

O BNH E A VERTICALIZAÇÃO EM SÃO PAULO: A CIA. HINDI.



Livros Grátis

<http://www.livrosgratis.com.br>

Milhares de livros grátis para download.

Eliana Rosa de Queiroz Barbosa

O BNH E A VERTICALIZAÇÃO EM SÃO PAULO: A CIA. HINDI.

Trabalho apresentado ao Curso de Pós Graduação em
Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana
Mackenzie, como requisito parcial para a obtenção do título
de Mestre.

Orientador: Prof^a. Dr^a. Nadia Somekh.

Área de concentração: Projeto de arquitetura/
Planejamento Urbano.

São Paulo

2009

FICHA CATALOGRÁFICA

B238 Barbosa, Eliana Rosa de Queiroz.

O BNH e a verticalização em São Paulo: a CIA HINDI / Eliana Rosa de Queiroz Barbosa – 2009.

253 f.: il.; 30 cm.

Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2009.

Bibliografia: f. 250-253.

1. Verticalização. 2. Produção da habitação. 3. BNH. 4. HINDI Cia. Brasileira de Habitações. I. Título.

CDD 711.4

Dedico àqueles que levo sempre no pensamento e no coração:

minha mãe, meu pai e meu irmão.

Agradecimentos:

À Nadia por ter me acolhido no grupo de pesquisa e por ter aceitado me guiar por este trabalho. Obrigada por compartilhar seu olhar sobre São Paulo, pela paciência, pelas revisões e cobranças.

À Sara Feldman e Antônio Claudio P. da Fonseca pelas fundamentais contribuições na banca de qualificação.

Aos colegas do Mackenzie pela companhia e cumplicidade.

À Anuar Hindi, Roberto Hindi, Rosa Kliass, Livia Maria Campos e Maria de Lourdes Chiara Dia Belinazzi pela atenção e tempo desprendidos nas entrevistas.

Aos funcionários da secretaria e da biblioteca da FAU- Mackenzie pelos inúmeros favores.

Aos colegas da Cyrela, pelo incentivo.

Aos pacientes amigos , obrigada pela compreensão.

Ao meu pai pelo apoio, sempre incondicional.

Agradecimento especial a Odilon Barbosa de Queiroz Junior, meu irmão, motorista, fotógrafo, crítico e companheiro.

LISTA DE TABELAS:

Tabela 1.1: Distribuição dos domicílios segundo condição de ocupação na cidade de São Paulo – 1920-1970	Pág. 28
Tabela 2.1: Resumo da inflação anual – 1951-1964	Pág. 35
Tabela 2.2: Recursos SFH - US\$ milhões.....	Pág. 42
Tabela 2.3: regras para obtenção de financiamento pelo BNH (valores em reais, calculado em 1998)	Pág. 51
Tabela 2.4: Condições de financiamento do BNH	Pág. 61
Tabela 5.1 – Unidades Financiadas pelo SFH – 1964/1986 (em milhões).....	Pág. 101

LISTA DE GRÁFICOS:

Gráfico 1.1: Evolução da inflação – 1950-1964	Pág. 32
Gráfico 2.1: Número de edifícios registrados por ano: 1940-1979	Pág. 47
Gráfico 2.2: Número de edifícios registrados por período – até 1972	Pág. 53.
Gráfico 2.3: Área vertical aprovada (m ²) – 1957-1972	Pág. 58
Gráfico 2.4: Percentual da amostra de empreendimentos construídos em São Paulo por ano – 1970/ 1977.....	Pág. 61.
Gráfico 2.5: Média do Valor da UPC – 1970/ 1983	Pág. 62.
Gráfico 2.6: Número de edifícios registrados por período – até 1979.....	Pág. 63
Gráfico 2.7: Bairros verticais por ordem de aparecimento de casos na amostra – até 1979.....	Pág. 64
Gráfico 3.1: Percentual da amostra de empreendimentos HINDI construídos em São Paulo por ano – 1970 a 1977.....	Pág. 82
Gráfico 3.2: Média do Valor da UPC – 1970 a 1973.....	Pág. 82

LISTA DE FIGURAS:

Figura 1.1: Evolução da mancha urbana - São Paulo em 1886	Pág. 19
Figura 1.2: Evolução da mancha urbana - São Paulo em 1930	Pág. 19
Figura 1.3: Evolução da mancha urbana - São Paulo em 1950	Pág. 19
Figura 1.4: Área urbanizada segundo períodos de expansão da Região Metropolitana de São Paulo :1881 – 2002	Pág. 22
Figura 1.5: Anúncio Romisetta	Pág. 36
Figuras 2.1 e 2.2: Anúncio de eletrodomésticos	Pág. 48
Figura 2.3: Caderneta de poupança Bamerindus	Pág. 50
Figura 2.4: Esquema da relação entre o BNH, os Iniciadores e os agentes financeiros	Pág. 55
Figura 2.5: Amostra de edifícios verticais registados em São Paulo até 1967	Pág. 56
Figura 2.6: Amostra de edifícios verticais registados em São Paulo até 1966 e de 1967 a 1972	Pág. 57
Figura 2.7: Amostra de edifícios verticais registados em São Paulo de 1967 a 1972	Pág. 60
Figura 2.8: Evolução da densidade demográfica em São Paulo - 1977 e 1987	Pág. 65

Figura 2.9: Amostra de edifícios verticais registados em São Paulo até 1972 e de 1973 a 1979	Pág. 66
Figura 3.1: Anuar Hindi em frente ao Shopping HINDI na Rua Estados Unidos	Pág. 69
Figura 4.1: Edifícios HINDI identificados x amostra dos edifícios registados de 1967 a 1979.....	Pág. 83
Figura 4.3: Mapa com a espacialização das amostras HINDI e Somekh (1987) - Produção a partir de 1973	Pág. 88
Figura 4.4: ISCHIA	Pág. 90
Figura 4.5: RAPALLO	Pág. 90
Figura 4.6: PERUGIA	Pág. 90
Figura 4.7: SANTA CATERINE	Pág. 90
Figura 4.8: VIAREGGIO	Pág. 91
Figura 4.9: ROSSANO (1970)	Pág. 91
Figura 4.10: RAVANA (1970)	Pág. 91
Figura 4.11: ISCHIA	Pág. 91
Figura 4.12: ACQUASANTA(1970)	Pág. 92
Figura 4.13: PERUGIA	Pág. 92
Figura 4.14: TAORMINA (1971)	Pág. 92
Figura 4.15: PAOLA (1972)	Pág. 93
Figura 4.16: LIVORNO (1972)	Pág. 93
Figura 4.17: VENCELLI (1972)	Pág. 93

Figuras 4.18 a 4.20: PORTE DEI MARE (1972)	Pág. 93
Figura 4.21: SIENA (1971)	Pág. 96
Figura 4.22: L'ÁQUILA (1973)	Pág. 96
Figura 4.23: VENCELLI (1972)	Pág. 96
Figura 4.24: MONZA (1973-1974)	Pág. 96
Figura 4.25: EDIFÍCIO AJASSIO (1975)	Pág. 97
Figura 4.26: ORBATELLO (1973/ 1974)	Pág. 97
Figura 4.27: LIDO DI VENEZIA (1974)	Pág. 97
Figura 4.28: SANTA CATERINE (1971)	Pág. 98
Figura 4.29: CITA DI CASTELO (1971)	Pág. 98
Figuras 4.30 e 4.31: L'ÁQUILA (1973)	Pág. 98
Figura 4.32: TREVIGLIA (1977)	Pág. 98
Figura 4.33: TREVIGLIA E CITTADELLA (1977)	Pág. 98
Figura 4.34: CIVITAVECHIA (1973)	Pág. 98
Figura 4.35: PALMA DI MONTECHIARO	Pág. 99
Figuras 4.36 a 4.39: CONJUNTO ITAPARICA	Pág. 100
Figura 5.1: PORTE DEI MARE.....	Pág. 105
Figura 5.2: LAGONEGRO.....	Pág. 105
Figura 5.3: LORETO.....	Pág. 105

Figura 5.4: L'ÁQUILA.....	Pág. 105
Figura 5.5: VENCENELLI.....	Pág. 105
Figura 5.6: LAGONEGRO.....	Pág. 105
Figura 5.7 e 5.8: CONJUNTO ITAPARICA.....	Pág. 107

RESUMO

O presente trabalho analisa a produção da habitação vertical na cidade de São Paulo de 1967 a 1979, especificamente a produção realizada com recursos do BNH para o mercado médio.

Através da análise da produção da empresa escolhida como estudo de caso – HINDI Cia. Brasileira de Habitações – a discussão da qualidade do objeto arquitetônico é colocada em destaque.

Foi realizado, para efeito de análise, o levantamento empírico da produção da incorporadora, além de entrevistas com os principais envolvidos – clientes, fornecedores e incorporador.

Discute-se a relação entre a política econômica, política habitacional, ritmo do mercado de construção civil e suas conseqüências na qualidade do objeto arquitetônico e seu papel como formulador da paisagem urbana.

Palavras-chave: Verticalização, Produção da Habitação, BNH, HINDI Cia Brasileira de Habitações.

ABSTRACT

This work analyses the real estate development on São Paulo from 1967 to 1979, specially the production with resources of the BNH for the middle class's housing market.

Trough the study of the chosen company – HINDI Cia. Brasileira de Habitações – the issue of the quality of the object é approached. This study was accomplished with interviews and “in loco” observation.

Economic politics, housing politics and urban politics were analyzed, along with the construction industry' logical e it's consequences on the quality of architecture and it's role of city builder.

Key words: Real Estate Development, Housing, BNH, HINDI Cia Brasileira de Habitações.

Sumário

Introdução.....	1—16
1 A produção da habitação para o mercado médio: antecedentes do BNH.....	1—19
1.1 Metropolização e industrialização.....	1—19
1.2 Legislação e Mercado.....	1—24
1.3 Verticalização.....	1—26
2 BNH e a promoção imobiliária paulistana.....	2—36
2.1 BNH – A estruturação do Sistema – 1964 – 1966.....	2—37
2.2 Mudança de paradigma para o mercado imobiliário.....	2—41
2.3 A Produção Imobiliária Vertical Paulistana no Milagre Econômico – 1967 – 1971.....	2—50
Análise da produção imobiliária vertical de 1967-1972 – Quantitativa/ Espacial.....	2—56
2.4 Zoneamento e seus impactos – a produção a partir de 1972.....	2—62
Lei de zoneamento e a liberação para atuação dos agentes imobiliários em livres faixas de crédito.....	2—62
Análise da produção imobiliária vertical de 1972-1979 – Quantitativa/ Espacial.....	2—65
3 Estudo de caso: HINDI – Companhia Brasileira de Habitações.....	3—71
A atividade de incorporação imobiliária.....	3—71
Hindi, a empresa.....	3—73

4	HINDI, os edifícios paradigmáticos	4—87
4.1.1	Edifícios até 1972 – O “Milagre” HINDI.....	4—94
4.1.2	Edifícios realizados após 1972	4—98
4.1.3	O fim do “Milagre”: A produção dos conjuntos a partir da década de 1980.....	4—105
5	Algumas Conclusões: uma esperança?	4—107
6	Apêndices	5—116
7	Bibliografia	6—255

“Tenho uma pressa danada
Não paro pra nada
Não presto atenção
Nos versos desta canção
Inútil

Tira a pedra do caminho
Serve mais um vinho
Bota vento no moinho
Bota pra correr
Bota força nessa coisa
Que se a coisa pára
Que se a coisa pára
A gente fica cara a cara
Cara a cara cara a cara
Bota lenha na fornalha
Põe fogo na palha
Bota fogo na batalha
Bota pra ferver
Bota força nessa coisa
Que se a coisa pára
A gente fica cara a cara
Cara a cara cara a cara

*Tenho um metro quadrado
Um olho vidrado
E a televisão
Tenho um sorriso comprado
A prestação”*

CARA A CARA – 1971

CHICO BUARQUE DE HOLANDA

Introdução.

O objeto do presente trabalho é a produção imobiliária vertical da Incorporadora HINDI – Cia Brasileira de Habitações, como exemplo da produção geral, durante o período de 1967 a 1971, chamado o período da “Verticalização do Milagre” (Somekh 1987). O objetivo é identificar, através da análise dos estudos de caso, os efeitos das transformações ocorridas na verticalização paulistana a partir da instauração da política habitacional do regime militar.

O desenho do ambiente construído é definido por múltiplos fatores, em uma cadeia de acontecimentos diversificados, cuja consequência é a formação da cidade que vivemos, suas ruas, suas edificações, seus espaços de convívio e de conflito. Desvendar a produção do espaço urbano é descobrir o caminho que estamos seguindo e, em última instância, é a chave para entender nossa trajetória e definir novas rotas.

A política econômica do regime autoritário, a partir de 1964, instituiu medidas para combater a crise financeira que assolou o país durante a década de 1960¹. A tentativa de controle da inflação foi pautada principalmente no estímulo à acumulação, no desenvolvimento da indústria de bens de consumo – através de entrada maciça de capital estrangeiro na economia – e no amadurecimento do mercado financeiro. Aparentemente nenhuma das três questões anteriores possui relação direta com o meio construído e, em última instância, com o objeto arquitetônico. Entretanto, para que essas medidas pudessem se tornar efetivas, o mercado da construção civil teve de ser estimulado através do Plano Nacional da Habitação, da criação do SFH e do seu órgão gestor: o Banco Nacional da Habitação (BNH), com impactos no desenho da cidade e na produção dos edifícios.

“(...)o advento dos financiamentos via Banco Nacional da Habitação e Sistema Financeiro da Habitação é o fato que produz a modificação mais radical e profunda no universo da moradia na cidade de São Paulo. Pelo menos dentro dos segmentos sociais denominados como solváveis, isto é, com capacidade aquisitiva suficiente para atender e obter as exigências de financiamento imobiliário, proposto pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo. O advento do BNH

¹No ano de 1960 a inflação chega a 94%. Fonseca, 2004.

transformou o déficit habitacional existente em demanda habitacional direta, carregando milhões de pessoas para a aquisição da casa própria.” (FONSECA, 2004)

Estudar essas ligações, imperceptíveis a primeira vista, é extremamente relevante para que seja possível avaliarmos as políticas públicas habitacionais empregadas hoje e, com sorte, traçarmos diretrizes consistentes para as políticas de amanhã.

Algumas questões poderão ser respondidas pela pesquisa:

Como se deram as relações entre política econômica, política habitacional, forma urbana e objeto arquitetônico?

Existiu relação entre o financiamento do BNH, o aumento do ritmo da construção civil e a qualidade da produção imobiliária vertical?

O que podemos aprender com a experiência do BNH como instrumento de política econômica e de política habitacional?

Quando tratamos do BNH, muito se discute em relação ao fracasso do cumprimento de suas metas sociais². De fato, apesar de inédita³, a produção do mercado popular do período não chegou perto, quantitativamente, de solucionar o déficit habitacional⁴ crescente. Porém, se é verdade que os recursos provenientes dessa política, momento de grande

² É um consenso entre os autores que tratam do assunto o fato de que o BNH – como meio incentivador da promoção de habitação de interesse social para ‘a solução dos problemas habitacionais’ das grandes cidades – fracassou no seu objetivo principal. Para o aprofundamento no assunto ver: Maricato (1987), Fonseca (2004), Azevedo e Andrade (1981). Outros autores, ao abordarem o assunto, o fazem indicando que desde o princípio, a intenção do governo era utilizar-se do Plano Habitacional como suporte ao Plano Econômico de estabilidade financeira e controle da inflação: Bolaffi (1976) e Souza (1974).

³ Veremos adiante que a produção de habitação de interesse social - de certa forma subsidiada através da aplicação de juros inferiores aos do mercado médio - foi expressiva em comparação com as anteriores.

⁴ Não existe número oficial sobre o Déficit habitacional em São Paulo nesse período. Alguns autores inclusive questionam o termo déficit (Maricato, 1982 e Bolaffi, 1974). Para elucidar melhor a questão, em seu trabalho, Bolaffi (1974) conclui que o BNH até 1971 supriu cerca de 25% da demanda populacional urbana, mesmo período em que o déficit teria aumentado 74%, segundo o autor.

expansão econômica, foram canalizados para o setor médio e alto da promoção imobiliária, que padrão de objeto arquitetônico vertical se estabeleceu? Exerce influência sobre a produção arquitetônica de hoje?

O presente trabalho permeia essas questões e está organizado em quatro capítulos: No Capítulo 1 serão ilustrados os antecedentes político –econômicos da produção do recorte temporal. No Capítulo 2 será discutida a estruturação do SFH e a produção imobiliária vertical observada em São Paulo no primeiro período de vigência do BNH, classificado como “verticalização do Milagre”⁵, além de demonstrarmos como, a partir de 1972, devido a inúmeros fatores – políticos, econômicos e urbanísticos – o caráter da produção imobiliária vertical muda, bem como a rota do próprio BNH, configurando uma trama de acontecimentos que muda os contornos da cidade. Para tanto será usada uma amostra de edifícios realizados nos períodos determinados pelo recorte temporal, para análise quantitativa e espacial. Como estudo de caso, para efeito de análise qualitativa, será apresentada nos Capítulos 3 e 4 a HINDI Cia. Brasileira de Habitações, uma das principais incorporadoras atuantes no período e sua produção.

⁵ A periodização da verticalização paulistana proposto por Nadia Somekh no trabalho “A (des) verticalização de São Paulo”(1984) será usada como base para a periodização do presente trabalho.

1 A produção da habitação para o mercado médio: antecedentes do BNH.

A produção de habitação vertical em São Paulo passou por diversas transformações até o advento do BNH em 1964. Para entender essas mudanças é necessário nos debruçarmos sobre a história da cidade, desde sua consolidação como metrópole em meados da década de 1930, quando começava a esboçar seu potencial de crescimento.

“O espaço construído no plano do edifício e no plano da cidade resulta da conjunção entre os diversos perfis de investidores, das diferentes conjunturas normativas e das diversas conjunturas econômicas, que vão pelas suas resultantes esculpindo as várias facetas do ambiente construído na cidade de São Paulo” (Fonseca, 2004)

A criação do BNH – e o imenso aporte de recursos que ele pressupôs – configurou uma intensa transformação no ritmo do mercado imobiliário e – como consequência – no desenvolvimento das grandes cidades brasileiras, especialmente São Paulo, objeto desse estudo. Para compreender a abrangência dessas transformações é necessário analisar como essa metrópole em formação se comportava antes de 1964.

1.1 *Metropolização e industrialização.*

O ciclo do café foi determinante para o posicionamento de São Paulo como a principal centralidade econômico-financeira do país. Antes vila, “cidade de barro”⁶ e posteriormente metrópole em formação, a cidade experimentou um processo de transformação do fim do séc. XIX até meados dos anos 1930 – como a maior parte das cidades Latino Americanas cuja base econômica era a exportação de bens primários⁷ – que mudou suas feições.

⁶ TOLEDO, pag. 13.

⁷ “As cidades burguesas” em: ROMERO, José Luis. America Latina: as cidades e as idéias. UFRJ editora.

Para entender a evolução urbana de São Paulo e o processo histórico que a determinou torna-se extremamente relevante a análise das atividades econômicas e de suas relações com a produção imobiliária, com a legislação instituída e com o crescimento e polarização demográficos.

A ferrovia desempenhou um papel de extrema relevância para o desenvolvimento econômico do Estado de São Paulo. Inúmeras cidades foram fundadas ao longo de seu leito, em cujas estações embarcavam toneladas de café, fazendo com que o porto de Santos se tornasse, durante certa época, o principal do país. Mas foi na cidade de São Paulo que o capital proveniente desse ciclo encontrou o ambiente ideal para se acumular e multiplicar, sendo o eixo da ferrovia seu primeiro fio condutor de expansão:

“A ferrovia funcionou como elemento estruturador da expansão urbana, na medida em que por se estender por caminhos diversos daqueles ocupados pelas antigas ligações entre os núcleos existentes, incorporou áreas que estavam fora dos eixos principais de expansão de São Paulo. Provocando inclusão de áreas, a ferrovia valorizou estradas transversais e abriu novas frentes de ocupação.” (FONSECA, 2004).

Evolução da mancha urbana paulistana:



Figura 1.1



Figura 1.2



Figura 1.3

Figura 1 – 1886 – implantação da linha férrea.

Figura 2 – 1930 – ferrovia e “caminhos” para outras centralidades como indutores do crescimento.

Figura 3 – 1950 – consolidação da expansão horizontal.

Fonte: Sempla. Disponível em: http://www.ekosbrasil.org/anexos/operacao_diagonal_pedros1.pdf. Acessado da 17.05.08 às 23:00hs.

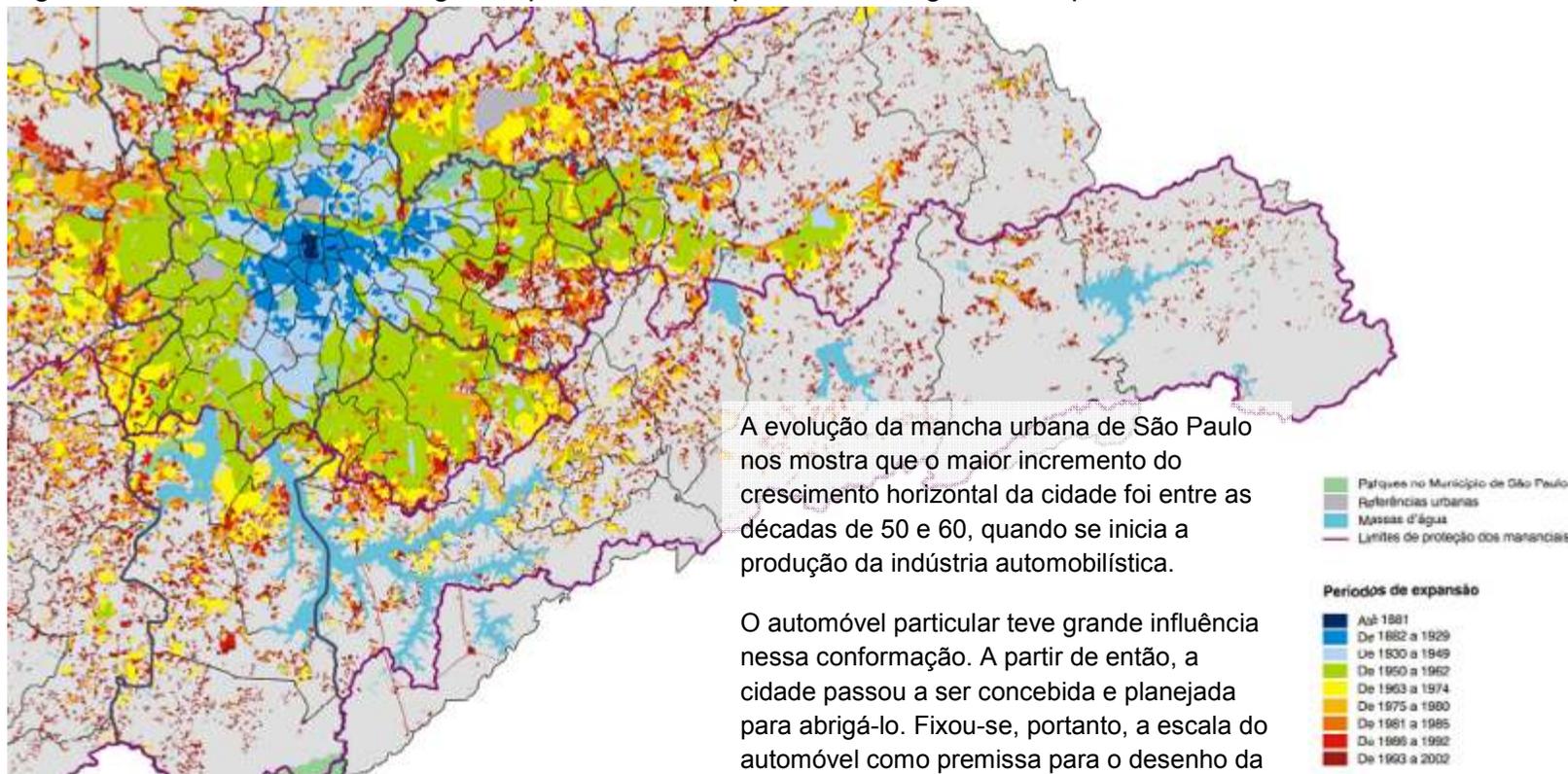
A crise do café a partir da década de 1930 - culminando no pós 2ª Guerra Mundial - fez com que o capital acumulado tivesse de ser investido em outros setores da economia, assim como fez surgir uma mão de obra abundante que saía do campo e de outras regiões do país em busca de novas oportunidades. Era chegada a vez da indústria de bens duráveis.

O sistema sobre trilhos, então em crise por falta investimento da Light (companhia concessionária dos Bondes), considerado obsoleto com o advento da indústria automobilística, foi colocado em segundo plano na ordem dos investimentos em infra-estrutura urbana. Apesar de já na época se discutir a insustentabilidade da expansão horizontal – *“essa anomalia se deve à desmesurada expansão periférica da zona, dita urbana, com inclusão de loteamentos inteiramente desprovidos de equipamento básico”*⁸ – nenhuma política concreta de contenção dessa expansão se desenvolveu, devido principalmente às pressões dos grupos dominantes detentores das terras que fizeram fortuna durante as décadas de 40 e 50, à custa desse processo.

“O período mais fecundo de planos e idéias para a cidade de São Paulo é aquele que se inicia em 1950. A metrópole, tal como nós a vemos hoje, é um produto desse período, razão suficiente para que possamos delimitar o período como aquele que determinou um novo ritmo e uma configuração espacial definitiva para a cidade” (FONSECA, 2004).

⁸ SAGMACS Vol V, pág 3. APUD FONSECA. 2004.

Figura 1.4: Área urbanizada segundo períodos de expansão da Região Metropolitana de São Paulo :1881 - 2002



A ideologia desenvolvimentista da década de 1950 foi decisiva para a criação dos contornos do que aconteceria a seguir.

Com a criação do BNDE por Getúlio em 1953, projetos de desenvolvimento econômico – e, conseqüentemente, de criação de infra-estrutura espacial, seja regional com a abertura de estradas, seja municipal com obras de saneamento, etc - passaram a ter recursos de financiamento e auxílio técnico (FICO 2000, pag 117), o que plantou a semente do planejamento no país. Com o Plano de Metas de Juscelino – quando “*o planejamento alcançaria patamares expressivos, nunca antes experimentados no Brasil*” (FICO 2000,pág 177) – os investimentos estatais passaram a contemplar os “pontos de germinação”, ou seja, as regiões e cidades que configuravam pólos de atração, de “crescimento”, através do fomento de uma industrialização acelerada, com severas conseqüências espaciais no território das metrópoles que se formavam.

De acordo com Ermínia Maricato⁹, o desenvolvimento da indústria de bens duráveis foi a base de sustentação do processo de acumulação capitalista nacional. ‘Menina dos olhos’ desse processo, a indústria automobilística produziria a partir daí o principal motivador do crescimento horizontal da cidade: o automóvel.

Figura 1.5: Anúncio Romisetta:



Anúncio publicado no Jornal Tribuna da Imprensa, em 1961. Um dos primeiros automóveis a serem fabricados no Brasil, cuja produção durou de 1956 a 1961.

Fonte:http://3.bp.blogspot.com/_me5zlp3aeh8/SQIJpHxmNpI/AAAAAAAAACUk/PC3UoVZ4q2Q/s1600-h/machista.bmp

⁹ MARICATO, Erminia. Habitação e cidade. 1997. Atual editora.

Com o advento do automóvel, toda infra-estrutura urbana passaria visar à adequação do sistema viário. O desenvolvimento da indústria nacional e o investimento estatal nas áreas metropolitanas trouxeram como consequência crescentes migrações, provocando um aumento populacional sem precedentes nas grandes cidades brasileiras. No caso da cidade de São Paulo, o incremento populacional na década foi de 72% contra 35% em relação ao da população nacional¹⁰.

1.2 Legislação e Mercado.

O caráter da produção do mercado imobiliário está intrinsecamente ligado à abrangência da legislação vigente. Até a década de 40, o mercado restringia-se aos edifícios voltados para o setor terciário no centro e à produção da habitação localizada nas suas imediações, sendo majoritariamente rentista. Essa produção, cujo capital estava intimamente ligado à produção cafeeira, tinha como modelo referencial estético a Europa. A produção rentista tinha um caráter muito particular à lógica financeira que a move – a renda proveniente dos aluguéis. Essa produção, para que fosse sempre rentável, precisava estar bem localizada, em áreas de infra-estrutura consolidada – produção de alta densidade, ao redor das linhas de bonde implantadas¹¹ - e ser durável, de boa qualidade, evitando assim constantes investimentos na manutenção – que diminuiriam os lucros dos proprietários.

Com as leis do inquilinato, a partir de 1942¹², entretanto, o investimento nesse mercado passou a ser mais arriscado. O congelamento dos aluguéis e o aumento dos direitos dos locatários fizeram com que a produção da habitação migrasse gradativamente do mercado rentista para a incorporação imobiliária a preço fixo, que excluía grande parte da população - impossibilitada de adquirir a tão propagandeada casa própria. Inicia-se a ocupação das periferias, num processo contínuo de abertura de loteamentos – muitos irregulares – e a auto-construção, cuja produção também seguia suas próprias

¹⁰ IBGE – Censos 1950 e 1960.

¹¹ SOMEKH. Pág 70.

¹² Decreto – lei 4598/2, Decreto – lei 1569/3, Decreto-lei 6739/44, Decreto-lei 7466/45, Decreto-lei 9669/46, Lei 1300/50, Lei 2699/55, Lei 3085/56, Lei 2494/58, Lei 3844/60, Lei 3912/61, Lei 4240/63. Um exame dessa legislação encontra-se em: BONDUKI, Nabil. Origens da habitação social no Brasil. São Paulo. Estação Liberdade. Fapesp. 1998.

lógicas – a do uso extensivo do terreno no qual a unidade habitacional está inserida, aumentando a densidade demográfica dos bairros periféricos, agravando os problemas de ausência de infra-estrutura.

A incorporação imobiliária em São Paulo de 1942 a 1957 pautou-se numa relativa expansão horizontal provocada pela abertura de grandes avenidas, além de um expressivo aumento de áreas verticalizadas ao redor do centro. É dessa fase a maior parte dos edifícios de Kitchnete – tipologia de menor porte, mais barata e acessível a um maior contingente populacional – da cidade, quando os incorporadores procuravam na produção e venda de unidades menores a diluição do risco de inadimplência do sistema preço fixo. A crescente valorização fundiária também exerce influência nesse processo visto que as áreas mais verticalizadas – de maior produção imobiliária – coincidem com as áreas de lotes de maior valor e dotadas de maior infra-estrutura.

Em 1957, entretanto, a Lei de redução do coeficiente¹³ como ferramenta para conter o adensamento constitui-se em um marco da produção imobiliária em São Paulo. A primeira limitação dos coeficientes de aproveitamento (de 4 para empreendimentos residenciais e 6 para os comerciais) fez com que os incorporadores, para que pudessem obter a mesma rentabilidade, precisassem de cada vez mais terrenos, não tendo alternativa senão procurá-los em regiões mais baratas e cada vez mais afastadas. A consolidação do automóvel como meio de transporte individual e das linhas de ônibus como meio de transporte coletivo fez com que essa expansão dos limites da cidade fosse possível. Além disso, o estabelecimento da cota mínima¹⁴ de 35m² fez com que a área dos apartamentos aumentasse muito, impossibilitando, como veremos a seguir, as Kitchnetes, decisão que logicamente excluía de uma possível aquisição grande parte da população, colaborando com o processo de espraiamento das camadas mais baixas, que, sem outras opções, passam a se instalar nos limites, áreas de fronteira da urbanização, ‘alargando’ gradativamente a extensão da cidade, deflagrando um processo de expansão horizontal sem volta, que perdura até hoje.

¹³ Lei 5.261/57

¹⁴ Para aprofundamento no assunto, consultar:

SOMEKH, Nadia. A desverticalização de São Paulo. Dissertação de mestrado. Fauusp. 1987.

Esse é o cenário paulistano que recebe o advento do golpe militar e a criação do BNH.

1.3 Verticalização.

Alguns dos fatores abordados anteriormente merecem maiores esclarecimentos, devido a sua relação direta com o período objeto do presente trabalho – a produção imobiliária do chamado ‘Milagre Econômico’ – pois não se pode tratar dessa produção de habitação vertical sem nos aprofundarmos nas questões espaciais, legais, mercadológicas e sociais na cidade no período analisado.

Como base para a análise dos antecedentes do advento do BNH, utilizou-se a periodização da verticalização paulistana, proposta por Somekh (1987):

A. 1920 – 1939: Verticalização Européia.

Apesar de então já sofrer certa influência norte-americana¹⁵, esse período é caracterizado por apresentar “padrões europeus no espaço urbano” (Somekh, 1994), estando o financiamento da produção ligado ao capital cafeeiro; era predominantemente terciária e rentista, localizada na área central e em suas imediações.

O ‘Crash’ da década de 1930 e a baixa do ciclo do café teve suas conseqüências no ambiente urbano das cidades paulistas em formação, especialmente São Paulo. Uma das principais características do mercado rentista era a completa imobilização do capital financeiro. Para dinamizar a economia paulistana – e nacional, dada a importância do ciclo cafeeiro na economia brasileira – era necessário que o capital fluísse de forma constante, movimentando também outros setores, principalmente o industrial, ao invés de permanecer constantemente aplicado em imóveis para locação, como aponta Fonseca (2004):

“A necessidade de modernização do país, que advém da revolução de 30, põe de certa forma em cheque essa estrutura ‘pouco capitalista’ do mercado imobiliário rentista. (...) Essa característica mercantil do esquema imobiliário baseado no rentismo, é conflitante com o projeto econômico dos

¹⁵ Somekh, 1994.

vitoriosos de 1930. Pretende-se uma acumulação capitalista, via capitais associados, num projeto industrial dependente dos países centrais, via substituição de importações e da instalação de indústrias de base que viabilizassem um parque industrial moderno.”

De acordo com Fonseca (2004) e Bonduki (1998), essa forçosa transferência de investimentos no setor habitacional rentista para o setor industrial e ao mercado financeiro foi, entre outros¹⁶, um dos reais motivos da criação da Lei do Inquilinato de 1942 e de todas as leis de restrição ao aumento de aluguéis posteriores¹⁷.

Era de vital importância a desmobilização do capital, até então aplicado no mercado rentista, para “uma nova visão macroeconômica para o país” (Fonseca, 2004, pág. 218) resultante, principalmente, da estruturação de um mercado financeiro e de um parque industrial nacionais, fruto da política de substituição das importações.

É interessante ressaltar que, segundo Bonduki (1998, pág. 221), o setor de inquilinos não era formado somente pela classe baixa e proletariado. A classe média urbana, com seu poder de “expressão social” e “força política”, também fazia parte dessa categoria, o que explica a dinamização do mercado imobiliário de venda de apartamentos a preço fixo do período posterior, configurando a conflagração de dois processos concomitantes: a expansão da verticalização nas áreas em torno do centro, cuja produção era voltada para a nova classe média urbana, proveniente da rápida expansão da industrialização – e a disseminação de loteamentos periféricos voltados para a ocupação das classes médias baixas ,

¹⁶ Fonseca (2004, pág. 217) expõe outras duas justificativas políticas para a promulgação da Lei do Inquilinato e o conseqüente congelamento dos aluguéis:

1 – evitar a elevação dos salários – incompatível com a instauração de um parque industrial “nascente” – decorrente do eventual aumento crescente dos custos de vida, impulsionado pelo aumento dos aluguéis.

2 – busca de apoio às camadas médias e pobres da população.

¹⁷ Bonduki, em seu trabalho “Origens da Habitação social no Brasil”(1998), mostra a relação completa das leis e medidas de restrição ao aumento dos aluguéis promulgadas de 1942 a 1963 (págs. 213 -218). O autor explica pormenorizadamente as “motivações” que deram origem a Lei do inquilinato: a lei como instrumento de defesa das classes populares, como instrumento de penalização dos rentistas urbanos, como instrumento de política econômica e como instrumento para desestimular o investimento imobiliário. (págs. 221 – 245).

além de surgimento de favelas e ocupações ilegais, como alternativa habitacional do proletariado, contingente populacional crescente proveniente das migrações rurais – urbanas e inter-regionais, tendo também o parque industrial sendo instalado como principal fator atrativo.

No que se refere ao mercado da produção de habitação vertical e a arquitetura propriamente dita, tanto a qualidade arquitetônica quanto a durabilidade da produção rentista eram notáveis, fator responsável pela manutenção da qualidade no período posterior: o novo proprietário de apartamentos tem como base de comparação essa produção de qualidade, o que eleva seu padrão de exigência, contribuindo, assim, para a manutenção da qualidade da produção, como veremos a seguir.

A verticalização nesse período estava restrita ao Centro – cerca de 70% dos edifícios verticais e em sua maioria voltados para ocupação do setor terciário – e aos bairros do seu entorno: Santa Cecília, Santa Efigênia, Liberdade, Higienópolis, Vila Buarque e Campos Elíseos¹⁸.

¹⁸ Somekh, 1987. Pág. 54.

B. 1940 – 1956: Verticalização Americana.

Determinado pela instituição do registro dos elevadores¹⁹, esse período da verticalização paulistana foi marcado pela promulgação da Lei do Inquilinato em 1942, que se constituiu em um golpe certeiro à produção imobiliária de caráter rentista – majoritária na cidade até então, deflagrando uma intensa crise de moradia.

Tabela 1.1: Distribuição dos domicílios segundo condição de ocupação na cidade de São Paulo – 1920-1970.

Condição da ocupação	1920		1940		1950		1970	
ocupação por locatários	46976	79%	187555	67%	264174	58%	48672	38%
ocupação por proprietários	11404	19%	69097	25%	167953	37%	683830	54%
outras formas de ocupação	1404	2%	20302	7%	23290	5%	101877	8%
Total	59784		276954		455417		834379	

Percebe-se, a partir da década de 50, uma inversão no padrão da ocupação da habitação em São Paulo, aumentando o percentual de proprietários que, na aferição de 1970 supera o de locatários.

Fonte: Fonseca, 2004

Os atores – grupo ligados a Instituições Bancárias, Cias Seguradoras e de Capitalização, Construtoras²⁰ e Institutos de Aposentadoria e Pensão - passam a vender os apartamentos ainda na planta, com a produção das unidades vinculada a financiamentos privados ou recursos dos próprios, para a venda ao usuário final, no sistema de “Preço Fixo”²¹, pois até então não existia na economia brasileira um sistema de correção financeira aplicado ao mercado imobiliário. O negócio

¹⁹ Desde 1925 já existia uma licença para funcionamento de elevadores (Lei Municipal nº 2.818), porém apenas a partir de 1940 institui-se o registro dos elevadores, um cadastro das máquinas licenciadas até então e das que estariam por vir (Somekh, 1987). Esse registro hoje é controlado pelo Departamento de Controle e Uso de Imóveis – Divisão de equipamentos de transporte vertical e horizontal (CONTRU – 5) – subordinado à SEHAB (Secretaria Municipal de Habitação).

²⁰ Fonseca, 2004

²¹ O Sistema de Incorporação e venda a Preço Fixo pressupõe uma economia estável pois não há correção das prestações. Caso haja um aumento muito elevado da inflação, esse sistema entra em colapso, causando grandes prejuízos aos promotores imobiliários, ocasionando a fuga de muitos dos atores nesse setor e a diminuição da produção, como o acontecido no início da déc. de 60.

da venda de apartamentos, dada a estabilidade momentânea da economia e o surgimento da classe média urbana, mostrou-se muito atrativo na época, aumentando a velocidade da produção e aquecendo o mercado, como podemos verificar a partir de reportagens da época:

“(...) neste lustro que estamos vivendo, as centenas de empresas de imóveis fundadas [nos últimos 10 anos] vieram contribuir para que o mercado imobiliário se tornasse uma das forças mais poderosas do arcabouço econômico da cidade, do estado e mesmo da nacionalidade. O volume de transações decorrentes dos negócios imobiliários, neste momento, se assemelha em muito àquele período do áureo de ouro, da cana-de-açúcar, do café, etc...”²².

São dessa época exemplos interessantíssimos, de incontestável qualidade construtiva e arquitetônica, servindo de base para comparativa para a produção de mercado até os dias de hoje.

Segundo Rossetto (2002), as principais inovações do período foram: a introdução da tipologia “Kitchenette” e a consolidação da produção de edifícios multifuncionais. A autora também destaca a importância da aplicação dos conceitos da Arquitetura Moderna, largamente empregados então, como elemento essencial para dotar a habitação, produzida através da promoção imobiliária, de caráter de mercadoria acessível à classe média, por tornar sua produção racionalizada, de alta produtividade, portanto, mais econômica.

Ainda que concentrada predominantemente no centro e em suas imediações (aproximadamente 59% dos edifícios nos bairros verticalizados no período anterior), a habitação vertical começa a surgir também em outros bairros: Cerqueira Cesar, Bom Retiro, Bela Vista, Consolação, Perdizes, Brás, Jardim Paulista, Pinheiros, Paraíso, Mooca, Cambuci, Santana e Aclimação²³.

²² Panorama Imobiliário. Revista Habitat, nº 11, junho de 1953 apud Fonseca (2004), pág. 129.

²³ Somekh, 1987, pág. 77.

Esse então celebrado ritmo da produção imobiliária foi revisto com a promulgação do Cód. Arthur Saboya em 1957²⁴, uma compilação das leis que incidiam sobre a construção até então, com uma novidade: a primeira restrição ao adensamento e ao aproveitamento do solo observada na cidade, decisão muito contestada na época:

*“a Lei 5261, desacompanhada de uma regulamentação que estabeleça usos e volumes das edificações em várias zonas urbanas pode tornar-se extremamente nociva, porque ela estimula uma descentralização que vai se operar nas piores condições possíveis, sem planejamento, sem proteger as zonas residenciais, sem definir núcleos comerciais”*²⁵

Devido à redução de coeficientes de aproveitamento e definição de cota mínima de terreno por unidade, altera-se novamente a lógica, a tipologia e a localização da produção imobiliária.

C. 1957 – 1966: Verticalização do automóvel.

Imediatamente anterior ao recorte temporal do presente trabalho, esse período foi marcado pela consolidação da indústria automobilística. Sua conseqüência foi abrir aos atores do mercado novas possibilidades de atuação. Antes ainda majoritariamente concentrada nos arredores do centro, a produção imobiliária passa a explorar novas localidades, mais afastadas, pois os usuários gradativamente deixam de depender do sistema de bondes para passar ao automóvel, meio de transporte altamente propagandeado no cinema americano, célebre desde o período anterior.

Nesse momento, pela primeira vez, o Centro não aparece com o maior percentual de casos da amostra estudada, perdendo lugar para a Bela Vista (com aproximadamente 11% do total da produção). São acrescentados, em relação ao

²⁴ Lei nº 5.261/57

²⁵ Trecho de reportagem do jornal Folha da manhã, 28 de julho de 1957 apud ROLNIK, Raquel. A cidade e a Lei. Fapesp.Studio Nobel. São Paulo, 2003.

período anterior, os bairros Vila Mariana, Paraíso, Brooklin, Ipiranga, Jardim Europa, Jabaquara, Lapa, Saúde, Vila Nova Conceição e Itaim²⁶.

Tanto a restrição ao adensamento, quanto o estabelecimento da cota mínima provocaram inúmeras transformações na produção de habitação coletiva em São Paulo. A primeira delas se traduz na mudança do ritmo das transações. Para se obter a mesma lucratividade que o incorporador obteria em um único negócio, a partir da redução da rentabilidade dos terrenos, os promotores imobiliários passaram a ter de buscar um maior número de terrenos a preços mais acessíveis, o que explica a expansão territorial da produção vertical e o aumento quantitativo da mesma.

As *kitchenettes* – tipologia predominante até então – são substituídas por apartamentos de a partir de 140m² - metragem definida pela cota mínima de 35m² de terreno por unidade²⁷ – o que restringe, a partir daí, o público a que se destina esses apartamento, causando certas dificuldades ao incorporador, que trabalhando a Preço Fixo, via, como consequência do período desenvolvimentista, diminuir seus recebíveis com o aumento crescente da inflação.

²⁶ Somekh, 1987, pág. 105.

²⁷ Memorial de Cálculo (Somekh, 1987, pág. 109):

Nº de apartamentos = área do terreno/ 35m² (cota mínima)

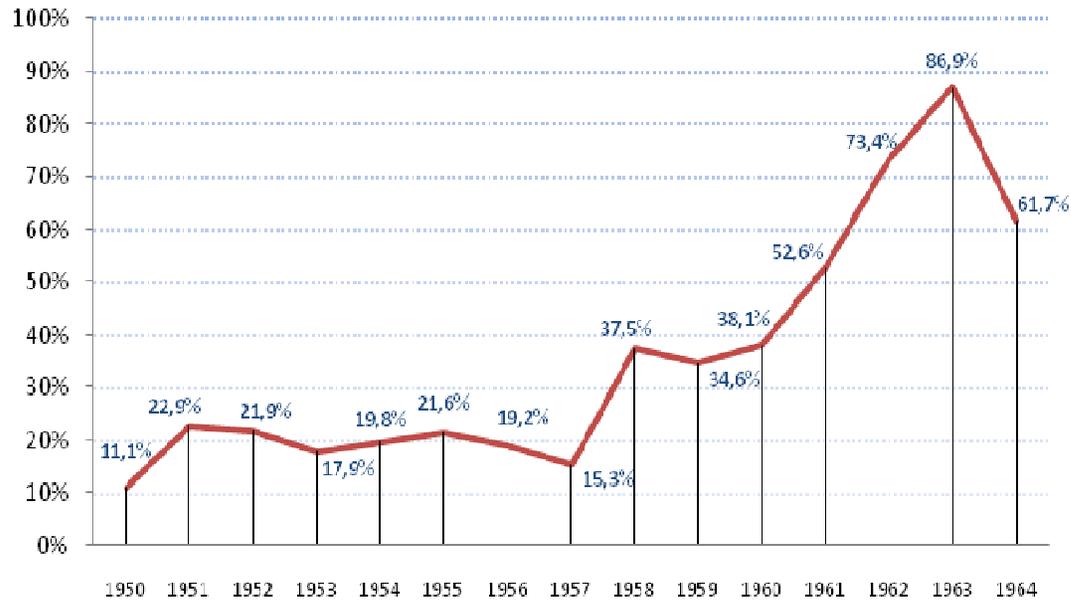
Para calcular a área do apartamento temos: Área do apartamento = coeficiente de aproveitamento x área terreno/ nº de apartamentos

Substituindo: Área do apartamentos = coeficiente de aprov. X área do terreno/ área do terreno/35

Para Coeficiente = 6 – Área do apartamento = 6 x 35 = 210m²

Para Coeficiente = 4 – Área do apartamento = 4 x 35 = 140m²

Gráfico 1.1: Evolução da inflação – 1950-1964:



Observa-se que de 1950 a 1957 o patamar de inflação anual permaneceu por volta de 20%. A partir de 1958 as taxas passam a ser crescentes, atingindo um pico de 86,9% em 62, deflagrando uma intensa crise econômica, recessão que afetou também a produção imobiliária vertical na cidade de São Paulo.

Fonte: Fonseca (2004).

A alternativa a esse processo foi a criação do sistema “Preço de Custo”²⁸, onde o incorporador obtém seu lucro através de um ágil sobre o valor do terreno, vendendo cotas-parte para os futuros proprietários das unidades, atuando apenas como administrador da obra a ser construída na medida em que o aporte necessário a construção era conseguido – ou seja, na medida em que as cotas-parte eram vendidas e o montante da construção rateado entre os compradores. A existência desse sistema – que perdura até hoje –, de acordo com Fonseca (2004), está associada a momentos em que a oferta de crédito é limitada e o risco das operações imobiliárias muito alto.

²⁸ Sistema baseado na “associação de pequenos capitais dos futuros moradores em torno de um projeto ainda por construir” (Fonseca, 2004).

O golpe militar trouxe novos contornos a esse processo. A criação do SFH e do seu órgão gestor, o BNH, aliados aos Planos Nacionais de Desenvolvimento, à implementação da indústria de base estatal e à entrada de capital estrangeiro, proporcionaram ao país um período de crescimento milagroso, dotando-o de infra-estrutura de porte nunca antes alcançado, às custas do aumento da dívida externa e da diminuição da capacidade de consumo do trabalhador²⁹.

Nesse contexto de crescimento vertiginoso - em nível nacional - observa-se na cidade de São Paulo uma série de processos, intrínsecos à sua história, ocupação e atividades econômicas demonstrados no Capítulo 2.

²⁹ Uma análise mais profunda das transformações econômicas no período pode ser encontrada em:

DETERMINANTES DO “MILAGRE”ECONÔMICO BRASILEIRO (1968-1973):UMA ANÁLISE EMPÍRICA

VELOSO, Fernando A; VILLELA, André; GIAMBIAGI, Fabio.2007. IPEA. Rio de Janeiro. Disponível em http://www.ipea.gov.br/sites/000/2/publicacoes/tds/td_1273.pdf. Acessado em 17/03/08 às 21:41hs.

Já os objetivos, diretrizes e conseqüências dos PNDs podem ser consultados em:

IANNI, Octavio - Estado e planejamento econômico no Brasil,1930-1970. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1971.

2 BNH e a promoção imobiliária paulistana.

Como já descrito, o advento do BNH provocou uma revolução no mercado imobiliário brasileiro, causando inúmeras mudanças no ritmo da produção, no desenho das cidades, na provisão da habitação pelo setor privado, para o mercado da construção civil, para o mercado imobiliário e, como veremos, para a qualidade da produção da habitação coletiva vertical. Para entender as razões dessas mudanças é necessário verificar como e por qual razão foi implantado o SFH e quais as medidas que fizeram com que esse tal transformação ocorresse.

2.1 BNH – A estruturação do Sistema – 1964 – 1966.

Em meio a grave crise econômica, causada em grande parte pelo surto desenvolvimentista de Juscelino, em oposição a política de governo anterior – baseada na proposta de uma reforma de base do então presidente João Goulart – , dá-se o golpe militar em 31 de março de 1964.

O projeto militar para o Brasil era audacioso e envolveu um novo planejamento e mudanças estruturais em todos os setores. Uma das primeiras iniciativas foi a criação e consolidação de medidas para o estímulo da aquisição da habitação, através de uma política habitacional de porte. Iniciada no período anterior, a ideologia da casa própria torna-se aqui absoluta. Para tanto, o SFH – Sistema Financeiro da Habitação – foi criado em 1964³⁰.

A criação do SFH – parte de um projeto amplo de reforma monetária - financeira – tinha como objetivos aparentes suprir o déficit habitacional no país e o combate ao desemprego, assegurando a aquisição da casa própria através da criação de linhas de financiamento estatal, além de incrementar a produção da indústria da construção civil. O BNH – Banco Nacional da Habitação – foi criado para gerir os recursos, regulamentar e fiscalizar a atuação dos outros agentes financeiros³¹.

Já nos primeiros meses de governo, com o intuito de controlar a crise, uma complexa política econômica foi traçada, pautada, não na reforma de base do governo populista de Jango, mas na concentração da renda, no arrocho salarial, na acumulação como alternativa para a necessidade de manter a expansão da industrialização que, naquele momento, como avalia Souza (1974), havia chegado em sua “maturidade possível”. De acordo com a autora, o fator crítico da

³⁰ Lei 4.380/64

³¹ Tabela 2.1: Resumo da inflação anual no período:

Para melhor entender a situação financeira, pós Plano de Metas, que assolava o país consultar: DA CRISE AO MILAGRE (1960-1973). Disponível em: ww.aie.edu.br/curso/apoio/apoio201020060920_585.doc. Acessado em 18.05.08 às 10:40hs

“manutenção ou expansão do nível de atividade industrial não implicavam novas mudanças importantes na estrutura produtiva mas, ao contrário, visavam aprofundar e diversificar o consumo dos estratos de renda média e alta da sociedade.”³² Para tanto, mais uma vez a indústria de bens de consumo teria de ser estimulada, às custas do congelamento dos salários de todos os trabalhadores. Simultaneamente a instituição do plano econômico, um plano social também fora criado, como forma de legitimação do regime perante as classes prejudicadas, uma solução que buscava, ainda de acordo com Souza, a “união entre as aspirações sociais da população e a rigidez da política econômica”³³.

Figuras 2.1 e 2.2: anúncio de eletrodomésticos:

Antes de comprar a sua TV examine estes detalhes!

Você verá por que Standard Electric é o melhor televisor!

O máximo em alta-fidelidade de imagem

TV Standard Electric

1. **Alta fidelidade de imagem:** O melhor de sua classe é o Standard Electric. Seu tubo de raios catódicos é de alta fidelidade, com 12.000 linhas de resolução, o que lhe dá uma imagem nítida e clara. Além disso, o Standard Electric possui um sistema de som em alto-falantes, que lhe dá um som claro e agradável.

2. **Alta fidelidade de som:** O melhor de sua classe é o Standard Electric. Seu sistema de som em alto-falantes, com 12.000 linhas de resolução, o que lhe dá um som claro e agradável.

3. **Alta fidelidade de construção:** O melhor de sua classe é o Standard Electric. Seu sistema de som em alto-falantes, com 12.000 linhas de resolução, o que lhe dá um som claro e agradável.

Standard Electric S.A.

eletrônica moderna

Alta fidelidade em aparelhos portáteis

AMPLIFICADOR DA MAIS ALTA QUALIDADE

MG-21 ultra-Stereo Standard Electric

Alta sonoridade em aparelhos portáteis

RADIO DE TRANSMISSOR Standard Electric

FONOGRAFO PORTATIL Standard Electric

alta-fidelidade...

Os anúncios dos eletrodomésticos de meados da déc. de 60 ilustram a expansão da indústria de bens de consumo através da concentração de renda e do incentivo à diversificação e intensificação do consumo das classes média e alta.

Fonte: <http://www.propagandasantigas.bloggerr.com.br/> Acessado em 05/12/08

³² Souza, Berenice Guimarães Vasconcelos de. O BNH E A POLÍTICA DE GOVERNO. Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Federal de Minas Gerais, Dissertação de Mestrado. Belo Horizonte. 1974. Pág 25.

³³ Ibidem 32.

Nada melhor para esse fim do que a provisão de habitação, em meio a grave crise habitacional que se instaurou – como já visto – em todas as grandes cidades brasileiras a partir da década de 40.

Esclarece muito bem as intenções do regime a carta enviada por Sandra Cavalcanti, então futura presidente do BNH, ao general Castelo Branco:

*“Achamos que a revolução vai necessitar agir vigorosamente junto às massas. Elas estão órfãs e magoadas, de modo que vamos ter que nos esforçar para devolver a elas certa alegria. Penso que a solução do problema de moradia, pelo menos nos grandes centros, atuará de forma amenizadora e balsâmica sobre as feridas cívicas”*³⁴

Utilizar a propriedade como forma de cooptação das classes média e operária era também uma das intenções, muito clara em discurso de Roberto Campos, ministro de Planejamento do primeiro período do regime:

*“O proprietário da casa própria pensa duas vezes antes de se meter em arruaças ou deprestar propriedades alheias e tornar-se um aliado da desordem.”*³⁵

Objetivos declarados à parte é um consenso entre os autores que tratam do assunto o fato de que, ao vincular os trabalhadores a uma dívida, em última instância direta com o Estado, a existência do BNH serviu ao regime, pelo menos durante os primeiros anos, como forma de controle da população, evitando oposicionismo, o que perdurou até o fim do ‘Milagre’, quando a profunda crise econômica incitou manifestações em todos os setores.

“[o BNH] surge visando o atendimento de um problema social (carência habitacional), e criou uma expectativa entre a grande população brasileira, estabelecendo um primeiro suporte para a criação

³⁴ MARICATO. 1997. Pág. 49.

³⁵ Souza, 1974

*de um modelo de 'satisfação adiada', no qual o sacrifício presente estaria recompensado pela possibilidade de possuir no futuro, uma propriedade habitacional"*³⁶

³⁶ Idem 32. Pág. 32.

2.2 *Mudança de paradigma para o mercado imobiliário.*

O Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e o Banco Nacional da Habitação (BNH) foram instituídos pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, apenas cinco meses após a tomada de poder pelos militares. O Plano Nacional da Habitação foi o primeiro plano do então novo governo, revelando o caráter de elemento apaziguador entre as massas e o novo regime que ele assumiria a partir de então.

A criação do SFH e de seu agente regulador – um Banco – mudaria para sempre as regras do jogo imobiliário. Independente dos recursos envolvidos na operação – que não eram poucos, como veremos a seguir – a instituição de mecanismos de correção e indexação dos contratos, proporcionou a sistematização do mercado de crédito imobiliário sob o ponto de vista financeiro, criando o sistema de produção a Valor Reajustável³⁷, protegendo o promotor imobiliário - seja ele público ou privado – de eventuais desvalorizações e perdas inflacionárias, essenciais para a manutenção dos fundos de acumulação do Banco, abordados em seguida.

Outro destaque importante é o fato que, desde sua formulação, a política habitacional do regime se propunha promover a articulação das esferas pública e privada na promoção de habitação. Apesar de já em seu primeiro artigo mencionar a intenção de “estimular a construção de habitação de interesse social e o financiamento a aquisição da casa própria, especialmente das classes da população de menor renda”³⁸, em nenhuma das suas resoluções a política habitacional instaurada pretende dissociar-se da iniciativa privada, fato que, por si só, já configuraria um elemento contraditório da política, visto que dificilmente a iniciativa privada investiria num setor menos rentável que os de mercado médio e alto, sem algum tipo de subsídio:

“Os objetivos do BNH eram mutuamente incompatíveis e intrinsecamente contraditórios. Na falta de mobilização política que as apoiasse, as metas re-distributivas e sociais perderam terreno para as de

³⁷ Fonseca, 2004. Pág. 231.

³⁸ Lei de criação do BNH, Artº1º, apud Souza, 1974.

dinamização da economia, capitalização das empresas de construção e de produção de materiais, geração de empregos, solidificação do SFH.”³⁹

O período neste item abordado é considerado o período de Estruturação do Sistema⁴⁰, momento necessário para adequar a estrutura do sistema de financiamento em massa da habitação às necessidades do plano econômico em curso. Os três primeiros anos do regime foram marcados pelo agravamento da crise econômica, principalmente devido às limitações ao crédito e ao arrocho salarial⁴¹ que diminuía sensivelmente a demanda impedindo o crescimento da produção⁴².

Eficiência era a palavra chave do novo governo:

³⁹ Cintra, Antonio Octavio. Disponível em: Azevedo e Andrade. Habitação e Poder. Zahar Editores. 1982 – prefácio da primeira edição.

⁴⁰ Souza, 1974.

⁴¹ O arrocho salarial foi uma media que “convertia os aumentos em reajustes salariais, que tomavam por base três elementos, calculados **anualmente** : o salário real médio dos trabalhadores nos 24 meses anteriores, a antecipação inflacionária projetada para os futuros 12 meses, e a avaliação do aumento anual da produtividade.” Entender essa determinação é crucial para entender falência do sistema: a partir do momento em que os reajustes salariais dependem de determinação anual do governo e existe um desequilíbrio econômico seguido de inflação, as prestações são reajustadas mensalmente, fazendo com o pagamento das prestações se torne impossível por parte dos mutuários.

Instituído em 1964, pela Circular nº 10 do Ministério da Fazenda voltada para os funcionários públicos federais, estaduais e municipais. Decreto lei nº 54.018 de julho de 1964, aplicava o congelamento dos salários para também os funcionários de empresas estaduais e, finalmente, o Decreto lei nº 4725 de julho de 1965, amplia a medida para todo o setor privado. A partir de então, o aumento dos salários em nível nacional, estaria subjugado a determinação estatal.

VIEIRA, Evaldo. Brasil: do golpe de 1964 à redemocratização. 2000. Em Viagem Incompleta. A experiência brasileira (1500-2000): a grande transação. Motta, Carlos (Organizador). Ed. Senac. São Paulo. 2000

⁴² Tavares, Maria da Conceição, apud Souza, 1974.

*“a eficiência produtiva passou a ser exigência requerida pela nova racionalidade imposta ao mercado. Tal processo foi acompanhado de uma acentuada desnacionalização, na medida em que muitas das indústrias nacionais encontraram, como solução de seus problemas financeiros, a associação com o capital estrangeiro”*⁴³.

Tal entrada de capital estrangeiro foi extremamente importante para o reaquecimento econômico – deflagrador do “Milagre” – e também foi responsável pela derrocada do sistema a partir de 1973, com a crise do petróleo e a evasão desses recursos.

Alguns acontecimentos elucidam muito bem como seu deu a estruturação do sistema de que tratamos nesse capítulo.

Em 1964 aparece juridicamente a figura do incorporador. Lei 4.591/64⁴⁴. Apesar de já existir desde o fim do rentismo, a partir da década de 1940, a figura do incorporador – aquele que incorpora, “quem promove o empreendimento, quem cria o espaço vertical”⁴⁵ – recebeu legislação própria, antecipando-se à agitação do mercado que estaria por vir.

Já em 1965 o BNH passa a ser subordinado ao Ministério do Interior – aumentando sua autonomia.

Em 1966 na cidade de São Paulo, a regulamentação do coeficiente de aproveitamento é modificada, permitindo coeficiente igual a 6 para todos os usos (Comercial, Residencial e Hoteleiro) e a cota mínima foi extinta, medida que adequou a legislação da cidade para à agitação que viria a seguir, permitindo a construção de apartamentos de metragens inferiores à 240m², fazendo com que dessa forma as unidades de habitação vertical fossem passíveis de ser financiadas pelo BNH.

Ainda nesse ano foi criado o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), remunerado a 6% a.a – Lei 510/66, que provocou uma acumulação de recursos para o setor imobiliário como mostra a tabela 3:

⁴³ Souza (1974), pág. 30.

⁴⁴ Pereira-Leite , 2005.

⁴⁵ Souza , Maria Adélia Aparecida de . A Identidade da Metrópole. Editora Hucitec. 1994. Pág. 192.

Tabela 2.2: Recursos SFH - US\$ milhões

ORIGEM	1966	1967	1970	1986
PROPRIOS	207	341	781	8
TERCEIROS	121	1.258	5.380	32.469
FGTS	0	1.055	5.008	19.741

Fonte: Alcio M. S. Figueiredo. Núcleo de Estudos: Exclusão e desigualdade. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. Universidade Estadual de Ponta Grossa. Disponível em: <http://www.uepg.br/nupes/sfh.htm>. Acessado em 18.05.08 às 10:40hs.

Em contraposição ao sistema de previdência baseados nos Institutos de Aposentadoria e Pensão, ligados aos Sindicatos, a instauração do FGTS vincula a Previdência ao Estado, aumento o poder de manipulação das massas, necessário para que fosse possível ao regime militar cumprir seus objetivos políticos e econômicos. A criação de um fundo único a ser administrado pelo Estado também corrobora com a intenção de acumulação – necessária para a expansão do crédito como uma das ações para a dinamização da economia – através dessa poupança compulsória, a cargo dos empregadores.

A criação do FGTS serviria, posteriormente, tanto para financiar o programa, quanto para diminuir a força dos sindicatos – defensores do regime de estabilidade – e Institutos de pensão e aposentadorias – até então detentores dos depósitos.

Também foi criado o Mercado de Hipotecas, através da Lei 4.380/66 – artº 19. A criação do mercado de hipotecas através das Sociedades de Crédito e da operacionalização de Letras Imobiliárias⁴⁶ corrigidas trimestralmente – pois ao serem criadas, convertiam seus valores em UPCs⁴⁷ – , que a partir de então poderiam ser colocadas no mercado de

⁴⁶ Artigo 52: A letra imobiliária é promessa de pagamento e quando emitida pelo BNH será garantida pela União. In Spuza, 1974.

⁴⁷ UPC – Unidade Padrão de Capital – Moeda criada pelo BNH para a aplicação da correção monetária (Souza, 1974). Indexadas, variando trimestralmente, de acordo com índices estabelecidos pelo Ministério da Fazenda, lastreadas por títulos do governo lançados para esse fim: ORTNs (Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional e posteriormente OTNs – Obrigações do Tesouro Nacional. Uma UPC, a moeda oficial do BNH, equivalia, em valor, a uma ORTN. (Fonseca, 2004).

capitais, com garantia de retorno financeiro dada pela União. Essa foi uma das medidas que estimulou a multiplicação de Entidades de Crédito, garantindo a dinamização do sistema.

Por último foram elaborados os Planos A e B de correção monetária para Financiamentos – Instrução do BNH nº 5, 29 de janeiro de 1966.

Os planos para correção monetária dos financiamentos concedidos são a chave para entender a operação do SFH, assim como sua posterior derrocada.

O SFH instituiu dois sistemas – a princípio a serem escolhidos pelo mutuário – de correção monetária das prestações mensais dos financiamentos concedidos. Em ambos os casos, entretanto, o saldo devedor era reajustado trimestralmente, acompanhando o reajuste das UPCs.

Ora, se o saldo devedor era reajustado trimestralmente, a única solução seria o reajuste trimestral das prestações, com a mesma indexação, para manter o equilíbrio da operação. Entretanto os salários dos mutuários eram severamente controlados pelo governo, cuja elevação era autorizada apenas uma vez por ano, a índices que muitas vezes não acompanhavam a inflação do período⁴⁸. Como resolver essa situação?

A criação de dois planos, com regimes de correção diferenciados, foi a solução encontrada pelo BNH.

O Plano A, destinado a atender os mercados popular e econômico, possuía correção anual das prestações, cujo fator de reajustamento era dado pela razão entre o maior valor de SM vigente e o imediatamente anterior⁴⁹, passando a contar 60 dias da data da promulgação do novo salário vigente.

⁴⁸ Souza, 1987.

⁴⁹ Financiamentos de habitações cujo valor não excederia em 75 vezes o maior salário mínimo vigente, posteriormente em 1967, elevado a um máximo de 500 UPCs.

Faro, Clovis de. Vinte Anos de BNH: a evolução dos planos básicos de financiamento para aquisição da casa própria do Banco Nacional de Habitação: 1964 – 84. EDUFF; Rio de Janeiro, FGV, 1992.

O Plano B, destinado majoritariamente ao mercado médio, possuía o mesmo sistema de reajuste dos saldos devedores, baseado na correção do valor das UPCs, e tinha vigência a partir do 1º dia de cada trimestre civil⁵⁰.

Já no primeiro ano de vigência do sistema a fragilidade do Plano A ficou evidente. A análise do crescimento do saldo devedor enunciava a prorrogação dos prazos de financiamento contratados – dado pela correção trimestral do saldo indexada a índices que acompanhavam a inflação, ainda muito alta nesse período. Portanto, num período de 12 meses, a dívida do mutuário poderia ter se multiplicado de forma a fazer com que o número de prestações contratadas não fosse mais suficiente para cobrir o saldo, sem a prestação ter sido corrigida nem uma única vez.

Durante o período posterior, medidas foram sendo tomadas para corrigir a trajetória – que financeiramente já se enunciava trágica – dessas medidas, conforme fora se observando as dificuldades de operação do sistema.

O aporte financeiro do BNH consistia num capital inicial de 1 milhão de cruzeiros, “cujo crescimento estava assegurado pela arrecadação compulsória de 1% da folha dos salários sujeitos à CLT”⁵¹ - mesmo capital que seria utilizado na criação do Banco Hipotecário do período anterior⁵².

De acordo com Bolaffi (1974), os objetivos reais a serem alcançados pelo BNH iam além dos expressos na Lei de sua criação. Eram eles:

- A coordenação da política habitacional e do financiamento para o saneamento;
- A difusão da propriedade residencial, especialmente entre as classes menos favorecidas;

⁵⁰ Idem 46.

⁵¹ BOLAFFI, Gabriel. Aspectos sócio- econômicos do Plano nacional da Habitação. Dissertação de Mestrado. FAUUSP. São Paulo.

⁵² Azevedo e Andrade, em Habitação e Poder descrevem a tentativa, ainda na déc. de 50, de formulação de um banco, ligado a Fundação da Casa Popular, para o financiamento de habitações. É desse mesmo período a promulgação do Plano de Assistência Habitacional e do Instituto Brasileiro de Habitação. Nenhuma das ações saiu do papel devido à renúncia de Janio Quadros e a instabilidade política e economia que instaurou-se então.

- A melhoria do padrão habitacional e do ambiental, bem como eliminação de favelas;
- A redução do preço da habitação pelo aumento da oferta, da economia de escala na produção, do aumento da produtividade na indústria da construção civil e redução de intermediários;
- A melhoria sanitária da população;
- A redistribuição regional dos investimentos;
- O estímulo à poupança privada, conseqüentemente, ao investimento;
- O aumento na eficiência da aplicação dos recursos estaduais e municipais;
- O aumento de investimento nas indústrias de construção civil, materiais de construção e de bens de consumo duráveis, inicialmente de forma acentuada – até o atendimento da demanda reprimida – e de forma atenuada, mas permanente, para o atendimento das demandas vegetativas e de reposição;
- O aumento da oferta de emprego permitindo absorver mão de obra ociosa não especializada;
- A criação de pólos de desenvolvimento com a conseqüente melhoria das condições de vida nas áreas rurais.⁵³

É de especial importância o objetivo que trata da economia de escala na produção, o que faria com que a unidade habitacional se tornasse mais barata, dada a industrialização da construção civil. Voltaremos nesse item ao tratar da mudança no caráter da produção, no próximo capítulo.

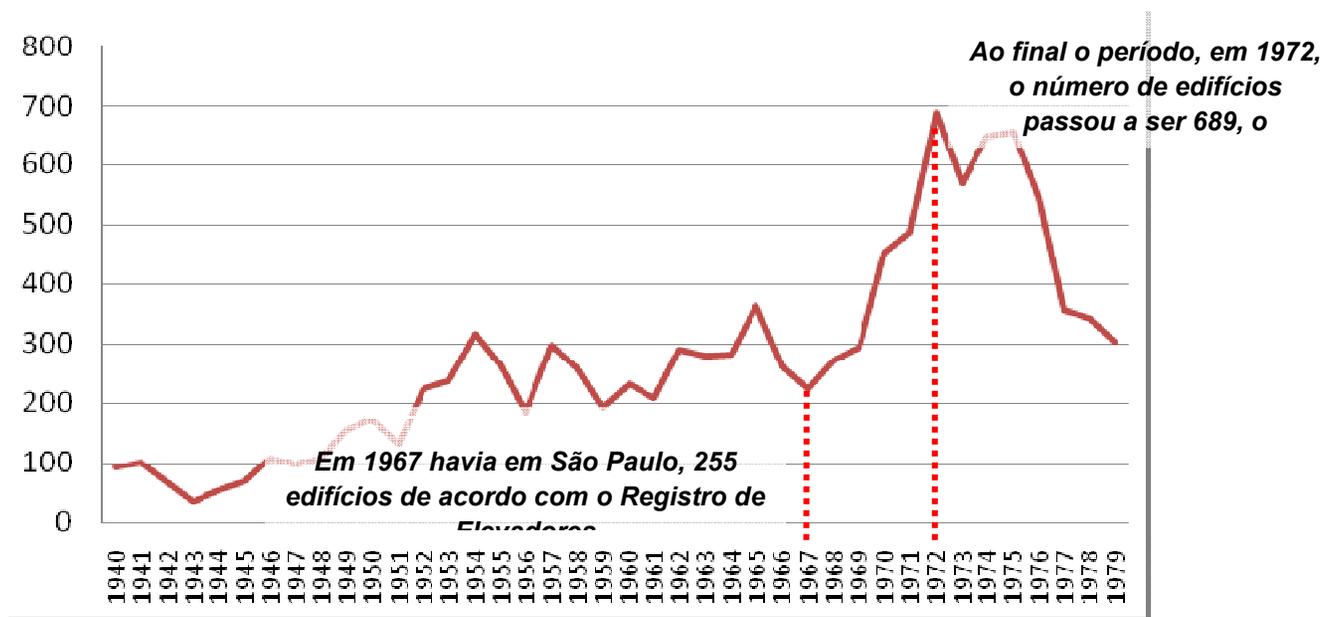
Objetivos desse porte, mesmo que velados, precisariam de mais recursos do que o capital inicial proposto. Mesmo que corrigido monetariamente, esse montante não seria capaz de fazer valer o que a criação do BNH pressupunha resolver.

⁵³ BOLAFFI, Gabriel. Aspectos sócio- econômicos do Plano nacional da Habitação. Dissertação de Mestrado. FAUUSP. São Paulo.

Em 1967 esse problema seria resolvido com a transferência da gestão do FGTS para a carteira do BNH. A partir de então, estavam lançadas a regras do jogo.

2.3 A Produção Imobiliária Vertical Paulista no Milagre Econômico – 1967 – 1971.

Gráfico 2.1: Número de edifícios registrados por ano: 1940-1979



Fonte: Somekh, 1987.

O período da “Verticalização do Milagre”, proposto por Somekh, (1987) coincide com a classificação de Souza (1974), com o período de Desenvolvimento e Atuação do BNH⁵⁴.

⁵⁴ Azevedo e Andrade (1982), ao abordar a temática sob o aspecto da produção de habitação popular, em nível nacional, propõem a seguinte periodização:

De fato, somente a partir da injeção dos recursos do FGTS, o aparato montado pôde iniciar a alcançar dos seus objetivos econômicos.

Além do FGTS, outras medidas foram responsáveis por determinar os contornos da nova situação financeira:

- Criação do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE).

A criação do SBPE compõe, juntamente a criação do FGTS, as bases para um mecanismo de estímulo a acumulação via poupança – suporte indispensável para o mercado de capitais⁵⁵. Esse capital, proveniente da poupança voluntária da população, era o destinado às operações do mercado médio.

Figura 2.3: Caderneta de poupança Bamerindus:

1 – 1964 – 1969 – Implantação e Expansão / 2 – 1970 – 1974 – Esvaziamento e Crise / 3 – 1975 – 1980 – Restauração

Os autores afirmam a tese de que a produção de habitação de interesse social aumenta na medida que os governos necessitam de legitimação da política, geralmente em períodos de grave crise política e econômica. Assim era de se esperar que, no período do milagre, a produção de habitação para as classes mais baixas não fora estimulada.

⁵⁵ Souza, 1987. Pág.43.



Imagem da propaganda da “Poupança Bamerindus” veiculada na TV a partir da década de 1970.

Os recursos provenientes do SBPE foram os responsáveis pelo aporte de financiamentos - tanto da construção, quanto da aquisição – ao mercado médio a partir do BNH.

Fonte:<http://www.youtube.com/watch?v=yxe863buXtQ>, acessado em 11 de outubro de 2009

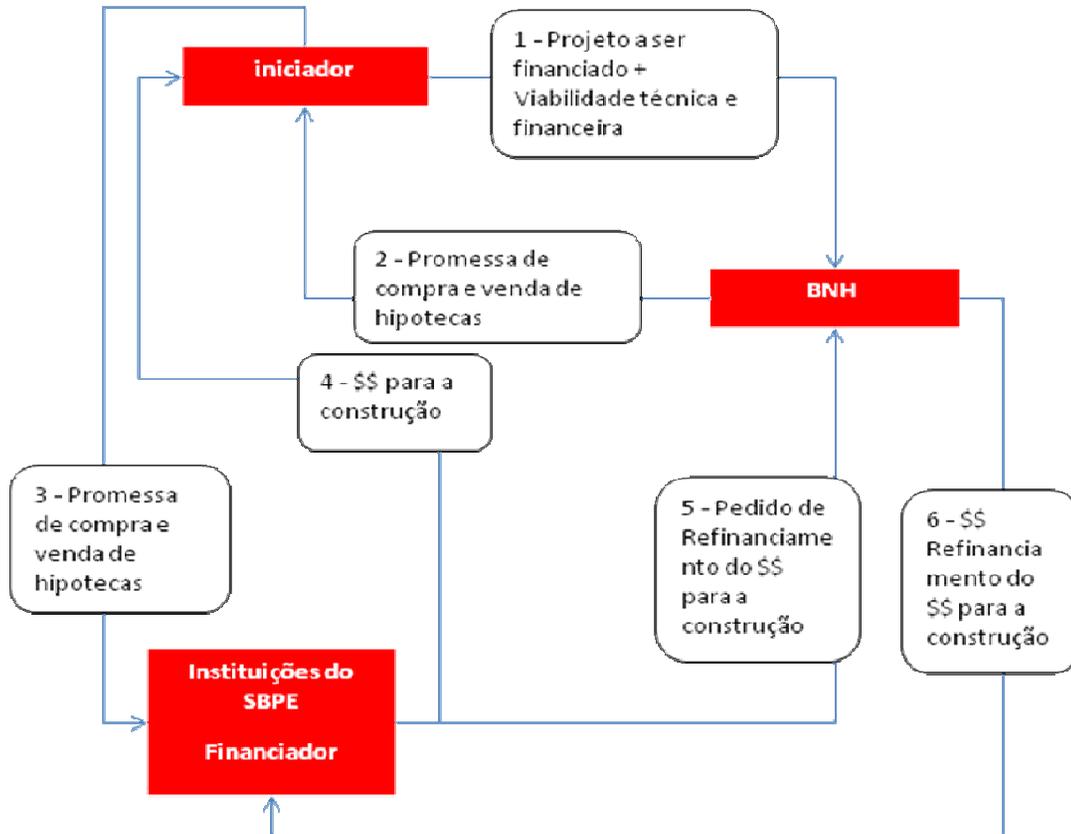
As operações de financiamento – construção e aquisição – via SBPE, possibilitavam a utilização dos recursos pelas Instituições Financiadoras – ligadas aos principais bancos da época – durante um ano⁵⁶ até retornarem ao BNH. Esses recursos eram imputados na economia durante esse período, colaborando para o aquecimento econômico generalizado.

⁵⁶ Maricato, 1981

Desenho da operação padrão de concessão de financiamentos via SBPE:

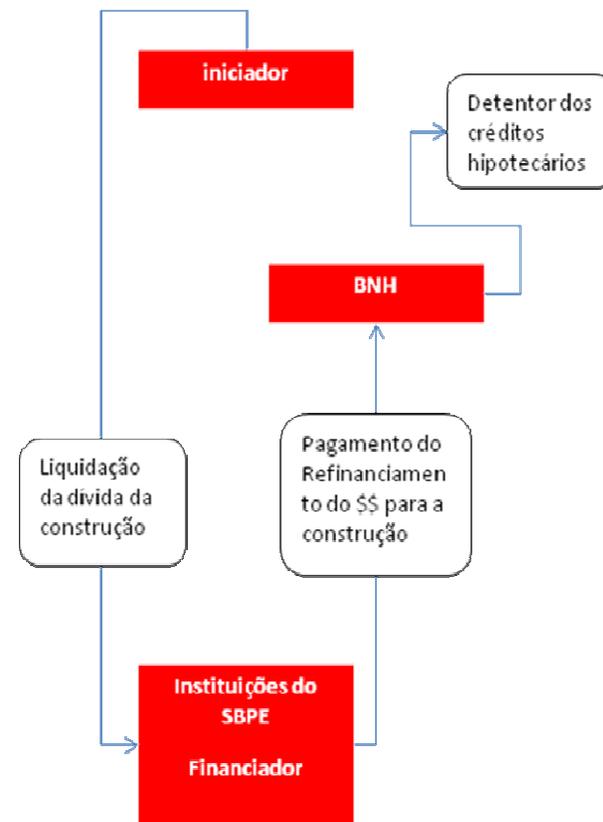
Figura 2.4: Esquema da relação entre o BNH, os Iniciadores e os agentes financeiros.

Início do processo: Iniciador + Terreno:



Fonte: Azevedo e Andrade, 1982.

Construído o imóvel:



A tabela seguinte, elaborado por Fonseca, mostra as regras para uso do financiamento SBPE:

Tabela 2.3: Regras para obtenção de financiamento pelo BNH (valores em reais, calculado em 1998).

Valor do imóvel	
Mínimo	Máximo
Variável de acordo com a renda. Mínimo de R\$37.300,00	SFH: Máximo de R\$300.000,00 (2.500 UPCs)
	Carteira Hipotecária: Não havia Limite
Financiamento	
Mínimo	Máximo
R\$26.100,00	SFH: R\$150.000,00
	Carteira Hipotecária: R\$200.000,00
Percentual financiável	
SFH	Carteira Hipotecária
Com comprovação de renda: até 70%	Com comprovação de renda: até 60%
Com declaração de renda: até 50%	Com declaração de renda: até 50%
Taxa de juros efetiva:	
Mínima	Máxima
12% aa	14%aa

Fonte: Fonseca, 2004.

Com a gestão dos recursos do FGTS e a criação da SBPE, a equação estava resolvida:

Demanda represada + ideologia + política + recursos = produção de unidades habitacionais em larga escala.

Estava criada a base do que se tornaria o período de maior expansão da produção de habitação vertical de São Paulo, como ressalta MARICATO (1997):

“ O mercado de produção de apartamentos se ampliou para atender a classe média (consolidação do capital de promoção imobiliária), os materiais de construção se diversificaram (principalmente materiais de acabamento), o mercado de terras se ampliou graças ao crescimento do sistema viário aberto para a circulação do automóvel. A escala dos empreendimentos também mudou, implicando um grande volume de

*recursos investidos. A segregação espacial e a exclusão social se aprofundaram. O problema de moradia se agravou*⁵⁷.

De fato os primeiros anos de atuação do sistema foram voltados para atender as classes de menor renda. Até 1969, de acordo com Somekh, 41% das unidades produzidas em São Paulo eram destinadas ao mercado popular (41% COHAB, 29% Cooperativas habitacionais e 30% mercado médio)⁵⁸. Porém, como o sistema operava financiando a construção e a aquisição, mesmo tendo sido criados parâmetros a serem respeitados pelos seus atores, com a intenção de garantir que os recursos fossem aplicados em empreendimentos destinados às classes mais baixas (com o objetivo de sanar o déficit), houve uma disseminação por toda a cidade – extrapolando então os limites da urbanização consolidada – de empreendimentos voltados para a classe média.

Através dos constantes investimentos em infra-estrutura urbana (expansão viária, construção do metrô e expansão das linhas de telefonia) ocorridos na gestão Faria Lima (1965 a 1969), a classe média começa a se espalhar por toda a cidade e o número de unidades produzidas em São Paulo desponta. Existe um expressivo crescimento demográfico: 57% apenas na cidade de São Paulo (sem contar os municípios limítrofes) do censo de 1960 ao de 1970 e de 1970 a 1980 de 43%.

Ainda de acordo com Somekh, é esse o período áureo do planejamento urbano paulistano: são dessa época o Plano Urbanístico Básico (PUB), a criação do Grupo Executivo de Planejamento (GEP), elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), a criação do Grupo Executivo da Grande São Paulo (GEGRA) e elaboração do Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado (PMDI).

Esses fatores serviram de base para as diretrizes do zoneamento que viria a seguir.

⁵⁷ MARICATO. 1997. Pág. 49.

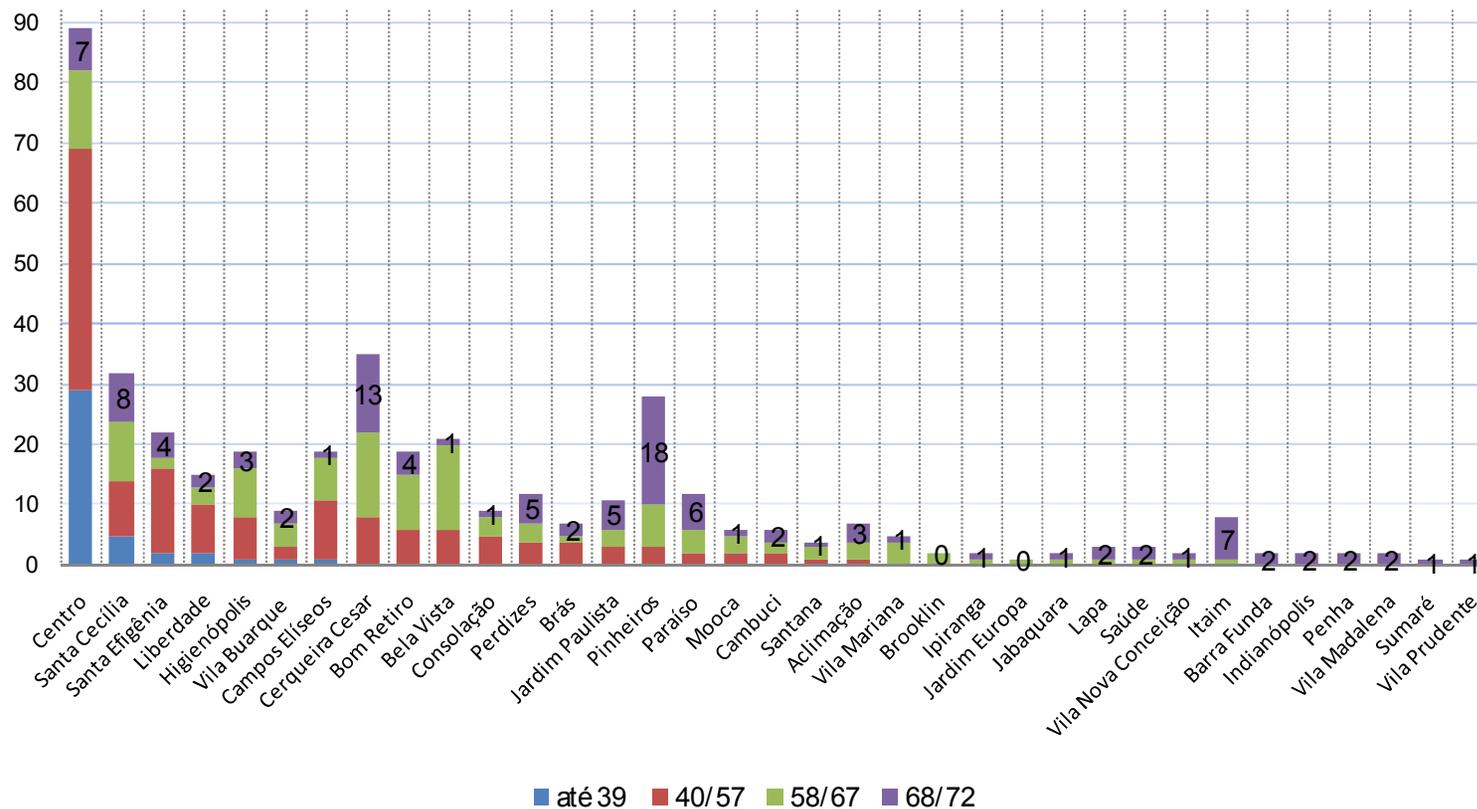
⁵⁸ SOMEKH, 1987. Pág. 135.

Análise da produção imobiliária vertical de 1967-1972 – Quantitativa/ Espacial.

A análise espacial da produção foi realizada com base na amostra contida em Somekh (1987).

Percebe-se, de acordo com o gráfico 3, uma maior predominância de casos nos bairros Pinheiros e Cerqueira Cesar, respectivamente.

Gráfico 2.2: Número de edifícios registrados por período – até 1972.



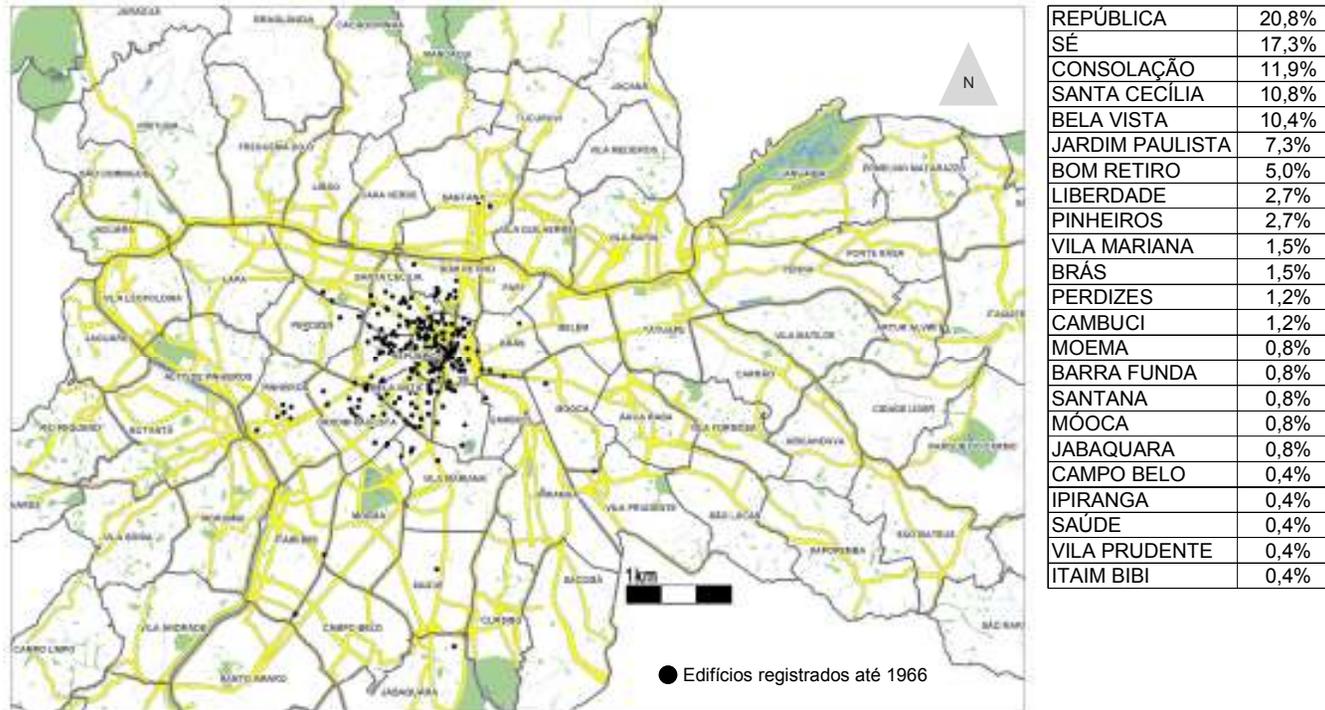
Fonte: Somekh, 1987

Além desses, nesse período um novo bairro vertical se formava: o Itaim, fato também comprovado por reportagens da época:

“de todos os bairros o Itaim é o mais atingido. Até dezembro de 1970 não passava, como os outros próximos a ele, de um bairro de casas recuadas, terraços e jardins na frente, ruas planas e nem sempre arborizadas.(...) Rumores de um decreto municipal que tornaria aquela área estritamente residencial alteraram profundamente a calma na região. Seus terrenos passaram a valer seis a sete vezes mais e os corretores só aceitavam compradores que pagassem 50% do valor a vista, com saldo em, no máximo seis meses. As construtoras lançaram-se na corrida do melhor terreno pelo menor preço e uma delas chegou a ter 36 projetos provados para o local. O interesse era justificado: elas já não tinham muitas opções para construir edifícios de apartamentos em bairros próximos ao centro. (...)”⁵⁹

⁵⁹ Revista VEJA – edição 212 - 27 de setembro de 1972. Pág.56.

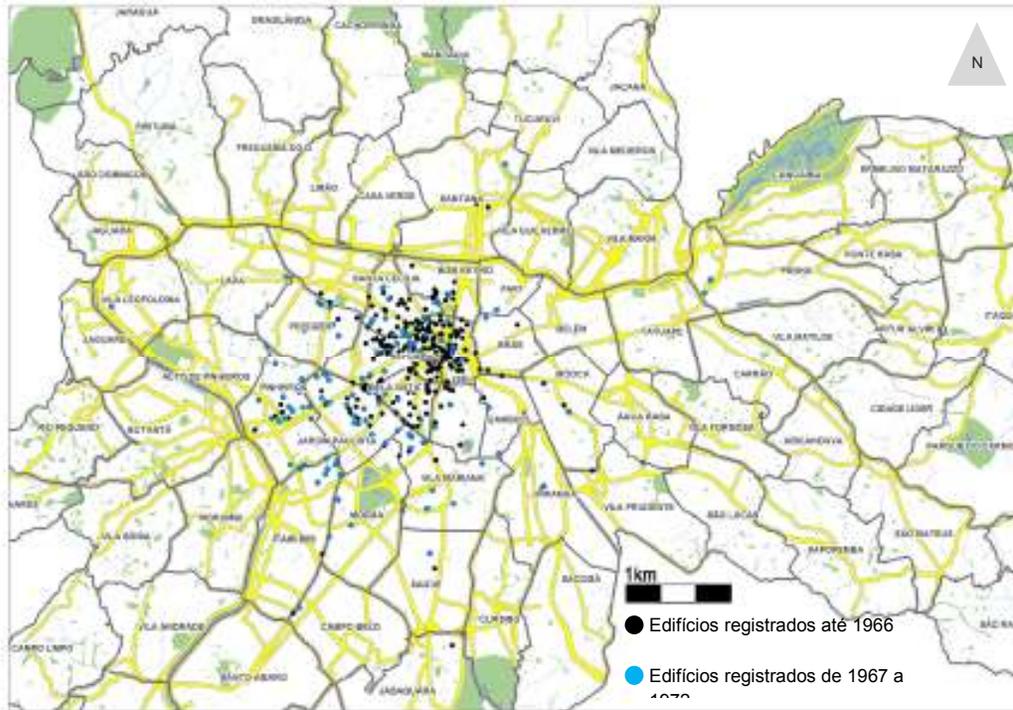
Figura 2.5: Amostra de edifícios verticais registados em São Paulo até 1967.



Fonte: Somekh, 1987.

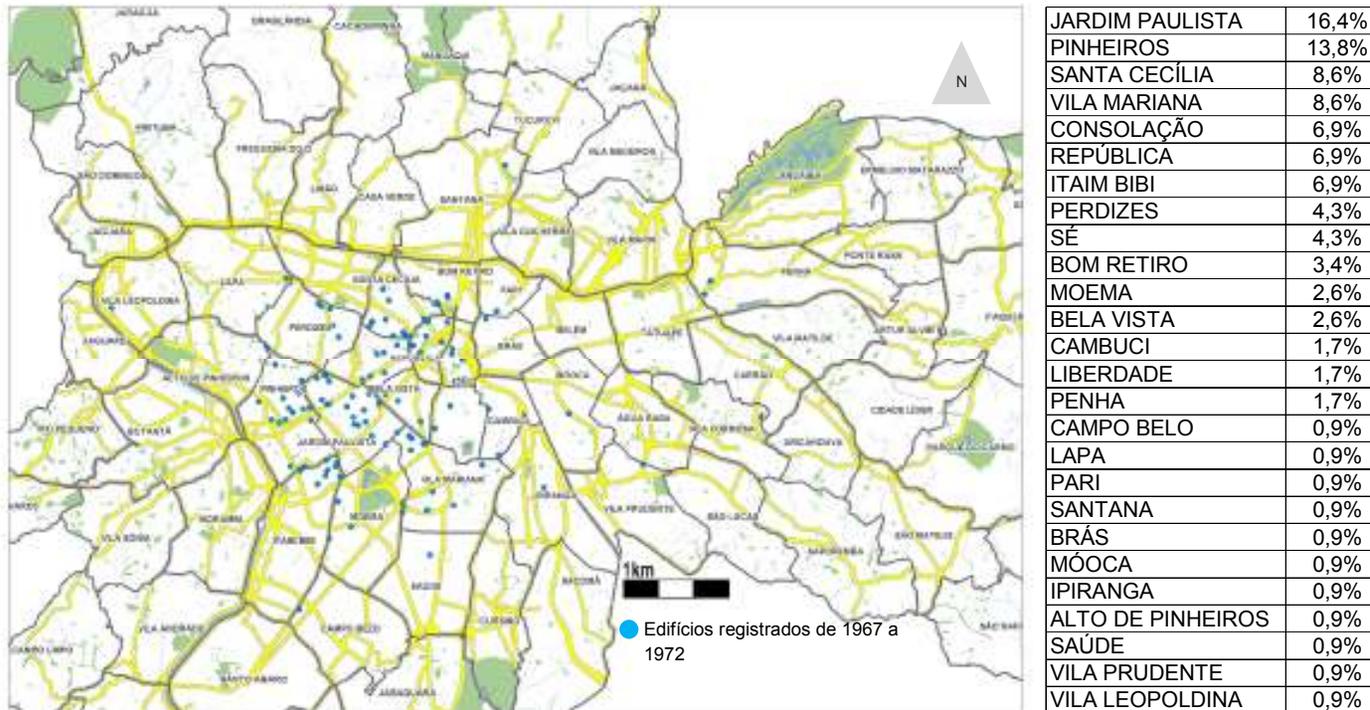
Para efeito de análise a amostra de Somekh (1987) foi mapeada e redistribuída de acordo com a atual divisão político-administrativa da cidade. Assim sendo, apresentamos na figura acima a incidência dos edifícios registrados até 1966 nos distritos atuais.

Figura 2.6: Amostra de edifícios verticais registados em São Paulo até 1966 e de 1967 a 1972.



Fonte: Somekh, 1987.

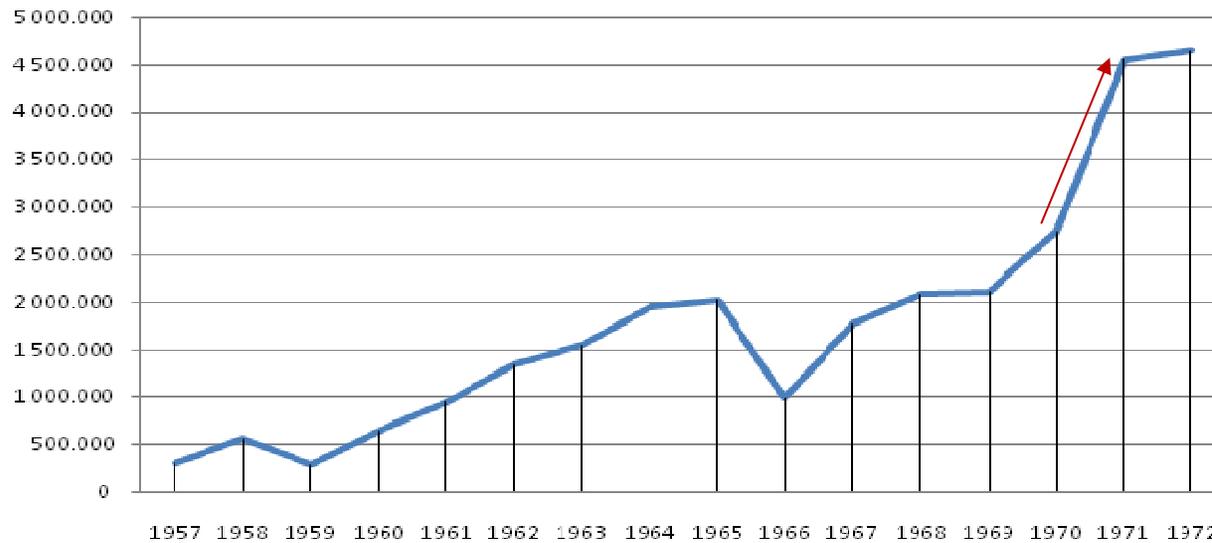
Figura 2.7: Amostra de edifícios verticais registados em São Paulo de 1967 a 1972.



Fonte: Somekh, 1987.

Como podemos perceber, comparando com a figura 2.5, a incidência da verticalização inicia um tímido processo de espraiamento, aumentando o número de distritos contendo edifícios verticais de 23 para 26. Os distritos de maior incidência de verticalização no período passam dos distritos da Zona Central República e Sé (antes com 20,8% e 17,3% da amostra, respectivamente) para distritos do Setor Sudoeste: Jardim Paulista e Pinheiros (16,4% e 13,8% respectivamente).

Gráfico 2.3: Área vertical aprovada (m²) – 1957-1972.



Fonte: Somekh, 1987.

O período do “Milagre Econômico” foi marcado por um aumento progressivo de área vertical aprovada, comprovando a expansão da verticalização observada nos gráficos e mapas anteriores. Rumores da possível alteração dos parâmetros urbanísticos foram também responsáveis pelo elevação esponencial do número de edifícios aprovados, com a finalidade de garantir estoque de projetos com coeficiente de aproveitamento menos restritivo, que provocaria marcantes alterações na verticalização paulistana, como veremos adiante.

2.4 Zoneamento e seus impactos – a produção a partir de 1972.

O início da década de 1970 foi marcado por eventos que modificariam, mais uma vez, os rumos do mercado imobiliário e da produção da habitação vertical em São Paulo. A primeira crise do petróleo, e como consequência, o abalo que causou no frágil equilíbrio da dependente economia brasileira mudaria o ritmo das operações, a partir do momento em que causaria um aumento da inflação a partir de 1975.

Simultaneamente, com a aprovação do primeiro Plano Diretor da Cidade, a nova lei de zoneamento pela primeira vez traçaria diretrizes para o uso e a ocupação do solo, reduzindo drasticamente o coeficiente de aproveitamento, medidas cujas consequências analisaremos a seguir.

Lei de zoneamento e a liberação para atuação dos agentes imobiliários em livres faixas de crédito.

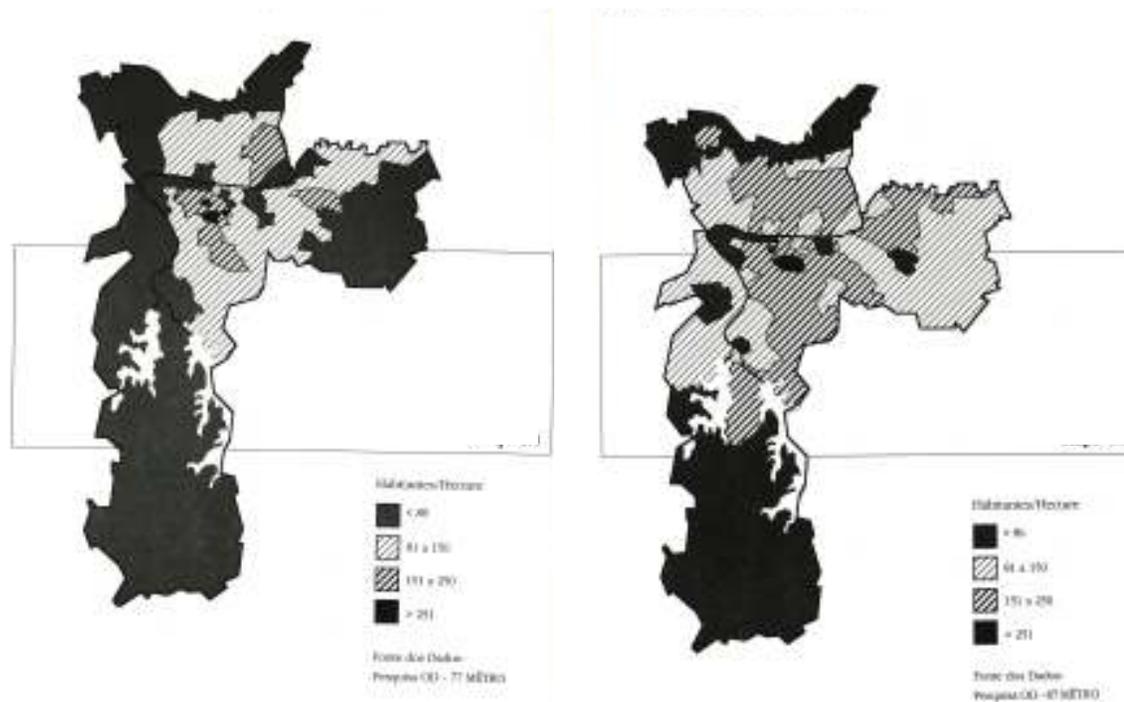
O PDDI, através da criação da Lei de Zoneamento, estabeleceu pela primeira vez categorias de uso do solo para a cidade. Suas consequências foram determinantes para entender a espacialização das classes sociais encontradas hoje em São Paulo. A partir de então, o coeficiente de aproveitamento, antes único, passa a ser definido pela zona em que o território está classificado. Desse modo, algumas áreas foram dinamizadas através da diferenciação do coeficiente, criando uma escassez de solo urbano e privilegiando, como não poderia deixar de ser, as regiões consolidadas da cidade.

O zoneamento de 1972 provocou transformações no setor imobiliário, reduzindo o coeficiente, concentrando a possibilidade de atuação em apenas alguns agentes mais capitalizados, provocando talvez a maior expansão horizontal da verticalização até então vista. A redução do coeficiente de aproveitamento máximo para 2 vezes a área do terreno em cerca de 88,5% do território da cidade⁶⁰, aumentou o preço da terra onde o coeficiente era maior (áreas consolidadas: Centro, Paulista e imediações) impulsionando a expansão para áreas cada vez mais afastadas e pouco dotadas de infraestrutura.

⁶⁰ Somekh. 1987. Pág. 150.

Foi nesse período que a verticalização ultrapassa os limites do Rio Pinheiros, no vetor de expansão sudoeste, e os primeiros edifícios de apartamentos da região foram lançados.

Figura 2.7: Evolução da densidade demográfica em São Paulo - 1977 e 1987:



Fonte: Rolnik, Raquel; Somekh, Nadia; Kowarik, Lucio. São Paulo: Crise e mudança. Ed. Brasiliense. São Paulo. 199-. 112/113

Em 1973 eclode a crise do petróleo e a economia, extremamente dependente de investimentos externos, passa por um processo de desaceleração. O BNH sofre com a inadimplência e abre sua operação em faixas livres de crédito - acordo entre incorporador e comprador, sem taxas pré fixadas pelo SFH. Paralelamente a esse processo, como tentativa de

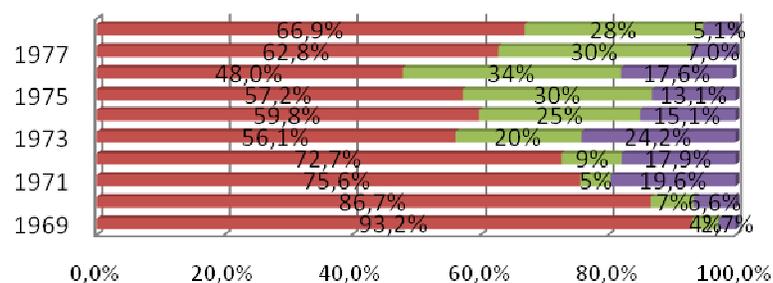
conter os crescentes descontentamentos da classe operária, em 1974 uma resolução do BNH melhora as condições de financiamento para os mercados popular e economico:

Tabela 2.4: Condições de financiamento do BNH.

Limite unitário do empréstimo (UPC)	Condições anteriores		Condições a partir de 1974	
	Juros a.a.	Prazo	Juros a.a.	Prazo
120 UPC	4	20	1	25
160 UPC	5	20	2	25
200 UPC	6	20	3	25

Fonte: Azevedo e Andrade, 1982.

Gráfico 2.4: Distribuição das aplicações anuais do BNH – 1969-1978



	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978
■ HABITAÇÃO	93,2%	86,7%	75,6%	72,7%	56,1%	59,8%	57,2%	48,0%	62,8%	66,9%
■ DESENVOLVIMENTO URBANO	4,1%	6,7%	4,8%	9,4%	19,7%	25,2%	29,7%	34,0%	30,2%	28,0%
■ OPERAÇÕES COMPLEMENTARES ESPECIAIS	2,7%	6,6%	19,6%	17,9%	24,2%	15,1%	13,1%	17,6%	7,0%	5,1%

Fonte: Azevedo e Andrade, 1982.

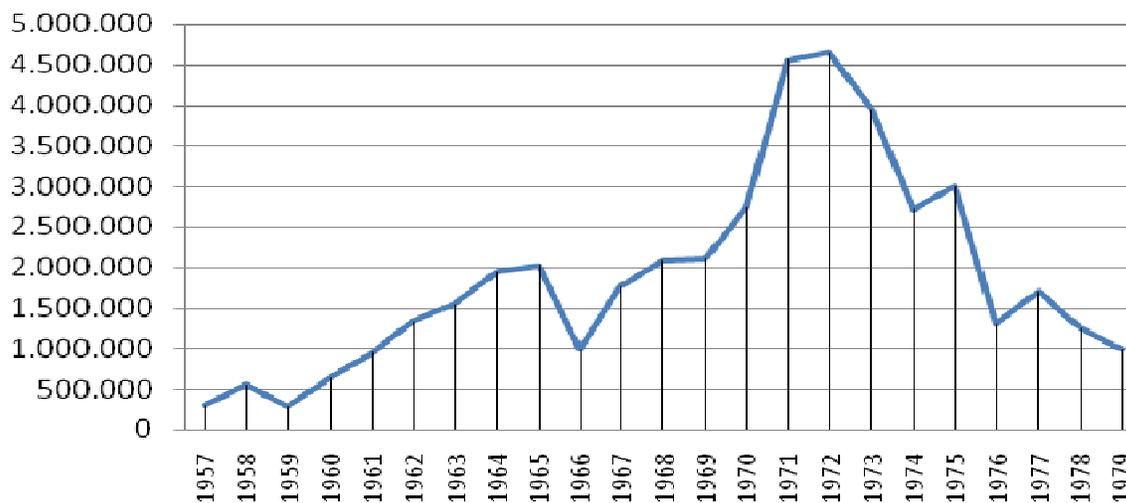
A partir desse momento, como uma alternativa para estimular a construção civil, gerar empregos e manter o mercado aquecido, o BNH passa cada vez mais a financiar outros setores e não apenas o da habitação, funcionando na prática como uma agência pública de desenvolvimento urbano, aplicando seus recursos principalmente na criação de infraestrutura urbana (saneamento, obras viárias, transporte, etc).

Análise da produção imobiliária vertical de 1972-1979 – Quantitativa/ Espacial

Percebe-se um expressivo decréscimo no volume de área aprovada na cidade de São Paulo (gráfico 6) a partir da vigência do zoneamento e da restrição ao adensamento, chegando a ficar inferior à área aprovada antes da vigência do BNH.

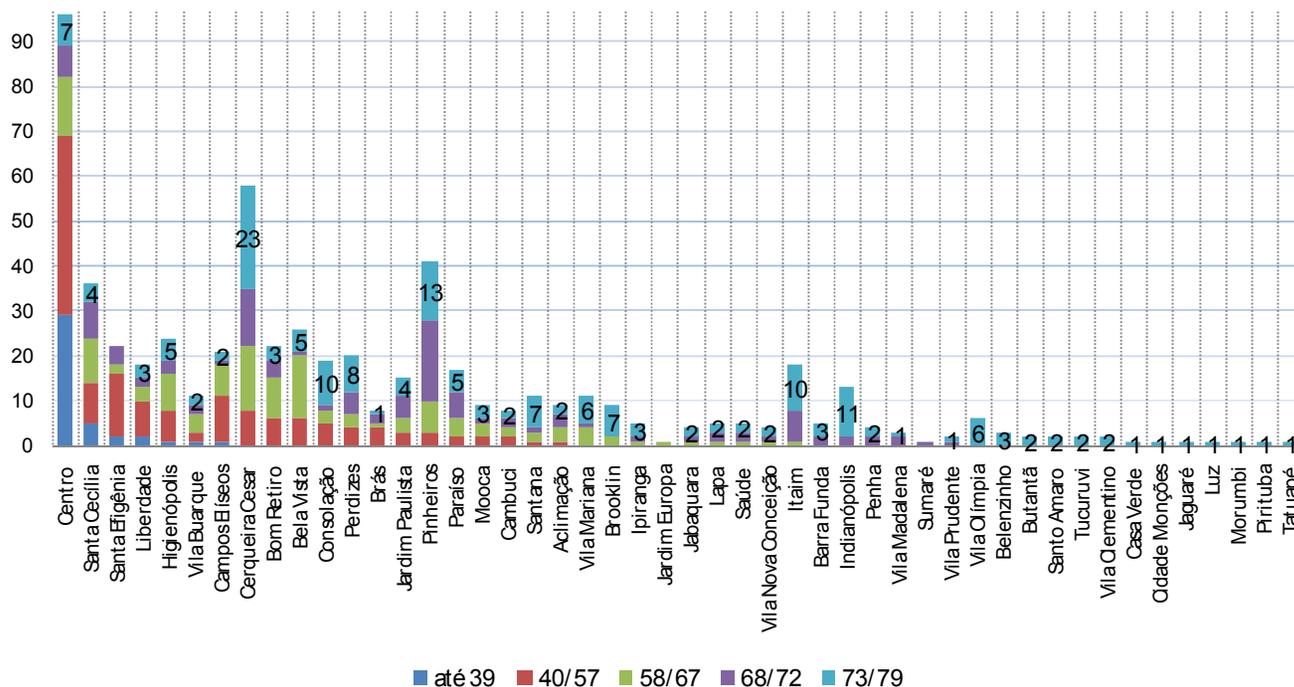
Como visto, a restrição ao adensamento não foi o único fator que contribuiu para a desaceleração do mercado, porém pode ser considerada um dos principais motivos que ocasionaram a elevação do valor dos terrenos, através da falsa “escassez” de área a verticalizar.

Gráfico 2.5: Área vertical aprovada (m²) – 1957-1979.



Fonte: Somekh, 1987.

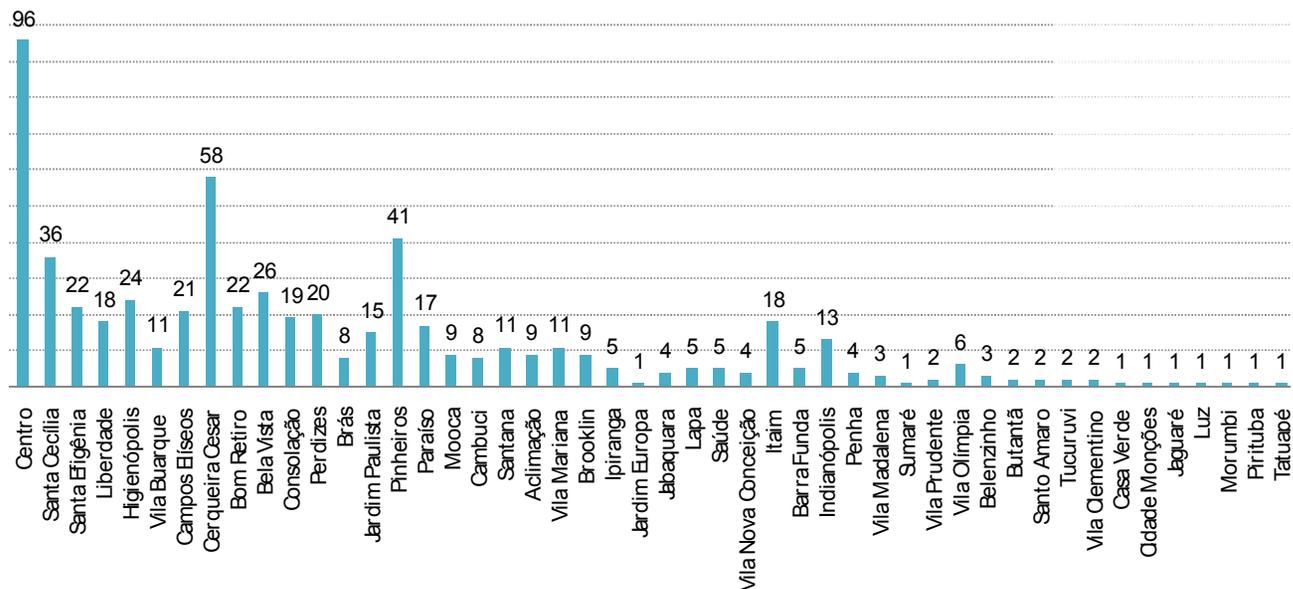
Gráfico 2.6: Número de edifícios registrados por período – até 1979.



Fonte: Somekh, 1987.

A análise do gráfico 2.6 mostra um aumento significativo no número de bairros com incidência de verticalização. Dada a escassez de terrenos nas áreas de verticalização consolidada, aliada a restrição ao adensamento das mesmas, ocorreu um movimento natural do mercado em direção a novas áreas, com alta disponibilidade de terrenos e de menor valor. Nesse período a verticalização paulistana ultrapassa a barreira representada pelo rio Pinheiros, iniciando o processo de verticalização do Morumbi.

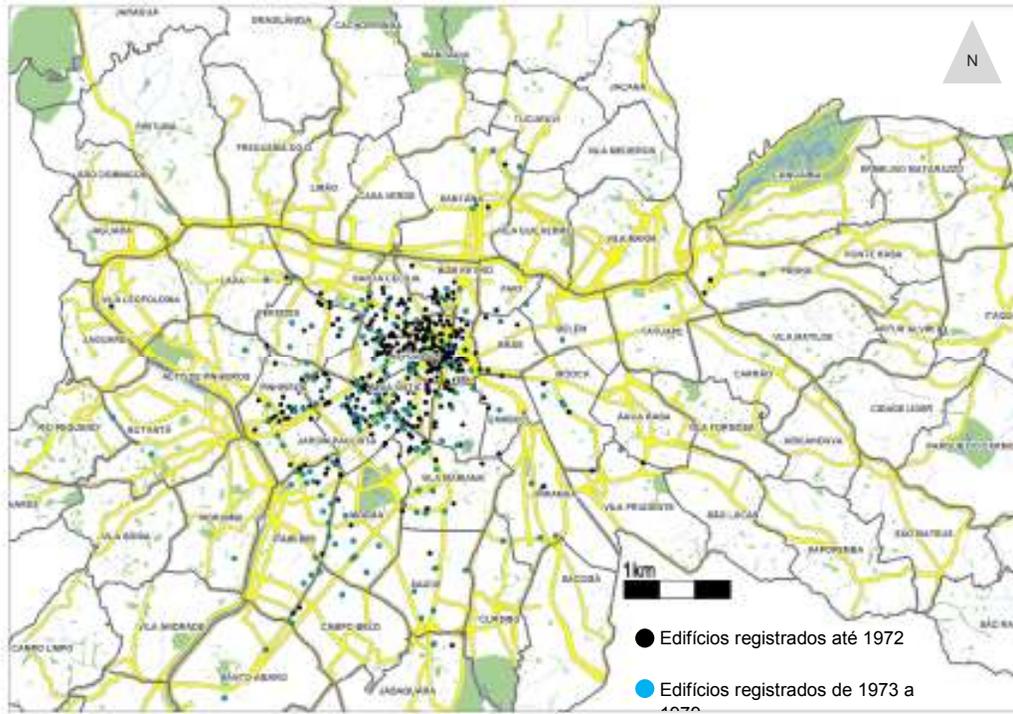
Gráfico 2.7: Bairros verticais por ordem de aparecimento de casos na amostra – até 1989.



Fonte: Somekh, 1987.

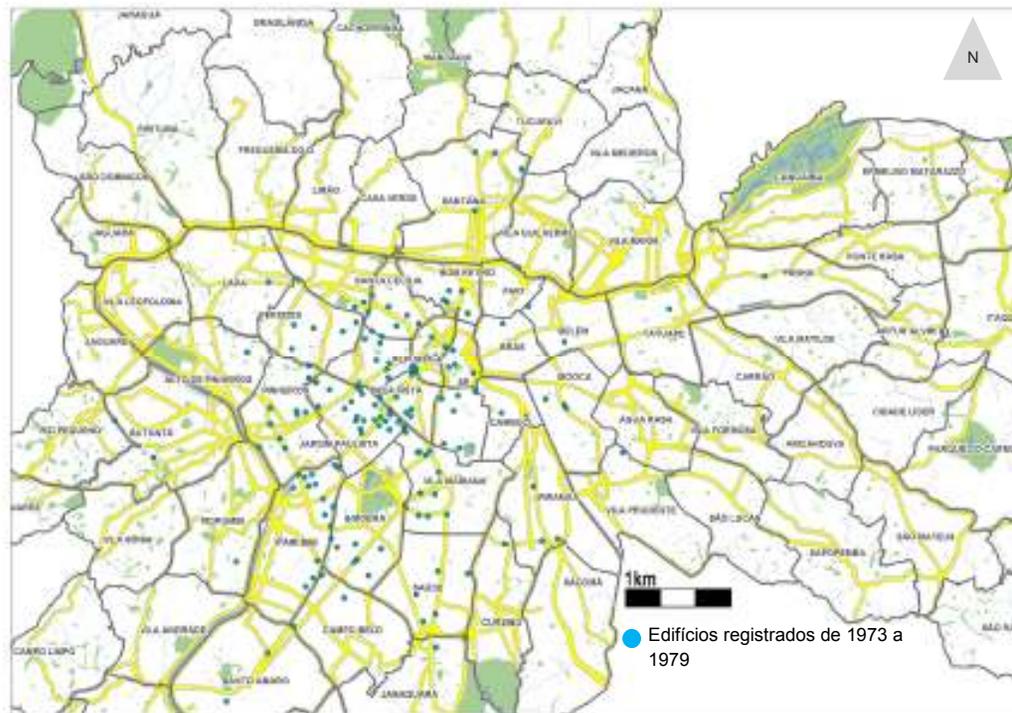
Além do Centro, os bairros que mais apresentam casos na amostra total são Cerqueira Cesar e Pinheiros, bairros onde o processo de verticalização se iniciou no período de vigência do BNH, o que denota a importância desse período para a formação da cidade e de seus bairros verticais.

Figura 2.8: Amostra de edifícios verticais registados em São Paulo até 1972 e de 1973 a 1979.



Fonte: Somekh, 1987.

Figura 2.9: Amostra de edifícios verticais registados em São Paulo de 1973 a 1989.



JARDIM PAULISTA	13,5%
ITAIM BIBI	9,4%
CONSOLAÇÃO	8,2%
VILA MARIANA	7,1%
MOEMA	5,9%
BELA VISTA	5,9%
PINHEIROS	5,9%
PERDIZES	3,5%
LIBERDADE	3,5%
REPÚBLICA	3,5%
SANTA CECÍLIA	2,9%
BOM RETIRO	2,9%
SANTANA	2,9%
SAÚDE	2,9%
SÉ	2,4%
IPIRANGA	2,4%
BARRA FUNDA	1,8%
CAMPO BELO	1,8%
MÓOCA	1,8%
SANTO AMARO	1,2%
BELEM	1,2%
TUCURUVI	1,2%
LAPA	0,6%
VILA GUILHERME	0,6%
TATUAPE	0,6%
CAMBUCI	0,6%
BRÁS	0,6%
CURSINO	0,6%
ALTO DE PINHEIROS	0,6%
BUTANTÁ	0,6%
JABAQUARA	0,6%
VILA PRUDENTE	0,6%
PENHA	0,6%
MORUMBI	0,6%
JARAGUÁ	0,6%
RIO PEQUENO	0,6%
TREMEMBÉ	0,6%

Fonte: Somekh, 1987.

Ao observarmos as figuras 2.8 e 2.9 percebe-se claramente a ampliação dos distritos (de acordo a a divisão político-administrativa atual da cidade) com incidência de edifícios verticais em relação ao período anterior e aparece o distrito Itaim como o segundo distrito de incidência dos casos da amostra, ficando atrás apenas do distrito Jardim Paulista.

3 Estudo de caso: HINDI – Companhia Brasileira de Habitações.

Para elucidar a verticalização no período analisado, bem como as mudanças configuradas no objeto arquitetônico – o edifício de apartamentos – foi escolhida a HINDI - Companhia Brasileira de Habitações, como estudo de caso.

Antes de nos atentarmos à produção da empresa no período, faz-se necessária uma breve explicação do que é incorporação imobiliária e qual foi o papel da figura do incorporador então.

“A verticalização vai constituindo-se, portanto, na forma privilegiada de um segmento muito importante da reprodução do capital no espaço, aliada a uma nova forma (modo) de morar. A verticalização vai cristalizando um dos resultados do processo de urbanização (...) o edifício é, repetimos, o signo revelador, numa dada formação social, das estratégias elaboradas pelos capitais no seu processo de reprodução” (Souza, 1994, pág 245)

A atividade de incorporação imobiliária.

A atividade de incorporação imobiliária é a responsável pelo desenvolvimento e reprodução do capital imobiliário. O incorporador, através da transformação do terreno em edifício vertical, da multiplicação do solo, “cria o espaço vertical” (Souza, 1994, pág. 199) e obtém lucro a partir da venda do mesmo.

A atividade aparece em São Paulo na década de 40, logo após a fase rentista da verticalização, quando os edifícios passam a ser construídos para serem vendidos a preço fechado. De acordo o trabalho de Souza (1994), a principal mudança nesse período foi a “mudança do perfil do cliente dos escritórios de arquitetura”⁶¹, ou seja, a mudança do papel do arquiteto no processo do desenvolvimento imobiliário. Se antes da promulgação da Lei do Inquilinato, os contratantes eram famílias abastadas e os Fundos de Pensão, interessados em produzir edifícios próprios para a obtenção de renda a partir da locação dos mesmos, a partir do congelamento dos aluguéis, o principal contratante passa a ser as empresas incorporadoras, que obtém sua renda principalmente através da valorização do terreno, e não através da posse e utilização do objeto arquitetônico em si.

⁶¹ Depoimento do arquiteto Roberto Cerqueira Cesar, apud Souza.

Tal mudança, como já mencionado no Capítulo 1, foi responsável pela gradativa diminuição da qualidade, visto que num primeiro momento da incorporação imobiliária, o parâmetro de qualidade foi mantido, dada a referência de qualitativa do período anterior e o alto grau de exigência do novo proprietário, perdendo gradativamente lugar, a medida que aumentava-se o ritmo da produção, dada a ampliação considerável do crédito disponível para aquisição das unidades nos primeiros anos de vigência do BNH.

”No começo (1941), no escritório Rino Levi, o cliente era, em grande parte, o particular, o capitalista, o homem de recursos que aplicava na construção como investimento” (Cerqueira Cesar apud Souza, 1994. Pág. 200)

Mas não só o ritmo da produção foi fator de alteração qualitativa da produção. A transformação do papel do arquiteto no mercado da construção civil foi também peça chave para entender as transformações desse período. Com a inserção da figura do incorporador no processo, a tomada de decisão mercadológica passa do arquiteto para o incorporador, homem de negócios cuja renda provém principalmente do valor da terra e não do valor intrínseco ao objeto edificado.

Hindi, a empresa.

A HINDI – Cia. Brasileira de Habitações foi criada pelo arquiteto Anuar Hindi em 1967, mesmo ano em que o BNH passa a utilizar recursos do FGTS e das cadernetas de poupança para o financiamento da aquisição de imóveis via instituições do SFH.

Figura 3.1: Anuar Hindi em frente ao Shopping HINDI na Rua Estados Unidos.



Fonte: Revista Veja, Edição 635, 5 de novembro de 1980. Foto de Clodomir Bezerra.

Formado pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo do Mackenzie em 1959, período em que Franz Heep era professor titular da cadeira de projeto, Anuar conta em depoimento que a formação – extremamente técnica – foi decisiva e marcante para sua produção posterior.

Estudando do Mackenzie desde o colégio, sua vontade era cursar Engenharia. Porém, durante o período em que realizou técnico em Agrimensura, freqüentava as exposições realizadas pela Faculdade de Arquitetura, que o conquistaram e o fizeram optar pela carreira de arquiteto:

“Éramos cinco colegas do técnico, apenas eu não fiz Engenharia. Na época o ensino (da Arquitetura) era muito técnico. As matérias teóricas eram optativas. Estudávamos agrimensura, resistência dos materiais e técnicas construtivas. Nosso professor de Concreto Protendido era o melhor calculista do Brasil. Eu na Arquitetura dava aulas de reforço para meus amigos do técnico que optaram pela Engenharia”⁶²

Anuar desde o início da carreira trabalhou como empreendedor, promovendo incorporações a preço de custo até a criação da empresa. Conta que no início da carreira o regime de financiamento era muito lento. Os edifícios demoravam muito tempo para serem construídos, cerca de três a quatro anos. Nessa época, insatisfeito com a construção civil, foi para o ramo industrial. Passou dois anos trabalhando na indústria o que abriu seus olhos para outras possibilidades de atuação na construção, passando a vê-la de outra forma. Nascia a idéia que embasaria a atuação de sua futura empresa: adaptar a construção ao processo industrial, reavaliando o Modo de Produção da construção civil.

Fundou a HINDI já como uma empresa de capital aberto, num tipo de sociedade recém criada, a Sociedade Anônima de Capital Autorizado, sendo seu acionista majoritário, a fim de captar os recursos necessários para o início da operação. Precisava agilizar muito a obra, para remunerar os acionistas. Começou a construir em 240 dias, algo extraordinário dentro da realidade de Preço de Custo de então.

Aproveitando a alta demanda por imóveis residenciais no período do “Milagre”, atuou, além de São Paulo, no Rio de Janeiro, Brasília e São José dos Campos. De 1970 a 1986, período de atuação em São Paulo, foram 67 edifícios

⁶² Anuar Hindi em depoimento para a autora. 11 de junho de 2009.

aprovados identificados, desses 63 construídos. De acordo com o empresário, entretanto, foram produzidos cerca de 150 edifícios de 1967 a 1986, cerca de oito por ano.

Já nos primeiros anos de atuação, a empresa era apontada pelos especialistas no mercado de ações como uma das mais rentáveis, mesmo se comparada a empresas de outros setores. Sua ação no final de 1970 estava cotada a CR\$2,04, acima de empresas de grande porte com atuação nacional, como Brahma, Antártica, La Fonte, Alpargatas, Pirelli e Arno⁶³.

Em 1971, a empresa recebeu destaque na imprensa especializada em Investimentos no mercado de ações, como a ação mais lucrativa em São Paulo, ficando acima do rendimento das maiores empresas do país como Vale do Rio Doce, Belgo Mineira, Cia Siderúrgica Nacional, Mesbla, etc:

“Nenhuma ação foi mais lucrativa em São Paulo, durante o ano de 1970, com uma valorização de mais de 1000%. O lucro líquido disponível por ação nos últimos três anos foi: 0,47 em 1968, 2,04 em 1969 e 1,12 em 1970. As reservas, segundo o balanço de dezembro, eram de 105% sobre o capital, e foram utilizadas para o aumento de capital”⁶⁴

Anuar, então com 35 anos, explica em entrevista as razões do sucesso:

“Nossa construtora se distingue das demais porque sua estrutura é industrial. (...) Em primeiro lugar é preciso ter um produto para vender. E nós fizemos isso: projetamos um apartamento de dois quartos, padronizado e que ao mesmo tem as dimensões requeridas pela maior parcela do mercado (Projeto 1, 110m²). Em geral as construtoras diversificam suas obras de acordo com o terreno, a localização do

⁶³ Revista VEJA – edição 116. 25 de novembro de 1970.

⁶⁴ Revista VEJA – edição 136. 1 de abril de 1971.

*prédio ou o interesse dos incorporadores. Nós temos um único tipo de apartamento que é construído em série. E o terreno é adaptado a ele*⁶⁵.

Quando começou possuía capital para fazer um prédio inteiro sem contar com os recursos da venda. Os recursos de financiamento de obra do BNH ajudaram a alavancar esse capital 4 vezes, aumentando as possibilidades de negócio. Mas utilizou esse financiamento direto do BNH apenas por um tempo. Depois entraram os Agentes Financeiros, os Bancos, a Caixa econômica.

*“Elaborei um cronograma de execução de prazo de 240 dias, dentro de um conceito de projeto padrão. Porquê projeto padrão? Veja bem, era essa a única forma de se produzir com essa agilidade. Daí surgiu o P1, com apartamentos de 2 dormitórios, passível de ser implantado nos terrenos em oferta na cidade: lotes em sua maioria de com cerca de 20 x 40. É claro, a área dos terrenos variava um pouco, assim a gente ia encaixando, quando era maior colocava dois e assim por diante. Só não podia ser menor do que essas medidas, senão não implantava. Na época havia terrenos em abundância nos bairros valorizados. O padrão de altura era de 10 a 14 andares, dava facilmente para reproduzir os projetos nessas condições.”*⁶⁶

O sucesso e a “fama” acabaram sendo consequência:

“O ‘estilo’ HINDI veio exatamente do projeto padrão. Como era uma coisa que se repetia, as pessoas acabavam reconhecendo, foi um processo natural, não intencional. Esse projeto, nessa metragem acabava tendo um bom preço, daí também um dos fatores da boa aceitação. Como o projeto era padrão, a obra era padrão o que evitava desperdícios, facilitava a compra de material. A equipe de obra era interna, estava acostumada com aquilo, tudo era ágil.”

⁶⁵ Revista Veja – edição 140. 12 de maio de 1971.

⁶⁶ Anuar Hindi em entrevista para a autora. 11 de junho de 2009.

Em depoimento, uma moradora do edifício Ferrara (1972), confirma o fato:

“ A HINDI e a Takaoka eram as mais famosas. Nos prédios da HINDI a fachada era sempre a mesma, só mudava o desenho das pastilhas.(...) Não estava procurando na planta, mas passei em frente à obra, conversei com o corretor e gostou das condições de pagamento. Acabou financiando em 15 anos. A marca da HINDI era famosa, pesou na decisão, mas não foi o fator determinante. Compramos principalmente pela localização e porque era possível pagar(...) Depois fomos ver o da Rua Bahia (FERRARA) e até chegamos a ver os da R. Piauí (SALERMO E SORRENTO), mas eram de dois dormitórios, queríamos mesmo o ‘modelo’ maior. Fomos lá pela primeira vez em janeiro de 1972, estava na primeira laje e em outubro já estávamos morando.(...) Facilitou muito com o BNH para comprar apartamentos. (...)Era o máximo morar num HINDI naquele tempo. O tamanho dos quartos, da sala, o quarto de empregada....era tudo excelente.”⁶⁷

Inicialmente, a metragem e tipologia dos apartamentos era limitada pelas exigências de financiamento do BNH - até 1971 para imóveis de até 2.250 UPCs. Após 1971, o BNH através das instituições de crédito do SFH passa a atuar em qualquer faixa, com teto máximo de 3.500 UPCs para o valor de financiamento, não havendo valor máximo do imóvel a ser financiado. Essa adaptação fez com que fosse possível a continuidade de financiamento das unidades de médio e alto padrão cujo valor nominal, dada a crescente valorização dos terrenos observada nos principais bairros em processo de verticalização da cidade, as unidades produzidas acabavam excedendo o permitido para financiamento do SFH. No quarto trimestre de 1971 a UPCs estava cotada em CR\$58,61. O teto máximo de financiamento ficava então em CR\$205.135,00 (equivalente a um apartamento de CR\$293.050,00). Até a resolução proposta pelo então ministro da Fazenda Delfim Neto, o valor máximo do imóvel passível de ser financiado era de CR\$131.872,00. A partir de então outras mudanças também ocorreram, sempre com a finalidade de facilitar a aquisição de apartamentos pela classe média.

⁶⁷ Depoimento de Maria de Lourdes Chiara Dia Belinazzi . 06 de junho de 2009.

A grande agitação frente à correção monetária – inserida pela primeira vez pelo BNH nos contratos de financiamento imobiliário – não preocupava Anuar, cujos projetos eram todos financiados por Instituições Financeiras do SFH:

*“Meu comprador está satisfeito. É uma faixa de profissionais liberais em que os aumentos de salários compensam a correção e os juros”*⁶⁸

Sua forma de atuação no mercado imobiliário paulistano foi extremamente peculiar, pautada em algumas características:

- Projetos padrão elaborados pela equipe de arquitetura interna – Arquiteto Responsável Ezequiel Bertoldi⁶⁹.
- Frequentes inovações tecnológicas e programáticas– a fim de agregar valor ao produto, além de reduzir custos financeiros e de obra.
- Utilização de fornecedor único – evitar perda de tempo desnecessária com concorrências tanto para a fase de projetos quanto para a fase de obra.
- Execução rápida e pormenorizada – prazo de cerca de 240 dias de obra.

A prática de projeto padrão é a chave para entender a lógica de atuação da Hindi. Com uma variação de cerca de 15 projetos padrão, a empresa concentrava a busca por terrenos de certo porte, em que fosse possível “encaixar” seus produtos. A escolha dos bairros, de acordo com Anuar, foi, num primeiro momento, dada pela sua familiaridade:

“Na época, morava no que se chama de Paraíso hoje, mas na verdade era Vila Mariana. Antes da Hindi já havia feito pequenos prédios por lá e acabei me acostumando. Foi por estar habituado. Abria um terreno e eu já ficava sabendo, os corretores já vinham oferecer. Os outros lugares foram oportunidades

⁶⁸ Depoimento a Revista VEJA – Edição 146. 23 de junho de 1971. Pág. 68.

⁶⁹ Dados coletados através de entrevista com a arqt^a Rosa Kliass, maio de 2009.

que apareceram, no Sumaré, em Higienópolis, mas nada foi intencional, já tinha uma relação estreita com o mercado local (do Paraíso e Jardim Paulista).⁷⁰

Em entrevista com Rosa Grena Kliass, responsável pelos projetos de paisagismo da HINDI, a arquiteta conta que já no início da negociação dos terrenos ela era contatada para fazer a alocação da torre, determinar a cota de térreo e verificar a viabilidade de implantação do projeto.

“os primeiros tinham uma característica: eram voltados para a classe média. Fazíamos num padrão tendendo para o luxo, mas com certa restrição orçamentária. Usávamos materiais sofisticados: mosaico português, granito, mármore.”⁷¹

Ainda de acordo com Kliass, em meados de 1970 começou a haver uma valorização muito grande das casas e os proprietários ofereciam seus terrenos para as incorporadoras, para trocar por apartamentos no empreendimento que ali se instalasse. Ainda assim, Hindi não abria mão do projeto padrão e buscava para isso o terreno padrão, cada vez mais escasso - e caro - nas regiões consolidadas, onde o empresário possuía familiaridade e os riscos da realização dos empreendimentos eram menores.

Sobre a evolução das metragens e tipologias dos projetos padrão, o empresário declarou enfático: foi uma questão de demanda da classe média:

“A evolução do P1 (2 dormitórios, 110m²) para o P2 (3 dormitórios, 140m²) foi uma questão de mercado. A família dos clientes dos primeiros projetos cresceu e passou a precisar de 3 dormitórios, ou indicavam pessoas que precisavam de 3 dormitórios. Foi assim que foi indo, foi uma evolução natural do mercado, não tanto ditada pelas mudanças no BNH. Claro, as mudanças sempre vinham para facilitar, tornavam o

⁷⁰ Anuar Hindi e depoimento a autora. 11 de junho de 2009.

⁷¹ Rosa Kliass em entrevista concedida em maio de 2009.

*limite de financiamento mais abrangente, melhorava para todo mundo. Mas a questão principal era a necessidade das famílias, a demanda.*⁷²

A necessidade de freqüentes inovações tecnológicas e programáticas foi outra característica interessante que permeou a produção. Sempre com o intuito de minimizar o tempo de obra e maximizar o rendimento, sem perder a qualidade construtiva do edifício, Hindi buscava que todos os seus fornecedores se aparelhassem e investissem em tecnologia, como destacou Sergio Vieira da Silva em depoimento:

*“Desenvolvemos uma laje mista com tijolo cerâmico para vencer vãos maiores, adequando pilares à garagem. Além disso, essa laje tinha a vantagem de ser mais espessa, portanto, com um desempenho acústico maior (...), a estrutura de concreto armado foi inovada para se executar três lajes por semana: os pilares mantinham a seção até o topo, eliminado os ‘cavaletes’, substituindo-os por estribos, economizando 27% do tempo do armador”*⁷³

Rosa Kliass ressalta que Hindi era muito rápido em tudo que fazia. Dada a mudança na legislação, que passou a exigir recuos, induzindo a existência de projetos de paisagismo, ele entrou em contato imediatamente para que conversassem, a fim de estabelecer uma parceria. Na época em que a chamou, ela vinha de uma recente visita aos EUA com o que havia de mais avançado em paisagismo no mundo: *roof garden* – jardim sobre laje. Ao visitar o Caesar Center Building em Oakland, CA, encantou-se com o projeto, uma das mais bonitas referências do assunto. Entrou em contato com o arquiteto responsável pela obra e trouxe o detalhamento para o Brasil. Até então, o que se fazia aqui era a simples composição de terra e brita sobre a laje de concreto. O esquema trazido da Califórnia consistia na composição de argila expandida e uma manta filtrante entre a terra e a brita com a finalidade de maior absorção da água e diminuição da retenção de calor, essenciais para a saúde da vegetação que ali se instalaria. Até então a manta filtrante - na época do fabricante BIDIM - era utilizada apenas em grandes projetos de infra-estrutura. Apresentada a solução, Anuar Hindi

⁷² Anuar Hindi em depoimento a autora. 11 de junho de 2009.

⁷³ Sergio Vieira da Silva apud Pereira-Leite, 2006. Pág. 137.

imediatamente calculou o custo por m² da inovação. Olhou para ela e disse que aquele método de jardim sobre laje seria financeiramente inviável. Rosa então argumentou:

*“ Sr. Anuar, essa é a única solução de jardim sobre laje. O que o senhor faz não é jardim sobre laje, portanto não adianta comparar esse custo com os seus valores.”*⁷⁴

Ele então a contratou e dali em diante todos os projetos contemplavam a utilização daquele detalhamento. Para ela, uma oportunidade fantástica, um salto de qualidade sem precedentes nos projetos de paisagismo de empreendimentos imobiliários.

Em dado momento, a empresa voltou-se para a construção de grandes conjuntos, voltados para a classe média baixa, também por uma mudança novamente na legislação. Não possuíam sub-solo, por conta das restrições orçamentárias. Não havia jardim sobre laje, pois o estacionamento era a céu aberto porém uma outra inovação foi instituída: o piso drenante. Novamente em viagem aos EUA por conta de uma feira, Rosa pegou um folheto e trouxe para o Brasil. Com o folheto e as especificações técnicas em mãos, Anuar Hindi pediu ao seu fornecedor para fabricá-lo e usou-o em seus conjuntos, como o projeto Itaparica, localizado no Jaguaré.

Além das inovações tecnológicas, a exigência de recuos e os novos cálculos de área privativa provocaram também algumas inovações programáticas : a criação do playground e o crescimento das áreas comuns – salões de festas , de jogos, etc - nos térreos dos empreendimentos, muito comuns ainda nos dias de hoje.

A utilização de fornecedor único era crucial para que a agilidade de entrega da obra e remuneração do capital investido – tão perseguidas pelo incorporador – pudessem ser alcançadas. De acordo com o arquiteto o tempo médio de cada operação não chegava a um ano:

“Três meses após o início de obra, os apartamentos eram colocados a venda e, em geral, até o fim da obra, concluída em apenas 8 meses, todas as unidades eram comercializadas. Não recebíamos quase

⁷⁴ Rosa Kliass em entrevista concedida em maio de 2009.

nada dos compradores, que assumiam financiamento junto ao BNH ou a algum agente financeiro autorizado a operar no SFH.(...) Não éramos nós que vendíamos, mas eles que compravam. No período de 1967 a 1976 não fizemos nenhum anúncio.”⁷⁵

Para que o sistema funcionasse, além da equipe própria - arquitetos , equipe de obra e equipe de vendas – a fidelidade e agilidade dos fornecedores era o que garantia a realização do empreendimento em prazos tão exíguos.

“A escolha se dava possivelmente por indicação, não sei, também acabava acontecendo. O fato de ser fornecedor único, era para facilitar, pela praticidade, mas também por se estabelecer uma relação de confiança. Fazia parte da mentalidade do negócio, era uma opção. Não vejo vantagem em fazer uma concorrência e fechar pelo menor preço, porque você pode estar perdendo em outros quesitos: prazo de entrega, qualidade, essas coisas. Era a mentalidade da empresa. Além disso, era um negocio específico, não dava para explicar para um fornecedor novo toda vez que precisava fazer um empreendimento. Com eles (Rosa Kliass e SVS) eu passava a mão no telefone e falava: ‘Preciso fazer o projeto tal no terreno tal’. Eles já sabiam o que tinham que fazer”.⁷⁶

Em depoimento, Rosa Kliass confirma que para Anuar ter fornecedores únicos - e fiéis – era sinônimo de agilidade na prestação de serviços e fornecimento de materiais, diminuindo riscos. A afirmação de Sergio Vieira da Silva, engenheiro calculista então responsável pelos projetos da HINDI não deixa dúvidas:

“Quando começou a construção do Metrô, o aço sumiu do mercado, mas a Dedini nunca deixou de fornecer primeiro para a HINDI.”⁷⁷

⁷⁵ Anuar Hindi em depoimento a Pereira Leite, 2006, Pág. 138.

⁷⁶ Anuar Hindi em depoimento para a autora. 11 de junho de 2009.

⁷⁷ Sergio Vieira da Silva em depoimento a Pereira Leite, 2006, pág. 137.

As mudanças no ambiente externo, entretanto, tornaram insustentável a perpetuação do negócio. Por ser de difícil adaptação – projetos padrão que exigiam formatos padrão de terreno, sistema “Just in time” onde o fornecimento intermitente de material era fundamental na obra, entre outros – a incorporadora acabou encerrando suas atividades ainda em meados da década de 1980. Alguns fatores contribuíram de forma mais incisiva para a derrocada do sistema: a alta constante dos valores de terreno, aumentando gradativamente o valor nominal das unidades, tornando cada vez mais difícil o acesso a financiamentos, diminuindo, assim, consideravelmente a demanda; a dificuldade no fornecimento de material, dada a crise financeira internacional, o aumento do dólar e a inflação.

Em reportagem da revista VEJA em 5 de novembro de 1980, foram levantados os seguintes números:

Valor do m² médio de venda em janeiro de 1980: CR\$14.000,00.

Valor do m² médio de venda em novembro de 1980: CR\$23.000,00.

Percebe-se um aumento que excede 90%. Esse fato, aliado ao limite de financiamento de até 3.500 UPCs, exige que o adquirente conte com uma poupança muito maior do que a que a classe média, principal público alvo da HINDI, poderia arcar. Adaptar seus projetos a tal realidade se tornaria um investimento muito alto, um risco muito maior do que o que o incorporador estava disposto a correr:

“Os prédios que estavam fazendo (para classe média alta) não permitiam mais ser tão racional, por conta dos custos.”⁷⁸

Ainda na mesma reportagem, um depoimento quase desabafo, denuncia a posterior mudança de tipologia, anunciando a entrada da empresa no ramo dos conjuntos:

“Há alguns anos, uma família não aceitaria o apartamentos que se vendem hoje (...)o desenvolvimento das cidades provoca uma metamorfose cultural. Há maior facilidade de condução, coloca-se plantas no

⁷⁸ Anuar Hindi em depoimento a autora. 11 de junho de 2009.

interior dos apartamentos, compram-se máquinas de lavar e secar roupa. Além disso, a permanência dentro de casa é cada vez menor, em função da sofisticação do lazer”⁷⁹

O P15, uma planta “H” de 2 dormitórios, elaborado para a implantação em grandes conjuntos, surgiu dessa realidade. Foi um projeto audacioso:

“A partir daí (fim da década de 1970) a empresa caminhou para um projeto de realização de conjuntos. Não tanto pelo zoneamento, mas por uma questão de evolução do nosso produto. A proposta dos prédios mais econômicos era ainda mais industrial, como uma linha de montagem. A partir da década de 1980 os prédios eram praticamente montados na obra. (Sobre o P15) A estrutura era tradicional, a fachada composta por painéis de concreto pré moldados e as divisões internas também. A elétrica e hidráulica era pré-montadas, tudo com um prazo de obra de 120 dias, com prédios de 11 a 14 andares. As metragens eram reduzidas e os terrenos maiores, com custo menor, por isso muitas vezes afastado, para implantação de até 15 torres. Foram 30 empreendimentos realizados, a maioria no Rio, aqui foi mais complicado, era difícil aprovar. Mas nada como é hoje.

(...)

Investimos no P15 de 80 a 85. O prazo de construção era de 120 dias e a intenção era construir no Brasil inteiro. Claro, tínhamos que fazer adaptações em relação a algumas legislações específicas, variando em cada cidade. Mas o projeto era aquele, não mudaria muito. Ao todo foram 30 prédios. O primeiro foi no Rio, sob encomenda de uma indústria detentora de um terreno. A intenção era chegar num ponto de sofisticação e industrialização do edifício onde praticamente o colocaríamos no terreno. Para esse padrão a margem é muito reduzida. Não dá para ganhar dinheiro como se ganha no médio, com desperdício de material, demorando três anos para construir a obra.”

⁷⁹ Anuar Hindi em entrevista para a Revista Veja, edição 656 de 5 de novembro de 1980.

A empresa entrou, a partir dessa experiência, no fim do período de atuação, em uma fase denominada pelo empresário de Obras para Terceiros, uma modalidade diferente de atuação. Participavam de licitações, concorrências privadas de construção, mas nunca com a intenção de ser apenas uma construtora:

“A HINDI não tinha nem construção no nome, é HINDI Companhia Brasileira de Habitações, foi assim que eu imaginei, sendo uma empresa mesmo. Participávamos de obra de terceiros, mas com nosso produto, nosso jeito de fazer. Entravam apenas com o terreno, as vendas, a parte burocrática, digamos assim. Tirando da Hindi os ‘encargos’ do negócio da construção, era uma espécie de franquia.”⁸⁰

A idéia era que a empresa fosse uma fábrica de apartamentos e que tivesse um produto para oferecer no mercado, não só para o cliente final, mas principalmente para investidores e empresas interessadas.

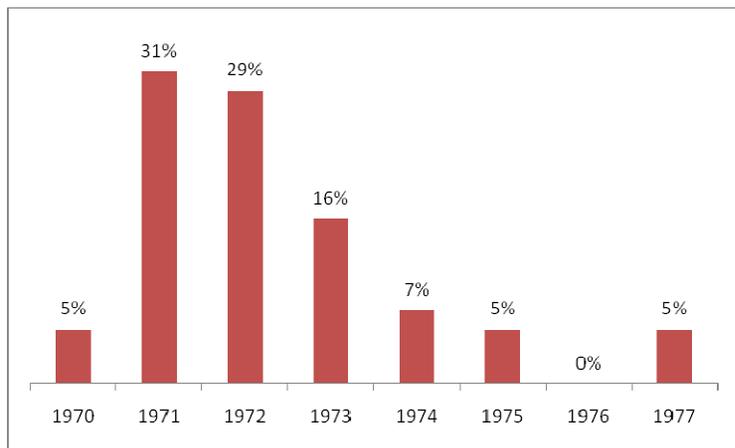
Entretanto a experiência não perdurou por muito tempo. De acordo com Anuar, em 1986, a crise econômica, a superinflação e as dificuldades para conduzir o negócio e manter a estrutura obrigaram-no a encerrar as atividades, antes de colocar efetivamente a “franquia” de obras HINDI em prática. Categórico, explica:

“Com isso, desisti de vez da construção civil, pois vi em outros tipos de atividade, outros negócios, maiores benefícios.”⁸¹

⁸⁰ Anuar Hindi em depoimento a autora. 11 de junho de 2009.

⁸¹ Anuar Hindi em depoimento a autora. 11 de junho de 2009.

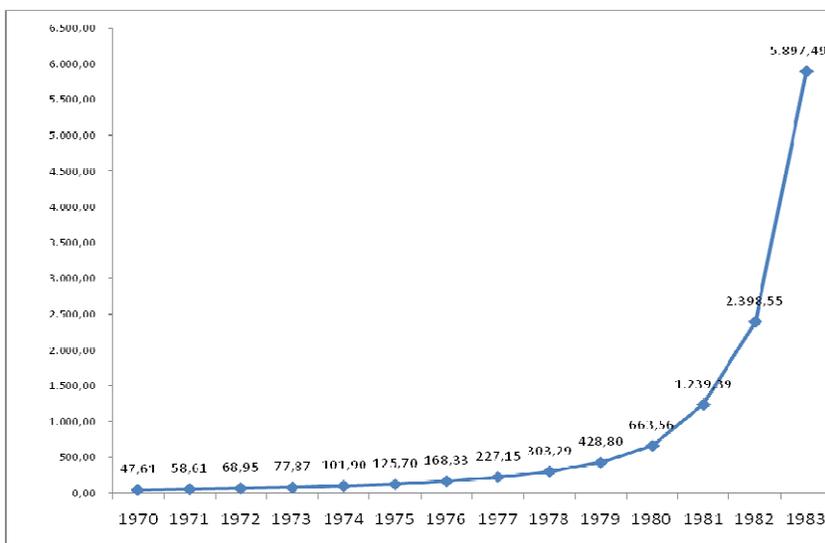
GRÁFICO 3.1: Percentual da amostra de empreendimentos construídos em São Paulo por ano – 1970/ 1977.



Com a liberação para atuação em faixas livres de crédito (para financiamento de até 3.500 UPCs), a produção do mercado médio aumenta consideravelmente, até que o processo de retração econômica, iniciado em 1973, iniciado com a crise do petróleo, influencia na queda da produção imobiliária paulistana.

Fonte: Listagem edifícios HINDI - Pereira-Leite, 2006 e Acervo Rosa Kliass PPP..

GRAFICO 3.2: Média do Valor da UPC – 1970/ 1983



A alta da inflação fez com que os valores de UPC também sofressem considerável aumento, influenciando na contratação de financiamentos cuja correção era por elas fixada.

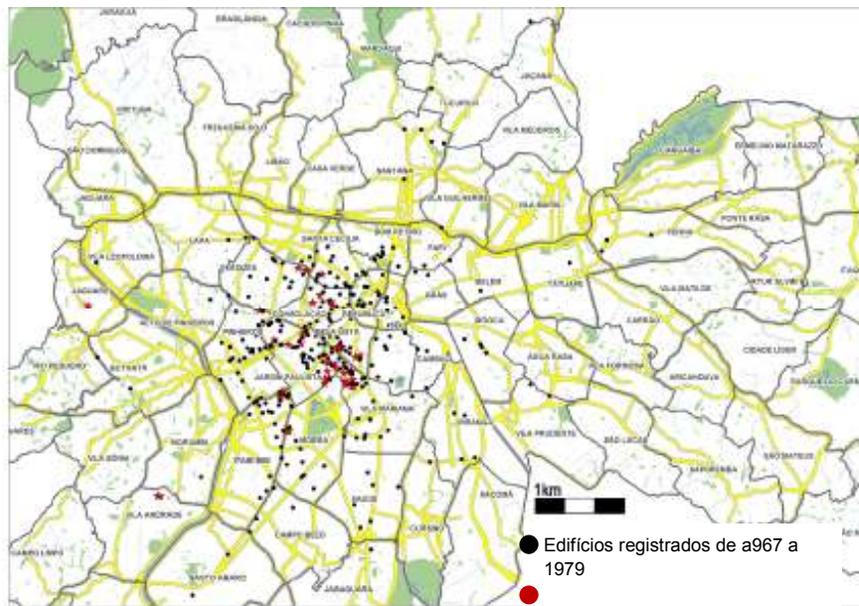
A partir de 1983 a contratação de financiamentos torna-se inacessível para grande parte da classe média.

Fonte: ABECIP. Valores em Cruzeiros.

4 HINDI, os edifícios paradigmáticos.

A produção da Hindi Cia de Habitações, como estudo de caso do período chamado de “Verticalização do Milagre”⁸², conta com 63 edifícios identificados na cidade de São Paulo, espalhados por 9 distritos. Vale o destaque de que todos eles, exceto o Jaguaré, como veremos adiante, coincidem com os de maior incidência de casos na amostra do levantamento feito por Somekh (1987) em seu estudo sobre a verticalização do período. A Hindi, portanto, em seu período de atuação, produziu onde a verticalização estava em ascensão na cidade.

Figura 4.1 – Edifícios HINDI identificados x amostra dos edifícios registrados de 1967 a 1979.



AMOSTRA HINDI - 1967 a 1977	
JARDIM PAULISTA	28,8%
BELA VISTA	18,6%
VILA MARIANA	18,6%
PERDIZES	10,2%
CONSOLAÇÃO	8,5%
ITAIM BIBI	6,8%
SANTA CECÍLIA	5,1%
MOEMA	3,4%
JAGUARÉ	1,7%

AMOSTRA SOMEKH - 1967 a 1979	
JARDIM PAULISTA	14,5%
PINHEIROS	9,0%
ITAIM BIBI	8,3%
CONSOLAÇÃO	7,6%
VILA MARIANA	7,6%
SANTA CECÍLIA	5,2%
REPÚBLICA	4,8%
BELA VISTA	4,5%
MOEMA	4,2%
PERDIZES	3,8%
BOM RETIRO	3,1%
SÉ	3,1%
OUTROS	23,5%

A análise do mapa (Figura 4.1) e das tabelas quantitativas confirmam que os bairros de atuação da HINDI eram os bairros com maior incidência de edifícios verticais na época.

Fonte: Somekh (1987) e Pereira Leite (2006)

⁸² Somekh, 1987.

Anuar Hindi, ao fechar a empresa, optou por não manter registros da produção. Não há, portanto, fonte oficial com a relação completa dos edifícios produzidos pela HINDI. Para a realização do presente estudo foram utilizadas duas bases de dados distintas: Listagem dos projetos de Sergio Vieira da Silva (apud Pereira-Leite, 2006), engenheiro calculista e acervo do escritório Rosa Kliass paisagista, ambos fornecedores únicos da HINDI em suas especialidades.

A amostra, num primeiro momento, foi cedida por Sergio Vieira da Silva, engenheiro calculista fornecedor da HINDI, para Pereira-Leite (2006).

As datas dos projetos e a numeração (H) são provenientes dos arquivos do acervo de projetos da Rosa Kliass Planejamento e Paisagismo Ltda, cedidos para a autora.

A ausência de arquivo da própria incorporadora faz com que algumas lacunas não possam ser preenchidas no presente trabalho.

A soma das listagens resultou na amostra utilizada pela autora (APENDICE 1) para a realização das considerações que se seguem.

Ainda de acordo com a listagem inicial de empreendimentos, conclui-se através de levantamento empírico que quatro empreendimentos não foram construídos (APENDICE 2), todos referentes à segunda fase da produção da empresa, como veremos a seguir.

A partir de análise da amostra e entrevista com Anuar Hindi, podemos classificar a produção da seguinte forma:

- 2D - Padrão 1 – 4 x andar – Planta retangular;

2 DORMITÓRIOS – PLANTA RETANGULAR – Projeto 1



Soma 21 edifícios - 33% da amostra.

Levantamos 4 tipos de fachada para esse projeto.

2 DORMITÓRIOS –PADRÃO 2 – PLANTA “H” – P15



1 conjunto - 8 edifícios – 1% da amostra.

Fachada padrão: Painéis de concreto pré moldado

- 3D - Padrão 1 – 4 x andar – Planta “H”;

3 DORMITÓRIOS –PADRÃO 1 – PLANTA “H” – Projeto 2



Soma de 28 edifícios – 44%da amostra.

Foram levantados 4 tipos de fachada.

- 3D - Padrão 2 – 4 x andar – Planta retangular;

3 DORMITÓRIOS –PADRÃO 2 – PLANTA RETANGULAR – Projeto 3



Soma de 9 edifícios – 14% da produção.

Foram levantados 4 tipos de fachada.

- 4D – 2 x andar – Planta retangular;



- 4D – Padrão 2 – 1 x andar



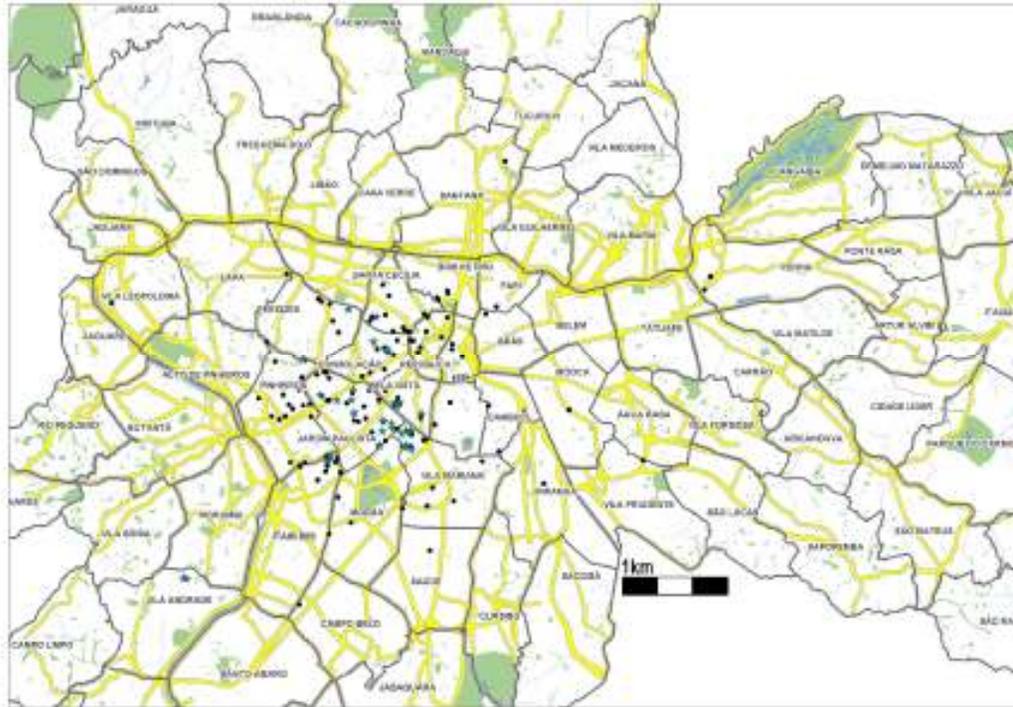
Observamos, portanto, cinco projetos padrão – com dimensões e soluções de fachada variáveis, configurando um total de 15 variações – que permeiam a produção da incorporadora ao longo de sua atuação. Através da análise dos edifícios, percebemos um alto grau de padronização e racionalização das soluções de arquitetura, acabamentos e inserção urbana. Entretanto, com o passar dos anos, engenhosas soluções de projeto – principalmente no que tange o acabamento, fachada e a implantação – foram abandonadas, priorizando os “estilos”.

Para melhor elucidar essas questões, propõe-se analisar separadamente a produção de acordo com a periodização da verticalização proposta por Somekh (1987):

Até 1972: Exemplos do período da verticalização do “Milagre”.

A partir de 1972: Exemplos do período da verticalização do Zoneamento.

Figura 4.2: Mapa com a espacialização das amostras HINDI e Somekh (1987) - Produção até 1972.

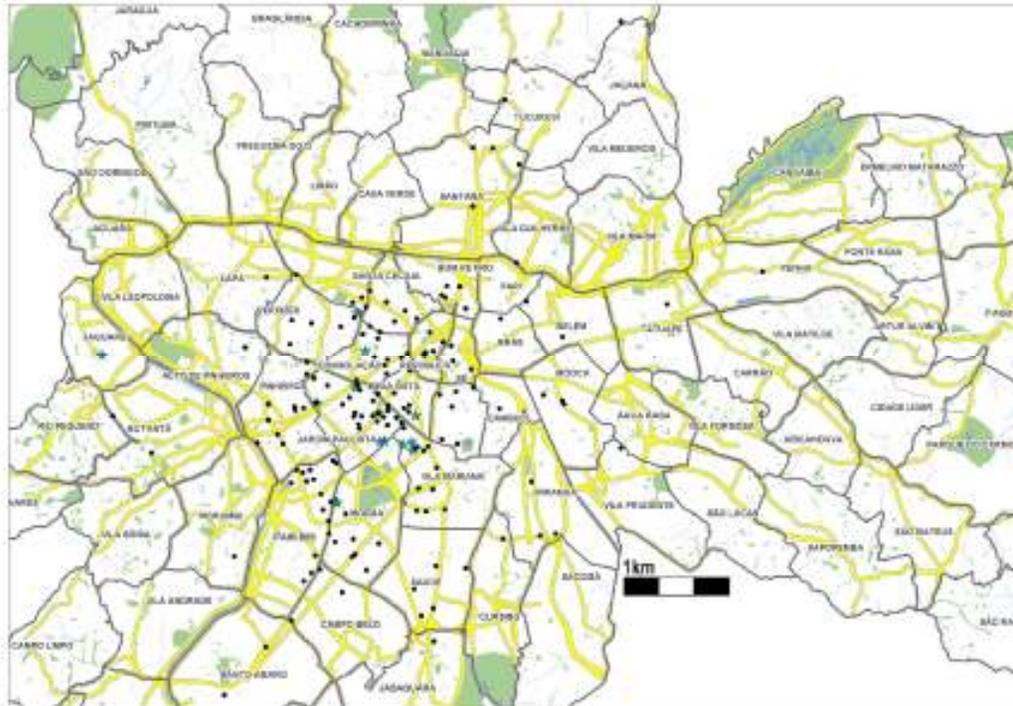


AMOSTRA HINDI - 1967 a 1972	
JARDIM PAULISTA	26,1%
BELA VISTA	21,7%
VILA MARIANA	17,4%
PERDIZES	10,9%
CONSOLAÇÃO	8,7%
ITAIM BIBI	8,7%
VILA ANDRADE	4,3%
SANTA CECÍLIA	2,2%

AMOSTRA SOMEKH - 1967 a 1972	
JARDIM PAULISTA	16%
PINHEIROS	13%
SANTA CECÍLIA	8%
VILA MARIANA	8%
CONSOLAÇÃO	7%
REPÚBLICA	7%
ITAIM BIBI	7%
PERDIZES	4%
SÉ	4%
CIDADE ADEMAR	4%
BOM RETIRO	3%
BELA VISTA	2%
OUTROS	16%

Fonte: Somekh (1987), Pereira-Leite (2006) e Rosa Kliass PPP Ltda.

Figura 4.3: Mapa com a espacialização das amostras HINDI e Somekh (1987) - Produção a partir de 1973.



AMOSTRA HINDI - 1973 a 1977	
JARDIM PAULISTA	35,7%
VILA MARIANA	21,4%
MOEMA	14,3%
CONSOLAÇÃO	7,1%
PERDIZES	7,1%
BELA VISTA	7,1%
JAGUARÉ	7,1%

AMOSTRA SOMEKH 1973 a 1979	
JARDIM PAULISTA	13,5%
ITAIM BIBI	9,4%
CONSOLAÇÃO	8,2%
VILA MARIANA	7,1%
MOEMA	5,9%
BELA VISTA	5,9%
PINHEIROS	5,9%
PERDIZES	3,5%
LIBERDADE	3,5%
REPÚBLICA	3,5%
SANTA CECÍLIA	2,9%
BOM RETIRO	2,9%
SANTANA	2,9%
SAÚDE	2,9%
SÉ	2,4%
IPIRANGA	2,4%
OUTROS	17,6%

Fonte: Somekh (1987), Pereira-Leite (2006) e Rosa Kliass PPP Ltda.

4.1.1 Edifícios até 1972 – O “Milagre” HINDI.

Foram identificados 47 edifícios (74% da produção total) de 1970 a 1972.

Desses, 26 são de 3 dormitórios (19 padrão 1 e 3 padrão 2) e 21 de 2 dormitórios.

Como é possível observar nas fichas individuais – APÊNDICE 3 – é clara a evolução da solução formal dos edifícios.

Chama a atenção, a proposta de persianas de correr com trilhos para fora, num primeiro momento de madeira e depois em alumínio, material pouco comum na ocasião:



Figura 4.4   Figura 4.5

Figura 4.6   Figura 4.7

Figura 4.4: EDIFÍCIO ISCHIA

Figura 4.5: EDIFÍCIO RAPALLO

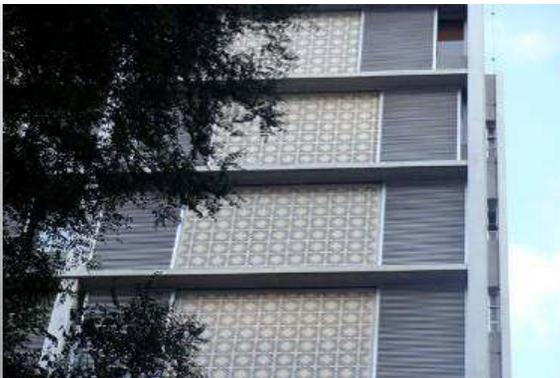
Exemplos de persiana em madeira.

Figura 4.6: EDIFÍCIO PERUGIA

Figura 4.7: EDIFÍCIO SANTA CATERINE.

A partir de 1971, a HINDI passa a usar persianas em alumínio.

Fotos do autor – março de 2009



O posicionamento da caixilharia dos banheiros na fachada também foi uma questão onde se percebe evolução da solução projetual.

Desde o início, alguns ensaios foram realizados até que a solução do “avanço” das áreas molhadas em relação ao corpo geral do edifício foi adotada:



Figura 4.8

Figura 4.9

Figura 4.10

Figura 4.11

Figura 4.8: EDIFÍCIO VIAREGGIO/ Figura 4.9: EDIFÍCIO ROSSANO (1970)/ Figura 4.10: RAVANA (1970)/ Figura 4.11: ISCHIA. Fotos do autor – março de 2009

Nas imagens acima observamos algumas soluções possíveis para o caixilho do banheiro na fachada: nas plantas de 2 dorms. (Ischia e Viareggio), foram empregados cobogós – blocos cerâmicos para compor a fachada e toda a prumada dos wcs.

Já nos edifícios Rossano e Ravana, o destaque no volume da prumada e a pintura em outro tom foram as soluções encontradas para a composição da elevação.

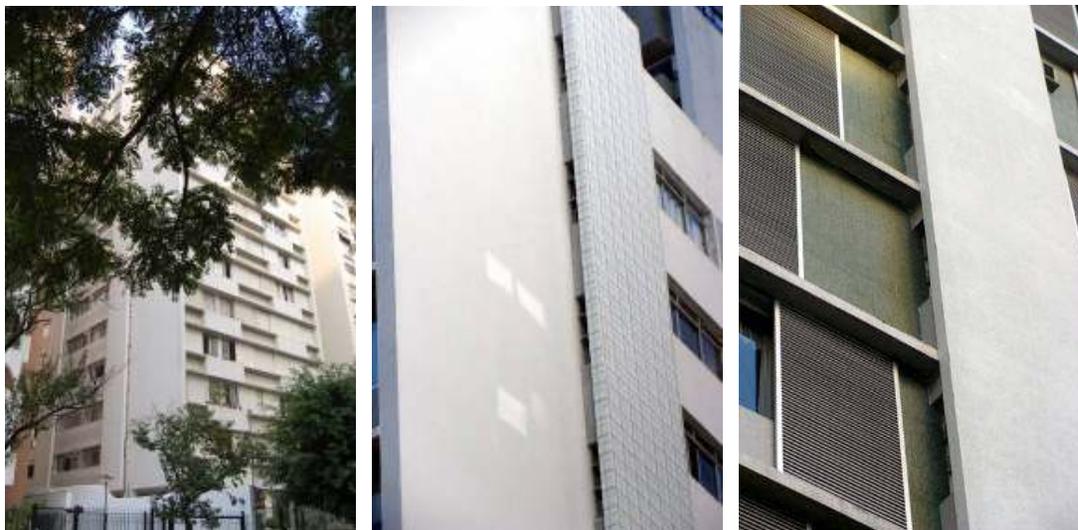


Figura
4.12



Figura 4.14

Figura
4.13

Figura 4.12: ACQUASANTA(1970)/Figura 4.13: PERUGIA/Figura 4.14:
TAORMINA (1971). Fotos do autor – março de 2009

Como observamos nas imagens acima, a solução do “descolamento” dos banheiros na fachada em relação ao corpo principal dos edifícios foi possível tanto para o a planta padrão de 2 dorms, quanto para a padrão 3 dorms Tipo 1.

A delicadeza observada na implantação dos condomínios também é digna de nota. A maioria deles, sempre que o terreno permitia, era implantada levemente acima do nível da rua, fazendo do pequeno desnível uma transição entre o público e o privado, além de contribuir para a eficiência dos sub-solos.





Figura
4.15
Figura
4.18

Figura 4.16

Figura 4.19

Figura 4.17

Figura 4.20

IMAG

IMAGEM XXX

Figura 4.15: EDIFÍCIO PAOLA (1972)/ Figura 4.16: EDIFÍCIO LIVORNO (1972)/ Figura 4.17: VENCELLI (1972)/ Figuras 4.18 a 4.20: EDIFÍCIO PORTE DEI MARE (1972). Fotos do autor – março de 2009

O padrão de acabamento das áreas comuns era sempre o mesmo: mosaico português marrom ou branco e mármore ou granito. A continuação do mesmo acabamento da calçada até o térreo na área externa dos edifícios fazia com que esse espaço fosse contínuo, apesar da pequena transição das escadarias.

4.1.2 Edifícios realizados após 1972 .

A produção do período posterior ao zoneamento de 1972, apesar de em menor escala manteve as características do período anterior, apresentando também novas tipologias – aparece a partir desse momento o 4 dormitórios – além do

PORTE DEI
MARE 1
PORTE DEI
MARE 6

PORTE DEI MARE
5
PORTE DEI MARE
7

PORTE DEI MARE 4,5,6 e 7: Detalhes de térreo e entrada.

emprego de algumas alterações projetuais – principalmente no que refere à fachada dos edifícios – como veremos a seguir.

A partir desse período não são feitos mais edifícios isolados de 2 dormitórios, apenas os construídos nos conjuntos habitacionais. Ao todo são 15 empreendimentos (25% da amostra), 12 deles de 3 dormitórios e 4 de 4 dormitórios.

Além de se constatar uma severa desaceleração ao compararmos o número de empreendimentos de cada período, podemos também verificar que o padrão dos empreendimentos se elevou. Esse fato se explica principalmente pela contínua valorização dos terrenos nas áreas consolidadas e também pela oportunidade de financiamentos de apartamentos de valores mais elevados, com a abertura dos agentes financeiros para atuar em livres faixas de crédito, com um limite de financiamento de até 3.500 UPCs.

Nesse período consolida-se a proposta de fachadas seguindo “estilos”, apenas dois dos empreendimentos observados seguem o padrão de fachada dos anteriores. Revestimento de pastilha é praticamente descartado e aparecem ornamentos e molduras. Pela primeira vez surgem também as sacadas, nos quartos e na sala.

Em depoimento, Anuar Hindi nos leva a crer que os edifícios do período anterior (de 1967 a 1972) sofreram influência da produção de 1950/1960, de renomada qualidade:

“O H1 e os projetos posteriores saíram como estávamos acostumados a ver: as pastilhas, as persianas para o controle da insolação, etc. Era o que se fazia na época, era o que era feito antes, eu já tinha certa experiência na construção quando fundei a HINDI. Com o tempo e a entrada de outras empresas, sentiram necessidade de adaptar a fachada, para se adequar ao que era oferecido, ao gosto do cliente.”

⁸³

Quando questionada sobre o surgimento das fachadas neoclássicas na produção da HINDI, se foi uma demanda de mercado, Rosa Kliass foi enfática:

⁸³ Anuar Hindi em depoimento a autora. 11 de junho de 2009.

“É invenção de marketing. Uma demanda falsa de mercado. Tudo na vida é uma questão de oferta e demanda. Se você não tem oferta de qualidade como pode ter demanda de qualidade?”⁸⁴

De fato é nesse período que se consolida a produção da construtora Adolpho Lindenberg, cujo primeiro projeto neoclássico é de 1961 em Higienópolis chamado Edifício d. João V. Voltado para apartamentos de altíssimo padrão, buscando a classe alta e média alta, a construtora iniciou o processo de “afrancesamento” das fachadas⁸⁵ dos empreendimentos e foi copiada por seus sucessores.

Ao entrar para o seguimento de alto padrão a HINDI buscou adequar seus projetos à linguagem então empregada para esse público, provocando um visível empobrecimento das soluções plásticas.

“A Hindi, incorporadora pioneira nos apartamentos funcionais para extratos superiores da classe média, com 65 prédios construídos em cinco anos, resolveu incursionar por estilos consagrados na Europa dos anos 30: está concluindo sete novas construções neoclássicas, com entradas em arco, janelas pequenas e sólidos pilares recobertos de granito, bem ao paladar da afluyente aglomeração de novos ricos” – Trecho de reportagem veiculada na Revista VEJA, 1973.⁸⁶

⁸⁴ Rosa Kliass em entrevista concedida para a autora em maio de 2009.

⁸⁵ Um extenso relato sobre as origens e atuação da Construtora Adolpho Lindenberg está disponível em Pereira-Leite (2006).

⁸⁶ Revista VEJA – Edição 243. 2 de maio de 1973.



Figura
4.21



Figura 4.22

Figura
4.23



Figura 4.24

Aparentemente distintos, os projetos ao lado são os mesmos, mudando apenas o “estilo” proposto para a fachada: Edifícios Siena e L’áquila representam o Projeto Padrão 3 dormitórios Tipo 1 – 4 x andar – planta “H” e os edifícios Vencelli e Monza o Padrão 3 dormitórios Tipo 2 - 4 x andar – planta retangular.

Figura 4.21: EDIFÍCIO SIENA (1971)/ Figura 4.22: L’ÁQUILA (1973)/ Figura 4.23: VENCELLI (1972)/ Figura 4.24: MONZA (1973-1974).
Fotos do autor – março de 2009

A inserção dos edifícios também sofreu algumas alterações. A elegante escadaria que assim como convidava o visitante a entrar, separava o térreo do edifício da rua foi modificada . Uma imponente marquise foi colocada em sua direção, marcando a entrada social do edifício, como podemos observar nas figuras a seguir.



Figura 4.25



Figura
4.26



Figura 4.27

Figura 4.24: EDIFÍCIO AJASSIO (1975)/ Figura 4.26: ORBATELLO (1973/ 1974)/ Figura 4.27: LIDO DI VENEZIA (1974). Fotos do autor –
março de 2000

A solução encontrada para a caixilharia dos banheiros foi abandonada. Em seu lugar foi proposto um caixilho oval, com uma pequena moldura ao redor, voltado para a rua:



Figura 4.28



Figura 4.29



Figura 4.30



Figura 4.31



Figura 4.28: EDIFÍCIO SANTA CATERINE (1971)/ Figura 4.29: CITA DI CASTELO (1971)/ Figuras 4.30 e 4.31: L'ÁQUILA (1973). Fotos do

Não apenas o estilo neoclássico foi empregado, mas também o mediterrâneo, outra invenção de Lindenberg. Três dos projetos do período apresentam essa característica, todos da planta de 3 dormitórios tipo 2 – 4 x andar – planta retangular.



Figura 4.32

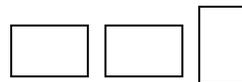


Figura 4.34

Figura 4.33

Figura 4.32: EDIFÍCIO TREVIGLIA (1977)/ Figura 4.33: TREVIGLIA E CITTADELLA (1977)/ Figura 4.34: CIVITAVECHIA (1973). Fotos do

O único empreendimento com um apartamento por andar de toda a amostra é o PALMA DI MONTECHIO de 1974, localizado na Rua Rio de Janeiro no bairro de Higienópolis. Empreendimento de altíssimo padrão, surgiu de uma disputa de Anuar Hindi com seu então calculista, de acordo com Sérgio Vieira da Silva que em seu depoimento para Pereira-Leite (2006) relata o seguinte:



“Um dia, comprei um terreno na Alameda Franca, junto com 19 amigos, para fazer um prédio para morar. Propus que contratássemos a HINDI para construir, mas a maioria argumentava que a HINDI não era especializada em prédios de luxo, somente classe média. Quando contei ao Anuar, ele ficou furioso e, logo em seguida, comprou um terreno na rua Rio de Janeiro em Higienópolis, e construiu um edifício muito mais luxuoso que o nosso. O detalhe é que, enquanto no nosso prédio estava em construção, Anuar convidou todos os vinte membros do grupo para o coquetel de inauguração do prédio dele”



Figura 4.35: Edifício PALMA DI MONTECHIARO. Foto do autor – março de 2009

Apesar de manter as plantas padrão como premissa (3 dormitórios “H” e 3 dormitórios retangular”) na maioria dos projetos, a incorporadora abriu mão de consideráveis inovações para melhor se adequar as aspirações dos clientes e ao que era oferecido no mercado. O padrão HINDI, marcado pela utilização de pastilhas coloridas e persianas de correr, proporcionando um interessante jogo de formas e cores de extremo apelo plástico deu lugar aos ornamentos e à aplicação de massa e pintura nas fachadas.

4.1.3 O fim do “Milagre”: A produção dos conjuntos a partir da década de 1980.

No final dos anos 1970, após a experiência de construir edifícios de apartamentos com quatro dormitórios, Anuar Hindi, buscando ainda maior racionalização e pré-fabricação dos edifícios, direcionou a produção de sua empresa para outro negócio imobiliário: a produção de grandes conjuntos para classe média baixa.

Observa-se na amostra um exemplo dos conjuntos que por sua característica particular, foi analisado a parte dos demais edifícios.

CONJUNTO ITAPARICA – 1977

Apesar da data avançada de construção, a numeração do projeto (H12) indica que esse projeto foi formulado muito antes, em 1970.

Conjunto composto por 8 edifícios, o Itaparica é o único da amostra HINDI a ser construído em área de expansão da verticalização. De padrão aparentemente inferior aos demais, o conjunto não apresenta sub-solo, utilizando o piso drenante como solução para a áreas das vagas ao tempo.

A tipologia é de 2 dormitórios, a planta “H” com 4 apartamentos por andar. Exemplo de projeto P15, foram empregadas nos edifícios placas pré moldadas de concreto como revestimento das fachadas. Para aumentar a racionalização, as esquadrias dos dormitórios e dos banheiros foram padronizadas, como podemos ver nas imagens a seguir.



Figura 4.36



Figura 4.37



Figura 4.38



Figura 4.39



Figuras 4.36 a 4.39: CONJUNTO ITAPARICA – 1977. Fotos do autor – março de 2009

Algumas Conclusões: um recomeço.

Este trabalho teve como objetivo discutir, através da análise da produção da HINDI Cia. Brasileira de Habitações, as relações entre política econômica, política habitacional, forma urbana e a qualidade do objeto arquitetônico.

A política habitacional do Regime, como vimos, fazia parte de uma política econômica cuja premissa era dinamizar o mercado da construção civil, tornando-a um dos pilares da economia nacional, além de estimular a acumulação.

Para isso foi criado o SFH e seu órgão regulador, o BNH, com objetivos econômicos e sociais distintos. Não se pode negar que houve produção de Habitação de Interesse Social no período (Mercado Popular e Mercado Econômico), principalmente se comparada aos números das políticas habitacionais anteriores; mas, no balanço final da produção financiada pelo BNH, é nítido o fato de que os objetivos econômicos sobrepujaram-se aos sociais.

Tabela 5.1 – Unidades Financiadas pelo SFH – 1964/1986 (em milhares)

MERCADO POPULAR			MERCADO ECONOMICO			MERCADO MÉDIO			TOTAL
COHABS	ALTERNATIVOS	TOTAL	COOPERATIVAS	OUTROS	TOTAL	SBPE	OUTROS	TOTAL	
1.235	264	1500	489	299	788	1899	280	2179	4467
27,7%	5,9%	33,6%	10,9%	6,7%	17,6%	42,5%	6,3%	48,8%	100,0%

Fonte: Azevedo, 1988 apud Pereira-Leite, 2005.

Percebe-se através da tabela 5.1 que a maior parte das unidades financiadas pelo SFH no período de vigência do BNH foram para o Mercado Médio, unidades de valor superior as do Mercado Popular e Econômico, o que reforça o desvio das metas sociais do sistema.

Dessa forma, os recursos do SFH voltados para o Mercado Médio foram responsáveis pelo desenvolvimento imobiliário – principalmente vertical – de inúmeras cidades brasileiras, dentre elas São Paulo. A necessidade de voltar o olhar para as características dessa produção – e como ela definiu os contornos da cidade - foi o que norteou o presente trabalho.

As regras de financiamento do BNH aumentaram significativamente a demanda da classe média para aquisição de imóveis. Grande parcela desse estrato populacional, antes sem possibilidades de aquisição do imóvel próprio, sofrendo o drama da crise da habitação provocada pelo estrangulamento da produção rentista, via, pela primeira vez, uma oportunidade de se tornar “proprietário”, sonho amplamente difundido pelo governo militar. O aumento da demanda e as oportunidades de financiamento da construção provocaram o “milagre” da multiplicação de edifícios verticais na cidade.

“Num mercado em expansão, sustentado pelo Estado, foram minimizadas as pressões exercidas pela concorrência. No limite, pode-se dizer que havia espaço para todos e para desempenhos heterogêneos, os quais sofriam um nivelamento por baixo. Tal tendência era reforçada, no que se refere à qualidade, pela tolerância do novo consumidor, atraído pela oportunidade de acesso à casa própria.”⁸⁷

A escolha da HINDI Cia. Brasileira de Habitações como estudo de caso se deu pelo fato de seus edifícios serem considerados, até hoje, parâmetro de qualidade construtiva na cidade. A espacialização de sua produção, de acordo com a análise da amostra, coincide com os bairros de maior incidência de verticalização⁸⁸ no período avaliado. De acordo com Anuar Hindi⁸⁹, arquiteto, empreendedor e fundador da companhia, suas obras obtiveram financiamento para a construção de instituições do SFH e a maior parte dos seus compradores assumiam financiamentos imobiliários também com instituições do SFH. A empresa e sua produção, portanto, foram consideradas exemplo da produção imobiliária do período de vigência do BNH em São Paulo. Vale destacar o fato de a HINDI propor-se realizar algo então inovador no mercado da construção: a adaptação do modo de produção da construção civil ao modo de produção industrial, através da racionalização e replicação dos projetos, além da padronização de acabamentos e soluções projetuais e construtivas, meta ainda hoje, 42 anos depois do início de suas atividades, longe de ser alcançada por esse mercado.

⁸⁷ Farah, Marta Ferreira, Estado. Previdência social e Habitação. São Paulo. 1983 apud Fonseca (2004).

⁸⁸ De acordo com amostra dos edifícios registrados. Somekh, 1987.

⁸⁹ Entrevista concedida a autora em 11 de junho de 2009.

“A HINDI, dirigindo seu produto para o seguimento de classe média, serve de referência para a concorrência, num mercado onde a regra do jogo permite que a enorme demanda, ocasionada pelo SFH, tenha acesso a compra do imóvel, com a participação das variáveis compostas pela poupança do comprador e financiamento, equilibradas na composição do valor de venda imóvel (...)Dada a enorme demanda surgida, num mercado nesse momento extremamente competitivo, a variedade de produtos ofertados garante um mercado favorável ao comprador. Nesse contexto os incorporadores, em busca de obter vantagens competitivas, superam rapidamente a fase dos materiais de qualidade melhor, para buscar soluções arquitetônicas de melhor qualidade”⁹⁰

Anuar Hindi classifica sua produção da seguinte forma:

1º. De 1960 a 1967: Pré-HINDI - Produção a Preço de Custo.

2º. De 1967 a 1980: HINDI Cia. Brasileira de Habitações – Projetos padrão voltados para a classe média.

3º. De 1980 a 1986: Obras para terceiros – Franquia HINDI: projeto ousado de extrema racionalização do modo de produção.

Para o presente trabalho foram considerados os projetos da 2ª fase da produção de Hindi: projetos padrão para a classe média.

Para efeito de análise tal produção foi dividida em 2 estratos, de acordo com a periodização proposta por Somekh (1987) em seu trabalho sobre a verticalização paulistana e por Souza (1974), cujo trabalho trata especificamente do BNH :

De 1967 a 1972: Exemplos do período da verticalização do “Milagre” e da fase de Desenvolvimento e Atuação do BNH.

A partir de 1972: Exemplos do período da verticalização do Zoneamento e da fase do BNH como banco de 2º linha.

Partindo do fato que, dada a mentalidade da empresa, os projetos da HINDI foram desenvolvidos na primeira fase e multiplicados ao longo de toda sua existência, focamos a análise na observação das diretrizes de implantação, nos

⁹⁰ Fonseca, 2004. Pág. 309

materiais utilizados e na volumetria das fachadas do que no projeto da edificação no geral. De fato, a análise dos edifícios da amostra, baseada nesses critérios, sugere o abandono de soluções projetuais inteligentes em favor de “estilos” e “modismos”. Houve significativa alteração no emprego de materiais, dada essa adaptação. Interessantes soluções de implantação, com desníveis e transições, foram gradativamente substituídas por soluções menos criativas.



À esquerda: exemplo de implantação e volumetria do 1º período. À direita: exemplos do 2º período.



Figura 5.1   Figura 5.2
 Figura 5.3   Figura 5.6
 Figura 5.4   Figura 5.5

Figura 5.1: EDIFÍCIO PORTE DEI MARE/ Figura 5.2: EDIFÍCIO LAGONEGRO/
 Figura 5.3: EDIFÍCIO LORETO/ Figura 5.4: L'ÁQUILA/ Figura 5.5: EDIFÍCIO
 VENCELLI/ Figura 5.6: EDIFÍCIO LAGONEGRO. Fotos do autor, março de 2000

Percebe-se também a elevação do padrão dos edifícios – aparecem os primeiros empreendimentos de 4 dormitórios – que passam a ter como público alvo a classe média alta, cuja demanda cresceu, a partir da liberação do BNH para a atuação dos agentes financeiros em faixas livres de juros, sem limite do valor máximo do imóvel a ser financiado.

A adequação em relação ao que era oferecido pela concorrência é a principal justificativa. O que se pode perceber é que, num primeiro momento de atuação do BNH, na época do “milagre”, a demanda para a classe média era plena, permitindo que o empresário construísse de acordo com seus padrões, baseado na sua formação e em suas referências, para um cliente exigente, acostumado ao padrão de qualidade alcançado no período da verticalização anterior, quando grandes nomes da arquitetura produziam para o mercado imobiliário, como Rino Levi, Oscar Niemeyer, Franz Heep, entre outros.

“O que se verificou é que o mercado estanque, quanto ao desenvolvimento tecnológico, aos poucos produziu uma diminuição na qualidade do próprio projeto. A perda da qualidade do projeto de arquitetura ocorreu em função da desvalorização desse projeto, enquanto instrumento que organiza e viabiliza a obra”⁹¹

Com a crise econômica, a demanda se retrai, obrigando o incorporador a se adequar à realidade do mercado, ao que era oferecido para o consumidor, enfim, às novas referências da classe média. Adequar seus produtos padrão a essa realidade ficava cada vez mais difícil e a partir de 1980, a empresa entra numa fase de produção de conjuntos habitacionais, com uma proposta de racionalização e industrialização ainda mais incisiva.

Utilização de painéis pré-moldados de concreto para as fachadas e divisões internas, que dispensavam revestimento, a caixilharia padronizada para todos os ambientes, a ausência de subsolo, todos esses fatores contribuíam para a agilidade da obra, construída – praticamente montada – em 120 dias.

⁹¹ Fonseca, 2005 –pág.310.



Figura 5.7

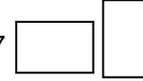


Figura 5.8

Figura 5.7 e 5.8: CONJUNTO ITAPARICA. Fotos do autor, março de 2009.

O prazo de obra HINDI, assim como a escala de produção, sem dúvida, eram os principais diferenciais da empresa em relação aos concorrentes (tanto para os consumidores finais, quanto para seus investidores no mercado de ações), porém só era possível dada a extrema racionalização e padronização dos seus projetos e materiais construtivos. A mentalidade era considerar o negócio como uma linha de produção industrial, cuja matéria prima era os terrenos em oferta. Entretanto, seus projetos padrão, elaborados no início da atuação da empresa, eram de extrema qualidade, referenciados pela produção anterior, ou como definiu Anuar Hindi “era como se fazia na época, o que era feito antes”⁹². Quando outras empresas, para se tornar mais competitivas, diminuem seus prazos de obra sem investir na transformação do modo de produção, a qualidade tende a cair bruscamente:

“Outro ponto importante que corroborou para a queda de qualidade, verificada no período, foi o aumento da velocidade de conclusão da obra, sem um conseqüente aumento do processo de racionalização da construção. Como o esquema financeiro era prioritário para levar a bom termo a empreitada, foi-se diminuindo

⁹² Depoimento de Anuar Hindi sobre os primeiros projetos. Entrevista concedida a autora em 11 de junho de 2009.

casa vez mais os prazos de execução e confecção de obras e projetos. A reutilização de projetos tornou-se corriqueira, implantando-se aqui e ali prédios com o mesmo projeto para implantações e situações urbanas diversas. De maneira geral, a necessidade de diminuir o período de giro do empreendimento, sem os cuidados necessários para aumentar a eficácia da obra gerou padronizações apressadas e, via de regra, com pouco valor agregado(...) Desta maneira, apesar do alargamento dos números, o método construtivo e projetual não se alteram, desperdiçando a possibilidade de reverter, em diminuição de custo e elevação da qualidade, às vantagens da escala de produção”⁹³

Dessa forma, o aumento do ritmo de produção da construção civil foi balizado pela existência de crédito abundante, que aumentou a demanda, havendo sérias implicações na qualidade da produção imobiliária vertical.

Percebe-se, portanto que uma política econômica e habitacional pode influenciar na qualidade do objeto arquitetônico construído para mercado e, em última instância, na forma urbana, quando não vem acompanhada de instruções e legislações urbanísticas específicas para a realidade das nossas cidades. A experiência do BNH nos mostra que a abertura de linhas de crédito para a aquisição da Habitação, sem o acompanhamento de medidas governamentais para o desenvolvimento da indústria da construção civil, pode provocar a aceleração desse mercado, num primeiro momento de estabilidade econômica, mas às custas da queda da qualidade do objeto arquitetônico.

A HINDI possuiu como meta, durante toda a sua existência, a racionalização e industrialização da construção, o que fez do negócio, no período do “Milagre”, um sucesso. Entretanto, a crise econômica e a drástica retração da demanda – dada a retração do crédito – tornaram insustentável a manutenção do sistema, com a qualidade que era a marca registrada da empresa pois, para que esta fosse mantida, era imprescindível que a escala industrial e o ritmo da produção também o fossem.

Hoje vivemos situação semelhante. Apesar da preocupante crise econômica e retração mundial, medidas sucessivas de aumento do crédito para a aquisição da habitação – para todas as classes sociais– vem dinamizando o mercado da construção civil, sem que uma proposta de industrialização e transformação do modo de produção desse setor seja

⁹³ FONSECA, 2004.

concretizada. Depois de mais de 20 anos de estagnação, o mercado da habitação vai bem, existe oferta e a demanda cresce exponencialmente a cada medida. O próprio Plano Nacional da Habitação, chamado Minha Casa Minha Vida, lançado no início de 2009, tem o potencial de inserir no mercado formal de habitação milhões de brasileiros que antes não teriam acesso à aquisição da casa própria no mercado formal. Anuar Hindi, de volta com a empresa que possui seu nome, possui esperanças:

“Estou voltando porque me chamaram. Estou fora a 27 anos do mercado e vejo o pessoal todo voltado para fazer o que fazíamos na terceira fase. Está todo mundo correndo atrás e eu fazia já naquela época. Só é possível trabalhar para esse padrão se racionalizar muito o tipo de construção, construir de uma forma muito industrializada. Hoje estou voltando. Temos um projeto piloto de 600 apartamentos. Vamos experimentar. O objetivo é fazer mais racionalizado do que foi naquela época: 80 dias úteis. É tudo novo, legislação urbanística, legislação trabalhista, construtiva, os próprios materiais. Mas dá para fazer. “

Resta saber se, dessa vez, a experiência de transformação da construção civil de uma Indústria de Materiais para uma Indústria de Partes, de Componentes, tornar-se-á realidade.

5 Apêndices

Apêndice 1: Amostra da produção da HINDI Cia Brasileira de Habitações – 1967 a 1977.

NOME	ANO	Nº	TIPOLOGIA	Endereço	Bairro	Distrito
CARINI	-	-	2 dorms.	Al Sarutaia 136	Jardins	JARDIM
VIAREGGIO	-	-	2 dorms.	R Sampaio Viana 565	Paraíso	VILA MARIANA
ROSSANO	1970/1973	H4	3 dorms.	R Heitor Pentado 220	Sumaré	PERDIZES
RIMINI	1970/1973	H5	3 dorms.	R Heitor Pentado 220	Sumaré	PERDIZES
REGIO	1970/1973	H6	3 dorms.	R Heitor Pentado 236	Sumaré	PERDIZES
RAVANA	1970/1973	H7	3 dorms.	R Heitor Pentado 250	Sumaré	PERDIZES
ISCHIA	-	-	2 dorms.	R Athur Prado 538	Bela Vista	BELA VISTA
RAPALLO	-	-	2 dorms.	Al Fernão Cardim 310	Bela Vista	BELA VISTA
ACQUASANTA	1970	H10	2 dorms.	R Albuquerque Lins 801	Higienópolis	SANTA CECÍLIA
LA SPEZZIA	-	-	2 dorms.	R Mello Alves 530	Jardins	JARDIM
PERUGIA	-	-	2 dorms.	Al Franca 74	Jardins	JARDIM
CORTINA D'AMPEZZO	1970	H13	2 dorms.	R Alcindo Braga 207	Paraíso	VILA MARIANA
SAN MICHELE	-	-	2 dorms.	R Sabará 453	Higienópolis	CONSOLAÇÃO
PESCARA	1971	H15	2 dorms.	R Batatais 324	Jardins	JARDIM
SANTA MARGUERITA	1971	H16	2 dorms.	Al Franca 144	Jardins	JARDIM
TAORMINA	1971	H17	3 dorms.	R Maria Figueiredo 260	Jardins	JARDIM
VERONA	1971	H18	2 dorms.	R Teixeira da Silva 333	Jardins	JARDIM
SAN MARCELLO	1971	H19	2 dorms.	R Dr Brasílio Machado	Higienópolis	SANTA CECÍLIA
LUGANO	1971	H20	2 dorms.	R Caconde 74	Jardins	JARDIM
LORETO	1971	H21	3 dorms.	R Caconde 50	Jardins	JARDIM
CASTELLAMARE	1971	H22	3 dorms.	R São Carlos do Pinhal	Jardins	JARDIM
SANTA CATERINE	1971	H23	2 dorms.	R Pamplona 419	Jardins	JARDIM
SANTA MARINELLA	1971	H24	3 dorms.	R Pamplona 391	Jardins	JARDIM
PAOLA	1972	H25	3 dorms.	Al Ribeirão Preto 487	Bela Vista	BELA VISTA
LIVORNO	1972	H26	3 dorms.	Al Ribeirão Preto 551	Bela Vista	BELA VISTA
VENCELLI	1972	H27	3 dorms.	Al Ribeirão Preto 515	Bela Vista	BELA VISTA

NOME	ANO	Nº	TIPOLOGIA	Endereço	Bairro	Distrito
SIENA	1971	H28	3 dorms.	R São Carlos do Pinal 508	Bela Vista	BELA VISTA
FIRENZE	1971	H29	2 dorms.	R São Carlos do Pinhal	Bela Vista	BELA VISTA
MESSINA	1971	H30	3 dorms.	R São Carlos do Pinhal	Bela Vista	BELA VISTA
MODENA	1971	H31	2 dorms.	R Teixeira da Silva 393	Jardins	JARDIM
SALERMO	1971	H32	2 dorms.	R Piauí 456	Higienópolis	CONSOLAÇÃO
SORRENTO	1971	H33	2 dorms.	R Piauí 490	Higienópolis	CONSOLAÇÃO
MANTOVA	-	-	3 dorms.	R Teixeira da Silva 416	Jardins	JARDIM
AMALFI	1971/1972	H37	2 dorms.	Al Tietê 353	Jardins	JARDIM
BRESCIA	1971	H38	3 dorms.	R Afonso de Freitas 550	Jardins	JARDIM
CATANIA	1971/1972	H39	2 dorms.	R Mario Amaral 49	paraíso	VILA MARIANA
FERRARA	1972	H40	3 dorms.	R Albuquerque Lins 1184	Higienópolis	SANTA CECÍLIA
PORTOFINO	1972	H41	3 dorms.	R Bahia 107	Higienópolis	CONSOLAÇÃO
VENEZIA	1972	H42	3 dorms.	R Japão 63	Itaim	ITAIM
VINCENZA	1972	H43	3 dorms.	R Cristiano Viana 279	Pinheiros	PINHEIROS
PADOVA	1972	H44	3 dorms.	R Japão 90	Itaim	ITAIM
ALESSANDRIA	1972	H45	3 dorms.	R da Consolação 2920	Jardins	JARDIM
FORLI	1972	H46	3 dorms.	R Mario Figueiredo 407	Jardins	JARDIM
LOCARNO	1972	H47	3 dorms.	R Padre João Manoel 955	Jardins	JARDIM
PORTE DEI MARE	1972	H48	3 dorms.	R Itacema 381	Itaim	ITAIM
PIETRASANTA	1972	H49	3 dorms.	R Antonio Felício 149	Itaim	ITAIM
CITA DI CASTELO	1972	H50	3 dorms.	R Monte Alegre 501	Perdizes	PERDIZES
AJACCIO	1973	H51	3 dorms.	R Afonso de Freitas 523	Paraíso	VILA MARIANA
MARSALA	1975	H52	4 dorms.	R Dr Sampaio Viana 316	Paraíso	VILA MARIANA
ORVIETO	1973	H53	3 dorms.	R Lisboa 225	Pinheiros	PINHEIROS
MONZA	1973/1974	H54	3 dorms.	R da Consolação 2796	Jardins	JARDIM
ORBATELLO	1973/1974	H55	3 dorms.	R Saint Hilaire 140	Jardins	JARDIM
TERNI	1973	H56	3 dorms.	Al Lorena 75	Jardins	JARDIM
CIVITAVECHIA	1973	H57	3 dorms.	R Fausto Ferraz 100	Bela Vista	BELA VISTA
LAGONEGRO	1972/1974	H58	3 dorms.	R Rarafel de Barros 400	Paraíso	VILA MARIANA
L'AQUILA	1973	-	3 dorms.	R Guarara 150	Jardins	JARDIM

NOME	ANO	Nº	TIPOLOGIA	Endereço	Bairro	Distrito
LIDO DI VENEZIA	1975	H70	4 dorms.	Al Itu 433	Jardins	JARDIM
PALMA DI	1974	H71	4 dorms.	R Rio de Janeiro 33	Higienópolis	CONSOLAÇÃO
AJASSIO	1975	H72	4 dorms.	R Paraguaçu 244	Perdizes	PERDIZES
CITTADELLA	1977	-	3 dorms.	R Jacques Felix 408	Vila Nova	MOEMA
TREVIGLIA	1977	-	3 dorms.	R Domingos Fernandes	Vila Nova	MOEMA
CARVAGGIO	-	-	3 dorms.	R Alcindo Braga 67	Paraiso	VILA MARIANA
ITAPARICA	1977	H12	3 dorms.	R Tiagem 251	Jaguare	JAGUARE

Fonte: Listagem Pereira Leite (2006) e Acervo Rosa Klüss e levantamento da autora.

Apêndice 2: Amostra da produção da HINDI Cia Brasileira de Habitações – edifícios não construídos.

Fonte	Data	Endereço	Bairro
SVS	-	R Custodio Serrão 49	Vi. Jaguará
SVS	1973/	Av Alexandre	Tucuruvi
Rosa	1974	R Fonte da Saudade,	Vi. Jacui
Rosa	1975	Alameda Fernão	Bela Vista

Fonte: Listagem Pereira Leite (2006) e Acervo Rosa Klüss.

Apêndice 3: Levantamento da produção HINDI.



CARINI 1

CARINI

Endereço:	Alameda Sarutaia, 136
Área do terreno:	Aprox. 900 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 420 m ²
Área construída:	Aprox. 4.320 m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,46
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 4,8
Nº de torres	1
Nº de andares:	12
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	2 dormitórios
Total de unidades:	48





CARINI 2 CARINI 4
CARINI 3

CARINI 2 e 3: Térreo, entrada e fachada.

CARINI 3: Detalhe de fachada – persiana retrátil.

Fotos do autor – março de 2009



VIAREGGIO 1

VIAREGGIO

Endereço:	Rua Dr. Sampaio Viana, 56
Área do terreno:	Aprox. 980 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 430 m ²
Área construída:	Aprox. 4.500 m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,4
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 4,6
Nº de torres	1
Nº de andares:	12
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	2 dormitórios
Total de unidades:	48





VIAREGGIO 2 VIAREGGIO 3

VIAREGGIO 2: Entrada e térreo.

VIAREGGIO 3: Detalhe fachada.

Fotos do autor – março de 2009



VIAREGGIO 4



VIAREGGIO 5

VIAREGGIO 4 e 5: Detalhe fachada e entrada.

Fotos do autor – março de 2009

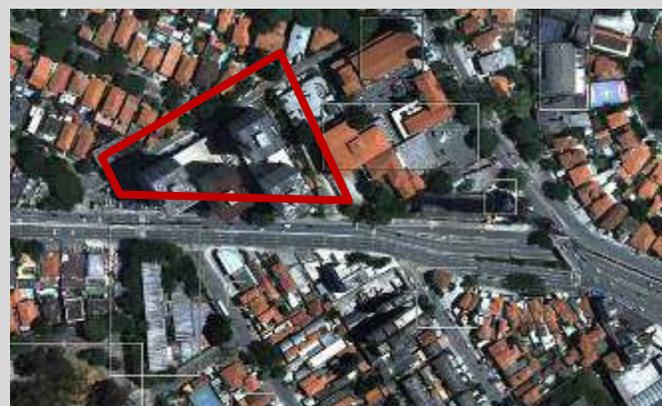


RIMINI ROSSANO E REGIO

**RIMINI, ROSSANO, REGIO, RAVANA – 1970
a 1973**

(H4, H5, H6 e H7)

Endereço:	Rua Heitor Penteadó, 220, 232 250
Área do terreno:	Aprox. 6.900 ²
Projeção no térreo:	Aprox. 2.200m ²
Área construída:	Aprox. 22.080 m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,3
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 3,2
Nº de torres	4
Nº de andares:	14 cada
nº de unidades x andar	4 cada
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	224





RIMINI E
ROSSANO 2

RIMINI E
ROSSANO 3

RIMINI E ROSSANO 2: Entrada do empreendimento, nível térreo da torre e comércio voltado para a rua.

RIMINI E ROSSANO 2: Fachada lateral – recuo do “h”.

Fotos do autor – março de 2009



RIMINI E
ROSSANO 4



RIMINI E
ROSSANO 5

RIMINI E ROSSANO 4 e 5: Lateral – alameda de acesso ao comércio no térreo.

Fotos do autor – março de 2009



REGIO 1

REGIO 1: Entrada e fachada.

Fotos do autor – março de 2009



REGIO 2 REGIO 3

REGIO 2 e 3: Entrada, desnível do térreo da torre em relação à rua, alameda de acesso ao comércio.

Fotos do autor – março de 2009



REGIO 4 REGIO 5

REGIO 4 e 5: Fachada e entrada alameda de acesso.

Fotos do autor – março de 2009



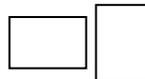
RAVANA 1

RAVANA 1: Fachada e estacionamento.

Fotos do autor – março de 2009



RAVANA 2



RAVANA 3

RAVANA 2 e 3: Detalhe fachada.

Fotos do autor – março de 2009



RAVANA 4



RAVANA 4: Fachada.

Fotos do autor – março de 2009



ISCHIA 1

ISCHIA

Endereço:	Rua Arthur Prado, 538
Área do terreno:	Aprox. 850m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 430m ²
Área construída:	Aprox. 4.500
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,50
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 5,29
Nº de torres	1
Nº de andares:	12
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	2 dormitórios
Total de unidades:	48





ISCHIA 2 ISCHIA 3

ISCHIA 4 ISCHIA 5

Ischia 2 – detalhe da fachada - persianas de correr e pastilhas

Ischia 3 e 4 – térreo da torre elevado do nível da rua - privacidade

Ischia 5 – detalhes do muro

Fotos do autor – março de 2009



ISCHIA 6 ISCHIA 7



ISCHIA 6 e 7 – detalhe da fachada
Fotos do autor – março de 2009

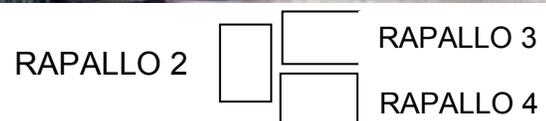


RAPALLO 1

RAPALLO

Endereço:	Alameda Fernão Cardim, 31
Área do terreno:	Aprox. 1.050 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 450 m ²
Área construída:	Aprox. 4.800 m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,40
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 4,4
Nº de torres	1
Nº de andares:	12
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	2 dormitórios
Total de unidades:	48





RAPALLO 2 e 3: Fachada e detalhe – persiana de correr por fora em madeira.

RAPALLO 4: Térreo.

Fotos do autor – março de 2009



ACQUASANTA 1

ACQUASANTA

(H10)

Endereço:	Rua Albuquerque Lins, 801
Área do terreno:	Aprox. 1.100 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 435 m ²
Área construída:	Aprox. 5.220 m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,39
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 4,75
Nº de torres	1
Nº de andares:	12
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	2 dormitórios
Total de unidades:	48

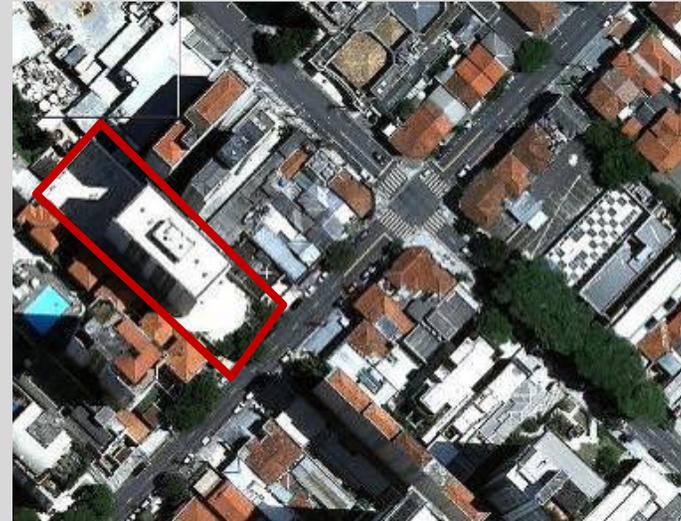




LA SPEZZIA 1

LA SPEZZIA

Endereço:	Rua Mello Alves, 530
Área do terreno:	Aprox. 1.380 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 420 m ²
Área construída:	Aprox. 5.880
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,3
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 4,26
Nº de torres	1
Nº de andares:	14
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	2 dormitórios
Total de unidades:	56





LA SPEZZIA 2



LA SPEZZIA 4

LA SPEZZIA 3

TERNI 2, 3 e 4: Detalhe fachada e entrada e térreo.

Fotos do autor – março de 2009



PERUGIA 1

PERUGIA - 1971

(H16)

Endereço:	Alameda Franca, 74
Área do terreno:	Aprox. 1.030 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 425 m ²
Área construída:	Aprox. 4.440 m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,41
Coef. de	
Aproveitamento:	Aprox. 4,3
Nº de torres	1
Nº de andares:	12
Nº de unidades x andar	4
Tipologias:	2 dormitórios
Total de unidades:	48





PERUGIA 2 PERUGIA 3

PERUGIA 2: Térreo e fachada.

PERUGIA 3: Fachada – detalhe janelas dos banheiros.



PERUGIA 4 PERUGIA 5

PERUGIA 4: Detalhe fachada.

PERUGIA 5: Térreo.

Fotos do autor – março de 2009



CORTINA D'AMPEZZO 1

CORTINA D'AMPEZZO
2

CORTINA D'AMPEZZO 1 e 2: Fachada e entrada.

Fotos do autor – março de 2009

CORTINA D'AMPEZZO -1970

(H13)

Endereço:	Rua Alcino Braga, 207
Área do terreno:	Aprox. 1.015 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 445 m ²
Área construída:	-
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,40
Coef. de Aproveitamento:	-
Nº de torres	1
Nº de andares:	-
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	2 dormitórios
Total de unidades:	-





SAN MICHELE 1

SAN MICHELE

Endereço:	Rua Sabará, 453
Área do terreno:	Aprox. 950 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 430 m ²
Área construída:	Aprox. 4.440 m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,45
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 4,6
Nº de torres	1
Nº de andares:	12
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	2 dormitórios
Total de unidades:	48





SAN MICHELE 2



SAN MICHELE
3

SAN MICHELE 2: Térreo.

SAN MICHELE 3: Fachada.

Fotos do autor – março de 2009



PESCARA 1

PESCARA - 1971

(H15)

Endereço:	Rua Batatais, 324
Área do terreno:	Aprox. 1.510 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 440 m ²
Área construída:	Aprox. 5.280 m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,29
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 3,5
Nº de torres	1
Nº de andares:	12
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	2 dormitórios
Total de unidades:	48





PESCARA 2 PESCARA 3

PESCARA 2: Térreo.

PESCARA 3: Detalhe fachada.

Fotos do autor – março de 2009



SANTA MARGUERITA 1

SANTA MARGHERITA

Endereço:	Alameda Franca, 144
Área do terreno:	Aprox. 970 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 420 m ²
Área construída:	Aprox. 5.180 m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,45
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 5,3
Nº de torres	1
Nº de andares:	14
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	2 dormitórios
Total de unidades:	56





TAORMINA 1

TAORMINA – 1971

(H17)

Endereço:	Rua Maria Figueiredo, 260
Área do terreno:	Aprox. 1.570 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 605 m ²
Área construída:	Aprox. 7.000m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,40
Coef. de	
Aproveitamento:	Aprox. 4,5
Nº de torres	1
Nº de andares:	14
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	56





TAORMINA 2  TAORMINA 3

TAORMINA 2 : Detalhes da fachada – janela dos banheiros, persiana de correr e pastilhas.

TAORMINA 3: Fachada.

Estes do autor março de 2000



TAORMINA 4 TAORMINA 5

TAORMINA 4 : Fachada.

TAORMINA 5: Entrada.

Fotos do autor – março de 2009



VERONA 1

VERONA - 1971

(H18)

Endereço:	Rua Teixeira Da Silva, 333
Área do terreno:	Aprox. 975 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 435 m ²
Área construída:	Aprox. 4.500 m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,40
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 4,6
Nº de torres	1
Nº de andares:	12
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	2 dormitórios
Total de unidades:	48





VERONA 2: Fachada.

VERONA 3: Térreo e entrada.

Fotos do autor – março de 2009



VERONA 2



VERONA 3



SAN MARCELLO 1

SAN MARCELLO - 1971

(H19)

Endereço:	Rua Dr Brasílio Machado, 10
Área do terreno:	Aprox. 1.360 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 425 m ²
Área construída:	Aprox. 5.950 m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,31
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 4,37
Nº de torres	1
Nº de andares:	14
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	2 dormitórios
Total de unidades:	56





LUGANO 1

LUGANO – 1971

(H20)

Endereço:	Rua Caconde, 74
Área do terreno:	Aprox. 1.090 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 420 m ²
Área construída:	Aprox. 5.040
Taxa de Ocupação:	Aprox. 4,6
Coef. de	
Aproveitamento:	Aprox. 0,38
Nº de torres	1
Nº de andares:	12
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	2 dormitórios
Total de unidades:	48

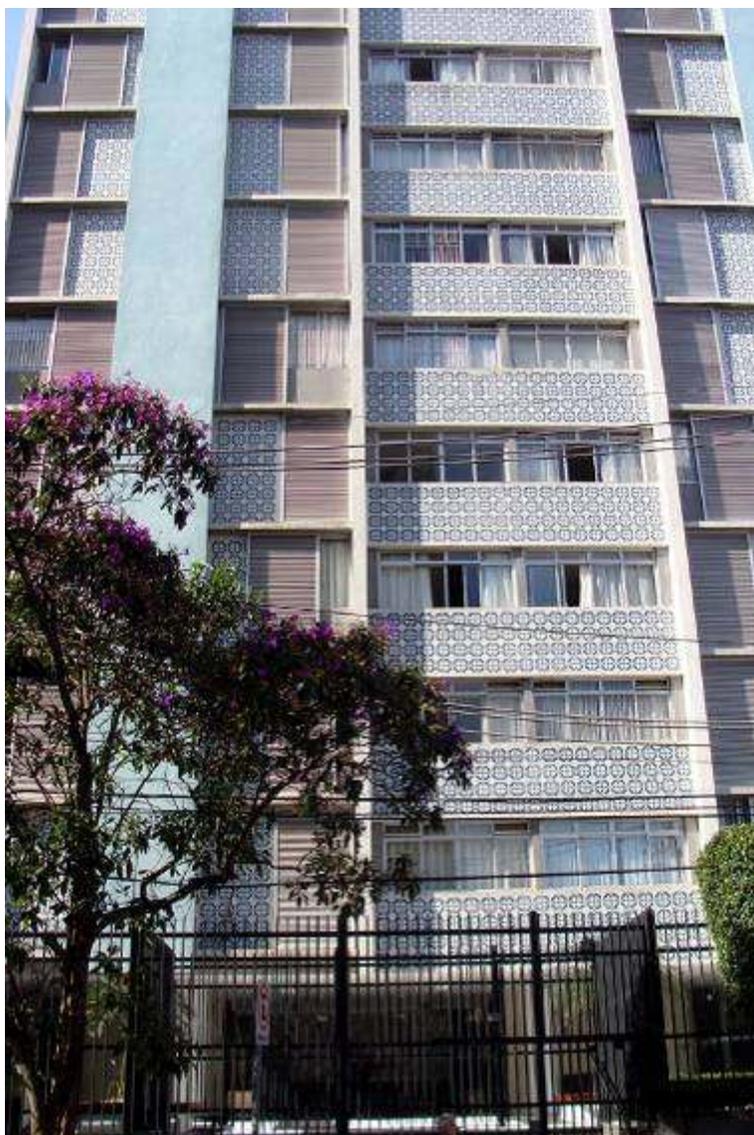




LUGANO 2

LUGANO 2: Térreo e entrada.

Fotos do autor – março de 2009

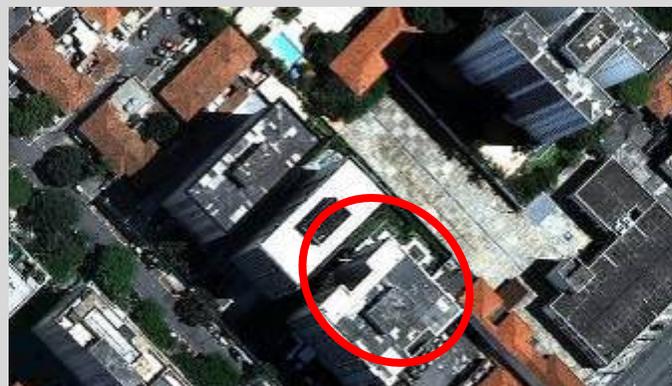


LORETO 1

LORETO - 1971

(H21)

Endereço:	Rua Caconde, 50
Área do terreno:	Aprox. 1.370 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 610 m ²
Área construída:	-
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,44
Coef. de Aproveitamento:	-
Nº de torres	1
Nº de andares:	-
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	2 dormitórios
Total de unidades:	-





LORETO 2



LORETO 3

LORETO: Fachada, detalhes das janelas dos banheiros e persiana de correr.

Fotos do autor – março de 2009



LORETO 4



LORETO 5

LORETO 4 e 5: Detalhe jardim, térreo e entrada.

Fotos do autor – março de 2009



CASTELLAMARE 1

CASTELLAMARE - 1971

(H22)

Endereço:	Rua São Carlos do Pinhal, 60
Área do terreno:	-
Projeção no térreo:	-
Área construída:	-
Taxa de Ocupação:	-
Coef. de Aproveitamento:	-
Nº de torres	1
Nº de andares:	14
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	56





CASTELLAMARE
2

5—162

CASTELLAMARE 2: térreo levemente elevado em relação ao nível da rua.

Fotos do autor – março de 2009



SANTA CATERINE 1

SANTA CATERINE - 1971

(H23)

Endereço:	Rua Pamplona, 419
Área do terreno:	Aprox. 1.100 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 430 m ²
Área construída:	Aprox. 4.500m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,40
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 4
Nº de torres	1
Nº de andares:	12
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	2 dormitórios
Total de unidades:	48





SANTA CATERINE 2  SANTA CATERINE 3

SANTA CATERINE 2 : Fachada

SANTA CATERINE 3: detalhes da fachada – janela dos banheiros, persiana de correr e pastilhas.

Fotos do autor – março de 2009



SANTA CATERINE SANTA CATERINE 5
4

SANTA CATERINE 4 : Detalhes da fachada – janela dos banheiros, persiana de correr e pastilhas.

SANTA CATRINE 5: Entrada.

Fotos do autor – março de 2009

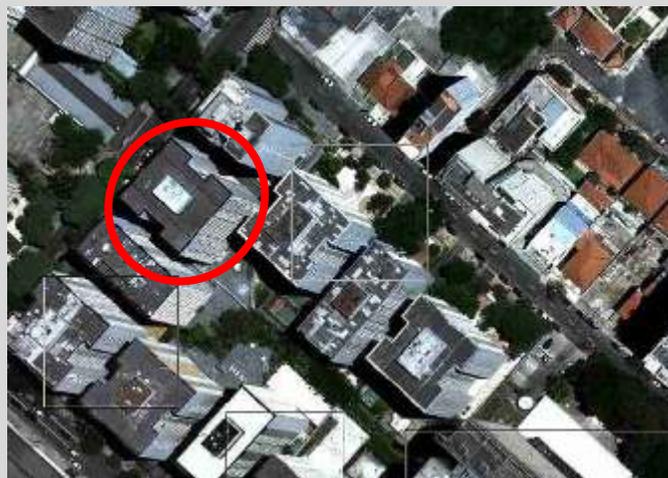


SANTA MARINELLA 1

SANTA MARINELLA - 1971

(H24)

Endereço:	Rua Pamplona, 391
Área do terreno:	Aprox. 1.200 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 615 m ²
Área construída:	Aprox. 6.180m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,50
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 5
Nº de torres	1
Nº de andares:	12
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	48





SANTA MARINELLA 2 SANTA MARINELLA 3

SANTA MARINELLA 2 : entrada e térreo.

SANTA MARINELLA 3: detalhes da fachada

Fotos do autor – março de 2009



PAOLA 1

PAOLA

Endereço:	Rua Ribeirão Preto, 487
Área do terreno:	Aprox. 1.600 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 625 m ²
Área construída:	Aprox. 6.939 m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,40
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 4,3
Nº de torres	1
Nº de andares:	14
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	56





PAOLA 1 E 3: entrada do edifício.

PAOLA 2: detalhe da fachada.

Fotos do autor – março de 2009

PAOLA 1 PAOLA 2

PAOLA 3



LIVORNO 1

LIVORNO

Endereço:	Rua Ribeirão Preto, 551
Área do terreno:	Aprox. 1.750 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 600 m ²
Área construída:	Aprox.
Taxa de Ocupação:	-
Coef.de Aproveitamento:	-
Nº de torres	1
Nº de andares:	-
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	-





LIVORNO
2



LIVORNO 3

LIVORNO 2: Entrada

LIVORNO 3: Térreo e entrada

Fotos do autor – março de 2009



LIVORNO
4



LIVORNO 5

LIVORNO 4 e 5: Detalhe fachada – esquadrias dos
banheiros

Fotos do autor – março de 2009





VENCELLI 1

VENCELLI

Endereço:	Rua Ribeirão Preto, 515
Área do terreno:	Aprox. 1.280 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 480 m ²
Área construída:	Aprox. 5.460 m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,37
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 4,25
Nº de torres	1
Nº de andares:	13
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	2 dormitórios
Total de unidades:	52





VENCELLI 2

VENCELLI 4

VENCELLI 3

VENCELLI 5

VENCELLI 2 e 3: Detalhe fachada – esquadrias dos banheiros

VENCELLI 4: Térreo e entrada

VENCELLI 5: Detalhe da esquadria quartos

Fotos do autor – março de 2009



SIENA 1

SIENA -1971 a 1972

(H28)

Endereço:	Rua São Carlos do Pinh
Área do terreno:	Aprox. 1.350m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 650m ²
Área construída:	Aprox. 7.700m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,48
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 5,7
Nº de torres	1
Nº de andares:	14
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	56





SIENA 2

VIENA 2:Térreo levemente elevado em relação ao nível da rua.

Fotos do autor – março de 2009



FIRENZE 1

FIRENZE – 1971 a 1972

(H29)

Endereço:	Rua São Carlos do Pinhal, 5
Área do terreno:	Aprox. 1.170 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 430 m ²
Área construída:	Aprox. 4.440 m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,36
Coef. Aproveitamento:	Aprox. 3,8
Nº de torres	1
Nº de andares:	12
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	2 dormitórios
Total de unidades:	48

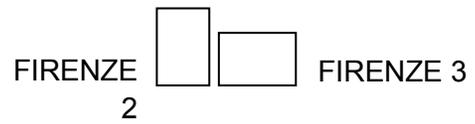




FIRENZE 2: Fachada

RIRENZE 3: Térreo levemente elevado da rua.

Fotos do autor – março de 2009





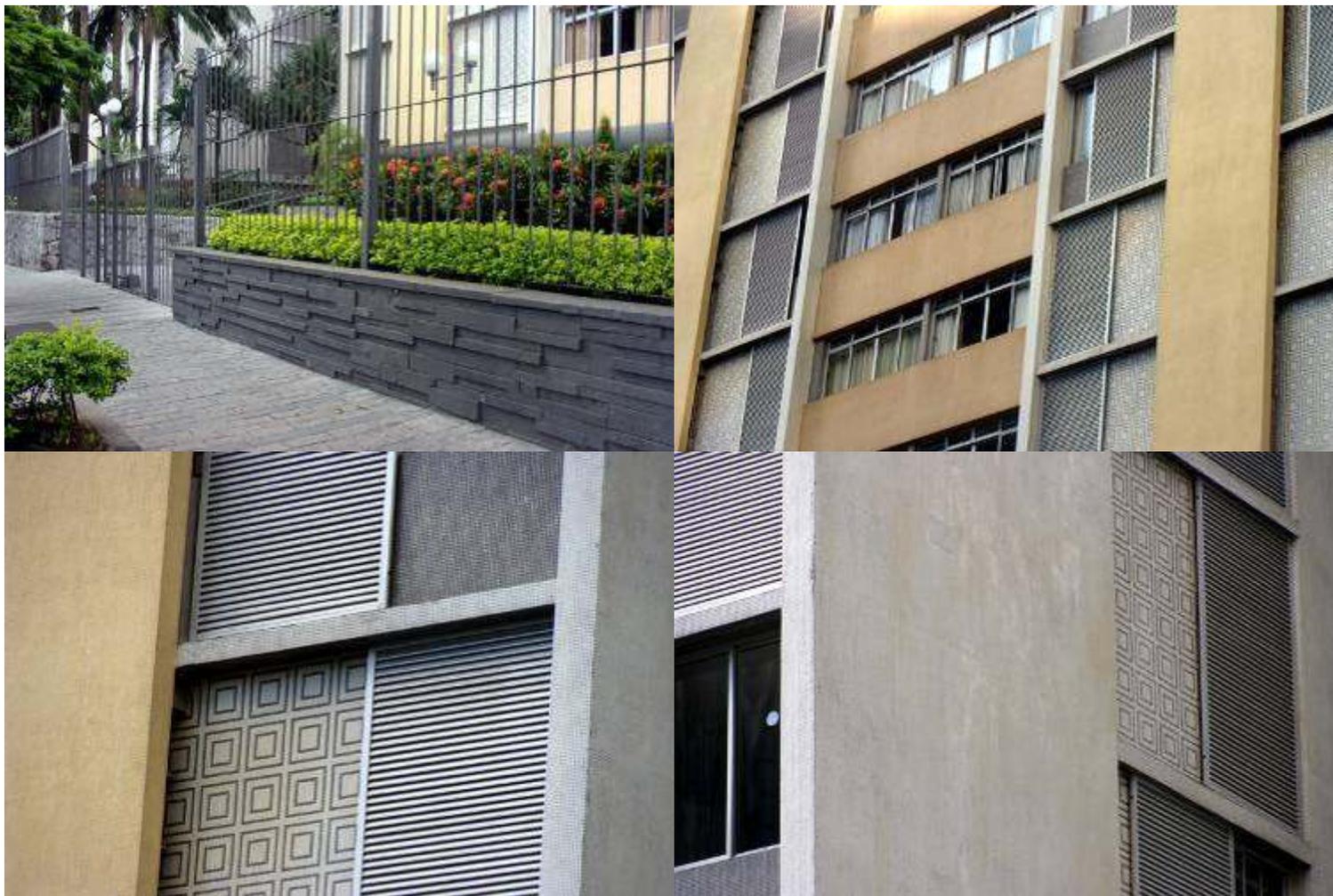
MESSINA 1

MESSINA – 1971 a 1972

(H30)

Endereço:	Rua São Carlos do Pinhal, 5
Área do terreno:	Aprox. 1.570 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 625m ²
Área construída:	Aprox. 7.140m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,40
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 4,5
Nº de torres	1
Nº de andares:	14
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	56





MESSINA 1

MESSINA 3

MESSINA 2

MESSINA 4

MESSINA 2: Detalhe fechamento jardim.

MESSINA 3, 4 e 5: Fachada: utilização de pastilhas, persianas de correr para fora e esquadria dos banheiros resguardada.

Fotos do autor – março de 2009



MODENA 1

MODENA - 1971

(H31)

Endereço:	Rua Teixeira Da Silva, 393
Área do terreno:	Aprox. 1.035 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 420 m ²
Área construída:	-
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,40
Coef. de Aproveitamento:	-
Nº de torres	1
Nº de andares:	-
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	2 dormitórios
Total de unidades:	-





MODENA 2 MODENA 3
 MODENA 4 MODENA 5

MODENA 2, 3, 4 e 5: Fachada e detalhes: persiana de madeira, pastilha e janelas dos banheiros.

Fotos do autor – março de 2009



MODENA 6 MODENA 7

MODENA 6: Térreo.

MODENA 7: Fachada.

Fotos do autor – março de 2009

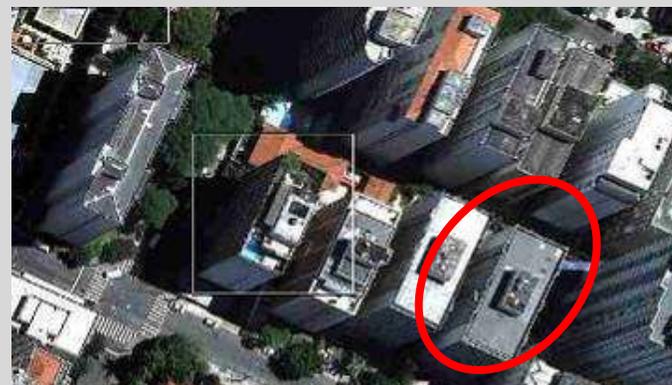


SALERMO 1

SALERMO – 1971

(H32)

Endereço:	Rua Piauí, 456
Área do terreno:	-
Projeção no terreno:	-
Área construída:	-
Taxa de Ocupação:	-
Coef. de Aproveitamento:	-
Nº de torres	1
Nº de andares:	12
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	2 dormitórios
Total de unidades:	48





SORRENTO 1

SORRENTO – 1971

(H33)

Endereço:	Rua Piauí, 490
Área do terreno:	-
Projeção no térreo:	-
Área construída:	-
Taxa de Ocupação:	-
Coef. de Aproveitamento:	-
Nº de torres	1
Nº de andares:	12
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	2 dormitórios
Total de unidades:	48





SORRENTO 2 SORRENT
O 3

SORRENTO 2 e 3: Térreo e entrada.

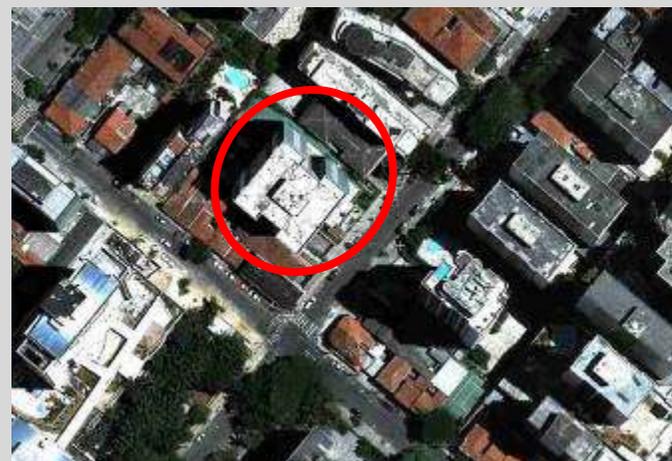
Fotos do autor – março de 2009



MANTOVA 1

MANTOVA

Endereço:	Rua Teixeira Da Silva, 416
Área do terreno:	Aprox. 1.570 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 620 m ²
Área construída:	Aprox. 6.240m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,40
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 4
Nº de torres:	1
Nº de andares:	12
nº de unidades x andar:	4
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	48





□ MANTOVA 2

MANTOVA 2: Térreo e entrada.

Fotos do autor – março de 2009



AMALFI 1

AMALFI – 1971 a 1972

(H37)

Endereço:	Alameda Tietê, 353
Área do terreno:	-
Projeção no térreo:	-
Área construída:	-
Taxa de Ocupação:	-
Coef. de Aproveitamento:	-
Nº de torres	1
Nº de andares:	-
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	2 dormitórios
Total de unidades:	-



AMALFI 2

AMALFI 2: Térreo e entrada.

Fotos do autor – março de 2009



BRESCIA 1

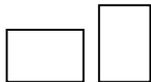
BRESCIA - 1971

(H38)

Endereço:	Rua Afonso de Freitas, 550
Área do terreno:	Aprox. 1.760 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 600 m ²
Área construída:	-
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,35
Coef. de Aproveitamento:	-
Nº de torres	1
Nº de andares:	-
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	-



BRESCIA 2



BRESCIA 3

BRESCIA 2: Térreo e entrada.

BRESCIA 3: Fachada

Fotos do autor – março de 2009





CATANIA 1

CATANIA – 1971 a 1972

(H39)

Endereço:	Rua Mario Amaral, 49
Área do terreno:	Aprox. 1.000 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 450 m ²
Área construída:	Aprox. 4.680m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,20
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 4,7
Nº de torres	1
Nº de andares:	12
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	2 dormitórios
Total de unidades:	48





CATANIA 2

CATANIA 3

CATANIA 2 e 3: Térreo e entrada.
Fotos do autor – março de 2009



FERRARA 1

FERRARA - 1972

(H40)

Endereço:	Rua Albuquerque Lins, 1184
Área do terreno:	Aprox. 1.365 m ²
Projeção no terreno:	Aprox. 610 m ²
Área construída:	Aprox. 8540 m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,47
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 6,25
Nº de torres	1
Nº de andares:	14
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	56



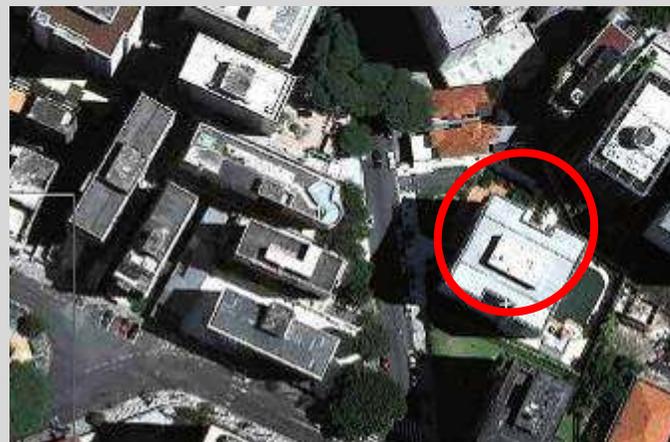


PORTOFINO 1

PORTOFINO - 1972

(H41)

Endereço:	Rua Bahia, 107
Área do terreno:	Aprox. 1.775 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 640 m ²
Área construída:	Aprox. 8.400 m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,36
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 4,7
Nº de torres	1
Nº de andares:	14
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	56





PORTOFINO 2



PORTOFINO 3

PORTOFINO 2 e 3: Detalhe fachada e entrada.

Fotos do autor – março de 2009



VENEZIA 1

VENEZIA

Endereço:	Rua Japão, 63
Área do terreno:	Aprox. 1.765m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 625 m ²
Área construída:	Aprox. 6.300 m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,35
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 3,5
Nº de torres	1
Nº de andares:	12
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	48





- VENEZIA 2
- VENEZIA 3

VENEZIA 2 e 3: Entrada e detalhes da fachada





VINCENZA 1

VINCENZA

Endereço:	Rua Cristiano Viana, 279
Área do terreno:	Aprox. 1.420 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 535 m ²
Área construída:	Aprox. 7.490
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,37
Coef. de Aproveitamento:	Aprox.5,3
Nº de torres	1
Nº de andares:	14
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	56





VINCENZA 2 VINCENZA
3
VINCENZA 4

VINCENZA 2 – entrada e térreo.
VINCENZA 3 e 4 – ornamentos varanda e janela do banheiro.
Fotos do autor – março de 2009



PADOVA 1

PADOVA

Endereço:	Rua Japão, 90
Área do terreno:	Aprox. 1.250m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 625 m ²
Área construída:	Aprox. 5.880 m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,5
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 4,7
Nº de torres	1
Nº de andares:	12
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	48





PADOVA 2



PADOVA 3

PADOVA 2 e 3 – Detalhe da fachada e entrada.

Fotos do autor – março de 2009



ALESSANDRIA 1

ALESSANDRIA

Endereço:	Rua da Consolação, 2920
Área do terreno:	-
Projeção no térreo:	-
Área construída:	-
Taxa de Ocupação:	-
Coefficiente de Aproveitamento:	-
Nº de torres	1
Nº de andares:	14
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	56





ALESSANDRA 2

ALESSANDRA 2: Térreo e entrada.

Fotos do autor – março de 2009



FORLI 1

FORLI

Endereço:	Rua Maria Figueiredo, 407
Área do terreno:	Aprox. 1.220 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 600 m ²
Área construída:	Aprox. 6.580m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,50
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 5,4
Nº de torres	1
Nº de andares:	14
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	56





FORLI 2 FORLI 3

FORLI 2 : Detalhe fachada – infiltração banheiros.

FORLI 3: Térreo e entrada.





FORLI 4



FORLI 5

FORLI 4 e 5: Detalhe fachada – infiltração banheiros.

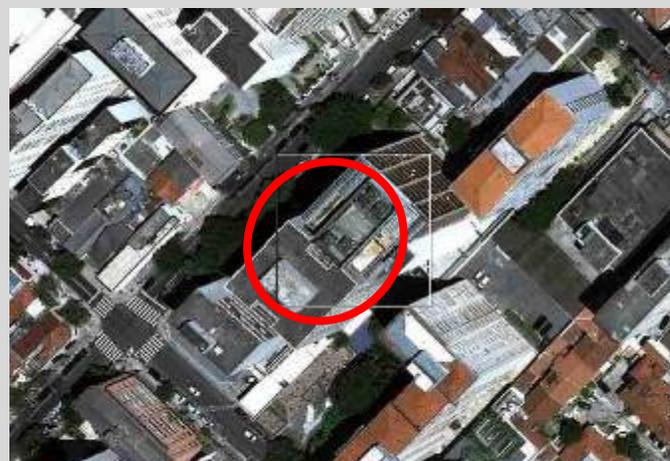
Fotos do autor – março de 2009



LOCARNO 1

LOCARNO

Endereço:	Rua Padre João Manoel, 95
Área do terreno:	-
Projeção no terreno:	-
Área construída:	-
Taxa de Ocupação:	-
Coef. de Aproveitamento:	-
Nº de torres	1
Nº de andares:	4
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	-





LOCARNO 2 LOCARNO 3
LOCARNO 4

LOCARNO 2 e 4: Entrada e térreo.

LOCARNO 3: Fachada.

Fotos do autor – março de 2009



PORTE DEI MARE 1

PORTE DEI MARE - 1972

(H48)

Endereço:	Rua Itacema, 381
Área do terreno:	Aprox. 1.325m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 635 m ²
Área construída:	Aprox. 5.940 m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,5
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 4,5
Nº de torres	1
Nº de andares:	12
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	48





PORTE DEI
MARE 2

PORTE DEI
MARE 3

PORTE DEI MARE 2, 3: Detalhes de fachada,
Fotos do autor – março de 2009



PORTE DEI
MARE 4
PORTE DEI
MARE 6



PORTE DEI MARE
5
PORTE DEI MARE
7

PORTE DEI MARE 4,5,6 e 7: Detalhes de térreo e entrada.



PIETRASANTA - 1972

(H49)

Endereço:	R Antônio Felício, 141
Área do terreno:	-
Projeção no térreo:	-
Área construída:	-
Taxa de Ocupação:	-
Coef. de Aproveitamento:	-
Nº de torres	1
Nº de andares:	12
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	48





CITA DI CASTELO 1

CITA DI CASTELO - 1972

(H50)

Endereço:	R Monte Alegre, 501
Área do terreno:	-
Projeção no terreno:	-
Área construída:	-
Taxa de Ocupação:	-
Coef. de Aproveitamento:	-
Nº de torres	1
Nº de andares:	12
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	48





CITA DI CASTELO 1



CITA DI
CASTELO 2

CITA DI CASTELO 3



CITA DI CASTELO
4

CITA DI CASTELO 2, 3, 4 e 5: Detalhes de entrada e
térreo.

Fotos do autor – março de 2009



AJACCIO 1

AJACCIO – 1973

(H51)

Endereço:	Rua Afonso de Freitas, 523
Área do terreno:	Aprox. 1.600 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 590 m ²
Área construída:	-
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,35
Coef. de Aproveitamento:	-
Nº de torres	1
Nº de andares:	-
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	-





AJACCIO 2

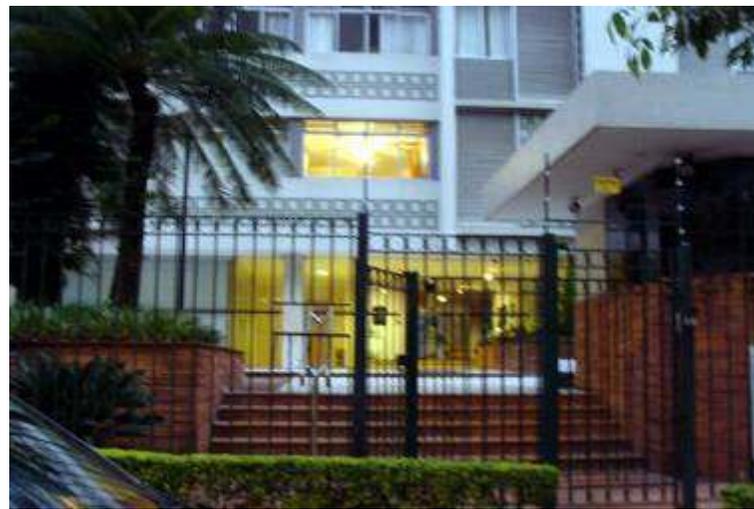


AJACCIO 3

AJACCIO 2: Fachada

AJACCIO 3: Térreo e entrada.

Fotos do autor – março de 2009





MARSALA 1

MARSALA - 1975

(H52)

Endereço:	Rua Dr. Sampaio Viana, 3
Área do terreno:	Aprox. 2.660 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 550 m ²
Área construída:	Aprox. 10.290 m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,20
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 3,8
Nº de torres	1
Nº de andares:	21
nº de unidades x andar	2
Tipologias:	4 dormitórios
Total de unidades:	42





MARSALA 2



MARSALA 3

MARSALA 2 e 3: Fachada e entrada.

Fotos do autor – março de 2009



ORVIETO 1

ORVIETO - 1973

(H53)

Endereço:	Rua Lisboa, 225
Área do terreno:	-
Projeção no térreo:	-
Área construída:	-
Taxa de Ocupação:	-
Coef. de Aproveitamento:	-
Nº de torres	1
Nº de andares:	14
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	56





ORVIETO 2



ORVIETO 3

ORVIETO 2 e 3: Detalhe fachada e entrada.

Fotos do autor – março de 2009



MONZA 1

MONZA - 1972

(H45)

Endereço:	Rua da Consolação, 2796
Área do terreno:	-
Projeção no térreo:	-
Área construída:	-
Taxa de Ocupação:	-
Coefficiente de Aproveitamento:	-
Nº de torres	1
Nº de andares:	14
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	56





MONZA 2



MONZA 3

MONZA 2 e 3: Detalhe fachada e entrada.

Fotos do autor – março de 2009



ORBATELLO 1

ORBATELLO – 1973 a 1974

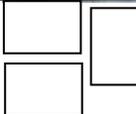
(H55)

Endereço:	Rua Saint Hilaire, 140
Área do terreno:	-
Projeção no térreo:	-
Área construída:	-
Taxa de Ocupação:	-
Coef. de Aproveitamento:	-
Nº de torres	1
Nº de andares:	14
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	48





ORBATELLO 2



ORBATELLO 4

ORBATELLO 3

ORBATELLO 2, 3 e 4: Detalhe ático – diferenciação das coberturas, entrada e fachada.

Fotos do autor – março de 2009



TERNI 1

TERNI – 1973

Endereço:	Alameda Lorena, 75
Área do terreno:	Aprox. 2.395 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 610 m ²
Área construída:	Aprox. 10.160 m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,25
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 4,2
Nº de torres	1
Nº de andares:	16
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	64





TERNI 2 TERNI 4
TERNI 3

TERNI 2, 3 e 4: Detalhe fachada e entrada.

Fotos do autor – março de 2009

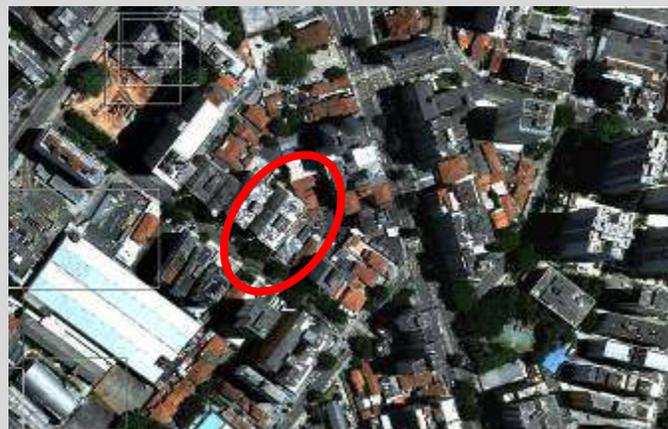


CITAVECHIA 1

CITAVECHIA - 1973

(H57)

Endereço:	Rua Fausto Ferraz, 100
Área do terreno:	Aprox. 1.500m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 500m ²
Área construída:	Aprox. 5.340m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,38
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 3,56
Nº de torres	1
Nº de andares:	12
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	48





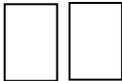
CIVITAVECHIA 2: Detalhe das varandas tipo “balcão”

Inserção do estilo clássico.

CIVITAVECHIA 3: Térreo elevado em relação ao nível da rua.

Fotos do autor – março de 2009

CIVITAVECHIA 2



CIVITAVECHIA 3



LAGONEGRO 1

LAGONEGRO – 1972 a 1974

(H58)

Endereço:	Rua Rafael de Barros, 400
Área do terreno:	Aprox. 1.595 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 525 m ²
Área construída:	-
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,35
Coef. de Aproveitamento:	-
Nº de torres	1
Nº de andares:	-
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	2 dormitórios
Total de unidades:	-



LAGONEGRO 6 LAGONEGR
O 7

LAGONEGRO 6: Térreo.

LAGONEGRO 7: Fachada.

Fotos do autor – março de 2009

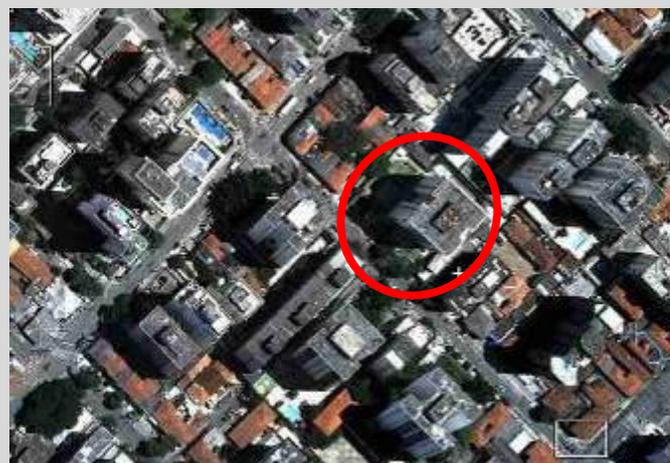




L'ÁQUILA 1

L'ÁQUILA - 1973

Endereço:	Rua Guarará, 150
Área do terreno:	Aprox. 2.035 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 690 m ²
Área construída:	Aprox. 9.660 m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox.,36
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 4,7
Nº de torres	1
Nº de andares:	14
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	56





L'ÁQUILA 2



L'ÁQUILA
3

L'ÁQUILA 2 e 3: Fachada lateral e detalhes aplicações de molduras nas janelas dos dormitórios e dos banheiros.

Fotos do autor – março de 2009



L'ÁQUILA 4

L'ÁQUILA 5

L'ÁQUILA 4: Detalhe do ático.

L'ÁQUILA 5: Entrada.

Fotos do autor – março de 2009

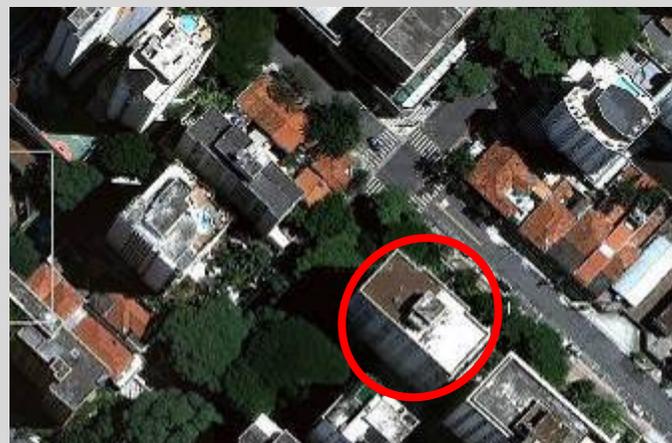


LIDO DI VENEZIA 1

LIDO DI VENEZIA - 1975

(H70)

Endereço:	Alameda Itu, 433
Área do terreno:	-
Projeção no térreo:	-
Área construída:	-
Taxa de Ocupação:	-
Coeficiente de Aproveitamento:	-
Nº de torres	1
Nº de andares:	4
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	4 dormitórios
Total de unidades:	-





LIDO DI VENEZIA
2



LIDO DI VENEZIA
3

LIDO DI VENEZIA 2 e 3: Detalhe fachada e entrada.

Fotos do autor – março de 2009



PALMA DI MONTECHIARO - 1974

Endereço:	Rua Rio de Janeiro, 33
Área do terreno:	-
Projeção no térreo:	-
Área construída:	-
Taxa de Ocupação:	-
Coef. de	
Aproveitamento:	-
Nº de torres	1
Nº de andares:	20
nº de unidades x andar	1
Tipologias:	4 dormitórios
Total de unidades:	20





PALMA DI MONTECHIARO 2

PALMA DI MONTECHIARO 2: Térreo e entrada.

Fotos do autor – março de 2009



AJASSIO 1

AJASSIO – 1975

(H72)

Endereço:	Rua Paraguaçu, 244
Área do terreno:	Aprox. 2.000m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 550 m ²
Área construída:	Aprox. 10.500 m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,3
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 5,25
Nº de torres	1
Nº de andares:	21
nº de unidades x andar	2
Tipologias:	4 dormitórios
Total de unidades:	42





AJASSIO 2



AJASSIO 3

AJASSIO 2 e 3: Detalhe fachada.

Fotos do autor – março de 2009



AJASSIO 4 AJASSIO 5

AJASSIO – Detalhe da fachada e entrada.

Fotos do autor – março de 2009



CITTADELLA E TREVIGLIA

CITTADELLA e TREVIGLIA - 1977

Endereço:	Rua Jacques Felix, 408
Área do terreno:	Aprox. 6.290m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 1.200 m ²
Área construída:	Aprox. 40.400 m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,2
Coef. de Aproveitamento:	Aprox. 6
Nº de torres	2
Nº de andares:	20 cada
nº de unidades x andar	4 cada
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	80





CITTADELLA e CITTADELLA e
 TREVIGLIA 2 TREVIGLIA 3
 CITTADELLA e CITTADELLA e
 TREVIGLIA 3 TREVIGLIA 4

CITTADELLA e TREVIGLIA 2 – Entrada
 Citadella.
 CITTADELLA e TREVIGLIA 3 – Entrada
 Trevilaglia



CARAVAGGIO 1

CARAVAGGIO

Endereço:	Rua Alcindo Braga, 67
Área do terreno:	Aprox. 2.080 m ²
Projeção no térreo:	Aprox. 580 m ²
Área construída:	-
Taxa de Ocupação:	Aprox. 0,30
Coef. de Aproveitamento:	-
Nº de torres	1
Nº de andares:	-
nº de unidades x andar	4
Tipologias:	3 dormitórios
Total de unidades:	-





CARAVAGGIO 2

CARAVAGGIO 2: Térreo e entrada.

Fotos do autor – março de 2009



ITAPARICA 1

ITAPARICA

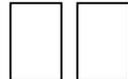
(H16)

Endereço:	Rua Tiagem, 251
Área do terreno:	Aprox. m ²
Projeção no térreo:	Aprox. m ²
Área construída:	Aprox. m ²
Taxa de Ocupação:	Aprox.
Coef. de Aproveitamento:	Aprox.
Nº de torres	8
Nº de andares:	10 cada
nº de unidades x andar	4 cada
Tipologias:	2 dormitórios
Total de unidades:	320





ITAPARICA 2



ITAPARICA 3

ITAPARICA 2 e 3: Detalhes de fachada – bloco de concreto pré-fabricado - e entrada e térreo.

Fotos do autor – março de 2009



ITAPARICA 4



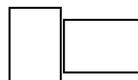
ITAPARICA 5

ITAPARICA 4 e 5: Detalhes do térreo e playground.

Fotos do autor – março de 2009



ITAPARICA 6



ITAPARICA 7

ITAPARICA 6 e 7: Térreo – vagas descobertas.

Fotos do autor – março de 2009



ITAPARICA 8



ITAPARICA 9



ITAPARICA 8 e 9: Detalhes de fachada, entrada e térreo.

Fotos do autor – março de 2009



ITAPARICA 10



ITAPARICA 11

ITAPARICA 10 e 11: Rua Marselha e entrada de um dos edifícios.

Fotos do autor – março de 2009



ITAPARICA 12



ITAPARICA 13

ITAPARICA 12 e 13: Entrada e térreo de um dos edifícios.

Fotos do autor – março de 2009



ITAPARICA 14

ITAPARICA 15

ITAPARICA 14, 15, 16 e 17: Entrada, térreo e detalhes da fachada.

ITAPARICA 16

ITAPARICA 17

Fotos do autor – março de 2009

6 Bibliografia

Referências bibliográficas:

ACIOLY Jr,C.;DAVIDSON,F. - Densidade Urbana e Gestão Urbana. Mauad Editora, Rio de Janeiro, 1998. 58 pp.

AZEVEDO, Sergio de; ANDRADE, Aureliano Gama de. HABITAÇÃO E PODER. Ed. Zahar. Rio de Janeiro. 1981.

BNH. Simpósio sobre barateamento da construção. 1976.

BOLAFFI, Gabriel. "Habitação e Urbanismo: O problema e o falso problema." *Simpósio de Habitação da XVII Reunião Anual da Sociedade Brasileira para o Progresso da Ciência*. 1976. 34.

BOLAFFI, Gabriel. Aspectos sócio- econômicos do Plano nacional da Habitação. Dissertação mestrado, FAUUSP. São Paulo. 197_.

BONDUKI, Nabil. Origens da Habitação Social no Brasil.1998. ed. Fapesp.

CAMPOS GOVÊA, V.B.;PINHEIRO DE MELO, B. - Relacionando a ocupação urbana com o sistema viário para o Desenvolvimento sustentável – Dissertação - Instituto Militar de Engenharia Mestrado em Engenharia de Transportes - Rio de Janeiro.

FONSECA, Antônio Cláudio Pinto da. A produção imobiliária e a construção da cidade. Tese de Doutorado. FAUUSP. São Paulo. 2004.

IANNI, Octavio. Estado e Planejamento no Brasil.1971. Ed. Civilização Brasileira

IBGE - Censos 1940/1950/1960/1970/1980.

JACOBS,Jane. Morte e vida das grandes cidades.Ed. Martins Fontes.2000.

MARICATO, Erminia. Industria da Construção e Política Habitacional.Tese de Doutorado. FAUUSP. São Paulo. 1984.

MARICATO, Herminia. Habitação e cidade. 1997. Atual editora.

MARTINE,G - A Redistribuição Espacial da População Brasileira Durante a Década de 80 - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA . São Paulo, 1994.

MOTTA, Carlos (Organizador). Viagem Incompleta.A experiência brasileira (1500-2000): a grande transação. 2000.Ed. Senac. São Paulo.

PEREIRA-LEITE, Luiz Ricardo. Estudo Das Estratégias Das Empresas Incorporadoras Do Município De São Paulo No Segmento Residencial No Período De 1960 – 1980. Dissertação de Mestrado. FAUUSP. São Paulo. 2005.

ROLNIK, Raquel; KOWARIK,Lucio e SOMEKH, Nadia. São Paulo Crise e Mudança. 1990. Ed. Brasiliense.

ROMERO, José Luis. America Latina: as cidades e as idéias. UFRJ editora.

ROSSETO, Rossela. A Produção imobiliária e tipologias residenciais modernas, 1945-1964. Tese de Soutoramento. São Paulo. FAUUSP. 2002.

SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de . Metropolização, um estudo de habitação popular paulistana.1973. Tese de Doutorado. Fauusp.

SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de and PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. Habitação em São Paulo. Estud. av., May/Aug. 2003, vol.17, no.48, p.167-183. ISSN 0103-4014.

SILVA, Edna Lúcia da; MENEZES, Esfera M. Metodologia da Pesquisa e Elaboração de Dissertação .2001.UFSC Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis. Disponível em:
<http://projetos.inf.ufsc.br/arquivos/Metodologia%20da%20Pesquisa%203a%20edicao.pdf>

SOMEKH, Nadia. A (Des)Verticalização De São Paulo. Dissertação de Mestrado. FAUUSP. São Paulo. 1987.

SOMEKH, Nadia. A cidade vertical e o urbanismo modernizador – São Paulo 1920-1939. Editora da USP-FAPESP, Studio Nobel. São Paulo, 1997.

SOUZA , Maria Adélia Aparecida de . A Identidade da Metrópole. Editora Hucitec. 1994

SOUZA, Berenice Guimarães Vasconcelos de. O Bnh E Apolítica De Governo. Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Federal de Minas Gerais, Dissertação de Mestrado. Belo Horizonte.

TOLEDO, Benedito Lima de. São Paulo: três cidades em um século. 1934. Ed. Duas Cidades.

TORRES, H. G. Fronteira Paulistana - XIV Encontro Nacional de Estudos Populacionais, Caxambu-MG, Setembro de 2004.

VIEIRA, Evaldo. Brasil: do golpe de 1964 à redemocratização. 2000. Em Viagem Incompleta. A experiência brasileira (1500-2000): a grande transação. Motta, Carlos (Organizador). Ed. Senac. São Paulo. 2000

Periódicos:

Revista VEJA. Edição 116 – 25 de novembro de 1970:

Revista VEJA. Edição 122 – 6 de janeiro de 1971.

Revista VEJA. Edição 136 – 1 de abril de 1971:

Revista VEJA. Edição de 140 – 12 de maio de 1971.

Revista VEJA. Edição 146 – 23 de junho de 1971:

Revista VEJA. Edição 160 – 29 de setembro de 1971:

Revista VEJA. Edição 161 – 6 de outubro de 1971:

Revista VEJA. Edição 180 – 16 de fevereiro de 72:

Revista VEJA. Edição 212 – 27 de setembro de 72:

Revista VEJA. Edição 231 – 7 de fevereiro de 73:

Revista VEJA. Edição 235 – 7 de março de 1973

Revista VEJA. Edição 243 – 2 de maio de 1973

Sites:

http://pt.wikipedia.org/wiki/Prefeito_de_S%C3%A3o_Paulo

http://www.centrodametropole.org.br/zero/entrevistas_nadia.html

<http://www.sinpro-rs.org.br/extra/jul97/movim2.htm>

http://www.ibge.gov.br/ibgeteen/datas/habitacao/casa_propria.html

<http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/leis/L4380.htm>

<http://www.planalto.gov.br/ccivil/leis/L9514.htm>

http://www.planalto.gov.br/CCIVIL/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm

http://www.planalto.gov.br/ccivil/_Ato2004-2006/2005/Lei/L11196.htm

http://www.planalto.gov.br/ccivil/_ato2004-2006/2004/Lei/L10998.htm

http://www.planalto.gov.br/ccivil/_Ato2004-2006/2005/Lei/L11124.htm

<http://monografias.brasilecola.com/administracao-financas/economia/evolucao-dos-planos-economicos-no-brasil-breve-analise->

<http://www.uepg.br/nupes/sfh.htm>

<http://www.sinpro-rs.org.br/extra/jul97/movim1.htm>

Acessados em maio de 2008.

Livros Grátis

(<http://www.livrosgratis.com.br>)

Milhares de Livros para Download:

[Baixar livros de Administração](#)

[Baixar livros de Agronomia](#)

[Baixar livros de Arquitetura](#)

[Baixar livros de Artes](#)

[Baixar livros de Astronomia](#)

[Baixar livros de Biologia Geral](#)

[Baixar livros de Ciência da Computação](#)

[Baixar livros de Ciência da Informação](#)

[Baixar livros de Ciência Política](#)

[Baixar livros de Ciências da Saúde](#)

[Baixar livros de Comunicação](#)

[Baixar livros do Conselho Nacional de Educação - CNE](#)

[Baixar livros de Defesa civil](#)

[Baixar livros de Direito](#)

[Baixar livros de Direitos humanos](#)

[Baixar livros de Economia](#)

[Baixar livros de Economia Doméstica](#)

[Baixar livros de Educação](#)

[Baixar livros de Educação - Trânsito](#)

[Baixar livros de Educação Física](#)

[Baixar livros de Engenharia Aeroespacial](#)

[Baixar livros de Farmácia](#)

[Baixar livros de Filosofia](#)

[Baixar livros de Física](#)

[Baixar livros de Geociências](#)

[Baixar livros de Geografia](#)

[Baixar livros de História](#)

[Baixar livros de Línguas](#)

[Baixar livros de Literatura](#)
[Baixar livros de Literatura de Cordel](#)
[Baixar livros de Literatura Infantil](#)
[Baixar livros de Matemática](#)
[Baixar livros de Medicina](#)
[Baixar livros de Medicina Veterinária](#)
[Baixar livros de Meio Ambiente](#)
[Baixar livros de Meteorologia](#)
[Baixar Monografias e TCC](#)
[Baixar livros Multidisciplinar](#)
[Baixar livros de Música](#)
[Baixar livros de Psicologia](#)
[Baixar livros de Química](#)
[Baixar livros de Saúde Coletiva](#)
[Baixar livros de Serviço Social](#)
[Baixar livros de Sociologia](#)
[Baixar livros de Teologia](#)
[Baixar livros de Trabalho](#)
[Baixar livros de Turismo](#)