçamento dentro

A tipologia do pavimento corresponde ao total aproveitamento do lote, isto é, formato retangular, com acessos e janelas nas ruas XV de Novembro e Três de Dezembro.

Área construída 3.100 m<sup>2</sup>, locável 2.500m<sup>2</sup>, aproximadamente.

#### Grade Modular

O pavimento térreo possui pé-direito de 6,25m, totalmente livre para aproveitamento. Possui apenas quatro colunas espaçadas em vãos de 9 metros. Planta com extraordinária flexibilidade permitiu diversas configurações da agência durante os anos em que o Banco Alemão estava ali instalado, posteriormente os bancos Francês e o Itaú e, atualmente, como loja de atendimento a clientes, da empresa municipal SPTrans.

Foram instalados alguns painéis para hidrantes e um sanitário para usuários de necessidades especiais. Graças à simplicidade e simetria

do pavimento seu uso é total, mesmo quase cem anos após a construção do edifício.

#### Iluminação natural, flexibilidade de *layout*, piso elevado

O alto pé-direito do térreo de 6,25 (ou 5.45 na viga) e também dos andares acima com 4.20 m permitiu, com folga, qualquer forma de atualização, como a instalação de sistema de ar-condicionado central ou de piso elevado, sem qualquer prejuízo ao conforto dos usuários. Com essas atualizações ainda resta livre um pé-direito de 3 metros, nas áreas de escritórios no 1º, 2º e 3º andares. Algo inexistente até mesmo nos mais modernos prédios construídos.

Naturalmente essa generosidade de altura não se trata de mera generosidade construtiva. Representa a demanda por iluminação natural, já que o edifício data da época em que as lâmpadas elétricas possuíam pouco rendimento, razão em que a maioria dos empreendimentos não eram profundos e o alto pé-direito proporcionava um pouco mais de penetração de luz natural.

#### Simetria e equidistância de *shafts*, copas e sanitários

Identificou-se que o perímetro que corresponde as quatro colunas internas foi preenchido com um piso metálico, posterior à construção. Talvez ali fosse um poço de iluminação natural já que as distâncias das janelas de ambas as ruas até a parede interna é de 20 m. Situação possível especialmente na época quando havia lâmpadas de baixo rendimento. Provavelmente esse eventual poço tenha sido fechado e aproveitado com escritórios, mais tarde quando lâmpadas fluorescentes já eram comuns e a boa iluminação independia da proximidade de janela em conjunto com ventilação mecânica instalada. Sem dados para fundamentar essa hipótese, o fato do alto pé-direito proporcionou benefícios de instalações posteriores que garantiram a durabilidade de uso da edificação.

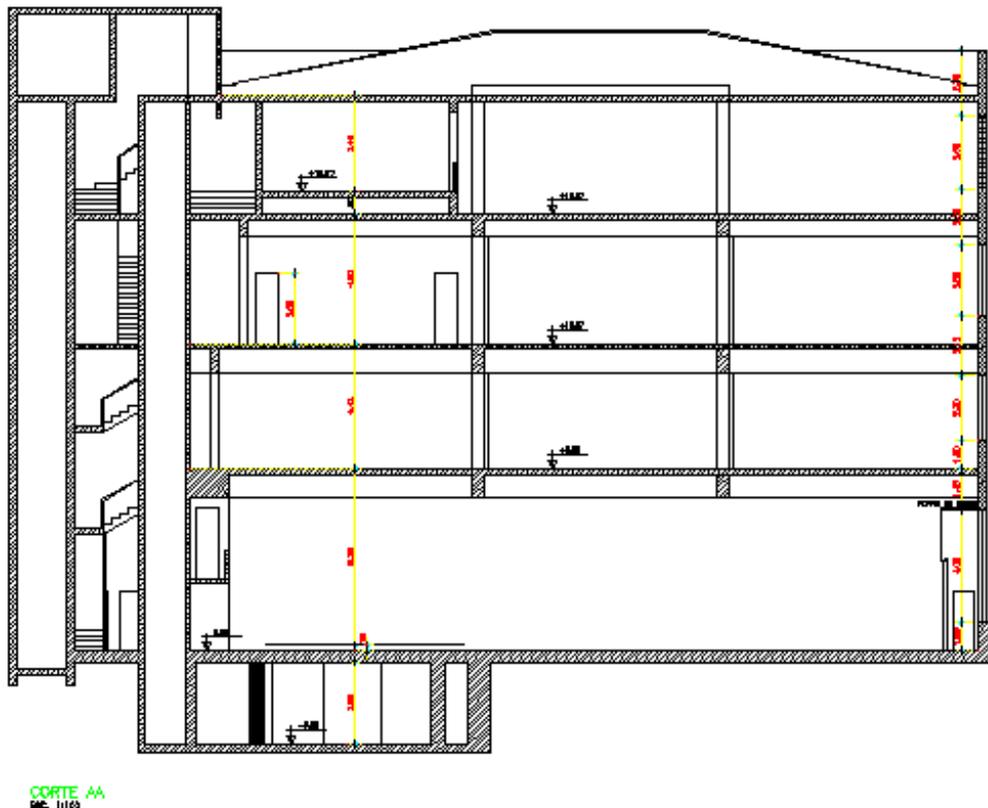


Ilustração 33 – Corte – Rua XV de Novembro, 268

O padrão retangular, com pilares simetricamente dispostos em grande vão, localização das facilidades e transporte vertical setorizados em uma parte do piso, janelas na metade do perímetro e pé-direito alto, além de uma estrutura sólida composta por uma fachada em granito esculpido, resultou na permanência do edifício, totalmente adaptado aos diversos usos durante cem anos de existência.

#### Uso dos espaços durante os ciclos

Ocupado por bancos desde sua inauguração em 1910 até 2003, praticamente um século, foi possível devido ao flexível desenho original. Considerando o máximo aproveitamento do térreo para as frentes das ruas XV de Novembro e Três de Dezembro, a área consiste num livre salão com apenas quatro colunas simetricamente dispostas. Pé-direito alto devido à necessidade de iluminação natural:

mesmo depois de rebaixado o forro e até mesmo o piso elevado não afetaram a grandiosidade do pé-direito, essencial para a atividade comercial em pavimento térreo. O atual ocupante SPTrans, ali instalou uma área para atendimento, porque traz conforto aos clientes com parte das benfeitorias deixadas pelo ocupante anterior, o Banco Itaú, que ali funcionava uma agência de clientes *Personalitté*.

Nos andares, a situação de conforto é a mesma. Escritórios foram adaptados sem grandes problemas com a instalação de piso elevado e rebaixamento do forro que comporta confortavelmente os dutos. As casas de máquinas instaladas na parte posterior do pavimento, não criam qualquer interferência nas fachadas para tomadas de ar ou alojar equipamentos.

Amplio pé-direito e setorização clara: parte frontal e lateral dos pavimentos com amplas janelas e circulação vertical e facilidades ao fundo, permitiram a total funcionalidade da edificação, não parece que o imóvel existe há quase cem anos e os ocupantes atuais estão satisfeitos pelo baixo nível de ruído e excelente acessibilidade. A forma e função arquitetônicas articuladas permitiram a manutenção do valor econômico e o nível de desejo de ocupação após um século.

#### Comprovação da permanência devido ao projeto

A forma e função arquitetônicas, desenhadas a partir da simplicidade e simetria, nas áreas comuns com clara setorização da área de facilidades e transporte vertical no fundo do lote, reservando a frente e laterais para as áreas de escritório, ao mesmo tempo erguida com materiais permanentes, concreto, granito, grades de ferro, representam valores de atratividade para ocupantes corporativos de forma ininterrupta, o fundamento do valor econômico aplicado à edificação.

Sua localização de esquina, com visibilidade e mesmo com os acréscimos recebidos harmoniosamente, está lá até hoje frequentado pelos usuários e clientes da empresa proprietária como há cem anos atrás.

#### Conclusão:

##### O empreendimento ainda faz parte do *skyline*?

Graças a não substituição arquitetônica do entorno, o edifício possui excelente visibilidade e harmonia em volume e alturas com os seus vizinhos. Mais um testemunho secular na rua XV de Novembro em conjunto com outros pares também centenários, como por exemplo, o Banco Português, erguido em 1919 no número 194 e 215, projeto de Ramos de Azevedo de 1913.

Interessante notar que o edifício ao lado, número 250, foi construído em 1860 por Anatole Garraux para ser uma livraria e papelaria com um café no térreo, enquanto residia no pavimento superior. Foi a Casa Garraux até 1900, em seguida uma fina loja de fazendas e armarinho. A microrregião constitui-se de vários exemplares centenários e ainda em pleno uso e em muito bom estado. Trata-se de uma região com vitalidade, apesar de ter perdido a importância da maior centralidade de negócios.

A permanência do Edifício do Deutsche Bank, hoje locado à SPTrans, ocorreu devido a sua flexível planta que permitiu a rápida instalação deste ocupante, já atualizado anteriormente pelo Banco Itaú com a instalação de ar-condicionado central e pisos elevados. O prédio possui uma planta livre, somente com quatro colunas, e pode também adaptar facilmente o órgão do Governo que prontamente o alugou do proprietário.

Projetado há mais de cem anos para ser edifício de escritório e atividade comercial no térreo, assim permaneceu nesta configuração ocupado por todo o tempo. Apenas um curto período de vacância em 1997, quando foi adquirido por um investidor privado, mas foi logo alugado para a SPTrans devido às facilidades de instalação dos *layouts* e funcionalidade dos pavimentos.

Somado à visibilidade mantida, fachada harmoniosa com os elementos decorativos e janelas, na mesma escala de proporção com as edificações vizinhas, conferindo proporcionalidade a todo um corpo arquitetônico. Internamente tipologia funcional dos pavimentos térreo e de escritórios, adaptabilidade para projetos e atualizações prediais, atrai ocupantes corporativos há praticamente um século, colaborando com a hipótese de que a forma e função arquitetônicas foram orientadas para um uso flexível. O flexível é eterno e este edifício transcendeu diversos ciclos imobiliários, produzindo renda aos seus investidores e proprietários de forma ininterrupta devido à sua forma arquitetônica orientada à funcionalidade empresarial, além dos aspectos da localização.

## Edifício BM&F

Praça Antonio Prado, 48

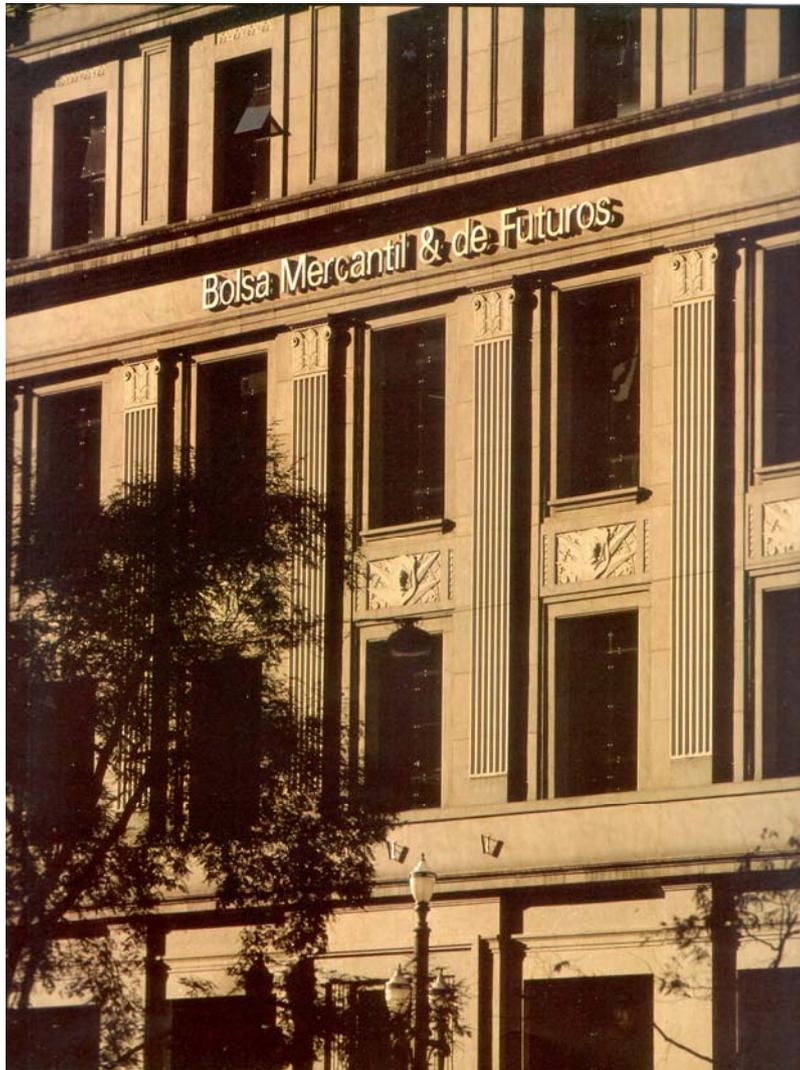


Ilustração 34 - Imponente e eterna fachada BM&F, após reforma do Citibank sobre o projeto original de Ramos de Azevedo. Foto: Cristiano Mascaro

### Motivação primordial

No final do século 19, as residências ali instaladas foram se mudando. As associações católicas, próximas à igreja do Rosário (Igreja de Nossa Senhora do Rosário dos Homens Pretos) foram perdendo o espaço, culminando com a demolição da igreja em 1904 e reerguida no largo do Paissandú, afastando dali as muitas irmandades, algumas compostas por famílias de escravos libertos.

A intenção deste afastamento ocultava a clara apropriação daquele espaço pela elite dominante, para consolidar neste local a iniciante centralidade comercial que já se manifestava.

O prefeito Antonio da Silva Prado, empresário também, mandou demolir a igreja do Rosário, hoje na confluência das ruas XV de Novembro e João Brícola, ampliando o largo e criando a praça que leva até hoje o seu nome. Ali foram erguidos vários edifícios de escritórios e bancos, alguns da família Prado, o Banco do Comércio e Indústria no número 275, atualmente a Bolsa de Valores de São Paulo – Bovespa.

Criada a praça Antonio Prado, que se tornou um lugar elegante, com confeitarias, brasseries que atraíam banqueiros, políticos, intelectuais e jornalistas, a elite se apropriou do local.

Fica no triângulo central, composto pelas ruas São Bento, Direita e XV de Novembro, onde se instalaram os bancos mais importantes do país e as lojas mais luxuosas da cidade. Também estavam os edifícios de escritórios mais expressivos do primeiro quarto do século 20, conforme detalhes estudados por Heloísa Barbuy, do Museu Paulista da USP, sobre a cultura de consumo, que se representava pelas lojas instaladas entre 1890 e 1915.

A predominância tipológica das construções não inclui altas torres, como ocorreria na cidade no quarto seguinte. Numa analogia simplificada, são edifícios mais volumétricos que esbeltos e, em termos arquitetônicos, aproximam-se mais da Escola de Chicago que da de Nova York.

Construídos por especuladores, as torres eram destinadas à locação de escritórios. Havia também os edifícios construídos para sede de corporações, ou mesmo sedes e agências de bancos, em maior

concentração nesta rua XV de Novembro. Não havia clara distinção estética entre eles. Os arquitetos seguiam mais ou menos o mesmo partido. Eram desenhados para servir a uma finalidade comercial prática mais do que serem um símbolo daquela função. No entanto os bancos, como entidades de depósito e poupança, transmitiam a sensação de integridade e segurança. Especialmente entre o final do século 19 e início do século 20, quando as instituições financeiras começaram a firmar-se nas cidades e comunidades locais.

Vários bancos se instalaram na rua XV, ratificando sua vocação comercial e fortalecendo o polo econômico-financeiro da cidade. Permanecem até hoje: Banco Alemão (1906), Banco Francês e Italiano para a América do Sul (1918), Banco do Estado de São Paulo (1937) e o Banco Português (1919), são exemplos de estabelecimentos cujos projetos arquitetônicos não pouparam investimentos na representação da sua importância no contexto econômico pungente daquela ocasião.

Em termos estéticos e formais correspondiam ao ideário vigente, inspirado na arquitetura norte-americana, onde a arquitetura bancária ditava a tendência. Foi aplicada aqui simultaneamente.

A aplicação dos elementos clássicos em suas fachadas dava substância à permanência, tão importante para o local de “moradia” do capital. Nestes locais, onde se entrava para depositar dinheiro, passar por pilares sólidos de mármore, entrar em *halls* suntuosos encimados por cúpulas, certamente trazia mais confiança pela sua solidez. Tornavam-se *os templos do capitalismo*, os seus altares eram os balcões de caixa, seus sacerdotes aqueles sempre vestidos de terno para quem você dizia o que queria e era atendido.

A rua XV de Novembro tornara-se um local de desejo e permanência de empresas, pela ambiência constantemente modificada.

### Programa inicial

A primeira edificação na frente da praça foi o Palacete Martinho Prado erguido por Antonio Prado (primeiro prefeito da cidade de São Paulo entre 1899 até 1911). Encomendou o projeto ao mais renomado arquiteto da cidade, Ramos de Azevedo, e inaugurou-o com o nome do seu pai. O edifício teve desde o início como ocupantes corporativos empresas de primeira linha. Foi sede do *Banco do Comercio e Indústria* da família Prado, depois sede da Light (*The São Paulo Tramway, Light and Power Company*), uma das maiores empresas da época, até sua mudança para um edifício maior na rua Xavier de Toledo. Também foi sede do jornal "Estadão" (*O Estado de S. Paulo*) e, em 1930, após uma reforma que retirou detalhes da fachada do edifício, o Citibank se mudou para o palacete, em 1994 passou a ser a sede da Bolsa de Mercadorias e Futuros de São Paulo. Ininterruptamente ocupado por corporações.

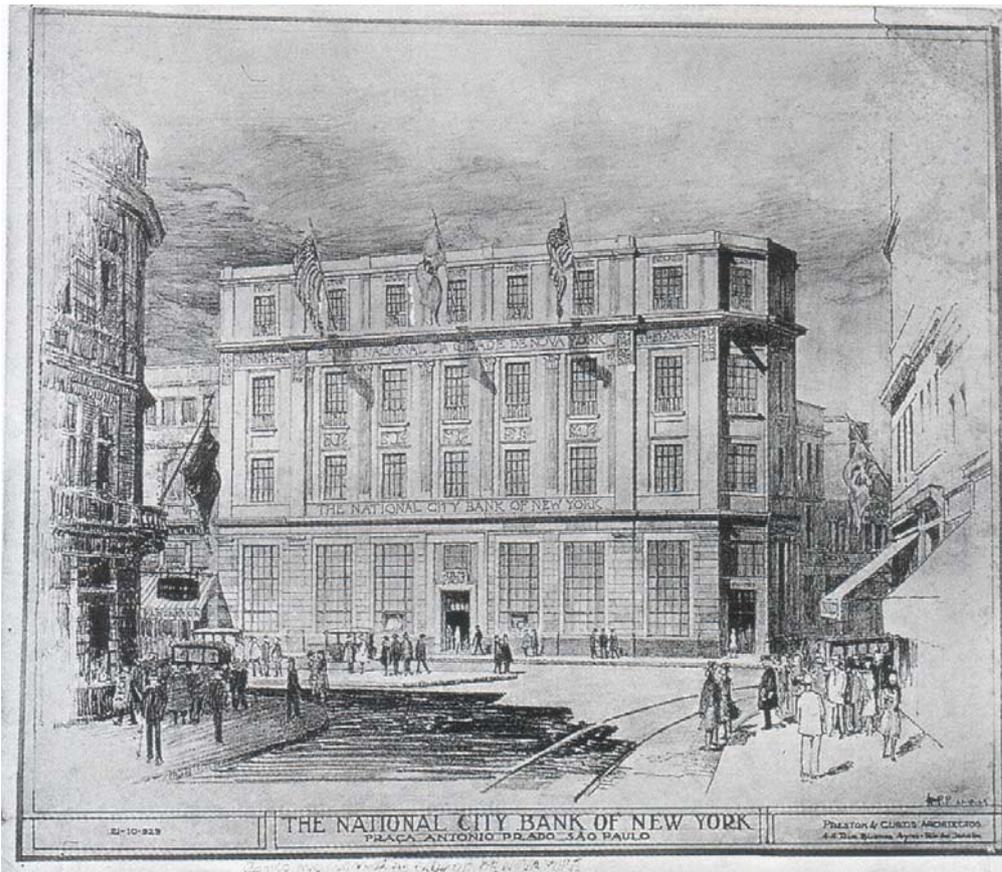


Ilustração 35 - Projeto do National City Bank, que envolvia reforma sobre o projeto original de Ramos de Azevedo. Arquivo Citibank



Ilustração 36 - Foto, 1911, do edifício antes da reforma de fachada realizada pelo National City Bank <sup>24</sup>  
 Ilustração 37 - Vista do National City Bank, c. 1940. Arquivo Citibank

<sup>24</sup> **Cidade da Light 1899-1930.** Departamento de Patrimônio Histórico /Eletropaulo, São Paulo, 1990.

Foram realizadas caras reformas. A estética da fachada foi alterada com a remoção de elementos decorativos e a inclusão de elementos clássicos e mais sóbrios que o projeto original. O banco certamente utilizava de elementos arquitetônicos permanentes (clássicos), típicos da arquitetura bancária norte-americana daquela ocasião. Além disso, promoveu outras reformas como por exemplo: adaptação de salas de segurança, como uma casa-forte no subsolo com portas de aço importadas dos EUA, com 10 toneladas. Quando o banco saiu dali, na década de 1950, a construtora que foi adaptar as instalações teve muita dificuldade para demolir essas alterações.

#### Forma arquitetônica

O Citibank permaneceu até a mudança para sua sede própria na esquina das avenidas Ipiranga e São João, na década de 1950. Mais tarde muda de mãos para ser a sede do Banco Econômico e depois a sede da Bolsa de Mercadorias & Futuros, quando, em 1996, foi anexado ao edifício da rua João Brícola - Banco Novo Mundo, até hoje se vê nas fachadas moedas na forma de elementos decorativos.

#### Adaptabilidade durante os ciclos imobiliários

O edifício com 4.422 m<sup>2</sup> atendeu às necessidades dos ocupantes mencionados e adaptou-se ao programa mais especial do National City Bank. Quatro décadas mais tarde, em 1990, recebeu a adição de um novo edifício vizinho, conectado com o original. Ditado pelo valor econômico, o novo projeto adicionado foi totalmente desenhado para adaptar-se ao edifício original e ao uso do ocupante BM&F. Os andares da nova construção se compatibilizaram com a construção existente, que foi mantida resultando em pavimentos mais amplos, trazendo à edificação inicial nova atualidade de uso e maior eficiência em termos de espaços internos.

A construção adicionada foi resultado da demanda do aumento de negócios que dependiam da presença física dos operadores em pregão. O edifício original, projeto de Ramos de Azevedo, recebeu mais espaço, num projeto com emprego de intensivo capital econômico. Mesmo se tratando de edifício próprio, não destinado à locação, o capital intensivo empregado resultou valor econômico apreciável, aumentando a sua permanência no local. Serve de referência na região, contribuindo com a valorização imobiliária do entorno e também como exemplo de renovação de edificação.

Apenas a fachada do edifício da rua João Brícola foi mantida. Foram demolidos os interiores, e um projeto inteiramente novo foi desenvolvido em integração ao edifício original da Bolsa. No novo projeto foi empregado o modelo internacional de pregão em termos de área, equipamentos e facilidades que pudessem dar conforto a aproximadamente 1.200 operadores ao mesmo tempo, no pregão com voz, isto é, o pregão ao vivo. Acesso fácil, através de escadas à sala do pregão, que possui um sistema de ar-condicionado bastante especial, além de redundâncias de equipamentos e sistemas. Foram escavados três subsolos (ilustração 41 – p.103) adicionais ao primeiro existente, sendo que dois deles compõem o pé-direito duplo do pregão. Subsolos de cara realização, devido ao raso afloramento de água oriunda de lençóis freáticos, utilizou-se de diversas tecnologias de contenção e drenagem.

As novas lajes foram realizadas de cima para baixo, ao contrário do usual. As colunas de sustentação, inicialmente erguidas, perfuravam as lajes antigas, removidas posteriormente.

Os novos pavimentos de escritório não coincidiram com as janelas da fachada original do prédio da João Brícola e a solução se deu por

meio da instalação de chapas metálicas e vidro escuro para ocultar as novas lajes sem mostrar a nova configuração.

Todos os sistemas prediais foram substituídos por modernos e inteligentes equipamentos, incluindo ar-condicionado com termo-acumulação, e sistema de vácuo nos vasos sanitários, resultando em baixíssimo consumo de água. Terminada no ano de 2000, consumiu aproximadamente R\$ 35 milhões. Esse capital investido faz parte da história da BM&F em sua permanência no mesmo endereço, no Centro, criando e fortalecendo a opinião de valorização imobiliária no seu entorno.



Ilustração 38 - Lobby e hall de andar inferior. Ilustrações de Roberto Kohn

A adição desse outro edifício ao Palacete Martinico Prado resultou numa nova área total de construção de 16.000 m<sup>2</sup>, distribuídos em 3,972 m<sup>2</sup>, mantidos no edifício original, projeto de Ramos de Azevedo, somado a 12.258 m<sup>2</sup> do novo edifício da rua João Brícola. (ilustrações 37 e 38 das págs. 97) Houve o acréscimo de área não computável na criação de dois pisos técnicos para equipamentos, sistemas de ar-condicionado e geração de energia e torres de resfriamento, porém recuados, sem prejuízo da fachada.

O edifício da BM&F original teve sua fachada restaurada, assim como todos os sistemas prediais, e no novo edifício, da rua João Brícola,

apenas a fachada do antigo Banco Novo Mundo foi preservada, ancorada na nova estrutura de concreto.



Ilustração 39 - Fachada preservada, oculta novo edifício construído entre 1996-2001, quase um século após a construção do Palacete ao lado. Ilustrações de Roberto Kohn

#### Posição do núcleo central, transporte vertical

A soma dos dois edifícios resultou numa configuração de pavimento com núcleo central, ou seja, a localização do transporte vertical no edifício original, que ficava “nos fundos”, ao se comunicar com o novo prédio, passou a ser central, aumentando funcionalidade e adaptabilidade do andar a diversas formas de ocupação. Resultou em duas áreas de escritório: considerando, por exemplo, o 6º pavimento do edifício da praça Antonio Prado com aproximadamente 350 m<sup>2</sup> de área de escritório, se somada à nova laje com frente para a rua João Brícola, com cerca de 750 m<sup>2</sup>, resulta em 1.100 m<sup>2</sup> de área *de carpete*. Compatível com os atuais padrões de *edifícios classe A*.

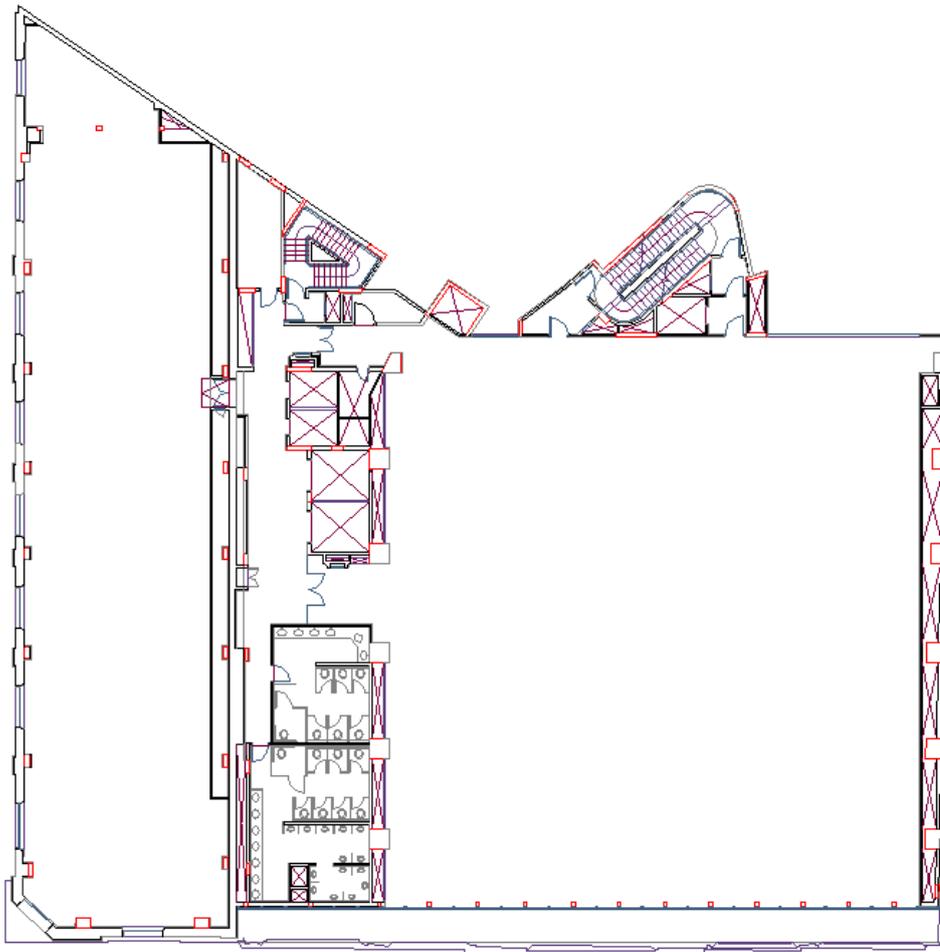


Ilustração 40 - Planta do 6º pavimento atual. Prevaleceu o conceito de núcleo de serviços e acessos, nas periferias as escadas e *shafts* de sistemas prediais adicionais. Projeto: Julio Neves Arquitetos

**Tipologia do andar: retangular/quadrado, posição de colunas e espaçamento**

Foi criada uma estrutura com vão livre de 10 m de largura por quase 45 de comprimento no edifício originalmente preservado sem colunas. Na nova edificação, devido à necessidade de não haver colunas na área do pregão, foram realizados complexos cálculos estruturais para manter uma laje de aproximadamente 26 por 28 m sem colunas, resultando num pavimento totalmente flexível e funcional para diversas formas de *layout*, com fácil acesso para sanitários, elevadores de forma simplificada e simetricamente aos sistemas prediais instalados.

**Iluminação natural, flexibilidade de *layout*, piso elevado**

O corte revela o pé-direito de 3,44 m do edifício original, concebido quando não havia sistemas de ar-condicionado, excelente pé-direito que pode receber confortavelmente dutos e piso elevado resultando num pé-direito final de 2,55 m.

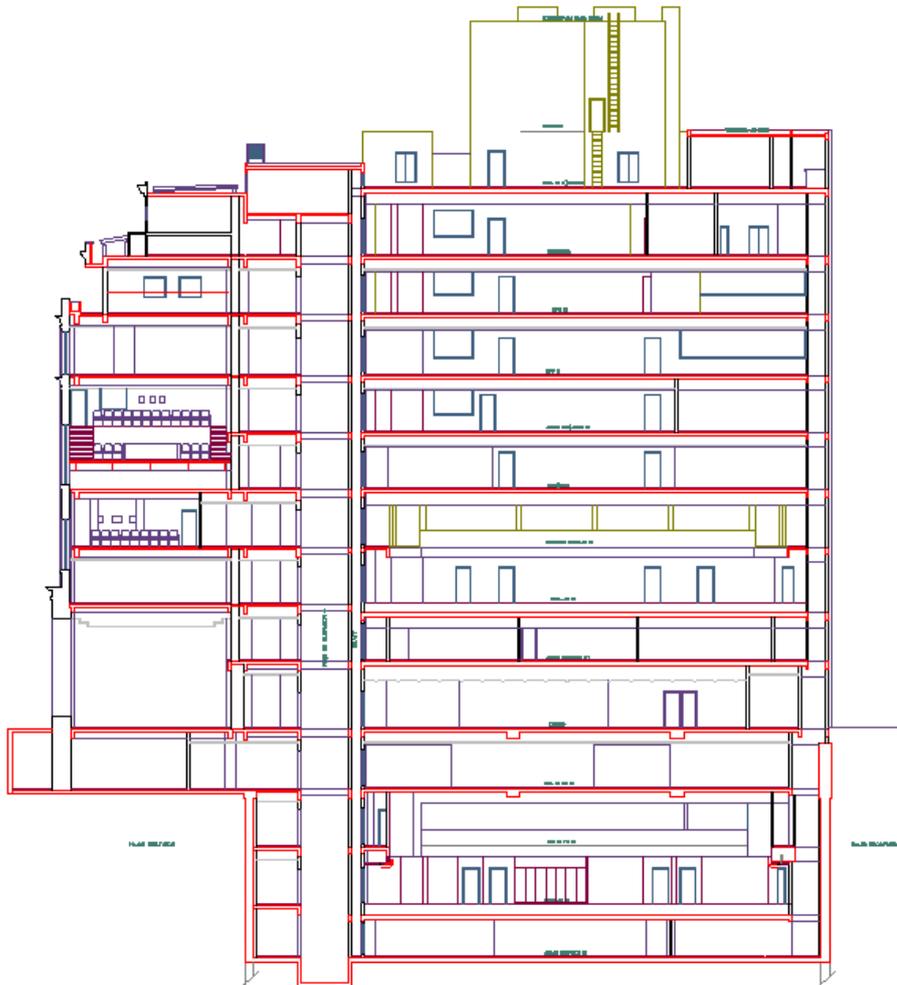


Ilustração 41 - Corte do edifício, à esquerda a entrada pela praça Antonio Prado. Projeto: Julio Neves Arquitetos

**Comprovação da permanência devido ao projeto**

O que fez esse empreendimento resistir aos vários ciclos comerciais, até mesmo quando o Centro deixou de ser local da centralidade comercial, é a somatória da bem posicionada localização: garante sua visibilidade em diversos ângulos e a fachada, com elementos arquitetônicos clássicos, determinam uma presença marcante no

local. Quando combinados, esses elementos tornam o edifício, em sua localização, desejado por ocupantes corporativos.

Ramos de Azevedo, muito atento à adequação do programa que procura atender e às formas clássicas, cujos atributos afirmam destinação, conferiu ao edifício uma volumetria harmônica, através da localização das aberturas das portas, dos desenhos das janelas e das linhas que marcam os andares e ornamentos decorativos. Conforme cita Maria Cristina Wolff de Carvalho em sua obra sobre o arquiteto: “Para Ramos de Azevedo o exterior do edifício é a consequência do que contém seu interior, devendo ser projetado em conformidade a um estilo e ordem arquitetônica.”

#### Conclusão

Fazia parte da formação acadêmica do século 19 valores como estilo, proporção, simetria, distribuição exterior, ordenança, desenho dos ornamentos em harmonia com o estilo geral, programa, distribuição exterior (volumetria), distribuição interior, luz, espaço, ventilação. Elementos que combinados contribuíram intrinsecamente para o reconhecimento de um projeto visível, capaz de atrair e manter ocupantes corporativos que necessitam mostrar sua pujança através da linguagem silenciosa da forma, nas sedes onde se estabelecem.

#### Comprovação da permanência devido ao projeto

A composição balanceada destes elementos permitiu que muitas das obras do século 19 permanecessem ocupadas. O domínio entre os fundamentos tradicionais da arquitetura: distribuição conforme o programa, harmonia entre os elementos decorativos e construção esmerada, resultou em obras permanentes. O Palacete Martinho Prado foi o resultado calculado, materializado, de um programa para funções comerciais e administrativas, que se mostrou totalmente adaptável às empresas que se revezaram sucessivamente até a BM&F

ocupá-lo. Ocupou e investiu em adições complementares, sem afetar o resultado final, existente há mais de um século. Prova que os elementos de projeto empregados por Ramos de Azevedo tornaram-se permanentes, por conter harmonia interna e externa aliada à cuidadosa inserção de elementos decorativos.

A BM&F seguiu o padrão das Bolsas nas demais capitais do mundo localizando-se no Centro histórico. Interessou-se por um edifício visível e que possui volumetria harmônica com os elementos decorativos da fachada: valores da arquitetura do século 19. Instalou-se lá e, perante a necessidade de mais área para acomodar as crescentes necessidades, a solução foi a aquisição do edifício vizinho e investir muito capital na construção da nova edificação se comunicando com o palacete existente.

#### O empreendimento ainda faz parte do *skyline*?

O Palacete, projetado por Ramos de Azevedo, foi totalmente preservado na sua tipologia, apenas a fachada redesenhada conforme o padrão corporativo do National City Bank. O miolo do edifício vizinho foi demolido, sobrando somente a fachada preservada, mantendo-se a unidade entre as edificações. O resultado dessa integração foi a criação de um pavimento-tipo com núcleo central de elevadores e acesso e escritórios na periferia. Situação ideal para implantação de *layouts*, totalmente sintonizada com os projetos mais modernos erguidos atualmente.

Graças às qualidades do projeto inicial, com alto pé-direito, resultado da valorização da luz e ventilação naturais, as adaptações aos novos sistemas prediais, por exemplo, ar-condicionado e piso elevado, foram totalmente viáveis e sem grandes problemas.



Ilustração 42 - Perspectiva do Palacete integrado harmonicamente com o novo edifício vizinho

A somatória da renovação do projeto (já extremamente funcional e coerente) de Ramos de Azevedo com a nova edificação compatibilizada harmonicamente, projeto do arquiteto Julio Neves, mostra que a forma e função arquitetônicas foram totalmente orientadas e somadas para dar mais uma vez substância à permanência na localização desejada, essência do valor econômico imobiliário. Resulta numa ocupação ininterrupta de ocupantes *de primeira linha* há mais de cem anos.

## **Avenida Paulista**

Nascida planejada por um uruguaio, o engenheiro e urbanista Joaquim Eugenio de Lima, um empreendedor imobiliário que idealizou a avenida no contexto de um loteamento destinado para chácaras. Através de aquisições das terras do fazendeiro José Pamplona e depois a chacara Bela Cintra, possuía água, luz e rede de esgoto. Lotes de 12.000 m<sup>2</sup> e com recuo de 10 m do alinhamento.

Demorou para o empreendimento chamar a atenção dos paulistanos que com suas chácaras ocupavam outras regiões como Campos Elíseos e Higienópolis. Nelas construíram seus palacetes, na qual era hábito da elite a contratação de arquitetos europeus, não raro, importavam projeto, mestres-de-obras e materiais. Geravam a demanda para os arquitetos estrangeiros e brasileiros como Maximiliano Hehl (engenheiro arquiteto alemão – autor do projeto da Catedral da Sé em São Paulo), Domiziano Rossi (arquiteto italiano – autor do projeto do Palácio das Indústrias), Augusto Fried (arquiteto alemão – sócio de Ekman), Carlos Ekman (arquiteto sueco – FAU-Maranhão), Victor Dubugras (arquiteto francês educado na Argentina – Estação ferroviária de Mairinque-1907) e Francisco de Paula Ramos de Azevedo (arquiteto brasileiro formado na Bélgica).

Apesar da curta distância ao Centro havia a dificuldade de acesso. O trajeto era o Caminho de Santo Antonio (atual avenida Brigadeiro Luis Antonio) ou o subidão do caminho para o rio Pinheiros ou Sorocaba. A passagem pelo cemitério da Consolação era difícil até mesmo para as charretes.

Atraídos pela deslumbrante paisagem, alguns ricos comerciantes compraram um e outro lote. Logo em seguida, os que já haviam comprado, certamente influenciaram na proibição da passagem dos bois que vinham do interior, rumo ao Matadouro Municipal da vila Clementino. Em seguida a promoveram com a criação da linha de bonde, ainda de tração animal, que trazia os funcionários das chácaras e as famílias que passavam ali o final de semana.

Os ricos comerciantes não tardaram em contratar os mesmos arquitetos para a construção das suas chácaras. O pioneiro foi Adam Von Büllow, dinamarquês, um dos fundadores da Cia. Antártica Paulista, que contratou Augusto Fried para a construção da sua casa em 1895, e o primeiro morador industrial Francisco Matarazzo com a primeira versão da Villa Matarazzo, em 1896, projetada pelos arquitetos Luigi Mancini e Giulio Saltini. Com tantos moradores importantes, não tardou para que manipulassem o espaço urbano, para trazer a infra-estrutura. Em 1900, uma linha quase exclusiva de bonde elétrico foi inaugurada. Era servida por operadores bem vestidos. Ao mesmo tempo em que a acessibilidade se tornara mais fácil, a elite, progressivamente, mudou-se do Centro, tornando o local inicialmente destinado a chácaras em um bairro sofisticado e bastante uniforme em termos de tipologia de ocupação.

A avenida nasceu planejada e rica. Assim não lhe faltou infra-estrutura urbana e rapidamente tornou-se a centralidade residencial da elite. Vários palacetes eram marcantes não só pela arquitetura, mas porque muitos dos seus moradores atuavam na sociedade paulistana, e algumas casas, inclusive, serviram de ponto de encontro dos intelectuais e artistas, caso da vila Fortunata, onde promoveram a Semana de Arte Moderna, esquina com a alameda Rocha Azevedo, projetada por Augusto Fried em 1903. Outra notável

residência foi a vila Horácio Sabino, pertencente ao empresário imobiliário Horácio Belfort Sabino, responsável pela abertura da maioria das alamedas no sentido do rio Pinheiros e inclusive pelo desenvolvimento do Jardim América. Nome em homenagem à sua esposa e não ao continente, Sul ou Norte, como muitos pensam. Sua casa, projetada por Victor Dubugras, foi terminada em 1904, era o maior exemplar do estilo Art Nouveau da cidade.

Com ares de chácara, pés de frutas e edificações para funcionários, era o espaço para recepções e festas da família, ocupava um terreno de 14.600 m<sup>2</sup>. As filhas de Horácio Sabino se casaram na propriedade. Em 1950, Horácio Sabino faleceu e a viúva decidiu se desfazer do imóvel. Foi comprado por José Tjurs que derrubou as edificações em 1952 para dar início à construção do Conjunto Nacional.

Foi o primeiro caso de substituição arquitetônica de casas por prédios. Impulsionado pela situação da consolidação da avenida em centralidade social, a pioneira verticalização foi o início de um ciclo virtuoso que dura até os dias de hoje. Nas décadas de 1920 e 1930 era o endereço da nova elite, dos comerciantes, no lugar da enriquecida com o café que ocupava Campos Elíseos e Higienópolis anteriormente. O comércio tornou-se uma fonte de renda, muito maior que as exportações. Afinal a cidade contava com um grande número de imigrantes, especialmente italianos, que trabalhavam nas diversas fábricas e já compunham uma classe média consumidora de grande expressão econômica. Consolidada como endereço dos ricos comerciantes estava inserida num ciclo virtuoso de valorização imobiliária, induzido cada vez mais pela acessibilidade e infraestrutura. Uma delas era do Belvedere Trianon, com casa de chá, restaurante, salão de baile e uma vista espetacular para o vale do Saracura (com córrego onde está a avenida 9 de Julho). Esse salão

era o ponto de encontro dos imigrantes enriquecidos, que não podiam frequentar o Automóvel Clube ou Clube Comercial, fechado para estrangeiros. Uma década depois começavam a chegar outros imigrantes, saídos da Europa em guerra, que viam na Paulista um endereço a se fixar. Entre eles Henrique Schaumann, Theodoro Rothschild, as famílias Loeb e Duchen. Determinada a centralidade no ideário coletivo, inevitavelmente ali ocorreu rápida substituição arquitetônica, especialmente quando o Centro comercial se estabelece nas décadas de 1960 e 1970.

O Conjunto Nacional foi certamente o maior indutor da mudança de vocação residencial para comercial na avenida. Devido ao tamanho da obra e sua imponência na paisagem, predominantemente horizontal, foi o catalisador da atenção das elites, sobretudo porque replicava o *status* social que ocorreu décadas antes no *Belvedere Trianon*. Local de festas e recepções contava com o restaurante Fasano e os cinemas, novidade que ampliava a dimensão social através da constante presença de artistas internacionais e autoridades políticas nacionais e internacionais. Assim como o Belvedere, o Conjunto Nacional situava-se no coração do residencial da (nova) elite, que através de sua frequência conferiu *status* no ideário coletivo, como símbolo de modernidade. Imprescindível elemento para a geração de valor econômico imobiliário.

O primeiro ocupante foi o Fasano, que comprou a área na planta, condição incomum na época, e mais ainda: pagamento em dez anos. Antes mesmo da inauguração do bloco horizontal, abriu seu estabelecimento em 1957. Meses depois inauguraram o restaurante e o jardim de inverno, mais tarde o famoso salão de festas. Elegantíssimo restaurante era frequentado pelas famílias que moravam nos palacetes da avenida.

O local passou a ser frequentado por celebridades que, em passagem por São Paulo, se apresentavam no Teatro Record e depois no Fasano, dentre eles, Nat King Cole, Sammy Davis Jr., Marlene Dietrich, Sarah Vaughan. Também estadistas como o presidente americano Dwight Eisenhower e até Fidel Castro, em passagem pela cidade estiveram lá. Além disso, o residencial do prédio atraiu muitos moradores ilustres, como Ciccillo Matarazzo, fundador do Museu de Arte Moderna, que morava na cobertura, no 22º andar.

A modernidade se materializava no Conjunto Nacional naquele momento do florescimento da São Paulo industrial e cosmopolita. Reunia elementos imprescindíveis para a atração da valorização imobiliária. O Conjunto localizava-se próximo ao residencial da elite e, além disso, ser frequentado por ela materializava o sentimento de modernidade apreciado por essa elite, através de projeto imponente, que continha elementos técnicos únicos como, por exemplo, a estrutura geodésica.

Induziu o vetor de crescimento da cidade para o eixo que já “subia” a rua Augusta, vindo do Centro, com projeto flexível, amplos espaços e estrutura esbelta que permitisse diversos usos, sem prejuízo da formalidade do empreendimento. Passou por diversos ciclos imobiliários e está lá até hoje com grande vitalidade econômica.

## Conjunto Nacional

Avenida Paulista, 2073  
1954



Ilustração 43 - 2007. Condomínio Conjunto Nacional. Lâminas horizontal (comercial) e vertical (escritórios e residencial)

### Motivação primordial

Vencedor de um concurso em 1954, para um empreendimento inédito com áreas residenciais, comerciais e diversões (cinema, teatro e restaurantes) interligadas, jovem arquiteto David Libeskind ainda com 26 anos foi contratado pelo empresário José Tjurs. Tjurs nasceu na Argentina, filho de imigrantes russos e desde cedo se mostrou ambicioso. Mudou-se para o Rio de Janeiro envolvendo-se na área de turismo e hotéis, depois para São Paulo onde fizera fortuna criando a empresa Hotéis Reunidos S.A. – Horsa, nome dado às torres do conjunto. Na década de 1970 chegou a ser o principal empresário do ramo hoteleiro do país.

Libeskind que possuía alguns prêmios no seu currículo apresentou em uma semana um plano para construção de um hotel e um centro comercial naquele local, onde somente havia residências e um comércio de luxo que começava a subir a rua Augusta.

### Programa inicial

Foi apresentado um projeto que combinava uma lâmina vertical para apartamentos (o hotel) e um jardim suspenso sobre uma grande área comercial horizontal, que se tornava um prolongamento da rua Augusta, Paulista, Padre João Manuel e Santos. Em sintonia com a arquitetura vigente de volumetrias sólidas apoiadas por pilotis, deu ênfase no jardim suspenso e no seu acesso, integrou formalmente os dois blocos, vertical destinado aos apartamentos do hotel e horizontal destinado ao lazer e comércio. Resultou em uma quadra com nova ordem espacial, inédita em termos de área construída.

### Forma arquitetônica

Os espaços comuns no térreo, com visadas amplas, transpassam os blocos e avistam-se as ruas do outro lado, a rampa suave sob a cúpula, um enorme atrium coberto. Generosidade na circulação dos espaços e não a fragmentação e fechamento dos ambientes. Todos os elementos lançados com clareza de identidade. No piso jardim as estruturas estão apoiadas em pilotis, quase invisíveis, acrescentando leveza aos sólidos volumes. A implantação permaneceu em destaque apesar da dinâmica urbana ocorrida no seu entorno. Uma arquitetura harmônica, mas não anônima.



Ilustração 44 - Escada de acesso ao terraço superior. Foto: Pedro Kok

Mais tarde, em 1957, durante a construção do edifício, de passagem por São Paulo, Mies van Der Rohe, grande defensor da pureza formal e a ausência de “supérfluos” visitou o empreendimento e elogiou o que viu. Volumes, terraços e pilotis consistiam no padrão moderno de arquitetura naquele momento da arquitetura brasileira.

#### Solução estrutural, fachada

A composição formal do complexo, como foi dito, consiste em duas lâminas, uma vertical e outra horizontal. A primeira para os apartamentos do hotel e a outra para uso comercial, que ocupa toda a projeção do terreno. Separando-as, os pilotis sobre o terraço-jardim, que serve de cobertura para toda a área comercial. Ali foram projetados um salão de festa e uma cúpula geodésica para iluminar o conjunto de rampas do hall central, que culmina no cruzamento de quatro amplos corredores com 11 m de largura cada um, com frente para as quatro ruas. Esta lâmina destinada ao Centro comercial (térreo, dois andares e dois subsolos) possui 61,300 m<sup>2</sup> e é considerado o primeiro centro de compras da cidade. O empreendimento foi inaugurado em 1958, com a presença do presidente da república Juscelino Kubitschek e, em poucos meses,

todas as lojas estavam funcionando. Em 1961, o mais moderno cinema de São Paulo, cine Astor, ali entrou em operação.

A lâmina destinada aos apartamentos do Hotel Nacional de São Paulo continuava em construção, mas foi vetada, não era possível construir hotéis na avenida Paulista.

Inicialmente Tjurs pensou em construir seis edifícios residenciais em um único bloco, todos com entradas independentes, e provê-los com serviços, antecipando o sistema de *apart-hotéis*, hoje tão conhecidos. Porém, alterou o projeto para três edifícios de 25 andares cada: um residencial com dois apartamentos por andar de 180 até 890 m<sup>2</sup> distribuídos em 13.200 m<sup>2</sup>; e dois comerciais, o Horsa 1 para pequenos escritórios e consultórios e o Horsa 2 para empresas maiores com 24.200 m<sup>2</sup> e 23.700 m<sup>2</sup>, respectivamente.



Ilustração 45 - Convidativa entrada pela alameda Santos, cujo ponto focal são as lojas no interior, realçadas pelas linhas dos brises de concreto do pavimento acima, que evitam elementos distrativos para os transeuntes. Foto: Pedro Kok

Graças à pureza formal, o empreendimento comportou diversos tipos de usos e ocupação. Talvez inconscientemente Tjurs já entendesse

que o valor econômico determinava a forma e função arquitetônicas. Resultou que o projeto inicial da lâmina vertical, destinado a quartos de hotel transformou-se em dois blocos de escritório e um residencial, sem aparente modificação.



Ilustração 46 - Vista da fachada da avenida Paulista. Linhas retas se repetem pela fachada da lâmina vertical e em escala "menor" nos brises de concreto na lâmina horizontal do empreendimento. Foto: Antonio Carlos Castejón



Ilustração 47 - Vista da fachada avenida Paulista – Vista das áreas do terraço-jardim, e do antigo salão de festas Fasano. Volumes apoiados por pilotis, conferem leveza aos volumes através do jogo de cheio e vazio, também empregado nos brises abaixo. Foto: Renata Marchand

### Posição do núcleo central, transporte vertical

A tipologia da lâmina vertical consiste em um retângulo de 120 x 19 m, isto é, 2.280 m<sup>2</sup> de laje. Dividida em três partes: 43 x 19 m ao Horsa 2; 50 x 19 m ao Horsa 1; e 27 x 19 m ao residencial. Observa-

se que o residencial ficou com pouco menos que 1/5 do tamanho da laje total.

### Grade Modular

A estrutura está modulada com pilares a cada 3,50 m pela fachada. Os pilares estão recuados 90 centímetros para dentro da fachada, permitindo afastamento de áreas de varanda no bloco residencial. Situação que nos blocos comerciais teve soluções variadas nas amplas janelas.

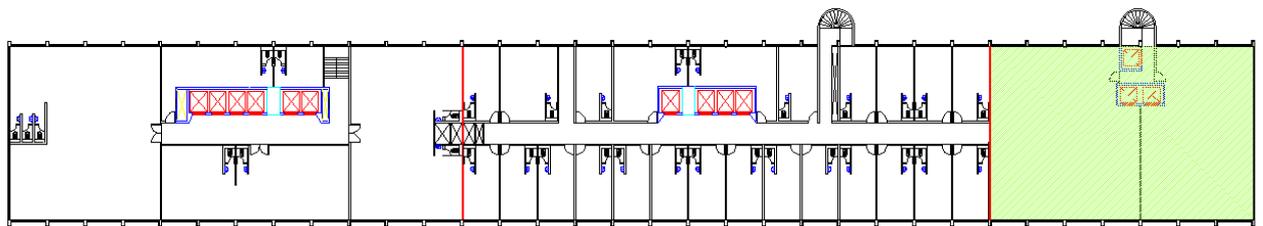


Ilustração 48 – Planta esquemática do pavimento-tipo do 14º ao 23º andar. À esquerda o Horsa 2 com escritórios maiores, no meio o Horsa 1 com pequenos conjuntos e à direita 2 apartamentos por andar

Os blocos comerciais possuem grupos de elevadores posicionados eficientemente no centro do andar, ao lado dos principais *shafts* para elétrica e telefonia. O sistema de transporte vertical previa, na época, a setorização por zona alta e baixa, isto é, dois grupos de elevadores, um grupo servindo do 1º até o 12º andar com quatro elevadores, e outro grupo a partir do 13º ao 26º com mais quatro elevadores, resultando num ótimo atendimento e pouco tempo de espera. Carros espaçosos para até 40 pessoas por viagem. Quando foram modernizados com sistemas inteligentes de programação de chamada resultou em maior conforto ainda aos usuários.

### Simetria e equidistância de *shafts*, copas e sanitários

Nas extremidades dos corredores de cada um dos blocos comerciais encontram-se *shafts* de telecomunicações e de ventilação mecânica dos sanitários, que servem a cada conjunto.

Os sanitários dos conjuntos estão situados na parte interna, preservando a fachada para a máxima entrada de luz e visibilidade das salas. A ventilação dos sanitários foi resolvida com o uso de um forro ao longo dos corredores, que se comunica com dois *shafts* nas extremidades, estes possuem motores que permitem 12 renovações de ar por hora.

A localização dos sanitários na parte interior do pavimento, resolvida com ventilação mecânica, resultou no maior número de janelas e maior iluminação natural nas áreas de escritório. Ao mesmo tempo proporciona uma fachada sem interferências, somente janelas e parapeitos alternados em linhas horizontais, compatível esteticamente com a lâmina horizontal logo abaixo.

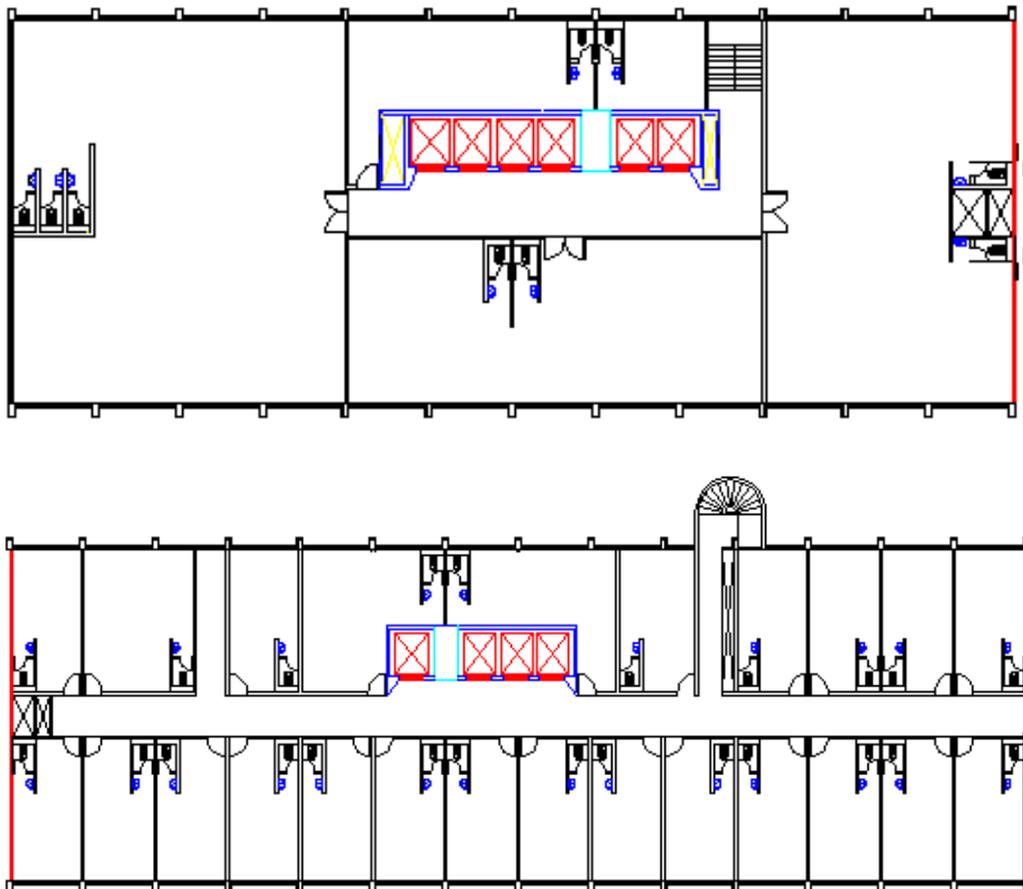


Ilustração 49 – Dois blocos que compõem parte do pavimento-tipo. Acima Horsa 2 grandes conjuntos e abaixo Horsa 1 salas comerciais de aproximadamente 40 m<sup>2</sup> de área (privativa e comum)

A planta retangular, com base na modulação de 3,50 m de pilar a pilar, acomodou com muita flexibilidade tanto salas comerciais de tamanho confortável como também áreas maiores de escritório.

No Horsa 1, com as salas comerciais, possui várias delas combinadas entre si através da remoção de paredes internas, esta flexibilidade permite a alta ocupação deste bloco. No Horsa 2, com conjuntos maiores, também a flexibilidade sobre a malha permite diversas formas de ocupação. Combinados, escritórios maiores e salas comerciais, o empreendimento se adapta a praticamente qualquer demanda da região, por isso se recuperou tão rapidamente no momento que teve seu pico baixo de ocupação, graças à versatilidade e flexibilidade da planta do pavimento-tipo.

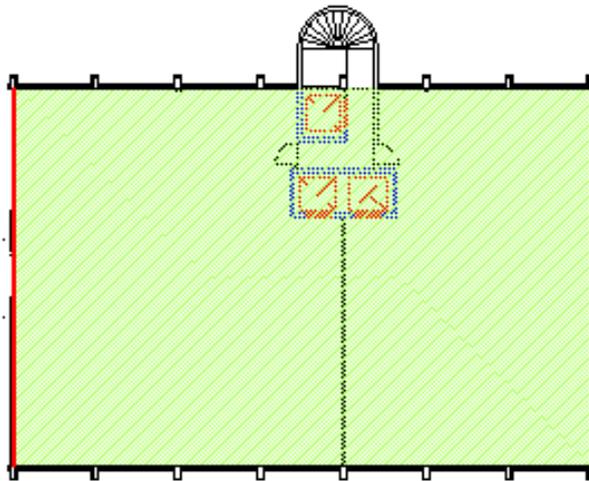


Ilustração 50 - Parte da lage-tipo: Residencial Guayupιά, com dois apartamentos por andar - 180 m<sup>2</sup> e 250 m<sup>2</sup>

O bloco residencial, também organizado pela grade de 3,50 m, resultou em dormitórios e salas sobre essa malha.

Dormitórios confortáveis e salas longas, no caso das unidades maiores, sala e cozinha se comunicam permitindo uma vista para ambos os lados e ótima iluminação interna nos 19 m de largura do andar.

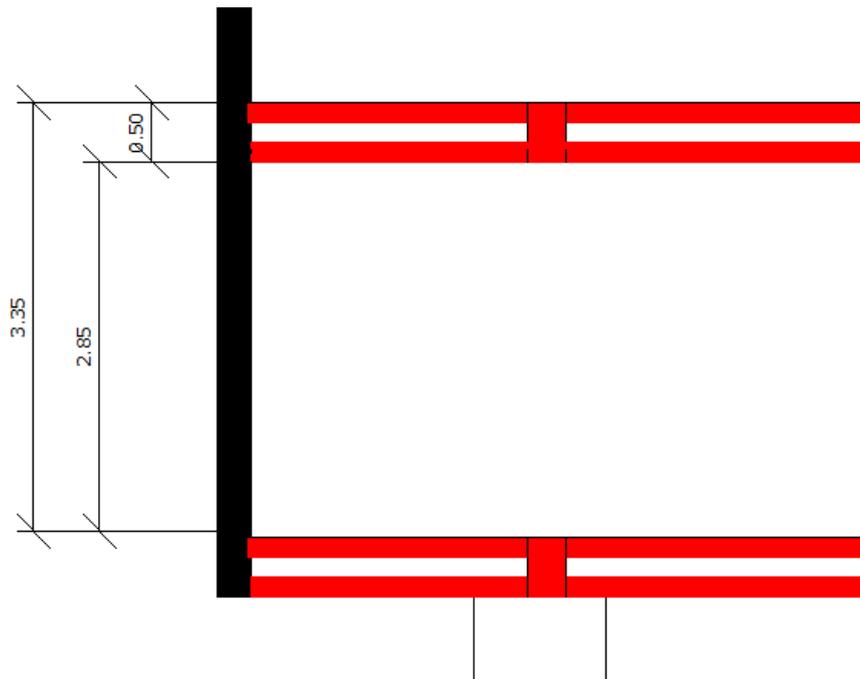


Ilustração 51- Corte esquemático de pavimento-tipo

### Iluminação natural, flexibilidade de *layout*, piso elevado

O pé-direito em todo o empreendimento é excelente, inclusive para os padrões atuais. Com 2,85 m é possível instalar forro suspenso para acomodar iluminação e sistema de ar-condicionado. Para quem possui equipamento de ar-condicionado de janela e luminárias sobrepostas no teto, a altura é compatível com a maioria dos empreendimentos de alto padrão de escritórios, lançados hoje no mercado. A planta, com base numa grade funcional mais o pé-direito amplo, resulta num empreendimento capaz de ser adaptável, sem ter sua configuração alterada, isto é, torna-se permanente e ocupado constantemente.

Planta retangular, dividida em módulos, que permitem desde pequenas salas até áreas contínuas de escritório de aproximadamente 800 m<sup>2</sup>. Núcleo central, *shafts*, ventilação mecânica de exaustão. Alto pé-direito. No residencial, área de aproximadamente 500 m<sup>2</sup> para dois apartamentos de 180 e 250 m<sup>2</sup> cada. Em termos de tipologia, coincide com os padrões para

empreendimentos *classe A*, tanto de escritório como também residencial.

A forma arquitetônica simples e flexível permitiu a constante adaptação dos usuários sem prejuízo do partido adotado, elemento que demonstra que a forma foi orientada para a maior lucratividade não só em termos de criação de grande número de área locável, mas também na função arquitetônica.

#### Uso dos espaços durante os ciclos

A lâmina horizontal, dedicada ao uso comercial, recebeu em 1957 o seu primeiro ocupante, o restaurante Fasano que deixava a praça Antonio Prado no Centro. Inaugurada oficialmente em 1958, a lâmina recebeu diversas empresas de serviços, como agências de bancos, correios e, mais tarde, o cine Astor, o mais luxuoso e moderno da cidade. Atraiu para ali as lojas mais elegantes, que já iniciavam o afastamento do Centro, no sentido da avenida Paulista pela rua Augusta, lojas como a da Madame Rosita, de alta costura, que se instalou no Conjunto Nacional e levou consigo a clientela e o glamour da ocasião; o restaurante famoso e cinemas com altas tecnologias.

Esse ciclo virtuoso manteve-se até meados da década de 1970, quando alargou-se a avenida tirando-lhe os trilhos do bonde e o canteiro central, diminuindo os recuos, deslocando-se as calçadas e estabeleceu-se ali como centralidade comercial da cidade no lugar do Centro velho. A mudança trouxe os trabalhadores do Centro e atraiu outros para a nova polaridade, tornando inevitável o surgimento de estabelecimentos populares, principalmente de alimentação.

O excesso de tráfego e a demanda por um novo tipo de comércio tornou o Conjunto Nacional popularizado. O local do restaurante Fasano já havia sido vendido para o grupo Liquigás. As galerias

internas foram praticamente *loteadas* por alguns funcionários da administração. O ciclo virtuoso das lojas de alto padrão, favoritas do residencial de elite do entorno, dava lugar ao ciclo vicioso. A administração predial foi paulatinamente esquecida, em paralelo com o aumento de instalação de vários tipos de comércio. A vacância na área comercial chegou a quase 20% e com a morte do Tjurs, em 1977, os problemas de administração só aumentaram. Era evidente que, com falta de manutenção apropriada, excesso de demanda de várias lojas, os riscos prediais, especialmente nas instalações elétricas, aumentava.

Em 1978, ocorreu um incêndio que destruiu quase 25% da lâmina horizontal. O Horsa 1 foi liberado, mas o Horsa 2 ficou fechado quase dois anos, e, com a contínua fuga de ocupantes, a recuperação ficou mais lenta ainda. Em 1981, outro incêndio ocorre e a Justiça determina que a Horsa deveria indenizar os inquilinos, desfecho fatal para a rede Horsa. Em 1984, o grupo Savoy comprou *a preço de ocasião* aquilo que restava dos bens da Horsa no Conjunto Nacional. A partir deste momento iniciou um trabalho de restauro administrativo e predial dirigido pela síndica Vilma Peramezza que em alguns anos resultou numa história de sucesso ao recuperar não só a administração, mas consigo o patrimônio imobiliário, para o bem dos seus proprietários e usuários.

Convocado para assessorar os trabalhos de restauro, o arquiteto David Libeskind disse que o incêndio *foi benéfico* para o condomínio. As modificações aleatórias, executadas sem qualquer critério, invadindo a área comum na lâmina horizontal, haviam mudado o sentido original do projeto, deteriorando o Conjunto Nacional.

O lento e gradual trabalho de restauro começou pela raiz, restaurando-se as áreas para os funcionários. Entre 1985 até 1991 foi

o período de reconhecimento e priorização das atividades, junto aos condôminos. Limpeza dos corredores, removendo as “lojas” que não constavam no projeto original, devolvendo a amplitude das galerias. Restauro e iluminação das marquises e junto com um trabalho sistemático de segurança remover os mendigos que ali dormiam. Recuperação das calçadas, galerias, fachadas. O terraço também passou por um processo de restauro técnico e recebeu tratamento paisagístico que tão bem integra naturalmente a academia de ginástica e o Call Center da Contax instalados naquele piso, restaurando a ambiência anterior.

O pior momento para os ocupantes no Conjunto Nacional foi dos anos de 1979 a 1983, momento após incêndio, a maior degradação do imóvel. Empresas saíram maciçamente deixando grandes áreas vazias para trás, especialmente no Horsa 2.

Mais tarde, com as obras de limpeza formal e uso das galerias no térreo, incluindo sistemas de segurança e renovação dos elevadores com automação da programação de demanda de tráfego, a imagem do prédio voltava gradualmente a ser considerada por empresas para sua localização. Em 1981, a Cotia Trading alugou um andar inteiro da lâmina horizontal. A Arisco, em 1988, alugou 2.500 m<sup>2</sup> no Horsa 2. Talvez um dos únicos ocupantes desde o início tenha sido a livraria Cultura, que lá está desde 1969, a livraria de Eva e Kurt Herz, hoje totalmente modernizada ocupando inclusive todo o espaço do antigo cine Astor, além de outros antigos endereços na galeria.

#### Conclusão:

#### O empreendimento ainda faz parte do *skyline*?

As lâminas horizontal e vertical ficaram prontas em 1962 e possui o total de 120.000 m<sup>2</sup> de área construída, até hoje um número comparável aos maiores lançamentos comerciais da cidade. Após

cinquenta anos o empreendimento continua com vitalidade, devido a sua adaptabilidade de projeto e administração predial, que agrega valor, tornando o desejo de ocupação constante.

A exemplar manutenção predial e segurança foram decisivas para esse reconhecimento dos frequentadores e transeuntes. Visível, agradável de ser frequentado, seguro e bem mantido, voltou a ser objeto de ocupação de empresas. A vacância em 2008 é zero no Horsa 2 e quase zero no Horsa 1, repleto de consultórios de advogados, médicos e profissionais liberais.

Quando lançado, em 1957, possuía um *mix* de empresas *de primeira linha*, como o Consulado Americano, bancos, Cia. Paulista de Força e Luz – Light, Brasmotor, Biscoitos Duchen, Aço Probel, Textil Tabacow. Muitas delas estão hoje ocupando espaços maiores em outros empreendimentos na cidade, mas restou que o Conjunto Nacional mantém a atratividade competindo diretamente com os seus concorrentes na mesma localização.

Resumindo:

O pico mais baixo se deu quando o empreendimento encontrava-se mal administrado, com o *loteamento* das áreas comuns para pequenas lojas e dois incêndios, em 1978 e 1981, foi quando houve a debandada de diversas empresas como Union Carbide, Liquigás, Usiminas, Banco Commind. Com altíssima vacância e tendo a justiça determinado a indenização dos condôminos, a rede Horsa faliu. O Grupo Imobiliário Savoy comprou os bens que restavam da rede e começou a administrar o condomínio. Lenta e gradualmente foram atualizados os sistemas prediais e, devido à flexibilidade do projeto, o prédio voltou rapidamente a ocupar-se. Fechou 2007 com 92% de áreas ocupadas. Certamente é a flexibilidade do projeto que o torna mais atrativo que os concorrentes vizinhos.

É reconhecido pela população na paisagem urbana que suas galerias no térreo são continuação da calçada. Contribui para a qualidade do lugar especial. A frequência diária é de 30.000 visitantes e 15.000 fixos. A idade média está entre 18 e 39 anos, nível superior e pós-graduação, renda mensal de 2-10 salários. Esse é o perfil que se encontra para os estabelecimentos comerciais e para as empresas ali instaladas.

#### Comprovação da permanência devido ao projeto

O formalismo arquitetônico disposto em duas lâminas, uma horizontal e outra vertical, recuadas da avenida Paulista, ainda é ponto focal e de visibilidade, mesmo após a construção de outros edifícios no entorno. Prova que a clara setorização entre comércio, serviços e residencial, aliadas à flexibilidade de adaptação contida no projeto, permitiu passar por diversos ciclos imobiliários e hoje manter-se ocupado acima de alguns empreendimentos concorrentes localizados na mesma avenida. O mercado responde através da alta ocupação, resultado dos atributos localizacionais e, sobretudo, da forma e função arquitetônicas, flexível e orientada para a lucratividade através do seu uso.

Sob a perspectiva de investimento, trata-se de uma propriedade que com mais de cinquenta anos (inaugurado em dezembro de 1958) possui ainda grande vitalidade financeira. Provavelmente, se o padrão de administração predial dos dias de hoje fosse o mesmo durante os anos 1970 e 80, talvez não tivesse chegado ao pico tão baixo de vacância e de degradação.

Naquele momento houve empresas que se mudaram ou deixaram até mesmo de existir devido à conjuntura macroeconômica do período, afetando diretamente o mercado imobiliário de escritórios, que tinha

na avenida Paulista a mais importante localização. Mas, mesmo com os fatores macroeconômicos e administração predial desfavoráveis, o empreendimento, exemplarmente administrado logo depois, captura até hoje a atenção de ocupantes corporativos.

Não exatamente aquelas empresas mais emblemáticas como no seu lançamento. Estas ocupam hoje os empreendimentos de alto padrão localizados nas regiões das avenidas Nações Unidas ou nova Faria Lima, estamos em outro momento de mercado imobiliário. Porém, a rápida retomada da ocupação deu-se grandemente pelas características arquitetônicas direcionadas à adaptabilidade comercial, tornando o empreendimento atualmente rentável para os seus proprietários. Talvez a mesma esperada pelo seu empreendedor José Tjurs que, junto com o arquiteto David Libeskind, conseguiu tornar o edifício permanente, unindo os interesses do maior valor econômico e orientando a forma e função arquitetônicas.

**Edifício Luis Moraes de Barros**

Avenida Paulista, 1938  
1963 projetado em 1962



Ilustração 52 – 2009 - Edifício Luis de Moraes Barros - condomínio Sul Americano

Outro marco de permanência na avenida é o edifício Luiz de Moraes Barros, localizado na esquina com a rua Frei Caneca. Projetado em 1962 pelo escritório Rino Levi Arquitetos Associados e inaugurado em 1963.



Ilustração 53 – Vista do edifício em 1963 – Apesar da foto estar rabiscada nas bordas devido a enquadramento de diagramação, é interessante observar a escala do edifício e as construções existentes no momento de conclusão. - Acervo digital Rino Levi – FAU PUC Campinas

No momento da sua construção, na década de 1960, possuía extraordinária visibilidade como pode ser observado pela ilustração 54. Na ocasião havia na avenida Paulista muitas construções de baixo gabarito, resultando a grande imponência deste edifício com dezoito andares de altura total.

### Motivação primordial

O proprietário usou todo o potencial construtivo do terreno de 2.660 m<sup>2</sup> conforme a Lei 5.261. A área construída final de 16.180 m<sup>2</sup> inclui 1.000 m<sup>2</sup> do subsolo e 150 m<sup>2</sup> da caixa d'água e casa de máquinas, áreas consideradas hoje não computáveis. O pavimento térreo possui 1.470 m<sup>2</sup>, e o 1º e 2º andares somam 2.360 m<sup>2</sup>, formando a lâmina horizontal, cuja projeção ocupa praticamente todo o terreno. A torre acima, do 3º ao 16º andares, com 11.200 m<sup>2</sup>.

A utilização completa do potencial construtivo revela o interesse no retorno do capital investido na criação da maior área locável possível.

Também o conceito de diferenciar através da volumetria, horizontal e vertical independentes. Os pavimentos baixos com configuração ampla e torres com um terço da projeção do terreno resultou em grande flexibilidade para comércio e escritórios de forma separada. Situação que confirmou a maior durabilidade do empreendimento ao longo dos ciclos imobiliários, demonstrando que a forma e função arquitetônicas contribuem para a manutenção do valor econômico do empreendimento.

### Programa inicial

Desenhado para ser a sede do Banco Sul Americano, as plantas revelam um claro ordenamento de usos com separação de acessos da área de agência (lâmina horizontal) e escritórios (lâmina vertical), resultando num partido arquitetônico com volumetria elegante, atraente para ocupantes corporativos.

O programa inicial compreendia a instalação de banco de grande porte e seus escritórios. Áreas de apoio localizadas em dois subsolos, estacionamento para 106 veículos, caixa-forte, caixa d'água, e áreas de apoio, tais como refeitório de funcionários, depósitos e cozinha. O térreo possui acesso para agência, separado do acesso dos funcionários, e lá até hoje permanece uma agência bancária do Banco Itaú.



Ilustração 54 - Fachada avenida Paulista – 1963. Acervo digital Rino Levi – FAU PUC Campinas

Na face da avenida Paulista criou-se um mezanino de escritórios, apenas para abrigar a presidência do banco, estrategicamente separada das demais dependências do prédio, possuindo acesso privativo ao subsolo por elevadores exclusivos.

Numa das extremidades do pavimento térreo foi criado um mezanino parcial, o “IBM Room”, para abrigar os sistemas de tecnologia da época. Sala fechada que resultou numa “caixa” suspensa, volume praticamente anulado para quem olha do pavimento térreo, por exibir um painel de Burle Marx. (ilustração 56)



Ilustração 55 - Vista do pavimento térreo. Pannel de Burle Marx na parede que oculta a área inicialmente projetada para "IBM Room". Acervo digital Rino Levi – FAU PUC Campinas

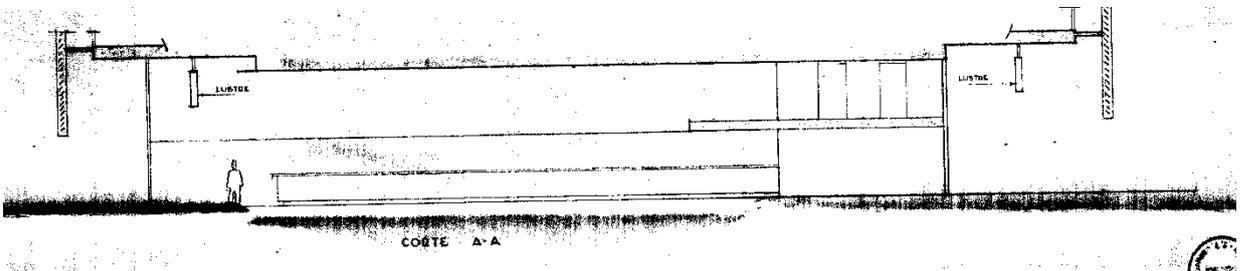


Ilustração 56 - Corte esquemático original, 1963. Nota-se do lado direito o mezanino projetado para as instalações de tecnologia, ocultado pelo pannel artístico visto no térreo, apresentado na foto (ilustração 56). Acervo digital Rino Levi – FAU PUC Campinas

### Forma arquitetônica

O edifício possui visibilidade devido à implantação de esquina e toma todo o terreno. Disposto em dois blocos sobrepostos, semelhante ao partido arquitetônico adotado no Conjunto Nacional. Bloco horizontal com térreo e dois pavimentos com teto jardim, e um bloco horizontal de 16 andares tipo, total construído 16.180 m<sup>2</sup>. Entre os blocos existe um andar livre com amplo terraço, com um jardim projetado por Burle Marx, usual parceiro de projetos de Rino Levi.

Além da criação de uma volumetria visível e notável, simples e ao mesmo tempo elegante, é um prédio bem visto de fora e de quem está dentro. Inclui controle e uso da luz natural, em harmonia com a preocupação paisagística, itens marcantes na obra do arquiteto, e qualidades apreciadas até hoje pelos ocupantes corporativos em geral bancos.

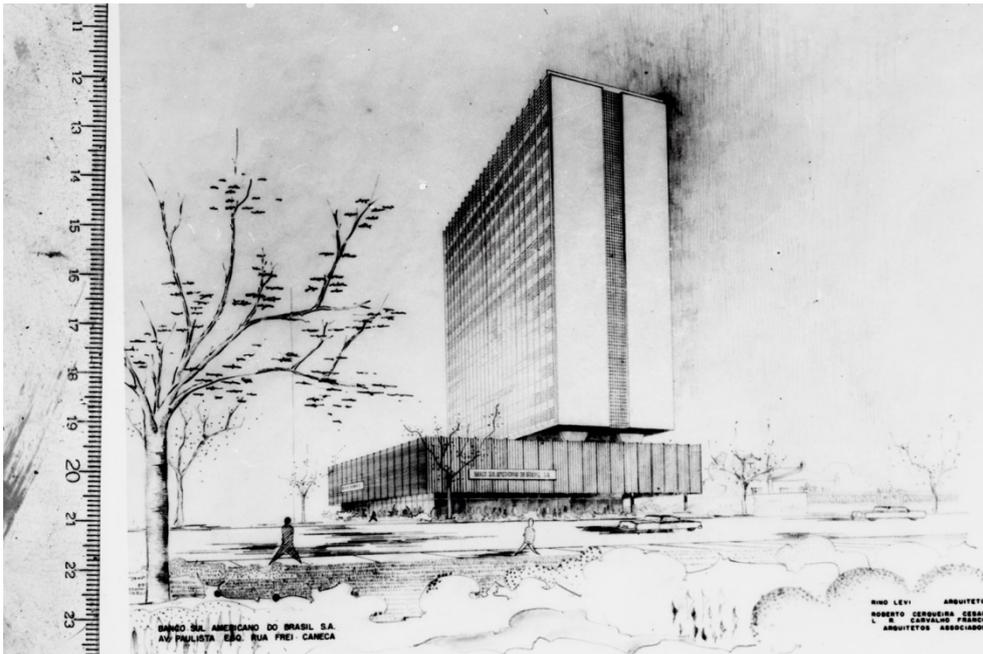


Ilustração 57 – 1963 - Acervo digital Rino Levi – FAU PUC Campinas

### Uso dos espaços durante os ciclos

Inicialmente um edifício de propriedade da Sul Americana S. A. Administradora de Bens e Rendias e abrigou as instalações do Banco Sul Americano. Posteriormente ocupado por empresas *de primeira linha*, como o consulado britânico, cobertores Parayba e o departamento de engenharia do Banco Itaú, ali instalado nos anos 1980. Mais tarde, o grupo Itaú iria ocupá-lo totalmente, com os escritórios da Duratex, onde permanece até hoje.

O pavimento térreo é extremamente funcional. Como já foi dito, possui separação de acessos para agência, com entrada pelas duas

ruas na qual o edifício faz esquina. Pela avenida Paulista existe entrada independente para as áreas da lâmina vertical (torre). Na face da Paulista é que está instalado o mezanino com acesso ao térreo e subsolos por elevadores privativos da diretoria. Nas demais áreas do térreo, o pé-direito é duplo.

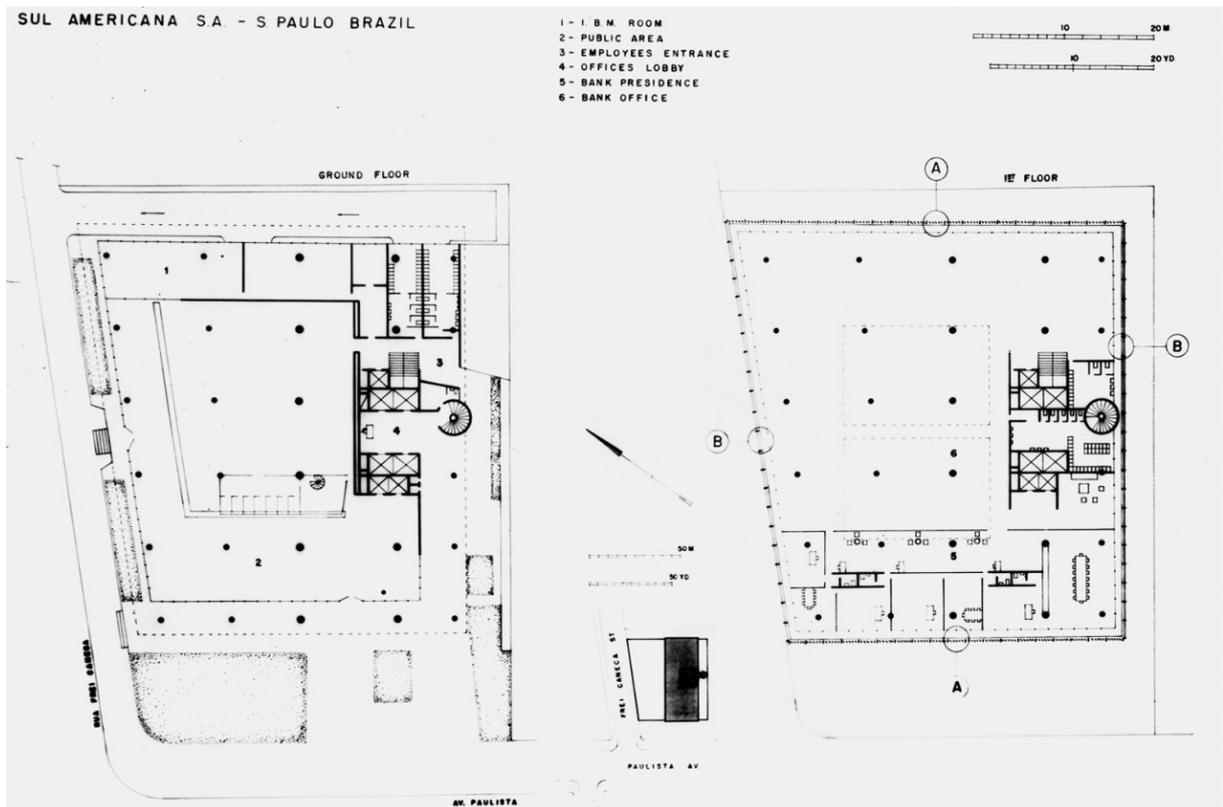


Ilustração 58 - Pavimento térreo e mezanino em 1963. Acervo Digital Rino Levi - FAU PUC Campinas

Separação de acessos para a área comercial e acesso à torre, torna o edifício altamente flexível para diversas formas de ocupação, ao longo dos ciclos imobiliários, constatado inclusive pela existência até hoje de uma agência bancária.

### Solução estrutural, fachada

A solução de fachada é um dos pontos de destaque no edifício. Possui brises recuados e acessíveis através de uma passarela. Calculados conforme a insolação das faces Norte e Sul (face Norte é ajustável, face Sul fixos). Conferem ao prédio uma dinâmica visual, alguns

ficam mais abertos, outros mais fechados. O jogo visual dos brises compõe com a empena cega paginada com um discreto padrão geométrico da placas de mármore branco. Resultado formal extremamente contemporâneo.

A oportuna inclusão de calculados brises na fachada torna o edifício com maior valor hoje na era dos “Green Buildings”, onde o consumo de energia em ar-condicionado tornou-se tão apreciado.

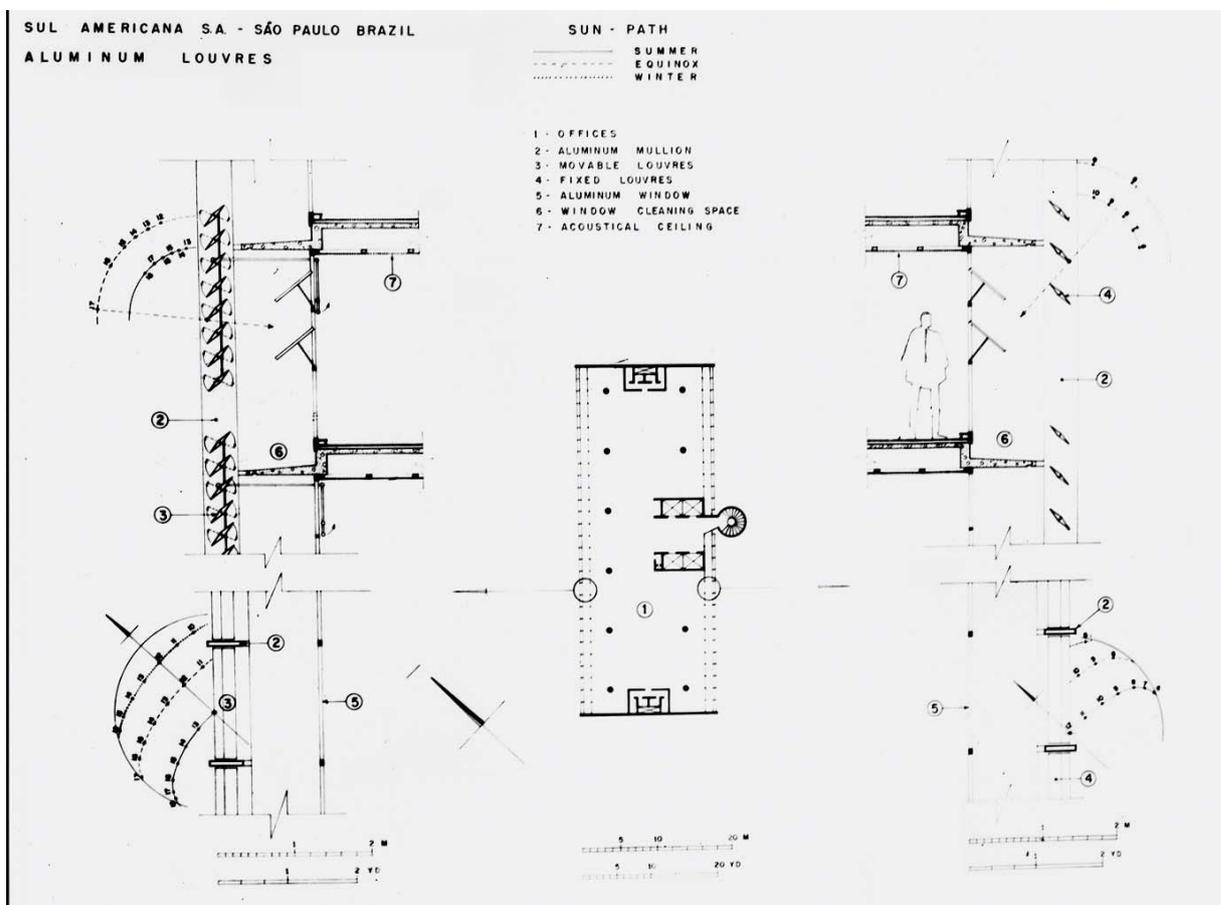


Ilustração 59 – Detalhe do sistema de fachadas e planta pavimento-tipo do edifício em 1963. Acervo digital Rino Levi – FAU PUC Campinas



Ilustração 60 - Vistas externas. Acervo digital Rino Levi – FAU PUC Campinas

### Posição do núcleo central, transporte vertical

A tipologia do piso da lâmina vertical, isto é, da torre de escritórios, é retangular 46,50 x 18,20 m. Inclui no centro do pavimento os acessos de transporte vertical e nas extremidades situam-se os sanitários, colados às empenas cegas e abertos para dutos de ventilação.

Pavimento simétrico, com 674 m<sup>2</sup> de área construída e 592,17 m<sup>2</sup> de área útil, ou seja, uma taxa de eficiência de 88%. Já deduzindo duas áreas de sistemas de ar-condicionado localizadas ao lado de cada sanitário. Se deduzidas, pois não constam na planta original, a eficiência é maior. Altamente eficiente mesmo nos conceitos atuais.

### Grade Modular

Além da simetria eficiente, o pavimento foi projetado dentro de uma malha de 1,50 m a partir dos eixos de caixilharia e coincidem com os eixos dos pilares separados em vãos de 10 m x 7,50 m (1,50x5=7,5). Fato notável o emprego do espaçamento modular. Apesar do padrão

atualmente adotado de malha de 1,25 m, a modularidade da planta era inovadora e incrementava a versatilidade no uso interno dos pavimentos.

Pé-direito de 2,30m do piso ao forro, rebaixado para incluir ar-condicionado, forro em gesso com localização de insuflamento sob demanda de carga térmica. Se for instalada nova sala onde não há insuflamento, um novo é criado.

A planta retangular do pavimento-tipo possui no seu centro o núcleo de transporte vertical com os elevadores em frente a uma torre externa com escadas em espiral. Esta escada é coroada por um cilindro em pastilhas pretas, resultando numa fachada balanceada esteticamente.

A escada de emergência é um corpo externo localizado fora do visual da fachada da avenida Paulista, isto é, na empena cega dos fundos, não afeta formalmente o edifício.



Ilustração 61 – Vista do edifício, em 1963, pela avenida Paulista. Acervo digital Rino Levi – FAU PUC Campinas

### Simetria e equidistância de *shafts*, copas e sanitários

A simetria empregada no projeto mostrou-se tão eficiente que apenas uma adição foi incorporada, desde sua construção, nos pavimentos-tipo. A instalação de sistema de ar-condicionado, que aparentemente já tinha sido considerado no projeto, devido à inscrição de “Torre de Resfriamento” no topo do edifício, aponta para a possibilidade de existência de máquinas refrigeradas a água. A simetria dos *shafts* e dutos permitem grande flexibilidade na distribuição de sistemas, garantindo a versatilidade de uso do pavimento.

Duas máquinas foram instaladas nos pavimentos, uma ao lado de cada sanitário nas extremidades deste, próximas às prumadas de hidráulica, em frente às empenas cegas. Isto é, perfeitamente localizadas, não perturbaram a eficiência do andar ao mesmo tempo permitindo a distribuição, graças à simetria do pavimento.

Representam apenas a perda de 2% sobre a eficiência do andar - medida pela relação da área total sobre área útil de locação.

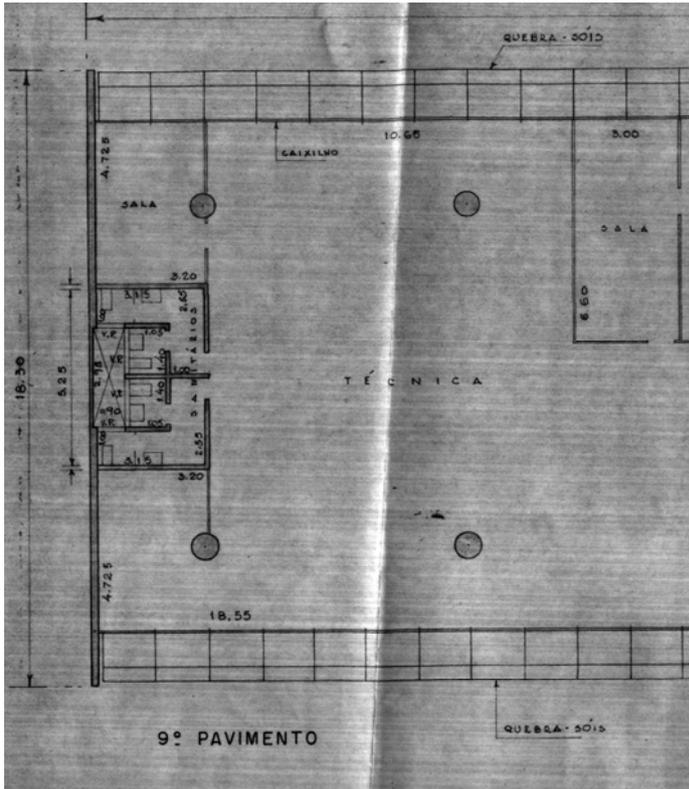


Ilustração 62 - Pormenor da planta do pavimento-tipo, datada de 1961. Acervo digital Rino Levi – FAU PUC Campinas. Observa-se a área entre pilares circulares e os sanitários aproveitadas posteriormente para colocação de sistema de ar-condicionado central e criação de *shaft* no sanitário feminino

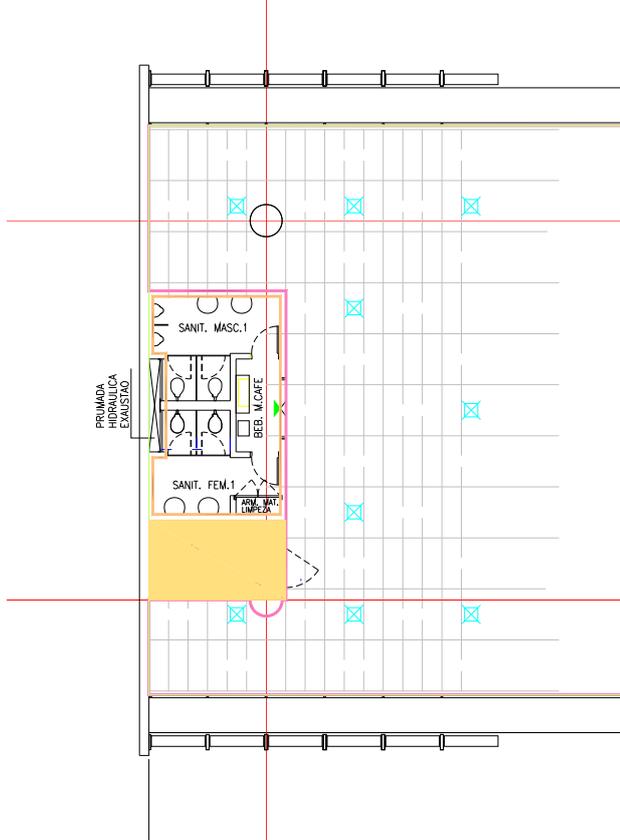


Ilustração 63 - Pormenor da planta do pavimento, em 2005, observa-se apenas o acréscimo da área para equipamento de ar-condicionado conforme indicado em amarelo

Outra modificação percebida é na configuração dos sanitários, que na planta original apresentam quatro unidades independentes.

Atualmente existem os mesmos quatro, porém há espaço para os mictórios no sanitário masculino. Uma adaptação qualitativa sem qualquer prejuízo na forma do pavimento.

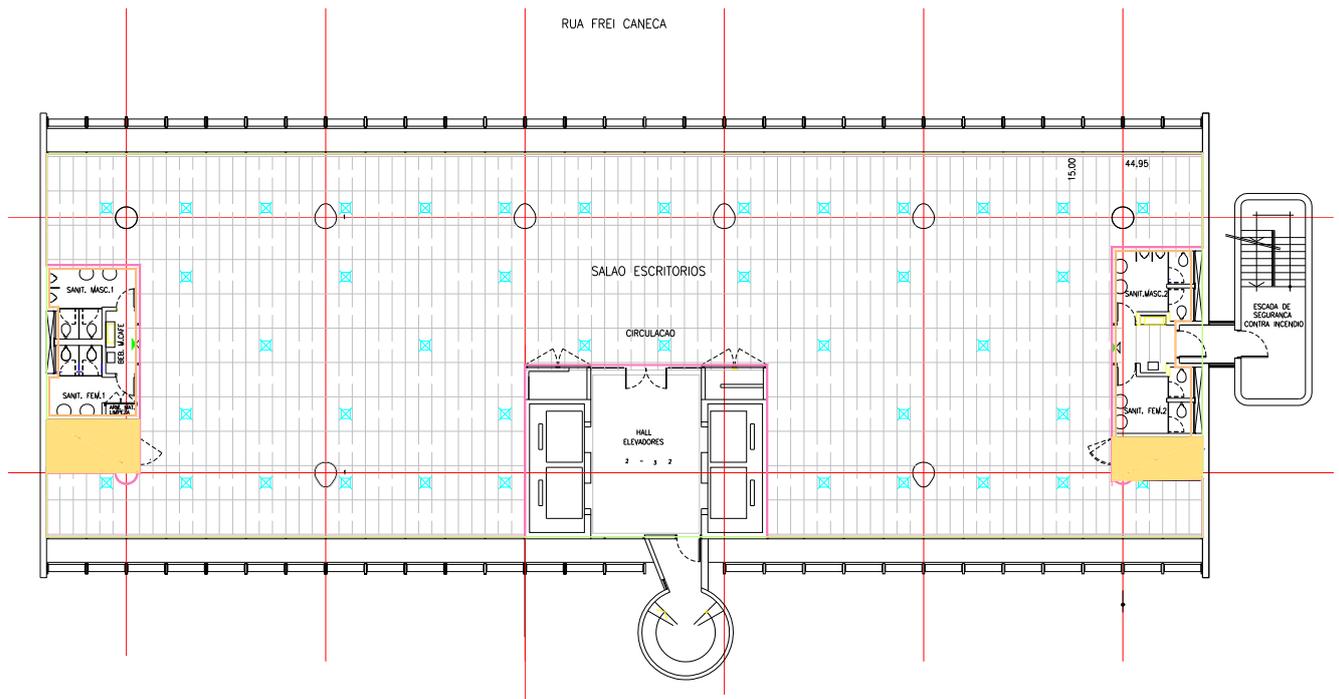


Ilustração 64 – Pavimento tipo

### Uso dos espaços durante os ciclos

Desde a sua inauguração em 1963, o edifício preserva o uso dos espaços, conforme projetados, contribuindo para comprovar a tese de que o projeto com tipologia simétrica, baseado em uma modulação conhecida, é permanente. Situação recorrente na lâmina vertical, isto é, nos pavimentos-tipo que receberam apenas sistemas de ar-condicionado atualizados, as áreas de escritório permitem diversas configurações de salas quando necessárias. No mais, consistem em pavimentos abertos apenas partimentados em departamentos. Na lâmina horizontal prevalece o uso comercial voltado para o público. Acessos independentes, pé-direito duplo e um brise que

“protege” os transeuntes, envolvem e convidam a entrar naturalmente.

O grupo Itaú S.A. foi ocupando gradativamente o edifício ao longo do tempo e adquiriu-o em meados da década de 1970. Atualmente, abriga as instalações das empresas do grupo como a Duratex entre outras. A área de acesso aos escritórios recebeu elementos decorativos pouco compatíveis com a linguagem adotada no empreendimento, porém o resultado final é esteticamente aceitável.

Resulta em um empreendimento até hoje desejável pelo grupo proprietário, como endereço para suas atividades e, ao que parece, por muito tempo.

O empreendimento que trabalha os volumes e que permite a visibilidade sem obstruções, tanto para quem está nos andares, como para quem está na rua, mais a leveza da solução estrutural e das fachadas, confirma o interesse no desejo de permanência corporativa.

Até os anos 1980 permaneceu ocupado e então foi totalmente tomado pelo Banco Itaú que permanece lá até hoje. O piso jardim, recebeu uma academia, adaptada para um único usuário. Ocupante há mais de 20 anos é prova incontestável da preferência do banco.

#### Conclusão:

O empreendimento ainda faz parte do *skyline*?

Definitivamente faz parte do patrimônio construído da avenida e é visível ao longo dela se compondo elegantemente com uma empena cega. As janelas, que dão para a rua Frei Caneca, estão no recuo do volume do bloco horizontal. As janelas são protegidas por brise-soleil

(quebra-sol) em lâminas de alumínio que estando abertos e fechados de forma descontínua determinam uma fachada dinâmica.

Apesar da construção vizinha, edifício Funcef, ter obstruído a visão, possui visibilidade devido ao afastamento da lâmina vertical sobre a lâmina horizontal. Localizado na esquina da rua Frei Caneca, permite longo alcance de visão, tanto dos ocupantes como dos transeuntes, resultando na permanência como referência local. Certamente era mais notável quando o gabarito geral era mais baixo, sua localização de esquina ainda mantém presença urbana.

O Banco Itaú não tem planos de saída, o que confirma a hipótese de que o edifício adapta-se aos diversos usos que um banco possui.

#### Comprovação da permanência devido ao projeto

A maneira como o arquiteto articulou os usos e as formas dos dois blocos permitiu ocupação flexível, tão desejada por corporações que, em sua dinâmica, precisam de mobilidade interna.

Rino Levi possuía uma visão fortemente racionalista e tratava o projeto de forma a organizar as áreas de usos e funções semelhantes, determinando fluxos e circulação, assim como também a flexibilidade das plantas. Essa clareza transparece no edifício Sul Americano como um elemento de valor, pois confere à flexibilidade uma importância determinada, resultando em uma planta muito adaptável para diversos usos. É o que permite sua ocupação durante diversos ciclos imobiliários, e é a forma e função arquitetônicas em harmonia, propiciando a manutenção do valor econômico do edifício.

Além destes aspectos de organização, flexibilidade, a solução da estrutura, a fachada com os brises que estando do lado de fora não permitem a entrada do calor, gerando uma edificação que incorpora

diversos aspectos positivos de uso de energia. E resulta numa composição harmoniosa, rica em detalhes construtivos.

O empreendimento nasceu para durar, devido à setorização de usos das lâminas horizontal e vertical. Preserva o valor econômico potencializado pela localização. Aqui, também, a forma e função arquitetônicas aplicadas determinaram o valor econômico capturando o desejo de ocupantes corporativos ao longo dos ciclos imobiliários, que utilizam o espaço de maneira intensa. Apesar das diversas mudanças internas, de *layout*, que ocorrem sem problemas pela modulação da estrutura, o edifício trocou de mãos sem ficar à venda.

*Para Rino Levi, a obra arquitetônica era a resultante de um conjunto de fatores que o levavam a considerar todos os detalhes necessários para que o projeto não fosse apenas uma solução estética, mas uma interação da beleza e da forma aliada à função; no jogo de volumes, a forma e a cor tinham objetivos não só estéticos, mas também sociais e psicológicos. (Roberto Burle-Marx)*

## Comercial 5ª Avenida

Avenida Paulista, 726  
Projeto de 1959



Ilustração 65 - Edifício em 2009.

### Motivação primordial

Vencedor de um concurso privado em 1959, projeto dos arquitetos Pedro Paulo de Melo Saraiva e Miguel Juliano é uma edificação cujo valor econômico resistiu através de vários ciclos imobiliários devido a suas bem resolvidas forma e função arquitetônicas. Recentemente as fachadas de vidro receberam soluções diferentes das originais e novos vidros, em tonalidade verde, tornaram o imóvel atual apesar dos seus cinquenta anos de existência.

### Programa inicial

A incorporadora Invicta S.A. – Comercial e Construtora deixaram a construção a cargo da Adolpho Lindemberg.

### Forma arquitetônica

Desenhado a partir do mesmo conceito dos edifícios Conjunto Nacional e Sul Americano, isto é, dois blocos: horizontal e vertical. A implantação adotada opta por um bloco horizontal que ocupa toda a projeção do terreno, respeitando os recuos, e o segundo bloco é perpendicular à avenida e possui empena cega. Resulta numa volumetria muito visível para quem olha da avenida.

Devido ao volume vertical estar perpendicularmente situado à avenida e afastado da linha de divisa oposta, fica preservada a visibilidade exterior de qualquer outra construção futura, permitindo ao edifício manter-se na paisagem urbana independente de outras construções vizinhas. A fachada original possuía quebra-sóis metálicos independentes da caixilharia, permitindo à fachada Noroeste um movimento visual dinâmico, semelhante ao partido adotado no Edifício Sul Americano.



Ilustração 66 - Vista externa, 1960.



Ilustração 67 - Fotomontagem, 1959.

Os acessos para os pedestres se fazem por rampas, inclusive o acesso ao subsolo. O acesso de veículos se faz também por rampas, porém mais recuadas que a destinada ao térreo, resultando em áreas abertas, arejadas e convidativas. O térreo até hoje possui destinação para lojas comerciais com mezanino.

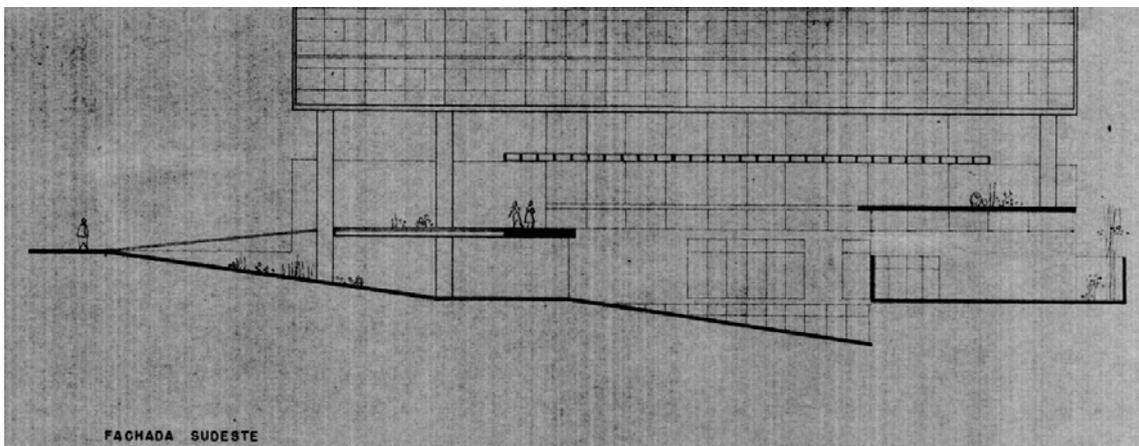


Ilustração 68 - Corte esquemático do projeto original de 1959.

Dois subsolos para 123 vagas, equivalente a 1 vaga para cada 80 m<sup>2</sup> de área locável, nada mal para o padrão hoje considerado ideal, o que correspondente a aproximadamente a metade do adotado no prédio. Há de se considerar que em cinquenta anos, a quantidade de veículos aumentou enormemente e resguardando as proporções, podemos entender que edifício já contava com um número grande de vagas para a época.

#### Adaptabilidade durante os ciclos imobiliários

Conforme as informações da administração, o condomínio sempre teve pouca vacância. Entre 2003 e 2004 houve um expressivo aumento da vacância, mas logo absorvida. Provavelmente acelerado no momento em que a fachada recebeu novos vidros verdes e caixilhos com um pequeno gradil que ocultam os aparelhos de ar-condicionado de janelas, tornando o prédio mais atrativo.

No geral a ocupação é bem alta, e os proprietários e ocupantes locatários mudam-se pouco. Evidencia que o empreendimento é bem adaptável aos usos de seus ocupantes, que apreciam a localização. A administradora confirma que há sempre interessados perguntando sobre áreas disponíveis. Hoje, início de 2009, o prédio está 100% ocupado.

O perfil de ocupação é determinado a partir do projeto original de dez conjuntos por andar. Profissionais liberais, médicos, advogados compõem a lista de ocupação, combinados com pequenas empresas prestadoras de serviços. Algumas delas ocupam mais de um conjunto. Pelo desenho da planta do pavimento-tipo, que possui espaços entre 40 e 70 m<sup>2</sup>, há flexibilidade para diferenciar os tipos de ocupantes por função comercial, por exemplo, médicos que preferem ocupar salas menores e escritórios de advocacia com áreas maiores.

**Solução estrutural, fachada**

A lâmina vertical possui 17 pavimentos-tipo em formato retangular de 46,50 x 13,60 numa relação aproximada de três vezes a largura pelo comprimento.

**Posição do núcleo central, transporte vertical**

O núcleo central foi posicionado de forma a permitir dois grupos de área locável no pavimento-tipo, isto é, de um lado há uma área útil de 220 m<sup>2</sup> e do outro são 322 m<sup>2</sup>, separadas pelo núcleo de transporte vertical. Na primeira, quatro colunas; e na segunda, seis colunas. O núcleo central conta com área para sistemas de ar-condicionado central. Sistema esse que não foi instalado, prevalecendo os aparelhos individuais de fachada, que tiveram sua visibilidade resolvida através de elementos da fachada, quando instalados na nova caixilharia, na reforma. O resultado foi uma unidade formal, no lugar de vários tipos de aparelhos à mostra. Unidade visual é um elemento importante para a escolha, mesmo que inconsciente, dos ocupantes quando olham o prédio por fora.

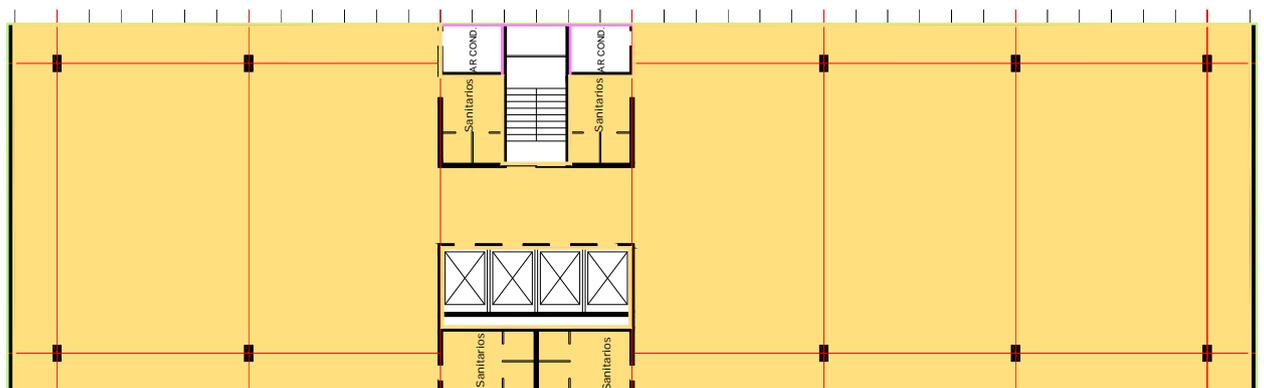


Ilustração 69 - Pavimento Tipo

A eficiência do pavimento é ótima. Considerando a área de projeção da laje do pavimento-tipo de 632.40 m<sup>2</sup> e deduzindo as penetrações verticais: escadas, elevadores, *shafts* e salas para sistema de ar-condicionado, resultam numa altíssima eficiência, de 94.5%,

demonstrada graficamente na planta acima pela área locável em cor amarela, exceto as penetrações verticais.

#### Grade Modular

Apesar de não ser simétrica a compartimentação do pavimento, em duas áreas separadas pelas caixas de escada e elevadores, as duas áreas locáveis de 220 e 322 m<sup>2</sup>, respectivamente, são amplas e retangulares, projetadas conforme a malha de 1,20 m, o que permite ocupação bastante flexível para escritórios.

Nas plantas do concurso, constam a divisão em dez conjuntos com dois sanitários privativos.

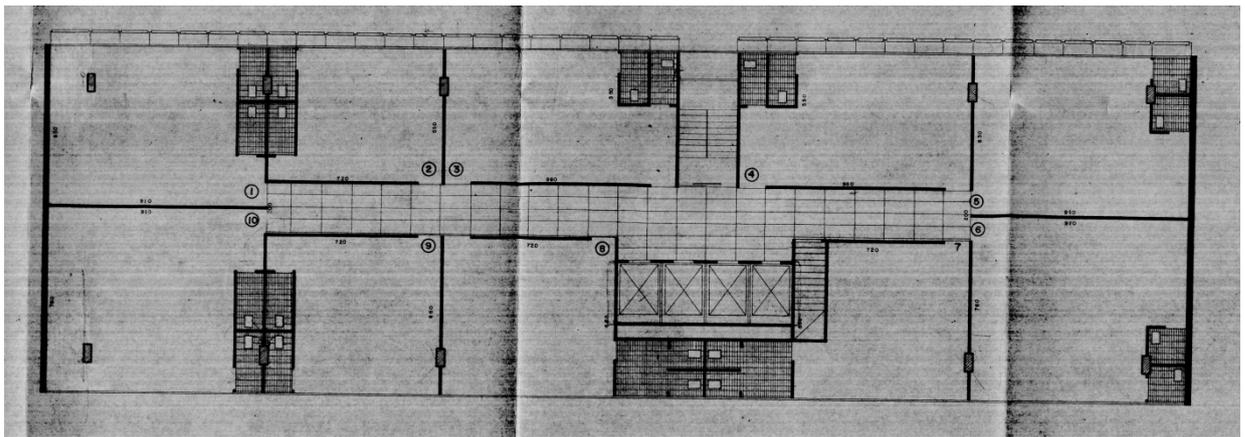


Ilustração 70 - Planta do pavimento tipo, projeto original com as divisões por conjuntos de escritórios.

Os conjuntos variam em tamanho: dois de 70 m<sup>2</sup>, dois de 60 m<sup>2</sup>, dois de 52 m<sup>2</sup>, três de 47 m<sup>2</sup> e um de 40 m<sup>2</sup>, todos retangulares e com afastamentos entre 5,50 m e 6,60 m da janela, resultando em ótima iluminação natural.

A altíssima eficiência do pavimento de 94.5% é comprometida porque é 12% utilizada em corredores de acesso aos dez conjuntos e o *hall* de elevadores é área não locável, situação só possível se o pavimento todo for locado a apenas um ocupante.

Os incorporadores direcionaram o empreendimento para locação especulativa para diversos tamanhos de ocupantes e mesmo com a perda em corredores de acesso aos conjuntos, a eficiência, isto é, área total dividida pela área locável, do pavimento-tipo é de 83%. Bastante compatível com diversos empreendimentos comerciais erguidos décadas depois. Resulta em área locável de 9.265 m<sup>2</sup> de escritórios mais as lojas instaladas no piso térreo.

#### Simetria e equidistância de *shafts*, copas e sanitários

O espaçamento entre colunas é de 7,20 por 11 m, revela a modulação de 1,20 m no comprimento do pavimento, mas não na largura, fato que não prejudica a flexibilidade de uso, já que não existem ocupantes que tomaram um pavimento inteiro.

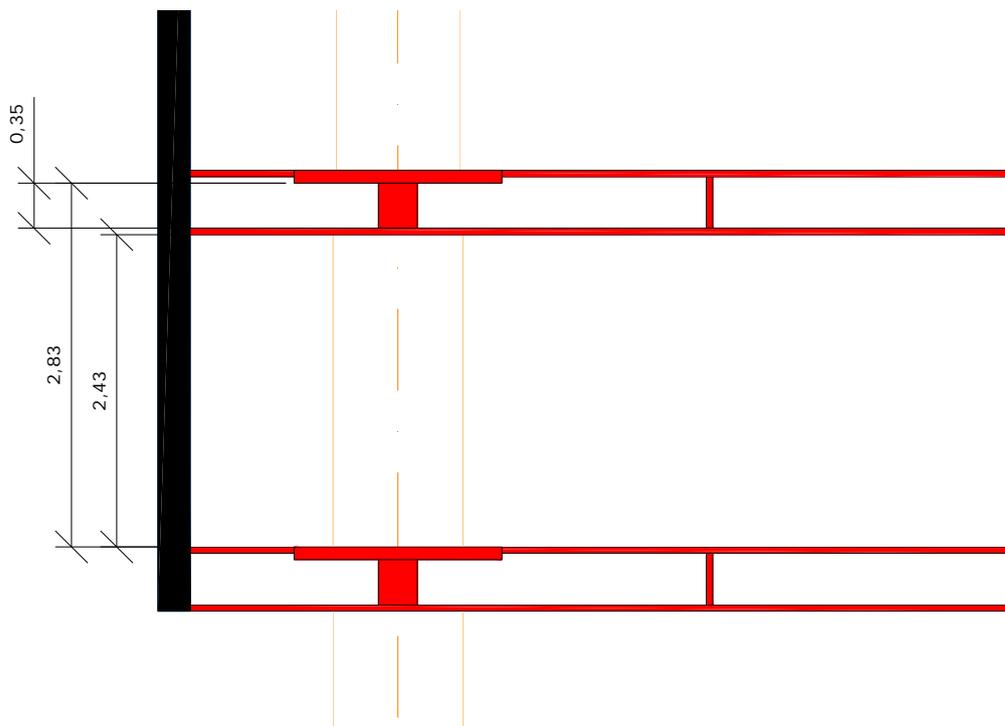


Ilustração 71 - Corte esquemático do primeiro e segundo andares.

#### Iluminação natural, flexibilidade de *layout*, piso elevado

O pé-direito de 2,43 m é baixo se comparado aos padrões atuais adotados em empreendimentos *de primeira linha* - 2,70 m, que

incluem piso elevado de no mínimo 10 cm de altura. No 5ª Avenida o baixo pé-direito não chega a ser um problema porque não há a demanda de instalação de piso elevado. A ocupação consiste em pequenas empresas instaladas sem necessidade de vastas redes de telecomunicações e energia. Além disso, se pensa em aparelhos de ar-condicionado de janela, o forro suspenso pode até ser dispensado.

Os autores do projeto original foram chamados para desenvolver proposta de reconfiguração das áreas comerciais instaladas no piso térreo, eliminando excessos e trazendo de volta a simplicidade elegante do desenho inicial, tornando o prédio novamente atrativo comercialmente, por mais alguns ciclos comerciais.

#### Uso dos espaços durante os ciclos

Atualmente a ocupação é de quase 100% dos conjuntos comerciais. Área total locável de 9.265 m<sup>2</sup> em 17 andares tipo.

Inaugurado em 1960, o edifício teve sua fachada atualizada em 2005, com uma lâmina de vidro verde e elementos de alumínio que ocultam um pouco a presença de aparelhos de ar-condicionado instalados nas janelas, resultando numa unidade bem atualizada e ao mesmo tempo trazendo ao prédio um ar contemporâneo, reforçando o desejo de ocupação por novos e os atuais ocupantes.

O resultado é, como foi dito, a vacância zero no primeiro trimestre de 2009, conforme a administradora.

#### Conclusão:

##### O empreendimento ainda faz parte do *skyline*?

Muitos profissionais e pequenas empresas buscam a *localização*. Recentemente uma empresa de marketing estava pesquisando a história do prédio para poder demonstrar aos seus contratantes, através da história do edifício, o prestígio da sua localização.

Naturalmente a localização é totalmente favorável a esse argumento, mas senão fossem os atributos formais e funcionais do projeto, provavelmente, a ocupação não traria esse entusiasmo dos seus ocupantes. E certamente a ocupação seria afetada a cada movimento do ciclo imobiliário com recuperação lenta. Situação que ocorre em prédios próximos que não possuem exatamente a forma arquitetônica.

#### Comprovação da permanência devido ao projeto

O partido modernista adotado, que inclui espaços amplos, os prédios apoiados em pilotis e ladeados por janelas amplas, trouxeram a esse empreendimento permanência e resistência aos baixos pontos do ciclo imobiliário, pois esses elementos modernistas permitem a ocupação flexível dos ocupantes. Seja anexando salas ou através de uso de salas maiores e menores, sempre em sintonia com o caráter humano e corporativo, adaptam-se constantemente às novas necessidades de espaço sem prejuízo formal e aparente do "todo".

## **Avenida Nações Unidas**

O próprio nome Nações Unidas é totalmente apropriado para esse recorte urbano. Harmoniza-se no contexto de “globalização” que se encontra nessa centralidade urbana. Analogamente o nome avenida Paulista, que durante o seu ciclo mais ativo representou a pujança do Estado no contexto nacional, e a significância da rua XV de Novembro durante o período áureo da República. Assim os três recortes urbanos e suas denominações foram escolhidos pela sua representatividade da produção arquitetônica em sincronismo com o momento econômico e social em que estavam inseridos, significando a materialização do ideário e riqueza vigente, transformados em tijolo, concreto e vidro. A história da arquitetura se faz na materialização das diversas formas do pensamento. Resulta na lógica urbana que integra os aspectos socioeconômicos nas centralidades urbanas, onde se realizam os negócios e os aspectos humanos de desejo de localização.

Quando a Prefeitura modificou a legislação para autorizar lojas e edifícios comerciais na avenida Paulista, o primeiro beneficiado foi o Conjunto Nacional e, logo em seguida muitos terrenos dos casarões foram destinados ao uso comercial. Na mesma época, em 1962, foi inaugurado o edifício Sul Americano, projeto do escritório Rino-Levi exclusivamente comercial, localizado na esquina com a rua Frei Caneca. Em 1963, a Fundação Casper Líbero inicia a construção da sua sede na avenida. Em 1968 é a vez da inauguração do Museu de Arte de São Paulo, uma preciosidade da arquiteta Lina Bo Bardi, que já era considerado um dos mais importantes da América Latina quando estava na rua Sete de Abril. A transferência das atividades comerciais para a nova centralidade trouxe cada vez mais trânsito. Varias soluções urbanas se sobrepuseram.

O estado atua, mas é dominado pelos interesses privados e nesta região implantou diversas formas de melhoramento urbano que promoveu a valorização imobiliária (interesses privados). Por exemplo, em 1972 a construção do complexo viário ligando as avenidas Rebouças, Paulista e Dr. Arnaldo, obra do prefeito Figueiredo Ferraz. Em 1974 foi o início das obras de alargamento da avenida. Ambas promoveram facilidades de acessibilidade, o que ativou a valorização imobiliária, que determinou a aceleração da substituição arquitetônica, que de tão veloz até causou prejuízos da memória da cidade. O novo estoque, de perfil comercial, fortemente concentrado nos serviços e financeiro teve o ápice entre as décadas de 1970 e 1980, quando foi a preferida pelas corporações para ali se estabelecerem. Dentre elas o Citibank, com sua sede inaugurada em 1986 figurava como o edifício mais moderno da cidade, um marco de arquitetura e tecnologia construtiva. A centralidade comercial permanece até hoje, porém menos vigorosa, com a emergência da outra área da cidade que figura como a nova centralidade de negócios, a região da avenida Nações Unidas.

Apesar de ter sido ativada pela avenida Luis Carlos Berrini, como nova centralidade de negócios atraindo empresas em modernos edifícios projetados pelo arquiteto Carlos Bratke, junto com a avenida Faria Lima, foi exatamente na avenida Nações Unidas onde foram erguidos alguns anos mais tarde os principais edifícios destinados às grandes empresas e corporações, estabelecendo-se como padrão aos empreendimentos de escritórios, integrando serviços e amenidades para os ocupantes. Empreendimentos praticamente auto-suficientes dos serviços existentes nas unidades de vizinhança, como restaurantes, lojas, conveniências, já abrigadas nas áreas comuns destes empreendimentos.

O surgimento de centralidades é a resposta espacial a um processo social, às situações socioeconômicas e comportamentais. Organizadas pelos agentes privados que se estabelecem pioneiramente em um determinado ponto, dominam o poder público para trazer mais próximo de si a infra-estrutura urbana, ou para livrar-se das existentes que não lhes servem. Ou seja, enquanto os agentes privados manipulam o espaço, edificando empreendimentos em novas áreas, os agentes públicos, em dócil alinhamento, vem completar a lacuna de infra-estrutura que lhes cabe, potencializando o ciclo imobiliário e ativando a valorização urbana, com a substituição arquitetônica. Fenômeno ocorrido nos três recortes urbanos analisados. O enredo é o mesmo, apesar de mudarem os atores.

Apesar de terem sido mais notados na região da avenida Nações Unidas, **três agentes** estiveram sempre presentes na materialização dos recortes urbanos anteriores. Estes agentes estão voltados à produção do meio ambiente construído. Influenciam no valor dos terrenos e imóveis e, nas decisões de investimento público e privado. Incorporadores e financiadores atuam em conserto neste sistema bem orquestrado. Dois sociólogos americanos<sup>25</sup> os definem em três tipos: *acidental*, *ativo* e *estrutural*.

O primeiro, *acidental*, transforma ou descobre um imóvel ou terreno numa oportunidade de investimento. O segundo, *ativo*, antecipa as mudanças do uso do solo e atua de forma especulativa em determinadas áreas urbanas. Busca investidores e financiadores para seus projetos e implanta-os. O terceiro, *estrutural*, atua como o *ativo*, mas manipula o espaço urbano para agregar valor à oportunidade. Intervém no zoneamento, obtém do poder público o comprometimento e a realização de obras de infra-estrutura

---

<sup>25</sup> LOGAN, John; MOLOTOCH Harvey. **Urban Fortunes: The Political Economy of Place**. USA : Distinguished Scholarly Publication Award, 1990, p. 29-30.

“necessárias”. Visa obter o máximo do capital investido, manipulando interesses privados dos investidores e públicos.

Definidos esses agentes também como *city builders* por Susan Fainstein ao estudar suas estratégias em Nova York e Londres entre 1980 e 2000. Susan distingue-os em **dois tipos**: conservadores e especulativos. Os *conservadores* preveem a capitalização dos investimentos com base nos valores de locação e locatários atuais e não constroem sem o compromisso com futuros ocupantes. Os *especuladores* fazem suas projeções de rentabilidade com base na demanda atual, assim como os conservadores, e também da valorização futura. Estes atuam mais ativamente através de lobbies com o governo. No caso de Nova York e Londres, estudados pela autora, através de seus lobbies criaram a super oferta de edifícios de escritórios e conseqüente *crash* no final da década de 1980 em ambas as cidades.

A presença destes *agentes* é mais notável no surgimento da região da Nações Unidas, devido a conjuntura de *financeirização* da economia. Situação mais tênue durante as décadas de 1960-1970, ápice da substituição imobiliária da avenida Paulista. No contexto das décadas posteriores à mundialização da economia, levou a uma mercantilização do setor imobiliário sem precedentes. Terrenos e imóveis passam a ser tratados como mercadorias e, em ato contínuo seus agentes interessados manipulam os elementos que os tornam mais rentáveis.

Fortemente influenciado pelos modelos norte-americanos de investimento imobiliário, o mercado paulistano possui especificidades. Grande parte da influência, o início do processo, ocorreu com a presença da Cia. Light & Power que ao se instalar na cidade no início do século 20, trazendo os bondes elétricos, promoveu, com o apoio

dos interesses privados um plano de alinhamento de fachadas no Centro, que representava senão a substituição da arquitetura de taipa por fachadas modernas em alvenaria. Resultou na inevitável valorização dos locais por onde passavam os bondes. Além disso, estabeleceu um contrato com a Cia. City para prover a infra-estrutura de transporte (bonde) em seus loteamentos. A City, empresa responsável por diversos empreendimentos residenciais, os “bairros jardins” chegaram a deter 37% das terras urbanas da cidade em 1911<sup>26</sup>. Empresa que ao adquirir terrenos, utilizou-os como garantia para a emissão de debêntures no mercado londrino, tornando-se altamente capitalizada para investir na infra-estrutura dos seus empreendimentos.

Direcionando os seus “bairros jardins” para a elite ao serem ocupados e bem servidos por linhas de bonde, exerceram a influência de atração para o estabelecimento das áreas comerciais e de escritórios que vieram a suceder-se historicamente na cidade. Por exemplo, o bairro do Pacaembú, natural extensão do bairro de Higienópolis, sustentou o ciclo imobiliário da avenida Paulista, assim como os bairros Jardim Europa e América foram determinantes para o estabelecimento das novas centralidades que vieram. Inicialmente esses bairros da Cia. City serviram de apoio, durante o ciclo de valorização da avenida Paulista, na extensão natural do bairro Cerqueira César, quando a elite começou a se afastar da avenida que recebia cada vez mais prédios. Esses bairros da City fizeram a passagem da Paulista para a Faria Lima, abrigando ocupação residencial de qualidade.

A proximidade de residencial de elite com áreas comerciais e de escritório é repetida desde o início da história da cidade com a saída

---

<sup>26</sup> M.C.P. de Souza. **O capital imobiliário e a produção do espaço urbano: o caso da Companhia City**, p. 65.

da elite das ruas centrais, como XV de Novembro e Direita para o novo bairro de Campos Elíseos. A City, seguindo o padrão norte-americano de investimento possuía um diferencial, era capitalizada e realizava a implantação e comercialização para um público determinado e oferecia concretamente, água, esgoto, luz e acessibilidade com os bondes através da aliança estratégica com a Light. Por outro lado, a Light, também extremamente capitalizada e bem inserida na cidade e alinhada com os interesses da elite dominante desde os tempos do prefeito Caio Prado, mais tarde retificou o rio Pinheiros, invertendo o seu curso. No processo de retificação, novas terras foram “criadas” através do aproveitamento de várzeas antes alagáveis. Resultou em 21 milhões de metros quadrados nas mãos de um único proprietário, a Light. Esta dificultou a implantação das indústrias na região, preservando-a para residências. Com a drenagem foi criada uma avenida com duas pistas, posteriormente chamada de Engenheiro Luis Carlos Berrini.

Os diretores da Light eram vinculados à elite da cidade assim como os da Cia. City, inclusive fundada por Joseph Bouvard, arquiteto francês responsável pelo plano de urbanização do vale do Anhangabaú, cuja implantação beneficiou grandemente o Conde Prates, grande detentor de terras no vale. Alinhados preservavam o uso e ocupação do solo de forma específica. Capturavam a atenção do poder público que ali concentrava os esforços de implantação de infra-estrutura pública, em detrimento de áreas mais populosas e carentes da cidade, o que talvez explique a razão do abandono e má urbanização de tantas áreas da cidade, em comparação com áreas tão organizadas em termos de planejamento urbano.

Ambos, Light e City, eram articuladores do tipo “estruturais” conforme a classificação de Logan e Molotch. O vale do Anhangabaú tornou-se o cenário de ação dos *city builders*, isto é, agentes privados

que articulados com o poder público promoveram a transformações urbanas. Esse fenômeno se repete várias vezes nos recortes urbanos analisados e explica o surgimento de áreas direcionadas a valorização imobiliária.

No caso da região da avenida Nações Unidas, transformaram as terras alagáveis em nova centralidade urbana em poucas décadas. Diversos empreendimentos permanecem ocupados e passaram por vários ciclos imobiliários. Aqui analisaremos aqueles que foram planejados e lançados por investidores que permaneciam com o imóvel para renda. Por isso desenharam os projetos de forma a serem flexíveis para diversos tipos de ocupantes e passaram por diversos ciclos imobiliários, continuando com ótima ocupação até os dias atuais. A forma e função arquitetônicas seguem as definições de valor econômico de forma incontestes.



Ilustração 72 - CENESP durante construção

Enquanto o CENESP se ocupava com as empresas do grupo *Bunge* e outras que ali se instalaram a seguir, a *Construtora Bratke-Collet* incorporou terrenos a baixo custo e produziu grande número de torres de escritório, mais de cinquenta, na avenida Luis Carlos Berrini, lançados no fim dos anos 1970 e ao longo da década de 1980. O Centro Empresarial Bandeirantes, localizado no começo da avenida foi locado inteiramente, antes de ser entregue em 1975

devido à demanda de empresas, que saíram do Conjunto Nacional, na época do incêndio e decadência do empreendimento.

Os edifícios de escritório da avenida Luis Carlos Berrini, projetados por Carlos Bratke, estavam ocupados. A região próxima entre a Avenida e o CENESP, bairro da chácara Santo Antonio predominantemente residencial e industrial com terrenos baratos, tornava-se uma área de interesse imobiliário frente ao novo vetor de crescimento apontado pelos empreendimentos construídos.

O recorte urbano interessou a um outro agente de desenvolvimento imobiliário, Rafael Birmann. Realizou pesquisas de mercado pela empresa Richard Ellis e concluiu que o estoque total de escritórios se concentrava 90% no Centro, na avenida Paulista e na Marginal do rio Pinheiros. Na avenida Paulista restavam apenas 12 casarões que poderiam dar lugar a torres de escritório, mas a preços muito elevados. Restava a região da Marginal Pinheiros como alternativa de áreas amplas e mais baratas.

Adquiriu várias terras ali para desenvolver e aplicar um conceito norte-americano, os *office parks*, isto é, edifícios de escritórios com poucos pavimentos, partido arquitetônico de vanguarda, implantados em grandes lotes com muita área de estacionamento.

A escolha da localização não foi ao acaso. Era resultado das relações da família Birmann com os proprietários dos terrenos, terras que vieram das desapropriações da Light durante a retificação do rio. Em 1975 várias terras da Light foram adquiridas pela *Brascow Indústria e Comércio*, empresa associada à norte-americana Trammel Crow, do ramo imobiliário. Em 1985 a Brascow se associou ao Banco Crefisul, banco na qual o pai de *Rafael* era acionista junto com o Citibank. Ao sair do banco, em 1978, montou para os filhos empresas de

investimento, uma delas no setor residencial. Conhecedores dos terrenos apresentaram uma proposta ao Crefisul e, em 1980, começaram os investimentos.

Na região da Chácara Santo Antonio foram erguidos quatorze empreendimentos de escritórios, num formato de investimento que em sua maioria tinha os *Fundos de Pensão* como investidores. Fundos que investiam em empreendimentos imobiliários no final da década de 1980 e início de 1990.

Edifícios desenhados para abrigar corporações possuem uma qualidade inédita no mercado até então. Para atrair os ocupantes das empresas multinacionais deveriam ser semelhantes em tecnologia construtiva e tipologia arquitetônica estrangeira. Implantados em grandes terrenos, possuem poucos andares, replicando o conceito de *office park*, porém numa escala bastante diferente dos planejados subúrbios norte-americanos, hábitat natural do *office parks*. A concentração de empreendimentos nas ruas Alexandre Dumas e Verbo Divino resultaram num aspecto mais unificado, diminuindo a sensação de serem “estranhos” naquela vizinhança de casas familiares e pequeno comércio.

Resumindo:

A região da avenida Nações Unidas tornou-se centralidade comercial para edifícios de escritórios graças a empreendedores que com seus projetos estabeleceram um local típico para empresas internacionais num padrão contemporâneo. Inicialmente, através da construção do CENESP pela Lubeca Empreendimentos, que determinou um ponto focal de desenvolvimento, seguido pelo desenvolvimento de edifícios na avenida Luis Carlos Berrini, quando ocupados, tornaram a região seguinte, no mesmo lado da Marginal, a Chácara Santo Antonio o mais próximo local para que ali fossem erguidos outros

empreendimentos comerciais de escritórios, desenvolvidos pela incorporadora Birmann, desta forma preenchendo o tecido urbano com uma nova ocupação, no lugar do predominante residencial e industrial ali existente.

Analogamente como ocorrido em outros recortes urbanos onde agentes privados e públicos, às vezes alinhados, alteram a paisagem urbana através dos seus interesses. Neste recorte urbano podemos identificar os agentes privados que induziram a valorização imobiliária ao longo da avenida com empreendimentos que até hoje permanecem com alta ocupação de desejo de permanência corporativa.

## Centro Empresarial de São Paulo – CENESP

Avenida Maria Coelho Aguiar, 215

1977



Ilustração 72 - CENESP 2009.

### Motivação primordial

O Centro Empresarial de São Paulo, localizado na Avenida Maria Coelho Aguiar, 215, certamente foi o pioneiro dos empreendimentos desenhados para durar e continuar produzindo renda ao longo dos anos. Ao mesmo tempo, devido às suas proporções, tornou-se um grande indutor de desenvolvimento para a região da avenida Nações Unidas, num momento em que ainda não era clara a ocupação, muito menos a ocupação com vocação comercial. Formador de opinião da nova centralidade que ali apontava, analogamente como foi o Conjunto Nacional, o CENESP foi incorporado pela Lubeca Empreendimentos, empresa do grupo *Bunge y Born*, que decidiu localizar suas empresas em um único endereço. Apesar de parecer um grande risco, havia elementos que reduziam esse alto grau de incerteza. A *Construtora Alfredo Mathias* foi a mesma que fez o Shopping Iguatemi e o Portal do Morumbi e foi quem venceu o concurso fechado. Novamente repete-se a associação entre a localização do residencial da elite e a centralidade comercial, desta

vez representada pelo bairro do Morumbi inicialmente concentrado em um projeto único, até hoje, que é o Portal do Morumbi.

#### Programa inicial

Com 409 mil metros quadrados de área construída, num terreno de 233 mil m<sup>2</sup> levou quatro anos, isto é, de 1973 até 1977 para ser concluído. Um empreendimento que replicava a escala de vizinhança em si. São seis torres de escritório sobre um piso de interligação com restaurantes e facilidades para seus ocupantes, como um auditório e garagens nos subsolos. Logo que foi concluído para lá se mudaram as empresas do grupo proprietário investidor, isto é, o Grupo Bunge, e outras corporações como a Santista Trigo, a Santista Têxtil, a Quimbrasil. Em seguida também a Tintas Coral do Grupo Rhodia, que ocupou um prédio inteiro. Mais tarde com a segunda fase completa foram a Gessy Lever, a Mercedes Benz, a Alcoa.

O projeto era pioneiro para a época: tratava-se do primeiro empreendimento que seria construído no Brasil com o conceito de *Intelligent Building*, até então aqui inexistente. O autor do projeto, o arquiteto João Henrique da Rocha, o finalista, traz na sua história o segundo lugar na classificação para projeto da nova capital – Brasília, quando o primeiro lugar foi do Lúcio Costa. Estabeleceu no Morumbi um projeto vanguardista e extremamente funcional. Repete-se aqui de novo o partido arquitetônico de volumes independentes interligados, típico da arquitetura daquele momento e, aplicada com sucesso. Consiste em dois volumes: horizontal e vertical, o primeiro utilizado para serviços e o segundo para empresas. Semelhante ao conceito adotado no Conjunto Nacional duas décadas antes e no Edifício Sul Americano de Rino Levi em 1962. (o Conjunto Nacional foi pensado como seis torres independentes unidas num único bloco)

### Forma arquitetônica

Localizado na avenida Maria Coelho Aguiar, 215, em frente à ponte João Dias, está implantando num terreno de 233 mil m<sup>2</sup> e possui 6 blocos com 8 andares, cada um com 32.256 m<sup>2</sup> de área construída e 22.752 m<sup>2</sup> de área locável por bloco. Cada andar possui 2.844,5 m<sup>2</sup> uma das maiores lajes livres de escritórios de São Paulo. Ocupado por empresas como, por exemplo, Alcoa Alumínio, American Express, grupo Accor, Citibank, Alpargatas, dentre outras.

Nas áreas comuns, várias amenidades, tais como 30 restaurantes, lanchonetes e cafeterias, 9 agências bancárias e até um posto de gasolina. Possui sistema próprio de telefonia e dados que atende os 15 mil ramais digitais existentes e a todas as operadoras locais de telecomunicações, permitindo ligações nacionais e internacionais pela rota de menor custo. Tudo administrado pela Panamby que, além disso, é co-proprietária do empreendimento. Cada andar conta com apenas 28 vagas de estacionamento, mas vagas adicionais são possíveis no condomínio. Equivalente a 100 m<sup>2</sup> por m<sup>2</sup> de área útil. Relação que se apresenta pouco competitiva quando comparada com os atuais empreendimentos que contam com até 35 m<sup>2</sup> para cada m<sup>2</sup> de área útil. Fisicamente existe a capacidade de acomodação de um grande número de vagas adicionais, porém, são alugadas à parte, não incluído no contrato de locação, o que torna substancialmente mais caro os custos de ocupação para o locatário.

O projeto funcional, não só no partido arquitetônico que define claramente os volumes e suas funções, mas pensando na praticidade do uso comercial, conta com um piso técnico. Entre cada andar de uso existe um piso técnico, de acesso restrito. Serve para a instalação e reparos de sistemas de ar-condicionado, iluminação ou telefonia. Assim, é possível ocorrer a manutenção de linhas telefônicas e dados, ou mesmo a troca de lâmpadas, durante o expediente, sem qualquer perturbação ou intrusão nas áreas

privativas. Esse piso não possui janelas conferindo à fachada um ritmo entre janelas, que são lâminas de vidro temperado piso-teto em alternância com concreto.



Ilustração 73 - vista interna do pavimento tipo.

Cada um dos seis blocos tem 8 andares tipo, cada andar possui 2.844,05 m<sup>2</sup> de área útil, com 2 sanitários masculinos, 2 femininos e 2 copas, simetricamente dispostos. Permitem a divisão do andar em dois conjuntos. A área mínima é de 1.400 m<sup>2</sup> determinando o perfil do ocupante, essencialmente corporativo, o que não foge ao foco inicial do empreendimento.

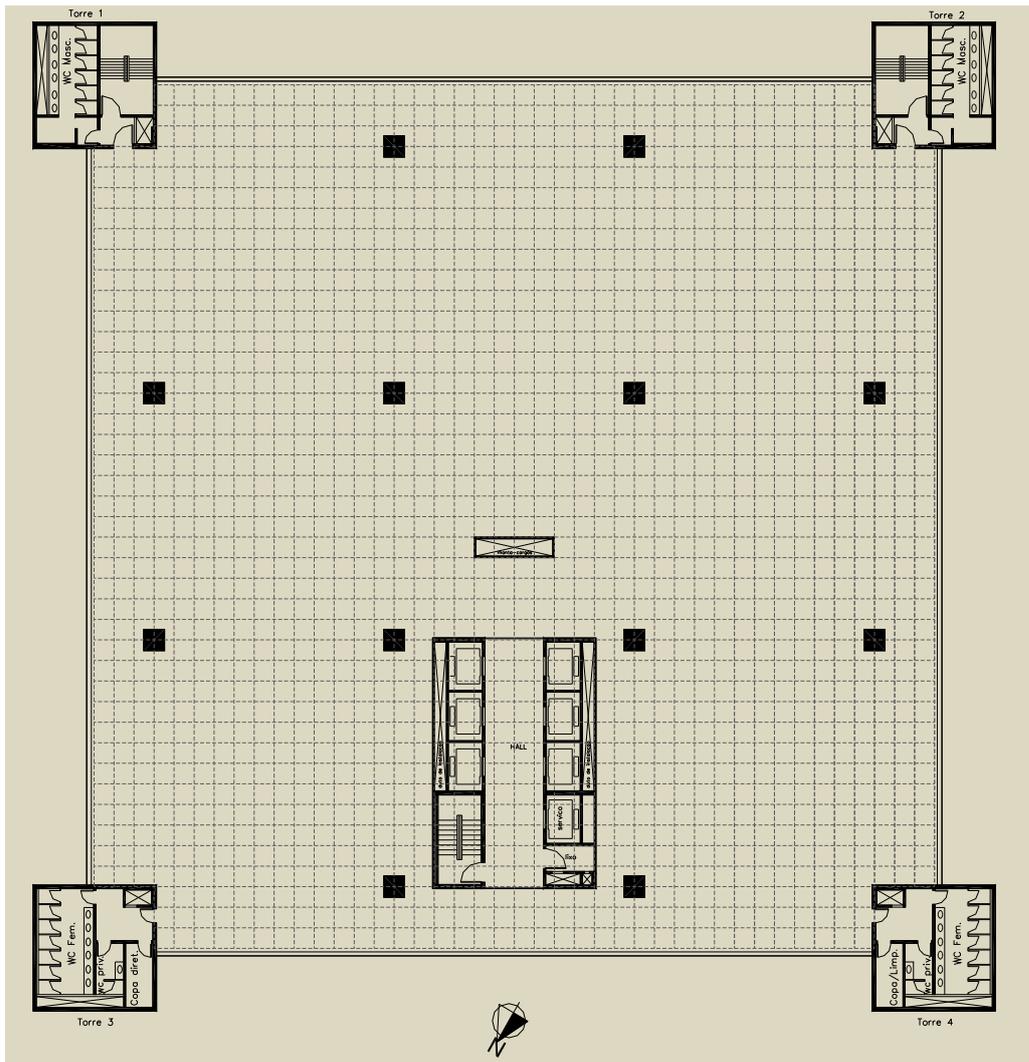


Ilustração 74 - Planta do pavimento tipo com malha de forro na modulação 1.25 x 1.25 m.

A tipologia do pavimento é quadrada, permitindo a simetria na implantação. As colunas possuem excelente distanciamento entre si, 15 metros de eixo a eixo. Múltiplo de 12, a malha de piso e forro é de 1,25 m x 1,25 m, padrão adotado em diversos projetos, por ser adaptável às dimensões do mobiliário. Essa modulação permite total flexibilidade de implantação de *layouts* e confere ao projeto uma vantagem que é valorizada muito hoje, por ocupantes corporativos, por significar rapidez na montagem de projetos de interiores.

### Grade Modular

As colunas são quadradas e com grande distância entre si, e seu eixo coincide com o eixo da grade de forro, o que resulta em colunas pouco percebidas, apesar de medirem 1,25 x 1,25 m. Além disso, a grade de forro é idêntica, em projeção, à malha de piso, que possui em cada modulo quatro furações para acesso dos cabos de energia em imediata comunicação com o piso técnico abaixo.

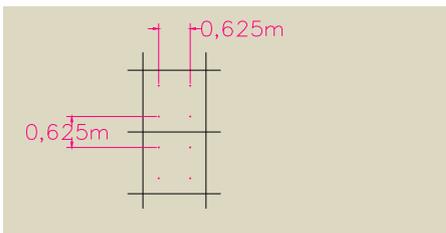


Ilustração 75 – modulação 1.25 x1.25m da grade de piso para comunicação de elétrica e telecomunicações.

### Iluminação natural, flexibilidade de *layout*, piso elevado

No advento do uso de piso elevado em escritórios, o arquiteto do CENESP inovou com uma solução inteligente, a criação do piso técnico para serviço e acesso. Com pé-direito de 2 metros, era um diferencial totalmente inédito naquela ocasião, e totalmente útil até hoje, pois é acessível para serviços de manutenção durante os horários de expediente sem perturbar o ocupante. Não foi repetido esse conceito em nenhum outro projeto na cidade certamente pelo elevado custo construtivo. É uma vantagem única que a CENESP tem, não existente em nenhum outro empreendimento.



Ilustração 76 - Foto do piso intermediário em placas de concreto pré-moldados atirantados à estrutura. Com dois metros de pé-direito, vê-se a tubulação de ar-condicionado, calhas de iluminação do piso abaixo

#### Posição do núcleo central, transporte vertical

Além dos sanitários dispostos periféricamente ao lado das torres de escada, seu acesso atende às funções de uso e também de rota de fuga. O núcleo central está descentralizado e próximo de uma das faces, cercado por 4 pilares fica a 3,50 m da fachada facilitando a criação de recepção ou salas para atendimento externo, sem que os visitantes adentrem ao andar privativo.

Os sanitários localizados nesse núcleo central têm ventilação mecânica com exaustão de ar por *shafts*, mesmo sistema empregado nos sanitários localizados periféricamente, resultando numa fachada limpa com volumetria imponente. Devido à existência do piso técnico os *shafts* existem em número suficiente para a distribuição vertical de cabeamento dispostos atrás do bloco de elevadores. Simetricamente atendem as duas metades do andar.

Devido às dimensões do pavimento-tipo, a penetração de luz natural é pequena, na medida em que se aproxima do núcleo central. Porém, como as janelas são do piso ao teto em vidro temperado, proporcionam a máxima iluminação possível. A ambiência é agradável

com vista ampla para o exterior, aos jardins do terreno e à avenida Marginal, já que o empreendimento está implantado numa altura que dá perspectiva de visão de longo alcance.

#### Adaptabilidade durante os ciclos imobiliários

O empreendimento foi desenhado para uso exclusivamente corporativo, altamente flexível aos diferentes *layouts*. Malha de piso e forro modulares e coincidentes e o piso técnico que permite qualquer manutenção ou implantação durante o expediente. Durante os seus trinta anos mostrou-se permanente. Passou por diversos ciclos imobiliários. Teve o seu pico mais baixo durante os anos 1980 em razão da queda da demanda, ou seja, acompanhou os ciclos de demanda de escritórios. Devido aos seus custos de locação baixos, quando comparado ao mercado da região, e por sua flexibilidade de implantação rápida, através da combinação entre arquitetura eficiente, em termos de forma e função e, também de serviços de facilidades como telecomunicações e alimentação, recuperou-se rapidamente.

Em 2000 foram realizadas algumas atualizações no projeto original essencialmente nas áreas comuns e alguns sistemas. Elevadores automatizados e interligados diminuíram consideravelmente o tempo de espera e melhorou a qualidade do transporte vertical. Os *halls* dos elevadores no piso térreo foram revestidos com materiais mais coloridos e o piso em granito trocado por um com uma paginação também mais colorida que os monocromáticos tons de cinza. Também receberam forros em gesso com iluminação nova. As fachadas tiveram filmes reflexivos aplicados nos vidros, diminuindo a penetração de insolação e calor, resultando em mais economia de energia no sistema de ar-condicionado.

**Conclusão:****O empreendimento ainda faz parte do *skyline*?**

Em 2008 foi inaugurada a iluminação da fachada ressaltando as empenas cegas dos blocos monolíticos em concreto situados na periferia, onde se encontra os sanitários e escadas de incêndio. Marcou presença na noite, anteriormente não percebida e reafirmou sua posição de destaque no entorno, pois se situa numa posição elevada que confere não só visibilidade exterior, mas também uma visão privilegiada para aqueles que trabalham nos blocos da frente, fatores que somados comprovam a permanência no panorama urbano da cidade.

O perfil de ocupação é de empresas que necessitem ocupar grandes áreas, de forma contínua. O CENESP oferece essa possibilidade devido às dimensões do andar tipo com 2.844 m de área locável, uma das maiores do mercado imobiliário. Grandes empresas têm como premissa que a implantação e os remanejamentos internos de *layouts* sejam rápidos e interrompam o mínimo as atividades. O projeto desse edifício foi desenhado tendo em vista este pressuposto e torna-o desejável para ocupação quem requer constantes mudanças internas. Associado ao custo de locação mais baixo que edifícios comparáveis na região e a completa infra-estrutura para instalações de energia e telecomunicações, através de empresas próprias do Centro Empresarial, resultou na capacidade de recuperação de ocupação mais rápida, durante os picos de baixa do mercado imobiliário.

A ocupação média nos últimos dez anos revela vacância baixa. Mesmo durante os anos 1980, quando o mercado chegou a marcas históricas de vacância, o empreendimento foi igualmente afetado, mas teve uma velocidade de recuperação mais eficiente em

comparação com outros empreendimentos similares, pelos atrativos de flexibilidade de instalação.

A forma e função arquitetônicas foram claramente conduzidas para a produção e manutenção do valor econômico. Os empreendedores da Lubeca sabiam disso muito bem e orientaram o arquiteto João Henrique da Costa neste sentido. O partido arquitetônico de volumetria simétrica confere visibilidade e perspectiva na paisagem urbana.

Outra função arquitetônica de vantagem é o piso técnico, agrega na forma arquitetônica do empreendimento com o aumento considerável da acessibilidade na implantação e manutenção de *layouts*. Fatores técnicos analisados com grande peso pelos tomadores de decisão na hora de definir pela localização de uma nova sede ou escritórios para suas corporações. Os custos de locação, outro fator fundamental nas decisões se mantêm atrativo, exceto quando são necessárias muitas vagas adicionais de estacionamento.

Resumindo:

A visibilidade do CENESP não vai ser alterada, porque está no alto de um terreno de frente para a marginal e nada será erguido na frente que obstrua a visibilidade. Notável para quem passa nos dois sentidos da avenida Marginal, teve recentemente instalado um sistema de iluminação da fachada que confere sua presença à noite. É um marco de referência que permanecerá por décadas. Os blocos volumétricos com lâminas de vidro intercaladas por uma faixa horizontal (piso técnico), ladeadas por pequenas torres em concreto (onde estão as escadas e facilidades), torna o empreendimento permanente em termos de partido arquitetônico. Simplicidade de fachada e volumetria dos corpos que compõe o conjunto. A disposição

concêntrica dos seis edifícios aparenta um conjunto e não uma somatória repetitiva dos mesmos elementos.

O perfil de ocupantes mudou com o passar dos anos, deixando de ser o único endereço das principais sedes corporativas paulistas, que se mudaram para outros edifícios ao longo da região, porém continua sendo atrativo para instalação de escritórios convencionais.

A atratividade continuada ao longo de décadas é resultado da forma arquitetônica. O custo de locação é atraente, tornando a vacância geral baixa. Por exemplo, entre 2000 e 2007 a média de vacância foi 15%. Período em que o mercado imobiliário comercial chegou a registrar o pico de 24% de vacância.

As mudanças de proprietários desde sua inauguração não foram muitas, o que significa que o empreendimento possui rentabilidade interessante. A maioria dos proprietários consiste em Fundos de Pensão, foram quase a totalidade durante os anos 1990. Diminuíram suas participações devido às recentes normas determinadas pelo governo, em termos de alocação de investimentos em ativos imobiliários, porém ainda são vários os Fundos proprietários.

Em 2008, um fundo de investimento, como todos os fundos têm interesse na renda continuada, adquiriu diversos pavimentos e atualmente compõe uma fração expressiva de propriedade no empreendimento. Certamente essas aquisições não seriam realizadas se o empreendimento não fosse interessante para manter e atrair novos ocupantes, evitando os períodos longos de vacância que prejudicam a rentabilidade do investimento, valor econômico resultado da precisa orientação da forma e função arquitetônicas atingidas.



## WTC - World Trade Center

1995

Avenida Nações Unidas, 12.551



Ilustração 77 - WTC quando inaugurado em 1994

*A constante ocupação é a resposta pelo sucesso do empreendimento, em termos de investimento econômico e projeto arquitetônico integrados. No quesito ocupação o empreendimento analisado a seguir mantém-se extraordinariamente bem ocupado, resultado de um projeto orientado à rentabilidade de seus investidores.*

### Motivação primordial

A idealização do projeto ocorreu muito tempo antes da obra. Conta Gilberto Bomeny, que desenvolveu o empreendimento: *"Quando idealizei a possibilidade de implantar um World Trade Center, em*

*1972, não havia nada na Berrini. E, na verdade, só consegui realizar o projeto 18 anos depois, em 1990, através de uma parceria bem sucedida. Quando inauguramos o complexo em 1995, o conceito de centro de convenções era raro e passamos a representar 100% da oferta, o que influenciou diretamente a vocação corporativa nesta região de São Paulo",* explicou o presidente do WTC.

Os parceiros são diversos Fundos de Pensão que reunidos investiram conjuntamente no empreendimento. Naquele momento era comum os Fundos investirem em empreendimentos imobiliários comerciais e de escritórios. A avenida Nações Unidas foi o endereço de edifícios desenhados para atrair empresas multinacionais, diferentemente dos edifícios da avenida Luis Carlos Berrini, que edificadas num contexto temporal anterior, produzidos especulativamente possuem uma tipologia destinada a empresas locais, mesmo assim contribuiu para a criação da centralidade de escritórios na região. Com investidores institucionais que buscam a renda em imóveis e valorização patrimonial, o WTC foi inovador no conceito de incluir em si diversas funções de uso de espaço.

Quando foi concluído, em 1994, a região recebeu um edifício que continha em si atividades típicas de uma vizinhança inteira, uma combinação de serviços, negócios, hotel. Em termos de programa assemelha-se ao Conjunto Nacional e ao CENESP ao combinar diversas funções no empreendimento.

Desenhado para ser um empreendimento com retorno financeiro mínimo esperado, pois seus investidores eram Fundos com claro objetivo de rentabilidade, a construção possui perfil atraente para empresas internacionais, especialmente voltadas à área de comércio internacional. A marca WTC congrega várias empresas em seus estabelecimentos em cidades capitais do mundo. O conceito da marca

é incentivar e promover o comércio internacional, e os WTCs espalhados no mundo cumprem essa missão.

O mais célebre WTC ficou conhecido nos anos 1970 em Nova York, EUA, com a inauguração das torres gêmeas (a 1 em 1972 e a 2 em 1973), projeto de Minoru Yamasaki. Foi erguido na região numa escala monumental para ativar a região, parte de um projeto de revitalização do Lower Manhattan idealizado por David Rockefeller, então presidente do Banco Chase Manhattan, cuja sede se localizava a poucas quadras do novo empreendimento, num edifício de 60 andares, o 11º mais alto edifício de Nova York e 40º dos Estados Unidos. Auxiliado pelo seu irmão, Nelson Rockefeller, governador do Estado, desenvolveu um plano de revitalização da região com a autoridade do Porto de Nova York. Replicando o formato de negócios notado em diversas cidades, em São Paulo inclusive, mais notadamente no início do século 20, através do interesse de uma elite dominante no desenvolvimento imobiliário de uma região metropolitana com benefício na valorização imobiliária advinda a seguir.

David e Nelson, empreendedores e empresários ativos determinaram a nova centralidade, através do caráter indutor que as torres trouxeram ao local, focalizada em empresas de comércio, em região portuária. A valorização imobiliária foi calculadamente planejada através da articulação de interesses privados e públicos, reconfigurando o espaço urbano. Situação que se repete indefinidamente em diversas escalas nas cidades capitais do mundo.

Há a salientar a relevância da forma monumental e visível do projeto arquitetônico para que a edificação indutora seja um marco na paisagem urbana e, também, funcional para atender às diversas formas de ocupação das empresas em geral que ali se estabelecerão.

Não esconde a determinação do valor econômico sobre a forma e função arquitetônicas.

A mesma idéia, em conceito, aportou aqui pelas mãos do empresário Gilberto Bomeny que conseguiu a marca, através de pedido de filiação em 1972, aprovado em 1973. Dezesesseis anos mais tarde, com recursos da Abrapp, Associação de Fundos de Pensão e excelentes relacionamentos, o empreendimento era iniciado.

Os Fundos de Pensão se interessaram imediatamente pela forma do empreendimento que diversificava o risco em segmentos; escritórios, shopping e hotel. Desenhado para rentabilidade de longo prazo, dez anos, é padrão *classe A*. (Projeto compatível com o que aquelas empresas internacionais almejavam, eram encontrados nos projetos da incorporadora Birmman, dispersos em vários edifícios no bairro da chácara Santo Antonio, porém não contavam com funções de serviços, restaurantes e hotel no mesmo empreendimento.) O WTC São Paulo, possui as facilidades que o WTC de Nova York tinha, isto é, abrigar sob o mesmo teto diversas funções convenientes aos ocupantes, em si, uma escala de vizinhança circunscrita. Definição orientadora de projeto, seguida em todo o empreendimento, pelos arquitetos.

#### Programa inicial

Projeto do escritório de arquitetura Aflalo & Gasperini, com 161.800 m<sup>2</sup> de área construída, possui uma torre de 13 andares para hotel, um shopping específico para o segmento de Design & Decoração, conhecido como Shopping D&D, praça de alimentação com variação de tipos de restaurantes, garagem para 2.250 veículos, centro de convenções para 2.200 pessoas, auditório para 540 lugares, e uma torre de 26 andares de escritórios completa o empreendimento. O conceito de blocos verticais aqui foi aplicado, resultando três blocos

distintos: hotel e escritórios, articulados pelo shopping que abriga as facilidades para os usuários.

#### Forma arquitetônica

O partido arquitetônico indica três edificações que representam cada qual uma função arquitetônica: dois volumes verticais, escritórios e hotel, e um horizontal – o shopping que integra as duas torres, incluindo serviços e amenidades para os usuários.



Ilustração 78 – Vista da Torre WTC e do Shopping D&D, após a inauguração em 1994 com as quadras de tênis sem a cobertura de cobre

#### Adaptabilidade durante os ciclos imobiliários

Desde que foi inaugurado, a ocupação da torre de escritório foi alta. Mesmo com o surgimento de mais oferta na avenida Nações Unidas, como o CENU e outros edifícios construídos na avenida Luis Carlos Berrini.

A torre de escritórios do WTC conta com 11.445 m<sup>2</sup> de área locável e permanecem ocupados em patamares acima da média em comparação a empreendimentos na região. Desde sua inauguração até hoje a ocupação média é de 91.4 %. A média nos últimos cinco anos é de 93.4%, conforme dados da própria administração do

empreendimento. No período de 2003 a 2005, em que o mercado de escritórios de *alto padrão* chegou ao pico de 24% de vacância, em 2004, o WTC fechou o período com 91% de ocupação e em recuperação em 2005 atingiu 96% de ocupação. Tudo isso devido à tipologia do empreendimento que reúne diversas facilidades em si e, pela flexibilidade de *layout* dos andares.

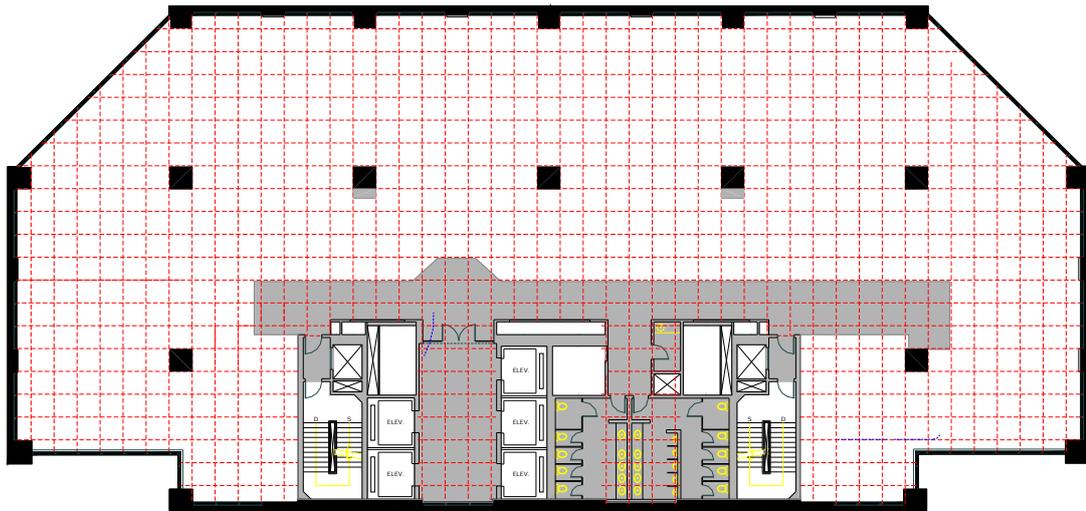
Quando foi concebido, tinha como foco empresas da área comercial. Estas ocupariam áreas de 50 a 300 m<sup>2</sup>. Assim ocorreu nos primeiros anos e com o passar dos tempos outro perfil surgiu. Empresas de segmentos de serviços e consultoria, que demandam áreas maiores. Atualmente as áreas são praticamente contínuas, ou seja, cada andar tem poucos ocupantes com grandes áreas.

#### Posição do núcleo central, transporte vertical

Devido à flexibilidade do andar, com núcleo central posicionado numa das faces, permite a localização de escritórios nos demais perímetros do pavimento. Circulação central facilita a distribuição do fluxo.

#### Grade Modular

Grade de forro na modulação padrão de 1,25 x 1,25 m coincidente com a malha de piso e canaletas embutidas no piso, permitem total flexibilidade de uso. Os pilares alinhados com a grade do forro têm a mesma modulação. Colunas espaçadas a 7,5 m, em múltiplo de 1,25 exatamente.



PLANTA - 24º PAVIMENTO  
ESCALA 1:200

Ilustração 79 - 24º pavimento WTC – SP, representada malha de forro em vermelho e as áreas comuns em cinza

O conceito é de áreas privadas e comuns no andar, isto é, sanitários e copa central. Compartilhadas pelos usuários têm seu custo rateado proporcionalmente pelos ocupantes. Uma forma correta de divisão de custos das áreas utilizáveis, sem interferir nas áreas privadas.

#### Simetria e equidistância de *shafts*, copas e sanitários

Os *shafts* estão localizados de forma simétrica, o que permite maior eficiência de distribuição de ar-condicionado, as salas equipadas com *fan coils* estão simetricamente dispostas para atender o andar. Cada pavimento conta com dois *shafts* de elétrica e telecomunicações também simétricos. A distribuição para o andar é sobre calhas instaladas sob o piso, não possui piso elevado.

#### Iluminação natural, flexibilidade de *layout*, piso elevado.

As janelas possuem a altura do pé-direito e, protegidas por guarda-corpo interno, permitem uma visibilidade externa ampla e maior penetração de luz natural no andar. A distância da parede interna de circulação até a janela é de 14,5 m.

**Conclusão:****O empreendimento ainda faz parte do *skyline*?**

As torres de escritório permaneceram com alta demanda mesmo durante os anos em que a cidade viveu grande taxa de vacância. Pequenas substituições foram realizadas como troca de carpete nas áreas de circulação principal do andar e manutenção predial de rotina. Continua atrativo para empresas, algumas com contratos renovados diversas vezes consecutivamente.

O hotel não pertence à marca Meliá desde 2003, quando passou a marca WTC, administrado pelo próprio WTC.

O shopping permanece ativo com altíssima ocupação de lojista. A mais recente atualização foi a construção de uma área de multiuso na cobertura onde estavam localizadas as quadras de tênis do hotel. Com reforço estrutural o WTC Golden Hall foi concebido para realização de shows, mostras, eventos, exposições, com apoio dos serviços de restaurante e hotel. Foram empregadas 170 toneladas de estrutura metálica, com destaque para a utilização da fibra de carbono ainda pouco utilizada nesse segmento.

O projeto idealizado por Flávio Alambert recebeu o *Prêmio Talento Engenharia Estrutural de 2006*, promovido pelo Grupo Gerdau e pela Associação Brasileira de Engenharia e Consultoria Estrutural (Abece), na categoria *Soluções Inovadoras*: uma abóbada em cobre - material nobre e sofisticado, que oferece durabilidade e estética. As paredes e forro receberão isolamento acústico próprio para espaços com esta finalidade.

A área de multiuso, *WTC Golden Hall*, não se restringe ao WTC Hotel, mas também aos demais integrados do conjunto, através de um

amplo túnel que a conecta ao Centro Empresarial Nações Unidas, com semelhante conceito de múltiplas formas de ocupação.



Ilustração 80 – WTC Torre de escritórios (ao fundo), shopping D&D abaixo do Hall de exposições (cobertura em cobre no lugar das quadras de tênis instaladas em 1994) e o WTC Hotel, 2008

O novo complexo de eventos disponibilizará diversos elevadores, incluindo transporte para público, carga e suporte às cozinhas. O acesso ao *WTC Golden Hall* será independente, ou seja, não haverá necessidade de entrada por nenhuma das unidades do complexo. De olho no mercado promissor de eventos o empreendimento consegue acomodar não apenas novos usos, mas também é integrado com as outras funções. Novamente desenhado para ser rentável, inequivocamente mais uma vez é o valor econômico regendo e orientando a forma e função arquitetônicas.

O WTC, com grande visibilidade na paisagem urbana, na frente de uma parte muito ativa da avenida Nações Unidas, integrou-se com o Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), permitindo a *potencialização* do ciclo virtuoso de ocupação e atualização.

Além dos serviços e facilidades do WTC, abrigados sob o mesmo empreendimento, a flexibilidade de *layout* nos andares é fator fundamental para as empresas escolherem o empreendimento para ali se instalarem. O edifício conta com ar-condicionado central com custos rateados proporcionalmente e serviços de telecomunicações que podem ser contratados sob demanda específica, isto é, de acordo com a necessidade do ocupante pagando apenas pelo que usa.

Além disso, existe o fator mercadológico que tornou o WTC muito atraente, seus preços de locação são menores quando comparados com o CENU.

Porém, ali as condições de flexibilidade de projeto (semelhantes ao CENU), a mesma modulação de forro e piso, capacidade de locação de espaços adaptados a cada ocupante, desde o andar inteiro, metade ou até  $\frac{1}{4}$  do pavimento, já que os andares são totalmente abertos e adaptáveis a qualquer necessidade, mantém o WTC bastante desejado por empresas.

#### Comprovação da permanência devido ao projeto

Ainda é a torre mais alta da região, altamente visível externamente é um grande volume imposto com sua fachada que alterna granito claro com vidro escuro, e é referência de *status* e prestígio para a localização de muitas corporações que levam de carona, na contemporaneidade do empreendimento, sua imagem corporativa. Exemplo da empresa norte-americana Compaq, que até pouco tempo ostentava a sua marca no topo do edifício. Além disso, planta de pavimento-tipo altamente flexível, infra-estrutura predial que permite mudanças e adaptações através do piso elevado, cuja modulação espelha a do forro. A resposta do mercado corporativo é alta e constante ocupação, mesmo durante os picos de baixa do mercado imobiliário de escritórios.

## Torre Norte

Avenida Nações Unidas, 12.901

1999



Ilustração 81 – Imagem aérea da Torre Norte 2000, quando ainda possuía a marca Compaq

### Programa inicial

Réplica em escala maior, do mesmo conceito de empreendimento comercial que agrega em si diversas funções arquitetônicas, escritórios, hotel, amenidades e facilidades para os seus usuários, como por exemplo, restaurantes e serviços. Esses projetos também são definidos como *megaprojetos* ou até mesmo como *máquinas antiurbanas*<sup>27</sup>, aquelas onde o cidadão vive sem precisar ter contato

<sup>27</sup> Manfredo Tafury, citado em M.Davis, “A renovação Urbana e o espírito pós-moderno”, p. 96.

com a vizinhança, encontrando ali tudo o que precisa, situação encontrada em outros projetos arquitetônicos.

Trata-se de mais um empreendimento análogo, em conceito, ao Conjunto Nacional, CENESP e WTC, que encontra os seus pares em outras cidades capitais. Tais “máquinas” são estruturas agrupadas, para servir várias funções arquitetônicas ao mesmo tempo, mas não são exatamente máquinas como alguns definem. São estruturas erguidas em resposta à demanda da produção capitalista, materializada em edifícios de escritório, onde se realizam as funções comerciais e outras afins. Procuram gerar eficiência e economias de tempo de deslocamento, na produção, razão da proximidade e agrupamento de diversas funções em um ou alguns edifícios imediatamente acessíveis.

Sua forma e função arquitetônicas são planejadas com estrito foco no valor econômico que podem render aos seus investidores.

Com base em análises de mercado, determina-se o perfil de demanda para atividades comerciais de empresas (escritórios), hóspedes potenciais (hotéis) e clientes (serviços, restaurantes). Desafio para arquitetos que projetam empreendimentos que se incorporam na paisagem urbana e muitos deles no ideário popular, geralmente marcados pelo nome das empresas que ali se encontram instaladas ou pela característica formal.

São empreendimentos de capital intensivo, isto é, muito capital investido. Incluem as mais sofisticadas tecnologias construtivas, possuem um formalismo peculiar, chamam a atenção e marcam o seu território. Além disso, têm o poder de ativar o seu entorno, atraindo outros empreendimentos menores num ciclo virtuoso de prosperidade. Há os que não concordam com a forma como são

erguidos, pois promovem uma substituição arquitetônica radical onde se encontram, mas estão lá.

O WTC em Nova York, apesar de não existir mais, permanece no ideário popular que escolheu no local, um lote simples, o espaço para um memorial, tal é o poder destas superestruturas na sociedade contemporânea capitalista que as venera e reverencia. É na verdade o local onde muitas pessoas trabalham ao mesmo tempo e se transformam em referências urbanas.

#### Programa inicial

O Centro Empresarial Nações Unidas – CENU é um destes empreendimentos que foi desenhado para atender à função arquitetônica de abrigar escritórios de empresas internacionais e ao mesmo tempo, atingir o maior valor econômico de rentabilidade, aos seus investidores.

A idéia da concepção de um moderno centro empresarial ocorreu através da somatória de esforços de diversos empreendedores, articulados com o poder público, disponibilizando fundos para o projeto de habitação popular e, permitindo à Prefeitura Municipal dar continuidade ao programa de desmobilização de uma grande favela e à abertura da avenida Águas Espraiadas.

O Centro Empresarial surgiu neste contexto através da Bolsa de Imóveis Imopar, incorporador original do empreendimento e desenhado pelos arquitetos do escritório Botti Rubin. Em 1996 a Tishman Speyer-Método, que desenvolveu o projeto (desenvolvedor), identificou a oportunidade de investimento apresentando-a à Funcef, que após vários estudos, decidiu investir o equivalente a 49,5% da Torre Norte.

O CENU está localizado ao lado do WTC e consiste em três torres de escritórios. Conecta-se ao WTC através de uma galeria de lojas aumentando a ligação entre ambos os empreendimentos e proporcionando maior conforto aos usuários.

#### Forma arquitetônica

O projeto original, como foi dito, consiste em três torres de escritórios e, uma delas foi posteriormente adaptada para ser hotel de alto padrão, para uso dos escritórios instalados nas torres anexas. Trata-se do *Hilton Hotel*, que se transferiu do Centro após quase três décadas de permanência lá. A mudança para a região da avenida Nações Unidas foi facilmente justificada, devido à nova concentração de empresas. Especialmente no CENU onde sob “o mesmo teto” encontra-se a clientela que antes se localizava nas imediações do Centro da cidade, quando este possuía centralidade de negócios.

Desta forma, uma das torres, que foi concebida para escritórios, foi modificada para hotel sem alteração de volumetria e fachada, isto é, o formalismo arquitetônico adotado comportou a mudança de uso sem prejuízo da forma do complexo. Ocorreu apenas a mudança de interiores e sistemas prediais, aumentando o valor econômico do empreendimento.

O projeto teve várias alterações de forma durante sua etapa inicial. A imagem externa foi preservada de alterações, manteve-se a grelha e as empenas laterais chanfradas, elemento formal que cria uma identificação extra do edifício na paisagem urbana. As torres formam uma espécie de família, cuja volumetria não é repetida devido à existência de detalhes diferenciados. Situação semelhante às torres do *World Financial Center* – WFC, em Nova York, que consistem em edifícios idênticos na volumetria, porém possuem coberturas diferentes.



Ilustração 82 – World Financial Center – Nova York



Ilustração 83 – CENU - São Paulo

No CENU – assim como no WTC-SP – as três torres em si possuem grande visibilidade, que não será alterada mesmo com a dinâmica urbana de desenvolvimento. O terreno situa-se de frente ao rio Pinheiros, garantindo a visibilidade permanente. É o mesmo caso do WFC, em Nova York, localizado em frente ao rio Hudson. Volumetria semelhante, com variações em detalhes e imponente implantação à beira do rio.

Modificações de projeto em todo o processo ocorreram em grande número neste empreendimento a serviço de sempre agregar o maior valor econômico ao investidor, no caso o Fundo de Pensão dos Empregados da Caixa Econômica Federal – FUNCEF. O Fundo tem metas específicas de retorno de capital para garantir a complementação das aposentadorias e pensões dos seus associados, que são mais de 70 mil em todo o Brasil. O FUNCEF investe também em empreendimentos de longo prazo, e com olhar atento acompanhou o desenvolvimento do projeto, reforçando sempre suas metas econômicas e orientando as necessidades do projeto arquitetônico.

A Torre Norte possui 158 m de altura, trinta e seis andares e cinco subsolos, 68.096 m<sup>2</sup> de área construída e 55.815 m<sup>2</sup> de área para locação, distribuídos em andares tipo com áreas entre 1.560 e 1.880 m<sup>2</sup>. O projeto da Torre Norte divide o prédio em três alas distintas, denominadas de *zona baixa*, *zona média* e *zona alta*. Cada zona é atendida por um conjunto de 6 elevadores.

#### Adaptabilidade durante os ciclos imobiliários

Os arquitetos do empreendimento - escritório Botti Rubbin - referem-se às inúmeras modificações que o projeto recebeu ao longo dos quase dez anos de desenvolvimento, produzindo as alterações ocorridas: foram em sincronia com o desejo dos investidores em buscar o maior retorno do investimento, adaptando a forma do projeto na medida em que se atualizava às necessidades do mercado imobiliário.

As decisões de otimização de projeto ocorreram objetivando, claramente, a maximização do valor econômico investido. Além dos arquitetos, o *desenvolvedor* trouxe diversos consultores locais e internacionais que atuaram de forma integrada em diversas disciplinas: criação do boulevard de integração entre as três torres para circulação e descanso dos usuários, o novo *layout* dos subsolos incluindo docas e mais vagas de estacionamento, a melhoria do sistema de tráfego interno e externo reposicionando as rampas, e a escolha do granito e tonalidade dos vidros das fachadas.

O estilo administrativo do *desenvolvedor*, em reunir diversos especialistas e tomar decisões conjuntas, provou-se ser acertado. Em reuniões semanais de coordenação de projetos, definições de estrutura, fachadas, sistemas, acessibilidade, métodos construtivos, foram analisados e implantados todos aqueles que proporcionassem o

melhor resultado econômico – o valor econômico orientando a forma e função arquitetônicas.

O compartilhamento de conhecimentos, aliados aos conceitos de engenharia e análise de valor econômico, foi fundamental para evitar custos que não correspondessem ao proporcional valor agregado.

#### Posição do núcleo central, transporte vertical

Inaugurada em 1999, teve um grau de modificação substancial, sobretudo no conceito formal. A principal delas foi o deslocamento das penetrações verticais para o centro do pavimento, anteriormente localizado periféricamente em uma das faces, como existe na Torre Oeste.

A principal modificação foi conceitual: a alteração da posição do núcleo de transporte vertical e serviços, da periferia para o centro do pavimento. Observando que o mercado de escritórios corporativos prefere mais áreas de “janela” como nos empreendimentos internacionais, sedes de suas corporações. Desta forma foram solicitadas modificações ao projeto original, concentrando no núcleo central todo o transporte vertical, os sistemas de ar-condicionado, hidráulica, elétrica e telecomunicações através de *shafts*, resultando uma planta flexível a qualquer forma de ocupação das empresas. Permite até quatro ocupantes distintos por andar, uma planta altamente flexível e adaptável às diversas condições de mercado.

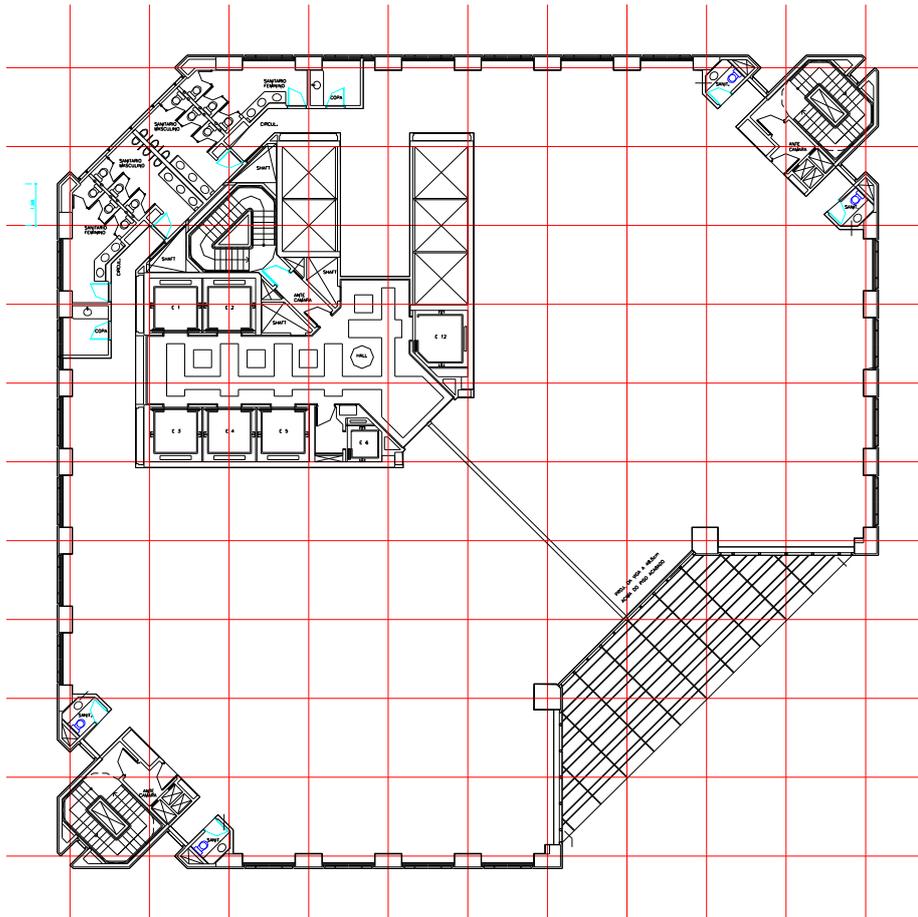


Ilustração 84 - Planta pavimento-tipo 8º ao 12º - Torre Oeste – CENU

No projeto inicial, as distâncias entre o núcleo e as paredes externas variavam entre 16,3 e 23 m. Possuem duas caixas de escadas posicionadas nas extremidades opostas do pavimento obstruindo a penetração de luz natural e diminuindo a quantidade de janelas.

#### Simetria e equidistância de *shafts*, copas e sanitários

No projeto reformulado ocorreu a centralização do núcleo redimensionando-o: além das caixas de escadas passou a contar com escadas pressurizadas, sanitários, prumadas de instalações e *shafts*. Resultou numa área contínua em torno do núcleo central com um vão livre praticamente homogêneo de 10.5 m, vista panorâmica, mas preservadas instalações hidráulicas nas extremidades dos pavimentos como alternativa para os futuros ocupantes instalarem ali lavabos privativos, caso preferissem.

### Grade Modular

Flexibilidade para os usuários também significou simplificação no cálculo da estrutura, com redução no uso de concreto, por exemplo. Com a centralização do núcleo, foi possível dimensionar lajes protendidas de 21 cm de espessura apoiada em viga de borda na periferia do andar. Resultou na diminuição de um em cada dois pilares no perímetro. Foi desenvolvido um sistema de grelha protendida na fachada com vigas dispostas em intervalos de 3,75 m (compatível com a modulação de 1,25m). Ao mesmo tempo eliminaram-se vigas que pudessem interferir na instalação de dutos de ar-condicionado no forro e outros sistemas. O cuidado em atender às necessidades dos usuários chegou até o dimensionando dos cabos de protensão que estão espaçados 2,50 m (módulo de 1,25m). Em vãos de 2,50 m podem ser abertas passagens para escadas entre os andares, de forma totalmente independente.

O redimensionamento do núcleo central permitiu também a remoção de dois pavimentos técnicos necessários a equipamentos na configuração inicial, resultando no ganho de dois andares de escritórios, no lugar de equipamentos. Além disso, o 35º pavimento foi redimensionado com ganho de área e benefício do andar abaixo, que ganhou pé-direito duplo com uma linha adicional de caixilhos.

O 1º andar, com 1,00 m a mais de pé-direito, teve suas lajes calculadas com carga adicional, para dar maior flexibilidade de uso ao empreendimento, por exemplo, centro de convenções, ou escritórios que precisem colocar ali mais equipamentos, como empresas de *trading* ou mesas de operações (bancos).

Além disso, o sistema de tracionamento dos elevadores da bateria baixa, do 1º ao 14º foi modificado para que já no 15º andar, a área

de projeção dos elevadores pudesse ser utilizada como área útil de locação. Esses elevadores foram posicionados estrategicamente na face que possui o “chanfro” de certa forma compensando a eventual perda de simetria nos pavimentos superiores.

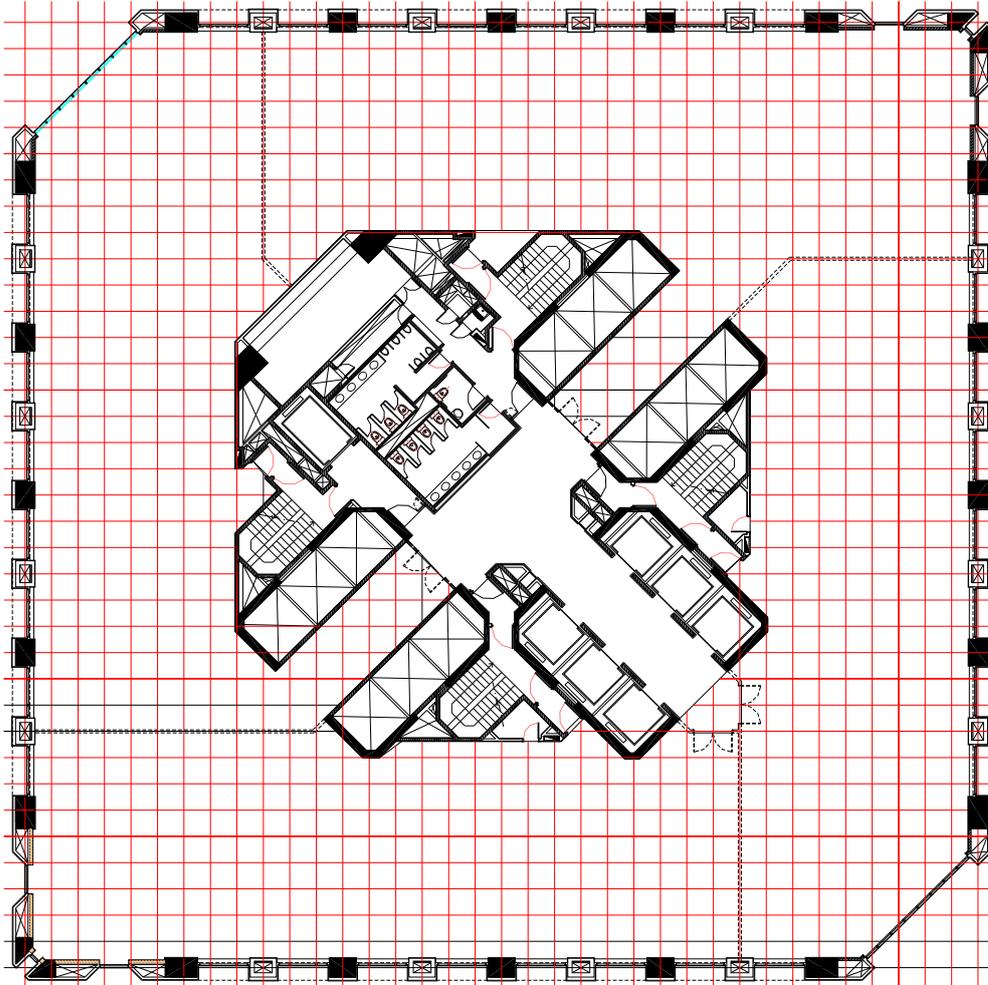


Ilustração 85 – Pavimento-tipo Torre Norte. Observa-se a possibilidade de subdivisão para até quatro ocupantes

Essas modificações foram propostas pela empresa designada pelo investidor para desenvolver o projeto. A empresa de Nova York, Tishman Speyer Properties, um dos maiores *desenvolvedores* imobiliários dos EUA. Parceiros da Construtora Método, Tishman Speyer Método, revisaram cuidadosamente o projeto, junto com consultores especializados e a partir de decisões tomadas em conjunto com o investidor. *Agregaram valor econômico* visando uma rentável pós-ocupação. Diferente da visão da maioria dos

*desenvolvedores* imobiliários que incluíam benefícios nos projetos visando apenas a entrega, significando esforços de marketing do produto. Realizada a venda, encerrava-se a sua participação no empreendimento, terminando aí a sua motivação. Trouxe para a bem sucedida *joint venture* com a Construtora Método a visão de incluir benefícios permanentes aos ocupantes para que o imóvel esteja sempre ocupado, em qualquer ciclo do mercado imobiliário corporativo.

No sentido de agilizar a construção da fachada e toda a obra em si, foi adotado o sistema de concreto pré-moldado. Assim peças prontas chegavam ao canteiro e eram içadas e encaixadas na estrutura principal. Cada peça já vinha com o granito Kashmir Bahia aplicado. Kashmir porque parecia com uma pedra de Kashmir, mas vinha de uma jazida na Bahia comprada exclusivamente para revestir as três torres com exclusividade. Os fechamentos internos das fachadas foram realizados com “dry wall”, isto é, placas de gesso acartonado fixadas em perfis metálicos. Todo esse sistema pensado na rápida montagem da obra. Quando mais demorada, maior é a exposição do capital investido sem rendimento. Novamente é o valor econômico impondo a forma e função arquitetônicas.

As amplas janelas “tipo” possuem 2,48 m de altura por 2,28 m de comprimento com vidro insulado fabricado no Canadá. Vidros com “low-e” - baixa emissividade, isto é, possuem uma fina película com metais que diminuem a passagem de raios infravermelhos para dentro do ambiente. Resultam em melhor eficiência no consumo de energia do sistema de ar-condicionado.

As empenas chanfradas resultam em andares menores nos pisos superiores. Nos andares “tipo” são 1.880 m<sup>2</sup> e no mais alto 1.560 m<sup>2</sup>. Apesar da perda de área de ocupação, proporcionam uma visão

ampla, devido ao caixilho contínuo horizontal, fora da grelha da fachada.

O pé-direito é mais alto, o que é um diferencial quando comparado com outros edifícios de escritório, possui 2,80 m do piso acabado ao forro.

Nos andares que possuem a empena inclinada, diminui a flexibilidade, pois altera a simetria de distribuição espacial do pavimento-tipo.



Ilustração 86 – Vista interna Torre Norte, onde se encontra o plano inclinado a partir do 30º andar

Os pavimentos podem ser divididos em até 8 unidades, com acesso ao *hall* de elevadores, onde se encontram os sanitários. Um dos fatores muito discutidos foi essa questão dos sanitários coletivos. Na ocasião argumentava-se que um projeto deste tipo, *classe A*, deveria ter sanitários nas áreas privativas e não numa área comum do andar. Um argumento de mercado corporativo brasileiro de conforto e não exatamente na norte-americana, onde não há essa relevância. A discussão foi encerrada com a decisão de localização dos sanitários em área comum, obedecendo à lógica estrangeira. Porém, foram deixadas provisões hidráulicas para instalação de sanitários privativos nas áreas de escritório, caso eventuais ocupantes preferissem.

Após vários anos de ocupação, essa lógica pareceu acertada, porque já foi incorporada aos hábitos dos ocupantes. Prevalendo a clareza formal das áreas privativas flexíveis para qualquer tipo de configuração de *layout* interno.

Outra inovação foi a utilização da metodologia de cálculo de áreas privativas conforme as definições do *Building Owners and Managers Association* – B.O.M.A.. Entidade norte-americana de proprietários e administradores, fundada em 1907 reúne informações sobre edifícios, tais como custos de legislação, ocupação, locação, padrões de consumo, e tecnologia. O BOMA desenvolveu uma metodologia para definir o conceito de área útil, locável dentre outros conceitos.

Essa metodologia acaba por classificar áreas locáveis maiores se comparadas com a determinação usual de área privativa. O incremento de área associado ao método BOMA é de cerca de 10,75% em relação à área privativa.

As informações sobre locação da Torre Norte podem ter como referência a área locável obtida através do Sistema BOMA. Este fato faz com que os valores de locação unitários (R\$/m<sup>2</sup>) da Torre Norte se tornem cerca de 10,75% maiores ao serem convertidos para valores usualmente praticados no mercado, adotando-se o cálculo sobre área privativa. Além da forma e função arquitetônicas desenhadas com total foco no valor econômico que pode gerar, através da locação, através de uma determinada metodologia de cálculo, pode-se potencializar ainda mais o retorno econômico do projeto.

**Conclusão:****O empreendimento ainda faz parte do *skyline*?**

Situado à margem do rio Pinheiros, tem sua visibilidade preservada eternamente, e não haverá nova construção que poderá interferir na monumentalidade das três torres que compõem o CENU. A mais alta a Torre Norte, não foi ultrapassada por nenhum outro empreendimento e não há mais espaço para novas construções na microrregião em que se encontra. Definitivamente tornou-se um marco da paisagem urbana com extraordinária visibilidade tanto para quem trafega nas avenidas no entorno com também proporciona visuais para os seus ocupantes.

O último andar, com pé direito duplo, tem visão de 360 graus sem nenhuma obstrução. Quando foi inaugurada a Torre, o andar estava alugado para a agência DM9 numa das transações mais altas de locação na ocasião. Visão e visibilidade sem preço para uma agência de comunicação e publicidade que vende imagem dos produtos dos seus clientes.

Mais uma vez, é através da alta taxa de ocupação que se observa o sucesso do empreendimento, focalizado para ocupantes corporativos *classe A*. Sua ocupação manteve-se alta e em 2004 quando o mercado atingiu o pico de vacância, de aproximadamente 22% em empreendimentos comparáveis, a Torre Norte contava com uma vacância de 15.2%<sup>28</sup>, recuperando-se mais rapidamente que o mercado.

Por exemplo, em 2005 a Torre Norte 13.1% e edifícios *classe A*<sup>29</sup> 20%; 2006, 8.8% x 16%; 2007, 7% x 15%; 2008 4.7% x 10%. Constata-se que a rápida recuperação num mercado tão competitivo

---

<sup>28</sup> Fonte: Administração Torre Norte.

<sup>29</sup> Fonte: Jones Lang LaSalle.

é resultado do desejo de ocupação em empreendimento visível e flexível em termos de implantação e arranjos internos posteriores.

A Torre Oeste, localizada no mesmo empreendimento, possui taxas de vacância maiores que a Torre Norte e, além disso, o valor de locação praticado é menor, em resposta à menor procura. Elemento que demonstra a preferência das empresas pela Torre Norte, no lugar da Torre Oeste. Torres com formas semelhantes e não é porque a Torre Norte é a mais alta apenas, mas devido à situação de ter áreas de escritórios em todo o perímetro do pavimento-tipo e maior adaptabilidade de *layout*, já que possui núcleo de serviços e sistemas localizados no centro do andar, característica de projeto orientada para a função econômica.

#### Comprovação da permanência devido ao projeto

O CENU é um empreendimento com duas torres de escritórios e uma de hotel. A Torre Norte, devido à revisão de projeto, que a tornou mais flexível e adaptável às necessidades dos ocupantes corporativos, responde com mais rápida absorção durante os baixos picos do mercado imobiliário de escritório. Sua taxa de vacância situou-se abaixo da média para edifícios comparativos. Evidencia que é a forma arquitetônica o determinante para a maior atratividade corporativa, até mesmo se comparada com a Torre Oeste, localizada no mesmo endereço.

## Torre Bank Boston

Avenida Dr. Chucri Zaidan, 246

2001



Ilustração 87 – Edifício Bank Boston quando inaugurado em 2001

### Programa inicial

Inaugurado para ser a mais nova sede do Bank Boston, presente no Brasil desde 1946, materializa a presença e permanência da instituição de forma grandiosa. Assim como ocorrido com o Banco Citibank nos anos de 1980, contratou os mais prestigiosos arquitetos locais e internacionais e empregou as mais modernas soluções em tecnologia construtiva e materiais para realizar a sua nova sede corporativa.

A sede anterior encontrava-se na rua Líbero Badaró e ocupava 12.700 m<sup>2</sup> de área, a poucos metros do largo do São Bento num edifício que foi custosamente adaptado, mesmo tendo sido de propriedade do Banco Mitsubishi, ainda no Centro histórico da cidade. Mesmo lá marcou presença, apoiando as iniciativas ligadas à preservação do patrimônio histórico e manutenção dos espaços públicos das imediações. Patrocinou a *Associação Viva o Centro* e manteve sob sua responsabilidade a conservação do vale do Anhangabaú. Novos tempos e maior competitividade no setor fez com que o banco, atento a marcar presença corporativa, fosse escolher outra região da cidade que correspondesse à contemporânea centralidade de negócios e ali se empenhasse na criação de um marco arquitetônico.

Erguido num terreno de 16.000 m<sup>2</sup> possui 80.000 m<sup>2</sup> de área construída. A projeção de apenas 2.898 m<sup>2</sup> resulta num térreo com amplos acessos para um jardim com paisagismo meticulosamente planejado com espécies raras da flora brasileira e espelhos d'água alimentados com aproveitamento de águas pluviais armazenadas. Além da preocupação formal do projeto arquitetônico, o edifício foi planejado para ser ambientalmente correto, isto é, com uso otimizado de energia e água.

O sistema de energia conta com luminárias e lâmpadas altamente eficientes, o que permitiu uma redução de aproximadamente 40% no número de luminárias, quando comparado com um projeto convencional. O projeto de hidráulica inclui o uso de bacias sanitárias que consomem 6 litros por descarga no lugar de 12. Diversas outras inovações em consumo de energia, conferem ao empreendimento um marco no aspecto de conservação ambiental.

### Forma arquitetônica

O projeto arquitetônico foi desenvolvido pelo escritório norte-americano *Skidmore, Owings & Merrill LLP* pelas equipes de Nova York e Chicago simultaneamente. Um dos mais renomados e tradicionais escritórios de arquitetura no mundo. Com quase 70 anos de existência já realizou mais de 10.000 projetos e ganhou mais de 800 prêmios.

Na fase preliminar foram realizados diversos levantamentos das necessidades e produção de estudos para definir o espaço e o volume interno, e, conseqüentemente, os estudos de volumetria e escala na paisagem.

O resultado arquitetônico consiste na somatória de vários elementos verticais e horizontais integrados, não possui um monometalismo volumétrico limpo. Planos verticais sinuosos e retos, volumes de alturas diferentes minimizam o impacto visual existente nos empreendimentos mais monolíticos e marcantes existentes no entorno.

O ponto alto do projeto deve-se à sua concepção de “dentro para fora”, isto é, à flexibilidade de remanejamentos e adaptações de interiores é extrema, em benefício da agilidade de reorganização de espaços conforme as necessidades das áreas internas do ocupante.



Ilustração 88 – Edifício Bank Boston – lobby



Ilustração 89 – Vistas do jardim externo do edifício Bank Boston.

O formato do pavimento em “L” prevaleceu após vários estudos. Entre os braços do “L” foram incluídas áreas envidraçadas em curva e o jardim, inspirados na paisagem brasileira e nas curvas dos elementos tropicais dos projetos de Burle Marx. Essa preocupação de combinar culturas prevaleceu na definição das formas e dos materiais do projeto, enriquecendo-o grandemente. Através da participação intensa entre as equipes de projeto nos EUA e as brasileiras foram escolhidos parceiros e fornecedores de incontestável competência e experiência em suas especialidades. Resultou num edifício de concepção inovadora, um marco na arquitetura paulista, redefinindo os padrões de arquitetura corporativa.



Ilustração 90 – Vista do último pavimento para o jardim no térreo. Frente para a avenida Chucri Zaidan

#### Solução estrutural, fachada

A silhueta do edifício resultante do formato em “L” é valorizada pela escolha de materiais e forma de acabamento da fachada. Mescla granito, vidros de tons verdes e caixilhos de aço inoxidável. O granito escolhido foi resultado da adaptação das especificações americanas que determinavam Preto Absoluto do Zimbábue, e o Bet Withe americano por quatro variedades locais através de pesquisa, acompanhamento da extração e corte entre 14 jazidas no território nacional, garantindo a extraordinária uniformidade e valor econômico do empreendimento.

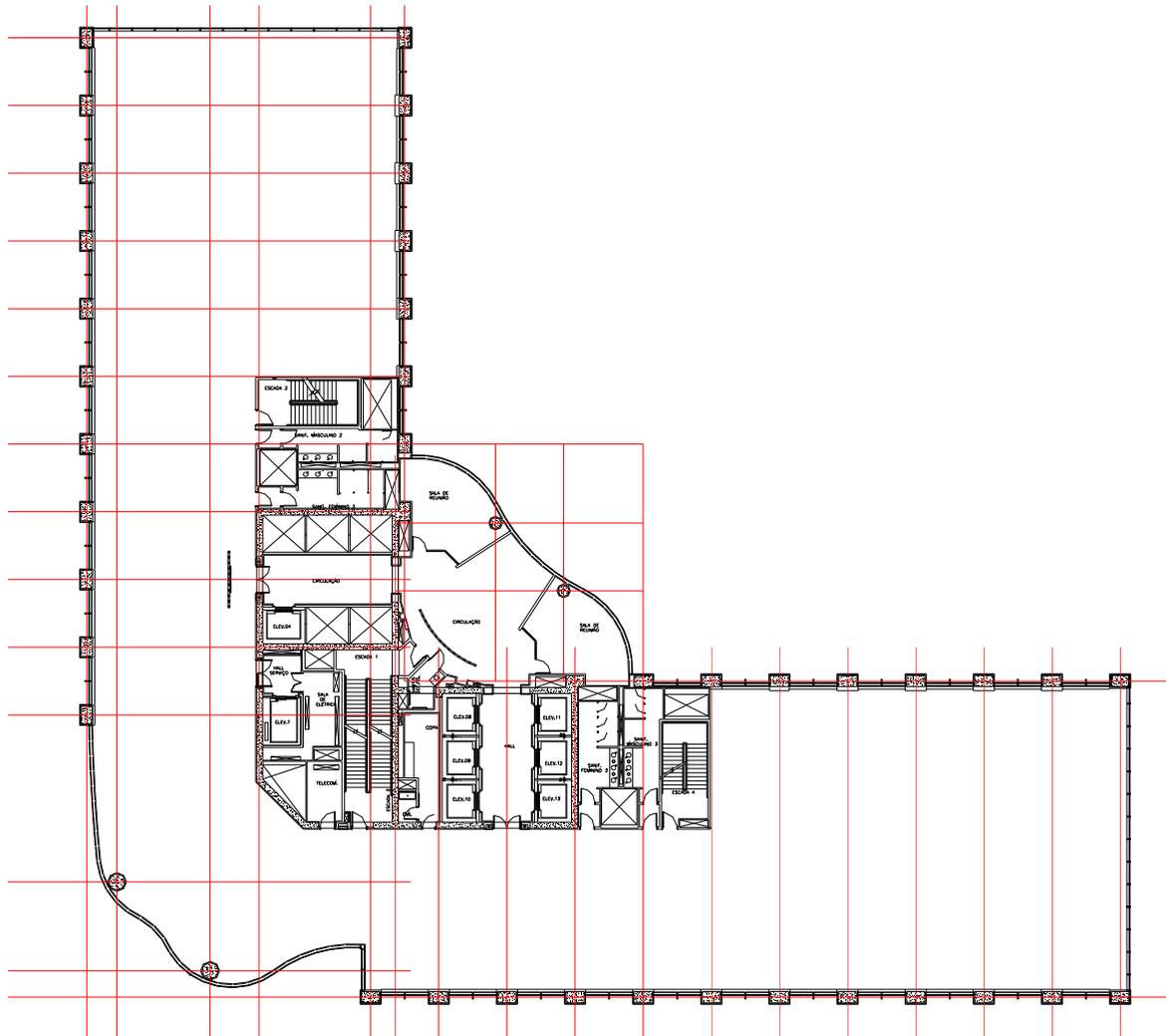


Ilustração 91 - Planta do 3º pavimento com 2.462 m<sup>2</sup> de área construída

### Grade Modular

A tipologia do andar em formato "L", resulta de duas áreas de espaço aberto num vão de 21 m sem colunas. Cada uma das duas áreas se encontra no ponto onde há a circulação vertical e serviços. Essa não usual forma de conexão entre os braços do "L" resultou em áreas fechadas com curvas, permitem espaços únicos com características especiais de *layouts* perfeitos para salas de reuniões, por exemplo. A vista exterior nestas áreas, assim como nas demais, é a agradável perspectiva do jardim e do edifício ao lado, Hotel Hyatt, construído em lote lindeiro, integrado através do jardim do edifício.

Percebe-se a intensão dos arquitetos em instalar ali áreas para visitantes que pudessem apreciar a vista do jardim e ao mesmo

tempo serem recebidos no *hall* de elevadores, sem necessidade de entrar nas áreas internas do escritório.



Ilustração 92 – Pavimento-tipo vazio e ocupado, luz natural em abundância devido as amplas janelas e perspectiva visual causam maior sensação de conforto aos usuários

#### Posição do núcleo central, transporte vertical

O núcleo central nesta disposição em “L” permanece totalmente simétrico e acessível a qualquer parte do pavimento. A simetria é perfeita para a distribuição dos sistemas de ar-condicionado, energia e cabeamento sob o piso elevado. Além de ser confortável para os usuários. No núcleo encontram-se três escadas de emergência pressurizadas e, as duas baterias de elevadores. Na parte baixa, os elevadores que servem a superior não oferecem qualquer obstáculo na composição formal do andar. O elevador de serviço está simetricamente localizado em relação à configuração do andar.

As dimensões do pavimento foram criadas a partir das dimensões do mobiliário selecionado. Desta forma as alterações de *layout* caberiam precisamente dentro da modulação do mobiliário sem perdas de espaço. Diversos estudos foram realizados para garantir o total aproveitamento, sem desperdícios do espaço interno. Sem vigas internas a adaptabilidade é total. Resulta num projeto criado “de dentro para fora” situação não comum nos empreendimentos comerciais de escritório, mas que certamente agregou um diferencial.

**Simetria e equidistância de *shafts*, copas e sanitários**

Os sanitários estão localizados de forma simétrica no andar atendendo cada lado de forma também simétrica e confortável em termos de distância para os ocupantes. A área criada na interseção das duas partes do “L”, fechada com uma sinuosa caixilharia em vidros de tons verde, criou uma área especial utilizada na maioria dos andares para reuniões com visitantes que têm a vista do jardim. Esta área situa-se separada das áreas privativas dos escritórios e conta com um sanitário exclusivo, inclusive adaptado para usuários com necessidades especiais.

**Iluminação natural, flexibilidade de *layout*, piso elevado**

A caixilharia é ampla e conta com janelas com altura de 2,37 m, resultando num pavimento muito bem servido por iluminação natural e com ótima penetração, pois as janelas encontram-se nas duas faces. O pé-direito é de 2,75 m é medido a partir do piso elevado até o forro. Acima do forro 1,37 m de altura para passagem dos dutos e, nas vigas a altura chega a ser de 0,57 m, bastante ampla. O projeto foi planejado de forma a permitir espaços adicionais para sistemas e manutenções sem restrição. Há bastante conforto para os usuários, com o excelente pé-direito, espaço para os sistemas acima do forro e no piso elevado de 0,20m, especificado numa altura acima da média de mercado.



Ilustração 93 - Vista do pavimento da cobertura. Observe a amplitude das janelas e a vista exterior descortinada

#### Uso dos espaços durante os ciclos

Os esforços na realização de uma obra com qualidade única tinham como motivação atender a necessidade do Banco na construção de um marco. O empreendimento não foi pensando ou planejado para ser alugado, não foi um projeto desenhado para ser destinado ao mercado de ocupantes corporativos, não houve modelos econômico-financeiros de investimento e retorno de capital como ocorreu na Torre Norte, por exemplo. As orientações de projeto e detalhamento obedeciam às diretrizes e necessidades do ocupante institucional, que possuía meta de criação de valor intangível de sua marca, ao mesmo tempo proporcionar um ambiente altamente eficiente para os seus funcionários e agradável para os clientes.

#### Conclusão:

##### O empreendimento ainda faz parte do *skyline*?

Desde o seu lançamento tornou-se um marco na arquitetura paulista devido à tecnologia empregada e sofisticação no tratamento dos detalhes arquitetônicos e de sistemas.

O proprietário do edifício, o Bank Boston, foi comprado pelo Banco Itaú (maio de 2006), que possui sua sede própria e optou por não ocupar o edifício e sim vendê-lo. Não faltaram propostas e ocupantes

interessados por esse símbolo de prestígio. Em maio de 2007 o edifício foi vendido para um gestor de fundos estrangeiros – Grupo Hines. Depois de várias propostas analisadas, em abril de 2008 foi totalmente ocupado por outra corporação, a Nestlé. A compra inclui o terreno vizinho ao empreendimento com projeto aprovado utilizando quatro vezes o potencial construtivo. Foi uma das maiores operações de investimento na América do Sul.

O atual proprietário é a Hines, uma empresa privada internacional de incorporação imobiliária há quase 50 anos. Com presença em mais de 85 cidades e parcerias de projeto com arquitetos renomados, por exemplo, Cesar Pelli, Frank Gehry, I.M. Pei e Philip Johnson, atua com as maiores instituições financeiras do mundo. Trata-se de uma empresa de investimento voltada exclusivamente ao desenvolvimento e aquisição de edifícios comerciais de alto padrão para investimento e rentabilidade aos seus investidores. Assim lhes foi totalmente familiar reconhecer o valor econômico que o edifício possui devido à alta eficiência da forma e função arquitetônicas.

Altamente desejável, resultado da forma e função arquitetônicas direcionadas para a criação de valor. Neste caso a criação de um valor intangível que mesmo depois de dissociado da marca do seu proprietário segue com identidade própria, com outro nome, o resultado arquitetônico e de investimento imobiliário permanece, transcende até mesmo os objetivos idealizados pelo seu criador, o extinto Bank Boston.

#### Comprovação da permanência devido ao projeto

Inconteste prova da inteligência empregada em sua forma e função, que determinou um edifício desejado por corporações aptas a pagar o alto valor de locação que o novo proprietário determinou.

Oportuno ressaltar que o edifício não foi projetado com foco no valor econômico, isto é, voltado para locação no mercado de escritórios como os demais projetos, mas na qualidade da forma arquitetônica desde a implantação, na solução da tipologia dos andares e soluções de fachada determinados pelo seu primeiro ocupante. Porém, devido ao valor adicionado na qualidade do projeto, desenvolvido totalmente de “dentro para fora”, extremamente flexível para adaptações de interiores, implantação de grande evidência, numa região onde nada obstruirá sua visibilidade, tecnologia e materiais os mais avançados, resultou num marco da paisagem urbana, imediatamente absorvido quando desocupado pelo seu primeiro ocupante. Certamente seguirá como objeto de desejo de ocupantes corporativos caso venha, remotamente, a vagar novamente total ou parcialmente.

A torre reúne vantagens de ocupação e imagem muito apreciadas por corporações. Revela que um projeto totalmente orientado à adição de valor em termos de inteligência de projeto e tipos de materiais transformado em alto valor imobiliário quando colocado como produto no mercado de escritórios.

### 3. Fatores permanentes encontrados

- A arquitetura comercial dos edifícios de escritório materializa o ideário de modernidade e incorpora as últimas tendências de estilos.

Sincronicamente com o resto do mundo, especialmente com os EUA, desde o século 20, os empreendedores e empresários brasileiros incorporaram diversos estilos contemporâneos em seus empreendimentos imobiliários de escritórios. Os principais: *Vitoriano, Belas Artes, Clássico e Grego*, mais tarde *o estilo Internacional*. Esse sincronismo emula o conceito de modernidade, atualizado a cada novo movimento, nos segmentos comerciais e residenciais que adotam os modismos vigentes para tornar as propriedades comercialmente mais atraentes e ter vantagem competitiva sobre outros empreendimentos menos atuais.

- A forma de representação de riqueza expressa na arquitetura comercial está intrinsecamente associada com os valores sociais de *status* e *prestígio* e é imediatamente transferida para os ocupantes ao término da obra.

Empreendedores e empresários que desenvolveram empreendimentos comerciais habilmente determinaram a tipologia arquitetônica que mais representa o ideário de *status* e *prestígio* social a ser oferecido aos ocupantes.

Empregam os arquitetos renomados, para realizar projetos para atrair a ocupação rápida. A função arquitetônica é planejada para ser flexível a diversos tipos

de usos comerciais. Fatores somados mitigam os riscos de absorção do mercado e vacância pós-ocupação, garantindo o retorno de investimento imobiliário realizado.

A representação materializada da vanguarda é um produto de consumo na *sociedade capitalista* contemporânea. Faz-se calculadamente através do uso do partido arquitetônico que determina a maior visibilidade da edificação empregando formas monolíticas, materiais caros e especiais, fatores que demandam o emprego da mais moderna tecnologia construtiva.

- O desenvolvimento das regiões onde se concentram os empreendimentos de escritórios ocorre nas proximidades dos bairros residenciais de elite.

Processo claramente identificado nos três recortes urbanos e temporais analisados. Diretores e executivos com alto poder aquisitivo são aqueles que decidem sobre a localização dos escritórios de suas empresas. Preferem os locais próximos às suas residências e assim surge a demanda por empreendimentos comerciais corporativos próximo aos residenciais de alta renda.

A criação sucessiva de bairros exclusivos por empreendedores residenciais resultou no surgimento de novas centralidades urbanas a partir do centro em direção à Marginal do rio Pinheiros. A cada novo ciclo de desenvolvimento de uma nova microrregião urbana ocorre uma enorme valorização imobiliária naquele local, notadamente quando o ciclo residencial já estava em maturação. Por exemplo, a criação do primeiro bairro residencial planejado, Campos Elíseos, que trouxe para si a elite que morava no Centro. Posteriormente os mesmos

incorporadores desenvolvem o bairro de Higienópolis, marcando o vetor de ocupação da avenida Paulista, posteriormente. Ao mesmo tempo a Cia. Light leva os seus bondes a estes bairros, inclusive atravessam o “espigão” da avenida Paulista levando os trilhos aos novos bairros da Cia. City, isto é, Jardim Europa e Jardim América.

Num determinado ponto de valorização da terra surgem os atentos especuladores imobiliários que reúnem capital e investem focalizadamente na criação de edifícios marcantes, que vão alimentar o ciclo de demanda por escritórios já que os residenciais de alto padrão estão se consolidando. No contexto de atração de ocupantes corporativos, aqueles que são capazes de pagar as mais altas locações, direcionam a forma e função arquitetônicas dos empreendimentos.

Por exemplo, o Conjunto Nacional, localizado ao lado do residencial de elite (burguesa) da cidade nos anos 1950 induziu a localização de empresas através de sua monumental escala. Um pouco mais tarde o pioneirismo dos empreendedores do CENESP ao instalar no remoto bairro do Morumbi um empreendimento de escritórios de grande escala, até hoje difícil de ser replicada, induzindo um novo vetor de crescimento.

- A manipulação do espaço urbano através dos interesses de uma elite dominante. Articulada relação entre o poder público e privado na criação de regiões que ocorrem a valorização urbana. O poder privado, através de empreendedores, constrói edifícios marcantes que atraem outros semelhantes e na sequência o poder público provê, de forma articulada, a infra-

estrutura, resultando na potencialização do valor da terra e dos empreendimentos ali erguidos.

Situação repetida ciclicamente a partir do final do século 19 notadamente com a substituição arquitetônica decorrente dos planos de alinhamento da rua XV de Novembro e imediações. Era vigente a ideologia do alinhamento das ruas para os bondes, resultando na calculada erradicação das fachadas em taipa dando lugar à alvenaria, mais típica para o ideário de urbanização europeu, valor social para a elite da época.

Mesmo mote aplicado no Plano de Avenidas de Prestes Maia, na década de 1950. Grandes oportunidades de valorização imobiliária propiciada pela substituição arquitetônica, ocorrida através da promoção do incremento da acessibilidade (do automóvel). Situação ocorrida analogamente com a implantação das linhas de bonde no centro pela canadense Light, tratados no capítulo 1.5: Os Transportes e a substituição arquitetônica.

- A partir da edificação de empreendimentos de grande escala, promove-se a “construção da localização”, isto é, ponto de destinação e desejo de permanência, e perpetuação do retorno do capital investido. Por exemplo, o CENESP que definiu um ponto orientador para um novo vetor localização de edifícios de escritórios, posteriormente preenchido por empreendimentos da avenida Luis Carlos Berrini, Chácara Santo Antonio e a própria marginal entre as pontes do Morumbi e Cidade Jardim.

A partir das características do projeto arquitetônico observam-se as influências da edificação erguida na microrregião urbana que se insere. Induz a criação do valor imobiliário no entorno e em si mesma,

especialmente quando é terminada. Promove uma nova qualidade “do lugar”. Nos megaempreendimentos torna-se um ponto focal de destino e desejo de ocupação.

Objetivo dos empreendedores.

- A relevância do projeto no sucesso dos empreendimentos comerciais de escritório.

A função do arquiteto, quando compreende que a “...”arquitetura como tal ser ela mesma uma arte com finalidade”, conforme claramente definiu Vilanova Artigas em 1984 sobre a função social do arquiteto<sup>30</sup>. A arte com finalidade de flexibilidade leva à permanência do valor econômico, medido através da constante ocupação, quando o espaço é bastante adaptável e acomoda bem a dinâmica de pós-ocupação durante diversos ciclos imobiliários.

Notadamente os projetos realizados como forma de investimento de capital são direcionados pelos seus empreendedores para a maior flexibilidade de uso, situação que mitiga o risco de vacâncias.

Por isso, o conceito acima é absolutamente preciso: arte, aquela que captura o desejo de ocupação por traduzir a modernidade, aliado à finalidade.

- As edificações analisadas permanecem vivas, ocupadas e recebem investimentos de manutenção e atualização porque possuem visibilidade, intocada e não sujeita à interferências urbanas ou de seus vizinhos. Vista eterna!

Fachada com partido arquitetônico imponente, tipologia formal limpa, clara volumetricamente e monumental. Por exemplo, conceito aplicado de lâmina horizontal e vertical nos três

---

<sup>30</sup> ARTIGAS, Rosa, LIRA, José Tavares Correia (organizadores). **Vilanova Artigas – Os Caminhos da Arquitetura**. São Paulo: Cosac Naify, 2004.

empreendimentos analisados na avenida Paulista. São incontestemente permanentes como marcos urbanos.

Imponência e visibilidade são valores imediatamente transferidos aos ocupantes corporativos que apreciam ser vistos externamente identificados na paisagem urbana e pela vista interna oferecida. Elementos intangíveis que reforçam o *status* de prestígio de suas empresas ali instaladas.

- O mercado responde aos bons projetos.

A alta ocupação é o índice de sucesso e permanência. Os edifícios analisados apresentam alto índice de ocupação que representa o desejo de profissionais, pequenas e grandes corporações.

Capturados pela forma imponente que possuem, chamando o olhar de quem passa e quem ocupa os andares. Recuperam-se mais rapidamente dos ciclos imobiliários que empreendimentos realizados por especuladores que visam apenas o sucesso da oportunidade de lançamento, conforme citado no capítulo 1.7. Símbolos da Arquitetura Comercial.

Os mais respeitados investidores buscam manter a atratividade pelo delicado balanço entre a arquitetura de exterior e a funcionalidade de interior. Ocupantes corporativos buscam inicialmente edifícios marcos da paisagem urbana, mas os mais atentos exigem empreendimentos que sejam flexíveis para adaptar-se sem grandes custos, às suas intermináveis mudanças de *layout*. Vale frisar que os marcos urbanos aqui entendidos são aqueles permanentes, passaram por vários ciclos. Não são aqueles marcos que foram condenados pela obsolescência estética e não sobreviveram tão ocupados porque seus ocupantes corporativos preferiram outros endereços.

Os empreendimentos que se mantiveram ocupados durante os diversos ciclos imobiliários apresentam essas características, como condição até pré-determinada no projeto inicial.

Nos edifícios mais contemporâneos, deixou de ser uma qualidade para ser uma premissa fundamental, monumentalidade e flexibilidade. Quando satisfeitas essas condições o mercado responde. A resposta é a ocupação alta e constante, por exemplo, a Torre Norte que, enquanto o mercado de alto padrão chegou a apresentar em 2004 aproximadamente 24% de vacância, a torre tinha 15%, em 2005, 13% e em 2006, 8%. Analogamente é o WTC que no mesmo período, 2004, possuía 8% de vacância, em 2005, 4%. Reagiram rapidamente absorvendo os espaços, assim que o mercado voltou com mais força na demanda. A ex-torre Bank Boston ficou pouquíssimos meses vaga no mercado e foi absorvida totalmente por um único ocupante corporativo.

Voltando no tempo, o Edifício 5ª Avenida segue sempre bem ocupado, ainda mais agora com novos vidros e caixilharia. O edifício de projeto do arquiteto Rino Levi, desenhado para abrigar um banco – Sul Americano, teve nos primeiros anos empresas do grupo Itaú, que não tardaram em tomar o prédio todo, ocupando 100% dos espaços. Nota-se que o banco preferiu o imóvel que comporta adaptações constantes de *layout* de interiores, facilmente implantáveis devido à tipologia do pavimento-tipo. O Conjunto Nacional, que recuperou a alta taxa de ocupação das primeiras décadas, fechou 2007 com 92% de ocupação, graças à exemplar administração que restaurou os sistemas prediais e de segurança e, possui grande atratividade, devido ao partido formal monumental imperturbável pelas construções posteriores no entorno. Partido formal de extraordinária visibilidade e planta funcional adaptável, desde conjuntos comerciais pequenos até áreas de 800 m<sup>2</sup> (além do residencial), são elementos que resultam em rápida resposta aos ciclos imobiliários, apresentando

melhores resultados de ocupação do que os empreendimentos concorrentes na mesma localização urbana, que não são monumentais e nem flexíveis.

#### 4. Síntese dos resultados obtidos

Baseados nos fatores permanentes encontrados nas edificações analisadas, várias delas interpretadas como marcos urbanos, foram apuradas motivações e repetições de soluções de projeto empregados com o foco na continuada ocupação e retorno do capital dos investidores.

- Capacidade de certos empreendedores em antecipar a dinâmica urbana, *ou até mesmo influenciá-la* diretamente, com foco na posterior valorização imobiliária e conseqüente elevação dos rendimentos da propriedade comercial.

A antecipação da valorização (ou desvalorização) imobiliária é ciência através da análise de comportamento dos vetores urbanos de crescimento somados às demandas de espaço das empresas, resultado da função da macroeconomia. São, nestes dados, fundamentais que os empreendedores concentrem sua atenção em obter a maior rentabilidade, entre o período de aquisição e o lançamento.

- Tipologia arquitetônica de interiores facilmente adaptáveis à dinâmica de ocupação ao longo dos ciclos imobiliários.

O flexível é eterno! Constatou-se que os projetos de maior simetria, limpeza formal, poucas colunas nas áreas de escritório ou bem espaçadas, projetado numa modulação específica, tornam-se mais adaptáveis aos

diversos tipos de ocupantes, com o passar dos ciclos imobiliários.

Observa-se que a arquitetura moderna paulistana, especialmente das décadas de 1950-60, através do seu partido com volumetrias distintas (onde se abrigam funções distintas também), apoiadas em pilotis, com espaços amplos, tem na maioria da sua produção edifícios altamente adaptáveis.

Congregam grande parte dos pressupostos mais atuais de projeto de arquitetura de sucesso comercial. Resulta em edifícios facilmente ocupados e tornam-se permanentes e facilmente integrados à memória urbana. O valor imobiliário é máximo quando a vista é eterna.

- Por que alguns edifícios se tornam admirados pela população e desejados pelas corporações? E os mais detestados!

Constatou-se que a visibilidade é um dos aspectos mais marcantes para a determinação da permanência urbana. Os empreendimentos que aproveitaram o lote de forma a se preservar das ocupações vizinhas mantêm-se mais atrativos, porque são mais visíveis.

O partido arquitetônico utilizado nos três edifícios da avenida Paulista, isto é, 5ª Avenida, Sul Americano e Conjunto Nacional, possuem o conceito de duas lâminas, uma horizontal voltada para o comércio acessível do nível da rua e a lâmina vertical, voltada para os ocupantes corporativos ou profissionais. Igualmente os empreendimentos desenvolvidos na avenida Nações Unidas, por exemplo o CENESP, o WTC, a Torre Norte e o Bank Boston, nunca serão obstruídos por outros desenvolvimentos, por estarem localizados na margem do rio Pinheiros, vistos por todos que trafegam na avenida e

também oferecendo visão de longo alcance para os ocupantes e visitantes como no caso do Conjunto Nacional, que possui 18 mil ocupantes, mas 30 são visitantes por dia.

Elementos de valor social que materializados em projetos monumentais, articuladamente com interesses econômicos de valorização imobiliária.

- Edifícios adaptáveis à dinâmica de ocupação e dos ciclos do mercado imobiliário - fundamento da permanência como forma de investimento.

Lições aprendidas através da observação da ocupação após o término da construção.

Configuração do pavimento-tipo para um ou mais ocupantes, dentro de malha de modulação.

Possibilidade de atualização de sistemas prediais com pequenos ajustes e sem grandes reformas. Novos equipamentos de ar-condicionado, facilidade para instalação de novos cabeamentos de energia e telecomunicações.

Atualização do sistema de caixilharia de fachada, preservando o partido arquitetônico.

Atualização estética de áreas comerciais instaladas em piso térreo ou no nível da entrada principal do edifício.

Aprender junto com os edifícios, eles nos ensinam. Se todos os arquitetos voltassem ou acompanhassem a forma de ocupação ocorrida em seus projetos, certamente teriam mais elementos que os ajudariam em outros empreendimentos.

- A função social do empreendedor imobiliário, construtor e arquiteto no contexto da produção arquitetônica de edifícios de escritórios.

Nas edificações analisadas observou-se a fundamental importância do empreendedor, muitas vezes representando os próprios interesses ou de investidores privados. Os mais emblemáticos empreendimentos urbanos são sua obra.

Contratam os arquitetos, consultores e construtores para a realização de um projeto de investimento. Nota-se que projeto arquitetônico é parte do “projeto de investimento”. Possuem uma postura de formar e gerenciar equipes, resolver quaisquer problemas, são orientadores de criação de resultados. Por exemplo José Tjurs, criador do Conjunto Nacional, conseguiu o feito de realizar uma obra comercial monumental num endereço predominantemente residencial (da elite). Contratou David Libeskind, jovem arquiteto que desenvolveu um projeto extraordinariamente flexível, em sintonia com os valores da arquitetura paulistana dos anos 1950, pureza formal, volumetria distinta que continha funções específicas, materiais de alta qualidade, modernas tecnologias. Fatores cruciais para um projeto que pode ser alterado no uso e, adaptado diversas vezes durante a obra sem alterar a forma arquitetônica. (de hotel para residências e escritórios)

Os arquitetos contribuem em uma parte de um processo articulado. São responsáveis por dar substância e forma a uma idéia pré-concebida de investimento. (o arquiteto pensa o espaço, transforma uma idéia, um conceito em espaço) Também são responsáveis em antecipar os resultados formais, estéticos, técnicos e

construtivos, e, sobretudo, conferem à edificação uma figura simbólica de representação de modernidade. Objeto construído que captura a atenção de ocupantes e se instalam na paisagem urbana e alguns no ideário coletivo. Por exemplo, o Conjunto Nacional tornou-se referência na avenida Paulista (e na cidade), assim como a Torre Norte e a Torre BankBoston, na avenida das Nações Unidas, tornaram-se referências de alguns paulistanos, ainda mais agora com a instalação da *ponte estaiada*, que dá mais visibilidade a essa centralidade urbana.

Por outro lado, constata-se que o processo de projeto é lapidar e, muitas vezes, os arquitetos aproveitam para ajustá-lo, enquanto a obra ainda não está totalmente terminada. Às vezes incentivados pelo próprio empreendedor que teve “uma nova idéia” sobre o uso de uma determinada área, criando novos desenhos e esquemas de ocupação. Criam intermináveis discussões com os construtores que esperam um projeto pronto e não têm tempo a perder com modificativos durante a obra, que atrasam o cronograma final, expondo-os a penalidades contratuais. Conflitos comuns em obras que podem resultar em prejuízo da qualidade do projeto.

Cabe observar a eventual sobreposição dos limites de atuação dos agentes, integrados num desenvolvimento imobiliário, muitas vezes pelo arquiteto que tem na sua formação uma postura centralizadora devido ao seu poder de “criação”. Relevante observar que, quando há maior equilíbrio entre os agentes, para a realização dos empreendimentos, eles se transformam em marcos urbanos.

- A importância dos estilos arquitetônicos, especialmente aqueles interessantes ao valor econômico de curto e longo prazo.

Os estilos arquitetônicos são ferramenta de atração de ocupantes, pensamento comum dentre incorporadores imobiliários, que direcionam ou permitem aos arquitetos criarem alguns resultados admiráveis e duráveis.

Há outros resultados que padecem da obsolescência estética - celebrados como novidades no tempo do seu lançamento e depois rejeitados como fruto de modismos, afetando totalmente o perfil da ocupação. Típica arquitetura comercial "de lançamento": Utiliza a forma arquitetônica sem foco no ocupante, mas apenas no projeto em si. Ocorrência do efeito "Arquitetura de Revista", aquela cuja aparência e formalismo são tratados com maior ênfase do que as necessidades reais dos ocupantes.

Detectou-se que os empreendimentos de escritório produzidos com simetria, equilíbrio formal, monumentalidade (e flexibilidade, materiais bons e alta tecnologia) são os mais bem ocupados. Revelam não apenas um gosto, mas contêm a capacidade de adaptação sem mudar a característica original do edifício, um valor apreciado por ocupantes corporativos.

Projetos fruto do modernismo possuem a característica de adaptabilidade dos seus elementos volumétricos, ao incorporar a "*...ênfase no volume e nas superfícies, regularidade e dependência da elegância dos materiais, da perfeição técnica e das proporções*" resultam em edifícios com alta ocupação corporativa.

O mesmo nem sempre ocorre com os edifícios erguidos com elementos do pós-modernismo dos anos 1980. Uso de elementos clássicos combinados em "montagem" com formatos nem sempre conectados, resultaram em projetos facilmente identificados na paisagem urbana com arcos que não sustentam

nenhuma estrutura, fachadas difíceis de serem limpas devido aos seus ângulos, entre outros equívocos, condenou alguns edifícios à baixa ocupação corporativa. Os estilos dos anos 1990 como o neomodernismo, neoclassicismo, dentre outras várias denominações, conseguiu em muitas vezes impressionar apenas pessoas erradas, isto é, aquelas que são os pedestres e não aqueles que vão realmente ocupar o edifício. Os arquitetos desta fase deram muita importância para o desenho das fachadas, resultando numa originalidade equivocada, baseada fortemente no poder imagético da arquitetura e pouco integrada com a dinâmica dos ocupantes.

São características que permitem distinguir claramente os edifícios permanentes e aqueles desenhados para lançamento e publicação em revistas de arquitetura. Muitos destes projetos possuem vazamentos insolúveis em telhados e fachadas, espaços perdidos com formas inúteis ou criando circulações sem pessoas.

Cautelosos com os riscos que os modismos trazem, os empreendedores optaram mais por elementos arquitetônicos do modernismo e do *neoclássico* em novos empreendimentos comerciais.

- Alta ocupação continuada é a resposta do sucesso do empreendimento.

Distinção entre os empreendedores preocupados em lançar o imóvel e realizar sua lucratividade ao término e aqueles que permanecem como investidores do empreendimento, resultam formas distintas de mentalidade de investimento.

Os primeiros orientam e empregam arquitetos para a produção de obras atrativas a ocupantes, os segundos orientam

o projeto para obter o maior valor econômico e ficar com a posse da propriedade por um período de tempo, além do lançamento. Estes últimos estudam detalhadamente o perfil da demanda e adicionam valor ao projeto através do emprego de materiais e tecnologias que representem ao ocupante, benefício traduzido em custos operacionais mais econômicos.

São interessados em manter os custos operacionais baixos, benefício altamente apreciado pelo ocupante corporativo, e orientam o projeto arquitetônico desde o seu início integrando profissionais e consultores para desenvolver o mais eficiente resultado. Estes empreendedores e investidores são os que mais investem em projetos e soluções arquitetônicas fundamentais e não cosméticas. Essa distinção determina os empreendimentos duráveis e que agregam o mais alto valor em materiais e técnicas construtivas e, alimentam um ciclo de consultores, engenheiros e arquitetos altamente especializados.

O sucesso dos seus empreendimentos é medido pela alta taxa de ocupação durante vários ciclos imobiliários. Podemos citar a Torre Norte, desenvolvida pela associação da empresa americana Tishman Speyer e Construtora Método com fundos do Fundo de Pensão da Caixa Econômica Federal – FUNCEF. Desenvolveram o projeto da Torre considerando cuidadosamente o perfil da demanda, contrataram os mais renomados arquitetos e consultores e incluíram na fase de projeto, as premissas de manutenção. Resultou num projeto eficiente, flexível, atrativo ao ocupante *de primeira linha*. A resposta do mercado foi a alta ocupação, mesmo durante os picos baixos do ciclo do mercado imobiliário de escritórios. A proprietária FUNCEF, em face do sucesso do empreendimento, tornou a Torre Norte em um Fundo de Investimento Imobiliário.

O sucesso do empreendimento se mede pela ocupação continuada e rápida reação em cenários de excesso de oferta.

Os empreendedores e investidores motivados pela constante lucratividade promovem a substituição arquitetônica nas regiões onde se encontram as centralidades, percebem o seu adensamento e verticalização e ficam atentos a outras centralidades que possam surgir para especular. Por exemplo, o ciclo da avenida Faria Lima, sucedeu para a região da avenida Nações Unidas, e atualmente onde se encontra a “nova” avenida Faria Lima, no entroncamento com a avenida Juscelino Kubitscheck, encontra ali a maior concentração, verticalização e valores de locação.

- O valor econômico na forma e função arquitetônicas.

A manipulação dos agentes investidores na forma e função arquitetônicas é representada pelo desejo de atração que orienta os projetos para captarem a atenção sobre si. Existem dois tipos de investidores, o primeiro é aquele que desenvolve o projeto para vender as unidades e sair do negócio. Contratam arquitetos e dirigem o projeto para a maior possibilidade de serem elementos marcantes na paisagem urbana, especialmente no momento do lançamento.

O segundo tipo é aquele investidor que permanece no empreendimento após o lançamento como investidor em algum grau de participação. Visam a maior renda e beneficiar-se da futura valorização imobiliária que induzem na microrregião que se encontram. Buscam atingir a meta da máxima capacidade do empreendimento produzir renda, isto é, máximo valor econômico. Este agente é o mais atento aos ciclos imobiliários e estará interessado em orientar um projeto não só atraente formalmente, como também flexível para os seus ocupantes. Resulta em empreendimentos feitos para

atender às sempre mutantes necessidades dos ocupantes corporativos ou mesmo de empresas menores, de serviços, por exemplo. A manipulação vem do desejo da constante alta ocupação durante os diversos ciclos imobiliários e, sobretudo, poder ganhar financeiramente com eles.

Alta ocupação é a resposta, até porque com ela vem sempre a boa administração predial que contribui decisivamente para a manutenção do valor imobiliário. A constatação encontrada é: Arte com finalidade! (econômica). Projetos simétricos, esteticamente limpos, modulares, se mostram adaptativos às necessidades de ocupação corporativas e em geral com um fator humano e social, isto é, sempre dinâmicos. A flexibilidade é a chave para o permanente.

Empreendimentos de sucesso são medidos quando excedem os primeiros anos, quando são novidade e atravessam diversos ciclos imobiliários sempre ocupados. Nos baixos ciclos se recuperam logo de longas vacâncias. São desejados por empresas e ocupantes de modo geral, possuem capacidade de atualização tecnológica sem desconfigurar suas características arquitetônicas já conhecidas, são duráveis.

Na sociedade capitalista torna-se vernacular a demanda para a produção arquitetônica de resultado econômico continuado, isto é, a articulação entre a forma e função e valor econômico em constante demanda, passa a ser relevante no treinamento de arquitetos e investidores.

**Esse trabalho** pretende ilustrar as articulações existentes na manipulação da forma e função arquitetônicas com benefício ao maior valor econômico nos investimentos em edifícios de escritórios. Os projetos realizados, aqui analisados, compõem uma pequena parcela que procura fundamentar a tese proposta e explorar de forma mais interrogativa a função social dos investidores, empreendedores e do arquiteto no contexto da produção de edifícios de escritórios. Serve de sinal para nós arquitetos compreendermos nossa relevante contribuição no processo que exige um domínio dos aspectos estéticos, técnicos em mesmo nível de atenção aos elementos motivadores dos que nos contratam para produzir obras de arte com funcionalidade. Funcionalidade à prova do tempo, adaptáveis às necessidades humanas e empresariais sem prejudicar ou desfigurar o projeto inicial. Quando mais duráveis, representam não só o sucesso do empreendimento, mas a consagração do arquiteto autor.

O tema aqui é vasto e esse trabalho pretende abrir uma janela de visita a um tema pouco explorado academicamente. Usualmente as grades de aula que incluem desde o urbanismo até o projeto, desenvolvem a percepção posterior da cidade e das edificações “como eles são”, mas pouco se diz sobre quais são as motivações dos empresários e empreendedores, públicos ou privados que decidiram e influenciaram o traçado das cidades, a espelho dos valores sociais vigentes e na produção arquitetônica contratada. Às vezes nota-se uma aversão ao tema “especulação imobiliária” como aquela que promove a indiscriminada substituição arquitetônica e da memória urbana em prol de empreendimentos

desenhados para lançamentos instantâneos. A especulação imobiliária não é um agente vilão que massacra a arquitetura inteligente como podem pensar alguns. Especular significa antecipar os lucros, portanto, antecipar as tendências e também as formas de projeto visando a mais rápida absorção e ocupação.

Cabe lembrar que empreendimentos instantâneos e permanentes são desenhados pela mesma profissão: arquitetos. Compreender as articulações entre as motivações daqueles que contratam os seus serviços e poder contribuir evitando a materialização de idéias equivocadas, faz parte das reflexões apresentadas na síntese dos resultados obtidos.

Este trabalho pretende seguir posteriormente, no formato de pós doutorado, explorando as articulações e eventualmente como instrumentos orientadores para futuros projetos.



## 5. Referências bibliográficas

ABALOS, Inaki; HERREROS, Juan. **Técnica y Arquitectura en la Ciudad Contemporánea**. Madri: Ed. Nerea, 1992.

ARTIGAS, Rosa; LIRA, José Tavares Correia (organizadores). **Vilanova Artigas – Os Caminhos da Arquitetura**. São Paulo: Cosac & Naify, 2004.

BORGES, Eduardo Fares. **São Paulo e as Origens dos Arranha-céus**. São Paulo: RG Editores, 1999.

BOVESPA. **Uma História Centenária**, 1989. (Livro comemorativo dos 100 anos da BOVESPA, edição privada.)

BRAND, Steward. **How Buildings Learn**. USA: Penguin Books, 1995.

BRASIL, Luciana Tombi. **David Libeskind**. São Paulo: EDUSP, 2007.

CALDEIRA, Jorge. Mauá. **O empresário do Império**. São Paulo: Cia. das Letras, 1995

CARVALHO, Maria Cristina Wolf de. **Ramos de Azevedo**. São Paulo: EDUSP, 2000.

CHAUÍ, Marilena. **O que é Ideologia**. São Paulo: Brasiliense, 2004.

CLARK, W.C.; KINGSTON, J.L. **The Skyscraper: A Study in the Economic Height of Modern Office Buildings**. USA, Nova York: American Institute of Steel Construction Inc., p 17, 1930.

CONDURU, Roberto. **Vital Brasil**. São Paulo: Cosac & Naify, 2000.

DEAK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (organizadores). **O processo de Urbanização do Brasil**. São Paulo: EDUSP, 2004.

DUPRE, Judith. **Skyscrapers**. USA: Blackdog & Levental Publishers, 1995.

ELETROPAULO. **Cidade da Light 1899-1930**. Departamento do Patrimônio Histórico/Eletropaulo, São Paulo, 1990.

FERGUSON, Naill. **The House of Rothschild**. Nova York: Penguin Books, 1998.

FERNANDES, Florestan. **Capitalismo dependente e classes sociais na América Latina**. Rio de Janeiro: Ed. Zahar, 1973.

FERREIRA, Alcides. **Citibank no Brasil, 85 anos de história**. São Paulo: Ed. Cultura Associados, 2000.

FIORIN, Evandro. **São Paulo - As marginais do rio Pinheiros e os megaprojetos arquitetônicos do capital financeiro - tempos de globalização**. São Carlos/SP. 2003. Dissertação (Mestrado do Departamento de Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, São Carlos/SP, 2003.

FIX, Mariana. **São Paulo Cidade Global**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2007.

FUJIOKA, Paulo Yassuhide. **Edifício Itália e a arquitetura dos edifícios de escritórios em São Paulo**. São Paulo. 1996.

Dissertação (Mestrado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, São Paulo, 1996.

HEINZ, Thomas A. **The Vision of Frank Lloyd Wright**. USA: Chartell Books, 2002.

HOMER, Hoyt. **The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities**. USA: Scholarly Printer, 1972.

IACocca, Angelo. **A Conquista da Paulista: Conjunto Nacional**. São Paulo: Ed. Peirópolis, 1998.

IRIGOYEN, Adriana. **Wright e Artigas: Duas Viagens**. São Paulo: Ateliê Editorial, 2002.

KAMITA, João Massao. **Vilanova Artigas**. São Paulo: Cosac & Naify, 2000.

Langenbuch, Juergen Richard. **A estruturação da Grande São Paulo: estudo de geografia urbana**. Rio de Janeiro. 1971. Tese (Doutorado) - Instituto Brasileiro de Geografia, Departamento de Documentação e Divulgação Geográfica e Cartográfica, 354 p.; (Biblioteca Geográfica Brasileira. Série A: Livros, publicação: n. 26). Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras de Rio Claro, da Universidade de Campinas.

LOGAN, John; MOLOTOCH, Harvey. **Urban Fortunes: The Political Economy of Place**. USA: Distinguished Scholarly Publication Award, 1990.

MALTA CAMPOS, Cândido. **Os Rumos da Cidade – Urbanismo e Modernização em São Paulo**. São Paulo: Ed. Senac, 2002.

MARCOVITCH, Jacques. **Pioneiros e Empreendedores**. São Paulo: EDUSP, 2003.

MORSE, Richard M. **Formação Histórica de São Paulo. De Comunidade a Metrópole**. São Paulo: Ed. Difel, 1970.

NACLÉRIO HOMEM, Maria Cecília. **O Prédio Martinelli e sua História**. São Paulo: Pró Editores, 1984.

PINI, Sandra Maria Alaga. **Arquitetura comercial e contexto, um estudo de caso: o Conjunto Nacional**. São Paulo. 2000.

Dissertação (Mestrado em Estruturas Ambientais Urbanas) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, São Paulo, 2000.

SCHIFFER, Sueli Ramos. **As Políticas Nacionais e a transformação do Espaço Paulista**. São Paulo. 1989. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. São Paulo, 1989.

SCULLY JR., Vincent. **Arquitetura Moderna**. São Paulo: Cosac & Naify Edições, 2002.

SIMÕES JUNIOR, José Geraldo. **Anhangabaú, História e Urbanismo**. São Paulo: Ed. Senac/Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2004.

SHULTZ, Earle; SIMMONS, Walter. **Offices in the Sky**. USA: Bobbs-Merrill, 1959.

TOLEDO, Benedito L. **Prestes Maia e as Origens do Urbanismo Moderno de São Paulo**. São Paulo: Empresa das Artes, 1996.

UNDERWOOD, DAVID. **Oscar Niemeyer e o Modernismo de Formas Livres no Brasil**. São Paulo: Cosac & Naify. 1994.

VILLAÇA, Flavio. **Estrutura Territorial da MetrÓpole Brasileira**. São Paulo. 1978. Tese (Doutorado do Departamento de Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da USP. São Paulo, 1978.

\_\_\_\_\_. **O Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo: AMPUB Comercial /FAPESP, 2001.

WHITE, John R. **The Office Building from Concept to Investment Reality**. USA: Counselors of Real Estate, the Appraisal Institute and Society of Industrial and Office Realtors, 1993.

WILLIS, Carol, **Form Follows Finance**. Nova York: Princetown Architectural Press, 1995.

## 6. Índice de Ilustrações

Ilustração 1 – Estação da Luz, 1902. Assentamento de trilhos de bonde entre as ruas dos Imigrantes e Florêncio de Abreu .....	23
Ilustração 2 – Viaduto Santa Ifigênia e ao fundo a Igreja de Santa Ifigênia, 1913 .....	28
Ilustração 3 – Foto feita do mosteiro de São Bento, na direção Oeste, em 1913. Observe as casas simples abaixo do viaduto .....	28
Ilustração 4 - Largo de São Bento, 1920. No primeiro plano o prédio da Companhia Paulista de Estradas de Ferro. Note como a cidade fica “horizontal” com o viaduto ligando o outro lado do vale. Foto: – Gaensly – Instituto Moreira Sales .....	29
Ilustração 5 –Projeto da Diretoria de Obras Municipais para o novo vale do Anhangabaú, 1910 .....	30
Ilustração 6 - Planta que revela o maior proprietário de terras no vale: Conde Prates, 1913....	30
Ilustração 7 – Jardins do Anhangabaú (c.1925). Edifício Sampaio Moreira ao lado dos palacetes Prates. 1925. Foto: Gaensly .....	32
Ilustração 8 – Assentamento de trilhos de bonde na ladeira São José (rua Libero Badaró), 1900.....	34
Ilustração 9 – Avenida Europa c 1930. Foto: Gaensly.....	36
Ilustração 10 – Rua Maranhão, 1911. Foto: Gaensly .....	36
Ilustração 11 – Bairro do Ipiranga, 1904 .....	38
Ilustração 12 – Planta Geral de São Paulo, 1907. Acervo da Fundação Patrimônio História da Energia de São Paulo .....	39
Ilustração 13 - Planta Geral de São Paulo, 1920. Acervo da Fundação Patrimônio História da Energia de São Paulo .....	40
Ilustração 14 – Foto feita da esquina da rua Líbero Badaró em sentido da avenida São João, durante as obras de alargamento e remodelação, 1915 .....	42
Ilustração 15 - Foto feita na mesma posição da anterior em 1927. À esquerda o prédio da Delegacia Fiscal e à direita o edifício do Correio em construção .....	43
Ilustração 16 – Mesma posição em 1930 .....	43
Ilustração 17 - Aumento de Portas. Acervo do Arquivo Municipal Washington Luiz.....	45
Ilustração 18 - The Park Row Building c. 1912. Por nove anos esse prédio construído em 1899 foi o mais alto de Nova York .....	50
Ilustração 19 - Fuller (Flatiron) Building, 1902 .....	51
Ilustração 20 - Singer Building, 1908. Edifício e detalhes do <i>lobby</i> .....	51
Ilustração 21 - Woolworth Building – mais alto do mundo entre 1913-1930 - 241 metros. 55 andares.....	52
Ilustração 22 - Masonic Temple Buidilng - cartão postal de 1909 .....	53
Ilustração 23 - O desenho da esquerda é do Edifício Guinle (1913, 7 andares) e assim foi construído e lá está e, a foto da direita é do Edifício Sampaio Moreira (1924, 13 andares).....	56
Ilustração 24 - Estudos preliminares do prédio Martinelli, 1923 e a construção final em 1930.	58

Ilustração 25 - Equitable Building, 1915.....	62
Ilustração 26 - Atualmente escritórios da SPTrans, 2008.....	80
Ilustração 27 – Folheto de propaganda do Banco Alemão.....	82
Ilustração 28 - Deutschland Bank. Acervo Museu Paulista USP, 1897.....	83
Ilustração 29 - Farmers and Mechanics Bank.....	84
Ilustração 30 - Sede Banco, c.1920 .....	85
Ilustração 31- Representação comercial do Banco. Fonte: Câmara Brasil Alemanha.....	86
Ilustração 32 – Planta pavimento térreo. Rua XV de Novembro, 268 .....	87
Ilustração 33 – Corte – Rua XV de Novembro, 268.....	89
Ilustração 34 - Imponente e eterna fachada BM&F, após reforma do Citibank sobre o projeto original de Ramos de Azevedo. Foto: Cristiano Mascaro.....	93
Ilustração 35 - Projeto do National City Bank, que envolvia reforma sobre o projeto original de Ramos de Azevedo. Arquivo Citibank.....	97
Ilustração 36 - Foto, 1911, do edifício antes da reforma de fachada realizada pelo National City Bank .....	97
Ilustração 37 - Vista do National City Bank, c. 1940. Arquivo Citibank .....	97
Ilustração 38 - Lobby e hall de andar inferior. Ilustrações de Roberto Kohn.....	100
Ilustração 39 - Fachada preservada, oculta novo edifício construído entre 1996-2001, quase um século após a construção do Palacete ao lado. Ilustrações de Roberto Kohn.....	101
Ilustração 40 - Planta do 6º pavimento atual. Prevaleceu o conceito de núcleo de serviços e acessos, nas periferias as escadas e <i>shafts</i> de sistemas prediais adicionais. Projeto: Julio Neves Arquitetos .....	102
Ilustração 41 - Corte do edifício, à esquerda a entrada pela praça Antonio Prado. Projeto: Julio Neves Arquitetos .....	103
Ilustração 42 - Perspectiva do Palacete integrado harmonicamente com o novo edifício vizinho .....	106
Ilustração 43 - 2007. Condomínio Conjunto Nacional. Lâminas horizontal (comercial) e vertical (escritórios e residencial) .....	112
Ilustração 44 - Escada de acesso ao terraço superior. Foto: Pedro Kok .....	114
Ilustração 45 - Convidativa entrada pela alameda Santos, cujo ponto focal são as lojas no interior, realçadas pelas linhas dos brises de concreto do pavimento acima, que evitam elementos distrativos para os transeuntes. Foto: Pedro Kok .....	115
Ilustração 46 - Vista da fachada da avenida Paulista. Linhas retas se repetem pela fachada da lâmina vertical e em escala ‘menor’ nos brises de concreto na lâmina horizontal do empreendimento. Foto: Antonio Carlos Castejón .....	116
Ilustração 47 - Vista da fachada avenida Paulista – Vista das áreas do terraço-jardim, e do antigo salão de festas Fasano. Volumes apoiados por pilotis, conferem leveza aos volumes através do jogo de cheio e vazio, também empregado nos brises abaixo. Foto: Renata Marchand.....	116

Ilustração 48 – Planta esquemática do pavimento-tipo do 14 <sup>o</sup> ao 23 <sup>o</sup> andar. À esquerda o Horsa 2 com escritórios maiores, no meio o Horsa 1 com pequenos conjuntos e à direita 2 apartamentos por andar .....	117
Ilustração 49 – Dois blocos que compõem parte do pavimento-tipo. Acima Horsa 2 grandes conjuntos e abaixo Horsa 1 salas comerciais de aproximadamente 40 m <sup>2</sup> de área (privativa e comum).....	118
Ilustração 50 - Parte da lage-tipo: Residencial Guayupιά, com dois apartamentos por andar - 180 m <sup>2</sup> e 250 m <sup>2</sup> .....	119
Ilustração 51- Corte esquemático de pavimento-tipo.....	120
Ilustração 52 – 2009 - Edifício Luis de Moraes Barros - condomínio Sul Americano.....	127
Ilustração 53 – Vista do edifício em 1963 – Apesar da foto estar rabiscada nas bordas devido a enquadramento de diagramação, é interessante observar a escala do edifício e as construções existentes no momento de conclusão. - Acervo digital Rino Levi – FAU PUC Campinas.....	128
Ilustração 54 - Fachada avenida Paulista – 1963. Acervo digital Rino Levi – FAU PUC Campinas .....	130
Ilustração 55 - Vista do pavimento térreo. Painel de Burle Marx na parede que oculta a área inicialmente projetada para “IBM Room”. Acervo digital Rino Levi – FAU PUC Campinas.....	131
Ilustração 56 - Corte esquemático original, 1963. Nota-se do lado direito o mezanino projetado para as instalações de tecnologia, ocultado pelo painel artístico visto no térreo, apresentado na foto (ilustração 56). Acervo digital Rino Levi – FAU PUC Campinas.....	131
Ilustração 57 – 1963 - Acervo digital Rino Levi – FAU PUC Campinas.....	132
Ilustração 58 - Pavimento térreo e mezanino em 1963. Acervo Digital Rino Levi - FAU PUC Campinas .....	133
Ilustração 59 – Detalhe do sistema de fachadas e planta pavimento-tipo do edifício em 1963. Acervo digital Rino Levi – FAU PUC Campinas.....	134
Ilustração 60 - Vistas externas. Acervo digital Rino Levi – FAU PUC Campinas.....	135
Ilustração 61 – Vista do edifício, em 1963, pela avenida Paulista. Acervo digital Rino Levi – FAU PUC Campinas .....	136
Ilustração 62 - Pormenor da planta do pavimento-tipo, datada de 1961 Acervo digital Rino Levi – FAU PUC Campinas. Observa-se a área entre pilares circulares e os sanitários aproveitadas posteriormente para colocação de sistema de ar-condicionado central e criação de <i>shaft</i> no sanitário feminino .....	138
Ilustração 63 - Pormenor da planta do pavimento, em 2005, observa-se apenas o acréscimo da área para equipamento de ar-condicionado conforme indicado em amarelo.....	138
Ilustração 64 – Pavimento tipo .....	139
Ilustração 65 - Edifício em 2009.....	143
Ilustração 66 - Vista externa, 1960. ....	145
Ilustração 67 - Fotomontagem, 1959. ....	146
Ilustração 68 - Corte esquemático do projeto original de 1959. ....	146
Ilustração 69 - Pavimento Tipo.....	148

Ilustração 70 - Planta do pavimento tipo, projeto original com as divisões por conjuntos de escritórios. ....	149
Ilustração 71 - Corte esquemático do primeiro e segundo andares. ....	150
Ilustração 72 - CENESP 2009.....	163
Ilustração 73 - vista interna do pavimento tipo.....	166
Ilustração 74 - Planta do pavimento tipo com malha de forro na modulação 1.25 x 1.25 m....	167
Ilustração 75 – modulação 1.25 x1.25m da grade de piso para comunicação de elétrica e telecomunicações.....	168