

**17º SEMINARIO DE ARQUITECTURA
LATINOAMERICANA
Ecuador / 14 – 16 de noviembre 2018**

**A REQUALIFICAÇÃO DE EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS OBSOLETOS NO CENTRO HISTÓRICO DE
SÃO PAULO**

Rehabilitación de Barrios

PAULO BRUNA

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo e FAAP – Fundação Armando
Álvares Penteadó
Professor Titular

Paulo Bruna é Arquiteto Doutor pela FAU-USP e MIT. É professor de pós-graduação na FAU-USP e na FAAP. Publicou: “Os primeiros Arquitetos Modernos – Habitação Social no Brasil 1930-50”, e organizou: “Quatro Ensaio sobre Oscar Niemeyer”, entre outros trabalhos. Foi professor visitante nos EUA, Panamá, Chile e Portugal. Mantém escritório de projetos. Dentre suas obras, a livraria Ática Shopping Cultural recebeu o grande prêmio da IIIª Bienal Internacional de Arquitetura de São Paulo.

pb@paulo-bruna.com.br

Avenida Duquesa de Goiás, 716 – 1A, 05686-002. SÃO PAULO, BRASIL
Telefones: (55-11) 3758-6060 e 99939-7922.

RESUMEN

O TRABALHO DISCUTE A FORMAÇÃO DO "CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO", SEU INTENSO CRESCIMENTO NOS ANOS 1950, VERTICALIZAÇÃO E LENTO, MAS PROGRESSIVO DECLÍNIO ECONÔMICO, COM CENTENAS DE EDIFÍCIOS OCUPADOS APENAS NO TÉRREO, MAS VAZIOS NOS ANDARES SUPERIORES. POR ESSE MOTIVO OS ÚLTIMOS PREFEITOS DE SÃO PAULO, A COMEÇAR PELA GESTÃO MARTA SUPPLY (2000-04) TEM PROCURADO OCUPAR O CENTRO OFERECENDO TRABALHO E MORADIA, COM POUCOS RESULTADOS. OS INCENTIVOS PROPOSTOS PELO PREFEITO FERNANDO HADDAD (2012-16) PODEM TORNAR-SE O INSTRUMENTO DE UMA REVITALIZAÇÃO MAIS EXTENSA DO CENTRO HISTÓRICO. O TRABALHO MOSTRA PROPOSTAS RECENTES QUE PODEM SER UM EXEMPLO DAS TIPOLOGIAS POSSÍVEIS NAQUELA REGIÃO CENTRAL DE SÃO PAULO.

**THE REHABILITATION OF OBSOLETE OFFICE BUILDINGS IN THE HISTORICAL CENTRE OF SÃO
PAULO
ABSTRACT**

The purpose of this paper is to present how the historical Centre of São Paulo developed from the 1870's onwards, in an intense growth followed by a rapid verticalization and progressive decline from 1939 onwards, with hundred of office buildings, which are occupied only at the ground floor, but empty in the upper floors. Nevertheless an abundant infrastructure, with two underground lines, water, energy, telephone, sewer, garbage daily collection and public security, as well as the pedestrianization of many streets, the "Old City Centre" is deserted by night and week-ends. For these reasons, starting with Marta Suplicy, mayor of São Paulo from 2000 to 2004, there was a constant concern in order to occupy the area, providing working and housing alternatives. She transferred the Municipal headquarters to the old I.R. Matarazzo building as well as many administrative departments to vacant buildings in the "Old City Centre". The State of São Paulo administration followed that initiative. Nevertheless quite few of this vacant buildings were actually rehabilitated as social housing. Fernando Haddad who was mayor from 2012 to 2016, issued a new legislation that could become an instrument of a more extensive rehabilitation. The application of such legal opportunities to a vacant building at Rua Direita 189-91, could be a good example of the alternatives and typologies that could be provided in the very central core of São Paulo.

Keywords: Historical Centre; Decay, Rehabilitation.

A REQUALIFICAÇÃO DE EDIFÍCIOS DE ESCRITÓRIOS OBSOLETOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO.

PAULO BRUNA

Na primeira metade do século XIX, o acontecimento mais importante para a vida da cidade foi a instalação da Academia de Direito, a partir de 1828, que passou a funcionar no convento de São Francisco. Nesse espaço existia desde 1825 uma Biblioteca Pública, criada pelo governo da província. Ernani Silva Bruno na sua “História e Tradições da Cidade de São Paulo”, justamente considera que vai até 1872 a fase que denominou de “Burgo de Estudantes” (1828-1872) e que o período subsequente (1872-1918) seria a fase da “Metrópole do Café” (1).

A segunda metade do século XIX representa para São Paulo uma época de profundas transformações, através das quais a metrópole começa a tomar forma. Três fatores explicam o crescimento da cidade: a expansão das plantações de café no interior paulista; a multiplicação das estradas de ferro e a imigração europeia. O café e as vias férreas acham-se intrinsecamente relacionados, pois a expansão das áreas de cultivo acarretou o crescimento da malha ferroviária. Os grandes fazendeiros do planalto são os primeiros a aparecerem entre os idealizadores e promotores das novas ferrovias. A partir de 1887 a imigração europeia, sobretudo italiana, viria dar à cidade um novo dinamismo e uma feição cosmopolita. Se em 1872 a cidade tinha cerca de 31 mil habitantes, já em 1890 chegava a 65 mil habitantes; em 1900 tinha 120 mil e ao fim da Primeira Guerra Mundial, mais que duplicava, atingindo 526 mil habitantes. Pierre Mombeig ao estudar esse período usou a expressão “A Capital dos Fazendeiros”, pois, foram as novas necessidades provenientes da comercialização do café, novos hábitos e mentalidades desses fazendeiros, que alteraram entre 1872 e 1918 a fisionomia de São Paulo (2). Como escreveu Flávio Saes, mais que simples fazendeiros, cuja riqueza estava fundada na propriedade da terra, eles transformaram-se em empresários urbanos: “são acionistas e dirigentes de estradas de ferro, comerciantes, banqueiros, acionistas e dirigentes de empresas, industriais e frequentemente políticos” (3).

- (1) Bruno, Ernani Silva. “*História e Tradições da Cidade de São Paulo*”, vol. II Livraria José Olímpio, Rio de Janeiro, 1953.

- (2) Mombeig, Pierre. “*Aspectos geográficos do crescimento de São Paulo*”, in O Estado de S. Paulo, número especial de 25 de janeiro de 1954, transcrito no Boletim Paulista de Geografia, nº 16, março de 1954, pg. 72.

- (3) Saes, Flávio. “*São Paulo republicana: vida econômica*”, in “*História da Cidade de São Paulo. A cidade na primeira metade do século XX 1890-1954*”, vol. 3, São Paulo, Editora Paz e Terra, 2004, pg 240.

A casa da cidade passou a ser a residência principal para um grande número de fazendeiros, que eram obrigados a tratar dos negócios financeiros, comerciais, administrar as empresas, acompanhar as licenças junto às repartições públicas. A casa rural perdia sua primazia, pois o modo de vida tradicional era incompatível com as novas necessidades. A demanda por habitações maiores e o próprio crescimento demográfico da cidade gerou a expansão urbana realizada a partir de 1880 através do loteamento das chácaras e sítios nas redondezas da cidade. A mais central dessas chácaras era a do Barão de Itapetininga, que após seu falecimento foi arruada até as proximidades do atual largo do Arouche, formando o que ficou conhecido como a cidade nova. (FIG. 01)



FIG. 01 – ‘Planta da Cidade de São Paulo’ em 1810. Elaborada pelo Engenheiro militar Rufino José Felizardo e Costa. A cidade histórica era formada pelo triângulo compreendido entre A-Catedral, C-São Bento e D-São Francisco. São visíveis além da escarpa e do rio Tamanduateí as plantações de chá na propriedade do Barão de Itapetininga.

As grandes transformações que vão ocorrer nos primeiros anos do século XX, isto é, entre 1889 e 1930 são no entender de Nestor Goulart Reis uma resposta dos líderes republicanos, que assumiram o poder em 1889: “para acentuar o atraso da monarquia, os republicanos empenharam-se na valorização do urbano, em uma ampla modernização técnica e social” (4). Esse processo correspondia a copiar as reformas urbanísticas das cidades europeias e em particular de Paris. (FIG. 02)



FIG. 02 – Antigo Viaduto do Chá – 1919. Aos fundos à esquerda o Teatro São José e à direita o Teatro Municipal, terminado em 1911, já nos terrenos da cidade nova. Foto - Aurélio Becherini

Mas também esse processo foi acentuado pela massiva presença de imigrantes europeus, constituída por operários especializados, mestres de obra, oficiais mecânicos, pequenos empresários e profissionais liberais. Dentre as obras mais significativas desse período foram as do Pátio do Colégio ou Largo do Palácio como era então conhecido. O novo palácio do governo e os jardins haviam sido construídos ainda em 1881 e 1885. Nos últimos anos da monarquia o arquiteto Ramos de Azevedo havia sido contratado para projetar o novo edifício da Tesouraria do Estado. O edifício ainda estava incompleto quando foi proclamada a República, mas por decisão do novo governo foi rapidamente concluído. Em seguida, sempre com projetos do mesmo arquiteto foram construídos o prédio para a Secretaria da Agricultura e Obras, semelhante ao anterior, e no lugar da antiga capela dos jesuítas, que desabou por falta de manutenção, foi construído o edifício do Congresso Estadual e a Secretaria do Interior (5).

- (4) Reis, Nestor Goulart. “*São Paulo, Vila Cidade Metrôpole*”, São Paulo, 2004, Via das Artes, pg. 139.

- (5) idem, pg. 177.

Em 1920 a cidade tinha 526 mil habitantes e assistia a um processo de intensa verticalização de seu centro histórico (FIG. 03). Em 1921 tem início a construção do Edifício Martinelli, concluído apenas em 1927; 1922 edifício dos Correios e Telégrafos, projeto do Escritório Ramos de Azevedo e na Rua Líbero Badaró foi construído em 1924 o Edifício Sampaio Moreira, projeto do arquiteto Christiano Stockler das Neves, com uma estrutura em concreto armado.



FIG. 03 – Rua Direita no Centro Velho em 1916 – Arquivo Eletropaulo

O fim da primeira Grande Guerra (1914-18) e a crise econômica decorrente da queda da bolsa de Nova York em 24 de outubro de 1929 acabará repercutindo em São Paulo de forma a surgir um grande parque industrial. Uma série de fatores conjugaram-se para ocasionar o desenvolvimento e o fortalecimento da industrialização em São Paulo: energia elétrica barata e abundante, existência de um mercado consumidor interno, que não mais conseguia manter seus níveis de importações, seja pelas dificuldades causadas pela guerra, seja depois de 1930 pelo encarecimento das importações; afluxo de capitais, tanto estrangeiros como nacionais, que não mais encontravam aplicação na expansão das plantações de café; abundante mão de obra operária, que deixou as áreas de cultivo no interior paulista; importante rede de transportes; existência de matérias primas dentro do próprio Estado (6).

- (6) Singer, Paul. *“Evolução da Economia e Vinculação Internacional”*, pg. 93 in BRASIL, Um Século de Transformações, Sachs, I, Wilhem, J, Pinheiro, P.S (org) São Paulo, Companhia das Letras, 2001.

A imigração internacional continuou atingindo 7% da população brasileira. A cidade de São Paulo chega em 1930 a 1 milhão de habitantes e já era o maior centro industrial da América do Sul (7). Esse processo foi tão rápido e intenso que a classe operária morava em habitações de aluguel (78% dos domicílios municipais) ou em cortiços miseráveis ao redor do centro expandido.

O Centro histórico continuava, porém a ser o centro de negócios e ruas como XV de Novembro (FIG. 04), Boa Vista ou do Ouvidor fervilhavam de pessoas permitindo a Pierre Denis (8) escrever que no Brasil daquele tempo “São Paulo e Rio de Janeiro eram as únicas cidades onde se podia encontrar uma multidão”. Coube aos prefeitos Fábio Prado (1934-38) e Francisco Prestes Maia (1938-45) iniciar grandes transformações urbanísticas na capital paulista (9).



FIG. 04 – Rua XV de Novembro em 1910. Aos fundos a Praça Antonio Prado, onde nos anos posteriores se instalariam o Citibank e a Bolsa de Valores de São Paulo. Foto – Aurélio Becherini

- (7) Taschner, Suzana Pasternak. “*Política Habitacional no Brasil: Retrospectiva e Perspectivas*”, Cadernos de Pesquisa do LAP, FAU-USP, Outubro de 1997.
- (8) Denis, Pierre. “*Le Brésil au XX e siècle*”, pg. 111, 4ª edição, Livraria Armand Colin Paris, 1911, in Petrone, Pasquale, “*São Paulo no séc. XX*”, pg. 112, in Associação de Geógrafos Brasileiros, op.cit.
- (9) Toledo, Benedito Lima de. “*Pestes Mais e as origens do urbanismo moderno em São Paulo*”, Empresa das Artes, São Paulo, 1996.

No Centro Velho abre-se em 1926 a Praça do Patriarca e em 1938 inaugura-se o novo “Viaduto do Chá”, projetado pelo arquiteto Elizario Bahiana, vencedor de um concurso público, com uma solução “Art-Decô” de grande elegância. Nas duas cabeceiras foram realizadas importantes obras: no centro velho a antiga casa do Conde de Prates, onde funcionava a Rotisserie e Hotel Sportsman, veio abaixo substituída por um grande edifício, sede das Indústrias Reunidas Matarazzo, encomendado ao arquiteto italiano Marcello Piacentini (10) e terminado em 1939. Na outra cabeceira o edifício Mackenzie, sede da empresa Light & Power, foi ampliado com grande cuidado pelo escritório Ramos de Azevedo e na frente do Teatro Municipal, o mesmo arquiteto do viaduto, projetou a nova sede da loja de departamentos “Mappin Stores” em 1939. Essa data é importante porque marca o momento em que o comércio dos artigos de luxo e os escritórios profissionais foram progressivamente instalando-se no Centro Novo.

No Centro Histórico permaneceram ainda por muitos anos os escritórios de advocacia, pois, a Faculdade de Direito e os Tribunais não se moveram, bem como a sede dos principais bancos, a Bolsa de Valores e, as corretoras. (FIG. 05)



FIG. 05 – Praça Antonio Prado em 1914. Aos fundos mais tarde seria construído o Banco do Estado de São Paulo. Foto - Aurélio Becherini

- (10) Tognon, Marcos. “Arquitetura Italiana no Brasil – A obra de Marcello Piacentini”, Campinas, Editora da Unicamp, 1999.

No início da década de 1940 o Parque Anhangabaú sofreria uma transformação radical. Os jardins implantados por Bouvard seriam rasgados por uma avenida idealizada pelo prefeito-urbanista Prestes Maia. Tratava-se de unir através de três grandes avenidas o vale do Tietê ao do Pinheiros percorrendo os fundos dos vales das atuais avenidas 9 de julho e 23 de Maio ao Sul e ao norte a Avenida Tiradentes até a ponte das Bandeiras.



FIG. 06 – Mapa do Centro de São Paulo em 1930 – Extremamente preciso foi realizado a partir de levantamento aerofotogramétrico. Empresa Sara Brasil.

Com essa configuração o vale chega aos anos 1950 e às comemorações do quarto centenário da cidade. São Paulo tinha nesse momento 2,2 milhões de habitantes e a GSP já atingia 2,7 milhões de habitantes. Tudo cresceu espantosamente: o número de fábricas, de operários, de estabelecimentos comerciais, de veículos, de telefones, o movimento incessante. Se na década de 1940-50 o Rio de Janeiro cresceu 28%, São Paulo registrou um aumento de 68%. A imigração continua intensa, mas predominantemente das áreas rurais para a cidade. Se em 1940 o país era ainda rural, pois a população urbana era de 31%, em 1950 já é de 36,2%, em 1960 de 45,1%, em 1970 de 55,9%, em 1980 de 67,6%, em 1990 de 75,5% e no fim do século chega a 80%. A população do município de São Paulo passa de 3 milhões no ano de seu quarto centenário, para 3,7 milhões em 1960; 5,9 milhões em 1970; 8,5 milhões em 1980; 9,6 milhões em 1991 e 9,8 milhões em 1997. A esse crescimento espantoso corresponde um quadro urbano cada vez mais difícil, caótico e insustentável, com a expansão descontrolada das periferias e das favelas (11).

- (11) Taschner, Suzana Pasteruak, op. cit.

Grandes edifícios são construídos no vale, como o CBI-Esplanada (1946) de frente para a Rua Formosa, projeto do arquiteto polonês Lucjan Korngold, por muitos anos o cartão postal preferido de São Paulo. Em frente ao edifício Matarazzo, o edifício construído por Samuel das Neves, que abrigava a sede do Automóvel Club veio abaixo em 1952 dando lugar a uma torre de escritórios, o edifício Conde de Prates, projeto do arquiteto italiano Giancarlo Palanti, para a Construtora Alfredo Mathias. Desse mesmo ano é o projeto para o edifício Triângulo localizado em pleno centro histórico, na confluência das ruas Direita, José Bonifácio e Quintino Bocaiuva, projeto do arquiteto Oscar Niemayer. Seu nome deriva em parte da forma do terreno e em parte do nome que usualmente se dava o Centro Histórico da capital paulista (12). Os demais blocos da Rua Líbero Badaró vieram abaixo nos anos seguintes dando ao centro velho a configuração que tem hoje.



FIG. 07 – IMAGEM CONTEMPORÂNEA; NO CENTRO DA FOTO: RUA DIREITA E O EDIFÍCIO QUE ESTÁ SENDO REABILITADO.

- (12) Bruna, Paulo J. V. "Quatro Ensaios sobre Oscar Niemayer", Bruna, P. e Guerrero, I. Q. (org), São Paulo, Ateliê Editorial, 2017, pg. 80.

A crise dos anos 1980, que para muitos foi uma “década perdida” e as dificuldades dos anos 1990, consequência da globalização da economia, provocaram um quadro urbano complexo, sobretudo no centro histórico. Se por um lado São Paulo deixou de crescer na última década, havendo mesmo uma emigração em algumas áreas, o aumento do desemprego, o estancamento e pauperização da economia, provocaram insegurança urbana, aumento das favelas e dos sem-teto e a deteriorização de toda a infraestrutura (13).

Como em muitas cidades da América Latina, o Centro Histórico de São Paulo foi lentamente entrando em decadência e a partir dos anos 1970/80 um grande número de edifícios de escritórios tornou-se obsoleto e vazio. Apesar da construção de duas linhas de metrô, que se cruzam no Centro Velho, da infraestrutura completa de água, luz, telefone, coleta de lixo e da pedestrianização de muitas ruas do tradicional “triângulo”, os edifícios não foram renovados e perderam seu valor econômico permanecendo literalmente abandonados, pelo menos nos andares superiores, já que a maioria das lojas permaneceu ocupada.

A prefeita Marta Suplicy durante sua gestão (2000-2004) iniciou um programa denominado “Morar no Centro” (14), que visava a ocupação do Centro Histórico com a mudança da sede da Prefeitura para o antigo edifício do Conde Matarazzo na Praça do Patriarca e da mudança da maioria das secretarias municipais para edifícios vazios do Centro Histórico. Esse programa foi acompanhado pela transferência de muitas secretarias estaduais entre as quais a Companhia do Metrô e a CPTM – (Cia Paulista de Trens Metropolitanos). Esse programa foi completado com o estímulo para que o Centro Histórico fosse ocupado também por habitações de interesse social. A ideia era viabilizar um número maior de moradias para as camadas de baixa renda que trabalham no centro. O programa apresentava três diretrizes principais: dar prioridade à compra e reforma de edifícios vazios; construir novas unidades onde possível, como por exemplo, nos terrenos residuais resultantes da construção da linha leste-oeste do Metrô e finalmente proporcionar diversidade social nas áreas centrais. A COHAB-SP Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, responsável pelo programa, decidiu implantar em alguns projetos um sistema de “locação social”, visando atender os moradores de baixa renda, que teriam dificuldade para se enquadrar dentro das normas de financiamento, porque habitualmente não conseguem comprovar uma renda regular. Poucas obras foram concluídas a partir desse programa, entre as quais a requalificação do antigo Hotel São Paulo, na Praça da Bandeira e o edifício Riachuelo com 17 pavimentos e 120 apartamentos (15).

O sucesso dessas realizações levou a administração seguinte do Prefeito Gilberto Kassab (2006-2012), a contratar com a FUPAM (Fundação para a Pesquisa Ambiental da FAU-USP) um estudo das edificações da área central expandida, que estivessem em condições de serem reformadas e transformadas em habitações. O trabalho extremamente competente identificou “a lista dos edifícios ociosos encontrados na Região Central de São Paulo, descrevendo o método utilizado no desenvolvimento dessa pesquisa e a situação atual do trabalho.

- (13) Wilhem, Jorge. *“Metrópoles e Faroeste no Século XXI”*, pg. 484, in *“Brasil, Um Século de Transformações”*, op. cit.

- (14) Prefeitura Município de São Paulo, Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano, Caderno: *“Programa Morar no Centro”*, SEHAB, 2004.

- (15) Com 7870,54m² e 120 apartamentos com áreas variando de 27,40m² a 47,22m² de área útil a obra foi terminada apenas em 2008. O projeto foi elaborado pelo escritório Paulo Bruna Arquitetos Associados.

Apresenta por fim, a lista daqueles edifícios considerados as melhores alternativas para a intervenção da COHAB” (16). O trabalho propunha uma relação de 66 edifícios, que teriam as melhores condições para serem comprados, reformados e habitados a curto prazo. Por um lamentável equívoco dos movimentos sociais na ocasião, os edifícios foram invadidos e o programa da COHAB paralisado, uma vez que não havia condições jurídicas para comprar ou desapropriar edifícios invadidos.

O trabalho FUPAM/COHAB no entretanto, identificou no centro expandido de São Paulo 199 edifícios vazios, ou parcialmente ocupados, em condições de serem requalificados e concluía afirmando que era um contrassenso a existência de tantos edifícios em condições de serem reformados enquanto havia uma demanda latente, que o “mercado imobiliário não encontrava mecanismos para atender”. (17) Nessa linha de pensamento o Prefeito Fernando Haddad (2012-2016) já no final de sua gestão aprovou o Decreto nº 57.377 em outubro de 2016 com o objetivo de disciplinar o parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como criar normas edilícias para Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, além de Empreendimento de HIS e HMP. O capítulo V – “Da Reforma e Requalificação de Edificação Existente” tem no seu artigo 29 o mais importante estimulador da iniciativa privada ao permitir: “No caso de demolição, reforma ou requalificação de edificação existente para a produção de EHIS, EHMP ou EZEIS, é permitida a taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento do edifício demolido ou reformado, mesmo que maiores do que os estabelecidos neste decreto”.

- (16) FUPAM/COHAB-SP. “*Estudo para a implantação de Unidades Habitacionais no Centro de São Paulo*”, Fabio Mariz coordenador, São Paulo, 2009.

- (17) FUPAM/COHAB, op. cit. Pg. 173.

O projeto proposto para a requalificação do edifício situado à Rua Direita 189 e 191 é um bom exemplo das possibilidades abertas pelo Decreto.

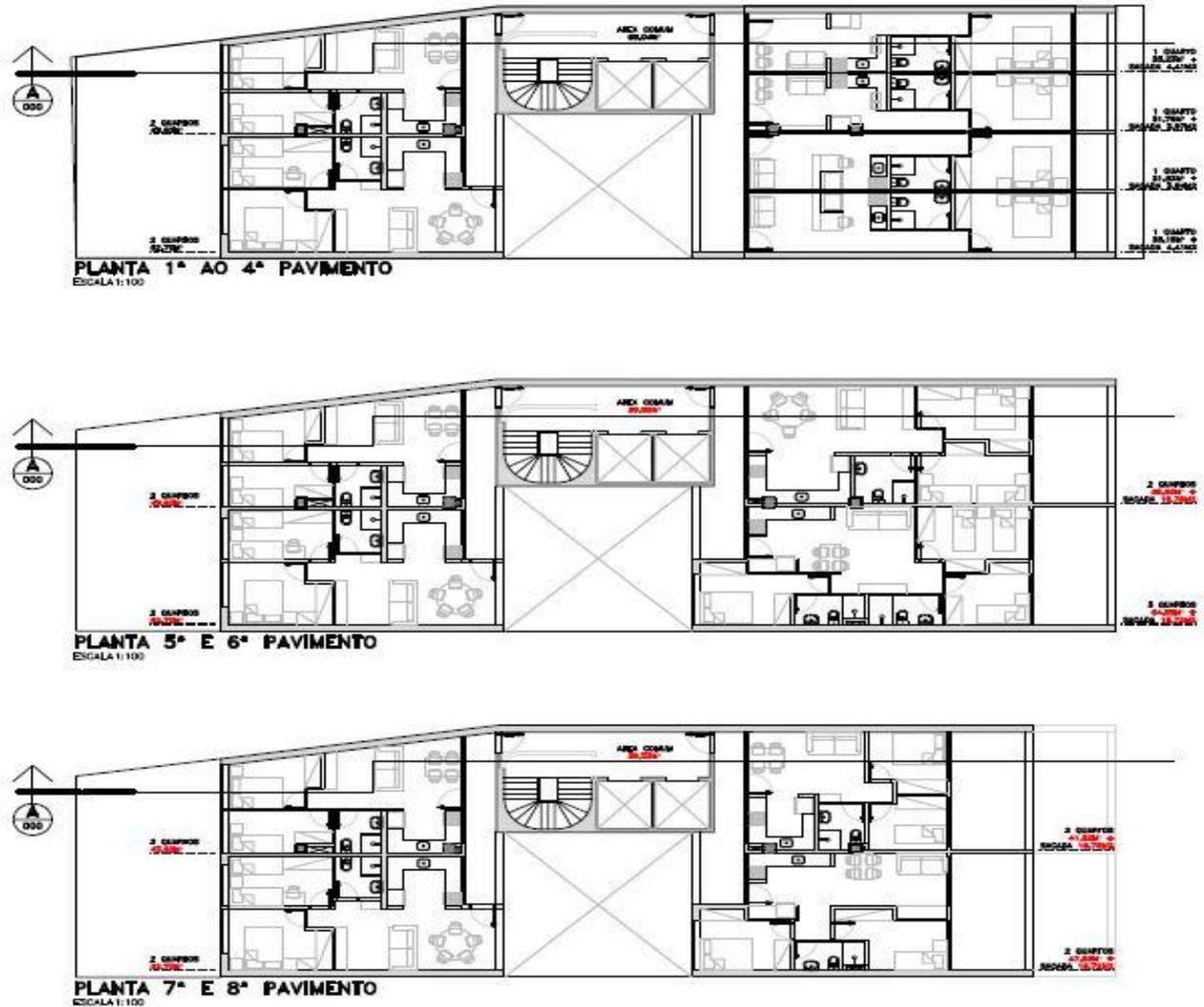


FIG. 08 – Planta dos Apartamentos: do 1º ao 8º pavimento

O terreno, muito estreito (11,17m de frente), tem 403,80m². Com 11 pavimentos escalonados à partir do 4º piso, tem 3939,51m² de área construída, configurando um Coeficiente de Aproveitamento de 9,75. Foi possível projetar 51 apartamentos variando de 26,43m², o menor com 1 quarto, até 64,55m² o maior com 3 quartos. No térreo e sobreloja foi mantida a área comercial existente.