

UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE

A VERTICALIZAÇÃO EM SÃO PAULO, DE 1980 a 2011:
CONCENTRAÇÃO E DISPERSÃO

São Paulo
2012

UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE

GUILHERME GAGLIOTTI

**A VERTICALIZAÇÃO EM SÃO PAULO, DE 1980 a 2011:
CONCENTRAÇÃO E DISPERSÃO**

**Dissertação de Mestrado apresentado à
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da
Universidade Presbiteriana Mackenzie.**

Orientadora: Nadia Somekh

São Paulo
2012

G135vGagliotti, Guilherme

A verticalização em São Paulo, de 1980 a 2011:
concentração e dispersão. / Guilherme Gagliotti– 2013.
139 f. : il. ; 30cm.

Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) -
Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2013.
Bibliografia: f. 81-83.

1. Verticalização. 2. Legislação. 3. Arquitetura.I. Título.

CDD 724.981

A VERTICALIZAÇÃO EM SÃO PAULO, DE 1980 a 2011:
CONCENTRAÇÃO E DISPERSÃO

**Dissertação de Mestrado apresentado à
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da
Universidade Presbiteriana Mackenzie.**

Aprovado em 22 de fevereiro de 2013

BANCA EXAMINADORA

Prof^a. Dr^a Nadia Somekh

Prof. Dr. Antônio Cláudio Pinto da Fonseca

Prof. Dr. Flávio Villaça

AGRADECIMENTOS

Agradeço em primeiro lugar, à minha orientadora Professora Doutora Nadia Somekh pelo estímulo constante, pelo apoio teórico e pelos conselhos sem os quais este trabalho não seria possível.

Agradeço também os Professores Doutores Flávio Villaça e Antônio Claudio Pinto da Fonseca pelas contribuições e experiências fornecidas na banca de qualificação dessa dissertação.

Ao Departamento de Controle de Uso de Imóveis – CONTRU – que permitiu o acesso aos dados utilizados nessa pesquisa.

Ao SECOVI – SP, através do Sr. Claudio Bernardes, que discutiu as tendências da verticalização e os rumos da cidade de São Paulo.

Agradeço à minha esposa Debora, pela compreensão e dedicação durante os dois anos de pesquisa.

E por fim, agradeço à Deus pela oportunidade de realizar este trabalho com saúde.

RESUMO

Esta dissertação foi desenvolvida a partir da Pesquisa sobre Verticalização de São Paulo apontando, principalmente sua quantificação e espacialização. A verticalização em si não é um problema, mas a forma que vem assumindo sim: condomínios fechados e transbordamento metropolitano. A periodização do trabalho foi proposta a partir da análise e estabelecimento de marcos significativos nas intervenções do Estado. Além disso, o trabalho coloca a seguinte pergunta: será que o processo de verticalização da cidade de São Paulo conseguiu produzir uma cidade mais compacta, densa e socialmente justa?

Palavras-chave: verticalização, legislação, concentração e dispersão.

ABSTRACT

This work was developed from research on verticalization São Paulo pointing, especially its quantification and spatialization. The uprighting itself is not problem, but so is assuming yes; gated communities and metropolitan overflow. The periodization of work was proposed based on the analysis and establishment of significant milestones in the intervention. Moreover, the work raises the following question: does the process of uprighting the city of São Paulo city could produce a more compact, dense and socially just?

Keyword: verticalization, legislation, concentration and dispersion.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.	2
1 - ANTECEDENTES.	8
2 - DA VERTICALIZAÇÃO PÓS-ZONEAMENTO AO FIM DO BNH (1980/1986).	27
2.1 - Dos Reflexos da Crise do Petróleo ao Plano Cruzado.....	34
2.2 - O Fim do BNH.....	36
3 - A VERTICALIZAÇÃO DOS PLANOS ECONÔMICOS (1987/1993).	38
3.1 - Os Planos Econômicos; “Bresser”, “Feijão com Arroz”, “Verão” e “Collor”.	45
3.2 - Sistemas de Autofinanciamentos e Consórcios.....	47
4 - A VERTICALIZAÇÃO DAS OPERAÇÕES URBANAS (1994/2000).	51
4.1 - O Plano Real.	57
4.2 - As Operações Urbanas.	60
5 - A VERTICALIZAÇÃO METROPOLITANA (2001/2011).	64
5.1 - Regulamentação da Lei n° 13.885/04 – A Nova Lei de Zoneamento da Cidade.	73
5.2 - Da Crise Financeira Mundial à Reestruturação do Mercado Imobiliário.....	76
CONSIDERAÇÕES FINAIS.	78
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.	81
ENTREVISTAS, INSTITUTOS, PERÍODICOS E SITES.	82
ANEXO I.	84

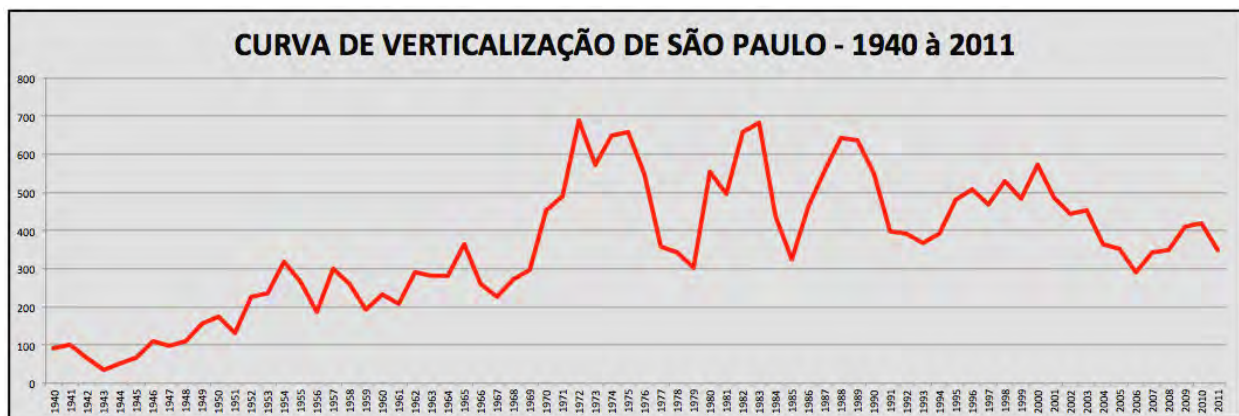
INTRODUÇÃO.

O nosso interesse em estudar o desenvolvimento da cidade, no âmbito urbanístico e arquitetônico, vem da experiência profissional adquirida em incorporadoras imobiliárias de São Paulo. A atividade de prospecção de terrenos e imóveis para a incorporação de edifícios residenciais e comerciais, estimulou a necessidade de entendimento de como a verticalização se desenvolveu na cidade de São Paulo.

A verticalização é uma das marcas da cidade, é o resultado do processo de planejamento, produção e apropriação dos espaços urbanos, seja por iniciativa pública ou privada. Por isso, compreender quais são as relações econômicas, administrativas, sociais, tecnológicas, legislativas e dos planos urbanos que a geraram, é de extrema importância para a reformulação das políticas públicas de desenvolvimento da cidade.

Figura 1

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO NÚMERO DE EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS AO ANO – 1940 a 2011.



Fonte: 1940 à 1979 - Somekh, Nadia. **A (des)verticalização de São Paulo**. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987.

1980 à 2011 - Controle de Uso de Imóveis – CONTRU 5, elaborado pelo autor.

O objetivo da dissertação é apresentar o panorama da verticalização da cidade de São Paulo entre 1980 e 2011 e então, contribuir na reformulação das políticas públicas de desenvolvimento da cidade e o entendimento daqueles que atuam, de uma forma ou de outra, na produção da cidade. Além disso, a pesquisa pretende complementar o conhecimento sobre o tema “verticalização”, disponível na dissertação de mestrado apresentada em 1987 pela Prof^a. Dr^a. Nadia Somekh à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, cujo título é **A (des)verticalização de São Paulo**.

A pesquisa de SOMEKH (1987) aponta um duplo processo de concentração e expansão da verticalização até o ano de 1979. Nossa pesquisa pretende responder; se a verticalização de São Paulo, entre 1980 e 2011, impulsionada pelas Operações Urbanas e pela outorga do direito de construir, conseguiu produzir uma cidade mais densa?

Nossa premissa inicial é que a verticalização não conseguiu produzir uma cidade mais densa, principalmente pela prioridade dada ao sistema de transporte individual, pela redução dos coeficientes de aproveitamento da legislação e pelos métodos construtivos das edificações.

Para descrever a verticalização urbana, elaboramos um levantamento dos edifícios aprovados no cadastro de elevadores do Departamento de Controle do Uso de Imóveis - CONTRU. O cadastro é uma base de dados que registra desde 1920, ano a ano em uma lista manuscrita, todas as edificações que possuem elevadores na cidade de São Paulo.

A partir do levantamento dos edifícios na cidade, estabelecemos uma amostra de dez por cento do número total, que mapeados apontaram a localização da verticalização de São Paulo. A partir do levantamento de dados e do mapeamento, propomos traçar um paralelo com as condições políticas, econômicas, tecnológicas e sociais que, no nosso entender, podem estar relacionadas com o crescimento vertical de São Paulo. Como continuidade ao trabalho de SOMEKH (1987), usamos a estratégia de descrever os antecedentes da pesquisa e propomos uma periodização subsequente desenvolvida em 5 capítulos.

No primeiro capítulo discorremos sobre os antecedentes da pesquisa, demos uma visão geral do que havia sido construído antes de 1980, período que inicia essa pesquisa, e quais foram os fatores que nortearam a produção da verticalidade em São Paulo.

O segundo capítulo da dissertação, *Da Verticalização Pós-Zoneamento ao Fim do BNH*, compreende o primeiro período da nossa pesquisa, entre 1980 e 1986. Abordamos e expomos os desafios, basicamente econômicos, enfrentados durante o processo de verticalização da cidade nos primeiros anos da década de 80. Como

veremos a seguir, o ritmo de verticalização foi influenciado pela crise do petróleo, pelo plano cruzado e o fim dos financiamentos do Banco Nacional da Habitação.

O terceiro capítulo, *A Verticalização dos Planos Econômicos*, apresenta o segundo período estudado, entre os anos de 1987 e 1993. Descreve a verticalização em tempos de recessão econômica, de alta da inflação e a série de planos econômicos fracassados que, de certa forma, refletiam o cenário político da época. O período também foi marcado pelas alternativas adotadas por construtores e incorporadores para financiar seus compradores, assumindo então, o papel de instituição bancária.

O quarto capítulo, *A Verticalização das Operações Urbanas*, descreve o terceiro período da nossa pesquisa, entre 1994 e 2000. O terceiro período se inicia concomitante ao Plano Real, que surge como uma esperança no combate à inflação, a retomada no crescimento da economia, da renda do trabalhador e da oferta de trabalho. Este período também marca o início do Plano Nacional da Habitação em 1996 e a disseminação das Operações Urbanas no município de São Paulo.

O quinto capítulo, *A Verticalização Metropolitana*, o quarto e último período estudado na nossa pesquisa, inicia-se em 2001 e vai até o ano de 2011. O período foi marcado pela regulamentação de um novo Plano Diretor em 2004, Lei nº 13.885/04, pela crise econômica mundial, por incertezas do ponto de vista financeiro e, conseqüentemente, pela redução dos investimentos em todos os setores da economia, mas principalmente no mercado imobiliário, o setor mais relevante para nossa pesquisa. Além disso, neste capítulo tentaremos comprovar a partir de dados empíricos que o ritmo de verticalização na Região Metropolitana ultrapassou entre 2001 e 2011, percentualmente, o ritmo de verticalização da capital.

A palavra verticalização está correlacionada ao aparecimento de edifícios altos de uma cidade. Segundo SOMEKH (1987), a verticalização é o resultado da multiplicação do solo urbano, impulsionada pela utilização do elevador. “A verticalidade está associada ao aproveitamento intensivo do solo urbano e ao padrão de desenvolvimento tecnológico do século XX.” (SOMEKH, 1987, p.20).

Um ponto relevante acerca da verticalização é o desenvolvimento do capital, segundo MASCARÓ (1978), “a produção de edifícios numa região apresenta forte vinculação

com o seu processo de desenvolvimento econômico, uma vez que este se apoia numa determinada intervenção no espaço físico para adaptá-lo às necessidades de tal processo.” MASCARÓ (1978, p. 9). Ainda sobre a questão capitalista da verticalização, e traçando um paralelo com as ideias de HARVEY (1992), podemos dizer que a verticalização é a reprodução/multiplicação do espaço urbano, é a transformação da terra em capital, o capital simbólico (HARVEY, 1992, p. 68).

A vinculação proposta por MASCARÓ, ou seja, desenvolvimento econômico e a produção de edifícios, nos permite sugerir outras vinculações com outros fatores que influem no processo de verticalização das cidades, como por exemplo, a questão tecnológica. De acordo com GOLDBERGER (1989), a verticalização só foi possível pelo avanço da tecnologia nos Estados Unidos; o aço na estrutura do edifício e o elevador no transporte vertical (GOLDBERGER, 1989, p.24).

Segundo SOMEKH (1987), a verticalização tem origem nos Estados Unidos e está agregada às particularidades da formação das cidades americanas e ao desenvolvimento capitalista. Alguns fatores podem explicar o surgimento da verticalização; a alta concentração urbana, o aumento da divisão do trabalho e do setor terciário, especialização funcional de áreas, altos preços fundiários e o liberalismo da legislação.¹

As hipóteses explicativas do surgimento da verticalização em São Paulo passam pelo campo da produção da habitação. Segundo SOMEKH (1987), a produção da habitação esta inserida no modo de produção capitalista, ela obedece às mesmas condições inerentes à produção de qualquer mercadoria, no entanto, possuem duas características distintas já explicitadas por TOPALOV (1979), que se constituem em barreiras ao desenvolvimento do capital. A primeira se refere ao longo período de rotação e a segunda, à necessidade de uma base fundiária para o seu desenvolvimento (TOPALOV, 1979, p.53 apud SOMEKH, 1987, p. 40).

TOPALOV (1979) sugere considerarmos a cidade como um produto, como o resultado de um processo de produção, e não somente como objeto de consumo e simbólico;

¹ SOMEKH, Nadia. *A (des)verticalização de São Paulo*. 1987. 214 p. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987. p.11.

“a cidade constitui uma forma de socialização capitalista das forças produtivas. Ela mesma é o resultado da divisão social do trabalho e é uma forma desenvolvida da cooperação entre unidades de produção. Em outros termos, para o capital, o valor da cidade reside no fato de que é uma força produtiva, porque concentra as condições gerais da produção capitalista”.²

Uma das principais questões urbana é a do preço da terra e o uso do solo urbano. O preço da terra é o elemento responsável pelo estabelecimento do espaço urbano e pela segregação social da cidade.³

Para LOJKINE, a segregação urbana acontece em três situações distintas. A primeira, pela oposição entre centro e a periferia que reflete a oposição entre preço alto e preço baixo, ou seja, “renda de acordo com a localização”. A segunda distinção se faz entre zonas reservadas às moradias de classes sociais mais altas e as zonas reservadas à moradia popular e a terceira é a criação do zoneamento urbano.⁴

Como veremos adiante no capítulo *Antecedentes*, no caso de São Paulo, a criação do zoneamento de 1972 regulamentada pela Lei nº 7.805, gerou dicotomias entre Centro e Periferia e Zona Sudoeste e Zona Leste. O zoneamento de 72 beneficiou os setores habitados pelas camadas sociais privilegiadas, com o deslocamento progressivo dos usos centrais de prestígio, formando novos centros no vetor Sudoeste e iniciando o processo de expansão da cidade (CAMPOS e SOMEKH, 2002, p.132).

Contrário à esse processo, ROGERS (1997) sugere repensarmos as cidades como "sistemas ecológicos". O arquiteto propõe uma "cidade compacta e auto-sustentável", que seja densa e socialmente distinta, e ao mesmo tempo, uma cidade em que as atividades econômicas e sociais se misturem e os bairros constituam o centro da

² TOPALOV (1979) apud FONSECA, Antonio Claudio Pinto da. *A produção imobiliária privada e a construção da cidade de São Paulo: 1970-2002*. 433 p. Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004. p.70.

³ FONSECA, Antonio Claudio Pinto da. *A produção imobiliária privada e a construção da cidade de São Paulo: 1970-2002*. 433 p. Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004. p.71.

⁴ LOJKINE, Jean apud FONSECA, Antonio Claudio Pinto da. *A produção imobiliária privada e a construção da cidade de São Paulo: 1970-2002*. 433 p. Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004. p.5.

vida em comunidade. A “cidade compacta e auto-sustentável” pode transformar a cidade no habitat ideal para uma sociedade baseada na vida comunitária (ROGERS, 1997, p.44).

Além disso, a “cidade compacta” oferece um grande adensamento, encurtando o tempo de deslocamento de pessoas e a necessidade da utilização de automóveis. Segundo Villaça (1998): “A mais poderosa força que atua sobre a estruturação do espaço urbano é o controle do tempo de deslocamento do ser humano”. A acessibilidade muitas vezes é mais importante que a proximidade ao centro. Os pontos de onde é possível atingir o centro sem transpor obstáculos passam a ter valor superior às áreas localizadas além das barreiras, porque possuem um valor de uso maior (Villaça, 1998, p.357).

Sabemos que a terra urbana não é um bem produzido, portanto, não tem valor, mas ela adquire um preço. Segundo SINGER (1987);

“o capital imobiliário é um falso capital. Ele é sem dúvida, um valor que se valoriza, mas a origem de sua valorização não é a atividade produtiva, mas a monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade” (SINGER, 1987, p. 38).

Adiante apresentaremos os antecedentes à periodização estudada nessa dissertação, abordaremos as principais características da verticalização e quais foram os fatores que influenciaram o seu desenvolvimento ao longo das décadas.

1 - ANTECEDENTES.

Segundo SOMEKH (1987), a verticalização tem origem nos Estados Unidos e está relacionada às particularidades da formação das cidades e aos centros terciários americanos.

Ainda hoje, existem algumas controvérsias a respeito do primeiro arranha-céu. WISEMAN (1970) atribui esse título ao edifício da “Equitable Life Assurance Company” com 40 metros de altura, projetado por Gilman & Kendall, construído entre 1868 e 1870. JENCKS (1980) contesta observando que o Equitable possui apenas 5 pavimentos e afirma que o merecedor do título de primeiro arranha-céu são o Edifício Manhattan, com 16 pavimentos, de William Le Baron Jenney, construído em Chicago entre 1890 e 1891.⁵

De acordo com SOMEKH (1987), Louis Sullivan é considerado o “inventor do arranha-céu”, pois foi o primeiro a discorrer, com clareza, sobre as características do novo tipo arquitetônico: “os escritórios são necessários às transações comerciais; a invenção e o aperfeiçoamento dos elevadores de grande velocidade permitem circulações verticais que outrora eram cansativas e hoje são fáceis e confortáveis, o desenvolvimento da fabricação do aço indicou o caminho para modos de construção seguros, estáveis, econômicos e podendo atingir grandes alturas; o crescimento contínuo da população das grandes cidades, a congestão resultante dos centros e o aumento do valor do solo provocam o crescimento do número de pavimentos” (Sullivan apud Somekh, 1987, p.12).

Como vimos anteriormente, a verticalização só foi possível graças ao desenvolvimento do aço na estrutura do edifício e o surgimento do elevador, pois possibilitou ao homem construir cada vez mais alto.⁶ O elevador teve sua origem nas fábricas têxteis inglesas no começo do século 19 e surge para evitar o gasto improdutivo de energia de trabalhadores nas fábricas. Um dos seus idealizadores foi o arquiteto William Strutt.⁷

⁵ SOMEKH, Nadia. *A (des)verticalização de São Paulo*. 1987. 214 p. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987. p.11.

⁶ GOLDBERGER, Paul. *The Skyscraper*. 5ª edição. EUA: Alfred Knof, 1989.

⁷ SOMEKH, Nadia. *A (des)verticalização de São Paulo*. 1987. 214 p. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987. p.14.

O primeiro elevador manual de passageiros foi construído por Mr. Otis para o Hotel 5ª Avenida de Nova York, em 1859. O primeiro elevador suspenso a vapor foi instalado no Hotel St. James, Nova York, em 1866. O elevador hidráulico foi inventado em 1854 por Elisha Graves Otis e foi utilizado até o ano de 1893. Já o primeiro elevador elétrico, foi inventado em 1887 por William Baxter e passou a ser utilizado a partir de 1889.⁸

Em São Paulo os edifícios verticais surgem na primeira década do século 20 e é predominantemente residencial, ao contrário da experiência internacional que possui predominância terciária e geralmente concentrada nos grandes centros de negócios.

Outro ponto importante da verticalização de São Paulo é o seu caráter rentista, ou seja, edificações para locação e destinadas, principalmente, para a classe média paulista (Sampaio apud Fonseca, 2004, p.209). Segundo SOMEKH (1987) até o ano de 1957 apenas 25% do total de edifícios produzidos eram de serviços, evidenciando que o edifício residencial teve grande aceitação pela classe média da sociedade da época. A diminuição da produção de edifícios de serviços manteve uma trajetória descendente até 1979, ano em que a produção de edificações residenciais chegou a registrar 82% de todos os edifícios produzidos. De acordo com MASCARÓ (1981), o gabarito médio das edificações verticais produzidas em São Paulo até o ano de 1981 era 14 pavimentos.

A verticalização de São Paulo é um tema estudado por muitos escritores, pesquisadores e professores, como por exemplo, Nadia Somekh, Maria Adélia Aparecida de Souza, Flávio Villaça, Juan Luis Mascaró, Ermínia Maricato, Patricia Hoesel, etc., a produção acadêmica sobre o assunto realmente é muito vasta. A pesquisadora Maria Adélia Aparecida de Souza, por exemplo, propõe uma periodização distinta à de SOMEKH (1987).

SOUZA (1994) aponta os seguintes períodos de verticalização da cidade de São Paulo; o primeiro corresponde à década de 1910, caracteriza-se por “uma forte vinculação com a construção civil estrangeira e assinala o advento da modernidade na construção” (SOUZA, 1994, p. 88). De acordo com SOUZA (1994), o destaque do período é o

⁸ SOMEKH, Nadia. *A (des)verticalização de São Paulo*. 1987. 214 p. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987. p.15.

primeiro edifício de concreto armado da cidade, datado de 1908 e situado na Rua Direita, esquina com São Bento.⁹

O segundo período, década de 1920, tem como símbolos, os edifícios Sampaio Moreira e Martinelli, ambos marcam o início da era do arranha-céu na cidade de São Paulo.¹⁰ O terceiro período, década de 1930 e 1940, consolida a fase rentista, época em que o edifício foi produzido para o aluguel, pois era a melhor opção de investimento.¹¹

O quarto período, entre 1947 e 1964, “corresponde à fase de início da incorporação e de um dos mais dinâmicos processos de verticalização já conhecidos” SOUZA (1994). A autora diz que a verticalização foi impulsionada pelos planos urbanísticos de desenvolvimento de São Paulo, elaborados pelos prefeitos e administradores da cidade da época.¹²

O quinto e último período proposto por SOUZA (1994), entre 1964 e 1982, é “a fase em que a incorporação está predominantemente voltada a produção de apartamentos de dois, três, quatro e mais dormitórios”, além disso, é o período em que “o processo de construção de edifícios, assim como a construção civil em geral, são muito sensíveis às injunções da crise e das medidas econômicas e governamentais”.¹³

Apesar da contribuição teórica de SOUZA (1994) para o desenvolvimento dessa pesquisa, adotamos como antecedentes à essa dissertação, o trabalho de SOMEKH (1987), pois a nossa pesquisa se identifica com a linha de raciocínio desenvolvida, principalmente quando a autora relaciona os aspectos econômicos, tecnológicos, políticos e de desenvolvimento urbano da cidade ao ritmo de verticalização de São Paulo.

O primeiro período da pesquisa desenvolvida por SOMEKH (1987) é entre 1920 e 1940. Até 1939 a cidade de São Paulo contava com 813 edifícios, a verticalização era um fenômeno tipicamente central e predominantemente terciário; 70% dos edifícios

⁹ SOUZA, Maria Adélia A. de. *A Identidade da Metrópole*, 1994. 257 p. São Paulo: editora Hucitec. p. 89.

¹⁰ Ibid.

¹¹ Ibid. p. 93.

¹² Ibid. p. 98.

¹³ Ibid. p. 116.

estavam no centro da cidade, desses, 65% eram terciários. Já os bairros próximos ao centro iniciavam uma verticalização de predominância residencial.¹⁴

Como dito anteriormente, os edifícios de escritórios e os residenciais tinham caráter rentista. Segundo Fonseca (2004), até a metade da década de 40, grande parte dos prédios edificadas em São Paulo foram construídos a partir de encomendas diretas a empreiteiros individuais ou empresas construtoras e direcionado a gerar renda através do aluguel. De acordo com Maria Ruth Amaral de Sampaio, “a forma dominante de morar da população paulista, incluindo a classe média, era o aluguel”.¹⁵

Segundo Azevedo, o crescimento vertical do Centro teve início nas duas primeiras décadas do século XX, embora o número de pavimentos e o número de edifícios ainda fossem muito pequenos (Azevedo apud Somekh, 1987, p.55). Campos e Simões Junior (2006, p.24) dizem que, em 1920 podíamos identificar 46 edificações no Centro da cidade com cinco pavimentos (Campos e Simões, 2006, p.24).

O primeiro arranha-céu de São Paulo foi o Edifício Martinelli, apesar da reivindicação do Engenheiro Cristiano Stockler das Neves que pleiteava o título para o Edifício Sampaio Moreira. Contudo, o Sampaio Moreira teve o mérito de utilizar a estrutura de concreto armado para uma altura acima do usual na época.¹⁶

Na época, os coeficientes de aproveitamento dos edifícios eram grandes, os índices praticamente coincidiam com o número de pavimentos, variando de dois a nove andares.¹⁷ O Edifício Sampaio Moreira foi o primeiro a contrariar essa disposição, ele abriu um precedente para a aprovação do Martinelli e mais adiante para a modificação da legislação. O “Sampaio Moreira” possui o coeficiente de aproveitamento igual a doze

¹⁴ SOMEKH, Nadia. *A (des)verticalização de São Paulo*. 1987. 214 p. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987. p.54.

¹⁵ FONSECA, Antonio Claudio Pinto da. *A produção imobiliária privada e a construção da cidade de São Paulo: 1970-2002*. 433 p. Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004. p.238.

¹⁶ Ibid. p.56.

¹⁷ SOMEKH, Nadia. *A (des)verticalização de São Paulo*. 1987. 214 p. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987. p.62.

vezes a área do terreno, já o Martinelli, possui o coeficiente igual à vinte e duas vezes a área do terreno.¹⁸

Durante a primeira década do século XX até 1940, o Centro de São Paulo passou por grandes transformações. Na administração do Prefeito Antonio Prado (1899 - 1911), foram alargadas algumas ruas perimetrais do triângulo histórico: Líbero Badaró, Boa Vista e Benjamin Constant, foi aberta a Praça da Sé e a Avenida São João. No final dos anos 20 foi implantado o “Plano Boulevard” com o ajardinamento do Vale do Anhangabaú, construção do Parque Dom Pedro II e do Parque Trianon (COGEP/FUNDAP apud Somekh, 1987, p.66).

Também no começo do século, novas legislações e planos foram elaborados para a cidade. O “Código de Obras Arthur Sabóia” de 1929 consolidou toda legislação referente à construção e arruamento. No mesmo ano foi criado o “Plano de Avenidas”, de autoria dos Engenheiros Prestes Maia e Ulhôa Cintra, que só foi implantado na administração de Prestes Maia (1938-1945).¹⁹

O “Plano de Avenidas” foi elaborado com o objetivo de descongestionamento da cidade, o plano era formado de duas partes; a primeira, o “Perímetro de Irradiação”, compreendia um anel de largas avenidas envolvendo a área central. A segunda parte do “Plano de Avenidas”, o “Sistema Y”, tinha o objetivo de facilitar o acesso norte/sul da cidade, por isso, foram alargadas e criadas várias vias públicas.²⁰

Os grandes investimentos e as grandes obras viabilizaram a expansão da cidade;

“(…) o centro vai-se desenvolvendo verticalmente com extrema rapidez, (…), as Avenidas asseguram à classe média e à burguesia o acesso bairro-centro” (COGEP/FUNDAP apud Somekh, 1987, p.68).

¹⁸ SOMEKH, Nadia. *A (des)verticalização de São Paulo*. 1987. 214 p. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987. p.62.

¹⁹ Ibid. p.66.

²⁰ AZEVEDO, Aroldo. *A cidade de São Paulo*. São Paulo: Associação dos Geógrafos, 1954. in SOMEKH, Nadia. *A (des)verticalização de São Paulo*. 1987. 214 p. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987. p.67.

O transporte coletivo urbano, feito por bondes, passava por uma grande crise. Entre 1934 e 1940 o número de passageiros aumentou 44%, porém o número de bondes permaneceu praticamente inalterado.²¹ Até 1940 os automóveis eram poucos e importados, o transporte coletivo era deficiente, havia grande necessidade de manter a população próxima aos locais de trabalho, comércio e serviços, isso justificava a verticalização residencial nos bairros lindeiros ao Centro.²²

A legislação também possibilitou, e de certa forma incentivou a verticalização. A primeira lei que faz referência ao uso de elevadores, Lei n° 2.332 de 09 de fevereiro de 1920, estabelecia o “Padrão Municipal” para as construções particulares no Município, introduziu o critério de determinação de altura das edificações em relação à largura das vias; no mínimo de cinco metros de altura, no máximo de duas vezes a largura da rua, quando esta for de menos de nove metros, de duas vezes e meia, quando a largura da rua for de nove a doze metros e, de três vezes, quando a largura for de mais de doze metros.

O Código de Obras de 1929 impulsionou a verticalização do “núcleo novo” e demais áreas centrais. O código não se referia especificamente à verticalização, porém incentivá-la, através do estabelecimento de alturas máximas;

“Nas Ruas Barão de Itapetininga, Xavier de Toledo, Sete de Abril, Conselheiro Crispiniano, Vinte e Quatro de Maio e Praça de Azevedo, o chamado “núcleo novo”, estipulava-se a altura máxima de 50 metros e o número de pavimentos igual a 10. Na Rua São Bento o número máximo de pavimentos era seis, e em qualquer outra via pública a altura máxima dos prédios era de oitenta metros, ou aproximadamente 27 andares”.²³

Até o final de 1957, a cidade de São Paulo contava com 3.539 edifícios, dos quais, 2.726 foram construídos entre 1940 e 1957, segundo período estudado por SOMEKH

²¹ COGEP/FUNDAP. O Planejamento Urbano de São Paulo: Documento. São Paulo, 1979 in SOMEKH, Nadia. *A (des)verticalização de São Paulo*. 1987. 214 p. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987. p.69.

²² SOMEKH, Nadia. *A (des)verticalização de São Paulo*. 1987. 214 p. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987. p.70.

²³ Ibid. p.72.

(1987). Diferentemente do período anterior, quando a verticalização se concentrou no Centro da cidade, apenas 29% do total de edifícios construídos entre 1940 e 1957 encontravam-se no Centro da cidade, os outros 71% estavam distribuídos em 19 bairros de São Paulo.²⁴

As características de usos desse segundo período também divergem do primeiro, 25% dos edifícios construídos eram comerciais ou de serviços, enquanto que no período anterior o percentual era de 65%.²⁵

No bairro do Higienópolis, parte das mansões desaparecia para dar lugar a edifícios de apartamentos, em consequência, registrava-se cada vez mais a entrada de moradores pertencentes à classe média. A Avenida Paulista e suas proximidades assistiam à invasão de edifícios de apartamentos, na Rua Augusta, nas Avenidas Consolação e Brigadeiro Luis Antonio, a verticalização começa mudar bruscamente a paisagem do bairro. Na mesma época, no bairro Cerqueira Cesar também surgiam novos edifícios residenciais, entretanto, a verticalização foi em menor escala (Mendes apud Somekh, 1987, p.80).

Sobre os fatores que impulsionaram a verticalização, cabe ressaltar ainda, o papel significativo dos Institutos de Previdência não só no financiamento do setor imobiliário como nos setores considerados estratégicos do ponto de vista do desenvolvimento econômico (Farah apud Somekh, 1987, p.93).

“O objetivo do sistema previdenciário era a aplicação dos recursos arrecadados junto à empregados e ao próprio Estado, de modo que esses não perdessem seu poder aquisitivo e que pudesse garantir, no futuro, o pagamento de aposentadorias e pensões”.²⁶

Os recursos deveriam servir para o financiamento de habitações para trabalhadores de menor poder aquisitivo e deveriam ter uma rentabilidade tal que viabilizasse a

²⁴ SOMEKH, Nadia. *A (des)verticalização de São Paulo*. 1987. 214 p. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987. p.76

²⁵ Ibid.

²⁶ FARAH, Marta Ferreira dos Santos. *Estado e Habitação no Brasil: O caso dos Institutos de Previdência*. São Paulo, 1984 in SOMEKH, Nadia. *A (des)verticalização de São Paulo*. 1987. 214 p. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987. p.93.

sobrevivência do sistema.²⁷A moradia de aluguel foi a solução encontrada, os edifícios construídos pelos Institutos eram alugados aos trabalhadores de menor rendimento, dessa forma viabilizaram o sistema e diminuíram a exposição de suas reservas.²⁸

Porém, o sistema previdenciário funcionou de forma efetiva até o início dos anos 50. Em 1950 a lei do inquilinato foi revogada pelo Decreto-lei nº 9.669/50 que, ao mesmo tempo que congelava os aluguéis, permitia a livre convenção do valor locativo dos prédios não alugados na data da publicação.

“Diante de uma inflação crescente e aluguéis congelados, rapidamente os conjuntos residenciais se tornaram deficitários, o que resultou em um ônus significativo para os IAP’s”.²⁹

De acordo com SOMEKH (1987), graças às “altas taxas de inflação verificadas desde 1942, época do início do congelamento dos aluguéis, os recursos do sistema previdenciário não poderiam sobreviver e aumentar se dependessem exclusivamente dos aluguéis”.³⁰

Além do congelamento dos aluguéis, o que também contribuiu para o fracasso dos IAP’s (Instituto de Aposentadoria e Pensões) nos anos 50 foi a drenagem dos recursos do sistema para os grandes investimentos visando a industrialização que a partir de 1955 entrava em nova fase.

“Ao reduzir de forma drástica a atração que o setor imobiliário, por encomenda, exercia sobre capitais urbanos disponíveis, o governo

²⁷ SOMEKH, Nadia. *A (des)verticalização de São Paulo*. 1987. 214 p. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987. p.93.

²⁸ Ibid. p.94.

²⁹ FARAH, Marta Ferreira dos Santos. *Estado e Habitação no Brasil: O caso dos Institutos de Previdência*. São Paulo, 1984 in SOMEKH, Nadia. *A (des)verticalização de São Paulo*. 1987. 214 p. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987. p.94.

³⁰ SOMEKH, Nadia. *A (des)verticalização de São Paulo*. 1987. 214 p. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987. p.95.

atingiu em cheio seu objetivo de concentrar recursos na montagem do parque industrial brasileiro”.³¹

Do ponto de vista das intervenções Municipais, vimos que no fim da década de 40, Prestes Maia começa a implantar um novo sistema viário que compunha o “Plano de Avenidas”, chegando a executar grande parte desse plano até o final da sua gestão. Com implantação de parte do plano, a cidade preparava-se para o automóvel, enquanto isso, a população da cidade multiplicava-se muito rapidamente;

“em 1940, era de 1.386.464 habitantes, aumentando 58% em 1950, passando para 2.198.096. Em 1957, portanto, em sete anos, crescia em mais de um milhão, chegando a 3.233.530 habitantes”.³²

Na época, estudos foram elaborados para as necessidades do crescimento urbano da cidade. A Comissão do Plano Diretor da cidade, criada em 1947, apontou que era necessário um zoneamento para a cidade de São Paulo, apontando pela primeira vez o problema da habitação.³³

“A iminência da promulgação de uma lei que reduziria as possibilidades de construção dos terrenos urbanos pode ter provocado uma corrida de aprovação de projetos para escapar às novas sanções. A Lei nº 5.261 aprovada em 1957 modificou definitivamente o crescimento vertical a partir de então, definindo um novo período”.³⁴

³¹ FONSECA, Antonio Claudio Pinto da. *A produção imobiliária privada e a construção da cidade de São Paulo: 1970-2002*. 433 p. Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004. p.219.

³² SOMEKH, Nadia. *A (des)verticalização de São Paulo*. 1987. 214 p. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987. p.99.

³³ COGEP/FUNDAP. O Planejamento Urbano de São Paulo: Documento. São Paulo, 1979 in SOMEKH, Nadia. *A (des)verticalização de São Paulo*. 1987. 214 p. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987. p.101.

³⁴ SOMEKH, Nadia. *A (des)verticalização de São Paulo*. 1987. 214 p. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987. p.102.

Em 1967, São Paulo contava com aproximadamente 6.140 edifícios, dos quais 2.601 foram construídos durante 1958 e 1967, terceiro período proposto por SOMEKH (1987). O crescimento vertical expande-se nesse período atingindo 28 bairros da cidade, contra 19 bairros entre 1940 e 1957, e 6 bairros até 1940.

Os bairros que mais se verticalizaram nessa fase foram; a Bela Vista e Cerqueira César. A verticalização que ocorreu nos 2 bairros representam 22% do total entre 1958 e 1967, ultrapassando o Centro da cidade que nos períodos anteriores sempre esteve à frente.

Segundo SOMEKH (1987), o espraiamento da verticalização pode ser explicado pelo desenvolvimento da indústria automobilística, pela redução do coeficiente de aproveitamento dos lotes urbanose pela expansão das atividades centrais criando, a partir de então, centros comerciais importantes nos bairros, como por exemplo, a Avenida Paulista.³⁵

No ano de 1954 a Comissão Orientadora do Plano Diretor de São Paulo enviou à Câmara dos Vereadores o Projeto de Lei nº 458, que objetivava “remediar os males advindos das edificações verticais”, porém, o projeto só foi aprovado em 1957.

Anhaia Mello, um dos autores do Projeto de Lei, apontou que, entre os males, estava o crescimento desordenado da cidade e a exploração imobiliária:

“Sabemos que no mundo inteiro a exploração de áreas centrais urbanas é notabilíssima, mas em São Paulo isso atingiu a uma gravidade excepcional, é a cidade onde o terreno vale mais no mundo inteiro. Esse projeto, que é de emergência, visa impedir a continuação do aparecimento desses paquidermes que surgem em toda a parte. Se essa legislação tivesse sido votada, muitos males teriam sido prevenidos” (Correio Paulistano apud Somekh, 1987, p.107).

³⁵ SOMEKH, Nadia. *A (des)verticalização de São Paulo*. 1987. 214 p. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987. p.103.

Anhaia Mello defendia a teoria de que o preço da terra se estabelece em função do aproveitamento do terreno e de que o preço da terra pode ser limitado por legislações urbanísticas.

A Lei nº 5.261 foi aprovada na gestão do Prefeito Adhemar de Barros, no dia 04 de julho de 1957, estabelecendo que o coeficiente de aproveitamento dos lotes para edificações comerciais não poderia ser superior a seis, e a quatro para edificações residenciais.³⁶ Em 1966, o Prefeito Faria Lima igualou o coeficiente de aproveitamento em seis vezes tanto para residências como para escritórios.

Em 1972 havia em São Paulo 8.341 edifícios, desses, 2.201 foram construídos entre 1968 e 1972, o quarto período proposto por SOMEKH (1987), e distribuídos por 33 bairros da cidade. Nesse período a verticalização caracteriza-se pela ascensão contínua do crescimento da verticalização, impulsionada por meio de novos mecanismos governamentais, tendo como ponto mais baixo de produção o ano de 1968 com 272 edifícios e no ponto mais alto, o ano de 1972 com 689 edifícios.

Como no período anterior, os bairros que mais se verticalizaram entre 1968 e 1972 foram Pinheiros, Cerqueira César e Santa Cecília. Durante este novo período, surge um novo bairro vertical, o Itaim, que alcança números similares à verticalização no Centro da cidade de São Paulo.

Além do Itaim, surgem mais 5 bairros com relevante crescimento vertical, dentre esses, destaca-se o Indianópolis (atualmente denominado Moema). Os outros bairros que surgem na lista são; Penha, Vila Madalena, Sumaré e Vila Prudente.

Neste período, o crescimento vertical da cidade foi homogêneo, segundo SOMEKH (1987), o “fenômeno” é fruto dos “bons resultados do setor imobiliário dos últimos anos” e “a ameaça da aprovação de uma nova lei que limitaria os coeficientes de aproveitamento dos lotes urbanos, o que ocasionou uma nova corrida de aprovação, semelhante à ocorrida em 1957, antes da aprovação da Lei nº 5.261”.³⁷

³⁶ SOMEKH, Nadia. *A (des)verticalização de São Paulo*. 1987. 214 p. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987. p.110.

³⁷ Ibid. p.126.

Diferentemente do ciclo anterior, o crescimento da economia estava associado à abertura do mercado internacional. As importações aumentavam e as exportações dobravam de volume, além disso, “ao contrario do período expansivo (1956/1961) a taxa de inflação foi muito menor, chegando a declinar até 1972”.³⁸

Segundo José Serra (1982, p.36), houve durante esse período uma retomada do investimento governamental e da construção civil residencial, possibilitadas pela melhora das condições de financiamento público e pelo fortalecimento do Banco Nacional da Habitação.³⁹

O BNH foi criado em 21 de agosto de 1964, através da Lei nº 4.380, o objetivo do Banco era promover a construção e a aquisição da casa própria, principalmente para as classes de menor renda. A base do sistema de financiamento do BNH estava em compatibilizar prazo de pagamento, custo de construção e capacidade de amortização da dívida pelo comprador do imóvel. Assim, a prestação do financiamento ficava em torno de 1,3 vezes do valor do aluguel para moradia semelhante, permitindo que o comprador pudesse financiar a casa própria saindo do aluguel.⁴⁰

A escassez de recursos, reclamada pelo então Presidente do Banco em 1966, foi superada quando o BNH assumiu a gestão de recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS. O Fundo, que passou a ser fonte principal de recursos do Banco, consistia em 8% dos salários pagos mensalmente aos trabalhadores vinculados a C.L.T., e só foi superado em 1975 pelo volume arrecadado das cadernetas de poupança e letras imobiliárias (Azevedo e Andrade apud Somekh, 1987, p.134).

Segundo Azevedo e Andrade (1959), o BNH inovava a política habitacional sob três aspectos. Primeiramente por se tratar de um Banco, ao contrário das soluções anteriores, Fundação da Casa Própria, Caixas e Sistema Previdenciário. Em segundo, os financiamentos concedidos previam uma correção monetária, um modo de

³⁸ SOMEKH, Nadia. *A (des)verticalização de São Paulo*. 1987. 214 p. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987. p.132.

³⁹ SERRA, José. *Ciclos e Mudanças estruturais na economia brasileira do pós-guerra*. São Paulo, 1982 in SOMEKH, Nadia. *A (des)verticalização de São Paulo*. 1987. 214 p. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987. p.132.

⁴⁰ FONSECA, Antonio Claudio Pinto da. *A produção imobiliária privada e a construção da cidade de São Paulo: 1970-2002*. 433 p. Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004. p.238.

compensar a inflação do período, e finalmente, consistia em uma articulação entre o setor público, o agente financiador, e o setor privado, o agente construtor que executa a política habitacional.⁴¹

“O advento dos financiamentos via Banco Nacional da Habitação e Sistema Financeiro da Habitação é o fato que produz a modificação mais radical e profunda no universo da moradia na cidade de São Paulo”.⁴²

De acordo com Fonseca (2004), o BNH pode ser considerado um “divisor de águas”, pois conseguiu transformar o déficit habitacional existente em demanda direta, proporcionando a aquisição da casa própria para milhões de pessoas.⁴³

Em 1979, São Paulo contava com 11.771 edifícios, dos quais 3.430 foram construídos entre 1973 e 1979. Segundo SOMEKH (1987), nesse quinto período, a verticalização caracteriza-se por um novo espraiamento provocado pela Lei do Zoneamento de 1972, que, a partir de sua vigência em 1973, estabelece novas limitações aos coeficientes de aproveitamento.

Nesse período, 47 bairros apresentam o “fenômeno” da verticalização, sendo que 13 são novos bairros. A verticalização deixa de ser um processo de reconstrução urbana e passa a ser verificada em áreas da periferia da cidade, ocupando grandes terrenos vazios.

Semelhante ao período anterior, os bairros de Cerqueira César e Pinheiros apresentaram o maior crescimento vertical, em destaque o primeiro, devido à implantação do projeto “Nova Paulista”.

O bairro de Indianópolis, atual Moema, aparece em terceiro lugar no quadro de verticalização, registrando 6% do total de edifícios construídos no período. Favorecido

⁴¹ AZEVEDO, Sérgio e ANDRADE, Luis A. Gama de. *Habitação e Poder*. Rio de Janeiro, 1959. in SOMEKH, Nadia. *A (des)verticalização de São Paulo*. 1987. 214 p. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987. p.133.

⁴² FONSECA, Antonio Claudio Pinto da. *A produção imobiliária privada e a construção da cidade de São Paulo: 1970-2002*. 433 p. Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004. p.238.

⁴³ *Ibid.* p.7.

pelo funcionamento do Metrô, o bairro de Santana aparece em quinto lugar com 4%, empatado com Perdizes, Brooklin e Centro. A verticalização da cidade também avança em outros bairros da Zona Norte, como Tucuruvi, Casa Verde e Vila Guilherme, “rompendo” de vez a “barreira” do Rio Tietê.

Os demais bairros verticalizados estão no quadrante sul/sudoeste da cidade, em destaque estão os bairros do Morumbi, Butantã e Jabaquara, este, semelhante à Santana, favorecido pelo funcionamento da Linha 1 (atual 1-Azul) do Metrô.

Diferentemente do período anterior de 1967 a 1972, esse quinto período registra uma queda brusca do ritmo de crescimento da construção de edifícios. SOMEKH (1987) associa essa queda à três aspectos diferenciados;

“(…) o primeiro se refere à diminuição do número de edifícios a ser construído, cuja a aprovação foi apressada pela iminência da promulgação da Lei de Zoneamento: isto é, não teria havido uma queda tão significativa se não houvesse a corrida dos construtores para manter os coeficientes permitidos anteriormente a lei de zoneamento”.⁴⁴

O segundo aspecto, pode ser atribuído à chamada crise do petróleo que eclodiu em 1973 e à alta dos preços desse produto e seus derivados. O terceiro aspecto relaciona-se à acomodação do mercado devido à absorção de toda a produção do período anterior.⁴⁵ A economia do país também sofreu uma forte desaceleração, a taxa de crescimento do PIB passou de 14% em 1973 para 9,8% em 1974 e 5,6% em 1975.⁴⁶

A queda da verticalização de 1976 a 1979 acompanhou a desaceleração da economia. Em 1976, a indústria da construção civil foi considerada inflacionária pelo Governo Federal que reinstituiu o imposto sobre o lucro imobiliário e impediu o acesso dos incorporadores ao capital de giro. A partir de então, os incorporadores precisavam

⁴⁴ SOMEKH, Nadia. *A (des)verticalização de São Paulo*. 1987. 214 p. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987. p.143.

⁴⁵ Ibid.

⁴⁶ SERRA, Jose. *Ciclos e Mudanças estruturais na economia brasileira do pós-guerra*. São Paulo, 1982. in SOMEKH, Nadia. *A (des)verticalização de São Paulo*. 1987. 214 p. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987. p.147.

comprar os terrenos para as construções com recursos próprios, pois os bancos foram proibidos de conceder financiamento a eles.⁴⁷

Sobre a Lei de Zoneamento de 1972, aprovada na gestão do Prefeito Figueiredo Ferraz, é preciso dizer que para a sua elaboração, realizou-se um estudo das atividades exercidas dentro da cidade e suas localizações. A análise do uso do solo e de suas tendências direcionou a elaboração final da lei que objetivava a disciplina do uso do solo, até então nunca legislada.

A Lei estabeleceu sete zonas diferenciadas: de características residenciais (Z1 e Z2); de sub-centros de bairros (Z3 e Z4); de área central (Z5) constituídas pelo Centro e pela Avenida Paulista; de características industriais (Z6); e as áreas especiais (Z8).

Em apenas 11,5% da cidade o coeficiente de aproveitamento poderia chegar à quatro vezes a área do terreno, portanto, índice inferior ao estabelecido na legislação anterior. Nos outros 88,5% da cidade, o coeficiente máximo de aproveitamento era igual a duas vezes a área do terreno.

De acordo com SOMEKH (1987), essa diminuição do coeficiente de aproveitamento refletiu no aumento da demanda do setor imobiliário pela terra urbana na cidade de São Paulo, o que talvez explique o espraiamento da verticalização em busca de terrenos mais baratos.

Segundo Fonseca (2004, p.50), com a aprovação da nova legislação, a cidade perdeu a oportunidade de se adensar verdadeiramente, o que seria, segundo o autor, uma opção no sentido de concentrar recursos para investimentos em infraestrutura urbana.⁴⁸

⁴⁷ SOMEKH, Nadia. *A (des)verticalização de São Paulo*. 1987. 214 p. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987. p.144.

⁴⁸ FONSECA, Antonio Claudio Pinto da. *A produção imobiliária privada e a construção da cidade de São Paulo: 1970-2002*. 433 p. Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004. p.5.

Além dos fatores econômico e de legislação, o fator tecnológico também influi no processo de verticalização das cidades.⁴⁹ Abordaremos nessa pesquisa dois temas que, no nosso entender, estão diretamente ligados à verticalização, são eles; os materiais disponíveis e a mão-de-obra empregados nas construções de edifícios verticais.

Os antecedentes à nossa pesquisa contam que os edifícios mais altos do mundo eram construídos com estrutura metálica. No Brasil o sistema não era produzido, era importado e exigia técnicos especializados estrangeiros para a montagem do sistema, tornando a obra extremamente cara.

“Embora também não produzíssemos o cimento e o aço redondo, o custo do concreto armado ainda era mais barato que a estrutura metálica e tinha a vantagem de ser preparado na própria obra, sem exigir mão-de-obra qualificada” (Homem apud Somekh, 1987, p.57).

Sabemos que a tecnologia do concreto armado é a mais utilizada na construção dos edifícios altos brasileiros, desde o começo do século XX, a técnica esteve sempre presente nos nossos canteiros de obra, pois exigia menos qualificação de mão-de-obra e era muito mais econômica se comparada com o aço. De acordo com SOMEKH (1987), a Indústria do Concreto teve um grande crescimento entre 1960 e 1980, a produção do concreto elevou-se tornando o produto ainda mais popular, quando comparado com o aço.

Atualmente, o três edifícios mais altos da cidade de São Paulo são; em primeiro lugar, o Edifício Condomínio Mirante do Vale, com 170 metros de altura e 51 pavimentos. Projetado pelo Arquiteto Waldomiro Zarzur, o Ed. Mirante do Vale, localizado na Avenida Prestes Maia, foi construído entre 1960 e 1966. O segundo edifício mais alto da cidade é o Edifício Itália, projetado pelo Arquiteto Franz Heep, com 165 metros de altura e 46 pavimentos, foi construído entre 1960 e 1965. E finalmente, em terceiro lugar figura o Edifício Altino Arantes, conhecido popularmente como Banespão, possui

⁴⁹ MASCARÓ, Juan Luis. *A evolução dos sistemas de construção com o desenvolvimento econômico; uma visão retrospectiva*. 1978. 65 p. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1978

161 metros de altura e 40 pavimentos. O Ed. Altino Arantes foi projetado pelo Engenheiro e Arquiteto Plínio Botelho do Amaral e construído entre 1939 e 1947.

O interessante é percebermos que os três edifícios mais altos de São Paulo foram construídos em concreto armado, sendo que dois deles, no período de maior produção e crescimento da Indústria de Concreto do país.

Até 1980 o Brasil era apenas o décimo quinto maior produtor de aço. Sua produção era de apenas 15,3 mil toneladas de aço bruto, sendo que apenas 8% do total produzido eram introduzidos na construção civil. Na mesma época, em 1980, os Estados Unidos produziam 86,7 mil toneladas e 22% eram destinados à construção civil. O Japão produzia, na mesma época, 80,1 mil toneladas e utilizava 26% na construção civil. Ou seja, a quantidade de aço utilizada na construção civil nos Estados Unidos e Japão, era maior que a quantidade produzida em todo o Brasil (Tabela 1 e Figura 2) (Instituto Aço Brasil – IBS).

Tabela 1

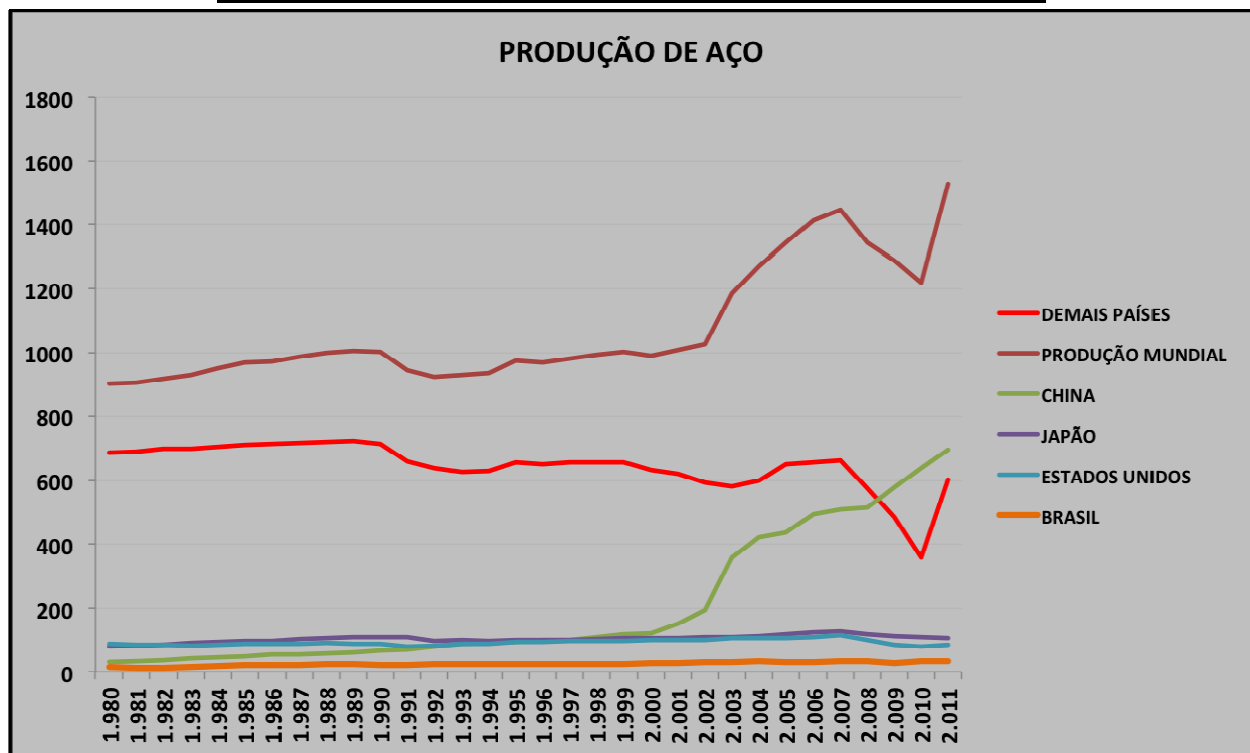
PRODUÇÃO DE AÇO – EM MILHÕES DE TONELADAS

ANO	CHINA	JAPÃO	E.U.A.	BRASIL	DEMAIS PAÍSES	SOMA MUNDIAL
1980	31,5	80,1	86,7	15,3	686,7	900,3
1981	34,1	83,4	85,9	13,2	689,2	905,8
1982	37,4	85,2	84,5	12,9	698,1	918,1
1983	43,0	89,9	83,1	14,6	699,8	930,4
1984	46,3	94,6	85,8	18,3	705,8	950,8
1985	59,9	98,2	87,4	20,4	712,3	968,2
1986	53,7	97,5	86,9	21,2	713,3	972,6
1987	55,8	102,3	89,1	22,2	716,8	986,2
1988	59,4	105,7	90,7	24,7	718,9	999,4
1989	61,6	107,9	88,8	25,1	722,6	1006,0
1990	66,3	110,3	89,7	20,6	714,0	1000,9
1991	71,0	109,6	79,7	22,6	660,1	943,0
1992	80,0	98,1	83,1	23,9	638,1	923,2
1993	89,5	99,6	87,0	25,2	627,6	928,9
1994	91,5	98,3	88,8	25,7	629,4	933,7
1995	95,4	101,6	95,2	25,1	658,1	975,4
1996	100,4	98,8	94,7	25,2	650,5	969,6
1997	99,8	100,9	96,0	26,1	657,7	980,5
1998	110,7	103,7	96,4	25,7	655,4	991,9
1999	118,5	105,1	97,3	24,9	656,1	1001,9

2000	122,6	105,0	100,9	27,8	633,6	989,9
2001	151,9	106,4	100,4	26,7	621,1	1006,5
2002	194,5	108,7	101,1	29,6	592,2	1026,1
2003	357,4	110,1	105,6	31,1	581,8	1186,0
2004	420,0	113,7	105,8	32,9	599,0	1271,4
2005	434,7	119,5	106,2	31,6	651,1	1343,1
2006	494,1	124,3	108,3	30,9	655,6	1413,2
2007	509,4	126,8	114,8	33,8	662,2	1447,0
2008	515,5	118,1	99,9	33,7	576,0	1343,2
2009	576,8	113,8	83,8	27,3	485,8	1287,5
2010	638,7	109,7	80,6	32,9	357,1	1219,0
2011	695,5	107,6	86,2	35,2	602,5	1527,0

Fonte: Instituto Aço Brasil - IBS, elaborado pelo autor.

Figura 2
PRODUÇÃO DE AÇO – EM MILHÕES DE TONELADAS.



Fonte: Instituto Aço Brasil - IBS, elaborado pelo autor.

Atualmente o Brasil é o sétimo maior produtor de aço do mundo, nosso país produziu 35,3 mil toneladas de aço, ou seja, mais que dobrou em 31 anos. Porém, apenas 12% de todo o aço produzido é empregado na construção civil, o setor que mais consome a produção de aço é o automobilístico (Instituto Aço Brasil – IBS). Dos campeões de produção de aço, destacamos a China, atualmente é a maior produtora de aço no

mundo, sua produção é mais de 6,4 vezes a produção do Japão, segundo maior produtor nos dias de hoje.

Após a apresentação dos antecedentes, veremos nos próximos capítulos que a situação econômica do país, como por exemplo a alta da inflação, a falta de crédito, e uma série de planos econômicos, refletiu na curva da verticalização de São Paulo. Daremos início ao capítulo três descrevendo o cenário econômico vivido na época e quais foram seus desdobramentos relevantes à essa pesquisa.