

A Morfologia e a Legislação Urbana em São Paulo, Brasil: estudo comparativo de dois distritos – Higienópolis e Moema

Denise Antonucci

Doutora em Estruturas Ambientais e Urbanas pela FAU USP

Professora de Planejamento Urbano na FAU Mackenzie

email: antonucci.denise@gmail.com.br

INTRODUÇÃO

O estudo da relação entre Morfologia Urbana e Legislação Urbanística foi realizado em setores dos bairros Higienópolis e Moema. O que temos assistido nestes bairros é a constante alteração da tipologia arquitetônica e o aumento da densidade construída em ambos exemplos, sem que tenha havido grandes alterações nas características originais dos respectivos arruamentos e parcelamentos. Assim, adotamos o pressuposto: o sítio natural e as formas originais de ocupação mantêm-se registrados na forma urbana, por meio da fragmentação do tecido urbano, mesmo sob o efeito da aplicação da lei.

Verificamos, também, que nos setores de bairros estudados, a Lei Geral de Zoneamento de 1972 (e suas alterações até 2002) foi aplicada, considerando-se as práticas dos agentes produtores do espaço urbano (segundo pressuposto), sendo que o Estado exerce um papel central, proporcionando infra-estrutura e equipamentos públicos (terceiro pressuposto).

Os bairros analisados apresentam forte e duradoura atuação do mercado imobiliário determinando a definição da paisagem urbana. Verificamos em Higienópolis que ainda hoje são “criados” terrenos para que haja continuidade do processo de verticalização (nos limites do bairro do Pacaembu ou debruçando-se sobre o bairro da Barra Funda). Em Moema, onde a verticalização é mais recente, escasseiam os grandes terrenos onde o adensamento construtivo seria mais fácil. Há uma disputa entre o uso comercial horizontal e os edifícios verticais, residenciais ou não (quarto pressuposto), mesmo com o acanhado arruamento preexistente.

A partir dos pressupostos acima defendemos que a interpretação que o mercado imobiliário fez da Lei de Zoneamento, alteraram a paisagem urbana ao longo de 30 anos (1972 a 2002). Durante esse período, seu interesse e sua atuação migraram pela cidade, criando diferentes focos de verticalização, adensamento e resultados morfológicos.

Teoricamente, Higienópolis e Santa Cecília – bairros centrais e consolidados já em 1972 – não teriam tantos terrenos passíveis de verticalização quanto Indianópolis e Moema que iniciaram o processo de verticalização pouco antes da Lei Geral de

Zoneamento¹, tanto em terrenos vazios quanto pela substituição de construções horizontais por verticais. Vemos que, atualmente, este processo de substituição continua ocorrendo em Moema e passa a ocorrer em Higienópolis e Santa Cecília.

1. Os Bairros

Procuramos verificar a relação entre Morfologia Urbana e Legislação Urbanística por meio do estudo de setores dos bairros Higienópolis e Moema. O que temos assistido é a constante alteração da tipologia arquitetônica e o aumento da densidade construída em ambos, sem que tenha havido grandes alterações nas características originais dos respectivos arruamentos e parcelamentos. Assim, podemos afirmar que o sítio natural e as formas originais de ocupação mantêm-se registrados na forma urbana, por meio da fragmentação do tecido urbano, mesmo sob o efeito da aplicação da lei.

Verificamos, também, que nos setores de bairros estudados, a Lei Geral de Zoneamento é aplicada, considerando-se as práticas dos agentes produtores do espaço urbano², sendo que o Estado exerce um papel central, proporcionando infra-estrutura e equipamentos públicos.

1.1 Evolução de Higienópolis

Higienópolis e Santa Cecília são casos à parte na história da expansão urbana paulistana. Embora possam fundir-se com a história da própria cidade, apresentam peculiaridades que merecem destaque.

Foram analisados por terem evolução urbana ímpar no contexto da cidade de São Paulo. Foco de importantes estudos historiográficos e morfológicos são importantes exemplos na estruturação urbana de São Paulo. Localizados no anel periférico do centro histórico, formado por chácaras pertencentes à elite cafeeira de São Paulo, passam a ser alvo de empreendedores imobiliários que vêm ali a possibilidade de implantação de loteamento voltado para as classes mais abastadas no final do século XIX. Após um breve declínio, acompanhado pelo abandono dos palacetes, os lotes de grandes dimensões proporcionaram o início da verticalização do bairro, já na década de 1930, a partir da alteração da legislação, que então só permitia edifícios altos na área central. Os primeiros edifícios encomendados e financiados pelos próprios proprietários dos lotes eram destinados às suas famílias ou para aluguel. A partir da década de 1940, a iniciativa da construção de edifícios passa a ter um caráter empresarial, reafirmando o interesse dos empreendedores imobiliários pelo bairro. Este interesse intensifica-se após a Lei Geral de Zoneamento de 1972, tendo em vista que o bairro foi classificado como zonas que possibilitavam melhor aproveitamento dos lotes (Z3 e Z4).

Nascido aristocrático, Higienópolis ensaiou uma decadência – caracterizada pela degradação de alguns imóveis - rapidamente superada por meio da dinâmica imobiliária. Percebe-se na sua morfologia as mutações que acompanharam, cada uma à sua época, realidades econômicas e sociais díspares.

¹ Ver Zioni, 1975.

² Ver teses de Feldman (1996) e Nery Jr (2002).

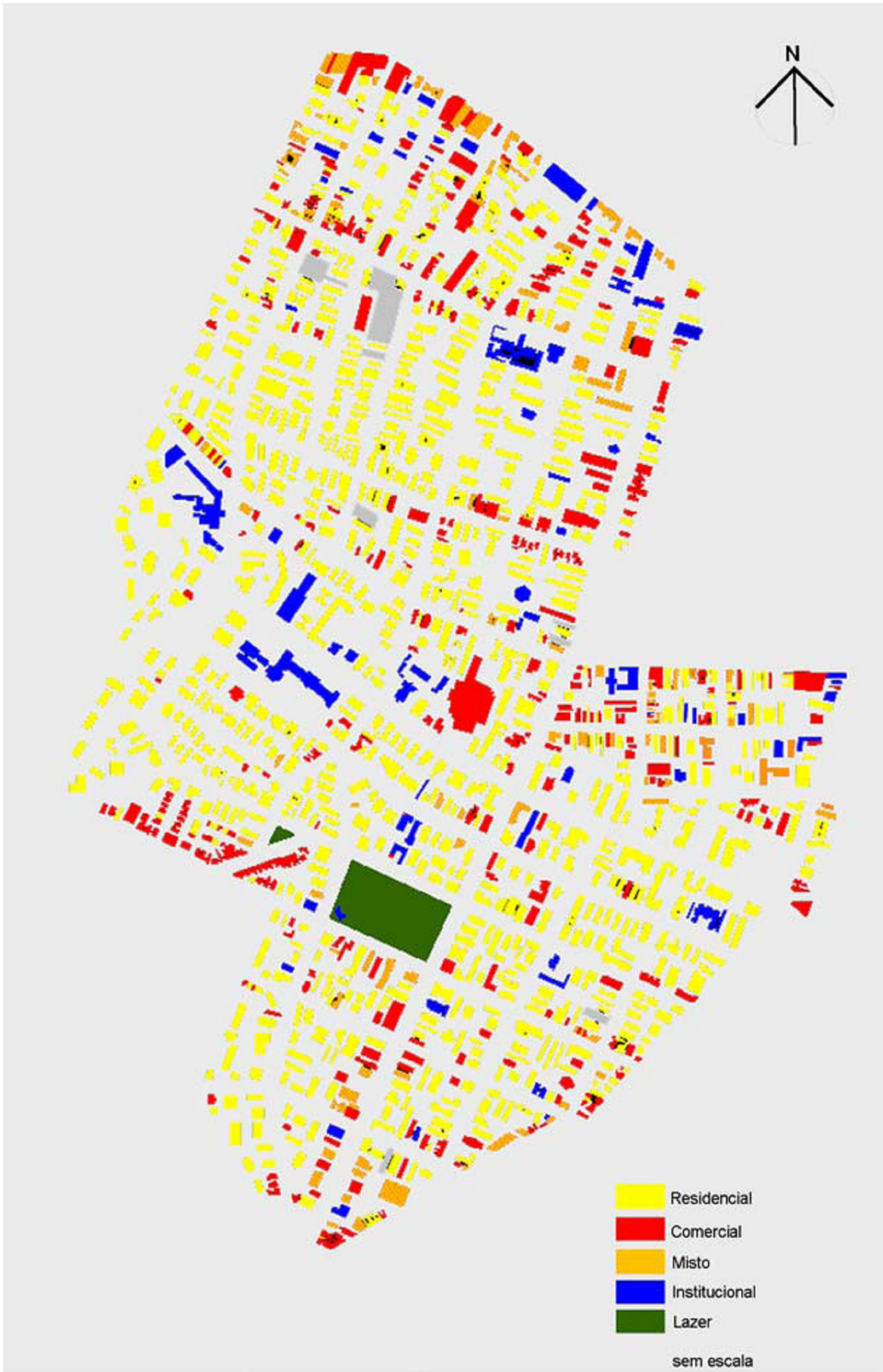
A história do bairro confunde-se com a história da elite cafeeira paulistana, representando a consolidação do seu poder justamente na época em que São Paulo se firma como protagonista econômico nacional, e ajuda a demonstrar como ocorreu a expansão urbana e a explosão demográfica que a cidade conheceu no início do século passado.

Em 1561, segundo Homem (1980), os padres jesuítas receberam uma sesmaria doada por Martim Afonso de Sousa. A topografia acidentada propiciou a divisão da área em três partes: Pacaembu de cima, Pacaembu de baixo e Pacaembu do meio, as quais foram arrendadas pelos jesuítas. Com o confisco dos bens dos jesuítas após 1767, as partes da sesmaria foram adquiridas em hastas publicas.

A área do Pacaembu caracterizou-se como um conflito de terras de longa duração. Teve origem na desapropriação por utilidade pública da Chácara do Pacaembu, em 1873. A desapropriação visava a construção de novo matadouro na cidade, porém, o lugar foi considerado inadequado. A Câmara resolveu vender os terrenos abrindo ruas no local, parcelando as quadras e oferecendo os lotes em leilões públicos entre 1884 e 1887. Um dos compradores foi Francisco José Monteiro, que em 1890 adquiriu os direitos do proprietário original. Dois anos depois a prefeitura desapropriou parte de suas terras para a ampliação do Cemitério da Consolação. Ações judiciais tiveram andamento e em 1901, após sua morte, herdeiros foram ressarcidos pela venda indevida dos terrenos (Simoni, 2002: 117/118).

Estas terras situadas na encosta do espigão eram tidas como altas e saudáveis pelo clima ameno e pela característica rural. Desfrutavam de relativa proximidade ao centro da cidade, favorecendo a construção de casas periurbanas. A primeira casa da região data de 1880 e pertencia a João Lucio. Em 1884, Veridiana da Silva Prado ocupa uma chácara em Santa Cecília, cujo limite era a Rua do Pacaembu, atual Avenida Higienópolis. Em meio a jardins planejados, encomendou a construção de um dos primeiros exemplares da arquitetura eclética em São Paulo. Posteriormente, Maria Antonia da Silva Ramos e Maria Angélica Barros também se mudaram para a região. Detentoras de papel social de destaque contribuíram para o caráter elitista que determinou o futuro da região. A mudança da Santa Casa de Misericórdia para a Rua de Santa Cecília reforçou o vetor de crescimento da área:

“No final do séc XIX, o que se chamava de chácara em São Paulo, eram residências urbanas localizadas dentro da cidade ou muito próximas a ela. Naquela época poucos eram os remanescentes das antigas chácaras rurais, como a das Palmeiras, que deu origem à parte dos bairros de Higienópolis e Vila Buarque e que, em 1872, tinha 25 alqueires com plantação de chá, mandioca, etc, além de armazéns, cocheiras, estrebarias e até senzalas” (Taralli, 1993: 71).



0.1 Uso do solo de Higienópolis e Santa Cecília.

Considerados loteamentos de maior importância econômica e social, segundo Homem (1980), os Burchard I e II, posteriormente denominados de Higienópolis³, ocuparam as terras acima da Rua do Pacaembu. Destinado a elite, sucedeu aos bairros de Santa Efigênia e Campos Elíseos, que primitivamente inauguraram a mentalidade imobiliária capitalista: chácaras eram substituídas por loteamentos, com fins especulativos, reforçados pelo crescimento demográfico e econômico da cidade.

Higienópolis, associado à fama de região saudável, ocupa gleba de aproximadamente 600.000 m², adquirida em 1890 do Barão de Ramalho em sociedade por Burchard e Nothmann. Inúmeras benfeitorias foram previstas para que se garantisse a seleção de classe social pretendida. Além do tamanho dos lotes e das restrições contratuais que garantiriam a qualidade do empreendimento, foram instaladas redes de água e esgoto, iluminação a gás, arborização farta e linha de bonde de tração animal. Complementarmente, ficou a cargo da Prefeitura o alargamento de vias de acesso e sua articulação.

Em 1901 a Prefeitura, representada por Antônio Prado (1899-1910) isenta de impostos Maria Angélica e Veridiana Prado para que loteassem suas chácaras das Palmeiras e da Consolação. O loteamento fracionado e sem planejamento deu origem aos nítidos desencontros viários, que cicatrizam os limites e evidenciam as diferentes intervenções urbanísticas.

Higienópolis foi alvo da atenção de Augusto C. Silva Telles⁴ em 1907, que via a arquitetura como a expressão de desenvolvimento e civilização de um povo, considerando que as sociedades procuram imprimir seu ideal por meio da arquitetura. Para isso era imprescindível a intervenção pública consubstanciada em regulamentação (Simoni, 2002: 157/158).

Raras vezes se explicitou a relação bastante evidente entre a abertura de ruas e valorização de propriedades de terras. Silva Telles propôs instrumentos de controle do espaço urbano particular com respeito à abertura de ruas, incidindo contra a apropriação privada de recursos públicos para valorização de terrenos. Foi o primeiro a apresentar lei de contribuição de melhoria urbana. Preocupava-se, também, com o lado estético do problema (Simoni, 2002: 161):

“Passo a concretizar os factos para justificar aquillo que estou expendendo em termos geraes. Em frente a Igreja de Santa Cecília rasga-se uma rua – Dona. Anna Cintra – que é uma rua nova: ahi se verifica o grave defeito do seu alinhamento. Mais ainda: há uma rua (creio ser a rua Lombardi) que se trata de abrir: esta rua corta a Martim Francisco, e ahi já sofre um desvio injustificável; não se sabe por que razão, não só a largura é differente, como a direção é totalmente diversa, forma um ângulo retângulo incompreensível. Mas não para ahi: chegando o prolongamento da rua a Avenida Angélica, sofre ele

³ Higienópolis foi resultado da união de dois capitalistas: Martinho Burchard e Victor Nothmann, que havia sido responsável pelo loteamento de Campos Elíseos, demonstrando experiência no ramo de loteamentos, desde 1890.

⁴ Livro arquivado no Instituto de Estudos Brasileiros - USP, não cadastrado nos arquivos.

um novo desvio, absolutamente absurdo. É uma rua que está se abrindo em um terreno virgem... Ora, esse lado da cidade é aquele para que se está tendendo o desenvolvimento maior de São Paulo, o lado de Higienópolis”⁵.

Posteriormente em 1912, a Prefeitura desapropriou terrenos de Germaine Burchard para criar a Praça Buenos Aires a partir de projeto do paisagista Joseph Antoine Bouvard, responsável pelos projetos dos Parques D. Pedro II e Anhangabaú. Uma segunda praça de destaque no bairro, a Villaboim só foi implantada em 1937.

Higienópolis começou a apresentar mudanças na ocupação do solo a partir de 1933, com o início da verticalização no entorno da Praça Buenos Aires e Avenida Angélica. A construção de edifícios acentuou-se na década de 1940, nas áreas onde predominavam os lotes mais valorizados de maior dimensão. Alguns dos palacetes aí localizados encontravam-se abandonados por antigos proprietários. Em geral, eram casas com mais de quarenta anos e, seja por motivo de partilha de herança seja por impossibilidade de manutenção, os herdeiros preferiam vendê-las para construção de novos edifícios, tendo em vista sua localização.

Em alguns casos, as famílias proprietárias de terrenos do loteamento primitivo, substituíam as residências originais por edifícios de apartamentos para seu próprio usufruto, tanto para moradia como para renda. Os edifícios residenciais não eram bem aceitos pela maioria da sociedade. O aluguel era destinado a uma elite que desejava usufruir a boa localização do bairro. Estrangeiros que conheciam a novidade em seus países de origem também se mantiveram morando em Higienópolis.

Acompanhando a verticalização e o aumento da densidade habitacional, novos usos ajudaram na descaracterização do bairro original, estritamente residencial. Na esteira da tradição de escolas como Mackenzie e Sion, novos estabelecimentos de ensino surgiram. O comércio teve início nas travessas das avenidas principais. Nesta época foram construídos os primeiros edifícios residenciais com uma característica peculiar - comércio no térreo.

1.1.1 Alteração do Tecido Urbano

Analisando a evolução histórica do Bairro constatamos a alteração do tipo de tecido urbano, segundo a concepção de Campos F^o (2003), pelo menos quatro vezes.

Consideramos que os Loteamentos Boulevard Burchard I e II, destinados à classe alta e exclusivamente residencial, representa o tipo três⁶. Tiveram como referência o “caminho do Pacaembu” (Avenida Higienópolis), via que ligava “o caminho de Sorocaba” (Avenida Consolação) à Chácara do Pacaembu. Além disso, localizava-se na periferia do espaço urbano, em meio a algumas chácaras. No entanto, já contava com instituições de ensino (Mackenzie) e saúde (Santa Casa de

⁵ Sessão Ordinária de 11/8/1906, *Annaes das Sessões da Câmara Municipal de São Paulo, 1906*, in Simoni, 2002: 113.

⁶ Campos F^o (2003: 60). *Tipo 3: bairro planejado, que nasce usualmente nas periferias urbanas da época em que são implantados, e depois podem ir ficando centrais.*

Misericórdia) em suas imediações. Os poucos estabelecimentos comerciais situaram-se nas bordas dos loteamentos, em terrenos de dimensões reduzidas.

O prolongamento da Avenida Angélica até a Avenida São João (anteriormente restrita a ligação da Avenida Higienópolis e Avenida Paulista), a instalação de linhas de bonde elétrico a partir de 1900, a ampliação das atividades de ensino (Colégio Sion) e saúde (Hospital Samaritano) e a possibilidade de expansão consensual do comércio leva-nos a considerar Higienópolis evoluindo para o tipo quatro⁷.

A partir da década de 1930 o bairro inicia, precocemente, um processo de verticalização. Beneficiando-se de terrenos de grandes dimensões, originalmente destinados a habitações unifamiliares, esses edifícios mantiveram alto padrão de moradia.

As residências da elite cafeeira paulista foram sendo substituídas durante o decorrer do século XX por edifícios residenciais ou sendo usadas por funções não residenciais – o que nos dá a possibilidade, ainda hoje, de apreciar a tipologia arquitetônica dos primórdios do loteamento. Atualmente vemos proliferar os lançamentos de edifícios de consultórios e centros médicos. O resultado é uma zona mista de alta centralidade e densidade.

Segundo Campos, estamos em presença do tecido urbano de tipo quatro, com tráfego entrecruzando no sistema ortogonal de vias, seja em direção ao centro ou aos bairros limítrofes:

“Nesses casos o comércio se diversifica, e essa diversificação pode ir se acentuando com o tempo. A centralidade relativa do bairro em relação a uma região determinada, que concentra grande capacidade aquisitiva, pode fazer surgir um comércio e serviços de rara frequência individual de demanda, mas que, na soma das raridades individuais de frequência das demandas, pode surgir um mercado suficiente para justificar o surgimento de comércio e serviços de alta sofisticação, com a clientela que os busca vindo até de fora da cidade” (Campos F^o, 2003).

O bairro é cosmopolita. Caracteriza-se por um movimento constante em suas ruas e poucas praças, em função de população que optou por residir em área central e mista. Seus habitantes caminham e exercitam-se pelo bairro, fazem compras, vão à escola, freqüentam restaurantes e cultuam sua fé - cristã ou judaica (principalmente) a pé.

A presença de várias instituições públicas - segurança, consulado, cúria metropolitana, escolas de ensino médio e superior, centros médicos, centros culturais, igrejas e sinagogas - implica movimento maior tráfego de veículos e pedestres. Os atrativos do bairro e as facilidades cotidianas proporcionadas são meramente funcionais.

⁷ Idem. *Tipo 4: bairro que se transformou em central na estrutura urbana devido a expansão do território da cidade.*

A presença de *shopping center* inserido no tecido do bairro, gerando maior fluxo de veículos, prejudicou os moradores próximos, mas tornou-se a “praça protegida” de consumidores em geral. Salas de cinema e teatro no *shopping center*, completam a oferta de serviços. Apesar de o shopping center configurar, naturalmente, um não lugar⁸, este é um caso ligeiramente distorcido. Existe um grau de integração com a vida urbana, ainda que mínima, que o distancia dos grandes shoppings isolados localizados próximos às vias expressas.

1.1.2 Verticalização

Nos anos 1940, com a derrubada dos casarões e sua substituição progressiva por prédios de apartamentos, o bairro foi perdendo suas características horizontais, mas manteve seu traçado original, suas ruas arborizadas e boas construções. O processo de transformação foi acelerado com novas construções entre 1940 e 1950, quando a Avenida Angélica foi alargada e perdeu sua arborização original, com o objetivo de facilitar a circulação sempre crescente de veículos. A participação direta do poder público em empreendimentos imobiliários só ocorreria a partir de 1964, com a criação do BNH – Banco Nacional da Habitação⁹.

A verticalização de Higienópolis, analisada entre 1933 e 1964, por Gagetti e Righi (2001: 73), apresenta duas fases distintas. A primeira, que pode ser denominada pioneira, agrupa os empreendimentos levados a efeito pela iniciativa dos proprietários de lotes, onde anteriormente estavam localizados seus palacetes. Característica dos edifícios desse período é que se assentavam diretamente sobre o terreno, sem garagem no subsolo e com apartamentos no térreo. A segunda categoria relaciona os edifícios construídos por empresas imobiliárias, com recursos próprios e privados. Neste caso, os apartamentos destinavam-se ao aluguel ou venda¹⁰.

O primeiro edifício construído em Higienópolis foi o Condomínio Alagoas, em 1933, erguido pela empresa Barreto, Xande & Cia Ltda. Apesar das críticas da localização de um edifício em área residencial unifamiliar, foi precursor da regra de ocupação para toda cidade – contava com um apartamento por andar e lojas no térreo. A denominação condomínio refere-se ao Decreto-Lei n 5481, de 25/6/1928, que dispunha sobre a alienação parcial de edifícios de mais de cinco pavimentos (Gagetti e Righi, 2001:75).

Em 1938, foi construído o primeiro prédio da Avenida Higienópolis, o D. Pedro II, com três pavimentos. O terreno pertencia à família do fazendeiro Nhonhô Magalhães, que demoliu a casa anteriormente construída no local. O edifício harmonizava-se bem com os casarões que o circundavam, respeitando os recuos legais fundia-se à paisagem da avenida.

Os edifícios dessa fase, produtos da iniciativa particular e pertencentes a um único proprietário, apresentavam, em geral, alto índice de ocupação do solo, com apartamentos no nível térreo, garagens ao meio nível da rua na projeção do

⁸ Ver Augé.

⁹ Lei nº 4380, de 21 de agosto de 1964.

¹⁰ Foram classificados por Gagetti e Righi (2001:74) onze edifícios como categoria pioneira: Alagoas, Santo André, Dom Pedro II, Augusto Barretto, Buenos Ayres, Santa Amália, Piauí I e II, Goiás, Paqueta e Itamarati.

edifício, ausência de pilotis e conseqüentemente ausência de áreas sociais coletivas.

Gagetti e Righi (2001: 81) analisaram vinte edifícios construídos a partir de contratos firmados entre proprietários de lotes, empresas construtoras e escritórios técnicos, tanto para aluguel quanto para moradia dos proprietários¹¹.

O Edifício Prudência, de 1945, foi projetado pelos arquitetos Rino Levi e Roberto Cerqueira César, tem paisagismo de Roberto Burle Marx. Localizado na Av Higienópolis, possui doze pavimentos e pilotis, sendo Prudência e Capitalização S/A sua proprietária.

É considerada obra emblemática da arquitetura moderna paulistana¹². Isolado dos limites do terreno, possui térreo em pilotis; duas rampas acentuam a continuidade entre a rua e o jardim que ocupa todo o térreo. Possui garagem no subsolo, a meio nível, mantendo jardim frontal:

Os edifícios dessa fase apresentam volumes isolados, interligados ou em lâminas paralelas; marquises marcantes e rampas de acesso como elementos de ligação entre o espaço público (vias de acesso) e espaço privado (praças internas); utilização de pilotis definindo área livre com funções sociais e de serviços; garagens no subsolo liberando toda extensão do térreo. Nesta fase podemos notar a relação mais fluída entre o espaço semi privado dos edifícios, com passagens, lojas e praças no térreo e o espaço público, das vias e praças. Esta característica foi perdida com longo dos anos com a instalação sempre mais freqüente de guaritas e gradis nos edifícios.

Com a descrição da implantação desses edifícios, procurou-se caracterizar a introdução de novas tipologias verticalizadas que alteraram a paisagem anterior de Higienópolis predominantemente horizontal. Estas tipologias correspondem ao período de 1933 a 1964, anterior a criação do Banco Nacional da Habitação.

Verificamos que a verticalização espalhou-se indiscriminadamente por todo bairro, preservando apenas algumas quadras, parte delas próximas do Cemitério da Consolação e parte na divisa com o Bairro do Pacaembu (tombado), onde se verifica declividade acentuada do terreno. As quadras próximas ao Pacaembu acabaram por verticalizar-se após os anos 1980.

A criação do BNH fez com que os empreendimentos imobiliários passassem a ser geridos por incorporadoras por exigência de garantia ao financiamento, então oferecida pelo Banco. *“A partir dessa data, o empreendedor partícula (dono do terreno) cedeu lugar ao empreendedor profissional (incorporador)...”* (Gagetti e Righi, 2001: 66).

Não apenas a criação do BNH e novas formas de financiamento iriam alterar a produção de edifícios residenciais, mas também o Zoneamento de 1972. Em apenas 11,5% da cidade (Z3, Z4, Z5), o coeficiente de aproveitamento seria igual

¹¹ Destacam-se, em especial, os seguintes projetos: Prudência, Bretagne, Piauí, Louveira e Lausanne.

¹² Xavier, Lemos, Corona, 1983.

a quatro, inferior ao estabelecido na legislação anterior. Segundo Hoesel (1999), os edifícios dessa fase passaram a oferecer áreas de lazer - livres, como forma de obter maior aproveitamento.

1.2 Evolução de Moema

O bairro até 1987 era denominado Indianópolis. Nos anos 1970, o nome Moema aparecia em placa da avenida que cortava a Avenida Ibirapuera, referência à antiga estação de bonde da região, a Parada Moema. O distrito de Indianópolis sempre foi conhecido como Moema.

O bairro era parte do caminho que ligava o antigo centro urbano de São Paulo a Santo Amaro. A origem da urbanização dessa área está vinculada à necessidade de ligar esses dois núcleos - que remonta ao século XVIII.

1.2.1. O *tramway* para Santo Amaro

Tendo como objetivo verificar aspectos da formação do bairro de Moema, recuperar a história do caminho para Santo Amaro torna-se inevitável.

Em meados do século XIX, Santo Amaro era um dos municípios importantes que circundavam a cidade de São Paulo, com função específica no abastecimento de São Paulo, fornecendo cereais, madeira, carvão e pedra de cantaria.

A antiga estrada que ligava Santo Amaro a São Paulo era usada basicamente para o transporte de mercadorias e como parte do caminho que ligava o planalto à Baixada Santista. A manutenção dessa estrada acabou forçando uma expansão para o sul. O mais natural era que o povoamento e fixação de residências se desse, a princípio, ao longo desses caminhos:

“Tal como sucede com a maioria dos bairros antigos e modernos da capital, percebe-se que a via principal, a radial nucleadora do bairro, corresponde a um velho caminho ou antiga estrada” (Azevedo, 1958: 260).

Durante um longo período, as margens da estrada de Santo Amaro foram apenas formadas por chácaras que forneciam seu excedente para o trecho urbano da cidade. Langenbuch (1971) cita um fenômeno interessante observado em vilas como Santo Amaro. Grande parte das casas urbanas era habitada apenas durante os dias de festa, pois, durante o resto do tempo, as famílias voltavam para a zona rural, área que concentrava a maior parte das suas fontes de renda¹³.

O “caminho de carro” que levava a Santo Amaro oferecia pontos de pouso àqueles que vinham de lugares distantes para chegar a Santos. A existência de vendas era relativamente freqüente, pois além dos viajantes, nem sempre os agricultores iam para a cidade para buscar produtos que não podiam produzir nas chácaras. Esses estabelecimentos comerciais acabaram tendo uma importante função aglutinadora de pessoas.

¹³ Em 1829, houve uma tentativa de colonizar a freguesia de Santo Amaro. Nessa época, cerca de 90 famílias alemãs se instalaram no local, mas houve dispersão, e em 1846, elas eram apenas 10. Durante esse período, o que predominou foi um sistema de “roças”, pois muitos dos terrenos que antes pertenciam aos índios ou à igreja, foram ocupados por famílias de agricultores que plantavam para subsistência e, apenas quando tinham excedentes, comercializavam-no.

A necessidade de ligar esses lugares afastados aos pontos mais movimentados da cidade acabou levando à construção da pequena estrada de ferro que ligava São Paulo ao núcleo de Santo Amaro, entre 1883 e 1886. A *Estrada de Ferro Santo Amaro* achava-se localizada ao longo das atuais rua Domingos de Morais e avenida Jabaquara, descendo pela rua Conselheiro Rodrigues Alves até os limites do atual Parque do Ibirapuera, alcançando o bairro de Santo Amaro através de uma reta de oito quilômetros (Azevedo, 1958: 282).

O caminho, a partir de 1900, será aproveitado para a implantação de linhas de bonde pela concessionária *“Light & Power”*. Os bondes a vapor transportavam inclusive peças de carne em função da presença de novo matadouro na Vila Clementino, construído em 1887.

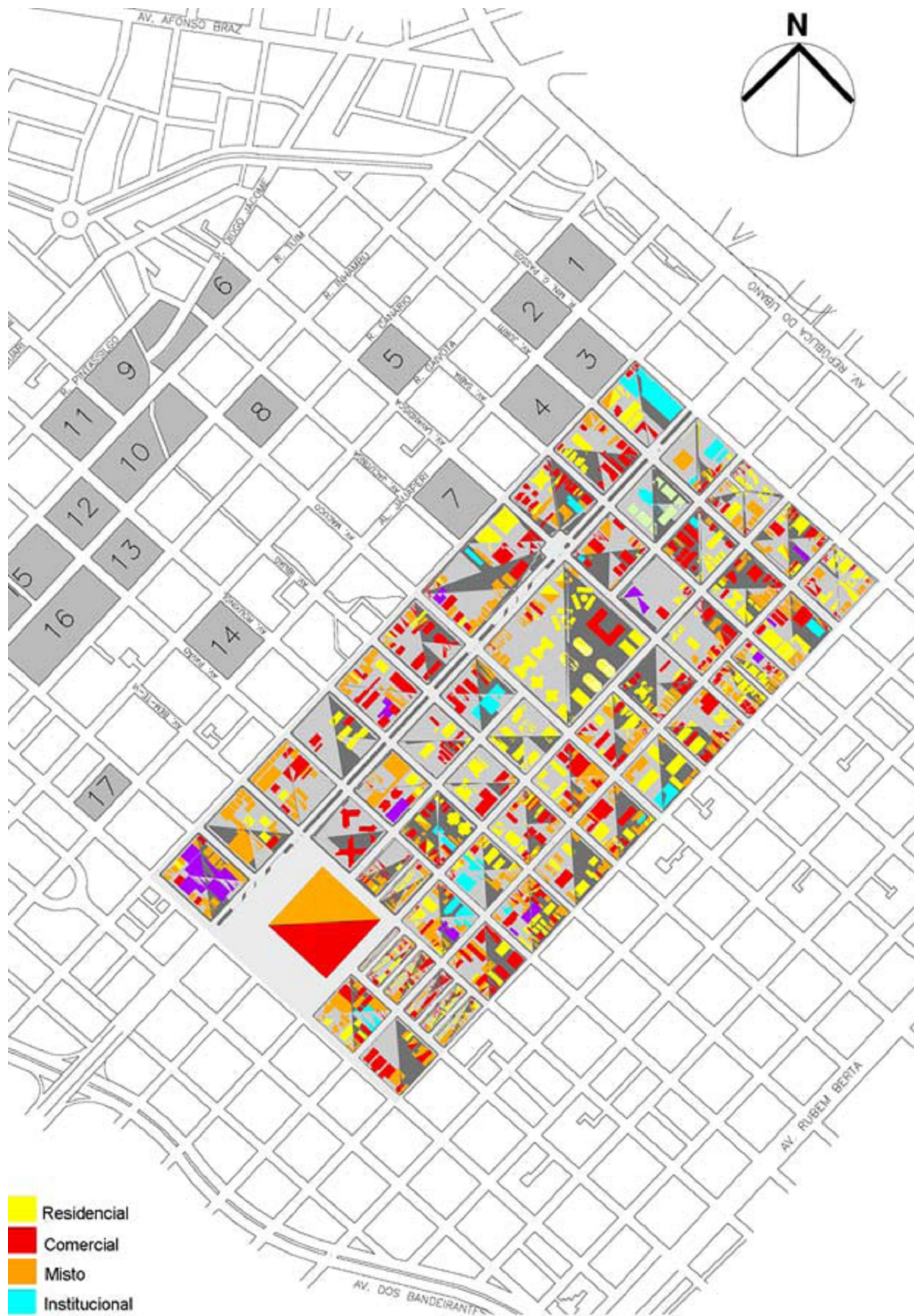
Alguns importantes bairros da zona sul de São Paulo surgiram às margens da estrada de ferro que ia para Santo Amaro. Nesse trecho, existiam várias chácaras de colonos alemães em que eram cultivadas hortaliças, flores e árvores frutíferas. A partir do fim do século XIX, essas chácaras foram loteadas e arruadas. Entre esses loteamentos destaca-se Indianópolis. Ao contrário das linhas de bonde do resto da cidade, que atraíam urbanização, a linha São Paulo–Santo Amaro só foi urbanizada inicialmente nos arredores das paradas, distantes umas das outras: Pavão, Vila Helena e Moema. A Planta Topográfica do Município de São Paulo, organizado pela Empresa Sara Brasil S.A., em 1930, registra apenas dois núcleos de povoamentos isolados: Indianópolis e Vila Uberabinha (Azevedo, 1958).

Esse fato acabou contribuindo para a especulação imobiliária e, por isso, alguns bairros que ficavam no “meio do caminho” demoraram a ser loteados. Segundo Langenbuch (1971), no final do século XIX, o município de São Paulo consistia em *“uma porção central, caracterizada por um arruamento e áreas edificadas relativamente compactas (...) circundada por um cinturão de núcleos isolados”*.

A partir de 1913, o bonde a vapor foi substituído pelo bonde elétrico – primeiro o bonde amarelo¹⁴, depois o “camarão”, vermelho e fechado. Em 1933, a estrada que ligava Santo Amaro a São Paulo foi asfaltada. Em 1934, este município foi anexado a São Paulo.

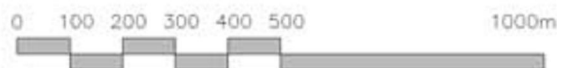
O *“Tramway Electrico de Santo Amaro”* acabou proporcionando desenvolvimento à região com a instalação de algumas fábricas, entre as quais já se destacava, em 1924, uma fábrica de calçados e uma de escadas americanas, cada uma tinha 320 e 120 operários respectivamente.

¹⁴ Os descendentes de alemães, que permaneceram na área, criavam gado e exigiram que os bondes tivessem uma cor que pudesse ser vista a distância e apitassem para afugentar os animais (Moura, 2001: 18).



- Residencial
- Comercial
- Misto
- Institucional
- Lazer
- Areas verdes

0.2. Uso do solo em Moema, em Z3 e Z4.



O desenvolvimento do bairro de Indianópolis começou a se intensificar a partir da década de 40. Até então, sua densidade demográfica era de 14 habitantes por hectare, muito baixa se levarmos em consideração que o bairro não era mais considerado zona rural. Em 1950, esse número era de 24 habitantes por hectare.

1.2.2 Origens do Bairro

Langenbuch (1971: 132) classifica o bairro como pertencente ao início da metropolização, entre 1915 e 1940, com grande crescimento populacional. A Planta da Comissão Geográfica de 1922 aponta o surgimento de diferentes loteamentos isolados, em todos os quadrantes do município, entre eles Indianópolis.

Em meados do século XIX a área pertencia a Joaquim Celestino. Os primeiros documentos da região tratam de grandes chácaras que foram recebendo imigrantes ingleses e alemães a partir de 1880. Mônaco (2004: 57) afirma que foi um de três loteamentos do final do século XIX, externo ao raio de 12 quilômetros, que definia as terras de rocio, ao longo do caminho para Santo Amaro que foi realizado em terras devolutas.

Em 1913, o engenheiro alemão Fernando Arens Jr comprou as terras do Sítio da Traição - área de aproximadamente 182 alqueires. O lugar era delimitado pelos córregos Uberaba e Traição. Em 1915, a Companhia Territorial Paulista, presidida por Arens, iniciou a demarcação do terreno nomeando-a Indianópolis. Nessa época, a Companhia abriu uma grande avenida no centro da área que mais tarde tornou-se Avenida Ibirapuera. O projeto rígido e bem articulado apresenta quadras ortogonais compondo uma malha urbana organizada e previsível. Para isso, contribuiu o relevo “quase tabular das colinas e terraços fluviais” (Azevedo, 1958: 290). As quadras possuem um a dois hectares. Deixam de ser regulares apenas nas proximidades das avenidas Washington Luís e Santo Amaro. Em 1922, a mesma Companhia lançou as chamadas “construções econômicas”, casas em estilo bangalô, vendidas a prazo.

Até 1923, o bairro era conhecido como “A Fazendinha”, considerado afastado do centro. Sua população não ultrapassava 4 mil habitantes.

Em 1930, o bairro possuía pequena capela dedicada a Santa Rita que media 50 metros quadrados e abria suas portas somente aos domingos. Insatisfeito com a situação, Raul Loureiro, procurador do Fisco de São Paulo, lutou pela construção da Igreja e da praça ao seu redor. Em fevereiro de 1930, Dom Duarte Leopoldo e Silva, arcebispo de São Paulo, nomeou a Comissão construtora do novo Santuário. Em 1934, eram lavradas as escrituras do terreno, doado por Fernando Arens Jr e pelo Coronel Joaquim Ribeiro dos Santos. A inauguração foi no dia de Nossa Senhora da Glória, 15 de agosto de 1941.

Raul Loureiro fundou, em 1932, a Associação dos Proprietários de Indianópolis, obtendo autorização da municipalidade para funcionar como subprefeitura. Garantiu a implantação de infra-estrutura urbana como abertura e oficialização de ruas, drenagem e abastecimento de água; a implantação da primeira linha de ônibus, ligando Moema ao centro da cidade e a fundação do Colégio Nossa Senhora Aparecida (Moura, 2001: 28). Inicialmente localizado em casa cedida por

Loureiro, o instituto administrado pelas Servas do Espírito Santo, instalou-se a partir de 1947, em prédio escolar, sendo assumido pela Congregação das Irmãs Franciscanas de Ingolstadt, vindas da Alemanha.

A década de 1930 marcou a chegada do uso industrial à região, atraindo imigrantes da Europa Central que ajudaram a moldar algumas características do bairro. Entre 1920 e 1960, 22 indústrias instalaram-se no bairro¹⁵. Núcleos residenciais operários formaram-se junto às fábricas. Casas pré-fabricadas, uma experiência pioneira no setor habitacional, foram implantadas. A presença dos alemães é especialmente marcada pelo comércio e serviços: casa especializada de calçados, restaurantes e bares com chope, frios e petiscos típicos.

Mesmo tendo atraído algumas indústrias, a região de Indianópolis nunca se configurou como núcleo fabril. Existiam apenas fábricas dispersas. Quanto à função comercial, desenvolveu-se melhor na parada de bonde do Largo de Moema.

O crescimento de Indianópolis ocorreu em função do processo de fusão entre São Paulo e Santo Amaro. Novas transformações ocorreram com a construção da estrada de Santo Amaro, atual avenida Ruben Berta. Novos equipamentos urbanos vieram a instalar-se ao longo da avenida: Estações de Rádio e Hospitais. Outro fator importante para o desenvolvimento e conseqüente ocupação do bairro foi a instalação do aeroporto de Congonhas, concluído em 1936. Porém, o bairro ainda estava longe de atingir a saturação do potencial de ocupação do solo. Até a década de 1950, a paisagem urbana de Indianópolis/Moema era freqüentemente interrompida em sua continuidade pelos córregos que descem do Espigão Central e deságuam no rio Pinheiros.

A partir da Implantação do Parque do Ibirapuera, em 1954, a característica de local tranqüilo e boa qualidade, desperta interesse das incorporadoras imobiliárias. De fazendinha, passando a área fabril, com vilas operárias, chegando à ocupação por edifícios verticais de alto padrão.

Na década de 1960, Indianópolis inicia um processo de alteração de suas características originais, apresentando aumento de atividades terciárias e início de verticalização habitacional. Os bondes são retirados da região, a Avenida Ibirapuera é asfaltada e arborizada, impulsionando a valorização do local.

É importante ressaltar a presença de plantas industriais de médio porte nas imediações da Avenida Ibirapuera, ainda no início da década de 1970. Com o "milagre econômico", as construtoras apostaram nos grandes lotes e terrenos planos da região, implicando o crescimento vertiginoso de Moema.

O processo de verticalização e mudança de uso continua quadra a quadra. Inicialmente conviviam duas características distintas: inúmeras residências com comércio e serviços vicinais de um lado, fábricas e galpões de outro. Em lotes pequenos e médios, localizavam-se as residências, e em lotes maiores os

¹⁵ Entre elas: Metalúrgica Bárbara, Linhas Seta, Sherwin Williams Tintas, Raquetes Procópio, Fiação Indiana, Fiat Lux, Brindes Pombo, etc.

galpões. Até o final da década de 1970, as construções eram baixas, prevaleciam casas térreas, sobrados e galpões com altura equivalente.

1.2.3. Verticalização

O bairro tem sido motivo de altos investimentos no setor imobiliário já que possui algumas vantagens como grandes eixos viários que ligam o bairro a outras regiões da cidade, topografia relativamente plana que favorece a ocupação do território e grande circulação de pessoas.

O desenvolvimento imobiliário na região de Moema começou a partir da década de 1970, favorecido pelo zoneamento, que permitia a construção de edifícios residenciais e comerciais. Seu auge ocorreu no final da década, com a inauguração do Shopping Ibirapuera em agosto de 1976, um dos primeiros do país. O comércio acabou por atrair moradores para a região.

Impulsionado pelo *boom* econômico, o setor imobiliário cresce a taxas nunca vistas. As atenções das incorporadoras imobiliárias voltam-se para regiões com potencial de crescimento e “qualidade de vida” - novo vocábulo dos consumidores imobiliários. Indianópolis, ainda considerado periurbano, oferecia terrenos grandes e baratos.

Em 1977, portanto após a Lei de Zoneamento, foram construídos 18 edifícios residenciais em Moema. A explicação dos incorporadores é simples – localização privilegiada, alto padrão dos bairros vizinhos, boa acessibilidade em função de sistema viário eficiente (Moura, 2001: 47).

Zioni (1975) observa, no início da década de 1970, a ocorrência da supervalorização dos terrenos em função da demanda do mercado imobiliário ansioso pela verticalização do bairro. A alteração de índices urbanísticos pela nova lei de zoneamento faz com que haja uma terceirização no bairro e o início da transferência do uso residencial horizontal para vertical. Zioni analisa perímetro¹⁶, localizado em Z2 e Z10, onde quarenta edifícios distribuem-se por 17 quadras. Ocupando lotes de aproximadamente mil metros quadrados, cinquenta por cento localizados em terrenos lembrados, em substituição a antigas residências. Esses edifícios, em geral, possuem térreo e mais dez pavimentos e formam um conjunto homogêneo, sem destaques arquitetônicos. Segundo Zioni, tal tipologia sugeriria a constituição de ruas-corredor, com redução do espaço coletivo e agravamento da qualidade ambiental.

Gradativamente o bairro mudou suas características: o grande interesse despertado por classes de maior poder aquisitivo pela região fez com que inúmeros empreendimentos imobiliários surgissem em forma de condomínios de alto padrão. Para a construção desses condomínios, terrenos residenciais foram lembrados pelas grandes incorporadoras, aumentando a possibilidade de verticalização, aproveitando o aumento do Coeficiente de Aproveitamento. Além desses lotes residenciais, os galpões foram também cedendo terreno para os novos condomínios, haja vista que as fábricas, dentre outros motivos, foram se

¹⁶ O perímetro é definido pelas ruas Pintassilgo, Pavão, Arapanés, Lavandisca, Tuim e Jacutinga.

retirando em função dos altos custos dos terrenos. Hoje é possível pontuar quadras em que existem apenas condomínios com torres residenciais¹⁷.

O uso do solo também foi sofrendo alterações, as residências foram dando lugar a lojas e escritórios, principalmente ao longo do eixo da Avenida Ibirapuera. Além dos condomínios, foram construídas torres de escritórios, configurando a rápida verticalização local.

Posteriormente, em decorrência também dessa mudança considerável de uso do solo, outra atividade passou a fazer parte da região: o setor hoteleiro. A intensificação de produção de *flats* ocorreu em função da proximidade do Aeroporto de Congonhas, sedes de empresas e escritórios de profissionais liberais. Localizados em sua maior parte ao longo da Avenida Ibirapuera, o número de hotéis de diferentes redes vem aumentando em Moema. Há casos em que um único hotel ocupa uma quadra inteira¹⁸, ou cerca de um terço da quadra¹⁹.

O fato de ser um bairro “novo” faz com que Moema se apresente de modo dinâmico, passando por um grande processo de transformação onde o número de edifícios aumenta a cada dia com gabarito de altura cada vez maior (torres em torno de 20 pavimentos) e com uso comercial e de serviços tomando mais espaço. Esse processo tende a continuar ocorrendo, pois na região ainda existem terrenos vazios e/ou subutilizados com estacionamentos, postos de gasolina e galpões vagos.

Atualmente a verticalização de Moema é composta por edifícios com apartamentos de 3 e 4 dormitórios (74% dos lançamentos) voltados para classes média e alta, inseridos em lotes de, no mínimo, 3000 m². A maior parte do bairro localizava-se em Z3 permitindo coeficiente de aproveitamento até três vezes a área do lote.

A verticalização de Moema se deu por “ondas”. Podemos notar diferentes tipologias arquitetônicas que se apropriaram dos lotes dependendo do período de construção.

O alto padrão dos edifícios residenciais verticais levou a valorização dos terrenos e vice-versa. Encontramos no bairro uma população de aproximadamente 80 mil habitantes, com alto índice de escolaridade e renda per capita acima dos padrões da cidade que exige completa rede de equipamentos urbanos. Estudo da PUC – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo apontava Moema como o melhor lugar para se viver em São Paulo no final do século XX.

Moema é referencial em restaurantes e bares, casas noturnas e casas de espetáculo caracterizando-o como um dos pólos culturais da cidade. Bairro boêmio, desde 1970 liderou a tendência de bares com varanda e áreas ao ar livre. Na década de 1990 proliferaram os ‘botecos chiques’, que apresentam música ao vivo e diversificada.

¹⁷ Caso da quadra delimitada pelas ruas Jurupis, Juquis e a Avenida Ibjiaú.

¹⁸ Quadra delimitada pelas avenidas Ibirapuera, Irai, Moaci e rua Juquis.

¹⁹ Terreno delimitado pela rua Ibjiaú e avenida Ibirapuera.

A música sempre esteve presente no bairro: nas comemorações fabris, nas festas da Igreja, nos “sambões” da década de 1970, nos shows realizados no Palace, a partir de 1983.

Em 1973, surgiu o Centro Livre de Aprendizagem Musical fundado pelo Zimbo Trio, considerada a melhor escola de música popular brasileira do país. E em 1993, foi inaugurado o Bourbon Street trazendo a atmosfera dos bares de New Orleans, com sua culinária e música característica: *jazz & blues*.

2. CONFLUÊNCIAS E DIVERGÊNCIAS

O estudo dos bairros de Higienópolis/Santa Cecília e Indianópolis/Moema nos confirmou as possibilidades da análise morfológica. Mesmo utilizando fontes secundárias, ao recuperar a evolução desses bairros, verificamos como a cidade São Paulo cresceu ao longo de antigos eixos de ligação com outros núcleos urbanos – a Rua da Consolação e o caminho para o Pacaembu, em Higienópolis; o caminho para a Água Branca, em Santa Cecília, e o caminho para Santo Amaro, no caso de Indianópolis. Marcados por estes eixos principais, surgem os loteamentos e os arruamentos, em alguns momentos definidos por regulamentações, como largura de ruas e implantação de edificação no lote. Vemos, hoje, a permanência desses traçados e, muitas vezes, a própria definição do lote original. Os eixos de ligação ganharam ares de modernidade, a partir de alargamentos sucessivos, mas as antigas ruas de circulação local, no mais das vezes, mantiveram seu padrão, apesar do aumento constante do fluxo de veículos.

Os aspectos de chácaras, em Higienópolis e de “fazendinha” em Indianópolis, há muito se perdeu, mas ainda é possível encontrar resquícios daquele tempo na Casa Pia São Vicente de Paulo, antiga sede da Chácara das Palmeiras ou o “castelinho” de Fernando Arens.

Segundo a classificação de Campos F^o, tanto Higienópolis/Santa Cecília quanto Indianópolis/Moema evoluem do tipo de tecido 2 – cruzamento de linhas de acessibilidade e centro de bairro – para o tipo 4 – centralidades não lineares, cruzamento de várias ruas, tráfego intenso gerando comércio diversificado junto a edifícios residenciais. O conjunto residencial edificado é resultado da produção de diferentes configurações imobiliárias (rentista, auto-construção, encomenda), no entanto, prevalece a produção da junção entre incorporadoras imobiliárias²⁰ e construtoras.

A possibilidade de se construir mais e com melhor qualidade faz com que a verticalização dos bairros estudados não cesse. A qualificação do espaço resultante da postura das incorporadoras imobiliárias de “agradar o consumidor”, onde quem define o projeto é o setor de *marketing* não é o objetivo deste texto, porém podemos apontar algumas pistas para que esta análise seja feita.

Podemos dizer que bairros outrora tranquilos foram tomados por edifícios altos, condomínios fechados cercados de grades e de muros. Espaços públicos que

²⁰ Em Moema atuam mais de 300 incorporadoras imobiliárias e construtoras. Em Higienópolis, aproximadamente 80.

deveriam ser generosos, com calçadas largas e praças não subsistem à propagada exigência de segurança. A resposta das incorporadoras imobiliárias é dotar seus empreendimentos de áreas de lazer e sacadas, por menores que sejam. Isolados, os novos edifícios não permitem a integração entre espaços público e privado. Ainda pior, os antigos projetos, do início da verticalização que permitiam e, até, incentivavam essa integração, foram violados pela presença de grades e guaritas cada vez maiores. Fabio Penteadó afirma:

“Não existe harmonia na construção... Os prédios brigam entre si. Um quer ser mais imponente que o outro” (entrevista a Veja, 1999: 19).



0.3 Perspectiva de setores de Santa Cecília e Higienópolis.

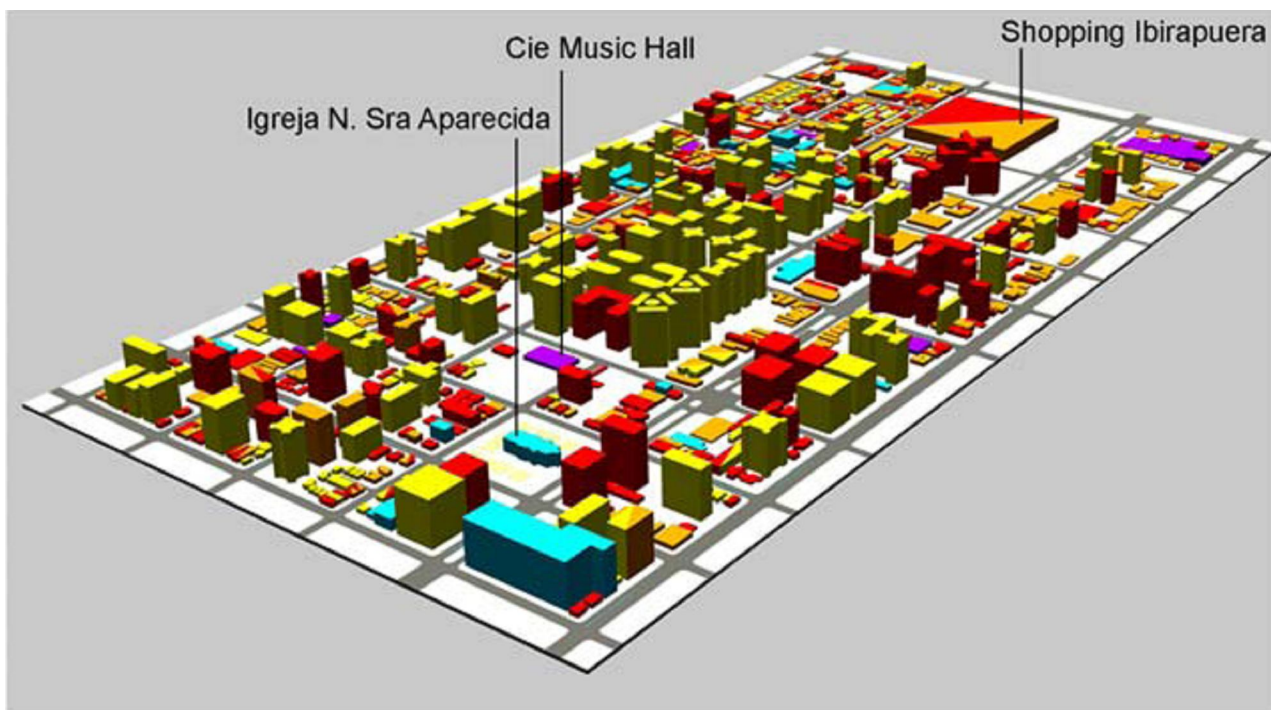
No começo da década de 1970, as empresas Gomes de Almeida Fernandes (atual GAFISA) e Adolfo Lindenberg ditavam as regras do mercado. Criavam um estilo e eram copiadas por empresas menores.

A recessão do começo dos anos 1980 fez com que as construtoras se voltassem para edifícios de alto padrão, na falta de compradores de classe média. Não podemos dizer que tenha havido uma valorização da “estética”, mas certamente os consumidores tornaram-se mais exigentes, os arquitetos mais arrojados passaram a utilizar tecnologia mais avançada.

O jornal Folha de São Paulo (1997: 11) estampa como manchete no caderno 'Imóveis': "Grupo restrito desenha a cara de São Paulo". Cita especificamente Carlos Bratke, responsável pela avenida Berrini e Israel Rewin por Higienópolis²¹.

Não é possível estabelecer o responsável pelas feições de um bairro. Admiti-lo seria contrariar toda nossa pesquisa. Como vimos a paisagem urbana é construída no longo período de formação da cidade, desde a escolha do sítio até o mais recente projeto edificado, por diferentes agentes públicos e privados, em variadas configurações imobiliárias.

No entanto, entre as pequenas e médias construtoras, a principal tática adotada para conviver com as grandes é a oferta de imóveis customizados, com maior possibilidade de personalização. Além de apartamentos com até cinco suítes, também fazem parte desse grupo unidades dúplex, tríplex, lofts e condomínios voltados para o público de terceira idade, entre outros. Com esses projetos, as empresas valorizam seus diferenciais (Veja, 2005: 119).



0.4 Perspectiva de setores de Moema.

²¹ Ainda segundo a FSP são considerados mais requisitados: Roberto Candusso, Itamar Berezin, EGC Planejamento e Projetos, Henrique Cambiaghi Fº, N/Pa Pedreira de Freitas, Alcindo Dell' Agnese, Jonas Birger, Aflalo & Gasperini (1997:11).

3.CONCLUSÕES

Utilizamos em nossa análise de setores de bairro da cidade de São Paulo os conceitos e a metodologia da Morfologia Urbana. Diferentes manifestações tipomorfológicas foram estudadas, de seus precursores italianos, com destaque para Muratori, passando pelos reconhecidos catalões, redescobrimos Carlos Nelson Ferreira dos Santos e incorporando as propostas de Candido Malta Campos Filho. Construímos nosso próprio método de análise, considerando as contribuições mais significativas.

A partir de quatro pressupostos, definindo fatores preexistentes e variáveis verificamos o comportamento do mercado imobiliário em face da Lei de Zoneamento.

O primeiro constatou que o sítio natural e as formas originais de ocupação, arruamento e parcelamento mantêm-se registrados na forma urbana, por meio da fragmentação do tecido urbano, mesmo sob o efeito da aplicação da lei.

O segundo adotando conclusões de Feldman (1996) e Nery Jr (2002), verificou que a Lei de Zoneamento é uma legislação urbanística pré-elaborada e pré-acordada entre o setor público e o setor privado, que permite flexibilidade imprescindível para o mercado imobiliário.

A organização do mercado imobiliário tem no Estado um agente que exerce um papel central – terceiro pressuposto. Seja como regulador do uso do solo, seja como regulador do sistema de financiamento da produção imobiliária que exige capital desvalorizado, seja como investidor em infra-estrutura e na regulação e prestação de serviços urbanos.

O arruamento e o loteamento preexistente permitiu a aplicação da Lei de Zoneamento em áreas de forte atuação do mercado imobiliário determinando a definição da paisagem urbana.

Ao final de nosso trabalho, parece-nos mais importante o estabelecimento de uma metodologia de análise do espaço urbano do que a comprovação de uma tese. No entanto, verificamos que, dados os pressupostos acima relacionados, a Lei Geral de Zoneamento permite – por si só ou por meio de alterações e derrogamentos - a interpretação diferenciada do mercado imobiliário. A sobreposição de edificações realizadas sob a Lei no tecido urbano preexistente resultará, certamente na alteração da paisagem urbana construída ao longo do período estudado (1972 a 2002). Durante esse período, o interesse e a atuação do mercado imobiliário migraram por diferentes setores da cidade, utilizando as possibilidades dadas pela Lei, implicando diferentes focos de verticalização e adensamento e diferentes resultados morfológicos.

Estudos recentes mostram que tem ocorrido fenômeno de desconcentração espacial dos lançamentos imobiliários, tanto para o conjunto de imóveis quanto para as produções voltadas para classes média e alta implicando importante processo de diversificação de localizações. As áreas mais centrais continuam concentrando a maior parte da produção, mas não o fazem de forma homogênea.

Os promotores imobiliários deixaram ‘vazios’ em alguns bairros, aguardando maior valorização dos terrenos. Atualmente, estes setores são objeto de novos ciclos de produção imobiliária.

Novas tendências do mercado imobiliário que aproveita o barateamento de alta tecnologia foram apontadas por edição especial de periódico paulista²². A classe média, que voltou a ser beneficiada por novos lançamentos, contará, cada vez mais, com opções de lazer e espaços livres.

Segundo o periódico, as demandas dos consumidores mudaram muito nos últimos anos. Se há quatro décadas o item garagem não era o mais importante na decisão de compra de um apartamento, hoje é condição mínima para a venda. O mesmo vale para a infra-estrutura do condomínio, seja de apartamentos, seja de residências unifamiliares (Veja, 2005: 11).

Antonio Setin, presidente da “Incorporadora e Construtora Setin”, afirma em entrevista à revista: *“Em dez anos, o mercado passou de muito arcaico para muito moderno”*. O empresário afirma que, há duas décadas, três meses eram suficientes para comprar um terreno e lançar um projeto imobiliário, etapas que agora levam, em média, um ano. As grandes empresas do segmento cuidam da incorporação e da construção. Ao incorporador cabe a tarefa de comprar a área, elaborar e aprovar o projeto do empreendimento, registrá-lo em cartório e controlar o trabalho do construtor para que o imóvel seja entregue dentro do prazo e dos padrões estabelecidos.

A característica principal da produção verticalizada recente, residencial ou não, nos diferentes bairros do município de São Paulo é, em sua maioria, a ausência de comprometimento com o meio urbano onde se insere o edifício. A possibilidade de remembramento de lotes – muitas vezes uma quadra inteira - faz com que um grande empreendimento vertical localize-se em vias locais, cuja dimensão havia sido pensada para unidades residenciais unifamiliares. Os novos edifícios voltam-se para si mesmos, desarticulados do espaço público. O impacto das grandes torres localizadas em vias estreitas é agravado por congestionamento de veículos, estacionamentos inexistentes. A circulação de pedestres restringe-se a uma faixa estreita entre grades ou muros cada vez mais altos e automóveis estacionados no meio fio. Constata-se, cada vez mais, que as relações espaço público e espaço privado perderam seu significado na produção do objeto arquitetônico, fazendo com que o espaço urbano tenha perda de qualidade.

O conhecimento da realidade urbana proporcionado pela análise tipo-morfológica deve contribuir em nossa reflexão sobre a produção cada vez mais dinâmica e crescente do espaço urbano.

BIBLIOGRAFIA

²² VEJA, nov/2005.

ANTONUCCI, Denise. *Morfologia urbana e legislação urbanística: estudo de setores de bairro na cidade de São Paulo no período de 1972/2002*. São Paulo: Tese de Doutorado, FAU USP, 2005.

AUGÉ, Marc. *Non Lugar: introducción a una antropologia de la surmodernidad*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 2001.

AZEVEDO, Aroldo (org.). *A Cidade de São Paulo*. São Paulo: Ed. Nacional, 4 vol., 1958.

CAMPOS Fº, Cândido Malta. *Reinvente seu bairro: caminhos para você participar do planejamento de sua cidade*. São Paulo: Ed. 34, 2003.

FELDMAN, Sarah. *Planejamento e Zoneamento - São Paulo 1947/1972*. São Paulo: EDUSP/FAPESP, 2005.

GAGETTI, Luiz Flávio e RIGHI, Roberto. *Verticalização e produção de edifícios residenciais no Bairro de Higienópolis de 1933 a 1964*. In: Cadernos de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo – v. 1, nº 1, 2001. São Paulo: Ed. Mackenzie, 2001.

HOMEM, Maria Cecília Naclério. *Higienópolis, grandeza e decadência de um bairro paulista*. São Paulo: PMSP, 1980.

LANGENBUCH, Juergen Richard. *A Estruturação da Grande São Paulo – estudo de geografia urbana*. Rio de Janeiro: Fundação IBGE, 1971.

MONACO, Roberto. *A Apropriação e Distribuição de Terras Devolutas Municipais e a Formação Espacial da Cidade de São Paulo a partir de 1930*. São Paulo: Tese de Doutorado, FAU USP, 2004.

MOURA, Soraya. *Moema: uma história em construção*. São Paulo: Incorporadora Agra/Pancrom Ind. Gráfica Ltda, 2001.

NERY JR., José Marinho. *Um Século de Política para Poucos - O Zoneamento Paulistano 1886 – 1986*. São Paulo: Tese de Doutorado, FAU USP, 2002.

SIMONI, Lucia Noemia. *O Arruamento de Terras e o Processo de Formação do Espaço Urbano no Município de São Paulo - 1840-1930*. São Paulo: Tese de Doutorado, FAU USP, 2003.

SOMEKH, Nádia. *A Cidade Vertical e o Urbanismo Modernizador*. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

TARALLI, Cibele Haddad. *Ambiente construído e Legislação: o visível e o imprevisível*. São Paulo: Tese de Doutorado, FAU USP, 1993.

ZIONI, Silvana Maria. *Transformações Urbanas em São Paulo*. São Paulo: Trabalho de Graduação Interdisciplinar, FAU USP, 1975.

Periódicos

Jornal Folha de São Paulo – Imóveis, 23/2/1997

Revista Veja São Paulo – Guia Imobiliário, 1999

Revista Veja São Paulo – Guia Imobiliário, 2005