

IV PROJETAR 2009

PROJETO COMO INVESTIGAÇÃO: ENSINO, PESQUISA E PRÁTICA

FAU-UPM SÃO PAULO BRASIL

OUTUBRO 2009

EIXO – INTERVENÇÃO

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA E AMBIENTE CONSTRUÍDO

Prof. Dr. Antonio Claudio Pinto da Fonseca

Professor da FAU-UPM

Rua Havaí 533 ap. 6B São Paulo – capital – CEP.01259-000

antonioclaudiofonseca@gmail.com

Resumo

Este trabalho analisa a produção da promoção imobiliária na cidade de São Paulo no período que precede o funcionamento do Banco Nacional da habitação, no final da década de 1960, até o início do Sistema de financiamento Imobiliário no final da década de 1990.

Enfatizamos nesse estudo, o modo de organização e as características dos vários agentes que compõem o mercado imobiliário destinado principalmente a classe média na cidade de São Paulo, vinculando essa produção com as diversas formas de financiamento que, em cada período, ditam as regras da produção imobiliária e influenciam decisivamente as tipologias e a própria linguagem adotada na concreção dos apartamentos e casas.

Palavras chave – arquitetura, urbanismo

Abstract – This work analyse the conditions of real state possibilities in the city of São Paulo, during the decade of 1970, mainly the period when the “Banco Nacional da Habitação” organized the economics relationships between brokers, investors and financial agents.

Key words – architecture, urbanisme

Resumen- Este trabajo objetiva elucidar la producción inmobiliaria en la ciudad de São Paulo en el período que antecipa La creación del Banco Nacional de habitación, como regulador de las relaciones económicas entre los principales componentes de mercado.

Palabras clave- arquitectura, urbanismo

PROMOÇÃO IMOBILIÁRIA E AMBIENTE CONSTRUÍDO

A produção imobiliária privada e a construção da cidade

A elevação da oferta de empregos em face do crescimento econômico e do aumento da estabilidade nos postos de trabalho, devido a legislação trabalhista de 1937 e a lei do inquilinato, publicada em 1942 suscita, na cidade de São Paulo, uma grande transformação nas regras e procedimentos para a construção de novas moradias, renque de casas ou prédios de apartamentos. Essas novas moradias, até então edificadas por encomenda, eram dirigidas aos trabalhadores com um rendimento estável. A conjunção de crescimento econômico e a melhoria da estabilidade no emprego, causada pela nova legislação trabalhista de então, gera uma conjuntura favorável para o desenvolvimento de um mercado imobiliário inteiramente novo na cidade de São Paulo. Construtores que, até então edificavam por encomenda para o mercado de aluguéis, iniciam a edificar conjuntos de casas e apartamentos para o nascente mercado de compra e venda, que no primeiro momento se viabiliza pelo sistema de preço fixo. É nesse segmento que se concentram grande número de construtores, que com um capital pequeno, constroem nos bairros, ainda hoje, grande número de unidades.

O mercado de compra e venda, em termos modernos, surge, em escala maior, como consequência do rápido crescimento econômico da década de 40. Não é um prolongamento do processo diversificado que acontece naturalmente na cidade. Prescinde de condições diversas das existentes no mercado, congrega valores e condições que precisam ser reunidas, quase que artificialmente. No caso paulistano, a ausência de um sistema financeiro mais sofisticado que permitisse a acumulação de capitais em ativos financeiros, permitiu que grande parte do capital financeiro acumulado acabasse aportando no mercado imobiliário.

Esses incorporadores vão direcionar para o mercado de construções o capital acumulado, através de operações ligadas à atividade financeira, iniciando o processo de verticalização que caracterizará a cidade a partir da década de 1950. É dessa época a construção dos melhores exemplos de prédios de moradia na cidade, como os edifícios projetados por Franz Heep, Bratke, Rino Levi e Artacho, entre outros. É nessa fase, também, que se agudiza o sobrelucro de localização como estratégia de comercialização na cidade de São Paulo, na medida em que a verticalização em bairros como Higienópolis e Cerqueira César, geram a diferenciação social necessária ao estabelecimento do sobrelucro de localização.

Um processo tão abrupto de investimento imobiliário, com grandes quantidades de capital, pressupõe rápido aumento do diferencial de renda na cidade. Sem um crescimento significativo dos diferenciais de renda, não há como gerar sobrelucros de localização em volumes que minimizem a competição entre os grupos empreendedores. Esse processo é fundamental para o entendimento do processo de metropolização da cidade de São Paulo. A cidade, que se expande, preenchendo os vazios existentes, entre os antigos núcleos de ocupação, a partir da década de 40, acelera o processo de

verticalização que garante a criação das aglomerações necessárias para a reprodução do capital, nos termos exigidos pelo mercado imobiliário.

A partir dos anos 60, devido, principalmente, a formulação de uma política clara, no sentido da captação de recursos e financiamento da casa própria, consubstanciado pelo Banco Nacional da Habitação, tem início um longo período de desenvolvimento e consolidação da incorporação imobiliária. Não é por outro motivo que uma lei para incorporações é sancionada no final de 1964. A destinação dos recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço e das Cadernetas de Poupança no financiamento dos imóveis construídos pelos incorporadores, foi o incentivo que faltava para consolidar definitivamente o sistema, garantindo seu funcionamento, apesar de crises esporádicas até os dias atuais.

Do ponto de vista da cidade, esse sistema gerou uma necessidade cada vez mais aguda de criar diferenciações sociais de forma a gerar sobrelucros de localização. A contínua elevação do preço da terra e a consolidação da classe média, como segmento social importante ao longo da década de 60 e 70, aponta para os incorporadores a necessidade de prédios estabelecidos em novos bairros, onde o preço da terra fosse mais baixo, mas que contivessem as mesmas características de produto dos bairros já consolidados comercialmente. Essa é a justificativa da invenção do bairro do Morumbi expandido, que se inicia junto ao rio Pinheiros, e hoje, vai até Itapeverica da Serra, ou melhor dizendo, vai até onde a necessidade da publicidade de venda dos corretores de imóveis necessitar. Na zona norte e na zona leste temos assistidos processos semelhantes de artificialização dos bairros, que transformados pela publicidade imobiliária, acabam por se desfazer enquanto unidades territoriais tradicionais.

As dificuldades de reprodução do capital imobiliário de incorporação, devido a escassez da terra na cidade, em face do caráter monopolista do lote urbano, obriga o capital imobiliário a uma constante mobilidade espacial. Esse movimento, se por um lado garante maiores facilidades de reprodução, por outro, aporta custos de transferência, manutenção e gerência que reduzem sobremaneira o lucro final do empreendimento, na medida em que aumentam o custo fixo do negócio.

O capital imobiliário, ao se apropriar de um bem escasso como o lote urbano para revendê-lo mais caro, explicita sua dupla característica de capital industrial e de capital mercantil, porque também se vale da propriedade fundiária do lote urbano para gerar lucro. É verdade que muitos incorporadores especulam com terra urbana, mas, nem sempre é a especulação com terra urbana o fulcro do negócio dos incorporadores.

É importante estabelecer com clareza essa distinção, pois essa diferença deve viabilizar acordos e encaminhamentos importantes, no plano da formulação das políticas urbanas. A própria formatação empresarial do empreendimento permite explicitar essa diferença, porque raramente, os empresários, ligados ao capital produtivo, montam estoques significativos de terra urbana. Para o investidor imobiliário que objetiva o ciclo capital-lote urbano – capital, a imobilização de capital em terra é negócio duvidoso, pois o objetivo é agregar valor a um determinado lote, via edificação. Para esse empresário, a velocidade do negócio, ou seja, a diminuição do tempo do ciclo de realização do empreendimento é o

objetivo maior, portanto, é questão essencial operar com o preço baixo, a fim de viabilizar a rápida comercialização do produto, através do aumento da possibilidade de demanda.

Por oposição, os investidores que operam o ciclo lote urbano – capital – lote urbano, a tônica do caráter especulativo no negócio imobiliário é a cota parte do terreno associado à construção pelo sistema de preço de custo da edificação. Trata-se, pura e simplesmente, de elevar o valor do lote urbano, dividindo-o em frações ideais, e posteriormente, de cobrar o serviço realizado na edificação do prédio. Não se está obtendo seus resultados por agregar valor ao terreno, nem ao produto final edificado. O que se pretende é a simples variação de preço do lote pela sobrevalorização, em muitos casos, artificialmente construída.

Essa situação tem causado aos incorporadores uma imagem indelével de especuladores. Entretanto, uma análise mais profunda da questão permite separar o joio do trigo, isto é, o capital industrial que obtém lucros porque agrega valor a um determinado produto, do capital meramente especulativo que, obtém lucros a partir da espacialização da segregação social na cidade.

A constante instabilidade da incorporação imobiliária, causada pela instabilidade da política econômica no país, que altera épocas de expansão com épocas de retração, obriga os investidores a alternarem suas aplicações em ativos reais para ativos financeiros com muita rapidez, realizando conversões maciças de capitais em prazos bastante curtos. Essa é uma outra parte do processo de “roda quadrada” que ocorre no mercado, e que acaba por impedir a continua remuneração de capital fixo dentro da atividade imobiliária moderna, obrigando os incorporadores a embutir parte desse custo no preço das unidades de moradia. Como a estimativa média de taxa de retorno do investimento industrial é da ordem de 22%, o que significa algo em torno de 6% ao mês de rentabilidade mensal, considerando os riscos envolvidos, verifica-se que a operação imobiliária é de baixa rentabilidade.

A promoção imobiliária em regime de inflação baixa, característica do mercado paulistano nos últimos oito anos, implicou em enorme esforço para evitar desperdícios, pois a perda histórica de 18%, quando a inflação é de mais de 100%, no período do investimento é diferente da perda de 18% numa inflação de 10%, no período do ciclo de retorno do capital investido. As entidades de construção civil apontam a redução de custo em função da diminuição do desperdício de materiais e mão de obra para 6%, no ano de 2000. Ainda assim, esse número é expressivo.

A construção da qualidade

A prática da construção por encomenda, que caracterizou o mercado imobiliário, na primeira metade do século XX, na cidade de São Paulo, gerou uma série de características que imputaram qualidade e valor aos imóveis realizados. A necessidade de baixo custo de manutenção e a permanência constante no mercado para resultar em obtenção de boa renda, impondo uma convivência direta entre administrador do imóvel e inquilino, obriga esses imóveis a repercutirem o melhor da cultura do morar em determinado período. Estamos nos referindo aos renques de casas e prédios de apartamentos edificados para aluguel e destinados à classe média que vai ao longo do século se consolidando. Porque sempre há que se considerar que este raciocínio deve estar associado, com clareza, a produtos destinados a determinado público. Isto porque, também, são desse período os cortiços e casas de

cômodos realizados em baixíssima condição sanitária e que persistem até nossos dias, como precária solução para atenuar a grande demanda por habitações na cidade.

A convivência com essas casas e apartamentos, que cria um critério para o inquilino que se tornará proprietário no período seguinte é fator relevante. O que acontece após a lei do inquilinato de 1942, é que o mercado visualiza a enorme demanda existente e dispõe de capitais para serem investidos em ativos reais, seja porque fruto do processo de acumulação originado do crescimento econômico do pós-guerra, seja pelos novos modos de captação de recursos provenientes do aumento de renda e da estabilidade no emprego que ocorre a partir do final da década 1940.

O Brasil procura uma nova imagem para si, de país moderno e ligado ao futuro, desde o Ministério de Educação e Saúde no Rio de Janeiro, os valores da arquitetura moderna são assimilados e tratados como o repertório mais adequado para estas demandas. A linguagem associada à arquitetura moderna terá um amplo papel para formular e formatar as respostas que o mercado imobiliário paulistano exigia. Novos segmentos sociais, comprando produtos construídos num mercado inovador e altamente competitivo, determinando uma conjuntura que é amplamente favorável ao comprador, pois somente na explosão da demanda ocorrida com o advento do BNH, essa situação se reverterá, estabelecerá uma situação de busca e valorização da qualidade como paradigma importante para o mercado.

Esta qualidade aparecerá principalmente nos espaços públicos propostos, admitidos e amortizados pelo mercado, criando algumas situações que mantêm a atualidade até nossos dias, tal a clareza que estabelece para a relação entre o espaço público e o espaço privado. A velha tradição nas cidades brasileiras de se construir o comércio em baixo e moradia em cima, que tantos exemplares brilhantes deixou ao longo dos séculos XVIII e XIX, é reinterpretado espacialmente na segunda metade do século XX de modo genial pelos arquitetos que projetavam para o mercado imobiliário. Implantando-se o comércio embaixo de uma estrutura vertical, mantendo relação com o condomínio e não com os moradores, a espacialização desse comércio tende a abrir-se para a cidade de modo intenso como ocorre no Conjunto Nacional¹, no edifício Nações Unidas² e no edifício Montreal³ ou de modo mais discreto como ocorre nos edifícios Normandie⁴, Icaraí⁵ ou edifício 9 de julho⁶. O resgate da cidade como elemento que completa e é completada pelo edifício, retoma as experiências mais interessantes da cidade brasileira, lembrando os adros das cidades, os largos e praças como ponto de comércio e encontro de pessoas.

Essa qualidade surge também no próprio desenho das unidades, no esmero dos projetos de implantação e solução dos arranjos de plantas. A precisão e concisão dos apartamentos, que se tornam econômicos em face da clareza com que resultam da enunciação e espacialização dos programas, são definitivos. As tipologias e soluções adotadas, no período que vai do meio da década de 1940 até

¹ Avenida Paulista com Rua Augusta, 1955, projeto de David Libeskin

² Av. Paulista com Av. Brigadeiro Luis Antonio, São Paulo, 1953, projeto de Abelardo de Souza

³ Avenida Ipiranga com Av. Casper Líbero, São Paulo, São Paulo, 1951, projeto de Oscar Niemeyer

⁴ Avenida Nove de Julho no. 656, São Paulo, projeto de Aroldo Magalhaes

⁵ Praça Roosevelt 128, São Paulo, 1952, projeto de Franz Heep

⁶ Av. Nove de Julho, 2054, 1954, projeto de de Eduardo Corona

meados dos anos 1970, compreendem uma série de inovações e alcançam um grau aprofundado de ajuste entre programa e espaço, que vão ser a referência do que se fez posteriormente no mercado residencial de compra e venda na cidade de São Paulo.

Os compromissos com a qualidade em muito superam a questão pura do agenciamento de materiais de boa qualidade, com emprego de mão de obra treinada para a tarefa e bons arranjos espaciais. Esses elementos são importantes na busca de um padrão durável e desejável de qualidade, entretanto no plano em que estamos discutindo, a condicionante urbana é essencial. A presença de uma série de projetos, que colocam a relação dos espaços públicos e privados com muita intensidade, são paradigmas da possibilidade de criar intensa convivência entre esses espaços, viabilizando os custos de manutenção dos espaços privados e garantindo a ocupação e manutenção dos espaços públicos.

Some-se a essa conjuntura, a chegada ao Brasil de um grupo de arquitetos vindos da Europa e Estados Unidos, como Heep, Korngold, Pillon e Palanti, por exemplo, que aportaram na produção imobiliária da cidade uma experiência inédita no projeto de edifícios de moradia para classe média. Vindos de países onde a classe média já tinha se expandido e consolidado, esses arquitetos conheciam bem os programas e projetos para este segmento do mercado imobiliário. Esses arquitetos, associam-se aos arquitetos que atuavam na cidade de São Paulo para gerarem os mais interessantes exemplares de edifícios para moradia na cidade de São Paulo.

O modo como se organiza o capital de financiamento para estes exemplares, no período, também auxilia a manutenção de um padrão de qualidade elevado. Tanto o sistema de preço fixo como o sistema de preço de custo relacionam diretamente o vendedor-produtor com o comprador-consumidor, de forma semelhante ao que ocorria na fase do rentismo. Equivale dizer, que a amortização periódica do rateio ou do valor fixo, dava ao comprador condições de contestar o vendedor-produtor, porque ao realizar o pagamento no mês a mês o comprador tem espaço para apresentar reclamações sobre problemas e defeitos do produto.

Não é só no mercado residencial, realizado pela promoção privada, que se verifica essa qualidade. Também, na produção realizada pelo Estado, as propriedades dos exemplares são notáveis. É dessa época o que de melhor o estado produziu na cidade. As obras realizadas pela Prefeitura do Município de São Paulo, através do convênio escolar e coordenada pelos arquitetos Helio Duarte e Roberto Thibau, que produziram grande quantidade de escolas, até hoje fonte de inspiração para os arquitetos, Nessa época se construiu, também importantes equipamentos públicos para os parques. O parque do Ibirapuera, inclusive, como o ginásio do Ibirapuera, as piscinas públicas realizadas no parque da Mooca e na Água Branca, por exemplo, auditórios e teatros públicos edificadas nos bairros, como os realizados na Lapa, em Santo Amaro e Vila Mariana, para citar os maiores. Esses edifícios públicos são referências importantes no quadro da arquitetura produzida na cidade. Essa produção, como sempre ocorre na obra realizada pelo governo, serve de padrão e estabelece um perfil de qualidade para as obras produzidas pela sociedade como um todo.

No plano estrito da produção residencial, os exemplares paulistanos realizados pelos IAPs, consubstanciado por alguns conjuntos residências notáveis, como o conjunto Edifício Japurá⁷, e os conjuntos de moradia realizados pela administração municipal e estadual que tem, entre outros exemplares, os edifícios do conjunto residencial de Cumbica⁸, e ofereceram uma fonte referencial importantíssima para estabelecer um padrão para a cultura do morar na cidade.

Paulatinamente o estado vai se retirando como grande investidor em equipamentos públicos urbanos. O governo federal vai privilegiar os grandes equipamentos de infra-estrutura como represas e usinas para produção de energia, ferrovias e grandes estruturas de transporte rodoviário, enquanto as esferas municipais e estaduais se concentram na expansão de suas respectivas malhas viárias. A diminuição do papel do estado em investidor em equipamentos de qualidade, acarretou um redirecionamento da política pública para as quantidades, tentando acompanhar os números da urbanização que se verificava. Essa nova intencionalidade, entre outros motivos, fez desabar a qualidade dos edifícios do Estado, seja pelo empobrecimento dos programas dos conjuntos habitacionais que passam a conter os espaços comuns, apenas pela força do hábito, mas com dimensões desproporcionais as áreas destinadas à habitação, seja pelo desinteresse em edificar os equipamentos ligados a programas de esporte e cultura.

O estado assume uma nova imagem, ligada a quantidades com baixa qualidade. Essa característica será a referência que a promoção privada terá a partir principalmente dos anos 1970. Somados a outras razões, será causa importante da perda da qualidade dos espaços produzidos para o mercado de moradia na cidade de São Paulo.

A questão essencial é que a explosão da demanda ocorrida pela liberação dos recursos do SBPE e do FGTS⁹ para o financiamento de moradias, transformando o déficit habitacional existente, parte dele constituído em demanda reprimida, em demanda direta e real, muda a conjuntura completamente e em prejuízo para o comprador. O construtor-produtor passa a ter o mercado a seu favor. É a época “do que for edificado será vendido”. Nessas condições, tudo aquilo que justificava o empenho e o esmero nos projetos, em busca da melhor espacialização dos programas e justeza nas implantações, com forte compromisso urbano, se torna irrelevante.

O mercado iniciou um amplo processo de troca de materiais, visando a redução dos custos de construção de modo a diminuir a distancia entre o custo da obra e o valor do financiamento. A diminuição da qualidade dos materiais se fez principalmente pelos materiais de revestimento, porque os materiais básicos, como cimento, areia, brita e aço, não há como se alterar. Também, o material embutido para elétrica, gás, telefonia e hidráulica, se evita alterar porque implicam, se de qualidade inferior, em manutenção a curtíssimo prazo, mesmo assim houve troca de componentes nesse setor. Uma série de soluções de revestimento, como os lambris de madeira, utilizados nos vestibulos dos edifícios de classe média, os mármore nos pisos das áreas comuns desaparecem definitivamente,

⁷ Rua Japurá com rua Santo Amaro, São Paulo, 1952, projeto de Eduardo Kneese de Mello

⁸ Conjunto residencial Zezinho Magalhães Prado, bairro de Cumbica, Guarulhos, São Paulo, 1966, projeto de J.B.V. Artigas, P.M. Rocha, Fabio Penteado entre outros.

⁹ Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

sendo substituídos por materiais mais baratos. Nos pisos passa-se a aplicar à ardósia e o granilite, trocando-se, nas áreas externas a pedra portuguesa pelo cimentado desempenado. A massa fina pintada nas paredes interiores substitui os revestimentos de madeira e cerâmica, enquanto, nas paredes exteriores as pinturas vinílicas, substituem os revestimentos cerâmicos. As janelas Ideal, cedem espaço para os caixilhos de metal e de correr horizontal com 3 folhas, e no final dos anos 1980 se adota as janelas prontas, metálicas, que necessitavam de serralheiro para repasse tal o grau de empenamento que apresentavam. Folhas de portas com recheio de papelão substituem as portas de madeira maciça. Os revestimentos para as áreas molhadas mudam de padrão, e eventualmente diminuem em área, deixando de recobrir o pé-direito inteiro das paredes, retornando à solução de faixa impermeável a 1.50m do piso, como se fazia na década de 1950 ou excluindo a parece oposta a da pia, sob a alegação de que seria recoberta por armários.

O Processo de redução da área útil das unidades de moradia

Concomitantemente, a mudança no emprego de materiais, ocorre o processo de diminuição de áreas que visa, também, a diminuição do custo final da unidade de moradia. Esta redução de área construída ocorrerá em todos os modelos de apartamentos e casas para todos os perfis de renda. Esse processo, ainda em vigor nos nossos dias, resultou numa expressiva diminuição de área construída média, que em alguns casos resultou na inviabilidade real de moradia das unidades. Segundo dados da Embraesp, os apartamentos de dois dormitórios possuem área média, em 1985, de 64,87 m² e chegam, no ano 2000, com a área média de 53,19m². Apartamentos de três dormitórios que, em 1985 tinham área média útil de 114,00m², chegam no ano 2000, com área útil média de 80,53m², com redução de mais de 20%. Conforme se nota nos exemplares demonstrados nos capítulos anteriores, esta redução não se faz pela otimização nos arranjos das plantas dos apartamentos e casas. Na verdade, se reduz indiscriminadamente, persistindo as mesmas características das unidades, porque, como vimos, não se enfrenta os vícios e desperdícios que desde o início se adota como padrão para a casa e apartamento na cidade de São Paulo.

Entretanto, não se enfrenta com vigor a permanência de certos hábitos e costumes no arranjo das plantas dos apartamentos e casas. Esses hábitos agravam mais esse processo de redução de área, porque constituem desperdícios que incidem no total da área útil edificada, diminuindo a otimização dos espaços resultantes. Esses costumes, que o mercado imobiliário tem realizado mudanças que impliquem em aumento da viabilidade econômica do empreendimento, poderia ser enfrentados com mais vigor em busca de maior qualidade espacial. A questão do duplo acesso e a área de serviços (cozinha/área de lavagem e secagem) são algumas das questões que são exemplares do que se poderia obter em ganho espacial se novas propostas de arranjo espacial para que esses programas otimizassem suas funções.

Sem a competição que caracterizava o mercado, nas décadas anteriores, a partir dos anos 1970, o mercado vai utilizar os modelos e tipologias que serão aplicadas e reaplicadas, muitas das vezes, em claro imprevisto, resultando em arranjos de plantas inadequados aos programas intencionados e mais comumente, péssimas implantações, inclusive com total desprezo pela topografia do lugar e pela

posição das envasaduras em relação a linha norte-sul. As opções de implantação que partiam de um partido que dava expressiva relevância ao lote, como forma e ao território, como valor, passam a ser configuradas pelo atendimento de recuos e taxas, estabelecidos pela legislação municipal, sendo comuns aterros ou cortes mal projetados e janelas de salas e dormitórios diretamente apostos a sul.

Salvo as exceções já apontadas nos capítulos anteriores, inicia-se uma época de pouca expressão plástica na produção do mercado. Esses edifícios por serem realizados em prazos mínimos, prescindem de estudos mais acurados. Via de regra, não se produz um projeto executivo que preveja os problemas de interface entre as várias instalações do edifício. Os compartimentos resultantes acabam não demonstrando posteriormente o improviso das soluções realizadas, sem preparação durante a obra, porque os compartimentos são duplamente revestidos. Não é incomum a variação da espessura do revestimento, numa mesma empena, chegar a três centímetros, para recobrir defeitos de execução de alvenarias e instalações.

Conteúdo e imagem na produção do espaço

Edifica-se a base de uma arquitetura de imagem, que procura utilizar o estilo, como elemento de marketing, associando-se na publicidade, esta sim muita bem desenvolvida e preparada, o caráter de durabilidade e austeridade a determinado estilo, ou a modernidade e jovialidade a um outro determinado estilo. Pouca arquitetura e muito discurso é a tônica que caracteriza os anos 1990. A partir da segunda metade da década de 1980, os grandes empreendimentos se transformam em produtos imobiliários que são consequência de pesquisas de mercado que determina o produto exato para determinado nicho de mercado que se pretende atingir. Dentro dessa ótica, cabe ao arquiteto, “enfeitar a árvore de natal” do produto imobiliário, daí o pouco prestígio do produto arquitetônico no mercado imobiliário.

A perda de qualidade e identidade do espaço construído, fomenta uma tentativa de aportar valores estéticos, absolutamente defasados e sem consistência, como se a utilização de uma fachada em estilo francês, recolocasse a qualidade da edificação perdida no processo de incorporação. Malandramente, se tentou uma variante pela utilização de estilos os mais variados, buscando o mascaramento e utilização de uma pátina de “classe”, de “nobreza”, de “rigor”, em algo que claramente tinha perdido suas referências essenciais. Vale ressaltar, que essa classe média, impulsionada pela viabilidade do “sonho da casa própria”, como dizia a publicidade da época, não pode e não conseguiu exercer uma ação crítica sobre as transformações que ocorriam no mercado.

Essencialmente, o espaço objeto da arquitetura, entendida como uma arquitetura de “lugar” é substituído por uma arquitetura, ancorada na imagem e na impressão. Os conteúdos e as explicitações formais dos edifícios são, antes de tudo, a construção de uma arquitetura que aposta na transitoriedade dos valores e referências, explicitando seu papel como mercadoria, num processo, onde o espaço urbano, ele mesmo, tratado também como mercadoria, é simplesmente o anteparo essencial para a reprodução do capital.

A definição de arquitetura de qualidade, identificada com a sua permanência, com sua capacidade de ser valorizada e percebida como valor, após ter ultrapassado a sua função inicial, se acanha no espaço urbano, e, somente vai encontrar guarida nas obras excepcionais.

A arquitetura produzida para a promoção imobiliária atual, ao tentar conciliar a necessidade de diminuição de custo, acaba por abandonar qualquer proposta formal mais consistente, pois o mercado espera que o produto atenda ao gosto médio do comprador. Ao tratar a implantação, plantas e elevações, como elementos desvinculados entre si, que eventualmente são realizadas até por profissionais diferentes, a qualidade da solução técnica fica, fortemente ameaçada, ao mesmo tempo em que o resultado, como solução arquitetônica, se rarefaz. A utilização de determinada fachada, somente como valor simbólico em plantas que são adaptações apressadas de tipologias consagradas, não configura um resultado que contemple uma relação entre custo e qualidade razoável, até porque carregam no seu bojo todas as mazelas de elevação de custo, causadas pela estrutura anacrônica de nossa construção civil.

As novas necessidades de programa, em função das profundas mudanças ocorridas na forma de organização e do “modus vivendi” da classe média paulistana obrigaram os arquitetos a enfrentar novos arranjos espaciais. Esses arranjos foram realizados sobre improvisações e adaptações das espacializações clássicas da década de 1950, muito pouco havendo de inovação. O que se vê é o aumento da compartimentação nos apartamentos maiores, em busca de denominar os cômodos com os modismos da ocasião. Uma parte do corredor é chamada de “galeria”, um dormitório com armários embutidos e banheiro é denominado de “suíte master”, infelizmente com áreas reais juniores. Recentemente, tem se denominado aquilo que até meados da década de 1990 era sala íntima, como “home-theater”. Nos apartamentos menores, a diminuição progressiva das áreas tem criado espaços de pouca eficácia, pois freqüentemente não realizam a destinação para as quais foram projetados. Cozinhas estreitas, a ponto de impedir a utilização simultânea de pia e fogão, ou exaurida através dos lençóis da área de serviço.

O ponto central na perda de referência da produção arquitetônica da promoção imobiliária, na cidade de São Paulo está na dicotomia que se cria entre o edifício e a cidade. A herança que recebemos do período áureo da arquitetura moderna, onde a referência urbana facilita e encaminha as diretrizes de projeto, condiciona fortemente a relação entre edifício e cidade, criando espaços intermediários entre o público e o privado, abertos e fechados, cobertos e descobertos, que constituem espaços de grande qualidade espacial. Essa formulação que aos poucos vai perdendo ímpeto, chega aos anos oitenta completamente esquecida e mascarada pela lógica do cercamento estabelecido pela violência urbana. Vale lembrar, que o edifício Louveira, produzido na década de 1940, e completamente referenciado e imbricado enquanto espaço, na praça Vilaboim que está em frente, é hoje, o único edifício da região que não está cercado por grades e muros.

Recentemente, alguns edifícios produzidos pela promoção privada, mormente no segmento de serviços, têm procurado restaurar algo dessa relação urbana¹⁰. A inclusão do fato urbano na implantação de um edifício sempre aporta melhoria ao conjunto, mesmo quando o faz com o vício do isolamento. Nos exemplos que temos acompanhado, a relação urbana é proposta sempre através da circulação e da passagem, realizando-a pela via utilitária, desprezando a permanência e o usufruto que poderia qualificar o espaço e o lugar. Dessa forma, a permanência, a eventual contemplação e a construção do lugar ficam relegadas a um plano incompreensível para o cidadão, que não consegue se apropriar desse espaço que se torna sem interesse, aumentando suas possibilidades de deterioração.

O que se verifica como corolário dessa situação é que os agentes que operam na promoção imobiliária discutem a cidade somente a partir do valor do m² do lote urbano, confinando seus interesses nas relações e configurações do próprio lote. Parte dessa situação advém da lei do zoneamento de 1972, cuja proposta para a cidade enfatizava o lote urbano, entretanto, decorridos mais de trinta anos de sua publicação muito pouco avançamos nessa matéria. O Plano Diretor, recentemente aprovado, permite alguns avanços, através das operações urbanas, mas, ainda não há experiência acumulada o suficiente para permitir uma avaliação mais segura dos modos possíveis de reorganizar a questão do lote urbano enquanto estrutura fundiária.

A reorganização do espaço urbano, de modo a garantir maior qualidade aos edifícios construídos pelo investimento público, poderá paulatinamente requalificar as imensas áreas da cidade desprovidas de equipamentos, com um mínimo de referencial de qualidade, que permita sua apropriação pelo cidadão comum e resulte em elevação da qualidade do espaço da cidade como um todo, pois, dentro do contexto paulistano, o grande déficit que temos, hoje em dia, é aquele estabelecido pela imensa exclusão social que se verifica por toda a cidade. É na busca da solução desse déficit que todos os estudos e propostas devem convergir, pois a enorme quantidade de edificações realizadas com baixa qualidade e baixa relação custo/benefício, numa conjuntura de exclusão extrema, como a que ocorre na cidade, constituem um déficit numérico que é potencializado pelo déficit de qualidade que caracteriza a edificação residencial produzida na cidade de São Paulo.

¹⁰ Ver edifício projetado por Königsberger e Vanuchi, no terreno de propriedade da Copenhagen, no bairro paulistano do Itaim-Bibi.

Bibliografia

- ALEXANDER, Christopher - **Ensayos sobre la síntesis de la forma**. Buenos Aires, Infinito, 1969.
- ANDRADE, Francisco de Paula Dias de - **Subsídios para o estudo da influência da legislação na ordenação e na arquitetura das cidades brasileiras**. São Paulo, EDUSP, 1966.
- ARANTES, Otília. **O lugar da arquitetura depois dos modernos**. S. Paulo, EDUSP, 1993.
- BALL, Michael, - **Housing Policy and Economic Power**, London, Methen and Co. 1983
- BERMAN, Marshall - **Tudo que é sólido desmacha no ar: a aventura da modernidade**. São Paulo, Companhia das Letras, 1986.
- BRANDÃO, Carlos Antonio Leite. - **A formação do homem moderno vista através da arquitetura**. Belo Horizonte, Ap. Cultural, 1981.
- COSTA, Lúcio - **Sobre arquitetura**. Porto Alegre, Centro de Estudantes Universitários de Arquitetura, 1962
- HILLIER, Bill, **The social logic of space**, Cambridge, 1984
- LE GOFF, Jacques – **Por amor das cidades**, São Paulo, Editora Teorema, 1979
- LOJKINE, Jean - **O estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo, Martins Fontes, 1981.
- LOJKINE, Jean - **O estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo, Martins Fontes, 1981.
- MOTA, Carlos Guilherme - **Ideologia da cultura brasileira**. São Paulo, Ática, 1980.
- OSEKI, Jorge Hajime, **Pensar e viver a construção da cidade**, São Paulo, 1992, Tese de Doutorado, FAUUSP

PORTOGHESI, Paolo - **Depois da arquitetura moderna**. São Paulo, Martins Fontes,
1982.

RIBEIRO, Luis César de Queirós, **Dos cortiços aos condomínios fechados**, Rio de Janeiro, Civilização Brasileira, 1997

TOPALOV, Christian, **Les promoteurs Immobiliers**, Paris, Mouton, 1974