

# MISCIGENAÇÃO URBANÍSTICA EM SÃO PAULO: ASPECTOS NORMATIVOS DO PLANO DE AVENIDAS E SEU MODELO DE CIDADE<sup>1</sup>

*URBAN MISCEGENATION IN SÃO PAULO (BRAZIL):*

*NORMATIVE ASPECTS OF THE PLANO DE AVENIDAS AND ITS CITY MODEL*

**FELIPE DE SOUZA NOTO**

## RESUMO

O papel do Plano de Avenidas (Francisco Prestes Maia, 1930), e dos instrumentos normativos que garantiram sua implantação, deve ser explorado para além das decisões viárias que orientaram os vetores de crescimento da cidade de São Paulo. A forma da cidade que se reconstruiu com o alargamento das novas avenidas foi definida por intenções acadêmicas que respeitavam a matriz do quarteirão como peça integral; simultaneamente, a legislação urbanística incorporou a verticalização como horizonte, fazendo coexistir duas lógicas até então incompatíveis. A arquitetura moderna em São Paulo contou, portanto, com o incentivo oficial em seus primeiros exemplos, concentrados nas zonas de expansão do Centro, território ordenado por uma ocupação tradicional de quarteirão. É neste cenário de miscigenação que foram gestados alguns dos mais significativos edifícios da arquitetura contemporânea paulistana: desvendar os critérios normativos que os forjaram é a tarefa assumida por este trabalho.

**PALAVRAS-CHAVE:** Desenho urbano. Legislação urbanística. Morfologia urbana. Projeto de arquitetura. São Paulo.

## ABSTRACT

*The role of the Plano de Avenidas (Francisco Prestes Maia, 1930) and of the normative instruments that made its implementation possible shall be explored beyond the road decisions which oriented the sprawl of São Paulo (Brazil). The city shape, rebuilt by the broadening of new avenues, was defined with academic intentions that respected the idea of the block as an integral piece. At the same time, urban legislation incorporated verticalization as an aim, putting together two different logics. Modern architecture in São Paulo had, therefore, official support to its first buildings, concentrated in the expansion zones of downtown, a territory ordered by a traditional kind of block occupation. In this miscigenation scenario some of the most important contemporary buildings were conceived: unveiling the normative criteria that shaped them is the main goal of this work.*

**KEYWORDS:** Urban design. Urban legislation. Urban morphology. Architectural design. São Paulo.



## INTRODUÇÃO

A história urbanística de São Paulo exige atenção especial a um determinado recorte de seu desenvolvimento: a consolidação das avenidas centrais entre as décadas de 1930 e 1960. Em grande medida, como resultado das ações normativas formuladas no âmbito do Plano de Avenidas<sup>2</sup> (Francisco Prestes Maia, 1930), a reconfiguração de vias como Ipiranga, São Luiz, Vieira de Carvalho, Rio Branco e Nove de Julho foi ordenada por uma lógica ao mesmo tempo preocupada com a manutenção de uma ambiência francesa (com quarteirões de ocupação contínua e gabaritos controlados) e também interessada na verticalização aos moldes norte-americanos.

Essa miscigenação normativa é também reveladora da transição pela qual passou a legislação urbanística desse período, que se iniciou com a promulgação do Código de Obras Arthur Saboya (1924/1934) e se encerrou com a publicação do Plano Diretor (PPDI, 1971), Lei Geral de Zoneamento (1972). Essas duas peças ocupam campos opostos no que se refere à influência do ideário moderno<sup>3</sup> na construção da cidade: o Código de Obras procura orientar o crescimento da cidade (zona central), tendo a conformação de seus conjuntos como régua, enquanto as diretrizes do Zoneamento definem o lote como parâmetro exclusivo para o desenho dos edifícios, desvinculando-os das definições coletivas de quarteirão e definindo a lógica que pautaria o adensamento vertical nos bairros não centrais da cidade.

O conjunto de atos e decretos que sucedem o Código de Obras (Lei nº 3.571, de 7 de abril de 1937, (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 1937), Ato nº 1.366 de 19 de fevereiro de 1938, Ato nº 1.470 de 14 de setembro de 1938, (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 1938a, 1938b), Decreto-Lei nº 41, de 3 de agosto de 1940, (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 1940), Decreto-Lei nº 75, de 11 de fevereiro de 1941, (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 1941a), Decreto-Lei nº 92, de 2 de maio de 1941, (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 1941b) foi, portanto, uma preparação para a revisão radical que se faria na legislação urbanística na década de 1970, abrindo flancos para uma verticalização massiva, mas ainda, vinculada ao desenho da quadra, em uma porção restrita do centro da cidade. A abrangência dessa área de exceção foi definida pelo Plano de Avenidas e especificamente dirigida para a consolidação dos eixos previstos pelo plano (avenidas perimetrais e radiais da área central). Da sobreposição de dois modelos de cidade surgem algumas das mais representativas experiências arquitetônicas paulistanas, edifícios capazes de conciliar as diretrizes de conjunto e as demandas individuais de seu programa, criando tipos arquitetônicos que serão identificados e comentados neste texto. Trata-se de um conjunto de projetos que se relacionam explicitamente com seus vizinhos construídos ou com a ocupação esperada para os lotes vazios contíguos, e que reconhecem a cidade de seu entorno imediato como interlocutora.

As soluções recorrentes são de ordem morfológica e programática. Nota-se um conjunto homogêneo — especialmente para padrões paulistanos —, com gabaritos coincidentes, ocupação de lotes sem recuos laterais nos pavimentos mais próximos à rua, em

que o uso do térreo mantém com bastante sucesso uma apropriação coletiva e aberta ao público. Decifrar as bases legais que nortearam as decisões formais desses projetos e apontar as soluções tipológicas consolidadas por elas são os objetivos centrais deste trabalho. O esforço divide-se em duas etapas. A primeira consiste na identificação e na apresentação ilustrada dos trechos da legislação que tiveram impacto mais significativo na construção do cenário de interesse. A segunda etapa explora uma amostragem de edifícios notáveis e descreve soluções metodológicas recorrentes, balizadas pela legislação, mas interpretadas particularmente em cada projeto.

### O CONTEXTO NORMATIVO DAS PRIMEIRAS DÉCADAS DO SÉCULO XX

A imagem de cidade perseguida pelo Plano de Avenidas de Prestes Maia carrega um desejo oitocentista de quarteirões definidos e homogêneos, ainda que geometricamente irregulares, com gabaritos uniformes e alinhamentos precisos e constantes junto à via pública. Desta regularidade destacam-se pontos focais que, dentro de uma lógica quase barroca, organizam o percurso visual pela cidade, definindo eixos e referências e seus edifícios simbólicos.

Os desenhos do Plano de Avenidas [...] também não fugiam à estética haussmanniana, embora sua aplicação tenha se aproximado muito mais do *zoning* norte-americano. A concepção de Prestes Maia apresentava como diferença básica em relação a Haussmann a possibilidade de verticalizar e, nesse sentido, foram modelos explícitos do urbanista os arranha-céus de Nova York e o urbanismo da Escola da Chicago (SOMEKH, 2014, p.51).

Esses dois aspectos são recorrentes na legislação: a uniformidade e a exceção. Eles são complementares e indissociáveis. Diversos artigos normativos induzem à regularidade da ocupação do quarteirão: obrigação de gabaritos mínimos, alinhamentos obrigatórios, proibição de empenas não ocupadas; outros tantos ressaltam a particularidade de certas situações como incentivos à verticalização das esquinas, regalias especiais aos “pontos focais”, entre outros. Um terceiro objetivo explicitado pela legislação é o estímulo ao uso comercial do térreo, uma preocupação com o uso do chão da cidade, com a expectativa de ampliação dos passeios aos moldes parisienses, uma boulevardização da nova perimetral da qual dependia do sucesso o Plano de Avenidas.

Desse contexto serão destacadas cinco tendências da legislação que incidiu no Centro de São Paulo durante seu período de maior adensamento e verticalização, responsável em grande medida pela morfologia atual daquela região. São elas: (a) altura, recuos em altura e ocupação do lote; (b) alinhamentos (em relação à frente do lote); (c) ocupação dos terraços; (d) associação entre edifícios, continuidade de fachada e censura estética; (e) incidência temporal (previsão de transformação).

#### A) ALTURA, RECUOS EM ALTURA E OCUPAÇÃO DO LOTE

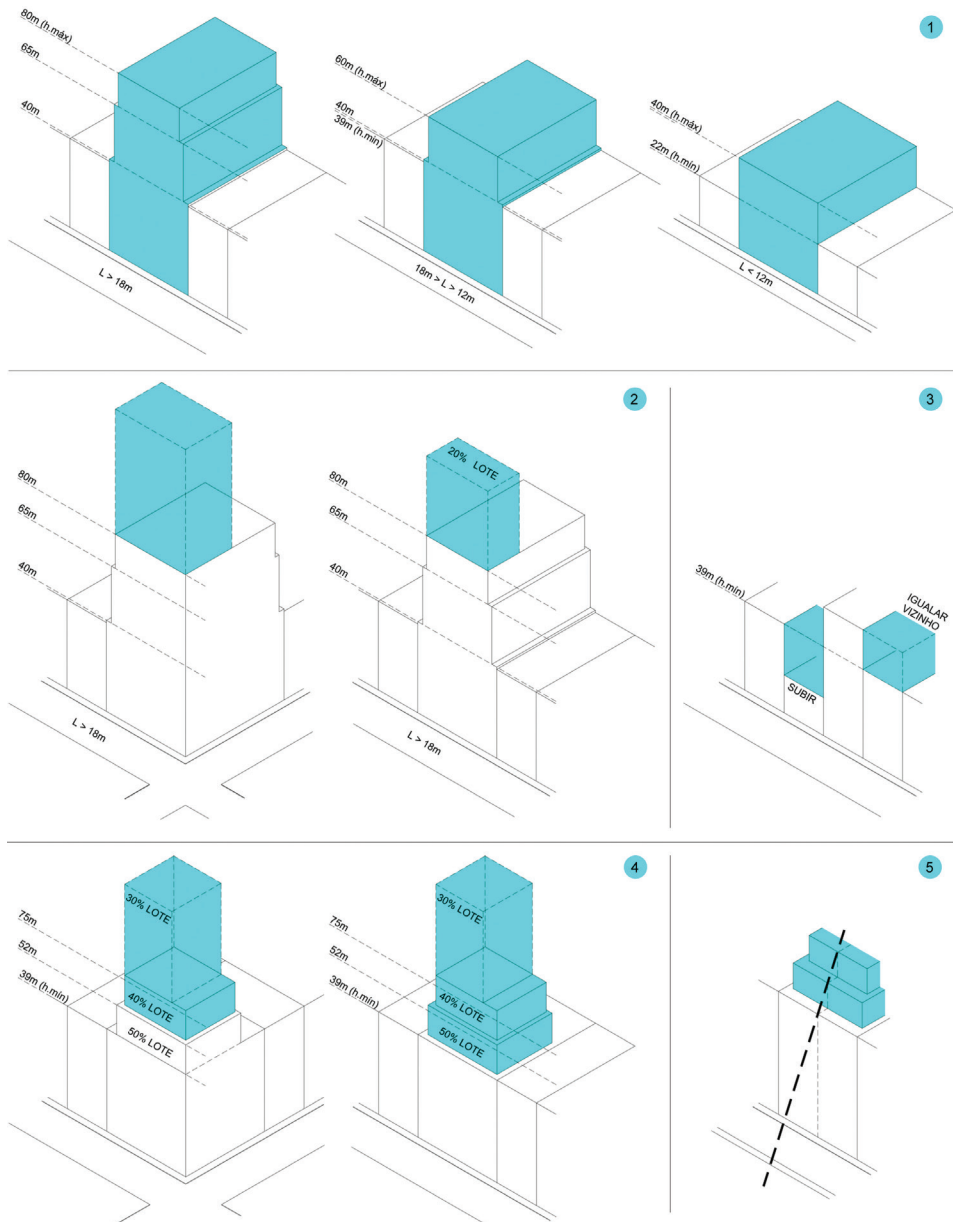
O conjunto legislativo citado acima revela uma intenção de aprofundamento do processo de verticalização e conseqüente adensamento da área central de São Paulo, seguindo critérios tributários tanto da lógica urbanística norte americana (*Regional Plan of New York and its Environs*, 1923-1929), como a tecnicidade da exigência de recuos associados à maior altura, quanto da imagem parisiense de quarteirões completos e homogêneos, alinhados ao passeio e respeitadores de alturas únicas legíveis (Figura 1, Esquemas 1 e 2).

O que se viu entre 1930 e 1957 foi um aumento gradual das alturas máximas permitidas e, em paralelo, a exigência de alturas mínimas obrigatórias consolidadas em dois gabaritos que predominaram: 22m (ou térreo mais 5 pavimentos) e 39m (ou térreo mais 10 pavimentos) (Figura 1, Esquema 3). Essa última foi estabelecida como regra para as ruas e avenidas de maior porte, cujas larguras permitiram (desde o Código de Obras Arthur) a construção de volumes em maior altura (Avenida São João, Largo do Paissandu, Largo do Arouche, Praça da República, rua Vieira de Carvalho, Av. São Luiz, Avenida Ipiranga). Consolidou-se um modelo peculiar: uma faixa contínua — ou predominantemente contínua —, de volumetria com 39m de altura. É essa faixa que desenha propriamente a relação dos edifícios com a cidade em seu uso cotidiano, ou seja, é o volume que desenha o espaço vivenciado pelos usuários, pelos pedestres e pelos automóveis. Para além dessa altura, as exigências de recuos criaram um portfólio amplo de soluções arquitetônicas modernas de elementos de transição — frestas, andares vazios, elementos de vedação em planos distintos —, e de torres isoladas com tratamento autônomo. Particularmente, as esquinas ofereceram-se como suporte das verticalizações mais radicais e bem sucedidas, pois a possibilidade de maior altura leva a uma clareza mais efetiva na distinção entre o volume base e a torre destacada, explicitando a lógica da solução (Figura 1, Esquema 4).

A legislação exige da arquitetura, nesse aspecto, a convivência com as idiossincrasias de seu tempo. Por um lado, as normas assumem a necessidade da verticalização (com a recente conquista técnica de sua possibilidade), liberando — quando não incentivando —, o avanço em altura e o desenho de edifícios modernos em essência, pois são libertos de suas divisas e autônomos como volume. Por outro, mantêm-se fiel à construção de uma morfologia urbana presa ao desenho do quarteirão, por sua vez resultado do parcelamento colonial da cidade.

#### B) ALINHAMENTOS (EM RELAÇÃO À FRENTE DO LOTE)

Este aspecto é desdobramento do item anterior, tem origem na mesma matriz de entendimento do desenho da cidade a partir do quarteirão tradicional, de ocupação perimetral justaposta ao limite do lote. O Código de Obras Arthur Saboya (Ato nº 663, de 10 de agosto de 1934) em seu artigo 32º é taxativo: “Na zona central não são permitidas edificações recuadas do alinhamento” (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 1934, p.16).



**FIGURA 1** — Esquemas da Legislação.

**Nota:** 1) Decreto-Lei nº 92, de 2 de maio de 1941 (Art. 5º). Estabelece gabarito mínimo obrigatório em diversas ruas, e escalonamento em altura com máximo definido pela largura da rua; (2) Decreto-Lei nº 92, de 2 de maio de 1941 (Art. 2º, 4º). Limites de gabarito baseados na largura da rua, com escalonamento. Estabelece exceções baseadas na existência de “pontos focais ou de grande interesse arquitetônico” e maiores alturas permitidas aos lotes de esquina; (3) Decreto-Lei nº 41, de 3 de agosto de 1940. Estabelece altura mínima obrigatória de 39m ao longo da Avenida Ipiranga e a concordância compulsória de gabarito com o edifício contíguo; (4) Decreto-Lei nº 41, de 3 de agosto de 1940 (Arts. 3º, 4º, 5º). Regulamenta as construções na Avenida Ipiranga; Permite a verticalização até 115m nos lotes de meio de quadra, e até 135 nos lotes de esquina (ruas com mais de 30m), respeitada a limitação de área proporcional à altura e o tratamento de todas as faces do volume resultante (volume super-elevado); recuos obrigatórios na verticalização situações de meio de quadra. (5) Decreto-Lei nº 41, de 3 de agosto de 1940 (Arts. 6º, 7º e 11). Permite a associação entre lotes contíguos na conformação de volumes únicos que os liberam dos recuos obrigatórios nos volumes super-elevados no limite entre eles física entre as galerias.

**Fonte:** Elaborada pelo autor (2017).

Vale lembrar que fora da zona central já se ensaiavam regulamentações que flexibilizaram os alinhamentos e promoveram a conseqüente independência do edifício em relação ao lote, especialmente em parcelamentos que adotavam critérios desdobrados das experiências inglesas e norte-americanas de cidades jardim (bairros da Companhia City, Avenida Paulista, Higienópolis).

A exigência de ocupação no alinhamento estabelece como regra a existência do quarteirão como figura reconhecível e definidora do espaço urbano. Há uma permanência concreta das fachadas dos edifícios como elemento de transição entre o espaço de domínio público (rua) e seus complementos privados (edifícios), em uma equação que seria tumultuada com a ocupação dos pavimentos térreos por programas comerciais.

### C) OCUPAÇÃO DOS TÉRREOS

A ocupação parcial (ou total) dos pavimentos térreos com programas de acesso público aparece na legislação como uma sorte de contrapartida pelo direito de construção em altura para além dos limites mínimos obrigatórios. Edifícios com volumes “super-elevados” (mais de 20 pavimentos) ficaram obrigados a dispor ao nível do passeio público área de no mínimo 1/3 da frente do lote, com profundidade não menor que 3,5m e área não menor que 30m<sup>2</sup>. Aos edifícios de menor altura, a obrigatoriedade é substituída por incentivo.

Essa área aparece na legislação como “reentrância”, ou seja, como extensão do passeio no interior do lote, descrita no Decreto-Lei nº 41 (3 de agosto de 1940) como “portal, galeria, colunata ou arcada aberta” (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 1940, p.3). Rompe-se, desta maneira, o limite rígido entre o público e privado, tendência confessa da arquitetura e do urbanismo moderno e que se estruturava em experiências europeias desde o século anterior. Às experiências europeias — sobretudo os cafés franceses e as galerias italianas —, que Prestes Maia vinculou seu imaginário no Plano de Avenidas, completando a referência de cidade que procurava no Centro de São Paulo: quarteirões densos e uniformes, incentivo à verticalização pontual e ocupação dos térreos com programas comerciais (e culturais, como os múltiplos cinemas erguidos no Centro Novo). Uma terceira preocupação justifica esse incentivo: a crescente ocupação dos espaços públicos pelo automóvel, que alterava a proporção das áreas de trânsito pedonal e exigia a ampliação da malha pública de circulação a pé.

É notável o sucesso dessas experiências. Listam-se 20 edifícios com passagens livres no pavimento térreo no centro de São Paulo. Grande parte deles ao decreto de 1940, e construíram um referencial potente aos arquitetos das gerações seguintes. São desse período os edifícios Copan (1951-66), Eiffel (1953-55), Califórnia (1950), de Oscar Niemeyer e Itália (1953-56), de Franz Heep. Uma segunda leva surge após 1957, quando se estabelece a obrigatoriedade de galerias comerciais no térreo de edifícios localizados nas ruas Direita, São Bento, 7 de Abril e 24 de Maio, por meio da Lei nº 5.114 (28 de fevereiro de 1957), da qual derivam o conjunto Metrôpole (1959), de Salvador Candia e Giancarlo



**FIGURA 2** — Edifícios Analisados.

**Nota:** (1) Edifício Esther. Alvaro Vital Brazil (1934); (2) Cine Ipiranga e Hotel Excelsior. Rino Levi (1941); (3) Edifício Joçatuba. Oswaldo Bratke (1942); (4) Edifício CBI Esplanada. Lucjan Korngold (1946); (5) Hotel Jaraguá. Adolf Franz Heep (1946); (6) Edifício Califórnia. Oscar Niemeyer (1950); (7) Ed. Com. Lineu Gomes. Oswaldo Bratke (1950); (8) Edifício Montreal. Oscar Niemeyer (1950); (9) Edifício Copan. Oscar Niemeyer (1951); (10) Edifício Eiffel. Oscar Niemeyer (1954); (11) Edifício Itália. Adolf Franz Heep (1954); (12) Palácio do Comércio. Lucjan Korngold (1954); (13) Edifício Iporanga. Franz Heep (1956); (14) Ed. Renata S. Ferreira. Oswaldo Bratke (1956); (15) Edifício Ouro Preto. Adolf Franz Heep (1958); (16) Edifício Arlinda. Adolf Franz Heep (1959); (17) Galeria R. Monteiro. Rino Levi (1959); (18) Galeria Metrôpole. Salvador Candia (1959); (19) Conjunto Nova Barão. Ermano Siffredi e Maria Bardelli (1962); (20) Grandes Galerias. Ermano Siffredi e Maria Bardelli (1962).

**Fonte:** Elaborada pelo autor (2018), com base em *Google Earth* (c2018).

Gasparini, edifício Grandes Galerias (1962), de Ermano Siffredi e Maria Bardelli, a Galeria R. Monteiro (1959), de Rino Levi, Salvador Candia e Giancarlo Gasparini<sup>4</sup> (Figura 2).

#### D) INCENTIVO À ASSOCIAÇÃO ENTRE EDIFÍCIOS, CONTINUIDADE DE FACHADA E CENSURA ESTÉTICA

Este item reúne dispositivos que versam sobre a construção da continuidade visual entre os diversos edifícios, ou ao menos, entre o edifício novo a se construir e seus vizinhos imediatos. Como reminiscência do pensamento acadêmico — e autoritário —, do início do século, essas normas informam uma preocupação oficial com padrão médio dos edifícios, impondo a aprovação por uma certa comissão de especialistas formada por representantes

da Prefeitura e das associações de arquitetos e engenheiros. O ato nº 58 (15 de janeiro de 1931) grafa que “tal censura está, evidentemente, dentro do poder de polícia do Estado, pois que um edifício de má aparência e cor inadequada deprecia a vizinhança e ofende o senso estético da população” (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 1931, p.1).

O posicionamento arbitrário da legislação tende a se transformar em uma tentativa de regular o desenho da fachada dos edifícios, como se não bastasse o controle da volumetria (gabaritos, recuos e alinhamentos). O Código de Obras Arthur Saboya (Ato nº 663, de 10 de agosto de 1934) estabelece exigência da manutenção das linhas mestras (cornijas, frisos) dos edifícios contíguos “para evitar diferenças bruscas de nível ou a terminação dos mesmos em plano vertical, normal à fachada” (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 1934, p.61).

É evidente a tentativa de construção de quarteirões contínuos, com um controle de desenho mais preciso e rígido, para além de sua definição volumétrica. Mas, como já explicitado, a legislação conviveu com o paradoxo de insistir em regularidade de quarteirões e incentivo a verticalizações autônomas. Nesse ponto, compreende-se a facilitação de associação entre lotes — exemplo preciso de superação da parcela fundiária mínima oficial no desenho da cidade. Edifícios vizinhos seriam recompensados com a não obrigatoriedade de recuos na divisa entre eles, caso tivessem aparência de um só volume (Figura 1, Esquema 5).

Há um instrumento peculiar proposto na Lei nº 5.114 (28 de fevereiro de 1957), que autoriza a Prefeitura a “[...] promover os entendimentos e acordos que se fizerem necessários para assegurar, no menor prazo possível, o estabelecimento de continuidade nas galerias, de que trata esta lei, podendo esses acordos abranger a reposição parcial ou total do custo das obras de adaptação dos edifícios existentes” (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 1957a, p.1), isto é, indica o poder público como mediador e financiador dos meios de associação entre lotes e edifícios, neste caso particular no âmbito das galerias.

#### E) INCIDÊNCIA TEMPORAL (PREVISÃO DE TRANSFORMAÇÃO)

O Plano de Avenidas foi o último grande plano urbanístico efetivamente desdobrado em obras de porte e implantado em suas principais diretrizes na cidade de São Paulo. Dentre as várias nuances de explicação desse fato, uma reside na própria formatação da legislação, que antecipou a necessidade de controle temporal de seus efeitos. Em outras palavras, as transformações propostas pelo Plano e por suas normativas decorrentes, exigiram investimentos privados ao longo de anos — não foram financiadas pelo Estado. Estabeleceu-se um prazo para o cumprimento das exigências de transformação, sob pena de sobretaxação dos lotes.

Havia, portanto, clareza quanto ao papel da iniciativa privada nesse processo e a transferência parcial da responsabilidade da transformação urbana aos proprietários dos lotes nas regiões de maior impacto — sobretudo no perímetro de irradiação: 10 anos foi



o prazo estabelecido para a demolição dos edifícios em altura e área não compatíveis à nova condição urbana ou para a complementação dos empreendimentos em andamento.

### ANÁLISE MORFOLÓGICA E NORMATIVA DOS EDIFÍCIOS

O recorte apresenta o chamado Centro Novo de São Paulo como uma área de exceção, com uma configuração peculiar e constante de ocupação dos lotes e de compreensão do quarteirão como referência urbana clara. De modo simplificado, os aspectos que pautaram a seleção das 20 obras aqui discutidas são:

- a) continuidade ou remate proposital em relação a seu vizinho edificado;
- b) embasamento e/ou corpo de altura igual a seus vizinhos edificados com ou sem volume destacado de maior altura;
- c) ocupação do térreo com programas que interliguem diversas frentes.

O conjunto selecionado permite identificar sete soluções tipológicas variantes dos três critérios acima citados, que desenvolvem os partidos de implantação desses edifícios dentro de uma lógica que revela alguma preocupação para além dos limites do lote. São as seguintes:

- a) Torre + volume que complementa a quadra (esquina).
- b) Torre + volume que completa a quadra (meio de quadra).
- c) Torre + placa que complementa a quadra.
- d) Transições horizontais.
- e) Remate do volume da quadra.
- f) Conexão entre ruas ou entre vizinhos pelo térreo.

#### A) TORRE + VOLUME QUE COMPLEMENTA A QUADRA (MEIO DE QUADRA)

Esta primeira categoria de solução é desdobramento das imposições normativas derivadas do Plano de Avenidas. Inicialmente lançada para o perímetro de irradiação — notadamente a Avenida Ipiranga (Decreto-Lei nº 41, de 3 de agosto de 1940) (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 1940) —, a exigência de gabarito mínimo obrigatório associada à possibilidade de verticalização de volumes recuados foi estendida para grande parte de área central (Decreto-Lei nº 92, de 2 de maio de 1941) (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 1941b).

O pacote normativo do início dos anos 1940 explicita uma ofensiva contra a heterogeneidade do conjunto construído, estimulando a construção de novas peças que completassem os vazios remanescentes e garantissem a integridade de leitura do conjunto dos quarteirões. Em especial no recorte da Avenida Ipiranga (Figura 3), foram estabelecidas sanções às edificações com altura menor que a exigida como padrão do alinhamento da via pública — e que não se adequassem dentro do prazo estabelecido —, (Art. 6º) e previstas



**FIGURA 3** — Conjunto construído em quarteirões da Avenida Ipiranga: altura mínima obrigatória de 39m e corpos “super-elevados” com recuos obrigatórios.  
**Fonte:** Acervo pessoal do autor (2017).

exceções na altura média que se justificassem pela concordância com o gabarito do vizinho (Art. 3º) (Figura 1, Esquema 1).

Não havia restrições, àquela altura, de potencial construtivo. Os coeficientes de aproveitamento vinculados à área do lote só apareceriam na legislação urbanística paulistana em 1957, com a Lei nº 5.261 de 4 de julho de 1957 (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 1957b) (Lei Anhaia), quando sob a influência mais disseminada de Anhaia Mello são redirecionadas as preocupações das normas aos critérios quantitativos — mais do que morfológicos. De acordo com De-

vecchi (2010), os coeficientes de aproveitamento de edifícios construídos nos distritos da Sé e República, entre os anos de 1929 e 1957, são predominantemente calculados entre 5 e 10 vezes a área do lote (60% dos edifícios); 20% dos edifícios foram erguidos com coeficiente maior que 10.

A verticalização, estimulada pela legislação, era objeto de uma condicionante de origem modernizante: torres e sobre-elevações poderão ser feitas desde que reveladas como elementos autônomos, recuados e com todas as fachadas dignas de tratamento. O Código de Obras Arthur Saboya havia incorporado exigências de recuo associadas à verticalização, mas ainda nos moldes nova-iorquinos de escalonamento paralelo ao alinhamento da via pública. Os decretos nos anos 1940, entretanto, estabelecem recuos sucessivos em altura relativos a todos os limites do lote e, ainda, limites proporcionais decrescentes em altura, relativos à área do lote (Decreto-Lei nº 41, Art.4º e Decreto-Lei nº 92, Art.2º) (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 1940, 1941b).

Descreve-se, assim, a equação matriz dessas duas primeiras categorias de análise: corpo principal do edifício com altura controlada em 22m ou 39m, com soluções de alinhamento que completam o conjunto da quadra + volume independente verticalizado (Figura 1, Esquema 4).

Os corpos que completam a quadra têm, predominantemente, ocupação comercial em seus pavimentos térreos, oferecendo seus interiores a galerias ou “reentrâncias” de acesso público. A obrigatoriedade de altura multiplica soluções que reconhecem o



**FIGURA 4** — (a) Arlinda (Adolf Franz Heep, 1959), (b) Cine Ipiranga (Rino Levi, 1941) e (c) Ouro Preto (Adolf Franz Heep, 1958).  
**Fonte:** Acervo pessoal do autor (2017).



**FIGURA 5** — (a) Estado de São Paulo (Hotel Jaraguá, Adolf Franz Heep, 1946), (b) CBI Esplanada (Lucjan Korngold, 1946) e (c) Joçatuba (Oswaldo Bratke, 1942).  
**Fonte:** Acervo pessoal do autor (2017).

quarteirão como um conjunto, ao indicar com a clareza funcional moderna a separação entre os corpos horizontais e verticais, ou ao compor braços anexos ao volume principal que fazem a retomada da referência de altura mínima e isolam o volume vertical dos vizinhos mais baixos (Figura 4).

#### B) TORRE + VOLUME QUE COMPLEMENTA A QUADRA (ESQUINA)

Nos lotes de esquina surgem duas soluções particulares. A primeira delas é o escalonamento entre frentes para ruas distintas, reguladas por alturas mínimas diferentes. A legislação sugere que o gabarito mais alto pode ser transportado pelos primeiros 20m da rua complementar (Decreto-Lei nº 92, Art.4º) (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 1941b). Essa condição evidencia como a multiplicidade da cidade pode conviver com uma regulação incidente sobre o quarteirão, guardando ao entroncamento a virtude da exceção (Figura 5).

A segunda é a dramatização da primeira, nos casos em que a esquina é assumidamente um ponto focal para a cidade — definidos pela lógica barroca do estabelecimento de referências notáveis, trazido pelo Plano de Avenidas (Decreto-Lei nº 41, Art.2º) (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 1940). Nas esquinas, vale —, para o cálculo de altura máxima — a largura da maior via e, em casos específicos, a diagonal formada pelas duas ruas, como no caso do Edifício Itália (Adolf Franz Heep, 1953-56), em que esse argumento foi aceito para justificar seus 151m de altura.

Surgem, nesses casos, corpos explicitamente autônomos da volumetria principal, como anexos incorporados ao conjunto. A normativa criou, portanto, resultados que causam estranhamento nas situações em que a quadra não se completou, mas que, como garantem alguma uniformidade de ocupação (sobretudo, ausência de empenas cegas expostas), há um esforço de concordância de alturas e projeções entre vizinhos.

### C) TORRE + PLACA QUE COMPLEMENTA A QUADRA

A tipologia moderna da placa de embasamento e torre aparece em diversos edifícios dentro do recorte de estudo, especialmente em ruas com exigência de gabarito mínimo, nas quais a placa se organiza no atendimento a essa normativa. A ocupação (em alguns casos compulsória) do pavimento térreo, por programas comerciais, justifica de antemão a solução, ao mesmo tempo em que cria a circunstância apropriada para o isolamento e verticalização da torre de escritórios (programa encontrado em todas os exemplares listados para este trabalho) (Figura 6).



**FIGURA 6** — (a) Renata S. Ferreira (Oswaldo Bratke, 1956), (b) Palácio do Comércio (Lucjan Korngold, 1954) e (c) Galeria R. Monteiro (Rino Levi, 1959).  
Fonte: Acervo pessoal do autor (2017).

A placa comercial assume seu caráter de embasamento que completa a quadra enquanto a torre dá conta do adensamento desejado. Exemplo notável e vastamente descrito é o projeto para o conjunto Metrópole (Figura 9c) (Salvador Candia e Giancarlo Gasperini, 1959), que toma o volume do embasamento comercial para construir o remate da quadra formada pela Avenida São Luiz e pela Rua Basílio da Gama, faceando a Praça D. José Gaspar; o volume, francamente aberto às ruas, é organizado por um vazio central que ocupa a altura de todo o primeiro volume e anuncia a verticalização acentuada desenvolvida pela torre de escritórios. O reconhecimento da geometria e do potencial funcionamento dos eixos de circulação de pedestre que se cruzam nesse remate é reconhecível no desenho da solução do edifício: o embasamento completa a quadra, mas se destaca propositalmente do alinhamento da Avenida São Luiz<sup>5</sup>, ocupando a faixa de recuo obrigatório dos edifícios erguidos desde a rua; a torre, ao elevar-se, recua até a posição dos demais volumes “super-elevados” da avenida, alinhando-se a eles e reconstruindo a leitura da totalidade da quadra. O projeto é uma provocação à regulamentação urbanística, inverte a lógica cartesiana de sua aplicação sem, no entanto, ferir suas imposições.

#### D) TRANSIÇÕES HORIZONTAIS

Mais uma solução pautada pelo léxico modernista, pela intenção de esclarecimento da independência funcional de dois ou mais volumes programáticos — mesmo que não haja distinção significativa de usos. Quando a própria volumetria dos blocos não dá conta da distinção (quando os desalinhamentos não são suficientes para o isolamento visual), são construídas marcações como andares vazios ou com fechamento recuado, faixas de exceção no desenho da fachada ou volumes em planos alterados.

Essa marcação encontra eco compositivo nos edifícios vizinhos, sobretudo naqueles construídos em vias com alturas mínimas definidas, pois marcam a continuidade de marcação dessa altura regulada.

A Avenida São Luiz é, talvez, o cenário principal desse tipo de solução, com ao menos dois exemplos dignos de referência: os edifícios Ouro Preto (Adolf Franz Heep, 1958) (Figura 4c) e Comandante Lineu Gomes (Oswaldo Bratke, 1950) (Figura 7b), ambos exemplos em que os volumes “super-elevados” mantêm-se no alinhamento dos corpos principais (com altura regulada em 39m), mas são desenvolvidos com área menor (recuos laterais) e a partir de uma clara marcação horizontal entre os dois elementos.

A transição aparece também como desenho de elementos de vedação ou sobreamento, com interrupções, troca de direções e artifícios similares no desenho de esquadrias ou *brises*. O edifício Montreal (Oscar Niemeyer, 1950) (Figura 8a) é um exemplo claro. Implantado na esquina da avenida Ipiranga com a rua Casper Líbero, respeita a regra de alinhamento dos dois eixos viários ao erguer-se sem recuos laterais. A altura contínua dos edifícios vizinhos não é respeitada, já que o lote ganhou por sua condição de esquina o direito a mais área construída; a torre é alçada para além do gabarito contínuo, mas uma

**FIGURA 7** — (a) Hotel Jaraguá (Adolf Franz Heep, 1946) e (b) Comandante Lineu Gomes (Oswaldo Bratke, 1950).  
**Fonte:** Acervo pessoal do autor (2017).



interrupção na sequência de *brises* horizontais que ocupam toda a fachada, justamente na cota do gabarito contínuo da avenida, revela o papel excepcional que assume o edifício dentro do quarteirão.

Revelar-se enquanto exceção supõe a compreensão de que existe uma regra, nesse caso um quarteirão com gabarito contínuo. De maneira semelhante, Franz Heep no Edifício Estado de São Paulo (atual Hotel Jaraguá, Rua da Consolação, 1946) (Figura 5a e Figura 7a) e Oswaldo Bratke no Edifício Comandante Lineu Gomes (1950) (Figura 7b), interpretam a regra do gabarito ao propor uma interrupção na lógica de composição da fachada, distinguindo o corpo verticalizado de seus conjuntos.

#### E) REMATE DO VOLUME DA QUADRA

Esta categoria reúne soluções de finalização ou inauguração da ocupação de um quarteirão — entendido com um conjunto a ser preenchido. Os exemplos listados dificilmente podem ser atribuídos à ação específica da legislação, pois desenham soluções particulares e que, certamente, poderiam responder às mesmas exigências de maneiras e formas distintas. Em outras palavras, a intenção de lançar um desenho ao quarteirão a partir de um edifício ou de concluir, com essa mesma peça, uma continuidade de conjunto, é, muitas vezes, resultado de um posicionamento crítico do arquiteto.

O exemplo que me parece mais singular é o projeto do Edifício Esther (Álvaro Vital Brazil), de 1934, anterior, portanto, à normativa referente à Avenida Ipiranga (1940) (Figura 8c). A operação proposta por Vital Brazil é um duplo elogio às virtudes do quarteirão<sup>6</sup>. São construídos dois volumes, o primeiro — e principal —, voltado à Avenida Ipiranga é implantado como um quarteirão em si: é aberta uma nova rua, tornada pública, que define o limite desse quarteirão edifício; ato contínuo, surge do lado oposto da nova rua o segundo volume (posteriormente apelidado de Estherzinho), desenhado como remate do quarteirão que a nova rua inaugurava. Estava clara a subsequente transformação que a ampliação

da Avenida Ipiranga traria à região, com a substituição dos edifícios de menor porte por novos mais altos. A implantação do Estherzinho desenha as duas esquinas arredondadas, como se preparadas para receber — sem recuos —, os novos vizinhos ao longo das ruas Basílio da Gama e 7 de abril.

Esta equação, embora muito perspicaz e atenta à dinâmica de transformação da cidade, não contava com as minúcias da legislação dos anos seguintes, que reservaria à Avenida Ipiranga (e não às ruas 7 de abril e Basílio da Gama) a exigência de altura mínima. O resultado é que a operação nunca se completou e o remate proposto pelo Estherzinho segue aguardando vizinhos que compreendam duas intenções pioneiras<sup>7</sup>.

A tipologia de ocupação do lote de esquina com edifícios curvos, como uma extrusão simplificada da geometria do lote, pode ser encontrada em múltiplas situações. A Avenida Ipiranga tem, ao menos, dois exemplos significativos: os edifícios Montreal (Oscar Niemeyer, 1950) (Figura 8a) e Iporanga (Adolf Franz Heep, 1956) (Figura 8b). Apropriam-se da simplificação geométrica da solução de implantação como suporte para variações da volumetria de fachada; Niemeyer aposta na repetição de *brises* horizontais — recorrente em sua obra —, enquanto Heep desenvolve investigações compositivas de grelhas de fechamento, ora por meio das esquadrias, ora pela introdução alternada de varandas.

#### F) CONEXÃO ENTRE RUAS OU ENTRE VIZINHOS PELO TÉRREO

Esta categoria apresenta o conjunto de soluções mais amplamente estudado entre os aspectos que reconhecem o quarteirão como referência de medida nas operações de edi-



**FIGURA 8** — (a) Montreal (Oscar Niemeyer, 1950), (b) Iporanga (Adolf Franz Heep, 1956) e (c) Esther (Álvaro Vital Brazil, 1934).  
**Fonte:** Acervo pessoal do autor (2017).

ficação no centro de São Paulo. As galerias comerciais mereceram diversos estudos que abordam seus antecedentes históricos, seus preparativos normativos, suas justificativas econômicas e seus desdobramentos tipológicos como referência de ocupação do térreo. Cabe a este trabalho, a investigação de suas origens legais.

Nas primeiras recomendações normativas, as exigências eram tímidas e tratavam de uma preocupação que era mais afeita à vida no passeio do que propriamente uma apropriação do miolo de quadra. O Decreto nº 41 (3 de agosto de 1940) (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 1940), exigia reentrâncias entendidas como extensões da calçada. Coube à arquitetura — e aos financiadores —, entender o potencial que tinham os lotes de múltiplas frentes, de vazios internos conectáveis, ou seja, do quarteirão como elemento de projeto.

A Lei nº 5.114 (28 de fevereiro de 1957) (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 1957a) é a consolidação de uma tendência que já era efetiva e sistematiza — muito prudentemente —, a última virtude da multiplicação das galerias: a possibilidade de ampliar sensivelmente a malha pedonal de um trecho específico de cidade, especialmente impactado pela crescente tomada do espaço público pelo automóvel.

As galerias são possivelmente o dispositivo mais eficiente de criação de projetos que tenham, por presunção, a conexão entre ruas distintas, e a criação de um conjunto que dê conta de coexistir com o enfrentamento de múltiplas frentes de espaço público. Sua potência reside no fato de serem entendidas pelos pedestres como extensão natural do passeio público; não se fazem como uma alternativa menor, como atalho: são a própria rua, e com atrativos comerciais.

A partir dos anos 1950, as galerias comerciais estabelecem-se como programa e passam a compor a equação dos investimentos imobiliários na região. Há três intenções condensadas nesse fato: a multiplicação do espaço do pedestre, aviltado pelo avanço do automóvel; a defesa moderna da ambiguidade entre edifício e cidade, com o rompimento sistemático dos limites entre interior e exterior; e a oportunidade financeira que uma cidade com terrenos vibrantes e populosos ofereciam ao mercado empreendedor.

Os grandes empreendimentos do período (Copan, Itália, Metrópole) contavam com galerias multifuncionais de dimensões significativas, consolidando uma tipologia de uso que resiste até os dias de hoje. Especialmente nos projetos de Niemeyer e Gasperini/Candia, as galerias estruturaram-se como extensão natural do pavimento público da cidade, oferecendo-se como passeio público, indistinto, em princípio, das calçadas que ele conecta. Romperam-se os limites originais do lote e a cidade voltou a existir como antes de seu parcelamento.

A galeria do Copan (Oscar Niemeyer, 1951) é organizada a partir de um gesto radical: o respeito à topografia original do terreno sem concessões; a cidade existente define as cotas internas dos passeios, as calçadas se estendem sob o novo edifício, como se a intervenção arquitetônica existisse apenas nos pavimentos superiores. O espaço comercial é a própria rua, com suas pendentes e interesses topográficos particulares, franqueada ao pedestre. Assim, desaparece a dualidade público privado.



O projeto do Conjunto Metr pole (Salvador Candia e Giancarlo Gasperini, 1959) (Figura 9c) instalou uma galeria como volume comercial de embasamento de uma torre que se desenvolve aut noma em altura. O térreo é vinculado à ordem construída de seu entorno: organiza-se como extensão do eixo da Rua Basílio da Gama, acesso original da Praça D. José Gaspar; a rua, enquanto faixa não ocupada, invade o interior da galeria e a ela são vinculados os equipamentos de circula o (escadas) e de contempla o (vazio com jardim em pavimento inferior), mantendo possível o fluxo de passagem da cidade original.

No início dos anos 1960, após o decreto de 1957 (“as edifica es que se fizerem nos lotes com frente para as ruas Direita, São Bento, 24 de Maio e 7 de Abril apresentarão, obrigatoriamente, galerias junto aos alinhamentos”) (PREFEITURA SÃO PAULO, 1957a, p.1), as galerias comerciais já estavam consolidadas como uma realidade ativa, a ponto de tornarem-se um edifício aut nomo<sup>8</sup>. Surgem os primeiros edifícios-galerias, voltados exclusivamente para a concentra o de peças comerciais, mas organizados pela lógica da passagem pública — muito distinta do que seriam os *Shopping Centers* dos anos seguintes. Os lotes de implanta o são, via de regra, aqueles em que a conexão entre mais de uma rua cria um fluxo natural de pedestre.

Entre a Rua 24 de Maio e a Avenida São João, o edifício das Grandes Galerias (Ermano Siffredi e Maria Bardelli, 1962) (Figura 9a) explora o potencial de conexão transversal às ruas paralelas que ligam a Avenida Ipiranga e o Vale do Anhangabaú. Há poucos anos, a Galeria R. Monteiro (Rino Levi, Roberto Cerqueira César e Luiz Roberto Carvalho Franco, 1959) concluíra a travessia entre as ruas Barão de Itapetininga e Sete



**FIGURA 9** — (a) Novas Galerias, (b) Conjunto Nova Barão (Ermano Siffredi e Maria Bardelli, 1962) e (c) Galeria Metr pole (Salvador Candia e Giancarlo Gasperini, 1959).

**Fonte:** Acervo pessoal do autor (2017).

de Abril, ao abrir-se como extensão da Galeria Itá (Construtora Cavalcanti Junqueira, 1949). As Grandes Galerias prolongam esse percurso, assumindo a travessia como tema principal de seu desenho de implantação.

As cotas entre as duas extremidades são distintas. Mais que uma dificuldade, a condição possibilita o desenho de dois acessos de que penetram o lote como rampas que multiplicam o térreo direto e, como consequência, as lojas com maior potencial de venda. Com um eixo central de vazios e escadas mecânicas, os cinco andares de loja se repetem tendo como arremate, junto às duas ruas, uma concavidade contínua em forma de terraços sucessivos, abertos francamente à Rua 24 de Maio e ao Largo do Paissandu. Não há fechamentos previstos, a cidade invade o edifício que se desenvolve como sua extensão natural.

O contato com a rua era, neste momento, algo desejável e, inclusive, eficiente dispositivo no discurso de venda, como bem ilustra o lançamento do conjunto Novo Barão (Ermano Siffredi e Maria Bardelli), em 1964 (Figura 9b).

Paralelo à recém-aberta (1938) Rua Marconi, o conjunto organiza sua implantação ao longo de uma nova via pedonal conectando as ruas Barão de Itapetininga — consolidada como importante polo comercial da cidade —, e Sete de Abril. Duas sequências de blocos ocupam as laterais do lote linear, voltando-se ao eixo principal em uma estratégia virtuosa de multiplicação das frentes de iluminação e ventilação. O uso do térreo é multiplicado em altura, com galerias aéreas que percorrem toda a extensão da nova rua e organizam os acessos dos diversos blocos verticais. A ocupação em altura é desdobramento das construções lindeiras, com alturas variáveis e geometrias irregulares que respeitam a matriz linear da solução.

O intenso uso comercial garante a ocupação dinâmica do térreo comercial, oferecido como — mais uma vez —, continuidade da vivência pública da cidade e como elemento de conexão viária pedonal inserido na regra do quarteirão de ocupação perimetral. Sem infringir a obrigatoriedade de ocupações sem recuos (Código Arthur Saboya), os edifícios da Nova Barão operam uma abertura cirúrgica no maciço denso do quarteirão original, dividindo-o em dois segmentos e multiplicando suas frentes (como uma reedição privada do procedimento público feito pela Rua Marconi).

Trata-se de uma interpretação bastante peculiar das imposições normativas (obrigatoriedade de galerias no térreo da Rua Sete de Abril, edifícios sem recuos), que reúne os atributos comerciais desejados pelo mercado (multiplicação da frente comercial e das unidades habitacionais com ótimas condições de iluminação e ventilação) e uma compreensão do quarteirão como objeto de projeto.

## CONCLUSÃO

O conjunto normativo aprovado nos anos 1970 consolidou um novo marco legal orientado por critérios que desmontaram a noção de conjunto garantida nos quarteirões do Centro de São Paulo. A lógica higienista e, sobretudo, a defesa da autonomia dos edifícios em relação à rua atribuiu ao lote urbano os parâmetros urbanísticos responsáveis pela cons-

trução morfológica da cidade. Passados quarenta anos, é evidente que a falta de critérios coletivos na legislação é responsável por muitos dos problemas que os últimos esforços urbanísticos tentam combater (isolamento dos edifícios, monofuncionalidade, desqualificação do espaço público).

Apesar dos inúmeros avanços conquistados desde a década de 1990 — pautados pelos temas do direito à cidade —, ainda não foi enfrentada com sucesso a regulação morfológica de conjuntos urbanísticos. A incidência da legislação restringe-se aos extremos: orienta a ocupação do lote e define as estratégias de distribuição da macro ocupação na cidade. A atenção à escala intermediária e seu consequente controle formal não está prevista no pacote normativo vigente.

Este trabalho se oferece como uma lembrança de que devemos recorrer a nossa própria história recente para realinhar o desenvolvimento da cidade de São Paulo. A atuação de diversos arquitetos em São Paulo, entre os anos de 1940 e 1960, oferecem pistas sobre um caminho bem-sucedido. A boa arquitetura não é aquela que nega necessariamente a cidade, mas a que enfrenta com brio as condicionantes por ela imposta. A legislação que regula os conjuntos urbanos é mais uma das condicionantes enfrentadas por um projeto, e deve ser entendida não como um entrave à liberdade projetual, mas como manifestação do interesse coletivo (NOTO, 2017).

A preocupação com a continuidade com seus vizinhos que ergue braços laterais de menor altura em edifícios como o Itália (Franz Heep, 1954) ou o Eiffel (Oscar Niemeyer, 1954), cria marcação de transições em altura, como no edifício Montreal (Oscar Niemeyer, 1950) ou no edifício Comandante Lineu Gomes (Oswaldo Bratke, 1950), ou propõe ocupação dos térreos por galerias que compartilham as travessias urbanas subvertendo os limites dos lotes, são exemplos de uma postura conciliadora entre o desenho dos edifícios e o desenho da cidade, entre o projeto e a legislação. Arquitetura e urbanismo tratados como disciplinas visceralmente interligadas.

## NOTAS

1. Artigo elaborado a partir da tese de F.S. NOTO, intitulada “O quarteirão como suporte da transformação urbana de São Paulo”. Universidade de São Paulo, 2017.
2. Disposições que definiram os parâmetros para a reconstrução da ocupação das avenidas alargadas o perímetro de irradiação previsto pelo Plano de Avenidas. Foram impostas limitações rígidas de gabarito e alinhamentos, e estabelecidos prazos máximos para cumprimento da transformação, por outro lado, abriam-se brechas para a criação e pontos de exceção, principalmente para permitir a verticalização em situações e com condições específicas.
3. A desvinculação da arquitetura do desenho de seu suporte urbano foi uma das principais batalhas dos urbanistas modernos, encabeçados por Le Corbusier e sua luta contra a tirania da rua. Das lâminas contínuas em zigue-zague que se sobrepõem ao sistema viário no projeto da Ville Radieuse até a implantação autorreferente da Unidade de Habitação de Marselha, Le Corbusier defendia a autonomia do edifício para que pudesse funcionar como máquina, com as condições técnicas e ambientais ideais, não dependentes da condição do tecido urbano existente.

4. A lei de 1957 veio consolidar uma tendência do mercado imobiliário que já parecia consolidada à altura, como demonstra o lançamento em 1962, da Galeria Nova Barão, um empreendimento privado que aposta na criação de uma nova rua como atrativo comercial, apresentando-se como versão privada da Rua Marconi (aberta pela Prefeitura em 1938) (PREFEITURA SÃO PAULO, 1938b).
5. A singularidade da implantação do Conjunto Metrôpole faz supor que sua aprovação foi baseada pelo seguinte entendimento: (a) a frente de lote que definiu a necessidade (ou não) de altura mínima obrigatória foi a da Praça D. José Gaspar ou a da Rua Basílio da Gama (ambas sem indicação de altura mínima); (b) o volume do embasamento em seus pavimentos superiores avançou sobre os quatro metros de recuo obrigatório, até o limite do alinhamento do lote, uma vez atendido o afastamento no pavimento térreo. (Decreto-Lei nº 92, de 2 de maio de 1941) (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 1941b).
6. O Edifício Esther é incluído na seleção pois antecipa (é construído antes da regulamentação do Código de Obras e do conjunto normativo do Plano de Avenidas) muitos dos aspectos que se consolidariam nas décadas seguintes.
7. A ocupação do subsolo por uma garagem que ocupa a totalidade do lote original, isto é, interliga pela cota inferior as diversas ruas e os dois blocos construídos, revela a mesma leitura totalizadora do trecho que ocupa do quarteirão.
8. Vargas descreve quatro categorias de galerias no Centro de São Paulo: “1. Edifício conjunto, congregando num mesmo espaço múltiplas atividades (comércio, restaurantes, escritórios, cinemas, garagens, ruas internas, residências). [...]. 2. Edifício galeria, com lojas no andar térreo adotando características de ruas e permitindo a passagem de pedestres através delas. [...]. 3. Edifício comercial com todos os andares voltados ao uso comercial e de serviços. [...]. 4. A passagem, um caminho estreito cruzando as quadras, com lojas de um ou dois lados” (VARGAS, 2000, p.148).

## REFERÊNCIAS

- DEVECCHI, A.M. *Reformar não é construir: a reabilitação de edifícios verticais: novas formas de morar em São Paulo no século XXI*. 2010. 552f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) — Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.
- GOOGLE EARTH. *Centro de São Paulo*. São Paulo: Google Earth, c2018. 1 imagem de satélite. Disponível em: <<https://www.google.com/maps/@-23.5452997,-46.6407395,754m/data=!3m1!1e3>>. Acesso em: 1 fev. 2018.
- NOTO, F.S. *O quarteirão como suporte da transformação urbana de São Paulo*. 2017. 363f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) — Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.
- PREFEITURA DE SÃO PAULO. *Ato nº 58, de 15 de janeiro de 1931*. Institue a censura esthetica dos edifícios e dá outras providências. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 1931. p.1. Disponível em: <<http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/atosgovernoprovisorio/AGP0058-1931.pdf>>. Acesso em: 5 maio, 2015.
- PREFEITURA DE SÃO PAULO. *Ato nº 663, de 10 de agosto de 1934*. Aprova a consolidação do Código de Obras “Arthur Saboya”, (Lei n.3427, de 19 de novembro de 1929) abrangendo todas as disposições constantes de Leis e Atos, em vigor nesta data, referentes a construções e arruamentos, etc. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 1934. p.16-61. Disponível em: <<http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/atosgovernoprovisorio/AGP0663-1934.pdf>>. Acesso em: 5 maio, 2015.
- PREFEITURA DE SÃO PAULO. *Lei nº 3.571, de 7 de abril de 1937*. Declara aplicáveis às avenidas Paulista, Higienópolis, Angélica, Pedro I, Pompéia e rua Maranhão as exigências do artigo 40 do Ato 663 de 1934 e dá outras providências. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 1937. Disponível em: <<http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/leis/L3571.pdf>>. Acesso em: 5 maio, 2015.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. *Ato nº 1.366 de 19 de fevereiro de 1938*. Modifica o art. 181 do Ato nº 663, de 1934, que regula as edificações na rua Barão de Itapetininga e outras, e dá novas providências. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 1938a. Disponível em: <<http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/atosgovernoprovisorio/AGP1366-1938.pdf>> Acesso em: 5 maio, 2015.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. *Ato nº 1.470 de 14 de setembro de 1938*. Aprova o plano de alargamento da rua Ipiranga e dá outras providências. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 1938b. Disponível em: <<http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/atosgovernoprovisorio/AGP1470-1938.pdf>>. Acesso em: 5 maio, 2015.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. *Decreto-Lei nº 41, de 3 de agosto de 1940*. Regulamenta as construções na Avenida Ipiranga e dá outras providências. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 1940. p.3. Disponível em: <<http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/decretoslei/DLEI0041-1940.pdf>>. Acesso em: 5 maio, 2015.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. *Decreto-Lei nº 75, de 11 de fevereiro de 1941*. Regulamenta as construções na Avenida 9 de Julho e dá outras providências. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 1941a. Disponível em: <<http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/decretoslei/DLEI0075-1941.pdf>>. Acesso em: 5 maio, 2015.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. *Decreto-Lei nº 92, de 2 de maio de 1941*. Dispõe sobre regulamentação especial de construções na zona central, altera o perímetro desta, e dá outras providências. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 1941b. Disponível em: <<http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/decretoslei/DLEI0092-1941.pdf>>. Acesso em: 5 maio, 2015.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. *Lei nº 5.114, de 28 de fevereiro de 1957*. Obriga a construção de galerias nas edificações que se fizerem nos lotes lindeiros às ruas Direita, São Bento, 24 de Maio e 7 de Abril, e dá outras providências. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 1957a. p.1. Disponível em: <<http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/leis/L5114.pdf>>. Acesso em: 5 maio, 2015.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. *Lei nº 5.261, de 4 de julho de 1957*. Estabelece coeficiente de aproveitamento de lotes, densidade demográfica, área mínima de lote por habitação e área mínima de espaços livres, e dá outras providências. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 1957b. Disponível em: <<http://documentacao.saopaulo.sp.leg.br/iah/fulltext/leis/L5261.pdf>>. Acesso em: 5 maio, 2015.

SOMEKH, N. *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*. São Paulo: Romano Guerra, 2014. p.51.

VARGAS, H.C. *A lógica do espaço terciário: o lugar, a arquitetura e a imagem do comércio*. 2000. 193f. Tese (Livre Docência) — Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000. f.148.

**FELIPE DE SOUZA NOTO** | ORID iD: 0000-0001-9927-9037 | Escola da Cidade | Faculdade de Arquitetura e Urbanismo | Conselho Técnico | R. General Jardim, 65, Vila Buarque, 01223-011, São Paulo, SP, Brasil | *E-mail*: <[felipe@be.arq.br](mailto:felipe@be.arq.br)>.

### Como citar este artigo/How to cite this article

NOTO, F.S. Miscigenação urbanística em São Paulo: aspectos normativos do plano de avenidas e seu modelo de cidade. *Oculum Ensaios*, v.16, n.2, p.335-355, 2019. <http://dx.doi.org/10.24220/2318-0919v16n2a4213>

Recebido em  
15/3/2018,  
reapresentado  
em 24/5/2018  
e aprovado em  
18/6/2018.