PARECER Nº 589/2018 DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 394/16.

De autoria do nobre Vereador Natalini, o presente projeto de lei "estabelece programa de benefícios e incentivos para os proprietários de imóveis com valor histórico ou arquitetônico relevante para que preservem e recuperem ou reconstruam fachadas originais e paredes externas, no âmbito do município de São Paulo e dá outras providências".

De acordo com a justificativa que acompanha o projeto, o nobre autor afirma que "São Paulo passou por um acelerado processo de crescimento, com nefasta ação da especulação imobiliária, que não poupou muitas edificações de relevante significado arquitetônico, desfigurando a fisionomia de diversos logradouros tradicionais". Ao mesmo tempo, destaca que o paulistano tem forte ligação com seu passado o que, segundo o autor, pode ser comprovado "pela promoção de passeios guiados ao centro histórico bem frequentados, como também pela onda crescente de exposição de fotos antigas de ruas em restaurantes, bares e padarias".

De fato, a cidade de São Paulo transformou-se drasticamente ao longo dos séculos XIX e XX. Esta é mesmo a tese central defendida pelo arquiteto e historiador Benedito Lima de Toledo no livro "São Paulo: três cidades em um século":

"Poucas vezes na história do urbanismo terá ocorrido um fenômeno semelhante, uma cidade reconstruída duas vezes sobre o mesmo assentamento. A descoberta de uma cidade inteiramente construída de barro surpreendeu os viajantes no início do século XIX, como surpreendera anteriormente Morgado de Mateus. Há um século, contava com trinta mil habitantes e, a partir do momento em que a ferrovia chegou às novas terras produtoras de café, a cidade conheceu um crescimento incontrolado. Crises econômicas, revoluções, guerras, nada conseguiu infletir sua curva de crescimento. Com os imigrantes vieram novas técnicas de construir e a cidade foi reconstruída integralmente, disso resultando uma nova imagem: a metrópole do café.

Por essa época, houve tanto da parte de cidadãos como de poderes públicos uma preocupação com estética urbana e com qualidade de vida. Até a Segunda Grande Guerra a cidade conservou sua imagem de metrópole do café.

A partir de então, os grandes empreendimentos imobiliários vieram destruir, um a um, os documentos arquitetônicos da cidade. Os poderes públicos sempre ficaram para trás da iniciativa privada e um código de obras anacrônico permitiu um uso abusivo do solo. Os símbolos urbanos, a imagem da cidade, os monumentos históricos deixaram de entrar na composição das preocupações das autoridades."

Outro autor, Raul Juste Lores, em seu livro "São Paulo nas alturas: a revolução modernista da arquitetura e do mercado imobiliário nos anos 1950 e 1960", busca explicar o processo de verticalização e o desenvolvimento do mercado imobiliário paulistano. Segundo Lores, à época do governo Vargas (1930-1945), os principais edifícios construídos na cidade seguiam os estilos neoclássico ou art déco, sendo que o primeiro edifício moderno, o Esther, edifício muntifuncional de onze andares localizado na praça da República, foi inaugurado apenas em 1938. Aliás, segundo o mesmo autor, o processo de verticalização do país é tardio e, em 1920, existiam apenas 34 prédios com mais de cinco andares em todo o Brasil. Se compararmos com Nova Iorque, por exemplo, em 1916, já havia 1.000 edifícios entre onze e vinte andares.

Entre as décadas de 1920 e 1940, observam-se iniciativas do Poder Público para promover o adensamento e a verticalização na região central. A partir de 1921, eram autorizadas somente construções de edifícios com quatro ou mais andares no entorno da rua Barão de Itapetininga. Em 1929, a altura mínima passa a ser de seis andares na mesma região. O decreto-lei n° 41, de 1940, determina que a altura mínima dos edifícios no alinhamento da Avenida Ipiranga deveria ser de 39 metros.

Uma das explicações que Lores busca para a mudança na paisagem urbana de São Paulo foi a crise provocada pelo crash da Bolsa de Nova Iorque em 1929:

"Com a desvalorização do preço do café, várias fortunas paulistas se desfizeram de seus palacetes em Higienópolis. Para monetizarem seus terrenos, construíram no lugar dos casarões os chamados ‘prédios de rendas’, com apartamentos para alugar, e migraram para novos loteamentos de alto padrão, onde o metro quadrado era mais barato, como Jardim América e Jardim Europa."

Outra explicação conjuga dois fatores que contribuíram para o nascimento da indústria imobiliária paulistana: a Lei do Inquilinato e o banco imobiliário privado BNI - Banco Nacional Imobiliário:

"Foi de olho no mercado de imóveis para venda que surgiu o Banco Nacional Imobiliário (BNI), aberto no auspicioso 7 de maio de 1945 - um dia antes da rendição das tropas nazistas. O ditador Getúlio Vargas tinha decretado a Lei do Inquilinato em 1942, congelando o valor dos aluguéis por dois anos e dificultando as ações de despejo (o proprietário teria que provar que precisava morar no imóvel para tentar reavê-lo). A medida que prometia defender os inquilinos teve efeito oposto: como reduziu o retorno financeiro e aumentou os riscos de quem disponibilizava imóveis para alugar, a produção de unidades para renda acabou minguando e o preço dos aluguéis subiu. Como em outros congelamentos, o produto desapareceu das ‘prateleiras’.

Construir apartamentos para a venda virou um negócio mais atraente do que alugar, ainda que não para o bolso de qualquer cliente. A classe média, com sua demanda reprimida por moradia, acorreu a esses novos imóveis. No início, o BNI apenas investia na compra e venda, oferecendo hipotecas e financiava empreendimentos para terceiros. Os negócios dos primeiros incorporadores cresceram tijolo por tijolo, antes de construírem qualquer edifício no centro de São Paulo, criando primeiramente loteamentos em subúrbios, depois sobrados, vilas e pequenos edifícios - os produtos para os ‘sem-aluguel’ que dominaram nos anos 1940 a nascente indústria imobiliária, ainda cercada pelas limitações tecnológicas e pela falta de financiamento e de confiança.

O BNI deu a largada em seus planos imobiliários a partir de 1945, com o lançamento de um loteamento de 1.350 unidades no bairro Engenheiro Goulart, de sete casas na Vila Mariana, de duzentos lotes e sobrados na Vila Anhanguera, e com o financiamento de alguns edifícios de terceiros na região central."

A partir destes apontamentos que dão conta, ao menos em parte, do nascimento do mercado imobiliário paulistano de maior escala em meados da década de 1940 e da consequente transformação do espaço urbano, fica evidente o corte temporal proposto pelo nobre autor, no art. 1° da propositura, de que os imóveis que possam vir a receber benefícios e incentivos sejam aqueles construídos anteriormente a 1945.

Portanto, no âmbito de análise desta Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, consideramos que o Projeto é meritório e consignamos voto favorável ao seu prosseguimento na forma do Substitutivo apresentado na Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa para adequar o texto à técnica legislativa prevista na Lei Complementar n° 95/98.

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, em 02/05/2018.

Alfredinho (PT)

Camilo Cristófaro (PSB)

Dalton Silvano (DEM) - Relator

Fabio Riva (PSDB)

José Police Neto (PSD)

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 05/05/2018, p. 99

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site www.camara.sp.gov.br.