

13º Seminário

do\_co|mo|mo\_  
brasil

Salvador – BA  
7 a 10 de outubro de 2019



## UMA ANÁLISE TIPOLÓGICA DOS EDIFÍCIOS DE USO MISTO EM SÃO PAULO ENTRE OS ANOS DE 1940 E 1970

Eixo temático História e Historiografia da Arquitetura e do Urbanismo Moderno no Brasil

Cinthyia Sobreira

Mestranda em Universidade Federal da Paraíba  
cinthya.sobreiraa@gmail.com

Cristina Leal

Mestranda em Universidade Federal da Paraíba  
cristinalealfv@gmail.com

### Resumo:

O presente artigo apresenta os aspectos tipológicos dos edifícios, buscando investigar suas variações e possíveis relações com os usos, tendo em vista os processos de verticalização, modernização e metropolização ocorridos desde os anos 1940 na cidade de São Paulo. Esses edifícios se articulam com o fenômeno de renovação das áreas centrais e se relacionam com as novas demandas da crescente urbanização (habitação e serviço, em particular), que surgem no contexto de importantes transformações no centro urbano estimuladas pelo rápido crescimento demográfico. Essa conjuntura fomentou uma diversidade maior de tipologias formais e modos de ocupação de lotes, muitas vezes reparcelados, a fim de articular os diversos usos. Com base nisso, o objetivo do artigo é identificar, no tempo - nas décadas de 1940, 1950 e 1960 -, e no espaço urbano, como os edifícios de uso misto e suas relações entre tipo formal e usos se desenvolveram. A análise evidenciou uma diversidade dos tipos arquitetônicos, reflexo de um período de grandes mudanças culturais e sociais que se refletiam no mercado imobiliário. A existência de diferentes tipologias ficou evidente nas duas primeiras décadas (1940 e 1950) enquanto a articulação com os diversos usos foi observada em todos os tipos analisados. A partir disso é possível estabelecer uma relação entre o desenvolvimento dos edifícios altos de uso misto e a estruturação das novas relações com a cidade.

**Palavras-chave:** São Paulo, tipologia, edifício de uso misto, verticalização, arquitetura moderna.

### Abstract:

This article presents the typological aspects of the buildings, aiming to investigate their variations and possible relations with the uses, considering the verticalization, modernization and metropolization processes that have occurred since the 1940s in the city of São Paulo. These buildings are articulated with the renovation of the central areas and are related to the new demands of the growing urbanization (housing and service, in particular), that arise in the context of important changes in the urban center stimulated by the rapid population growth. This situation fostered a greater diversity of formal typologies and modes of occupation of lots, often parceled out, in order to articulate the diverse uses. Based on this, the purpose of the article is to identify, in time - in the 1940s, 1950s and 1960s - and in urban space, how mixed-use buildings and their relationships between formal type and uses have developed. The analysis showed a diversity of architectonic types, reflecting a period of great cultural and social changes that were reflected in the real estate market. The existence of different typologies was evident in the first



two decades (1940 and 1950) while the articulation with the different uses was observed in all types analyzed. From this it is possible to establish a relationship between the development of high-rise mixed-use buildings and the structuring of new relationships with the city.

**Keywords:** São Paulo, typology, mixed-use building, verticalization, modern architecture.

## UMA ANÁLISE TIPOLÓGICA DOS EDIFÍCIOS DE USO MISTO EM SÃO PAULO ENTRE OS ANOS DE 1940 E 1970

### Introdução

O presente artigo está vinculado à pesquisa em andamento, intitulada “Do edifício de uso misto ao edifício habitacional híbrido na América Latina: os casos de Lima, Caracas, Bogotá, Buenos Aires, Ciudad de México e São Paulo”, que vem sendo realizada por pesquisadores da *University of Texas at Austin* (EUA), da Universidade Federal da Paraíba e da Universidade Presbiteriana Mackenzie (Brasil). Em termos gerais, a pesquisa trata da discussão acerca das transformações ocorridas com edifícios altos de uso misto, especificamente na América Latina nos anos entre 1940 e 1970.

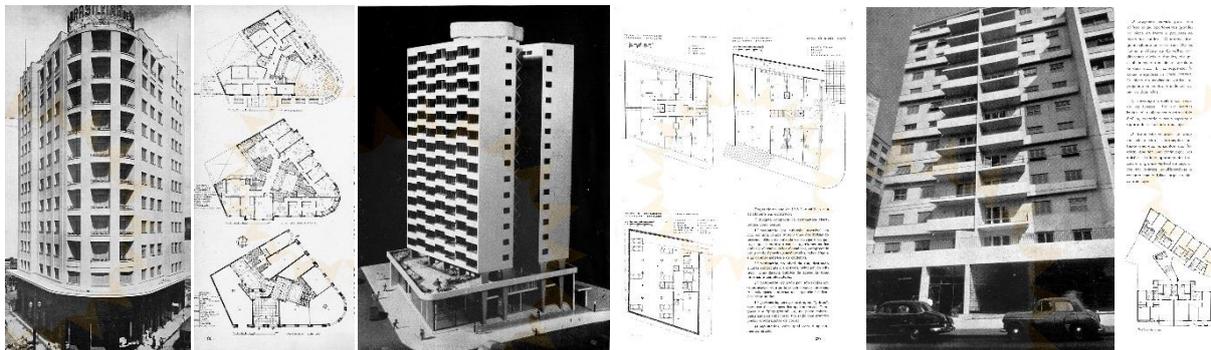
O recorte espacial, temporal e temático da pesquisa citada no parágrafo anterior se deu a partir de três motivações no âmbito: a) da teoria da arquitetura, por meio do estudo a respeito dos problemas projetuais relacionados aos edifícios com diferentes usos; b) da história da arquitetura e do urbanismo, pela compreensão da inserção desses edifícios no fenômeno de renovação das áreas centrais das principais cidades da América Latina; e c) da historiografia, pela lacuna encontrada na narrativa da arquitetura moderna mundial em que muitos dos edifícios estudados estiveram à margem. (COTRIM; LARA, 2019)

Buscando contribuir para a pesquisa apresentada acima e considerando os aspectos expostos anteriormente que emolduram o artigo, definiu-se como recorte específico o estudo dos **tipos formais**<sup>1</sup> dos edifícios altos de uso misto identificados por meio da revista *Acrópole* na **cidade de São Paulo entre os anos 1940 e 1970**.

Esses edifícios são caracterizados pela justaposição de serviço, comércio e habitação (Figura 1) e surgem no contexto de importantes transformações do centro urbano da cidade, estimuladas pelo rápido crescimento demográfico e expansão de seus limites geográficos, e de mudanças na legislação de uso e ocupação do solo, que favoreceram o processo de verticalização. Essa conjuntura fomentou uma diversidade maior de tipologias formais e modos de ocupação de lotes, muitas vezes reparcelados, articulando os diversos usos. Segundo Cotrim e Lara (2019), a partir da segunda metade da década de 1950, é possível que essa variação tipológica também tenha relação com as dimensões maiores e formas mais complexas dos lotes, fruto dos processos de rememoração.

---

<sup>1</sup> No artigo, tipo formal é entendido como a redução de um complexo de variantes formais a uma forma básica comum. A forma base deve ser entendida como a estrutura interior de uma forma ou como princípio que contém a possibilidade de infinitas variações formais e modificações estruturais do “tipo” em si. (ARGAN, 2006 [1967], p. 270)



**Figura 1:** Edifício Regência (1940-Henrique Bresslau); Edifício de Apartamentos (1952-Rino Levi); Edifício de Apartamentos (1958-Gregori Warchavchik) – da esquerda para direita.

Fonte: *Acrópole* edição 26, p. 80-87; edição 176, p. 279-280; edição 240, p. 443.

O objetivo deste artigo é identificar, no tempo - as décadas de 1940, 1950 e 1960, quando a cidade cresce de modo vertiginoso - e no espaço urbano - marcado pela verticalização nas áreas centrais e nos primeiros anéis de expansão -, **como os edifícios de uso misto e suas relações entre tipo formal e usos se desenvolveram**. Pretende-se contribuir para a reflexão de natureza historiográfica sobre os edifícios altos de uso misto, todos vinculados a iniciativa privada, e sua importância na produção da arquitetura moderna brasileira, além de fomentar a discussão, de natureza teórica, a respeito da relação entre tipologia formal e uso misto ao longo do tempo. Para tal foram selecionados 53 edifícios a partir da revista *Acrópole* e incorporado o Edifício Copan devido a sua presença e importância na historiografia, totalizando uma amostra de 54 edifícios que fazem parte do artigo.

A partir de uma perspectiva metodológica, o artigo foca nos aspectos tipológicos dos edifícios, buscando a partir disso investigar suas variações possíveis, suas relações com a morfologia urbana da cidade de São Paulo, em especial da região central, o período histórico e social, bem como os seus usos. Além do critério espacial e temporal, que se refere à cidade de São Paulo entre os anos de 1940 e 1970, foi adotado como critério de seleção dos edifícios a presença obrigatória de habitação, o que se justifica pelo crescimento urbano acentuado que determinou a demanda habitacional naquele momento.

A escolha da revista *Acrópole*, como principal fonte de pesquisa, se deu pelo fato desse tipo de publicação ser considerado um veículo de importância como meio de disseminação e difusão de imagens e ideias no período estudado. Segundo Segawa (2014), a *Acrópole* foi um dos periódicos especializados mais importantes e lidos nas décadas de 1950 e 1960, não havendo “arquiteto ou estudante efetivamente engajado no ofício que não consultasse ou colecionasse a revista”. Além disso, suas publicações cobrem totalmente o período estudado e todos seus exemplares encontram-se disponíveis online para consulta pública, o que facilita a coleta de dados.

O artigo se organiza em quatro partes: a primeira trata do contexto urbano, em particular dos aspectos legais, físicos e culturais que podem ser associados ao tipo edilício estudado; a segunda concentra-se na discussão de natureza tipológica, identificando tipos arquitetônicos e localizando-os no tempo, por meio de gráficos e diagramas; a terceira estabelece relações entre forma urbana e tipo arquitetônico, através do mapeamento na cidade; e na quarta



especula-se as relações entre usos e tipos arquitetônicos e suas variações, utilizando gráficos e diagramas.

## Contexto urbano

A intensificação da produção industrial e comercial na cidade de São Paulo a partir da década de 1940 desencadeou um processo de urbanização acelerado, favorecendo o adensamento vertical de áreas centrais já urbanizadas e a renovação desses espaços. A cidade, assumindo o emblema da modernidade, transformou-se em um novo território marcado pelos automóveis, pelos arranha-céus, pelas chaminés e pelo ritmo acelerado dos transeuntes, das cafeterias e dos comércios no térreo dos edifícios, evidenciando as transformações culturais e as novas vivências cotidianas.

Este processo de urbanização acelerado, em grande medida, foi impulsionado pelo rápido crescimento demográfico vivido pela capital paulista entre as décadas de 1940 e 1970, passando de pouco mais de 1 milhão para quase 6 milhões de habitantes nesses 30 anos. Essas cifras acarretaram um importante impacto no mercado imobiliário, na sua formação e consolidação, à medida em que a demanda por habitação crescia junto com a população.

O adensamento vertical das áreas centrais foi estimulado inicialmente pela variedade de serviços e comércios já existente na região e por decretos-lei que direcionavam a verticalização. A Lei nº 2.332, anunciada em 1920 como Padrão Municipal para a cidade, regulamentava a altura máxima permitida para as edificações na área central em função da largura da rua, permitindo a verticalização em lotes pequenos, e o uso do elevador. As poucas alterações realizadas nessa lei foram no sentido de estimular o adensamento, através do aumento na altura mínima exigida para construção, situação que perdurou até a década de 1940. (COSTA, 2010; SOMEKH, 2014)

De acordo com seu artigo 67 (*apud* COSTA, 2010, p. 93):

Nos edifícios, construídos no alinhamento das vias públicas da Zona Central, a altura será:

- no mínimo, de cinco metros;
- no máximo, de duas vezes a largura da rua, quando esta for de menos de nove metros;
- de duas vezes e meia, quando a largura da rua for de nove a doze metros;
- de três vezes, quando a largura da rua for de mais de doze metros.

Ao longo dessas duas décadas (1920 e 1930), as inovações técnicas e construtivas foram incorporadas ao processo de adensamento, favorecendo a verticalização através do uso do concreto armado e do elevador, por exemplo. De acordo com Costa (2010), o ato nº 663, de 10 de agosto de 1934, que atualizava o Código de Obras Arthur Saboya, já se preocupava em incorporar na legislação regras mais específicas para o uso dos elevadores, como a profissionalização dos ascensoristas.

O *Plano de Avenidas*, elaborado por Francisco Prestes Maia em 1930 ainda na prefeitura de José Pires do Rio e executado parcialmente na gestão de Fábio Prado (1934-38), é destacado por Costa (2010), Cotrim e Lara (2019) e Caldeira (2000) como um importante marco nas transformações ocorridas na região central, mais precisamente nas proximidades da Praça da República, conhecida como *Centro Novo*. Tais transformações, de acordo com Caldeira (2000), foi direcionada por uma “mudança na concepção da intervenção do Estado no planejamento urbano” através de novas diretrizes legislativas de uso e ocupação.



Um dos principais projetos do *Plano de Avenidas* que contribuiu para essas transformações, foi a criação de um sistema viário baseado em três anéis, denominado *Perímetro de Irradiação*, que favoreceu a expansão dos limites geográficos do Centro Antigo. Algumas das diretrizes deste Perímetro foram: a remoção das linhas férreas e a criação de um circuito de vias perimetrais que fariam a ligação entre os rios Pinheiros e Tietê com o Ipiranga e o Tamandateí e de vias radiais que seriam executadas em cima do traçado existente para fazer a ligação entre as vias rápidas e o perímetro. (COSTA, 2010)

Medidas iniciadas na prefeitura de Fábio Prado (1934-38) e consolidadas na primeira gestão de Prestes Maia (1938-45), como a abertura das avenidas Rebouças, Nove de Julho, Duque de Caxias e Vieira de Carvalho, o alargamento da rua Xavier de Toledo e das avenidas São João, Ipiranga e São Luiz, o prolongamento da rua Augusta e a construção dos viadutos Jacareí, Dona Paulina e Nove de Julho, de acordo com Costa (2010), provocaram um remembramento de lotes e liberaram muitos terrenos para a construção de edifícios em outra escala.

Segundo Costa (2010), “um dos focos do Plano de Avenidas era consolidar a região próxima à Praça da República como importante pólo de atividades da cidade” e “consolidar a imagem do progresso da cidade”, o que pode ser observado nos desenhos e nas ilustrações em aquarela presentes no Plano, que evidenciam “lugares amplos e muito bem organizados”, além de construções altas e marcantes na paisagem. Outro aspecto do *Plano de Avenidas*, destacado por Costa (2010) e de fundamental relevância para esse momento de transformação, foi o incentivo a ocupação de lotes por edifícios que marcaram a paisagem, como o Edifício Itália, o Copan, o Barão de Iguape e a sede do Jornal Estado de São Paulo.

A partir do *Plano de Avenidas* foram lançados vários decretos-lei e atos que incentivaram a verticalização. Algumas das medidas foram: o aumento da altura mínima ao longo da Avenida Ipiranga para 39 metros, em casos especiais, podendo chegar a 135 metros; aumento de impostos prediais aos edifícios que não atingiam a altura mínima; em muitas ruas a altura mínima subiu para 10 metros, com a possibilidade de chegar a 50 metros; previsão de escalonamento para maior aproveitamento da verticalidade; e adoção de altos coeficientes de aproveitamento, variando de 9 a 20 na Avenida Nove de Julho, por exemplo.

As mudanças na legislação associadas à crescente demanda por habitação estimularam e direcionaram a ação do mercado imobiliário para a região do *Centro Novo*, contribuindo de maneira efetiva para a renovação de seus espaços através da construção de edifícios de uso misto, que incorporaram no mesmo empreendimento diversos serviços, escritórios e habitação. Segundo Costa (2010), muitos dos edifícios construídos nas décadas de 1950 e 1960 na cidade de São Paulo incorporaram no térreo lojas, galerias e marquises, transformando-os em espaços de permanência e passagem de pessoas.

A criação do Banco Nacional Imobiliário (BNI), em 1945 por Roxo Loureiro e Octavio Frias de Oliveira, pode ser percebida como um termômetro da efervescência do período. Inicialmente o BNI direcionava suas atividades ao setor imobiliário como intermediador no lançamento e venda dos edifícios, porém, ainda em 1945, com a venda instantânea das quitinetes do Edifício Mara, o BNI passou a investir também na construção de edifícios. Sua atuação foi de grande relevância e perdurou até 1954 com seu fechamento. (LORES, 2017)

Até a primeira metade dos anos 1940, o modelo de habitação do tipo quitinete predominou entre os empreendimentos verticais, porém com a *Lei do Inquilinato*, publicada em 1942, o



cenário começa a mudar. A lei estabeleceu o congelamento do preço dos aluguéis e criou mecanismos que dificultavam os despejos, tais medidas reduziram as construções voltadas para o aluguel e provocou o aumento da construção de habitação para venda, deixando, portanto, de fora as classes menos favorecidas do processo. (LORES, 2017; COSTA, 2010)

Com o crescente déficit habitacional, o poder público passou a investir em edifícios residenciais em altura, diversos conjuntos foram construídos com financiamento dos Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs). Costa (2010) traz como exemplo dessa iniciativa o Edifício Japurá projetado, em 1945, por Eduardo Kneese de Mello para abrigar 310 unidades habitacionais nas proximidades do *Perímetro de Irradiação*. Segundo Regino: “destaca-se, realmente, neste conjunto, a tentativa de aliar qualidade à economia em um edifício vertical, oferecendo, segundo sua definição, habitação ao invés de uma simples moradia de usuários”. (REGINO, 2006, p. 80 *apud* COSTA, 2010, p. 120)

Com o crescimento da indústria automobilística, o urbanismo rodoviarista defendido por muitos arquitetos e os problemas de transporte causado pelo adensamento na região central apontavam para uma mudança no cenário da verticalização. A nova legislação inspirada no modelo de Los Angeles de cidade espraiada, baixa densidade e valorização do carro se concretizou através da Lei nº 5.261 de 1957. (LORES, 2017)

A Lei de 1957, proposta por Anhaia Mello, instituiu dois importantes parâmetros que limitaram a verticalização: o “coeficiente de aproveitamento” que passou a vincular a altura do edifício à área do lote e não mais à largura da rua, reduzindo consideravelmente as possibilidades de verticalização e até inviabilizando nos casos de lotes muito pequenos; e a “área mínima de unidade” que definiu o tamanho mínimo do apartamento em função da área do terreno, direcionando o mercado para a construção de unidades maiores. (LORES, 2017; SOMEKH, 2014; CALDEIRA, 2000)

As principais alterações observadas, a partir dessa lei, foram o encarecimento do metro quadrado na região central, o deslocamento do mercado imobiliário para regiões onde o metro quadrado era mais barato, a construção de unidades habitacionais maiores e direcionando essas unidades para as classes médias e altas, que desde dos anos 1950 já se interessavam em morar nas alturas. Outro fator que contribuiu para a mudança no cenário da verticalização foi o distanciamento, no final dos anos 50, entre o pensamento dos arquitetos e do mercado imobiliário, os primeiros defendiam o desadensamento enquanto o segundo temia pela queda dos lucros. (COSTA, 2010; LORES, 2017)

Em 1972, com a elaboração do primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) da cidade de São Paulo, pelo engenheiro Figueiredo Ferraz, as diretrizes que estimulavam o espraiamento foram aprofundadas. A criação de recuos obrigatórios de frente e nas laterais e a delimitação das zonas de uso estimulou ainda mais o deslocamento dos edifícios altos para regiões distantes do centro, além de afastar cada vez mais a população mais pobre e atrair as classes mais altas para a região central. (LORES, 2017)

Todo o contexto urbano apresentado em que se destaca a explosão demográfica, as operações urbanas de grande impacto, as alterações nos códigos urbanísticos, a influência da iniciativa privada no mercado imobiliário e a presença dos arquitetos na realização dos projetos deram suporte ao aparecimento de novos e distintos tipos de edifícios verticais.



## Identificando tipos arquitetônicos

Foram selecionados 53 edifícios a partir da consulta de 372 edições da revista *Acrópole*, publicadas entre os anos 1940 e 1971, posteriormente foi incorporado o Edifício Copan devido a sua presença e importância na historiografia, totalizando uma amostra de 54 edifícios. Os critérios para a seleção foram: edifícios altos de uso misto, com a presença obrigatória de habitação, projetados e construídos na cidade de São Paulo entre os anos de 1940 e 1970 e que seus desenhos estivessem completos.



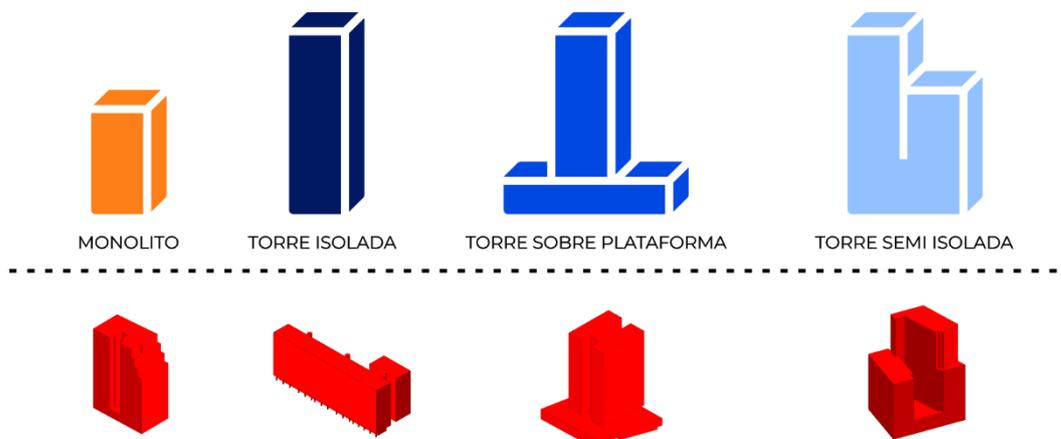
**Figura 2:** Fichas de registro dos diagramas de tipologia.  
Fonte: *Acrópole* e esquema elaborado pelas autoras.

Como primeiro passo para análise foram produzidos diagramas de tipologia e de usos dos edifícios<sup>2</sup> a partir das informações coletadas na *Acrópole*, como plantas, cortes, fachadas e os próprios textos que descreviam os projetos, e de outras fontes complementares como o site [arquivoarq.com](http://arquivoarq.com). Com isso foi possível elaborar fichas de registro que continham informações textuais e gráficas que auxiliaram em todo o processo de análise.

A visualização simultânea das fichas de registro referente às tipologias (Figura 2) permitiu a classificação dos edifícios em duas categorias tipológicas: monolito e torre, a segunda subdividindo-se em três variações: torre isolada, torre sobre plataforma e torre semi isolada (Figura 3). É importante enfatizar que os aspectos tipológicos analisados neste trabalho desconsideram, em um primeiro momento, as características fisionômicas, de linguagem e materiais.

---

<sup>2</sup> Dos 54 edifícios da amostra, não foi possível elaborar o diagrama de 5 deles, pois não possuíam informações suficientes para serem localizados com precisão, contando ao final com 49 diagramas.



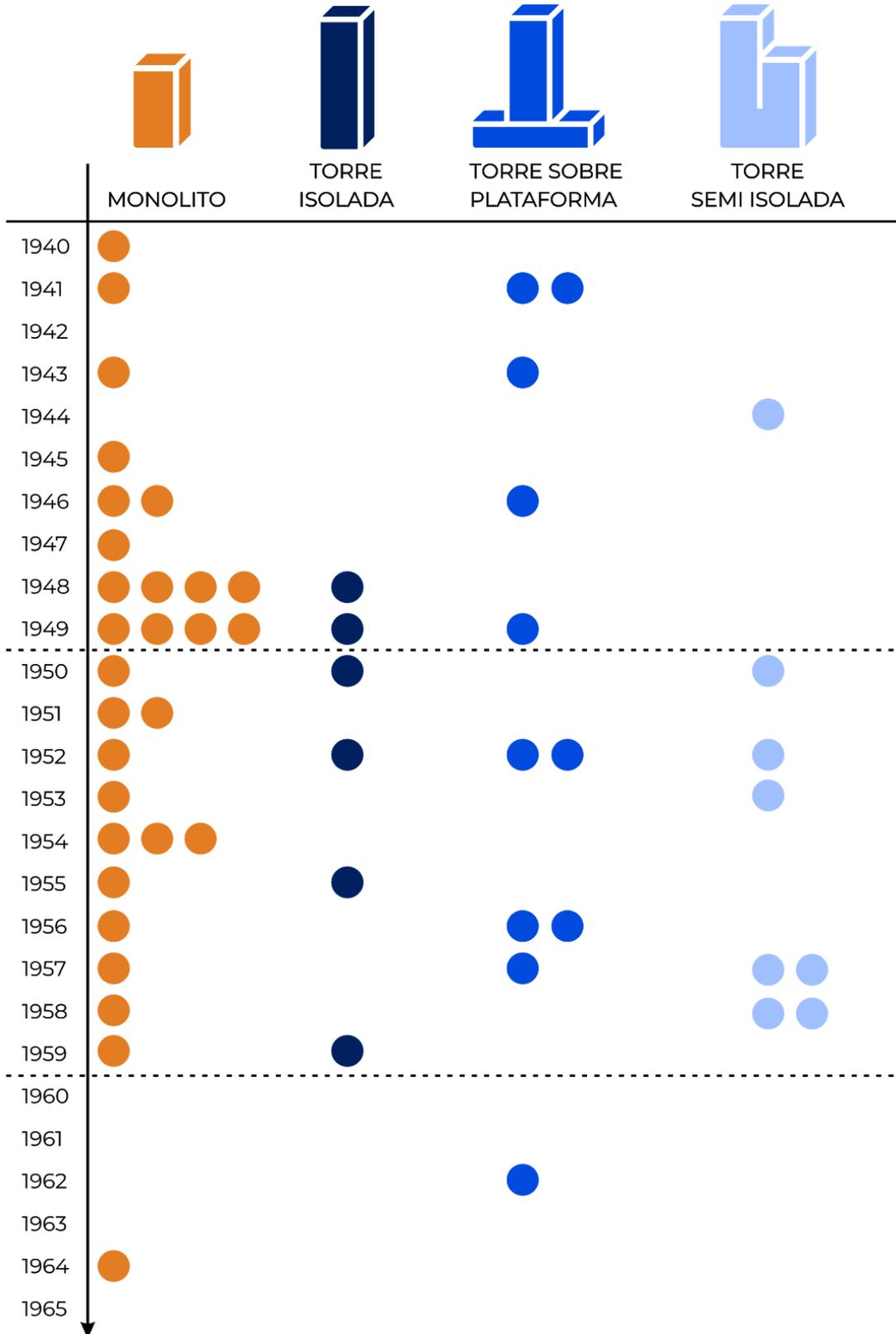
**Figura 3:** Categorias tipológicas dos edifícios analisados.  
Fonte: Esquema elaborado pelas autoras.

O edifício do tipo **monolito** é aquele que ocupa praticamente toda a dimensão do terreno, com algum escalonamento no sentido vertical, exigidos pela legislação, e subtrações da sua massa, atendendo as necessidades de iluminação e ventilação através da criação de pátios de luz. O Edifício Urupés, projetado por William Hentz Gorham e publicado na revista *Acrópole* em 1947, ilustra esse tipo, pois observa-se um escalonamento nos 3 últimos pavimentos e a criação de um poço para iluminar e ventilar a área de cozinha, serviço e banheiro dos apartamentos.

A **torre isolada** é compreendida como aquela que se desprende dos limites do lote de maneira a garantir melhores condições sanitárias, ação que implica em maior preocupação com o tratamento de mais fachadas. O edifício utilizado como exemplo, da torre isolada é o Edifício "Jorge Bey Maluf", projetado pelo arquiteto Eduardo Corona e publicado na revista *Acrópole* em 1955. Localizado na Avenida Nove de Julho, o complexo constitui-se de três edifícios geminados com térreo comercial e habitação nos níveis superiores, porém apenas o primeiro edifício da esquina foi construído.

A **torre sobre plataforma** é entendida como conciliadora entre as relações tipológicas e morfológicas confrontadas por meio das cidades ditas tradicionais e modernistas. Ou seja, a torre isolada como representante da segunda e a plataforma baixa e alinhada aos limites entre calçada e terreno fazendo referência à cidade tradicional. O edifício de apartamentos, projetado pelo arquiteto Rino Levi e localizado na Avenida Liberdade, é exemplo do aparecimento dessas novas tipologias arquitetônicas, visto que é um dos pioneiros na maior diferenciação entre a plataforma e a torre, com a presença dos pilotis que evidencia a separação entre o plano horizontal e o vertical.

A **torre semi isolada** é aquela que tem como principal característica o jogo volumétrico, que pode se dá por diferentes alturas e/ou implantações, mesmo que o andar térreo, em alguns casos, ocupe toda a dimensão do terreno. Como exemplo desse tipo destaca-se o Edifício Leon Kasinsky, projetado por Henrique E. Midlin em 1947, por apresentar duas torres de alturas diferentes e interligadas pela caixa de circulação vertical, além disso observa-se um arranjo angular que permite a criação de um espaço interno entre as torres.



**Gráfico 1:** Distribuição dos tipos ao longo do tempo.  
Fonte: *Acrópole* e esquema elaborado pelas autoras.



Ao analisar o gráfico acima (Gráfico 1) por décadas, é possível observar que nos anos 1940 há predominância do edifício tipo monolito, com a presença de alguns poucos edifícios do tipo torre e suas variações. Os edifícios do tipo torre sobre plataforma no início dos anos 1940 se aproximam muito do tipo monolito, do ponto de vista da linguagem e dos materiais, pois não há diferenciação entre a plataforma e a torre.

Chama a atenção, ainda na década de 1940, o aparecimento da primeira torre isolada, o Edifício Japurá, projetado por Eduardo Kneese de Mello, já citado anteriormente no contexto. O terreno, no qual o edifício foi implantado, possui geometria irregular e topografia acidentada, possibilitando o aproveitamento do desnível existente para destinar aos serviços de restaurante, cozinha e garagem, além de contar com uma área de pilotis, que dá suporte à torre principal. O projeto conta com dois edifícios interligados por duas pontes: a torre principal destinada às habitações duplex e o bloco junto à rua, que no térreo abriga as lojas e no pavimento superior os apartamentos para solteiro. O Edifício Japurá foi um marco importante para a arquitetura moderna, pois representou mudanças significativas no modo de habitação na cidade de São Paulo.

A partir da década de 1950, o cenário tipológico parece se alterar à luz da presença mais evidente da arquitetura moderna na segunda metade do século XX e da consolidação do mercado imobiliário. Esses fatores, juntamente com as operações urbanas de grande impacto, como as alterações nos códigos urbanísticos e a presença de arquitetos que se tornavam conhecidos do grande público, deram suporte ao aparecimento de novas tipologias verticais e, conseqüentemente, a uma maior diversidade arquitetônica.

Esse fato pode ser confirmado através da construção de alguns edifícios emblemáticos da arquitetura moderna no Brasil, como é o caso do Edifício Copan, construído na década de 1950, considerado relevante do ponto de vista tipológico e que se tornou referência de uma ideologia do projeto moderno no Brasil.

O Copan, projeto do arquiteto Oscar Niemeyer de 1952, está localizado na Av. Ipiranga e constitui um marco na paisagem da capital paulista. Em relação à categoria tipológica, o edifício é classificado como torre sobre plataforma, pois possui um embasamento que conecta a torre principal aos demais usos localizados na plataforma.

Implantado em um lote irregular de 11.500 m<sup>2</sup> com topografia acidentada e declive de quatro metros, o edifício faz uso do térreo como um plano inclinado de equipamentos comerciais. Sua forma curva, de composição solta e fluida, mantém certa relação com o perímetro irregular do terreno e suas proteções solares curvas em concreto armado estão intrinsecamente relacionadas à expressividade arquitetônica.

Idealizado pela Companhia Pan-Americana de Hotéis e Turismo, sua construção tinha como objetivo explorar o turismo na cidade, decorrente das festividades do IV Centenário de São Paulo e, juntamente com as obras do Ibirapuera, seria a representação arquitetônica da arquitetura moderna brasileira e do desenvolvimento econômico da capital paulista. O projeto original compreendia dois blocos: o maior destinado às unidades habitacionais e o menor seria um hotel com capacidade para três mil pessoas. Os blocos deveriam unir-se através de uma laje, no nível da sobreloja. Além de contar com as galerias comerciais no térreo, estava previsto a construção de cinema, teatro e garagens.

Contudo, após o início das obras, o Copan perdeu o financiamento dos americanos e a Companhia demonstrava que não tinha mais capacidade para concluí-lo. Essa turbulência político-financeiras dos anos Vargas-JK, resultou perdas para o projeto original. Porém, apesar das idas e vindas de sua construção, o edifício, concluído na década de 1970, é



considerado inovador e um dos pioneiros em relação ao seu tipo arquitetônico, além de apresentar uma diversidade de programas, usos e equipamentos.

Nos anos 1950 essa diversidade tipológica coincide também com uma variedade de soluções projetuais, na qual a linguagem destes edifícios vai sendo cada vez mais restrita ao universo da arquitetura moderna. A ordem da quadra tradicional foi superada e o remembramento de parcelas potencializou lotes maiores e com mais de uma face para rua, em alguns casos ocupando todo a quadra.

De forma geral, é notável a predominância do edifício tipo monolito em todo o recorte do trabalho, em suas mais diversas maneiras de implantações (E, L, T, etc.) e alturas, variando de 4 a 29 pavimentos. Dentro da categoria tipológica torre, a variação que apresenta uma maior notoriedade é a torre sobre plataforma, com um número de 11 edifícios dentro da amostra, este recurso foi bastante utilizado nas décadas de 1940 e 1950, período que ganha maior destaque no quesito verticalização. Já na década de 1960, observa-se uma redução considerável na quantidade de edifícios publicados, fato que pode ser explicado pelas mudanças da Lei de 1957, que reduziu consideravelmente as possibilidades de verticalização através dos recuos e coeficientes de aproveitamento na região central.

### **Forma urbana e tipo arquitetônico**

Tendo em vista a discussão sobre a morfologia urbana, um ponto que se destaca é a localização dos lotes em relação a quadra e a implantação dos edifícios nos lotes, percebe-se que a maioria dos edifícios estão localizados em lotes de esquina, possibilitando o trabalho de duas faces do edifício voltadas para a rua. Essa característica também proporciona um maior número de lojas e apartamentos, além de facilitar as decisões projetuais em relação à orientação solar, evitando as subtrações da torre para pátios de iluminação e ventilação. As duas faces geradas pelos lotes de esquina potencializaram, em alguns casos, edifícios mais permeáveis e conexões entre ruas que antes não existiam.

Um aspecto relevante a respeito do mercado imobiliário e das demandas construtivas, no contexto da forma urbana, é a presença marcante de arquitetos nacionais e estrangeiros no desenvolvimento de muitos dos projetos executados nesse período. Esse fato é explorado por diversos autores, como Costa (2010) e Lores (2017) que destacam a qualidade dos projetos e as soluções projetuais desenvolvidas pelos arquitetos, que exploravam ao máximo as potencialidades dos terrenos e da legislação.

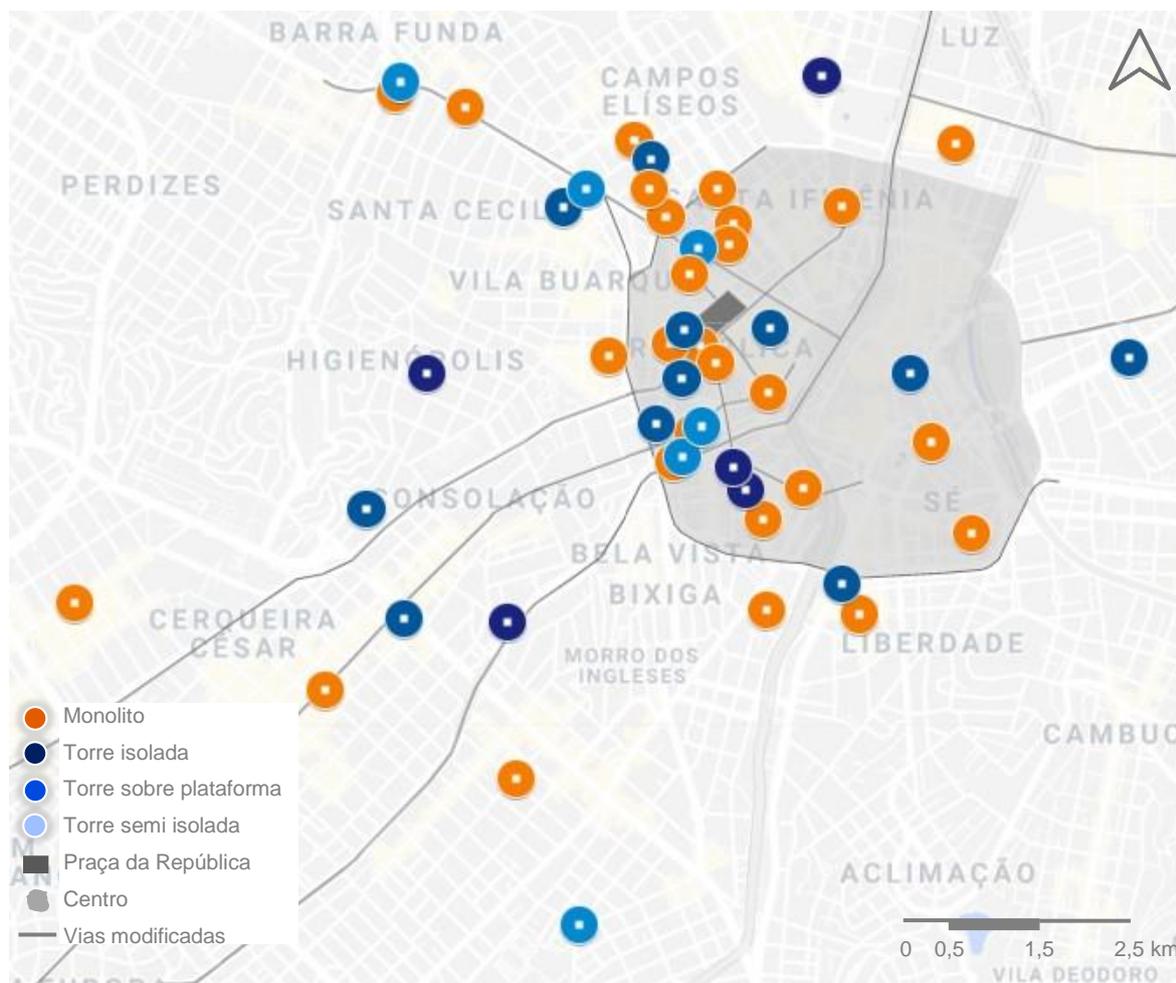
Um aspecto interessante desses edifícios é a sua relação com a morfologia urbana da região no período de implantação. Em meio a quadras cada vez mais densas, alguns edifícios modernos se destacaram em sua implantação e em sua relação com o entorno por conseguirem isolar as torres em um contexto urbano de paredões contínuos, recuos pré-estabelecidos e a alta densidade construtiva. (COSTA, 2010, p. 32)

O Edifício Eiffel projetado por Oscar Niemeyer com colaboração de Carlos Lemos, localizado em frente à Praça da República, construído entre 1953 e 1956 com 22 andares, abrigando comércio no térreo e habitação nos pavimentos superiores, é um clássico exemplo dos potenciais que as novas legislações, os interesses da iniciativa privada e arquitetos talentosos podiam produzir.

As remodelações urbanas não influenciaram apenas a geometria dos lotes, mas também a localização dos edifícios. Como visto no contexto urbano, o *Plano de Avenidas* foi um importante direcionador da verticalização na região central com alargamentos e criação de



novas vias. O mapa abaixo (Mapa 1) mostra a localização dos edifícios analisados, destacados pelos tipos, as ruas que foram modificadas pelo *Plano de Avenidas* e a mancha do centro, evidenciando a relação entre a localização dos edifícios e as ruas e avenidas modificadas, que permitiram o remembramento de lotes e possibilitaram tipos, até então impensáveis.



**Mapa 1:** Localização dos tipos na malha urbana.

Fonte: vivaocentro.org.br, *Acrópole*, Google Maps e esquema elaborado pelas autoras.

Além da relação com as vias, o mapa também reforça o argumento que esses edifícios ocuparam o entorno do centro histórico da cidade, em especial a área da primeira expansão da cidade, já consolidada, mas que nas décadas de 1940, 1950 e 1960 era novamente construída. Percebe-se também a intensa concentração de edifícios nas proximidades da Praça da República (região leste do centro), denominada *Centro Novo*. Observa-se também, a partir desse mapa, que não há uma relação direta entre a distribuição dos tipos e a localização, eles estão dispersos em toda a região central.



## Usos e tipos arquitetônicos

A observação e análise dos diagramas de uso através de fichas de registro, assim como foi realizado na identificação dos tipos, evidenciaram alguns aspectos relevantes sobre a relação entre os usos e os tipos arquitetônicos. De maneira evidente e comum há mais de 94% da amostra, o comércio<sup>3</sup> encontra-se no pavimento térreo, atingindo em alguns casos 2 ou 3 andares acima, os escritórios localizam-se no térreo, quando não há comércio, ou no pavimento intermediário entre o comércio e a habitação, e a habitação encontra-se acima desses usos. Dentre a amostra apenas 3 edifícios se destacam por apresentarem características diferentes da maioria: o Edifício Conceição, o Conjunto Nacional e o Centro Comercial do Bom Retiro.

O Edifício Conceição foi projetado pelo arquiteto Abelardo de Souza em 1942 e inaugurado em 1948, mesmo ano de sua publicação na *Acrópole*, nas proximidades da estação da Luz. Em relação à categoria tipológica, o edifício é classificado como monolito, pois ocupa a maior parte do lote com um pequeno recuo para iluminação, quanto ao uso, possui habitação, comércio e escritório. O diferencial deste edifício em relação aos demais está na disposição dos usos de habitação e escritórios, que são posicionados lado a lado em uma torre única de 19 pavimentos, com acessos independentes, situada acima do térreo comercial.

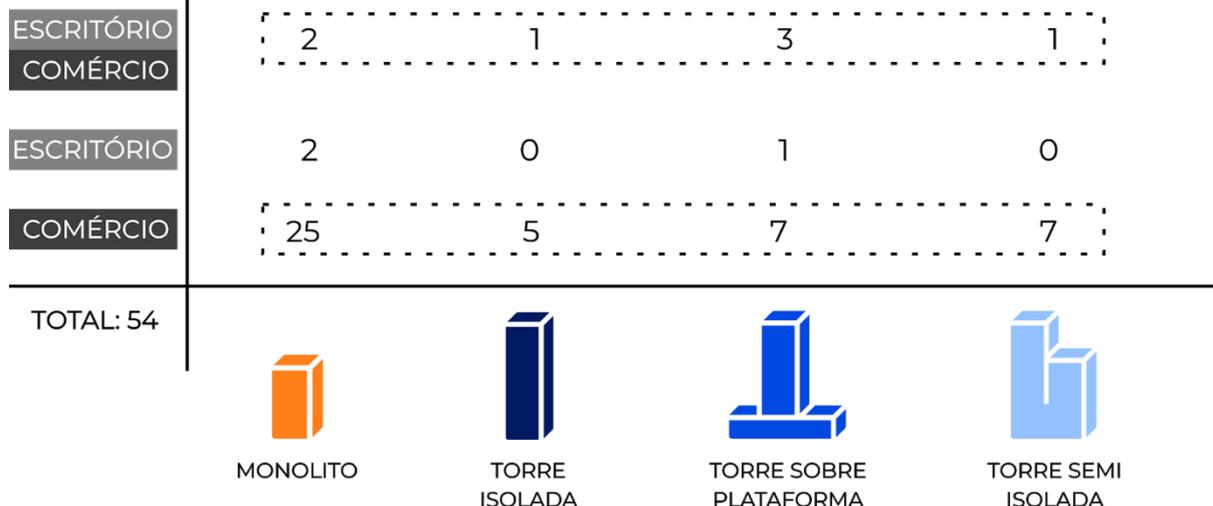
O Conjunto Nacional localizado na avenida Paulista representa um importante ícone para São Paulo até os dias atuais como um espaço de efervescência da cidade, tendo sido projetado por David Libeskind e executado pela construtora Warchavchik-Neumann Ltda. entre 1955 e 1962. O edifício, classificado em relação a sua natureza tipológica como torre sobre plataforma, apresenta os usos de habitação, comércio e escritório. Nesse edifício, o diferencial está na disposição entre comércio e escritório que estão situados de maneira justaposta no primeiro e segundo andar da plataforma, porém com acesso separados.

O Centro Comercial do Bom Retiro, localizado também nas proximidades da estação da Luz, foi projetado pelo arquiteto polonês Lucjan Korngold praticamente como uma cidade dentro do bairro, com suas seis torres interligadas por uma passarela e sua rua interna, cruzando a quadra e interligando duas ruas. Esse complexo edifício foi classificado como torres isoladas em relação a sua tipologia e, assim como os edifícios anteriores, possui os três usos, habitação, comércio e serviço. Nesse caso, os três andares inferiores de todas as torres são destinados ao comércio e acima deles estão dispostos os escritórios e as habitações, sendo três torres de escritórios e duas de habitação, todas elas com acessos independentes.

Através do cruzamento dos dados sobre as categorias tipológicas e as variedades de uso (Gráfico 2) percebe-se, de um modo geral, que há uma variedade considerável de usos em relação aos tipos e que, apesar da predominância do comércio no monolito, esse uso também aparece de maneira relevante nos demais tipos, em relação aos outros usos. O que chama a atenção é a presença de escritório e comércio, além da habitação, em todos os tipos, indicando que os diferentes usos em um mesmo edifício e a complexidade inerente a isso não parece ter relação direta com os tipos arquitetônicos.

---

<sup>3</sup> Entende-se por comércio, o espaço de lojas e serviços destinados ao cliente externo ao edifício, ou seja, espaços voltados para a cidade.



**Gráfico 2:** Distribuição dos tipos em relação aos usos.  
Fonte: *Acrópole* e esquema elaborado pelas autoras.

## Considerações finais

Ao centrar o foco deste trabalho na análise tipológica dos edifícios de uso misto na cidade de São Paulo, em meados dos anos 1940 e 1970, foi possível identificar a diversidade dos tipos arquitetônicos, principalmente na década de 1950, e a sua relação com os diferentes usos. A análise também evidenciou a intenção, por parte do governo, de modificar a paisagem paulistana com edifícios altos, monumentais e associados a uma suposta modernização dos espaços. A construção desses edifícios é reflexo de uma época de efervescência econômica e política, um período de grandes mudanças culturais e sociais que se refletiam no mercado imobiliário.

A construção dessa paisagem se deu a partir de novas normas estabelecidas pela legislação, que incentivavam a verticalização da Região Central e o desenho de edifícios com diferentes soluções tipológicas, além da incorporação de comércio e escritórios nos programas habitacionais. As inovações tecnológicas também contribuíram para a modificação da paisagem, pois proporcionou uma otimização no aproveitamento dos lotes urbanos através da sobreposição de pavimentos.

A partir da análise tipológica dos edifícios de uso misto foi possível entender como eles se desenvolveram ao longo do tempo e no espaço urbano, além de suas relações com os diferentes usos. Identificou-se a existência de duas tipologias principais (monolito e torre) e suas variações relacionadas diretamente com o processo de renovação do centro histórico principalmente nas décadas de 1940 e 1950.

Ao analisar os usos verificou-se que as particularidades projetuais para articular os diferentes fluxos, por exemplo, foram encontradas em todas as tipologias. Além disso, a presença em 94,4% do comércio do térreo destacou a potencialidade da relação direta entre os edifícios de uso misto e a cidade, com isso, vislumbra-se um estudo futuro a respeito da permeabilidade ao movimento dos pedestres e a relação entre os espaços públicos e privados no térreo desses edifícios.



As discussões do artigo corroboram com a ideia de Cotrim e Lara (2019) de que os edifícios de uso misto se articulam com o fenômeno de renovação das áreas centrais nas principais cidades da América Latina, ocorrido principalmente a partir do segundo e terceiro quartéis do século 20 e insere São Paulo como uma das cidades brasileiras que representa essa ideia.

Tendo em vista o cenário analisado, é possível concluir que os edifícios altos de uso misto podem ser considerados como agente estruturantes das relações público/privadas, influenciando na qualidade e empenho no trato do espaço público, o que caracterizou uma época relevante da arquitetura no Brasil, a partir dos processos de verticalização, metropolização e modernização das estruturas urbanas.

## Referências

ARGAN, Giulio Carlo. **Sobre a tipologia em arquitetura**. In: NESBITT, Kate (Org.). Uma nova agenda para a arquitetura: antologia teórica (1965-1995). São Paulo: Cosac Naify, 2006 [1963], p. 268-273.

CALDEIRA, Tereza Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Ed. 34/Edusp, 2000.

COSTA, Sabrina Studart Fontenele. **Relações entre o tratado urbano e os edifícios modernos no Centro de São Paulo**. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2010. 274f. Tese (Doutorado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2010.

COTRIM, Marcio; LARA, Fernando. **Latin America as the missing link between the French Hôtel and the American hybrid**. In: International Congress - Colonial and Postcolonial Landscapes: Architecture, Cities, Infrastructures, 1., 2019, Lisboa. Colonial and Postcolonial Landscapes: Architecture, Cities, Infrastructures. Lisboa: Foundation for Science and Technology, 2019.

LOBATO, Maurílio Lima. **Considerações sobre o espaço público e edifícios modernos de uso misto no centro de São Paulo**. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2009. 134f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2009.

LORES, Raul Justes. **São Paulo nas alturas: a revolução modernista da arquitetura e do mercado imobiliário nos anos 1950 e 1960**. 3ª reimpressão. São Paulo: Três estrelas, 2017.

SEGAWA, Hugo. **A Acrópole eletrônica**. São Paulo, 2014. <<http://www.acropole.fau.usp.br>>. Acesso em: 29 jan. 2019.

SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. 2ª edição. São Paulo: Editora Mackenzie e Romano Guerra Editora, 2014.