



IDEA!ZARVOS:
O MERCADO IMOBILIÁRIO E
A ARQUITETURA AUTORAL

Dissertação de Mestrado

Matheus Ribeiro Assunção Vieira Mendes
Orientador: Prof. Dr. Ricardo Trevisan

Brasília, junho de 2018

UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA

FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

**IDEA!ZARVOS: O MERCADO IMOBILIÁRIO
E A ARQUITETURA AUTORAL**

Matheus Ribeiro Assunção Vieira Mendes

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, como parte do requisito à obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo. Linha de pesquisa: Projeto e Planejamento Edilício.

Orientador: Prof. Dr. Ricardo Trevisan

Brasília, Junho de 2018

**IDEA!ZARVOS: O MERCADO IMOBILIÁRIO
E A ARQUITETURA AUTORAL**

Matheus Ribeiro Assunção Vieira Mendes

Aprovado em ___/___/___

Banca examinadora:

Prof. Dr. Ricardo Trevisan – FAU/UNB

Orientador

Prof. Dr. Fernando Antônio Oliveira Mello – FAU/UFG

Membro Externo

Prof.^a. Dra. Cláudia da Conceição Garcia – FAU/UnB

Membro Interno

Prof. Dr. Carlos Henrique Magalhães de Lima – FAU/UnB

Membro Suplente

DEDICATÓRIA

Fruto de um árduo trabalho pessoal, mas impossível sem o apoio constante das pessoas que me cercam. À minha esposa, pelo carinho, pela compreensão, motivação, parceria e debate. Aos meus pais pela vida dedicada a proporcionar amor, educação, experiências e conhecimento. Ao meu irmão, pelo companheirismo. Ao meu sogro pelo apoio técnico e preocupação e, à minha sogra pelo apoio logístico, em especial nas últimas semanas, com a chegada do meu ajudante, Sebastião. Todos esses como representantes de Deus na minha vida.

AGRADECIMENTOS

Agradeço à minha família, amigos, colegas e alunos.

Agradeço também à FAU-UnB, local no qual me graduei, por proporcionar os encontros que auxiliaram na construção desta Dissertação. Agradeço aos vários professores, que sempre buscaram o diálogo e a investigação. Aos funcionários, que permitem que as coisas funcionem e aos demais discentes, sempre dispostos e colaborar.

Ao meu orientador, por querer ouvir e construir, por realinhar, direcionar, cobrar e contribuir, sempre com extrema precisão e paciência. O trabalho muito a ele deve.

À Idea!Zarvos por permitir acesso às informações, muito relevantes nesta pesquisa, e ao Fernando Serapião, por também haver me recebido e se proposto a debater questões relevantes sobre o atual cenário da Arquitetura e do Urbanismo.

Aos autores lidos e pesquisados, fontes e bibliografias que fundamentaram os textos desenvolvidos.

RESUMO

Desde 2005 a incorporadora Idea!Zarvos vem se consolidando no mercado imobiliário da cidade de São Paulo mediante o desenvolvimento de prédios residenciais e comerciais atrelados à arquitetura autoral. O trabalho por ela desenvolvido rendeu-lhe várias premiações e reconhecimentos nacionais e internacionais ao longo dos anos. Logo de sua criação, a empresa despertou a atenção de estudiosos e da mídia especializada em Arquitetura. Um dos principais chamarizes foi ter promovido a contratação de arquitetos que estavam obtendo destaque em premiações e concursos de projetos ao invés da costumeira contratação das empresas de Arquitetura atuantes no ramo imobiliário. A exemplo disso, arquitetos de destaque na cena contemporânea como Isay Weinfeld, Triptyque, FGMF, Grupo SP, Andrade Morettin, entre outros, deixaram sua marca em vários dos 29 empreendimentos já lançados pela incorporadora até então. Liderada pelo sócio Otávio Zarvos, a Idea!Zarvos atua, até hoje, articulando arquitetura autoral à sua produção imobiliária. Dessa maneira, esta dissertação propõe-se a investigar a modalidade de arquitetura autoral no mercado imobiliário por meio da observação dos trabalhos desenvolvidos pela Idea!Zarvos. Para tal relaciona aspectos do funcionamento do mercado de incorporação imobiliária e a conceituação de arquitetura autoral.

Palavras-chave: Incorporação imobiliária; Arquitetura autoral; Idea!Zarvos; prática profissional; Arquitetura.

ABSTRACT

Since 2005 the real estate developer company Idea!Zarvos has been consolidating itself in the real estate market of the city of São Paulo through the development of residential and commercial buildings linked to authorial Architecture. Its creations have won several national and international awards and recognitions over the years. Soon after its inauguration, the company attracted the attention of scholars and of the Architecture specialized media. One of its main attractions was its practice of hiring architects who were getting prominent in awards and design contests, instead of the usual hiring of Architecture companies that were active in the real estate business. For example, prominent architects in the contemporary scene, such as Isay Weinfeld, Triptyque, FGMF, Grupo SP, and Andrade Morettin, among others, left their mark on several of the 29 projects already launched by the developer. Led by its partner Otávio Zarvos, Idea!Zarvos works, up to this day, articulating authorial Architecture to its real estate developing actions. In this context, this dissertation aims to investigate the modality of authorial Architecture in the real estate market through the observation of the projects developed by Idea!Zarvos. For such, it will unfold aspects of the functioning of the real estate development market and the conceptualization of authorial Architecture.

Keywords: Real estate development; authorial Architecture; Idea!Zarvos; professional practice; Architecture.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES E TABELAS

Figura 1: Publicidade da Encol.	4
Figura 2: Publicidade digital da Idea!Zarvos mostrando o diferencial apresentado: "boa arquitetura".	10
Figura 3: Trecho de encarte publicitário da Idea!Zarvos de Agosto/2015, que ilustra a quantidade de edifícios entregues até aquela data. A publicidade destaca a arquitetura chancelada como diferencial do produto.	14
Figura 4: Gui Mattos no parapeito do ed. Pop Madalena, de autoria de Andrade Morettin. Percurso guiado pela Idea!Zarvos.	17
Figura 5: Beco do Batman, muros das casas se tornaram telas para artistas.	36
Figura 6: Anúncio do edifício Mara no jornal O Estado de São Paulo de 26/6/1949.	39
Figura 7: Edifício Montreal, de Oscar Niemeyer. Autor: Francisco Albuquerque, 1955.	40
Figura 8: Edifício Louveira, de Vilanova Artigas. Empenas laterais não poderiam ser cegas segundo às legislações vigentes da época. Autor: Pedro Kok (2014).	42
Figura 9: À esquerda, o edifício Itália e, à direita, o edifício Copan. Dois marcos visuais no centro de São Paulo.	44
Figura 10: Edifício Três Marias, de Abelardo Riedy de Souza. Fonte: Matheus Pereira Santos, 2017.	45
Figura 11: Cobertura do edifício Bretagne, de Artacho Jurado. Fonte: Guilherme Marcato.	45
Figura 12: Galeria do Rock, projeto do casal Maria Bardelli e Ermanno Siffredi.	46
Figura 13: Um dos edifícios da construtora Adolpho Lindemberg. Tal solução estética tem sido replicada no mercado paulistano até os dias atuais.	49
Figura 14: Anúncio da construtora Formaespço	50

Figura 15: Tabela Evolução das Áreas Úteis Médias dos apartamentos por número de dormitórios lançadas no município de São Paulo (1985-2004).	53
Figura 16: Edifício Clermont (1972), de Paulo Mendes da Rocha, construído pela Formaespço. Fonte: Leonardo Finotti.	54
Figura 17: Edifício Fidalga 727, Triptyque. Dois volumes de cores contrastantes ligados por uma torre central de circulação. Destaque ao tratamento da fachada com molduras irregulares que contornam as unidades duplex.	57
Figura 18 Edifício João Moura 1144, Nitsche Arquitetos (2009). Distinção entre o edifício e a silhueta lindeira.	58
Figura 19: Fachada posterior do edifício Conjunto Nacional, de David Libeskind (1955). As galerias internas fazem a integração da Av. Paulista com as demais ruas que conformam o quarteirão.	65
Figura 20: Edifício Fidalga 772, de Andrade Morettin. Destaque para a fachada composta de painéis de madeira em tonalidades distintas criando ritmo em oposição às transparências dos painéis de vidro.	67
Figura 21: Acesso do Edifício Simpatia 236, do Grupo SP (2011). Vencedor do 4.º Prêmio Arquitetura e Construção “O Melhor da Arquitetura” (2010).	68
Figura 22: Edifício Fidalga 727, Andrade Morettin (2010). Recuo frontal permite a criação de passarelas que transitam em meio ao paisagismo.	69
Figura 23: Hall de acesso do edifício Fidalga 727, Triptyque Arquitetura (2010). Pilares em forma de X e forro de madeira.	69
Figura 24: Maquete do Pavilhão Brasileiro da Expo 92, Alvaro Puntoni, Angelo Bucci e José Vilela.	70
Figura 25: Casa Iporanga, Isay Weinfeld.	71
Figura 26: Skyline da cidade de São Paulo. Autor: Luis Prado.	72
Figura 27: Conjunto Zarvos. A galeria funciona como um caminho alternativo entre a rua da Consolação e a av. São Luís.	75
Figura 28: Vila Drumond. Fonte: Bolsa de Imóveis.	76
Figura 29: Edifício Mada Loft, de Rocco Vidal.	77
Figura 30: Ed. Roof Madalena, de Rocco Vidal.	78
Figura 31: Ed. Art House, de Rocco Vidal.	78

Figura 32:Pousada Vila Kalango, do arquiteto Walter Gola.	79
Figura 33: Cartão CNPJ com a data de fundação da IdealZarvos, logo após a venda da pousada Vila Kalango.	80
Figura 34: Ed. Módulo Fidalga. Walter Gola.	81
Figura 35: : José Eduardo Cazarin Silva.	82
Figura 36: Cartão CNPJ com a data de fundação da Movimento Um.	84
Figura 37: Mandamentos da Movimento Um.	86
Figura 38: Acesso ao edifício Simpatia 236. Painel de Andrés Sandoval.	87
GRUPO SP.	
Figura 39: Ed. Fidalga 727 - Triptyque.	88
Figura 40: Ed. Aimberê 1749 - Andrade Morettin.	88
Figura 41: Ed. Simpatia 236 - Grupo SP.	88
Figura 42: Instalações externas do ed. Aimberê 1749. Versatilidade na escolha do posicionamento de áreas molhadas no apartamento.	89
Figura 43: Varandas do ed. Simpatia 236. Originalmente em concreto foram executadas em aço em função de características da obra.	89
Figura 44: Edifício Fidalga 727, Triptyque.	91
Figura 45:Maquetes dos empreendimentos são expostas como jóias na sede da IdealZarvos.	95
Figura 46: Mapa esquemático com perímetro da Vila Madalena.	97
Figura 47: Cartaz de procura por cão perdido.	100
Figura 48: Grafites nas paredes de uma das casas da Vila Madalena.	100
Figura 49: Portão de um comércio local. Arte gráfica de autor desconhecido.	103
Figura 50: Painel de Andres Sandoval na fachada frontal do Ed. Simpatia 236, do Grupo SP.	103
Figura 51: Contorno da área lembrada para a construção do Edifício Corujas, FGMF. Uma das casas não foi vendida, o que forçou uma adaptação no projeto.	105
Figura 52: Casa sobrevivente ao empreendimento Corujas. A solução foi um muro no qual o escritório Nitsche Arquitetos – autores da	

comunicação visual do empreendimento – solucionou com uma releitura gráfica do que poderia haver ali naquela residência.	106
Figura 53: Edifício Corujas, FGMF. Rafaela Netto.	106
Figura 54: Ed. Atlantis, SKR, Isay e Kogan.	110
Figura 55: Ed. Antares, SKR, Isay e Kogan.	110
Figura 56: Nova sede da SKR, reformada pelo SuperLimão Studio.	110
Figura 57: Fachada externa das unidades do Ed. Moou, de FGMF, incorporador pela SKR.	111
Figura 58: Atrio central do ed. Cotoxó, de Eduardo de Almeida e Shundi Iwamizu.	112
Figura 59: Parque linear e praça das Corujas.	115
Figura 60: Reforma da travessa Tim Maia. Projeto doado por Isay Weinfeld e realizado pela Idea!Zarvos..	116

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO: Duas retas que não se encontram.....	3
1. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	21
1.1. As bases do mercado imobiliário no Brasil	22
1.2. Os atores da promoção imobiliária	24
1.3. O mercado imobiliário em São Paulo.....	35
2. ARQUITETURA AUTORAL.....	57
2.1. Arquitetura Autoral e a importância do arquiteto na produção imobiliária.....	60
2.2. Contribuições da Arquitetura Autoral à cidade de São Paulo	63
2.3. Idea!Zarvos e Arquitetura Autoral.....	66
3. IDEA!ZARVOS	73
3.1. Precedentes – Zarvos antes da Idea!	74
3.2. Fundação Da Idea!Zarvos	79
3.3. Movimento Um - o primeiro passo da Idea!Zarvos	83
3.4. Idea!Zarvos e a “nova” Vila Madalena: pobre ou rica?	96
CONSIDERAÇÕES FINAIS: Reverberações.....	109
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	119
SITOLOGIA	123
ANEXOS - Lista de edifícios da Idea!Zarvos por arquiteto	131

INTRODUÇÃO: Duas retas que não se encontram.

O ponto de partida desta pesquisa foi o meu ingresso no curso de graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, em 2005, onde comecei a descobrir o que seria a minha então futura profissão. Seja nos ateliês, nas aulas expositivas, nos congressos ou nos seminários, fui percebendo a vocação do arquiteto em transformar o espaço habitado. Descobri que as edificações e as cidades poderiam ser modificadas e melhoradas. Isso me instigou a aprender como o arquiteto poderia contribuir para a construção de uma nova realidade para a sociedade.

Paralelo à minha graduação (2005-2011), o Brasil vivia um momento econômico muito singular. A exemplo, podemos observar o PIB nacional que, entre os anos de 2005 e 2011, saiu de R\$ 2,172 trilhões para R\$ 4,375 trilhões (IBGE, 2017). Isso representa um crescimento de mais de 100% em apenas seis anos.

Quando digo “paralelo” quero dizer que, naquele momento, tais mundos - o mundo acadêmico e o mundo do mercado - pareciam se desenvolver sem se encontrar: enquanto na academia ensinavam-se conceitos urbanos e sociais, tipologias edilícias, técnicas, formas, composições e espaços; no mercado de incorporação imobiliária via-se algo antagônico, regulado pelas forças comerciais daquele momento.

A realidade econômica refletia-se diretamente no campo da construção civil. O período compreendido entre 2004 e 2009 ficou conhecido no Brasil como o do “*boom* imobiliário”. Na ocasião, os financiamentos habitacionais aumentaram, segundo dados do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), de R\$ 30 bilhões para R\$ 100 bilhões (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2015), o que ajuda a evidenciar o retrato nacional durante a minha formação de Arquiteto e Urbanista.

Ao buscarmos a trajetória da incorporação imobiliária no Brasil podemos perceber que se trata de uma história com início bastante recente, em que fatos e demandas de momento foram-na construindo como a conhecemos hoje. Para termos uma noção, esse mercado era regulado até pouco tempo quase que exclusivamente pela

Lei nº 4.591, de 1964, chamada “Lei da Incorporação”, ainda hoje em vigência, mas complementada, como veremos mais adiante.

Foi com a queda de uma gigante da construção civil, a Encol - até então a “maior construtora do país”¹ -, que essa lei precisou ser revisitada e revisada. A Encol teve seu período de glória (Fig. 1), mas em 1999 decretou falência, deixando setecentos empreendimentos inacabados, 42 mil clientes sem receber seus imóveis e 23 mil pessoas sem emprego. O fato gerou uma situação pontual que teve um impacto negativo na confiança da população no mercado imobiliário.



Figura 1: Publicidade da Encol. Fonte: Revista Veja, junho de 1995.

Em 2004 foi então criada a Lei nº 10.931, chamada “Lei do Patrimônio de Afetação”, a qual foi fundamental para que o mercado imobiliário se reerguesse visto que conferia maior segurança ao negócio pois os recursos financeiros de um empreendimento imobiliário não poderiam ser usados para construir outro,

¹ A Encol chegou a ser a maior construtora do país e a maior da América Latina. Disponível em: <http://construcaomercado.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/110/entrevista-ex-presidente-da-encol-apresenta-sua-versao-para-o-281297-1.aspx>. Acessado em 2/7/2017.

evitando o chamado efeito “bicicleta” ou “pedalada”², responsável pela derrocada da Encol.

Assim, alinhando o momento econômico favorável com um arcabouço jurídico mais robusto, as incorporadoras e mutuários (compradores) encontraram a segurança financeira e legal propícia para a retomada de seus investimentos. Um novo capítulo surgia no mercado imobiliário e os avanços nesse fértil terreno seriam evidentes. Naquele período, a primeira década do século XXI, (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2015) construiu-se muito.

Quanto a outra reta, paralela à do mercado imobiliário, podemos dizer que de uma forma geral, os edifícios que estavam sendo erguidos nas nossas cidades distanciavam-se muito dos conceitos ensinados nas aulas dos ateliês de projeto de Arquitetura e Urbanismo: Ao invés de haver investimento em espaços de lazer públicos, os bairros surgiam como condomínios de prédios com lazer privado; ao invés de uma inserção amigável na malha urbana, surgiam torres sem a menor preocupação com o entorno, que formavam sequências cada vez maiores de fachadas cegas ou muros. E se na faculdade já nos eram apresentados recursos tecnológicos voltados a oferecer maior conforto ambiental, térmico e sonoro, na cidade via-se uma propagação de construções envidraçadas em desacordo com a maior parte dos recursos técnicos disponíveis.

Os novos edifícios vinham com uma arquitetura burocrática, eram repetitivos e normalmente com nomes importados – em francês, italiano ou inglês - e ilustravam os encartes publicitários distribuídos nos sinais de trânsito das cidades ou nas grandes feiras de imóveis.

Esse distanciamento na relação entre academia e mercado parecia-me bastante confuso. Não conseguia entender por que, em nossa sociedade, construía-se tanto e, ao olhar de um estudante de Arquitetura, tão mal. O professor de “Negócios Imobiliários” da Fundação Getúlio Vargas, Paulo Porto, refere-se a tal cenário não

² Consiste na utilização, pelas empresas incorporadoras, de receitas de um novo empreendimento para a construção de outros mais antigos. Esta denominação deve-se ao fato de que o equilíbrio da bicicleta se dá quando ela está em movimento, no caso, enquanto o mercado absorver os lançamentos das incorporadoras. Cf. MOURA, 2017.

como retas paralelas, mas como uma equação entre oferta e demanda. Ele defende que, em um momento de muita demanda, em qualquer mercado, a qualidade tende a diminuir (PORTO, 2014, p. 39). Sendo assim, pela lei da oferta e da procura, quando se tem uma grande demanda por um determinado produto, a inovação e a qualidade tendem a ficar em segundo plano.

Seria ingênuo dizer que não houve avanços quaisquer, mas certamente teve-se um crescimento quantitativo de imóveis muito superior ao crescimento qualitativo, em especial no que tange aos avanços no campo da arquitetura. Estas dificuldades para o avanço qualitativo da arquitetura predial foram abordados por vários arquitetos contemporâneos.

Em seu texto publicado pela revista *El Croquis* n.º 146, o arquiteto e *Pritzker* 2011, Eduardo Souto de Moura, relata com ironia o sentimento de consternação que se tinha ao realizar um projeto de uma edificação em altura:

Quando me dei conta, e acreditava que estava preparado para avançar, os bombeiros já haviam definido a altura (70 metros); os consultores ingleses, a modulação dos pilares (três automóveis); e os engenheiros, a espessura das lajes (35 centímetros). Com o núcleo central imposto pelas normativas de segurança (duas escadas e quatro elevadores), a largura do edifício saiu do esforço possível que a laje poderia suportar (27 metros). Será que a arquitetura das torres é sempre assim, tipo “Big Mac”? Siza, construindo ao lado, mais esperto, me confirmou que sim. Mas de nada serve lamentar-nos. A silhueta foi imposta e Alberti (firmitas, utilitas e venustas), definitivamente enterrado. Restava-nos a arquitetura da pele (Herzog tinha razão). (MOURA, 2009, p. 8)

Desta maneira, como fica evidenciado no retrato feito por Souto de Moura, a interdisciplinaridade, o desenvolvimento tecnológico produtivo e as normativas reguladoras na área da construção civil geraram, portanto, um efeito colateral na prática profissional dos arquitetos. De suas mãos é retirado (ou drasticamente diminuído) o poder de decisão projetual e o edifício é montado de uma maneira mecânica, como um sanduíche de *fast-food*. Surgem, com bastante força, outras diretrizes já pré-estabelecidas, fruto dos interesses de outros *stake-holders*³:

³ Grupo de pessoas ou organizações que têm interesse em um negócio, empresa ou indústria. Não necessariamente deve ter feito um investimento neles. A comunidade de um bairro, a imprensa e o governo

engenheiros, incorporadores, corretores, publicitários, governo, vizinhança, bancos, entre outros, partes com alto poder de influência na concepção e desenvolvimento de um negócio imobiliário.

Análogo a Souto de Moura, o crítico de arquitetura e pesquisador Luis Espallargas Gimenez mostra-se desconfortável com essa posição assumida pelo arquiteto, que vive em um sistema semelhante ao da moda, no qual ele só se sente apto a responder pela pele. Ele defende que os arquitetos deveriam usar mais a palavra “descobrir”, em detrimento do termo “inventar”. A invenção, segundo Espallargas, tende a ser rasa como a inspiração e a descoberta seria mais ligada à ciência, à organização, ao assunto cognitivo. (ESPALLARGAS, 2005)

Não é por acaso que a discussão da arquitetura foi rebaixada à discussão do estilo. O curioso é que, ao mesmo tempo, o arquiteto quer ser responsável pelas decisões da cidade. Há um contra-senso enorme aí. Se a arquitetura pode dar algum sentido para a cidade, não é pelo estilo que ela abraça, ou pela "coleção da estação" que vai usar. Moda faz parte de uma circunstância, pertence por definição a um curto período de tempo. A arquitetura surge como fundamental na construção de uma cidade se a noção de forma se esquivar da aparência superficial e se concentrar na estruturação, reconhecimento e organização dos problemas físicos e geográficos. Se o objeto se agarrar à forma como sua verdadeira razão de existência (ESPALLARGAS, 2005).

Espallargas, portanto, acrescenta ao debate um importante ponto. Se em uma grande parcela do campo da construção das cidades a arquitetura tem respondido apenas à questão de estilos, como poderiam os arquitetos requisitar a posição de autoridade na discussão urbana? Essa válida reflexão argumenta em favor do estudo e conhecimento do mercado de incorporação por parte da classe profissional dos arquitetos, que será abordado nessa pesquisa.

De tal modo, poderíamos inferir que o “descobrir” do mercado teria a ver, primeiramente, com entendê-lo. Só a partir deste “descobrimento” seria possível planejar e agir. E nesse sentido, o arquiteto Carlos Alberto Maciel (do escritório

são alguns exemplos de *stake-holders* que não necessariamente investem financeiramente em um negócio mas que, de alguma forma, são partes interessadas.

mineiro Arquitetos Associados) resume o que é a operação do projeto de arquitetura no mercado imobiliário. Ele relata que a definição do programa, da tipologia, da tecnologia construtiva e do padrão de construção são definições que costumam ser realizadas pelos incorporadores e corretores. A volumetria, a circulação e as aberturas são reguladas pelas normativas da legislação urbana e de prevenção de incêndios. As plantas acabam sendo influenciadas pelos corretores, baseada nos modelos que já renderam sucesso. E a pele da edificação fica restrita aos materiais e aos sistemas que se ajustem à representação social esperada do empreendimento, necessária para a boa comercialização do produto. Ao arquiteto, portanto, caberia tão somente o exercício de montar estas decisões em uma planta técnica. (MACIEL, 2015, p. 144).

Sabendo que tais elementos são influentes na composição de um produto arquitetônico, por que então, na academia, os arquitetos não os consideram como determinantes para seus projetos, em especial os relacionados às edificações em altura? Por que não unir essas variáveis às outras dezenas que auxiliam na moldagem da criação arquitetônica? Poderiam os arquitetos inverter esta lógica e por consequência ganhar maior relevância na indústria da construção civil? Como pontua o arquiteto, “se arquitetos e mercado imobiliário coexistem há tempos, as variadas contradições e tensões nesta complexa relação tampouco são novidade.” (MACIEL, 2015, p. 144).

Reforçando esta tese, em um passado recente, o mestre da arquitetura, Rino Levi (1901-1965), autor de importantes projetos como o Instituto dos Arquitetos do Brasil de São Paulo (IAB-SP) já fazia coro às mesmas indagações, advertindo que no momento de concepção e desenvolvimento de um projeto seria necessário vencer as imposições das ambíguas situações do mercado, inclusive de ordem plástica.

O arquiteto, cuja atividade depende de terceiros, mais do que qualquer outro artista, é vítima dessa situação, com a qual está perfeitamente habituado. Não é raro que, antes mesmo de receber as informações básicas sobre o tema, lhe sejam feitas exigências de ordem plástica. Resulta daí uma situação ambígua, da qual só pode sair dignamente desde que saiba vencer tais imposições. (LEVI, 1949)

Com tamanhos desafios e uma evidente distância entre esses arquitetos e incorporadores no mercado imobiliário, a situação em “paralelo” parecia sem solução. Assim sendo, quando tomei conhecimento de que havia uma incorporadora em São Paulo – a Idea!Zarvos – que estava agindo na contramão das práticas comuns do mercado, logo minha atenção foi despertada: uma incorporadora colocando o arquiteto novamente em evidência e no controle do empreendimento imobiliário (Fig. 2). Quais seriam os impactos dessa ação no mercado? Será que tal modelo funcionaria sob o ponto de vista comercial de modo a despertar o interesse de outras incorporadoras modificando o modo como os edifícios eram concebidos? Seria possível que essas duas retas paralelas (arquitetura e mercado imobiliário) se encontrassem finalmente? Para a geometria moderna sim, mas esta convergência só ocorreria em um ponto no infinito.

Questões foram aparecendo e a vontade de realizar uma pesquisa acadêmica com esta temática foi aumentando. Os desafios eram grandes, mas os encarei com o objetivo de buscar mais informações sobre os efeitos que o trabalho dessa incorporadora poderia gerar no modelo de mercado imobiliário vigente no país.

Podemos ainda pontuar que, em 2018, já não estamos mais no período do “boom imobiliário”. Assim como em 1999, com a queda da Encol, vemos agora a decadência de outras gigantes da construção civil. Abalada pela crise econômica e política iniciada pela “Operação Lava-Jato” iniciada no ano de 2014, só a empreiteira Odebrecht, por exemplo, demitiu mais de cem mil funcionários até a presente data, voltando ao tamanho que tinha há quase dez anos. “O cancelamento de projetos por conta da crise econômica e das denúncias na Operação Lava-Jato fez com que o grupo, que em 2013 tinha 180 mil funcionários, encolhesse para 80 mil.” (CAMPOS, 2017)



Figura 2: Publicidade digital da IdealZarvos mostrando o diferencial apresentado: "boa arquitetura". Fonte: idealzarvos.com

Nesse pacote podemos acrescentar outras grandes empresas atuantes no mercado imobiliário brasileiro, como: OAS, João Fortes, Rossi, além de centenas de outras que foram direta ou indiretamente afetadas pelo momento econômico e político formado pela crise. Foi uma sobrecarga grande no nível de desemprego nacional,

que chegou a 13,5 milhões⁴ de brasileiros ao final do primeiro trimestre de 2017, o que hoje representa 13,2% do total da população economicamente ativa do país (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2017).

Em um momento como este, de retração econômica, é possível que novas iniciativas de diferenciação do mercado despontem. O estoque imobiliário é grande, a margem de lucro é pequena, o cliente volta a ter o poder de escolha. Resta agora saber o que o cliente vai escolher e como o mercado se organizará para apresentar produtos diferenciados. Talvez seja a oportunidade de rever a inserção do arquiteto no mercado e, especificamente, o seu papel na concepção de empreendimentos imobiliários.

Assim, a presente Dissertação de Mestrado dispõe como objetivo geral explorar a temática da arquitetura autoral aplicada a edifícios em altura promovidos pelo mercado de incorporação imobiliária. Para que fosse alcançado este objetivo geral, foram desenvolvidos os seguintes objetivos específicos:

- Evidenciar, dentro da temática de incorporação imobiliária, os principais agentes, a lógica do sistema, a evolução da indústria da construção civil, relacionando-a com a economia, e com as restrições legais;
- Conceituar arquitetura autoral dentro do mercado imobiliário;
- Compreender a incorporadora Idea!Zarvos, sua origem, seus preceitos e sua produção ligada à arquitetura autoral;

A Idea!Zarvos, mesmo com seu pouco tempo de existência (de 2005 até os dias atuais), já foi objeto de estudos em três diferentes dissertações, todas desenvolvidas na Universidade de São Paulo (USP) e no ano de 2013. São três dissertações que consideram óticas diferentes e complementares da empresa: “Habitação vertical privada e o mercado imobiliário em São Paulo: dois períodos, dois casos dissidentes Formaespço e Idea!Zarvos”, de Priscylla Nose de Lima;

⁴ A construção foi o que mais demitiu nesse período, com 749 mil vagas, queda de 9,7%. Além do desemprego direto, a construção também contribui com o desemprego indireto, pois em função da diminuição da circulação financeira outras áreas também são impactadas. Cf. SILVA, 2018.

“Aimberê e Simpatia. Modelos para o mercado”, de Fábio Massami Onuki; e “Habitar Coletivo: Obras diferenciadas contemporâneas em São Paulo”, de Fabricia Zulin.

Ao concluir a análise das três dissertações, tenho o intento de ressaltar as maiores contribuições bibliográficas em forma de análise da produção arquitetônica da Idea!Zarvos produzida por cada um dos autores. Levando em consideração que os três, em algum ponto de suas pesquisas, avaliaram algumas das edificações da empresa, o importante é ressaltar o viés conceitual abordado no texto de cada um deles.

No caso de Zulin (2013), o gancho puxado para a minha produção textual será a abordagem da arquitetura autoral. Ela entra nessa temática abordando a produção homogênea *versus* os “edifícios diferenciados”, e tem como diferencial a avaliação das novas possibilidades arquitetônicas, os agentes, a ocupação de lotes urbanos, as novas técnicas construtivas e as novas maneiras de agenciar o programa. Ela organiza seu trabalho partindo da trajetória dos arquitetos que concebem os projetos chegando até o envoltório da edificação e à unidade habitacional. Destaca-se, igualmente, sua abordagem:

Os exemplares desta pesquisa conseguem aproximar duas situações possíveis para a arquitetura: uma arquitetura com qualidade, que coloca em prática conceitos aprendidos, verificados e, em alguns casos, ensinados na academia; com uma arquitetura voltada a uma necessidade prática. (ZULIN, 2013, p. 409)

Já Onuki (2013), contribui também com a temática da arquitetura autoral. Segundo sua visão, pela Idea!Zarvos, arquitetos tiveram acesso ao mercado imobiliário e puderam assim se aproximar do público sem a distorção de seus princípios projetuais. Faz tal leitura por meio da análise completa de duas edificações incorporadas pela Idea!Zarvos, o Aimberê 1749 e o Simpatia 236. Sua análise perpassa tanto os elementos projetuais arquitetônicos como a quantificação de áreas imobiliárias, na tentativa de demonstrar os resultados comerciais de ambos os empreendimentos. Mas, de todo modo, o mote de seu trabalho é apontar que a parceria entre os arquitetos e a empresa não distorceu os princípios, nem da arquitetura autoral, nem do modelo de trabalho do mercado imobiliário. Para o

pesquisador, ambos mantiveram seus princípios e conseguiram trabalhar em união, produzindo resultados satisfatórios.

Por fim, Lima (2013) contribui com um apanhado histórico das mudanças das legislações urbanas no mercado imobiliário e seu impacto na evolução histórica da produção arquitetônica do mercado imobiliário de São Paulo. Ela apresenta a evolução no tamanho das plantas dos apartamentos e os diferenciais dos prédios ao longo da história. A partir destes pontos ela mostra porque a Idea!Zarvos é uma incorporadora diferente e está indo no sentido oposto do movimento atualmente praticado pelo restante do mercado, que apresenta empreendimentos com plantas de unidades habitacionais menores e favorece a presença de áreas comuns como diferencial. A Idea!Zarvos age diferente, trabalhando com plantas maiores para os apartamentos e menos áreas comuns, valorizando a individualidade de cada unidade produzida e as relações com a cidade no entorno do empreendimento.

Em comum, as três dissertações têm a análise de edifícios produzidos pela empresa: o Módulo Fidalga (2004), o 4x4 (2008), o Simpatia 236 (2008), o Módulo Alto de Pinheiros (2008), o Aimberê 1749 (2009), Fidalga 727 (2010), o Fidalga 772 (2010), o Ourânia 77 (2010), o W,305 (2010), o Módulo Bruxelas (2010), o João Moura 1144 (2012), o Bernarda Luiz (2012), o Corujas (2012), o Box 298 (2012), o Itacolomi 445 (2012), o 360° (2012), o Mix 422 (2013), o Vila Madalena (2013), o Rebouças (2013), o Oito (2013), o Azul (2014), o Pop Madalena (2014) e o Pop XYZ (2014) já foram estudados e desenvolvidos nessas dissertações. Além desses vinte e três edifícios a incorporadora já lançou outros 6 empreendimentos até 2018, ou seja, uma razoável produção de arquitetura autoral contemporânea no mercado de edifícios privados (Fig. 3).

É nesse sentido, de contribuir para um avanço na leitura da incorporadora Idea!Zarvos, que essa pesquisa de mestrado se insere e buscará a seu modo ampliar o escopo de estudos direcionados e contribuir para o campo de pesquisa em planejamento e projeto de arquitetura.

Passados doze anos da criação dos primeiros edifícios já é possível se averiguar como as contribuições oriundas das ações da incorporadora impactaram no

mercado de incorporação imobiliária e no *métier* de arquitetos a partir da produção de arquitetura autoral.

Partindo dos estudos acadêmicos anteriores e considerando que, além de haver um grande número de edificações projetadas (hoje somam-se 29), o cenário atual foi redesenhado pela crise econômica de 2014; pode-se averiguar mudanças ou até mesmo consolidações na forma como a empresa opera.

10 anos, 18 prédios entregues* e muitos lançamentos a caminho:

Os números impressionam. O portfólio também.

Um portfólio cheio de prédios icônicos, com personalidade, onde nenhum é igual ao outro. Surpreendente, né? Quem mais entende de arquitetura também acha. Tanto que conquistamos mais de 30 prêmios nacionais e internacionais, um número que incorporadora nenhuma se quer chega perto.

*Prédios entregues até agosto/2015

Figura 3: Trecho de encarte publicitário da Idea!Zarvos de Agosto/2015, que ilustra a quantidade de edifícios entregues até aquela data. A publicidade destaca a arquitetura chancelada como diferencial do produto.

Concomitante, as carreiras dos arquitetos envolvidos na concepção dos prédios para a Idea!Zarvos foram impactadas, visto que outras construtoras e incorporadoras também os chamaram para assinar suas edificações. A incorporadora paulistana SKR, por exemplo, já tem edifícios assinados pelos escritórios FGMF, autores de diversos prédios da Idea!Zarvos, inclusive do que abriga a sede da empresa. Tanto essa reverberação quanto a ocorrida nos próprios agentes imobiliários - que passaram a buscar diferenciação mediante a arquitetura autoral - surgem como relevantes focos de estudo. Busca-se, portanto, com a presente Dissertação, contribuir com a discussão da atuação do arquiteto no mercado imobiliário.

A motivação dessa pesquisa, enfim, é suscitar o debate no meio acadêmico sobre o uso da arquitetura autoral e sua relação com a incorporação imobiliária. Ao se

compreender como funciona a incorporação imobiliária, o que é arquitetura autoral, e a inter-relação entre ambos pela incorporadora Idea!Zarvos, poderemos melhor nos posicionar e atuar na produção da habitação e da cidade contemporâneas.

Para isso, além das fontes já mencionadas, que darão aporte ao entendimento do objeto (Idea!Zarvos), já foram identificadas outras fontes que nortearão o embasamento teórico dos temas “incorporação imobiliária” e “arquitetura autoral”, temas estes que foram levantados devido a sua intrínseca relação na construção das cidades. No mercado privado não se poderia falar sobre o segundo sem compreender as características inerentes ao primeiro. Por esta razão busca-se relacionar ambos temas de modo a estreitar o diálogo entre eles e este possível ponto de inflexão, Idea!Zarvos.

No primeiro capítulo do livro *A história do edifício Copan*, de Carlos Lemos (2014) faz-se um apanhado geral a respeito da história do mercado imobiliário na cidade de São Paulo. De forma complementar, Sérgio de Azevedo, em um dos capítulos de *Política de Habitação Popular e Subdesenvolvimento* (1982), descreve os agentes envolvidos e seus papéis ao longo do processo de incorporação de um edifício.

Com maior profundidade, esse tema também é abordado nas bibliografias da Fundação Getúlio Vargas, como em *Viabilidade de Empreendimentos e Incorporações Imobiliárias* (2014), de Marcelo Maia de Sá, que além de introduzir as questões centrais a respeito da incorporação imobiliária, como as leis que a definem e conceitos do mercado, desenvolve os procedimentos práticos necessários para se estruturar um negócio, desde o quadro de ordenamento jurídico até aspectos de desenvolvimento de produto e de estratégia de vendas. Em *Aspectos Jurídicos de Incorporações e Construções* (2014), de Fábio Lopes Soares, são apresentados os fundamentos jurídicos do negócio imobiliário desde a criação do SFH (Sistema Financeiro de Habitação) em 1964, passando pelo CDC (Código de Defesa do Consumidor) e pelas Leis n^{os} 4.591, de 1964 e 10.931, de 2004, que serão desenvolvidas mais à frente.

Por fim, Paulo Porto, em *Marketing Imobiliário* (2014), também da Fundação Getúlio Vargas, desenvolve os conceitos gerais de marketing a respeito da ótica do mercado

imobiliário, analisando as características específicas dos diversos produtos e o comportamento dos clientes.

Sobre o tema da prática profissional, *O Círculo Privilegiado*, de Garry Stevens (1998) com revisão técnica de Sylvia Fisher (2003), faz uma radiografia da profissão de arquiteto; e Robert Gutman em *Architectural Practice: a critical view* (1988), que distingue as práticas profissionais em três grandes grupos, são referências centrais. Ambos mostram tanto o desenvolvimento histórico da profissão como as características principais que a definem. Raul Juste Loes, em *São Paulo nas Alturas* (2017) realiza um apanhado histórico de edificações emblemáticas na cidade desenvolvidas para o mercado privado, recuperando as diversas contribuições que arquitetos fizeram à silhueta da cidade de São Paulo nas décadas de 1950 e 1960 e as características que contribuíram para que este mercado se desenvolvesse de modo a consolidar edifícios que ainda hoje são estudados pela Academia. Por fim, Carlos Lemos também traz um breve relato histórico sobre a profissão de arquiteto no livro *O que é arquitetura* (2014), o qual pode contribuir para uma melhor compreensão a respeito do tema.

Como métodos de trabalho, a pesquisa teve como vertentes o estudo de bibliografias encontradas em repositórios acadêmicos (FAU USP, FAU MACKENZIE e FAU UnB); em acervos de instituições da construção civil (Sindicato da Habitação, Sindicato da Indústria da Construção Civil), que lançam anualmente novos estudos a respeito do mercado imobiliário; e em visitas técnicas.

Para este trabalho foram realizadas três visitas técnicas. A primeira deu-se em 11 de setembro de 2016, guiada pelo editor da revista Monolito, Fernando Serapião, que, em conjunto com o arquiteto Gui Mattos e representantes da IdealZarvos, percorreram treze edificações na Vila Madalena, mostrando aspectos da região e dos empreendimentos visitados (Fig. 4). A segunda visita foi à sede da empresa IdealZarvos, em 12 de setembro de 2016, na qual se entrevistou Fabiana Brasil, profissional da área mercadológica da incorporadora, com o intuito de se conhecer melhor a operação da incorporadora; e, por fim, a terceira visita, foi à sede da revista Monolito, em 9 de fevereiro de 2017, na qual foi estabelecida conversa com Fernando Serapião, editor da revista, a respeito do mercado de trabalho dos

arquitetos em São Paulo. Esta última foi promovida visto que esse editor já desenvolveu diversos textos que são fontes bibliográficas para a presente Dissertação.



Figura 4: Gui Mattos no parapeito do ed. Pop Madalena, de autoria de Andrade Morettin. Percurso guiado pela Idea!Zarvos. Fonte: acervo próprio.

Por todo o acima exposto, este ensaio busca investigar um possível ponto de convergência entre a obra de relevantes arquitetos contemporâneos brasileiros e uma das indústrias mais importantes e significativas na economia do país: o mercado de incorporação imobiliária.

Por intermédio da observação dos estudo de caso da incorporadora Idea!Zarvos busca-se relacionar a arquitetura autoral à sua aplicabilidade na construção de edifícios privados com finalidade de comercialização.

Desta maneira, este trabalho se propõe a levantar questões e propor reflexões que estimulem o debate acadêmico sob a égide da prática profissional dos agentes construtores das nossas cidades.

O texto do presente trabalho desenvolve-se em três grandes blocos. O primeiro deles traz uma revisão da literatura a respeito da incorporação imobiliária, em especial na cidade de São Paulo. Busca apontar os principais agentes e condicionantes que influenciam esse mercado, bem como os avanços nos campos legal e econômico que propiciaram sua consolidação como hoje o conhecemos.

O segundo bloco trata da temática da arquitetura autoral, mormente no mercado de incorporação imobiliária. A partir de um referencial histórico, busca-se tecer uma linha do tempo de modo a compreender os momentos na história recente nos quais as contribuições da arquitetura autoral nos edifícios em altura privados se mostraram mais evidentes. Pretende-se elencar as principais características que viriam a designar a presença dessa arquitetura na cidade de São Paulo e evidenciar sua aplicação no processo de trabalho da incorporadora paulistana Idea!Zarvos.

O terceiro e último bloco elencará a história dessa incorporadora e as principais arquiteturas desenvolvidas pela empresa no sentido de servir como um estudo de caso ou exemplo prático do uso da arquitetura autoral em edifícios desenvolvidos para o mercado de incorporação imobiliária.

Desta maneira, a pesquisa visa proporcionar aos leitores uma percepção da aplicação da arquitetura autoral em edifícios em altura sob a ótica dos aspectos importantes ao mercado imobiliário. Sendo assim, espera-se contribuir com o enriquecimento do debate sobre esta temática sem que porém haja uma assunção

do modelo implementado pela Idea!Zarvos como solução única e definitiva para as cidades.

1.

2. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Assim como milhares de outras incorporadoras do Brasil, a Idea!Zarvos é uma empresa que atua no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. A indústria da construção civil é uma das mais importantes do país, visto que costuma responder por boa parcela do PIB do Brasil, seja para o bem, seja para o mal. Se em 2010, por exemplo, a construção civil representou 13,1% do PIB, em 2017 ela caiu para -6,6%, puxando para baixo o resultado geral da indústria em -1,6% e do PIB total.⁵

Além do alto valor despendido em uma construção, ela também é responsável por boa parcela dos empregos do país, seja de forma direta (mediante a contratação de profissionais construtores, administrativos, jurídicos, entre outros) ou de forma indireta (com a contratação de empresas de alimentação, impressão, transporte, *marketing* e várias outras áreas com as quais se relaciona).

Aliado ao evidente peso na economia nacional podemos acrescentar às atividades desta indústria a construção de boa parte das nossas cidades, em especial das moradias e comércios. Só a MRV, a maior construtora do país pelo quarto ano consecutivo segundo o *ranking* ITC⁶, construiu 6,810 milhões de metros quadrados. Se somarmos as vinte maiores construtoras do país na mesma data, o ano de 2012, teríamos como resultado 44,756 milhões de metros quadrados construídos.⁷

Neste imenso mercado a participação dos arquitetos parece ser tímida, visto que iniciativas como as propostas da Idea!Zarvos chamam a atenção da mídia especializada em Arquitetura, mostrando-se como exceções às regras.

Nesta investigação, no sentido de compreender a diferenciação proposta pelo sócio-diretor, Otávio Zarvos, faz-se necessário, logo de início, compreender quais são os principais agentes e a lógica que regula o sistema do mercado imobiliário,

⁵ Cf. ALVARENGA, 2017.

⁶ Cf. INFORMAÇÕES TÉCNICAS DA CONSTRUÇÃO, 2018.

⁷ Cf. VAZ, 2013.

fugindo de leituras rasas que possam inferir algum juízo de valor à qualidade vigente da construção das cidades.

1.1. As bases do mercado imobiliário no Brasil

Apesar da compra e venda de imóveis ser uma prática muito comum na história recente do Brasil, a atividade de incorporação imobiliária ganhou estímulos somente em 16 de dezembro de 1964, com a criação da Lei n.º 4.591, a chamada “Lei da Incorporação”, que será abordada mais à frente neste capítulo.

Nessa Lei, segundo definição de seu art. 28, a incorporação imobiliária é a “atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas” (BRASIL, 1964). Em termos práticos ela criou toda uma estruturação jurídica que ofereceria maior regulação e solidez nas relações comerciais que decorrem da concepção, desenvolvimento e venda dos produtos imobiliários.

Até então a figura jurídica dos condomínios em edifícios altos era regida por “meia dúzia de artigos do Código Civil, e na Lei de Condomínios de Planos Horizontais” (LEMOS, 2014, p. 21). Não havia prerrogativas para a incorporação e venda de unidades. Isso acontecia; mas, em sua maior parte, entre herdeiros de uma propriedade.

Desde 1960, os marcos jurídicos e regulatórios já traziam claramente regras para o chamado Direito à Propriedade, não somente por se tratar de algo que justifique aspectos de uma dignidade humana únicos, mas por que tratava-se de uma tendência do mundo moderno e, toda a segurança jurídica para as novas economias necessitava de Leis pontuais e específicas (SOARES, 2014, p. 4).

Com esta Lei, portanto, o quadro jurídico que regulava o mercado de incorporação imobiliária foi redefinido e foi construída a base sob a qual se opera até hoje.

Em conjunto com outros acontecimentos, além da Lei n.º 4.380/1964, que instituiu o Sistema Financeiro de Habitação (SFH)⁸, a Lei n.º 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor), a Lei da Incorporação incentivou o aparecimento de poderosas companhias incorporadoras, inclusive as de capital estrangeiro.

O *Título I* da Lei da Incorporação discorre sobre os regimes condominiais, enquanto o *Título II* trata sobre as incorporações, foco desta pesquisa. O art. 31, por exemplo, estipula que apenas o proprietário do terreno, o construtor ou o corretor de imóveis poderia ser um incorporador. Não há previsão, portanto, para arquitetos serem incorporadores, a não ser que desempenhem também alguma das três funções previstas.

A esta figura, do incorporador, cabe diversas obrigações, que começam antes mesmo da comercialização das unidades. A título de exemplificação o incorporador pode incorrer em crime caso comercialize unidades sem antes haver arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, documentos como o título de propriedade ou de promessa do terreno; certidões negativas de impostos; histórico de títulos de propriedade do imóvel dos últimos vinte anos; projeto de construção aprovado; cálculo de áreas discriminado; memorial descritivo das especificações da obra projetada; avaliação do custo global da obra; entre outras (BRASIL, 1964). Estas provisões ajudam a evidenciar o papel de promotor da edificação desempenhado por este agente.

Se o mercado imobiliário teve uma aquecida com a criação do Banco Nacional da Habitação, o inverso ocorreu com a sua extinção, em 1986, provocando uma grave crise de crédito imobiliário e estagnação da atividade. Uma década mais tarde, em 1997, a Lei n.º 9.514 institui o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), e, em 2004, a Lei 10.931, da Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), cria novamente um ambiente favorável à captação de recursos financeiros junto aos bancos privados. Em 2004 foram ainda incluídos outros artigos na Lei da Incorporação, pela sanção da Lei n.º

⁸ O SFH captava recursos da poupança e do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço), garantia juros relativamente baixos mediante a aplicação da Tabela Price (um sistema de amortização com parcelas de mesmo valor). Anos mais tarde, em 1986, ele seria extinto. Cf. GOMES, 1989, p. 23.

10.931, ou “Lei do Patrimônio de Afetação”, que estabeleceu um maior controle sobre os aspectos financeiros de um empreendimento.

Até então era possível uma construtora utilizar recursos provenientes da venda de um edifício na construção de um segundo ou terceiro, como citado anteriormente. A partir deste momento, com a nova Lei, as reponsabilidades financeiras da incorporadora aumentavam, de modo a garantir maior segurança aos funcionários e aos mutuários ou adquirentes em caso de insolvência da empresa.

O sistema de proteção dos adquirentes contra os riscos da construção é constituído por intermédio da separação do patrimônio da empresa dos recursos para o empreendimento. É muito comum, inclusive, a criação de Sociedades de Propósito Específicos (SPE)⁹ como figuras jurídicas, sendo cada empreendimento uma empresa própria, com data de início e de encerramento. Assim, elimina-se a possibilidade dos valores desembolsados pelo adquirente do imóvel (seja na planta ou em fase de construção) ser utilizados em outros imóveis da mesma empresa. Além disso, o incorporador tem a responsabilidade de promover diversos atos necessários à boa administração do patrimônio de afetação. (SOARES, 2014, p.16)

A Lei também regularia todos as obrigações e direitos do incorporador, que agora se pautam em procedimentos claros para a constituição de empreendimento, como veremos no próximo capítulo.

Deste modo, a nova estruturação jurídica permitia níveis de gestão pautados em governança corporativa, aspectos tributários mais bem definidos e, com isso, a possibilidade de estudos de viabilidade econômico-financeiros mais precisos, contribuindo com um mercado em franca expansão. (SOARES, 2014, p. 26)

1.2. Os atores da promoção imobiliária

De modo a evidenciar o papel de cada parte envolvida em um negócio de incorporação imobiliária, Sérgio de Azevedo (1982) realiza um panorama ao

⁹ Assim, cada empreendimento imobiliário é apartado do patrimônio total da empresa responsável.

consolidar em sete categorias os atores partícipes do processo da promoção imobiliária: 1) o incorporador imobiliário; 2) o proprietário urbano; 3) os escritórios de planejamento e projetos; 4) a empresa de construção; 5) as agências financiadoras; 6) o corretor de imóveis; e 7) o comprador imobiliário, como veremos a seguir. Apesar de antigo, esse trabalho é elucidativo e contributivo para compreensão do mercado imobiliário.

Dentre as várias funções necessárias para que ocorra a incorporação de um edifício (ou “promoção imobiliária”), Azevedo (1982) aponta que é recorrente que um mesmo agente desempenhe simultaneamente mais de um papel no processo. Apesar disso, há uma tendência do mercado em se buscar a especialização na promoção imobiliária.

1.2.1. Incorporador

Um primeiro ponto que precisa ser salientado é que o sistema que rege o mercado de incorporação imobiliária transforma a habitação em mercadoria devido principalmente a duas características. A primeira delas seria a separação entre a produção e o consumo, que naturalmente configura uma relação comercial entre quem produz e deseja obter lucro; e quem compra ou aluga o imóvel, e deseja satisfazer sua necessidade de habitar. A segunda característica seria o surgimento da figura do incorporador imobiliário. Ele se difere do proprietário do terreno, levando também o solo urbano a se transformar em mercadoria, visto que a terra não pode ser reproduzida.

Pela articulação dos demais atores, o incorporador desempenha ainda um papel de comandar todo o processo. De maneira geral, o papel deste agente seria o de adquirir o terreno do proprietário urbano, mediante compra ou permuta em unidades; imaginar o produto imobiliário que possa ser desenvolvido neste terreno, procurar um escritório de planejamento e projetos, conseguir junto às agências financeiras e aos compradores os recursos para a execução, contratar uma empresa construtora e, por fim, providenciar uma corretora de imóveis para a comercialização.

Desta maneira a figura do incorporador imobiliário é a peça central para a operação dos negócios e principal responsável pelo empreendimento; é quem promove e viabiliza a construção e venda de um edifício.

O resultado das vendas deve ser capaz de ressarcir os custos inerentes à compra do terreno, gastos operacionais, construção e permitir o lucro do incorporador. Em estudos de viabilidade de empreendimentos imobiliários o fator mínimo de remuneração para este lucro deveria ser superior ao mesmo montante investido em uma operação com menos riscos, tomando como exemplo, aplicações financeiras em títulos públicos com taxas médias de mercado (SOARES, 2014).

Quando a IdealZarvos assume riscos maiores ao bancar a construção de projetos naturalmente mais caros - com esquadrias maiores, soluções estruturais e de vedação mais arrojadas - em função da linguagem dos arquitetos envolvidos, ela espera, também naturalmente, auferir lucros ainda maiores.

Desta maneira, em uma situação na qual o custo do terreno, da produção, da construção ou da promoção da venda fossem tão altos que reduzissem a margem de lucro esperada, este negócio seria naturalmente inviável para o incorporador, sendo mais vantajoso a aplicação dos seus recursos no capital especulativo. Tal lógica se repete para o construtor, o qual também deve receber o suficiente para cobrir seus custos operacionais e uma determinada apropriação de lucro compatível com os riscos envolvidos.

Caso o incorporador não possua ou não queira utilizar-se de recursos próprios, ele deverá recorrer a alguma instituição financeira. Esta, por sua vez, empresta o montante necessário com o benefício de receber por esta operação os juros do capital emprestado. Além disso, na comercialização, os corretores de imóvel operam as vendas, sendo costumeiramente remunerados por um percentual do valor da venda previamente estabelecido. Todos estes custos obviamente são repassados ao consumidor final e compõem o preço final do imóvel a ser comprado.

Por esta razão, ainda segundo Azevedo, é que em países em desenvolvimento é muito comum a “produção não-mercantil” ou a autoconstrução, na tentativa de driblar esses custos e baratear a construção de um imóvel.

Um dos aspectos de maior importância para a viabilidade de negócio para o incorporador é o preço da terra. Por essa razão existe um limite máximo para a compra do terreno, sendo este definido pelo potencial de renda da terra. A partir da construção, naturalmente aquele território se valoriza. Se o preço da terra se torna maior que seu potencial de valorização após a construção corre-se o risco de se ficar descapitalizado e de terminar a operação com prejuízo.

E em períodos de grande atividade econômica, como o vivido pela Idea!Zarvos desde sua criação (em 2005), a expectativa dos proprietários dos terrenos é de remunerar ao máximo suas terras. Do Valor Global de Vendas (VGV)¹⁰ de um empreendimento estima-se que, em média, cerca de 40% do custo de um empreendimento seja a construção, 5% de *marketing*, 2% de corretagem, 23% de despesas e os restantes (30%) seriam destinados à compra do terreno e lucro (LAPO, 2016). Conclui-se, portanto, que o preço do terreno é determinante para o sucesso ou fracasso de um negócio imobiliário para o incorporador.

Se por um lado, para Azevedo (1982), a figura do incorporador é uma figura passiva, sem condições de alterar a dinâmica do próprio mercado; por outro lado esse agente busca formas de maximizar a margem de lucro e de cobrar mais caro por seus produtos em relação a preços médios do mercado. Nesse contexto surgem os chamados “novos estilos de morar”, tirando proveito do ineditismo e da inovação. Se “estilos” são apenas um discurso de *marketing* ou uma real inovação é algo a ser abordado mais à frente.

¹⁰ É um valor calculado pela soma do valor potencial de venda de todas as unidades de um empreendimento a ser lançado. Usado como indicador que permite avaliar se é viável construir um determinado empreendimento. Também é um recurso de auxílio para elaborar o orçamento da obra e todos os seus encargos.

1.2.2. *Proprietário Urbano*

Considerando que o papel que o incorporador desempenha é o de ser a peça central na operação da indústria da construção civil, o do proprietário urbano, por sua vez, é uma parte essencial. Ao contrário de outras atividades econômicas nas quais o bem é renovável - como por exemplo na agricultura - o solo urbano não é um elemento reproduzível. Se na produção agrícola anualmente pode-se usar o mesmo espaço para uma nova produção, na construção civil isto só será possível após décadas.

Com a compra do terreno este não se transforma em capital produtivo, como ocorre com a compra dos materiais de construção ou com a contratação de uma empresa construtora. Na verdade, ocorre um adiantamento ao proprietário do terreno de parte dos lucros que o incorporador espera obter com o empreendimento.

Evidencia-se que o custo do terreno não está associado tão somente a uma equação de oferta e demanda, mas sim que há uma variação em função de vários outros aspectos externos. Diz-se que fatores como tipo de urbanização, infraestrutura existente, localização, facilidade de acesso a bens de consumo, serviços públicos, comércio e lazer, entre outros, são fatores predominantes na precificação do espaço. Além destes fatores físicos, fatores ideológicos auxiliam nesta configuração, como situação socioeconômica da vizinhança e status do bairro na cidade, entre outros. Assim, quando a Idea!Zarvos opera em uma região específica da cidade de São Paulo (Zona Oeste, em especial na Vila Madalena), as características desse local devem ser levadas em conta para o desenvolvimento dos produtos imobiliários.

Por fim, condicionantes naturais como o relevo existente, localização, tipo de ocupação de áreas adjacentes, arborização, vistas, também constituem valores a ser transformados em cifras para a aquisição do terreno.

1.2.3. *Escritórios de Planejamento e projetos*

Neste rol incluem-se aqueles cujas atividades são essenciais para transformar as ideias do incorporador em algo passível de ser construído. Aqui poderíamos incluir, além dos arquitetos, os engenheiros calculistas e de instalações prediais, consultores das áreas de prevenção e combate a incêndio, tecnologia, meio ambiente e jurídico, entre outros.

Normalmente esses profissionais são contratados em regime de prestação de serviços, com remuneração feita a preços de mercado. Ao contrário do caso da compra do terreno, que tem o potencial de gerar ao incorporador um sobrelucro, a contratação destes serviços não oferece nenhum lucro especial ao incorporador, além do benefício do próprio serviço técnico, imprescindível para a construção.

A importância deste agente é maior na medida em que se propõe a atuação em um mercado de alta renda, visto que seria possível gerar espaços com maior desempenho de vendas e, por consequência, com o sucesso do empreendimento (os aspectos relacionados à venda serão esmiuçados mais a frente, junto com o papel do comprador imobiliário).

Uma boa equipe de projetos seria aquela capaz de compreender e melhorar o produto imobiliário a ser oferecido em uma dada região.

Em determinados momentos históricos, a construção de mais um banheiro social, o oferecimento de duas ou três vagas na garagem, a construção de uma quadra de esporte, de um salão de festas, de uma piscina ou de uma sauna em um prédio de apartamentos pode permitir ao incorporador aumentar sua margem de lucro. (AZEVEDO, 1982, p. 84)

Além da simples prestação de serviços técnicos, estes agentes poderiam exercer um papel importante no desenvolvimento do “produto imobiliário” ao contribuir com determinadas inovações que maximizassem o lucro do negócio. E se tais inovações se detinham a características ou presença de cômodos especiais nos imóveis ou em áreas de lazer, os arquitetos da Idea!Zarvos trariam outro valor: o de objeto de design.

1.2.4. *Empresa de Construção*

A importância de uma empresa de construção é notória não só no processo de consolidação de um edifício como na própria economia do país. As construtoras costumam responder por grande parcela da geração de empregos (até porque seu *modus operandi* é arcaico) e, por movimentar altas quantias financeiras, de forma indireta acabam por gerar maior dinamismo à economia como um todo.

Apesar destes fatos, em discordância com outras indústrias de ponta que aumentam o grau de automação, a indústria da construção civil se mantém como um sistema manufatureiro. A divisão do trabalho dá-se entre mão de obra especializada, como pedreiros e carpinteiros, e aquela sem qualquer tipo de domínio específico, como auxiliares ou serventes de obra.

Dentro de um processo que ainda não superou a base artesanal, a construção ainda não possui as características de uma linha de montagem, o que prejudica a produtividade do setor. Absorve um grande contingente de mão de obra não qualificada e que não possui muitas alternativas de emprego. Esta baixa produtividade também acarreta o “encarecimento progressivo da habitação em relação aos demais produtos industriais” (AZEVEDO, 1982, p. 86), e junto com o preço do solo urbano constituem os principais fatores de encarecimento da construção.

Esta falta de modernização pode ser explicada pelo fato de que o sobrelucro das operações normalmente se destina ao incorporador ou ao proprietário das terras e não à modernização da produção; e, em alguns casos, a empresa pode passar a executar ambos os papéis de construtor e incorporador. A Idea!Zarvos, por exemplo, opera em parcerias com empresas construtoras. Foca nos aspectos da incorporação, *marketing* e comercialização dos imóveis.

1.2.5. *Agências financeiras*

A construção de um edifício é algo naturalmente oneroso. Por esta razão a presença de agências financeiras torna-se quase que uma premissa para um negócio imobiliário ocorrer. Se a incorporadora necessita de acesso ao crédito para construir com alguma segurança – e sem depender exclusivamente da receita da

venda dos imóveis –, o cliente, por sua vez, recorre a elas para a compra das unidades em parcelas a longo prazo que caibam no seu orçamento.

Estes empréstimos podem advir tanto de bancos comerciais como de agências governamentais com linhas de crédito especiais, como ocorreu, recentemente, com o Programa Minha Casa Minha Vida¹¹, no qual a Caixa Econômica Federal realizou uma grande oferta de crédito com esse destino.

Com o fluxo de caixa alavancado¹², a incorporadora respalda-se para construir, mas isso tem um limite, visto que só poderia pagar pelo empréstimo mediante o pagamento dos compradores dos imóveis. Talvez por essa razão se invista tanto em *marketing* imobiliário, mitigando os riscos de se vender pouco e incorrer em prejuízo.

Pelo fato destes empréstimos serem muito longos faz-se necessária a intervenção do Estado, garantindo-lhes à população um acesso facilitado. A depender-se somente da iniciativa de bancos privados, o crédito imobiliário certamente seria acompanhado por altas taxas de juros que inviabilizariam o negócio aos adquirentes finais dos imóveis.

Assim, na quase totalidade dos negócios imobiliários (e isso inclui os da Idea!Zarvos), boa parte do capital financiador provém de bancos ou investidores, enquanto outra parte origina-se da comercialização do imóvel.

1.2.6. Corretora de Imóveis

Assim que se regulariza o empreendimento imobiliário e com toda a documentação condizente registrada no Cartório de Imóveis, pode-se iniciar a venda. A comercialização dos imóveis é feita por agências imobiliárias, muitas vezes especializadas em algum nicho específico.

¹¹ O Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) foi lançado em março de 2009 pelo Governo Federal e subsidia a aquisição da casa ou apartamento próprio para famílias com renda até 1,8 mil reais e facilita as condições de acesso ao imóvel para famílias com renda até de 7 mil. Cf. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2015.

¹² Diz-se alavancada uma empresa que opera com verba de empréstimos em detrimento de operar com o capital próprio.

Esta atividade pode ser exercida por uma imobiliária externa (neste caso a forma de remuneração costuma ser um comissionamento sobre as vendas) ou por uma *house* de vendas, como ocorre com a Idea!Zarvos, o que nada mais é que um grupo de corretores contratados pela própria incorporadora para esta atividade (que podem ser remunerados por comissionamento ou por salário).

Enquanto no primeiro caso há uma tendência natural pela velocidade de vendas, no segundo caso costuma haver um foco maior em qualidade e atendimento, visto que os corretores estariam sob gerenciamento e direção da incorporadora.

O papel das corretoras pode extrapolar o da simples venda. Por estarem frente a frente com os clientes, é muito comum que os corretores participem da concepção de empreendimentos, trazendo à tona as características que mais têm agradado aos clientes no momento da compra.

As informações atualizadas que as corretoras possuem do mercado podem ser subsídio importante para uma tomada de decisões sobre futuros empreendimentos imobiliários. Como se viu, é a tendência e possibilidade de compra do mercado que orienta fundamentalmente as decisões do incorporador. (AZEVEDO, 1982, p. 93)

Assim como algumas construtoras acabam por se tornar incorporadoras, também é comum que algumas imobiliárias se tornem construtoras. Ambas as possibilidades já estão contempladas na “Lei da Incorporação”.

1.2.7. Comprador imobiliário

Todos os agentes explicitados são de fundamental importância para o negócio imobiliário. No entanto, sem o comprador – ou mutuário – toda a indústria seria comprometida.

Por esta razão, o cliente costuma ser o orientador de todo o processo. Tipos de empreendimentos que vendem muito tendem a perpetuar modelos de negócio. A compreensão dos anseios do público-alvo de um empreendimento pode ser o diferencial entre o sucesso e o fracasso para o incorporador. Por essa razão, conceitos de *marketing* imobiliário são pontos importantes para o processo. Kotler

(1998) amplia esta discussão levantando o que seria o “mix de *marketing*” ou “os quatro pés”: produto, preço, promoção e praça.

O *produto* diz respeito às características principais do imóvel, tais como: dimensões, variedades de plantas, qualidade, design, materialidade e garantias. Ao contrário de mercados como o da eletrônica que oferece produtos tangíveis, prontos para o consumo; no caso de um empreendimento imobiliário trata-se de um produto intangível, de um serviço a ser oferecido, porque o que o cliente compra é a promessa de prestação de serviço para um uso futuro do imóvel. Deste modo, são muito comuns no mercado tratativas que busquem a tangibilidade do serviço. Isto normalmente ocorre pela criação de imagens tridimensionais, brochuras, maquetes e unidades decoradas.

A *preço* inferem as relações de pagamento, concessões, prazos e condições de financiamento. Aqui vale a máxima de que o valor percebido é igual ao benefício que o cliente recebe ao adquirir este bem dividido pelo preço cobrado por ele (PORTO, 2013, p. 24).

Em *promoção*, apresentam-se características de forma de propaganda e vendas, as relações públicas e *marketing* direto. Ou seja, é o modo sob o qual se estabelece a comunicação com o intuito de promover os benefícios, valores e marca. Isto pode ocorrer tanto com o uso da mídia tradicional (jornais, revistas, impressos) como da mídia digital, cada vez mais presente na sociedade.

E, por fim, em *praça*, cuidam-se das características locais do empreendimento, visto que, a depender de sua localização todas as premissas anteriormente levantadas podem ter que ser revistas. Assim, a escolha não só do lugar do empreendimento, mas também do ponto de venda faz parte integrante do processo de venda, de tal modo que sejam valorizadas as melhores características a ser oferecidas.

À medida em que um incorporador consegue decifrar este universo, a tendência de uma venda mais eficaz aumenta. Com altos riscos inerentes a um investimento com alto custo, o incorporador tem pouca margem para errar. Além do mais, vale lembrar que a aquisição de um imóvel acontece pouquíssimas vezes no decorrer da vida de uma pessoa e, por muitas vezes, ocorre apenas uma única vez (PORTO,

2013, p. 13). Sendo assim, existe de um lado uma predileção das incorporadoras pela “orientação para as vendas” ou “orientação para o *marketing*”, que estimula a compra por impulso, sem desenvolver um relacionamento duradouro com o cliente, na crença da postura inerte do mesmo e por esse ter sido induzido à compra. Apesar deste modo de atuação ser muito usual no mercado imobiliário, do outro lado estaria a “orientação para o produto” (Kotler, 1998, p. 37), na qual haveria o oferecimento de produtos com maior desempenho, com mais benefícios, de tal maneira que se pressupõe um cliente ativo que buscará o produto, e não o inverso. Este último exemplo é o mais adequado para resumir o posicionamento da Idea!Zarvos.

Vale lembrar que, recorrentemente, são encomendadas pesquisas quantitativas e qualitativas que auxiliam a definir um empreendimento. Existem empresas especializadas neste tipo de pesquisa para o mercado imobiliário. Podem ser feitas desde pesquisas de mercado, do produto a ser lançado, de demanda, de comunicação, de pós-venda e de pós-entrega. Na maioria dos casos, busca-se definir o perfil do consumidor, o que ele deseja, intenção de compra, localização, marca, preço, entre outros aspectos que nortearão o desenvolvimento do produto imobiliário.

Todos os agentes citados neste subcapítulo fazem parte do rol de *stake-holders* de um empreendimento. Todos são partes interessadas, que, neste caso, desempenham função direta na consecução de edificações para o mercado imobiliário.

Apresentados os principais agentes que atuam no mercado imobiliário, trazemos à luz a compreensão de sua operação. A partir disso, pode-se realizar uma leitura voltada a exemplos práticos, em especial na cidade de São Paulo, berço de atuação da Idea!Zarvos.

1.3. O mercado imobiliário em São Paulo

De 25 de janeiro de 1554, data de fundação de São Paulo, até os dias atuais, a cidade passou por muitas transformações. Hoje, com uma população de mais de doze milhões de habitantes (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2017), a cidade é a maior do país.

A construção dessa cidade passou por diversos ciclos, mas foi a partir da Revolução Constitucionalista de 1932 (acentuada pela crise da cafeicultura na década de 1930) que a cidade passou a ter um crescimento econômico elevado, em função da industrialização (LORES, 2017, p. 18). Antes de 1926, o Brasil sequer produzia concreto¹³.

Enquanto os barões do café se desfaziam dos seus casarões para investir na construção de imóveis para aluguel (na década de 1930), a classe média estava em uma situação cômoda, com alta oferta de aluguel de moradias. Em pouco tempo, devido a vários casos de inadimplência e à vontade de se reajustar o preço do aluguel, este mercado entrou em crise, culminando no aumento das disputas entre inquilinos e locatários e no número de despejos. Surgia, portanto, um sentimento de apreensão, que foi acompanhado pela vontade expressa da classe média de adquirir um imóvel próprio.

Com o início da Segunda Guerra Mundial, em 1939, a situação se agravou e a autoconstrução foi a única solução para muitas famílias. Em 1942, Getúlio Vargas editou a “Lei do Inquilinato”, que favorecia os locatários em detrimento dos proprietários dos imóveis, na tentativa de resolver o problema, congelando por dois anos os valores dos aluguéis e dificultando o despejo. Por esta razão, construir para alugar acabou por se tornar um negócio pouco vantajoso para os empresários. Com a baixa oferta de novos edifícios, a autoconstrução acabou crescendo no Brasil. (LEMOS, 2014, p. 16)

¹³O concreto foi introduzido no Brasil no início do século XX como produto patenteado e distribuído por empresas estrangeiras. Só a partir da instalação das cimenteiras, em meados dos anos 1920 que inicia-se um processo de disseminação do seu uso (SANTOS, 2018, p. 51).

Segundo Lemos (2014), nesta época (por volta dos anos 1940), a Vila Madalena, berço do que viria a ser a principal região de atuação da Idea!Zarvos no século XXI, já estava repleta deste tipo de habitação, autoconstruída, hoje camufladas por trás dos tradicionais painéis de grafiteiros (Fig. 5). O bairro era “fonte garantida de empregadas domésticas aliciadas pela classe média na Vila Cerqueira César” (LE MOS, 2014, p. 17).



Figura 5: Beco do Batman, muros das casas se tornaram telas para artistas. Autor: Jurandir Lima, 2014. Disponível em <https://www.flickr.com/photos/jurandir_lima/11811326934/>, acesso em 30/3/2018.

Com o final da Guerra (1945), o Brasil vivenciou um momento econômico mais favorável. A exemplo disso, a indústria cafeeira – uma das principais de São Paulo – teve uma grande alta, visto que o preço do café comercializado para o exterior quadruplicou¹⁴ em função da preferência que o Brasil ganhou dos países vencedores da Segunda Guerra. Com a economia em alta, surgiu um novo mercado imobiliário que, ao invés de construir para alugar, o fazia para vender. Desta vez as oportunidades financeiras chamaram a atenção de outros empresários que não os da indústria da cafeicultura. O momento coincidiu também com conclusão do

¹⁴ A tonelada saiu de Cr\$ 5.012 em 1945 para Cr\$20.240 em 1952. Cf. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2017.

mandato do prefeito Francisco Prestes Maia (1896-1965), engenheiro-arquiteto formado pela Poli, que já havia sido Secretário de Viação e Obras Públicas (1918) e cujo governo ficou marcado pelo “Plano de Avenidas”¹⁵ e por alterações no Código de Obras do Município em relação às edificações da zona central da cidade, que teria um papel importante como veremos mais à frente.

Ainda nebuloso e prévio ao lançamento da “Lei da Incorporação”, este mercado estava envolto em dúvidas. Lemos (2014) levanta algumas indagações daquele momento: que tipo ou modalidades de habitações teriam a melhor aceitação? Qual a melhor localização e qual o público para as construções? Como financiá-las?

A percepção dos empresários à época foi de que a melhor solução seria a construção de edifícios de apartamentos em regiões já urbanizadas e próximas aos serviços públicos e privados, visto que o transporte público era muito precário (evitando-se, portanto, construções muito afastadas das regiões centrais da cidade) e que a construção de edifícios de apartamentos não demandaria grandes terrenos. Como o público que tinha a demanda latente era o da classe média, a forma de venda teria de ser parcelada (LEMOS, 2014).

É claro que o prédio de apartamentos não foi inventado em nossa cidade depois da Segunda Guerra. Desde 1912 o jovem engenheiro Toledo Malta já propugnava por habitações coletivas em São Paulo e a partir da década dos anos 1920 vários prédios de apartamentos foram construídos à volta do centro. (...) Todos no estilo art déco, a maioria certamente anterior à Lei do Inquilinato. (LEMOS, 2014, p.18.)

A definição do “produto imobiliário” também perpassava pelas ambições deste público. Era necessário haver total independência das áreas sociais e de serviço e, na própria circulação e acesso ao edifício, deveriam ser previstos os acessos diferenciados. Assim, foi replicado aquele modelo de habitação que vinha dos palacetes do início do século XIX, com essa autonomia “capitaneada pela cozinha, que deveria possuir acesso direto para a rua” (LEMOS, 2014, p. 18).

¹⁵ Pelo “Plano de Avenidas”, teve-se a execução das avenidas como a Nove de Julho e a Vinte e Três de Maio, tendo o Plano sido premiado no 4.º Congresso Pan-Americano de Arquitetos no Rio de Janeiro. Cf. OLIVEIRA, 2014.

Naquele tempo, sem estatísticas pertinentes e com a falta de pesquisas de opinião ou de mercado, como falamos, foi esse o apartamento julgado como adequado para ser oferecido à população ávida por morar bem em moradia comprada em prestações pela Tabela *Price*, que todos os corretores de imóveis carregavam no bolso do paletó. (LEMOS, 2014, p. 19)

ATÉ COMO UM SONHO SERIA EXTRAORDINÁRIO...

mas...

EI-LO, NA REALIDADE, COMO O ACONTECIMENTO DO ANO!...

edificio mara

— oferecendo:
o seu apartamento próprio no prédio que há muito V. admira quando passa pelo Viaduto Santa Efigênia.
e com apenas
CR \$ 17.000,00 DE ENTRADA

FINO E LUXUOSO ACABAMENTO

Imponente fachada, internamente revestida de pastilhas de porcelana. — Iluminacional pânico em vidrarias venetianas rubinas Itallens e brancas portuguesas «cristal». — Levadas ao longo de todos os cômodos, fazendo "terraceas" nos apartamentos. — Pintura dos interiores, inclusive apartamentos, a óleo batido.

Bem-terminado e pronto para ser habitado, o Edifício Mara encanta a todos que o visitam. E não estamos exagerando. Veja V. mesmo conhecê-lo em todos os seus detalhes, em toda a sua magnificência, e concordará conosco é um empreendimento que realmente honra S. Paulo! É importante: veja saber como V. pode resolver facilmente e sem problemas de "lar próprio" em pleno centro, com apenas CR \$ 17.000,00 de entrada.

ACOMODAÇÕES:

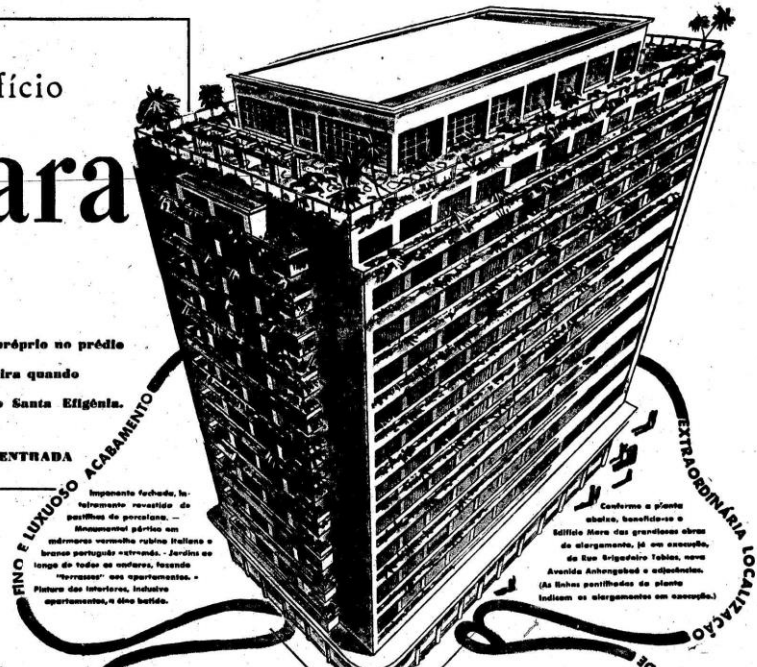
Apartamentos Tipo A: Vestibulo, living-dormitório, banheiro completo com gabinete isolado para chuveiro, terraço envidraçado e ajardinado, armários embutidos etc.
Apartamentos Tipo B: Vestibulo, dois dormitórios, banheiro completo, terraço ajardinado, armários embutidos, etc.
Preço e condições de pagamento: Apartamentos desde CR \$ 170.000,00, sendo CR \$ 17.000,00 de entrada — 80 dias após CR \$ 17.000,00, e o restante a longo prazo, em prestação mensal inferior ao aluguel.
MAGNÍFICAS COZAS A PARTIR DE CR \$ 450.000,00 (COM GRANDES FACILIDADES DE PAGAMENTO)

UM DOS APARTAMENTOS EM EXPOSIÇÃO MÓBILO E DECORADO POR **MÓVEIS TEPERMAN**

Diariamente corretores no local, das 9 às 22 horas

Banco Nacional Imobiliário S.A.

Prédio no Bloco de Corretores de Imóveis
RUA ALVARES PINTADO, 73 — TELEFONE 3-2184 — SÃO PAULO



Confirma a planta acima, beneficiada o Edifício Mara das grandiosas obras de alargamento, já em execução, de Rua Brigadeiro Tobias, nova Avenida Anhanguera e adjacências. (As folhas justificadas da planta indicam os alargamentos em execução.)

MÁXIMO CONFORTO

4 modernas elevadores. — Água quente central por coleção central, de funcionamento tanto a gás como a eletricidade. — Purificação de toda água por moderno e grandioso Centro Central de Filtragem esterilizadora e neutro-darfenadora, em defesa do saúde (elimina germes e impurezas, neutraliza o mau cheiro e sulfoneis) e de purificação das arduas (evita ao máximo a instalação e abstração das instalações hidráulicas). — Instalação perfeita.

Único condomínio com serviços de grande hotel. — Modelar serviço de portaria. — Instalação de rede telefônica interna. — Inter-comunicação com o Restaurante, Boite, Salão de Baile, Cabaloteria, Manicure, Joalheria, Loja, Casa de Cerveja, Empório etc. a instalar-se no prédio.

SERVIÇOS DE GRANDE HOTEL POR SI SÓ UM GRANDE



Projeto: **ARQUITETO EDUARDO KNEBE DE MELO**
Construção: **MONTEIRO & HEINSFURTER LTDA.**

Figura 6: Anúncio do edifício Mara no jornal O Estado de São Paulo de 26/6/1949. Disponível em <http://acervo.estadao.com.br/pagina/#!/19490626-22733-nac-0025-999-25-clas/>, acesso em 30/3/2018.

Foi no início dos anos 1940 que surgiu também o apartamento mínimo conhecido como *kitchenette*, composto de um só cômodo que unia quarto, cozinha e banheiro. De acordo com Lemos (2014), foi a partir do sucesso nas vendas dos quartos de um hotel vazio que os incorporadores perceberam a oportunidade. Como a legislação não permitia construções residenciais com banheiros sem janelas (no caso hoteleiro era permitido o uso de poços de ventilação), muitos projetos foram feitos e aprovados como hotéis antes de serem comercializados como habitação. O edifício Mara (1949), do Lar Brasileiro e comercializado pelo BNI¹⁶ (Fig. 6), e o edifício Montreal (1951), projetado por Oscar Niemeyer e comercializado por Octávio Frias (Fig. 7) são exemplos disso.



Figura 7: Edifício Montreal, de Oscar Niemeyer. Autor: Francisco Albuquerque, 1955. Disponível em <<http://www.saopauloinfoco.com.br/edificio-montreal/>>, acesso em 30/3/2018.

¹⁶ Banco Nacional Imobiliário (1943) foi uma instituição bancária criada por Octávio Frias (1912-2007), dono do jornal Folha de S. Paulo.

A rápida percepção dessa possibilidade promoveu discussões e reformulações no Código de Obras que, a partir do forte apelo das firmas imobiliárias, acabou por permitir o uso desse tipo de ventilação também em edifícios de apartamentos. Como Prestes Maia já havia reformulado o Código de Obras do Município, associando-o ao transporte, iniciou-se um período de “verticalização desgovernada (...) que levou São Paulo à metropolização” (LEMOS, 2014, p. 20).

Já que construir para alugar não estava mais tão vantajoso a partir da criação da “Lei do Inquilinato” e a classe média não teria dinheiro para adquirir unidades, Octávio Frias e Orozimbo Octávio Roxo Loureiro fundaram, em 1945, o BNI.

A ávida classe média não teria como adquirir estes apartamentos de uma forma que não fosse o pagamento por prestações a longo prazo. As construtoras, portanto, recebiam comissões calculadas a partir dos gastos do mês e do custo do terreno, estes rateados entre os futuros condôminos. Era o início da formatação das construções “pelo preço de custo” que seria registrada alguns anos depois pelo BNI.

Enquanto a obra do edifício Mara acabou por convencer o BNI a lançar seus próprios edifícios de quitinetes (entre 1951 e 1952 o banco lançou mais de 1.500 unidades em São Paulo); o Montreal, com 22 andares, ajudou a legalizar esses micro-apartamentos em altura, visto que vinha com a chancela de Niemeyer, que já era um nome de peso à época (LORES, 2017, p. 62)

A história do modernismo paulistano não teria sido a mesma sem esses dribles na burocracia. Não era a primeira vez. Para conseguir a aprovação da prefeitura para a sua Casa Modernista (1927), o arquiteto Gregori Warchavchik desenhou adornos e um telhado clássicos, que acabou não colocando na construção, alegando que não dispunha de dinheiro para o acabamento. Ao construir o edifício Louveira (1946), o arquiteto João Batista Vilanova Artigas deu entrada na Prefeitura com uma planta que continha janelas na fachada, mas estas sumiriam, como o arquiteto pretendia, na execução. O que décadas depois seria visto como desobediência do mercado às regras era, então, celebrado como um ato de rebeldia dos arquitetos contra o conservadorismo da legislação (LORES, 2017, p. 64.)



Figura 8: Edifício Louveira, de Vilanova Artigas. Empenas laterais não poderiam ser cegas segundo às legislações vigentes da época. Autor: Pedro Kok (2014). Disponível em <<https://www.archdaily.com.br/br/625199/classicos-da-Arquitetura-edificio-louveira-joao-bat>>

E todas essas invenções do mercado imobiliário buscavam o lucro e a satisfação do consumidor. A burocracia era grande, mas havia certo diálogo entre Prefeitura, arquitetos e incorporadores (Fig. 8), sobretudo nas tentativas mais ousadas (LORES, 2017, p. 104).

Da década de 1940 até os dias atuais São Paulo cresceu dez vezes. Saiu de pouco mais de 1,2 milhões (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2017) para doze milhões de habitantes, se tornando a maior cidade do país e uma das maiores do mundo. Em 1950, apenas 36% da população vivia em cidades. E

nesse máximo movimento de expansão, que tomou conta das últimas décadas, alguns exemplares de Arquitetura autoral perduraram.

Tudo era novidade: desde o financiamento dos imóveis até o marketing das incorporadoras, dos estandes de vendas às maquetes, das áreas comuns aos playgrounds. Até meados dos anos 1940, a paisagem urbana de São Paulo era composta de casarões e vilas, sobradinhos e casinhas operárias, loteamentos nos bairros distantes, alguns prédios “de renda” para locação e poucos edifícios residenciais (LORES, 2017, p. 98).

Os edifícios Copan, de Oscar Niemeyer, e Itália, de Franz Heep, marcos na silhueta da cidade (Fig. 9), além de uma série de outros exemplares arquitetônicos, remontam aos trabalhos construídos entre as décadas de 1950 e 1960. E nessa época pré-Brasília se eternizaram, conforme o estudo do jornalista Raul Juste Lores, em seu livro *São Paulo nas Alturas*, lançado em 2017,

Muitas cidades com a juventude de São Paulo podem não se distinguir em suas silhuetas genéricas. Especialmente se o seu crescimento tiver sido viral, esparramado, como o paulistano do século XX. Mas a Paulicéia tem um conjunto arquitetônico que expressa o ápice da ousadia e da crença em si mesma. Sem os mecenas excêntricos de Nova York e Barcelona, alguns dos melhores traços esculpidos sobre São Paulo surgiram graças ao mercado imobiliário. E foram financiados, em prestações, pela classe média. (LORES, 2017, p. 10.)



Figura 9: À esquerda, o edifício Itália e, à direita, o edifício Copan. Dois marcos visuais no centro de São Paulo. Autor: Felipe Langes Borges, 2012. Disponível em <<https://www.flickr.com/photos/flborges/6693115587>>, acesso em 30/3/2018.

O autor cita exemplos como o edifício Três Marias (1952), o edifício Bretagne (1958), o edifício Ana Rosa (1960), a Galeria do Rock (1962), entre outros que, em sua visão, seriam os melhores já erguidos em São Paulo (Fig. 10, 11 e 12). Considera que nessas duas décadas (1950 e 1960) houve um verdadeiro “milagre arquitetônico” gerado através da aliança inédita entre “as mais eruditas pranchetas do país” e “os mais audaciosos incorporadores imobiliários” (LORES, 2017, p. 162). Foram empreendimentos privados, prevendo o lucro, mas que se preocuparam com a inserção e a paisagem urbana.



Figura 10: Edifício Três Marias, de Abelardo Riedy de Souza. Fonte: Matheus Pereira Santos, 2017. Disponível em <<https://www.archdaily.com.br/br/878895/classicos-da-Arquitetura-edificio-tres-marias-abelardo-riedy-de-souza>>, acesso em 30/3/2018.

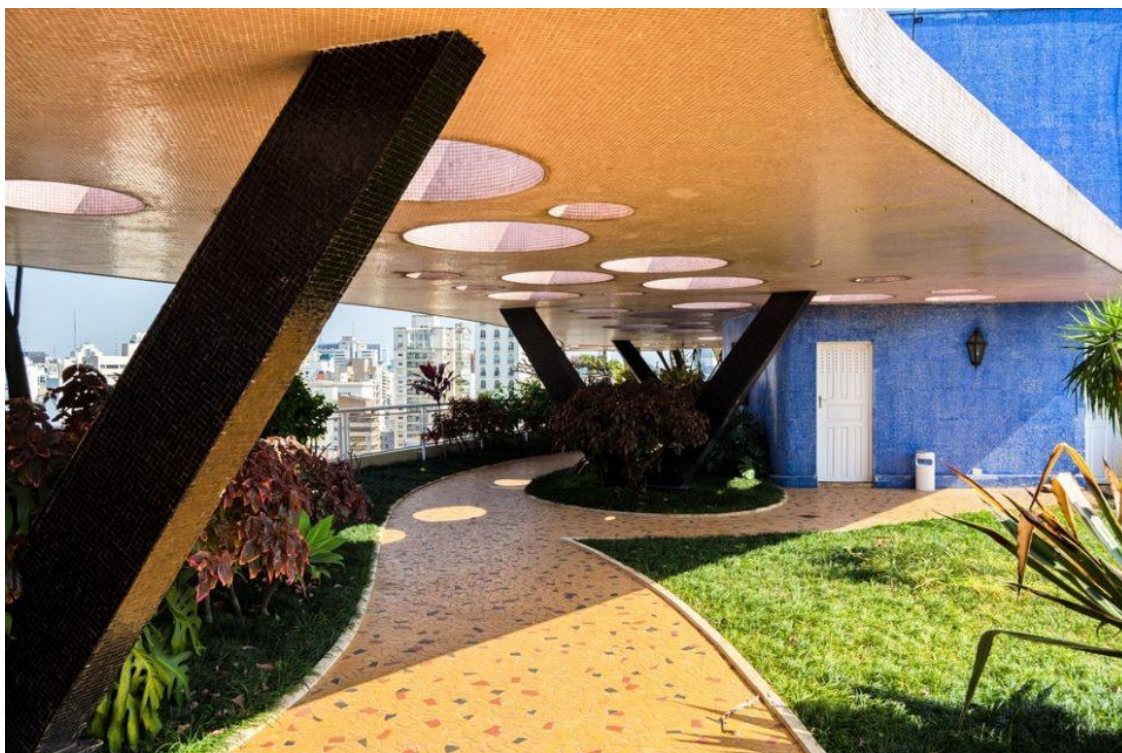


Figura 11: Cobertura do edifício Bretagne, de Artacho Jurado. Fonte: Guilherme Marcato. Disponível em <<http://refugiosurbanos.com.br/casas-predios/edificio-bretagne/>>, acesso em 30/3/2018.



Figura 12: Galeria do Rock, projeto do casal Maria Bardelli e Ermanno Siffredi. Autor: Monique Renne. Disponível em <<https://guia.melhoresdestinos.com.br/galeria-do-rock-173-4717-l.html>>, acesso em 30/3/2018.

Evidenciando esta afirmação, Lores relembra a exposição no Museu de Arte Moderna de Nova York (MoMA) em 1943, chamada de *“Brazil Builds”*. Nela, apesar de haver um compilado de construções a partir de 1652, foram os modernistas que chamaram a atenção, e nomes como Niemeyer, Lucio Costa, Rino Levi, Affonso Reidy, Gregori Warchavchik e dos irmãos Roberto foram lançados ao mundo¹⁷. Vários deles estenderiam suas carreiras assinando edifícios privados em São Paulo.

O mesmo estudioso relembra que foi na segunda metade dos anos 1940 que os cursos de Arquitetura e Engenharia se separaram, tanto na Universidade Presbiteriana Mackenzie (em 1947) como na Universidade de São Paulo (em 1948). E se os arquitetos formados ainda eram poucos, pelo menos eram bem conectados. “As parcerias surgiam espontaneamente porque os próprios arquitetos e

¹⁷ Em 1939, na Exposição Universal de Nova York, Lucio Costa e Oscar Niemeyer já tinham causado *frisson* com o Pavilhão do Brasil.

incorporadores esbarravam uns nos outros nas calçadas do centro de São Paulo (Mario Franco *apud* LORES, 2017, p. 21).

Além dos 150 arquitetos legalmente registrados e nascidos no Brasil no início da década de 1950, arquitetos recém-chegados da Europa duplicavam este número (LORES, 2017). Estes arquitetos desempenhariam importantes funções na cidade, pois ao montar construtoras, aplicavam seus conhecimentos obtidos em universidades pelo mundo afora na construção e no aperfeiçoamento da cidade de São Paulo, gerando alguns dos edifícios emblemáticos citados por Lores (a serem melhor detalhados à frente).

Passado esse próspero período dos anos 1950 e 1960, São Paulo passou a sofrer com a inflação proveniente do governo de Juscelino Kubitschek (1956-1961). Para a construção de Brasília, o governo federal tomou vários empréstimos e solicitou ao Banco Central a impressão de mais moeda. A dívida externa brasileira aumentou em 40% (apesar existir o compromisso oficial de que não ultrapassasse os 13,5%) (LORES, 2017).

Os incorporadores, que estavam com empreendimentos lançados, não teriam como cumprir seus contratos, visto que as leis vigentes só permitiam que as parcelas fossem corrigidas em até 12%. Com a disparidade entre os preços inflacionados dos materiais de construção civil e o potencial de se corrigir os recebimentos pelo aumento das parcelas, várias obras foram paralisadas e a maior parte dos incorporadores faliram, deixando os compradores irritados e os incorporadores cheios de processos. Só o incorporador Artacho Jurado (1907-1987)¹⁸, dono da construtora Monções, respondeu a 112 processos além de enfrentar anúncios contrários à empresa nas páginas dos jornais.

Em meio ao forte período de crise, o governador de São Paulo, Carlos Alberto Alves de Carvalho Pinto (1959-1963) criou um plano de metas para reformar escolas. Foram mais de quatrocentos projetos arquitetônicos que se tornariam um alívio

¹⁸ Artacho Jurado foi construtor, incorporador e arquiteto autodidata. Chegou a patrocinar uma coluna semana de arquitetura erudita em um dos jornais de Chateaubriand, o Diário de São Paulo, e também anunciava constantemente na revista Habitat, do casal Lina Bo e Pietro Maria Bardi. Ficou conhecido pelo uso de cores na arquitetura, em especial o rosa e o azul. (LORES, 2017).

para os arquitetos e o início do que seria a Escola Paulista de Arquitetura, movimento que consolidaria nomes como Vilanova Artigas e Paulo Mendes da Rocha.

Auxiliado por uma equipe de jovens técnicos de ideologias variadas – como Delfim Netto, Fernando Henrique Cardoso, José Olímpio, Paulo Vazolini, Plínio de Arruda Sampaio e Hélio Bicudo, além do veterano professor da politécnica da USP Paulo Menezes Mendes da Rocha, pai do arquiteto Paulo Mendes da Rocha -, o governador conseguiu construir e reformar cerca de quinhentas escolas, criou a Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (Fapesp), o aeroporto de Viracopos, o prédio do Centro Estadual de Abastecimento (Ceasa, atual Ceagesp), a primeira escola da futura Unicamp, além de diversas usinas hidrelétricas (LORES, 2017, p. 229).

Portanto, com a crise do mercado privado instaurada, as obras públicas eram a alternativa possível para os arquitetos. A inflação, que estava em 40% chegou a 86% em 1963, e piorou ainda mais a situação, paralisando o mercado e ocasionando o fechamento de grande parte das construtoras.

No regime militar, em agosto de 1964, o governo criou o Banco Nacional da Habitação (BNH), que utilizava recursos do FGTS. Em dezembro do mesmo ano sancionou a Lei n.º 4.591, ou “Lei da Incorporação”. Com estas duas ações o mercado imobiliário foi se reestruturando (GOMES, 1989, p. 28).

Em São Paulo surge a figura do incorporador Adolpho Lindenberg¹⁹, que retomaria o estilo neoclássico nas construções assim como pastiches de estilo mediterrâneo (Fig. 13). O trabalho de Lindenberg teve grande aceitação por parte da sociedade e esta fórmula de se fazer edifícios perdura até os dias de hoje.

¹⁹ Adolpho Lindenberg foi um dos mais produtivos incorporadores de São Paulo. Entre 1970 e 1975 ergueu 100 prédios. Ficou conhecido pela construção de edifícios com pastiches de casas gregas em escala de prédios de vinte andares (LORES, 2017, p. 234). Até hoje está em atividade e já ergueu “8 milhões de metros quadrados e 5 mil apartamentos (MOREIRA, 2016).



Figura 13: Um dos edifícios da construtora Adolpho Lindemberg. Tal solução estética tem sido replicada no mercado paulistano até os dias atuais. Fonte: Grupo LDI. Disponível em <http://www.grupoldi.com.br/empreendimentos/adolpho_carlos_lindemberg>, acesso em 30/3/2018.

Nesses anos, surgiram os departamentos de marketing das incorporadoras, que investiriam em pesquisa de mercado para saber o que o comprador queria: o já conhecido, impedindo a possibilidade de descobertas (LORES, 2017, p. 235).

Contemporaneamente surgiu a construtora Formaespço (1963), da associação do americano Eugene Gordon com o engenheiro João da Rocha Lima, da Poli-USP. A partir de 1968, a Formaespço passou a desenvolver edifícios que pudessem ser produzidos em série, visto que o BNH vinculava a redução dos prazos das obras aos prazos do financiamento. Ela utilizou-se da Arquitetura como estratégia de venda, assumindo uma imagem de inovação e modernidade. Paulo Mendes da Rocha, Eduardo de Almeida e Abraão Sanovicz foram alguns arquitetos que desenvolveram projetos para essa empresa, privilegiando o uso de pré-moldados, caixilhos padronizados e prumadas hidráulicas.

Em cada momento da história o mercado imobiliário parece desafiar as legislações vigentes. Isso ocorreu também com a construtora Formaespço (Fig. 14). A partir da aprovação da Lei n.º 5.261/57, que definia os coeficientes de aproveitamento

máximos dos terrenos²⁰ de edifícios comerciais como seis, e residenciais como quatro, muitos incorporadores começaram a burlar as diretrizes estabelecidas: aprovavam-se edifícios que seriam destinados à habitação como edifícios de escritórios²¹. Esse artifício vai sendo deixado de lado pelas construtoras a partir da criação do BNH, em 1964, visto que o Banco só financiava apartamentos residenciais.

Em 1966 essa dualidade legal foi extinta pela Lei nº 6.877, que igualou o coeficiente dos imóveis comerciais e residenciais para seis. A mesma lei também estabelecia que o pé-direito mínimo diminuiria de 2,7 metros para 2,5 metros, possibilitando a construção de edifícios com mais unidades habitacionais (LIMA, 2013).



Figura 14: Anúncio da construtora Formaespaço (Folha de S. Paulo, jan. 1973 *apud* LIMA, 2013, p. 26).

²⁰ Trata-se de um parâmetro urbanístico que define a quantidade de área que pode ser criada em função da área de um terreno.

²¹ A mesma lei estabelecia área mínima de lote por habitação (35m²)²¹, o que, segundo Lima (2013), obrigava a construção de apartamentos de grande metragem quadrada.

Mas a partir da criação da Legislação de Uso e Ocupação do Solo, de 1972, os coeficientes foram drasticamente reduzidos (CARVALHO, 2008). Com isso, vários empreendimentos teriam que diminuir a sua altura e a quantidade de unidades comercializáveis, e, por consequência, o potencial de remuneração da construção. Ocorreu então, nesse momento, uma corrida para se aprovar edifícios antes da promulgação da lei. Feito esse “banco de empreendimentos aprovados” houve pouca mudança na tipologia dos prédios construídos até aproximadamente 1975.

Devido às alterações na legislação, alguns construtores, agentes e incorporadores tiveram que se adaptar rapidamente, inaugurando novas maneiras de produzir habitação. Para viabilizar esse processo e agilizar a produção, alguns construtores utilizaram projetos-padrão. Esse foi o caso da Formaespaço, que na segunda metade da década de 1970 sofreu colapso financeiro em virtude de alterações da Lei de Zoneamento, do preço dos terrenos e da dificuldade de se obter financiamentos (LIMA, 2013).

Em 1972 surge o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), que criou em São Paulo oito zonas de uso, das quais em duas delas foi permitida a densidade alta, com três a quatro vezes a área do lote. Foram criados os recuos obrigatórios tanto frontais quanto laterais. Os prédios que se abriam diretamente para as calçadas passaram a ser implantados recuados e separados das ruas por grades.

Nessa retomada do mercado imobiliário paulistano os arquitetos, como comandantes dos projetos, já estavam muito afastados dos incorporadores. Dedicados às obras públicas deixaram uma lacuna na produção de edifícios privados de tal maneira que não veríamos mais ações semelhantes às ocorridas nas décadas anteriores. Apesar de ainda presentes, os arquitetos passam a desempenhar papel coadjuvante na construção, ainda mais com a profissionalização do mercado de incorporação e a estabilidade jurídica para os investimentos. Percebendo a força que tinham as legislações urbanas, os incorporadores passaram a investir mais no *lobby* junto ao Estado que na inovação ou inventividade dos projetos.

Segundo Petrucci (2010), diretor executivo e economista-chefe do SECOVI-SP (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis

Residenciais e Comerciais de São Paulo), o cenário anterior à década de 2000 era de escassez de financiamentos imobiliários, muito por consequência do processo inflacionário dos anos 1980, que passa a ser razoavelmente controlado a partir de 1994 com o Plano Real. Houve alguns fatores que influenciaram o mercado imobiliário na década de 2000 em São Paulo, como, por exemplo: o Plano Diretor Estratégico (2002), que estabelecia a redução do coeficiente de aproveitamento dos terrenos e ao mesmo tempo a implantação da outorga onerosa (instrumento normativo do Estatuto das Cidades (2001) que permite uma contrapartida financeira em razão de uma maior ocupação do lote); o crédito da Caixa Econômica Federal para financiar as construtoras (2006); dentre outros artifícios que levaram o mercado imobiliário a atingir pico histórico de lançamento de unidades para comercialização: 45,6 mil unidades lançadas no município de São Paulo em 2008 (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2015).

Nessa mesma década, as forças econômicas e o alto preço dos terrenos contribuíram para a diminuição das áreas privativas dos apartamentos. Paralelos a isso, vieram o aumento das áreas comuns e a criação de serviços de hotelaria em alguns edifícios. No entanto, segundo Lima (2013), estas seriam respostas pouco convincentes para atender a um público cada vez mais diverso em seu modo de vida e nos perfis de grupos domésticos.

A mesma autora constata a evolução do quadro de áreas de apartamentos de diferentes quantidades de dormitórios no período entre 1985 e 2004 (Fig, 15). A tendência demonstrada é de redução de áreas ano após ano.²² Coube então ao *marketing* imobiliário desenvolver a ideia de que o *stress* cotidiano deveria ser combatido com momentos prazerosos do dia em áreas como espaço *gourmet*, piscinas e *fitness centers*, em contraposição a apartamentos com plantas cada vez menores (SANTOS & ORNSTEIN, *apud* LIMA, 2013).

Assim, fica evidente como as mudanças nas legislações influenciaram na forma como o mercado imobiliário se desenvolveu em São Paulo e como contribuíram para a consolidação do modelo de negócios vigente.

²² Priscilla Nose de Lima utiliza-se de tabelas elaboradas pela Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (EMBRAESP), presentes em seus Relatórios Anuais, neste caso o ano de 2005 (LIMA, 2013).

PERÍODO	ÁREAS ÚTEIS MÉDIAS (m ²)			
	01 dorm.	02 dorm.	03 dorm.	04 dorm.
1985	40,77	64,87	114,03	191,34
1987	40,28	59,24	97,69	251,13
1989	38,08	60,11	98,72	218,09
1991	40,23	57,51	98,51	168,04
1993	39,42	55,65	82,50	175,49
1995	40,14	57,04	83,37	158,96
1997	30,87	54,63	74,93	205,53
1999	31,21	54,34	79,17	193,13
2000	31,94	53,19	80,52	180,83
2002	39,99	55,63	84,85	174,25
2004	52,44	59,65	87,29	184,52

Fonte: Embraesp. Relatórios Anuais. São Paulo, 2005.

Figura 15: Tabela Evolução das Áreas Úteis Médias dos apartamentos por número de dormitórios lançadas no município de São Paulo (1985-2004). Fonte: Embraesp, 2005. *Apud* LIMA, 2013.

No período pós-Brasília, Niemeyer e Artigas encabeçam as críticas ao mercado imobiliário e, sendo grandes interlocutores da Arquitetura da época, esse desdém acabará por influenciar na diminuição do interesse da classe pelo tema. Havia um ânimo contra o capitalismo imobiliário devido ao momento político de ditadura militar. Defendia-se a Arquitetura pública e repudiava-se qualquer obra que visasse ao lucro (LORES, 2017, p. 244).

Algumas dessas obras talvez tivesse sido melhor não haver projetado, pelas modificações inevitáveis que teriam de sofrer durante a execução, destinadas que eram à pura especulação imobiliária. (Oscar Niemeyer, 1958, *apud* LORES, 2017, p. 235)

Lores (2017) caracterizava esta relação como um “divórcio” entre a Arquitetura autoral e a incorporação imobiliária. Em 2016, sessenta anos após a declaração de Niemeyer, Paulo Mendes da Rocha buscou uma reconciliação. Se nas suas mais de seis décadas de trabalho – e durante uma crescente verticalização da cidade – ele projetou apenas cinco edifícios residenciais (Fig. 16), em entrevista ao prêmio

“Leão de Ouro” o arquiteto relata que gostaria de ter feito mais prédios. Mendes da Rocha conclui que “(...) os arquitetos devem saudar estas obras enquanto uma notícia rara da produção técnica e artística da Arquitetura, no nosso meio, magistralmente amparada pelo capital privado” (LORES, 2017, p. 250).



Figura 16: Edifício Clermont (1972), de Paulo Mendes da Rocha, construído pela Formaespço. Fonte: Leonardo Finotti. Disponível em <<http://www.leonardofinotti.com/projects/clermont-building>>, acesso em 30/3/2018.

É nesse sentido, do exposto por Paulo Mendes da Rocha, que a busca pela interação da Arquitetura autoral com o mercado de incorporação imobiliária poderia trazer respostas mais condizentes com as necessidades humanas de nosso tempo. Desde modo, nessas inúmeras relações entre os agentes imobiliários, os arquitetos poderiam ser uma peça com atuação ampliada, conferindo maior significado às edificações e às cidades. Nos capítulos seguintes serão apontadas algumas

características do que se entende por Arquitetura autoral nesta pesquisa, bem como exemplos práticos de sua aplicação nos dias atuais.

2. ARQUITETURA AUTORAL

O aspecto da inovação trazido por Otávio Uchôa Zarvos está intrinsecamente ligado à Arquitetura autoral (ou Arquitetura “de autor”), termo este que surge em diversas publicações, inclusive na mídia especializada em Arquitetura.

A Arquitetura autoral no Brasil esteve frequentemente ligada a dois perfis de projeto: casas e obras públicas, diz o articulista do jornal Folha de S. Paulo, Gustavo Fioratti (2012). Por sua vez, o editor da revista *Monolito*, Fernando Serapião, indica que a realidade apontada por Fioratti não é mais a mesma. Segundo ele, desde 2007, edifícios de apartamentos ganharam espaço na produção autoral dos jovens arquitetos. Das dezesseis obras expostas na publicação de n.º 11, de 2012, da revista *Monolito*, dedicada a expor as obras de jovens arquitetos brasileiros, duas se tratavam de empreendimentos incorporados pela Idea!Zarvos: o Edifício Fidalga 727 e o Edifício João Moura 1144, dos escritórios Triptyque Arquitetura e Nitsche Arquitetos, respectivamente (Fig 17 e 18).



Figura 17: Edifício Fidalga 727, Triptyque. Dois volumes de cores contrastantes ligados por uma torre central de circulação. Destaque ao tratamento da fachada com molduras irregulares que contornam as unidades duplex. Autor: Fran Parente. Disponível em <<https://www.archdaily.com.br/br/01-13719/fidalga-727-triptyque/5745a737e58ece6750000006-fidalga-727-triptyque-foto>>, acesso em 30/3/2018.

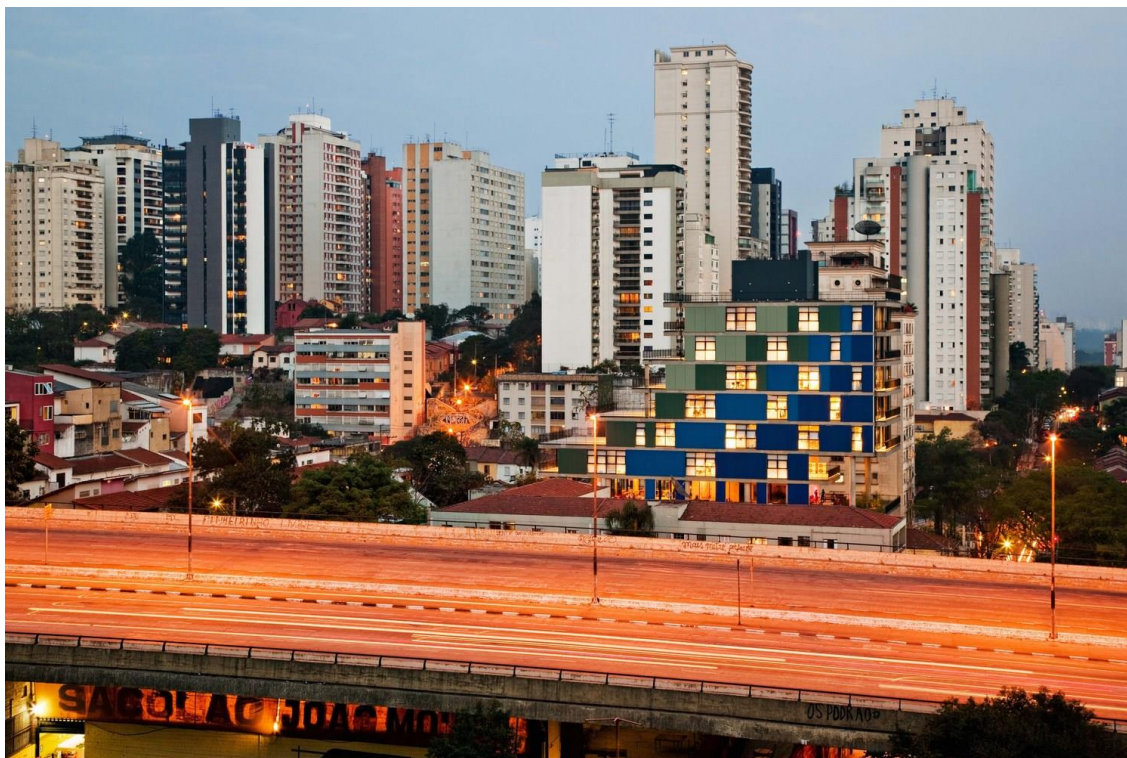


Figura 18 Edifício João Moura 1144, Nitsche Arquitetos (2009). Distinção entre o edifício e a silhueta lindeira. Autor: Nelson Kon. Disponível em <<https://www.archdaily.com.br/br/620406/ed-joao-moura-slash-nitsche-arquitetos/>>, acesso em 30/3/2018.

Segundo Serapião (2012), as obras selecionadas para a publicação buscaram “desafiar o mundo contemporâneo”. Ele quer dizer, em sua visão, que se tratam de obras que resistirão aos modismos e perdurarão por muito tempo, obras de qualidade arquitetônica elevada. Seriam elas as chamadas Arquiteturas autorais?

De maneira geral, poderíamos dizer que toda Arquitetura possui um autor. Bastaria recorrer aos inúmeros Registros de Responsabilidade Técnica (RRT) nos Conselhos de Arquitetura Estaduais (CAU-UF) para se constatar que não há projeto arquitetônico sem autor arquiteto²³. Portanto, obras construídas dentro das normas vigentes precisam de um projeto, e um projeto precisa de um autor. Apesar de lógica, esta argumentação técnica é pouco interessante para este estudo, visto que não traduziria a diferenciação proposta por Zarvos. Deste modo, busca-se levantar questões acerca do que seria a dita “Arquitetura Autoral”, em especial aquela atrelada à produção imobiliária.

²³ Exclui-se aqui, a questão das obras autoconstruídas, que ainda hoje são maioria no país. Em pesquisa encomendada pelo Conselho de Arquitetura do Brasil ao Datafolha foi revelado que 84,5% das obras no Brasil foram realizadas sem a orientação técnica de arquitetos ou engenheiros (SERRA, 2015).

Pode-se elencar, a partir dos diversos exemplos anteriormente expostos, uma série de atributos que contribuem para o entendimento do que seria a Arquitetura autoral nesta Dissertação. São aspectos que individualmente ou no coletivo destacaram-se nas obras apresentadas e que trazem à tona questões relacionadas à prática profissional desse grupo de arquitetos criativos de “ideia forte (GUTMAN, 1988)”.

No que diz respeito à liberdade projetual, a Arquitetura autoral nasce da possibilidade que os arquitetos têm de exercer o papel de criadores, inventores e descobridores, atuando principalmente na concepção do projeto e não necessariamente na construção. Isso normalmente é possível em situações nas quais os arquitetos têm o aval para a proposição de soluções condizentes com o discurso ideológico estético-formal de cada um deles.

Uma dessas situações é a dos concursos de Arquitetura, públicos ou não, que possibilitam essa natureza de atuação, englobando, desde a preocupação com a inserção do projeto no contexto urbano, como questões relacionadas à consciência ética do arquiteto para com a cidade. Situações semelhantes às dos concursos também seriam válidas. Seria o caso do contratante privado que confere liberdade equivalente à dos concursos ao arquiteto contratado.

Essa liberdade, segundo Zulin (2013), favorece a variação de formas de se ocupar o lote, a inovação nas técnicas construtivas e agenciamento do programa de necessidades de uma forma mais crítica e contextualizada.

Por fim, a Arquitetura autoral tem o papel de desafiar o mercado mediante a concepção de obras arquitetônicas questionadoras e instigantes, condizentes com o discurso do seu autor e de uma época.

2.1. Arquitetura Autoral e a importância do arquiteto na produção imobiliária

Sem se fazer necessariamente um juízo de valor insensato na tentativa de elencar ou diferenciar o que possa ser uma boa Arquitetura ou não, entende-se pelo conceito de Arquitetura autoral tão somente aquela cujo grau de autonomia, liberdade e de destaque que o profissional arquiteto tem na concepção e no desenvolvimento do projeto permita que princípios acadêmicos da Arquitetura se aflorem e reflitam no resultado final da obra construída.

"Autor", segundo os dicionários, é definido como o criador de uma obra intelectual artística, científica ou literária, pessoa responsável pela sua criação, invenção e descoberta. Curiosamente, essa definição conduz a semelhança com o posicionamento defendido por Espallargas (2005) o qual, ao citar que o arquiteto deveria buscar a “descoberta” (até mais que a “invenção), infere que este profissional deve se posicionar ativamente - como criador -, em detrimento do posicionamento passivo de refém das restrições impostas pelo costume.

Em termos qualitativos, Michaelis (2004) indica que *autor* é aquele que é “causa primária e principal de algo”. Ou seja, poderíamos inferir que a Arquitetura autoral seria aquela na qual há proeminência de um autor e na qual o papel desse autor pode ser percebido e considerado como fundamental e essencial dentro do processo produtivo. Não é sempre que isso acontece, como relata Gutman (1988), ao distribuir em três categorias os escritórios de Arquitetura:

1. *Strong-idea firms* (escritórios com idéias fortes): que tendem a ser mais centrados na prática que nos negócios. Eles são os que produzem os edifícios icônicos, ganhando maior notoriedade na mídia e prêmios na profissão – ou seja, há forte apelo autoral em seus projetos.
2. *Strong-service firms* (escritórios com forte capacidade de serviços): escritórios que são preparados para lidar com projetos complexos, mas que ainda assim possuem forte vertente comercial.
3. *Strong-delivery firms*, (escritórios com forte capacidade de entrega): escritórios que possuem alta capacidade de entrega, sendo eles adequados às grandes demandas,

mas que raramente ganham algum prêmio. São responsáveis pela vasta maioria dos prédios projetados no mundo.

Já Lemos (2014b) desenvolve que Arquitetura seria a “construção bela”, e que, como existe uma subjetividade dos julgamentos acerca do que é ou não é belo, caberia indagar se os conceitos de beleza do autor da obra e dos críticos são os mesmos, havendo assim, a distinção dos trabalhos de Arquitetura. O mesmo autor distribui as construções em três grandes grupos: 1) segundo um critério artístico qualquer, por todos conhecidos; 2) as erguidas sem um desenho específico de se fazer arte, mas admiradas por poucos elementos da sociedade a elas contemporâneos; e 3) as construções nascidas ao acaso, por iniciativa de pessoas destituídas de senso estético e que a ninguém agradam. Ou seja, as construções seriam divididas entre as que buscaram a arte e as que, por alguma razão, se distanciaram dela, tendo ou não validade artística reconhecida com o tempo.

Ao trazer à tona construções como a Torre Eiffel (1887), em Paris, o Palácio de Cristal (1851), em Londres, e outras obras que surgiram com o novo repertório advindo da Revolução Industrial, Lemos (2014b) também vislumbra duas posições na Arquitetura: uma que prioriza a aparência da obra, sendo esta “provocadora e capaz de emocionar esteticamente” e outra, que advém de algum desejo técnico específico. Portanto, haveria aquela posição que enfatiza o belo e, relegando a plano secundário o aspecto construtivo, e a que, ao contrário, enxerga na satisfação das normas técnicas e das necessidades programáticas o fim primeiro. Não havendo anteriormente uma intenção plástica, a beleza resultaria de modo natural a quem soubesse vê-la (LEMOS, 2014b, p.18).

Fazendo-se um paralelo entre Gutman e Lemos fica evidente que a grande massa de projetos no mundo concentra-se na satisfação das normas e programas de necessidades e que advém de uma parcela das empresas de Arquitetura cuja capacidade de entrega do serviço, agilidade e rapidez sobrepõe-se às ideias criativas (ou autorais) dos arquitetos envolvidos. Em um ambiente comercial altamente competitivo, a prioridade das incorporadoras seria a contratação de escritórios com forte capacidade de entrega, que pudessem atender pragmaticamente às necessidades do negócio, mesmo havendo a troca da inspiração – “arquiteto como artista” - pelo mercado – “arquiteto como

empresário” -; as expectativas do mercado e dos investidores estariam assim sendo atendidas (GUTMAN, 1988).

Portanto, desde que as intensas relações entre os interessados (*stake-holders*) estivessem sendo atendidas, a criação intelectual da Arquitetura não seria uma prioridade. O negócio funcionaria. Mas, em contrapartida, a inovação estética, emoção e autoria minguariam, o que para Garry Stevens (1998) seria pouco lógico.

Em sua visão, apresentada na obra *O Círculo Privilegiado*, Stevens (1998) argumenta que a principal função do sistema de ensino arquitetônico é a produção de indivíduos cultos, de bom gosto e que tenham a capacidade de manifestar sua criatividade.

Ao mesmo tempo, Stevens (1998) apresenta uma pesquisa²⁴ realizada com três grupos de arquitetos: os com altíssimo destaque nas áreas da criatividade, os com aptidão nas áreas técnicas de projeto e outro grupo de formação aleatória. Pôde-se observar que num dos grupos – o mais criativo – os arquitetos não consideravam a satisfação do cliente como algo importante nem se sentiam responsáveis pela sua profissão, ao contrário do que ocorria com o grupo dos técnicos, reforçando a tese de Gutman (1988) acerca das categorias de profissionais no mercado. “As autodescrições revelaram que o grupo criativo favorecia a autonomia, a mudança e a agressividade (STEVENS, 1998, p. 15)”.

Por que então, a Idea!Zarvos optou por desafiar a lógica do mercado de escritórios com forte capacidade de entrega e buscar trazer edificações com maior relevância arquitetônica? Trazer maior relevância ao autor se traduziria, em princípio, em retirar a relevância de outras partes? A medida que a Arquitetura autoral representasse e evidenciasse o arquiteto como principal autor e direcionador do empreendimento não estariam os outros interesses sendo deixados de lado? E, antes de mais nada, se no mercado de incorporação imobiliária o domínio era das firmas de grande capacidade de entrega, onde a Idea!Zarvos encontraria esses arquitetos-autores para desenvolver seus empreendimentos?

²⁴ Pesquisa realizada por Donald Mackinnon intitulada “The Nature and Nurture of Creative Talent (1962)”, apud STEVENS (1998).

2.2. Contribuições da Arquitetura Autoral à cidade de São Paulo

A Arquitetura autoral em edifícios em altura não foi invenção da Ideia!Zarvos. Na história recente de São Paulo podemos encontrar exemplos emblemáticos de Arquitetura que surgiram pela associação de relevantes arquitetos aos incorporadores do momento. São prédios que perduram na silhueta da cidade e que até hoje são vistos como bons exemplos construídos, como o edifício Wilton Paes de Almeida (1961)²⁵, do arquiteto Roger Smekhol, e vários outros edifícios, como os citados a seguir.

Um desses prédios veio da encomenda do clube Circolo Italiano, em 1923. Tratava-se do Edifício Itália, que viria a substituir um casarão na então rua São Luís, a qual se tornaria avenida em 1944. Por se tratar de uma área bastante nobre no centro da cidade, o clube promoveu um concurso. Nele foram selecionados quatro candidatos: o italiano Gio Ponti, o arquiteto formado na Itália, Gregori Warchavchik, os italianos Ermanno Siffredi e Maria Bardelli, e o incorporador Otto Meinberg, apoiado pelo arquiteto Franz Heep.

As regulações urbanas definiam que a altura máxima de um prédio seria definida pela largura da rua. Em ruas estreitas seriam erguidos edifícios menores e nas ruas largas, maiores. Heep, o único arquiteto sem vínculo com a Itália no concurso, ao invés de orientar a fachada de sua proposta para a rua Ipiranga ou São Luís criou uma planta ovalada que se relacionava com a Praça da República. Desta maneira, conseguiu entregar um edifício, que além da elegância, ofereceria muitos mais metros quadrados para o clube (LORES, 2017, p. 86). Surgia o edifício Itália, uma torre de 46 andares que futuramente se relacionaria com o Copan (Niemeyer), de 33 andares e o Hotel Hilton (Siffredi-Bardelli) de 32 andares.

Assim como o Circolo Italiano, vários outros clubes e incorporadores recorreram a concursos de Arquitetura no sentido de buscar projetos que trouxessem melhor aproveitamento de áreas, inovação no *design* e inclusive a potencialidade de se

²⁵ O edifício desabou em maio de 2018 em razão de um incêndio. Havia sido tombado em 1992 por ser considerado “bem de interesse histórico, arquitetônico e paisagístico” e estava ocupado de forma irregular. O arquiteto Roger Zmekol era de origem síria mas nascido em Paris. Foi professor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da FAU USP.

tornar um ícone ou marco visual na paisagem de São Paulo. Dos 96 concursos para projetos privados que houve no Brasil entre 1951 e 1960, vinte e um deles ocorreram apenas na cidade de São Paulo. Durante o “*boom* imobiliário”, entre 2005 e 2014, houve apenas dezoito concursos privados no Brasil. Desses, 67% não se converteram em obras até o ano de 2014 (SOBREIRA, 2015).

Na luta pela profissão, o arquiteto Rino Levi (1901-1965) atuou como presidente do Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB) entre 1952 e 1956. Sua principal bandeira era a de reconhecer a profissão de arquiteto por seu trabalho como criadores de projetos e não construtores. Assim, pregava que deviam ser pagos mediante honorários e não pela construção ou comissões de vendas. Mais tarde, a vontade de Rino Levi se consolidaria, mas também colaboraria com o afastamento dos arquitetos em relação ao mercado imobiliário.

Em meio a esta luta de Rino Levi, vários outros edifícios surgiram em São Paulo, um deles em 1955, que viria a ser um exemplo de articulação entre o público e o privado. José Tjurs, do ramo hoteleiro, planejava construir mais um hotel luxuoso, desta vez na avenida Paulista. Queria aproveitar os incentivos da Prefeitura com alvarás para a construção de projetos hoteleiros que ficassem prontos antes das comemorações dos 400 anos da cidade (LORES, 2017). O plano não se concretizou, pois, o prefeito Jânio Quadros não permitia a construção de hotéis nessa avenida.

Tjurs já tinha contratado figuras como Rino Levi e Franz Heep mas decidiu-se pelo jovem arquiteto David Libeskind, então com 26 anos. Ele queria uma oportunidade de trabalho e Tjurs, que tinha este terreno encalhado, ofereceu-o ao jovem arquiteto. O resultado foi aprovado e assim se deu o início do Conjunto Nacional (Fig. 19). Ao longo do processo de projeto, o edifício que era para ser hoteleiro passou a ser residencial, depois de escritórios e, por fim, de uso misto como é conhecido hoje. Ainda assim, as amplas galerias nos primeiros pavimentos foram mantidas e conferem enorme permeabilidade em um tecido urbano extremamente adensado.



Figura 19: Fachada posterior do edifício Conjunto Nacional, de David Libeskind (1955). As galerias internas fazem a integração da Av. Paulista com as demais ruas que conformam o quarteirão. Fonte: Revista KAZA. Disponível em <<http://www.tecto.com.br/RevistaKaza/News/2014/04/10/O-adeus-a-David-Libeskind-autor-do-Conjunto-Nacional>>, acesso em 30/3/2018.

O prédio do Conjunto Nacional confirmou as teorias de Jane Jacobs, em “Morte e Vida de Grandes Cidades (2011)”, de que a melhor forma de garantir a segurança em uma cidade é ter os “olhos na rua”, mas mesmo com essa relevante experiência, este modelo de ocupação de lote foi deixado de lado pelos incorporadores, que promoveram o surgimento dos muros e grades que cercam a maior parte dos edifícios da cidade.

Outros exemplos, de cunho comercial, também obtiveram sucesso nessa época. A Galeria do Rock, projeto do casal Siffredi-Bardelli, antecedeu os *shopping centers* e até hoje destaca-se no centro de São Paulo. O projeto trouxe grande porosidade ao articular os andares de forma fluida, combinando-os com paginações de piso singulares, típicas das galerias comerciais existentes no Centro Novo da capital paulistana na primeira metade do século XX.

Estes e outros projetos contribuíram para a construção do *skyline* de São Paulo e se tornaram símbolos para a população. O papel dos arquitetos como autores foi preponderante e trouxe força para os empreendimentos privados listados. Apesar

disso, com o passar do tempo, essa Arquitetura autoral foi perdendo forças para a Arquitetura desenvolvida pelas empresas de forte capacidade de entrega, como escreve Gutman (1988).

As contribuições dos arquitetos de “ideia forte”, como as listadas neste capítulo, seriam cada vez mais tímidas e, se a década de 1950 e 1960 trouxe grandes avanços para a cidade no campo da Arquitetura predial brasileira, no período recente do “boom imobiliário” ficariam quase esquecidas. É por esta razão que ações como as da Idea!Zarvos – de buscar novamente os arquitetos de “ideia forte”- se destacaram, chamando a atenção de críticos de Arquitetura.

2.3. Idea!Zarvos e Arquitetura Autoral

Zarvos buscou arquitetos que vinham obtendo destaque na mídia especializada em Arquitetura, ou seja, profissionais que obtiveram o reconhecimento de seus pares – como distingue Lemos (1980) àqueles cuja obra segue critérios artísticos reconhecidos -, de instituições promotoras de concursos públicos de Arquitetura e do mercado privado, principalmente da construção residencial.

Seus escritórios poderiam ser alocados no grupo de empresas com “ideias fortes” de Gutmann (1988), visto que eram os que estavam obtendo maior notoriedade, prêmios e destaque na produção própria. A partir dessa escolha, a Idea!Zarvos já obteria capacidade de produção de prédios icônicos não fosse o desafio de se desenvolver edifícios que deveriam atender aos interesses de investidores, construtores, legislações edilícias específicas, entre vários outros aspectos que não necessariamente os escritórios elencados estariam habituados a lidar.

Foi essa lacuna entre a valorização da descoberta arquitetônica e a capacidade de entrega dos projetos em tempo hábil, com o devido respeito às normas e códigos, que Otávio Zarvos preencheu com seu conhecimento de mercado imobiliário. Assim, os projetos poderiam desenvolver uma Arquitetura autoral que não prejudicasse o desenvolvimento dos empreendimentos e os interesses dos investidores.

O argumento de que houve trunfo nessa operação pode ser obtido ao tomarmos a dissertação “Habitar Coletivo: obras diferenciadas contemporâneas em São Paulo (2013)”, de Fabrícia Zulin, que parte da listagem das obras de Arquitetura estampadas nas revistas AU e ProjetoDesign entre os anos de 1999 e 2011. Ao tecer um recorte buscando compilar com base nessas publicações edifícios contemporâneos na cidade de São Paulo, ela encontra cem exemplares de construções, dos quais apenas uma pequena parte teria como agente promotor uma incorporadora ou imobiliária. Todo o restante seria de projetos de cunho público ou projetos privados sem a finalidade de comercialização.

Dentre os poucos exemplos de prédios de incorporadoras constam os dois primeiros edifícios desenvolvidos pela Idea!Zarvos em parceria com José Cazarin, na então incorporadora Movimento Um: o edifício Fidalga 772, do escritório de Arquitetura Andrade Morettin (2011), e o edifício Simpatia 236, de autoria do escritório de Arquitetura Grupo SP (2011) (Fig. 20 e 21).



Figura 20: Edifício Fidalga 772, de Andrade Morettin. Destaque para a fachada composta de painéis de madeira em tonalidades distintas criando ritmo em oposição às transparências dos painéis de vidro. Autor: Nelson Kon. Disponível em <<https://www.archdaily.com>>, acesso em 30/3/2018.

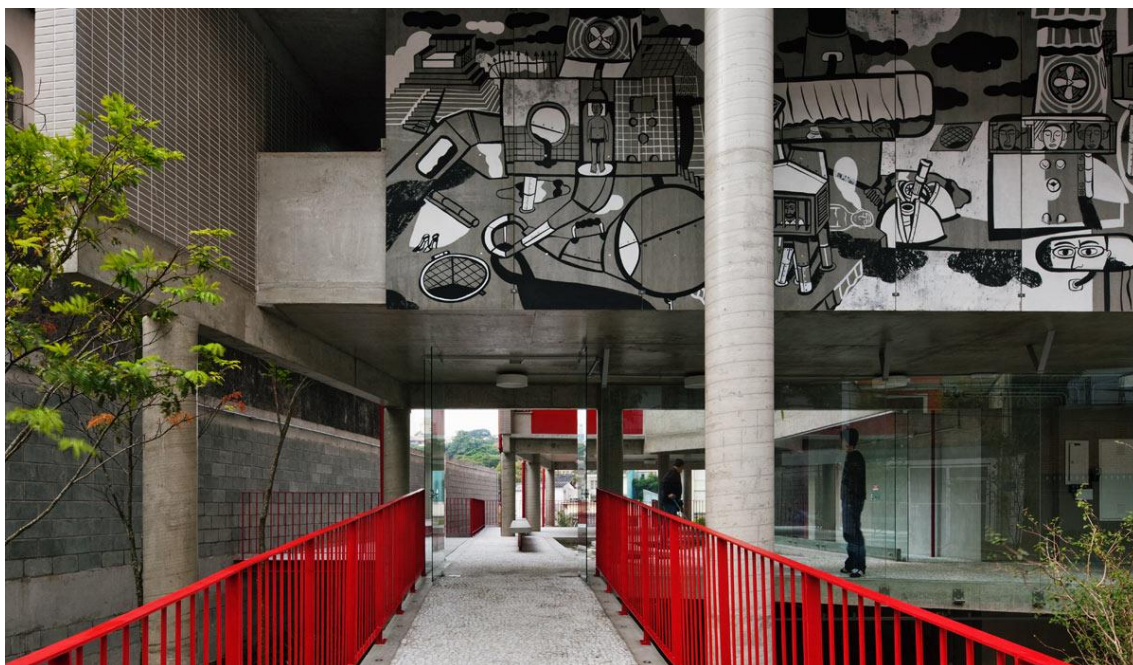


Figura 21: Acesso do Edifício Simpatia 236, do Grupo SP (2011). Vencedor do 4.º Prêmio Arquitetura e Construção “O Melhor da Arquitetura” (2010). Fonte: GRUPOSP. Disponível em <<http://www.gruposp.arq.br/?p=19>>, aceso em 30/3/2018.

Ampliando este recorte à revista internacional Summa+ (SUMMA+, 2011) encontraríamos outros dois edifícios da incorporadora que também obtiveram destaque, o edifício de Andrade Morettin (2010) e o edifício Fidalga 727, da Triptyque Arquitetura (2010) (Fig. 22 e 23).



Figura 22: Edifício Fidalga 727, Andrade Morettin (2010). Recuo frontal permite a criação de passarelas que transitam em meio ao paisagismo. Autor: Leonardo Finotti. Disponível em <<http://www.andrademorettin.com.br/projetos/edificio-rua-aimbere/>>, acesso em 30/3/2018.



Figura 23: Hall de acesso do edifício Fidalga 727, Triptyque Arquitetura (2010). Pilares em forma de X e forro de madeira. Autor: Fran Parente. Disponível em <https://www.archdaily.com.br/br/01-13719/fidalga-727-triptyque>

A partir do acima exposto percebe-se que as escolhas da incorporadora paulista relacionadas à contratação dos escritórios de Arquitetura para o desenvolvimento de seus prédios foi bastante coerente na resposta Arquitetura autoral. Como ela buscou profissionais que já vinham tendo estes tipos de reconhecimentos em sua área profissional bastava haver um campo fértil para que pudessem criar projetos de forma condizente com seus discursos.

Antes de desenvolverem projetos para a incorporadora, o escritório Grupo SP, liderado por Álvaro Puntoni, já havia recebido inúmeros reconhecimentos em concursos públicos (entre várias premiações, foram eles os vencedores do Pavilhão do Brasil na Expo 92 de Sevilha – conforme figura 24) e premiados pelo Instituto dos Arquitetos do Brasil (Prêmio Jovens Arquitetos VI, 2004). De maneira semelhante, o escritório Andrade Morettin já havia sido premiado no 7.º Prêmio Jovens Arquitetos do IAB-SP (2005), vencido uma série de concursos públicos (como o Concurso para a Sede da Fundação para o Desenvolvimento da Educação e o Conjunto Habitacional Assembleia, 2005), além de haver sido selecionado para a 6.ª Bienal Internacional de São Paulo.



Figura 24: Maquete do Pavilhão Brasileiro da Expo 92, Alvaro Puntoni, Angelo Bucci e José Vilela. Autor: SPBR. Disponível em <<http://www.spbr.arq.br/portfolio-items/pavilhao-do-brasil-na-expo-92/>>, acesso em 30/3/2018.

A Triptyque Arquitetura também já havia recebido, em 2007, menção na 5.^a e na 6.^a Bienal de Arquitetura de São Paulo e citação na *Icon Magazine UK* como um dos vinte “escritórios de Arquitetura construindo o mundo” (2009). E Isay Weinfeld, que mais à frente viria a ser um dos arquitetos preferidos da empresa, já havia ganhado o prêmio Rino Levi, do IAB-SP, participado de bienais e recebido menção honrosa no *Licc Awards* – Londres, em reconhecimento ao projeto da Casa Iporanga (Fig. 25). Esses e outros arquitetos já haviam exercido seu papel de criadores, inventores, descobridores e, logo mais, convergiriam com os edifícios da Idea!Zarvos.



Figura 25: Casa Iporanga, Isay Weinfeld. Autor: Leonardo Finotti. Disponível em <<http://www.leonardofinotti.com/projects/iporanga-house/image/05808-060912-011d>>, acesso em 30/3/2018.

Ou seja, arquitetos que já eram reconhecidos por sua produção autoral seriam oportunamente selecionados para desenvolver em conjunto com a empresa prédios que deveriam se destacar na paisagem da cidade de São Paulo, que estava “marcada por uma produção repetitiva e sem criatividade, mal representada devido à presença maciça de edifícios habitacionais parecidos e pouco relacionados ao contexto urbano no qual estão inseridos” (ZULIN, 2013, p. 14). Em um contexto no qual se concedia pouca relevância ao valor autoral do arquiteto

como forma de contribuição aos empreendimentos, os edifícios da Idea!Zarvos diferenciavam-se da lógica tradicional.

Em consonância com Zulin (2013), o arquiteto Guto Requena, em artigo para *Folha de São Paulo* (2013) usa os adjetivos “feia”, “doente” e “entediante” para caracterizar a cidade de São Paulo, e a descreve como um “amontoadado de edifícios, com inúmeras janelinhas, com repetição de formas, aglomerados ortogonais e variações cinza de um mesmo tema”, sempre colocando como principal ponto a pobreza plástica das construções, citando apenas algumas exceções atuais, como por exemplo os edifícios da Idea!Zarvos.



Figura 26: Skyline da cidade de São Paulo. Autor: Luis Prado. Disponível em <<http://www.luisprado.com.br>>, acesso em 30/3/2018.

É claro, existem iniciativas importantes, como a recém-inaugurada Praça das Artes, do escritório Brasil Arquitetura, ou os experimentos residenciais contemporâneos da incorporadora Idea!Zarvos, na Vila Madalena. Mas são poucos os empresários preocupados com os desenhos de seus investimentos e suas relações com a cidade (REQUENA, 2013).

No caso da Idea!Zarvos, os projetos se consolidam com uso de linguagem contemporânea e com inventividade de soluções técnicas dos projetos, sejam nas escolhas estruturais, de pele ou de espaços internos, algo muito bem vindo para contrapor a existente monotonia denunciada por Requena (2013). Seriam esses exemplares de Arquitetura autoral?

3. IDEA!ZARVOS

A incorporadora Idea!Zarvos²⁶ foi fundada por Otávio Uchôa Zarvos (1967), em 2005, na cidade de São Paulo. Especializada na construção de edifícios comerciais e residenciais com Arquitetura autoral, ela reúne, desde a sua criação, um portfólio de edificações que, ao longo dos mais de doze anos de atuação da empresa, rendeu premiações nacionais e internacionais. A Idea!Zarvos estampou e ainda estampa publicações nas mais diferentes mídias. É possível encontrar artigos em revistas e em portais de negócios e finanças (como *Valor Econômico*), de Arquitetura (como *AU*, *Projeto* e *Monolito*), como também na mídia de grande circulação (como *Folha de S. Paulo* e *Veja*). Portanto, o trabalho desenvolvido pela incorporadora chamou a atenção tanto do mercado e da sociedade quanto da academia, em especial a atenção dos arquitetos, que assistiram ao incremento da notoriedade de seus pares no mercado imobiliário brasileiro, como demonstrado no capítulo anterior.



Figura 27: Otávio Zarvos. Fonte: FolhaPress - Gabriel Cabral

²⁶ Todas as referências e citações relativas à Idea!Zarvos encontram-se em seu sítio eletrônico institucional IDEA!ZARVOS, Disponível em: www.ideazarvos.com.br/pt/história. Acessos diversos entre 12/8/2015 e 17/9/2015.

Mas como se deu o início desta empresa e quais teriam sido os fatores preponderantes para a operação da forma como ocorreu? Na busca de compreender melhor a formação da empresa direcionamos as atenções ao seu fundador.

3.1. Precedentes – Zarvos antes da Idea!

Otávio Zarvos (Fig. 27) é administrador de empresas formado na Fundação Armando Álvares Penteado (FAAP) e filho do construtor Tito Zarvos. A Construtora Zarvos era focada em imóveis de baixa renda e o nome da família ficou emplacado em um edifício de uso misto no centro de São Paulo, o “Conjunto Zarvos (1960)”, que fica na esquina da avenida São Luís com a rua da Consolação (Fig. 28), em frente da Biblioteca Mário de Andrade, e é o mais significativo trabalho arquitetônico de Júlio Neves (1932)²⁷ (SERAPIÃO, 2015).

Ali havia um casarão antigo no qual teria funcionado residência particular, escritório da Light²⁸ e, por fim a Rádio América. Após um grande incêndio em 1963 o casarão foi demolido. Havia o interesse de alargamento da Rua da Consolação por parte da Prefeitura e, nas áreas residuais seria construída uma praça arborizada, que nunca se concretizou. O antigo proprietário do terreno, Nicolau Zarvos – avô de Otávio -, readquiriu o que sobrou para lembrar aos terrenos vizinhos (GIESBRECHT, 2014).

²⁷ Júlio Neves é formado pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie e foi presidente do IAB (Instituto dos Arquitetos do Brasil), da ASBEA (Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura) e do MASP (Museu de Arte de São Paulo) (BONADIO, 2008). Disponível em <<http://g1.globo.com/Noticias/PopArte/0,,MUL252975-7084,00-JULIO+NEVES+DIZ+QUE+DEIXA+PRESIDENCIA+DO+MASP+NO+FIM+DO+MANDATO.html>>, acesso em 4/6/2017.

²⁸ Companhia de fornecimento elétrico de São Paulo.



Figura 27: Conjunto Zarvos. A galeria funciona como um caminho alternativo entre a rua da Consolação e a av. São Luís. Fonte: DPH/SP. Disponível em <<http://www.julioneves.com.br/zarvos>>, acesso em 30/3/2018.

Apesar do fato de Otávio nunca ter trabalhado com seu pai (LIMA, 2013), a construção estava no cotidiano da família. Fato é que abriu em 1994, logo após se formar, uma construtora com o irmão Fábio Uchôa Zarvos, engenheiro civil. A construtora, chamada de Zarvos Engenharia, construiria casas e prédios na zona oeste e zona sul da cidade de São Paulo.

Aproveitando a lei que liberou a construção de vilas, eles ergueram diversas obras do gênero em Cidade Jardim - um bairro de casas grandes, junto ao Morumbi -, com alto padrão mas estilo arquitetônico duvidoso, “inglesinho ou italianinho”, como ele mesmo define. Mas o tempo sofisticou seu gosto. E uma dessas vilas, localizada no Morumbi, foi desenhada por Marcos Acayaba (SERAPIÃO, 2009).



Figura 28: Vila Drummond. Fonte: Bolsa de Imóveis. Disponível em <www.bolsadeimoveis.com.br>, acesso em 2/7/2017.

Uma destas construções foi a de um conjunto de sete casas na Vila Drummond (Fig. 28). Foi o arquiteto Marcos Acayaba (1944) quem a conduziu. À época, na Revista AU, Mano ressaltou o público almejado pela Zarvos Engenharia:

A anos-luz de distância das antigas vilas operárias, construídas pelas indústrias nos anos quarenta em bairros paulistanos como a Luz e o Brás, o novo perfil do empreendimento tem na mira jovens casais da classe média alta. No caso desse empreendimento, são casas de três andares, em fase de acabamento. As obras, que começaram no início de 1996, foram conduzidas pela Zarvos Engenharia, uma divisão da Zarvos Imóveis - com trinta anos de experiência na construção de condomínios residenciais populares -, criada há quatro anos de olho nesse mercado (MANO, 1998)

Em 1999 lançou três condomínios de *lofts* na Vila Madalena (Fig. 29, 30 e 31), com projeto do escritório de Arquitetura Rocco Vidal²⁹: o Mada Loft (1996/1999), o Roof Vila Madalena (2003/2005) e o Art House (2004/2006).

O destaque para o Mada Loft na revista *Projeto Design* n.º 241 (2000) era para o projeto no qual as unidades residenciais independentes se aproximavam à ideia de casas autônomas em que há presença de jardins privados e afastados da rua.



Figura 29: Edifício Mada Loft, de Rocco Vidal. Fonte: LIMA, 2013. p.143

²⁹ O escritório Rocco Vidal seria adquirido mais tarde, em 2015, pelo escritório Perkins+Will, classificado pela revista *Fast Company* como uma das “10 empresas de arquitetura mais inovadoras do mundo”. Disponível em <<https://br.perkinswill.com/content/perfil-da-empresa>>, acesso em 3/1/2018.



Figura 30: Ed. Roof Madalena, de Rocco Vidal. Fonte: LIMA, 2013, p.143.



Figura 31: Ed. Art House, de Rocco Vidal. Fonte: LIMA, 2013, p.143.

Todos esses três edifícios possuem semelhanças nos esquemas de organização espacial característicos do arquiteto, quais sejam os espaços comuns amplos e com deslocamentos sutis de volumes e planos que destacam as varandas e empenas suavemente coloridas (LIMA, 2013).

Portanto, desde seu nascimento a construção fez parte da cultura de Otávio e, antes do experimento que viria a ser a Idea!Zarvos, ele já havia operacionalizado junto a seu irmão diversas construções em São Paulo. O administrador de empresas Otávio já sabia como construir e como incorporar e, além disso, começava a flertar com algumas ações que norteariam o uso da Arquitetura autoral pela Idea!Zarvos.

3.2. Fundação Da Idea!Zarvos

Além das experiências em São Paulo, Otávio Zarvos já havia empreendido na praia de Jericoacoara, no Ceará, com a construção da pousada Vila Kalango (Fig. 32), com o arquiteto Walter Gola. Ele passou a frequentar o local para praticar *windsurf* e rapidamente percebeu a carência de boas pousadas no local. Alguns anos após a construção de sua pousada, ele vendeu a propriedade por US\$300 mil (BALAGO, 2016). Na mesma época, seu irmão, engenheiro, sairia da sociedade, desanimado com a instabilidade do mercado (SERAPIÃO, 2009). Com o dinheiro da venda do imóvel, Otávio fundou, em 2005, a “Idea Zarvos Planejamento Imobiliário Ltda” (Fig. 33), com a premissa de não atuar na construção, mas somente na incorporação de novas edificações. A construção ficaria a cargo de empresas parceiras, como a CP3 Engenharia e a Lock Engenharia.



Figura 32:Pousada Vila Kalango, do arquiteto Walter Gola. Fonte: WGAP Arquitetura.

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA		
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 07.199.290/0001-93 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 17/01/2005
NOME EMPRESARIAL IDEA ZARVOS PLANEJAMENTO IMOBILIARIO LTDA		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 70.20-4-00 - Atividades de consultoria em gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios 64.62-0-00 - Holdings de instituições não-financeiras		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada		
LOGRADOURO R NATINGUI	NÚMERO 442	COMPLEMENTO CONJ: 8;
CEP 05.443-000	BAIRRO/DISTRITO VILA MADALENA	MUNICÍPIO SAO PAULO
ENDEREÇO ELETRÔNICO SOL.VIANA@IDEAZARVOS.COM.BR		TELEFONE (11) 3027-0100
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 17/01/2005	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Figura 33: Cartão CNPJ com a data de fundação da Idea!Zarvos, logo após a venda da pousada Vila Kalango.

Papel importante nesta história teria sido o de sua esposa, Magdalena Mihura Zarvos (1973), uma estilista argentina apaixonada por design e Arquitetura. Por sua influência, Otávio buscou conhecer o trabalho de arquitetos brasileiros e passou então a convidar os que lhe vinham chamando a atenção, dando-lhes liberdade de criação. Em 2005, começou a trabalhar com o arquiteto Luiz Felipe Carvalho³⁰, que projetou uma casa em Ilhabela para Otávio e começou a colaborar com alguns projetos. No ano de 2010, Felipe se tornaria sócio da empresa (SERAPIÃO, 2015).

³⁰ Luiz Felipe atua no mercado imobiliário desde 1999. Formado em arquitetura e Urbanismo pela Universidade Mackenzie, colabora com a Idea!Zarvos desde 2005 e tornou-se sócio gestor da Incorporadora em 2010 (BARROS, 2017).

O primeiro trabalho da Idea!Zarvos foi o edifício projetado por Walter Gola - mesmo autor da pousada Vila Kalango - na Vila Madalena: o Módulo Fidalga (Fig. 34). Um prédio de escritórios inspirado nos *lofts* ocupados por empresas californianas do setor pontocom (ONUKE, 2013). Foi esse prédio de tijolos e estrutura metálica aparente, com mezaninos e átrios centrais que propiciou o encontro de uma figura importante que viria a contribuir para a configuração da Idea!Zarvos e para o surgimento da chamada Movimento Um: o publicitário José Eduardo Cazarin Silva (Fig. 35).



Figura 34: Ed. Módulo Fidalga. Walter Gola. Fonte: ideazarvos.com.br

Foi após uma experiência com a construção e a venda de sua casa de veraneio em Itu que José Cazarin³¹ descobriu que tinha gosto por Arquitetura e construção. Advindo do mercado de publicidade, ele tinha feito carreira na área quando, aos 45 anos, decidiu mudar de rumos. Ensaiou com a construção de uma casa de luxo com o intuito de vendê-la, mas após a conclusão do negócio percebeu que aquilo não traria o retorno financeiro esperado (SERAPIÃO, 2015).



Figura 35: : José Eduardo Cazarin Silva.. Fonte: FolhaPress - Gabriel Cabral

Mas a experiência não teria sido em vão e, com a venda de seu apartamento de três quartos que haviam sido transformados em um quarto, ele notou que havia uma grande dificuldade por parte dos corretores em compreender o que aquele apartamento poderia oferecer para os futuros moradores. Segundo ele, os corretores sugeriam que ele retornasse o apartamento à configuração original para poder vendê-lo. Não conformado com a situação, percebeu nessa carência de oferta do produto no mercado o motivo para a fundação, em 2004, da AXPE - uma imobiliária *boutique* - que buscava imóveis diferenciados para oferecer a seus clientes (CARDOSO, 2014). Exemplo disso é a própria sede da imobiliária, que

³¹ Ele trabalhou em empresas como: Young & Rubicam Portugal, DM9 e Lowe Lintas & Partners Latin America, todas do ramo de publicidade e propaganda.

ocupa o décimo andar de um edifício projetado pelo renomado arquiteto Rino Levi na Avenida 9 de Julho, uma das principais vias da cidade de São Paulo.

Nós trabalhamos com o conceito de um olhar estético específico, que prioriza o design, a Arquitetura, que tenha uma organização diferente. (CARDOSO, 2014)

A AXPE traria para seu corpo técnico de vendas arquitetos, publicitários, engenheiros e economistas. Segundo Cazarin, os corretores de formação não se adaptavam à forma de trabalho da empresa. Para a capacitação dos funcionários a equipe passa por diversos treinamentos, que vão desde aula sobre história da Arquitetura e *design* a aulas sobre legislação urbana. A AXPE não trabalhava com imóveis novos, mas a partir de um encontro com a Idea!Zarvos haveria uma guinada que auxiliaria na consolidação de ambas as empresas: A Movimento Um.

3.3. Movimento Um - o primeiro passo da Idea!Zarvos

A história de Cazarin se encontra com a de Zarvos quando a AXPE fecha um negócio com a Idea!Zarvos: o aluguel do edifício Módulo Fidalga (2006), citado anteriormente. Do encontro de interesses surgia em 1/12/2006 a Movimento Um – Negócios Imobiliários Ltda (Fig. 36), uma empresa na qual competiria a Otávio Zarvos a responsabilidade da direção da incorporação, e a José Cazarin - experiente no mercado publicitário - a responsabilidade da direção da imagem, vendas e conceito de cada empreendimento.

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA		
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 08.489.723/0001-08 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 01/12/2006
NOME EMPRESARIAL MOVIMENTO UM - NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL *****		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada		
LOGRADOURO *****	NÚMERO *****	COMPLEMENTO *****
CEP *****	BAIRRO/DISTRITO *****	MUNICÍPIO *****
UF **	TELEFONE (11) 3463-6555	
ENDEREÇO ELETRÔNICO fibraz@firbraz.com.br		
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL BAIXADA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 18/07/2011	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL EXTINCAO P/ ENC LIQ VOLUNTARIA		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Figura 36: Cartão CNPJ com a data de fundação da Movimento Um.

Cazarin propôs a Zarvos procurar arquitetos cuja produção desafiasse o mercado. Apesar de já haver contratado vários arquitetos (sendo alguns deles consagrados), Zarvos nunca tinha ouvido falar em nomes como Andrade Morettin e Álvaro Puntoni, por exemplo (SERAPIÃO, 2009). Assim, a incorporadora Movimento Um apostou que a Arquitetura autoral seria um elemento de valorização do investimento, criando um objeto de desejo para aqueles consumidores que, no futuro próximo, pagariam mais pelas unidades - aliás, a mesma lógica de trabalho da AXPE, de Cazarin.³²

Ao contrário da trajetória traçada pelas grandes e tradicionais incorporadoras, como por exemplo a Klabin Segal (vendida em 2009 com um grande volume de dívidas para o grupo investidor espanhol Veremonte), que optavam por trabalhar

³² Os imóveis da AXPE são comercializados com um preço mais elevado que a média do mercado devido ao considerado valor agregado dos espaços domésticos inusitados.

com terrenos de ao menos 6.000m², os edifícios da Idea!Zarvos se implantavam em terrenos menores, entre 650m² e 1.000m². O VGV (Valor Global de Venda) era próximo à casa dos dez milhões de reais, correspondente a uma pequena fração do VGV de um empreendimento padrão de uma grande incorporadora, que flutuam entre dez vezes e cem vezes esse valor.

Além de fatores financeiros relacionados ao custo de terra em São Paulo, essa escolha ocorreu quando Otávio Zarvos percebeu que, ao buscar terrenos menores e não cobiçados pelo mercado imobiliário tradicional, não estaria competindo com as grandes incorporadoras. O custo do solo urbano, portanto, seria menor pois haveria menos concorrência. Estratégia que fazia sentido, visto que o momento do mercado imobiliário brasileiro era de franca expansão e o capital que a Movimento Um tinha disponível era incompatível para se entrar em uma disputa com alguma das grandes incorporadoras.

Desta maneira foi possível trabalhar com prédios em escala reduzida (de início os edifícios eram de no máximo oito pavimentos) e com diferencial da imagem particularmente chancelada pelos escritórios de Arquitetura contratados, que já vinham consolidando seus trabalhos em concursos públicos e casas premiadas, despertando destaque e o interesse da mídia especializada e, por consequência, divulgando gratuitamente os trabalhos da Movimento Um: um excelente trampolim – estratégico e financeiro – para o desenvolvimento da empresa.

A escolha do sítio também não foi ao acaso e muito tem a ver com o público almejado. Otávio Zarvos já havia construído na Vila Madalena e, conhecendo seu público, acreditava que poderia atingi-los com a nova proposta: edifícios de pequeno porte com Arquitetura autoral. Estes seriam os primeiros testes que, mais tarde, contribuiriam com a consolidação da Idea!Zarvos no mercado imobiliário paulistano.

A estratégia competitiva se desenhava também com o auxílio do embasamento conceitual do qual se originaram os chamados “mandamentos” da empresa (Fig. 37). As premissas para a concepção dos edifícios da Movimento Um eram baseadas: na oferta de unidades com variação de tamanho; em apartamentos personalizáveis; em edifícios de pequeno porte; e no uso da vizinhança urbana em

detrimento à privatização espacial - como espaços de salões de festas ou academias, que foram abolidos dos projetos.

01. PODERÍAMOS TER ABERTO MAIS UMA INCORPORADORA. MAS PREFERIMOS LANÇAR UM MOVIMENTO.

02. POR EDIFÍCIOS CONSTRUÍDOS EM ESCALA HUMANA.

03. POR ESPAÇOS QUE SEJAM REALMENTE PESSOAIS.

04. POR APARTAMENTOS QUE ACOMPANHEM AS FASES DA VIDA DE SEUS DONOS.

05. POR PRÉDIOS QUE APROXIMEM SEUS MORADORES DO MELHOR QUE A CIDADE TEM A OFERECER.

Figura 37: Mandamentos da Movimento Um. Fonte: ZULIN, 2013

Surgiu também uma importante contribuição intitulada, por Fernando Serapião (2009), de “gentilezas urbanas”, em que os edifícios deveriam ter uma inserção urbana saudável, contextualizada com o bairro, com o entorno e com “as pessoas que passam na rua e que têm esses edifícios como plano de fundo da paisagem diária”, como citou Cazarin (2009). Em muitos deles podemos notar recuos na fachada e outros tratamentos da interface público-privada, como a criação de pequenas praças, jardins e vazios. Isso pode ser visto, por exemplo, no edifício Simpatia 236 (2007), que possui duas ruas de acesso. Em uma delas expõe um painel do artista Andrés Sandoval (Fig. 38) e, em outra, cria uma pequena praça pública a partir de um recuo da edificação. Se é jogo de *marketing* ou real preocupação com a cidade, fato é que vários projetos da incorporadora assumiram esse partido.

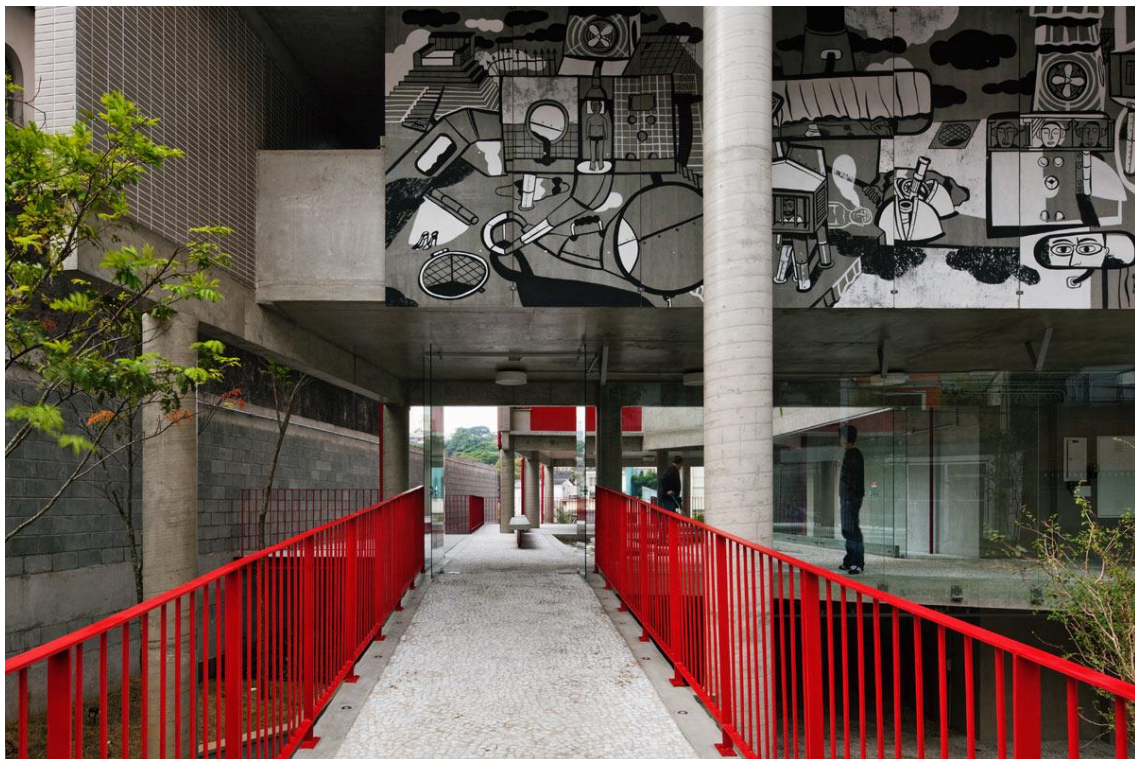


Figura 38: Acesso ao edifício Simpatia 236. Painel de Andrés Sandoval. GRUPO SP. Disponível em <<http://www.gruposp.arq.br/?p=19>>, acesso em 30/3/2018.

A possibilidade de personalização das plantas era um dos principais diferenciais competitivos. A flexibilização espacial dos imóveis foi possível a partir da adoção de alguns princípios construtivos, como o uso de lajes planas, não uso de pilares

internos e adoção de *shafts* de instalações prediais que permitiam que inclusive as ditas “áreas molhadas” do apartamento, como cozinha e banheiros, pudessem ser livremente posicionadas (Fig. 41 e 42).

Outra das diretrizes era de que os empreendimentos sempre possuíssem unidades de tamanhos variados. “Não vejo nenhum problema em ter apartamentos de 80 metros quadrados em um mesmo prédio com outro de 300”, exemplificava Zarvos (SERAPIÃO, 2009). Segundo ele, aquela era uma determinação que surpreendia os arquitetos contratados para desenvolver os produtos. “Quando fazemos as primeiras reuniões com os arquitetos, eles logo perguntam qual o tamanho das unidades. Ninguém está acostumado com essa falta de parâmetro”, diz Otávio Zarvos (Zarvos *apud* SERAPIÃO, 2009). O edifício Simpatia 236, por exemplo, possui unidades entre 95m² e 112m², o Fidalga 727 entre 79m² e 281m² e o Aimberê 1749 entre 95m² e 215m² (Fig. 39, 40 e 41). A variação atinge uma diferença de 350% entre o maior e o menor apartamento oferecidos no mesmo prédio.



Figura 39: Ed. Fidalga 727 - Triptyque. Fonte: ideazarvos.com.br



Figura 41: Ed. Simpatia 236 - Grupo SP. Fonte: ideazarvos.com.br



Figura 40: Ed. Aimberê 1749 - Andrade Morettin. Fonte: ideazarvos.com.br

Como os arquitetos selecionados eram, em sua maioria, de escritórios com pouca ou nenhuma experiência no mercado de incorporação imobiliária, coube a Zarvos ser o mentor do negócio ao longo do processo projetual, acentuando-se que com legislações restritivas o desafio projetual se tornaria ainda maior. Esta intensa

assessoria de Zarvos aos projetos fica evidenciada pelos próprios arquitetos que desenvolveram os projetos.

Vinicius Andrade³³, sócio do escritório Andrade Morettin, relata que foram feitos 200 modelos com alteração de cor para o edifício Aimberê 1749, enquanto o arquiteto Álvaro Puntoni³⁴, do escritório Grupo SP, relata que as reuniões de projeto com a Movimento Um eram semanais e que, ao longo desse processo, foram feitas mais de 36 variações de projeto para o que viria a ser o edifício Simpatia 236 (ESCOLA DA CIDADE, 2015).



Figura 42: Instalações externas do ed. Aimberê 1749. Versatilidade na escolha do posicionamento de áreas molhadas no apartamento. Fonte: ideazarvos.com.br

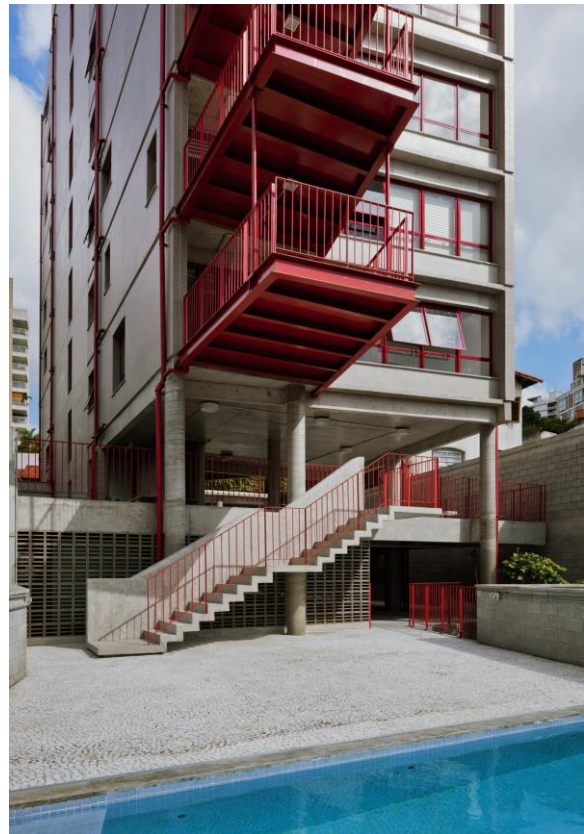


Figura 43: Varandas do ed. Simpatia 236. Originalmente em concreto foram executadas em aço em função de características da obra. Fonte: ideazarvos.com.br

³³ Vinicius Andrade (1968) formou-se na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo em 1992. Fundou em 1997 o escritório que leva seu nome e o do sócio Marcelo Morettin.

³⁴ Álvaro Puntoni (1965) formou-se na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, em 1987. É professor na mesma instituição desde 2001 e, desde 2002, na Escola da Cidade, da qual é fundador e Coordenador do Conselho Pedagógico. Trabalhou com Ângelo Bucci e foi premiado em vários concursos nacionais e internacionais.

Puntoni ainda relata que na maior parte dos casos, as mudanças eram decorrentes da própria dinâmica do mercado imobiliário. Citando o Simpatia 236, ele lembra do momento em que a incorporadora conseguiu adquirir um dos lotes vizinhos, aumentando a área da construção e, por consequência, modificando a proposta original. Foram questões construtivas que acabaram por transformar as varandas – originalmente propostas em concreto aparente – em estruturas metálicas, uma solução estética e construtiva muito semelhante à do edifício Mada Loft, do escritório Rocco Vidal, construído em 1996 por Otávio e seu irmão. As concretagens dos grandes balanços seriam muito caras e consumiriam muito tempo na execução da edificação, o que geraria atraso na entrega do empreendimento.

Os arquitetos Gregory Bousquet, Carolina Bueno, Guillaume Sibaud e Olivier Raffaelli, do escritório Triptyque³⁵, autores do edifício Fidalga 727 (Fig. 44), revelam que os edifícios da Idea!Zarvos não poderiam ser copiados ou repetidos, e que os terrenos por ela explorada não seriam do interesse das grandes construtoras, seja pelas dimensões enxutas ou mesmo pelo fato de grande parte dos terrenos possuírem uma topografia bastante acidentada, desencorajando o uso de Arquiteturas convencionais (TRIPTYQUE ARCHITECTURE, 2015).

Quando os arquitetos do Triptyque apresentaram a ideia, os clientes se entreolharam. Iriam construir um edifício preto? A cor vingou, mas o uso de bambus nos parapeitos não foi aprovado. “Aceitamos materiais diferentes. No Aimberê, por exemplo, o guarda-corpo é de alambrado. Mas ainda não estamos preparados para o bambu”, recua Cazarin. Exposta na Bienal de Veneza, a maquete do prédio chamou a atenção de Jean Nouvel. (SERAPIÃO, 2009)

³⁵ Os arquitetos franceses Grégory Bousquet, Guillaume Sibaud, Olivier Raffaelli e a brasileira Carolina Bueno se formaram na École d’architecture de Paris-La Seine, na França. Montaram a Triptyque Arquitetura em 2000, no Rio de Janeiro, quando o grupo venceu um concurso para o Museu Histórico Nacional, mas que nunca saiu do papel.



Figura 44: Edifício Fidalga 727, Triptyque. Autor: Fran Parente. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/01-13719/fidalga-727-triptyque>

De tal maneira nota-se que o processo projetual de cada empreendimento era longo, e que várias intercorrências surgiam para serem resolvidas projetualmente pelos arquitetos.

A Otávio Zarvos, que quando criou a empresa tinha 48 anos de idade e dez de experiência no mercado imobiliário, coube ser um consultor dentro do seu próprio negócio. Ele “emprestou” seus conhecimentos de mercado imobiliário e construção para viabilizar e fomentar a criação por parte dos escritórios contratados.

O que eu quero é uma resposta de Arquitetura contemporânea, que esses jovens conseguem dar. Como eles nunca trabalharam com o mercado imobiliário, dou todo suporte de legislação e construção para que criem com segurança. É isso que eles sabem fazer. (ZARVOS *apud* SERAPIÃO, 2009)

Enquanto ele se preocupava com questões que envolviam o desenvolvimento dos empreendimentos, os arquitetos se preocupavam em trazer respostas com Arquitetura autoral condizente com o discurso ideológico estético-formal de cada um deles. A parceria entre os arquitetos e a empresa não distorceu os princípios, nem da Arquitetura autoral, nem do modelo de trabalho do mercado imobiliário, visto que ambos mantiveram seus princípios e conseguiram trabalhar em união produzindo resultados satisfatórios (ONUKE, 2013). As linhas paralelas se cruzaram. E nessa equação entrava também Cazarin, que se detinha na definição de qual produto imobiliário seria adequado para cada lugar e no posicionamento de *marketing* da empresa.

Neste aspecto, podemos ressaltar que a Arquitetura autoral foi utilizada também como *marketing* para a empresa. Ao relacionar, no próprio *site* da empresa, os prédios aos arquitetos que os projetaram, a assinatura destes arquitetos também estaria contribuindo para a validação de uma obra de qualidade e, por que não, de bom gosto.

Ou seja, criou-se um espaço no qual aqueles que eram detentores dos conhecimentos que viabilizariam o negócio imobiliário (Zarvos e Cazarin) deram suporte e apoio aos arquitetos escolhidos. Estes, por sua vez, tiveram condições de desenvolver projetos únicos, condizentes com sua identidade projetiva, porém atrelados a uma realidade mercadológica vigente. Com isso, a contribuição da Movimento Um pode ser compreendida pelo atendimento mútuo de interesses – de incorporador e arquitetos projetistas – a partir do esforço empresarial em capacitar parceiros estratégicos a atuar em uma área distinta das que usualmente estes profissionais dominavam.

Os resultados das ações da Movimento Um começavam a ser vistos um ano depois da sua fundação, em 2007, com cinco empreendimentos que já estavam em andamento. Tratavam-se dos edifícios: Aimberê 1749 (Andrade Morettin:

2006/2010), Fidalga 727 (Triptyque: 2007/2010), Simpatia 236 (Grupo SP: 2007/2011), Fidalga 772 (Andrade Morettin: 2008/2011) e Itacolomi 445 (Grupo SP: 2008/2014).

Mesmo com vários empreendimentos em andamento na parceria entre Zarvos e Cazarin com a Movimento Um, a produção exclusiva da Idea!Zarvos não deixou de acontecer. No mesmo período dos edifícios anteriormente listados foram incorporados por ela – sem a participação da Movimento Um -, os edifícios Ourânia (2006/2009) e 4x4 (2006/2008), ambos do escritório Gui Mattos³⁶, arquiteto amigo de Otávio Zarvos, e que ainda hoje atua com a empresa.

Estes prédios já estavam em desenvolvimento antes da união entre a Idea!Zarvos e Cazarin, mesmo assim essa produção foi apelidada de “Movimento Dois” pelo crítico de Arquitetura Fernando Serapião (2009), em analogia ao nome da incorporadora Movimento Um e, talvez, mostrando um indício de que esta associação não iria perdurar.

Após os cinco edifícios citados anteriormente (2011) não mais se ouve falar da Movimento Um. Em uma edição da revista *Monolito* (n.º 26, 2015) dedicada a prédios de apartamentos, o editor Fernando Serapião relata que as ações do grupo não deram o retorno financeiro esperado, fato que seria ratificado pelo novo sócio de Zarvos, o arquiteto Luiz Felipe Carvalho. Ele avalia que a sua entrada na sociedade foi ótima pois assim pôde conhecer Otávio Zarvos e seguir com a empresa, mas que financeiramente não tinha sido um bom negócio. Em entrevistas, Otávio Zarvos analisa que seriam necessários terrenos maiores para viabilizar toda a operação. Ou seja, aquele discurso utópico inicial se perdeu e a lógica do mercado imobiliário tradicional prevaleceu. O encontro das linhas paralelas durou pouco.

Os custos da inovação não abalaram a Idea!Zarvos - mas forçaram mudança de postura - e a premissa de buscar terrenos maiores foi aplicada aos empreendimentos seguintes. Com respostas positivas por parte dos clientes e da mídia, Otávio Zarvos regulou as engrenagens da operação. O premiado edifício

³⁶ Gui Mattos se formou pela FAU-Santos em 1986. Abriu seu escritório no ano seguinte em Camburi, na cidade de São Sebastião - SP, e em 1993 mudou-se para a capital paulista.

residencial 360°, de Isay Weinfeld³⁷, lançado em 2013, tem quase dois mil metros quadrados, distribuídos em vinte andares, mais que o dobro do tamanho dos edifícios da Movimento Um, confirmando o seu posicionamento de que era necessário incorporar prédios maiores. Além desse, Weinfeld seria contratado para mais seis edifícios: Mirá, Oito, Oka, Mix 422, Azul, 360°, e W, 305, fortalecendo este argumento.

Nota-se também que, em muitos casos, aquela total flexibilidade espacial proposta enquanto Movimento Um, que permitiria uma livre ocupação da planta do apartamento, inclusive das áreas molhadas, não mais apareceria como fator determinante das edificações. O alto custo de se prever um excesso de infraestrutura hidrossantária e estrutural certamente pesou na hora de continuar ou abandonar a ideia.

Além do mais, se a primeira fase da empresa perpassa as cinco ou sete primeiras edificações incorporadas pela Idea!Zarvos em conjunto com a Movimento Um – todas residenciais - hoje já se somam 29 ao portfólio da empresa, que decoram o hall de acesso da sala de número 8 no edifício comercial Corujas (Fig. 45), local da nova sede da empresa e por ela também incorporado.

³⁷ Isay Weinfeld (1952) é formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e também atua como cenógrafo, designer de mobiliário e cineasta. Foi reconhecido por seus trabalhos com o Hotel Fasano, projetado em co-autoria com o arquiteto Márcio Kogan.



Figura 45: Maquetes dos empreendimentos são expostas como jóias na sede da Idea!Zarvos. Fonte: Site do escritório SuperLimão.

Após a conclusão das obras dos edifícios listados encerra-se a parceria entre Otávio Zarvos e Eduardo Cazarin. A incorporadora Movimento Um se extingue. Cazarin volta as suas atenções a sua imobiliária, AXPE, enquanto Zarvos, com as lições aprendidas, dá sequência ao trabalho iniciado na Idea!Zarvos com um viés - de mercado - redirecionando sua produção.

Se com a Movimento Um Otávio Zarvos ganhou notoriedade, Cazarin tampouco saiu perdendo: A AXPE tornou-se referência em imóveis de alto padrão, condomínios de luxo no interior de São Paulo, casas de praia de até R\$ 50 milhões e residências em outros países (OLIVEIRA, 2017).

3.4. Idea!Zarvos e a “nova” Vila Madalena: pobre ou rica?

Se a carreira como construtor teve início com o irmão na Zarvos Engenharia - ensaiando os *lofts* e casas -, e passou pela execução de prédios residenciais autorais com a Movimento Um e Cazarin, em seu segundo movimento Otávio Zarvos busca um meio termo. Colhe os frutos do reconhecimento midiático como detentor da chancela da qualidade arquitetônica e desenvolve produtos imobiliários maiores e com temáticas mistas. Neste cenário um importante personagem merece destaque: Vila Madalena, o epicentro das ações de Otávio Zarvos em São Paulo.

“- Bem-vindos à Vila Madalena!", saudou uma moradora, em alto e bom som, ao notar a presença do grupo como mais de sessenta pessoas que compunham a comitiva de estudantes, clientes e entusiastas que percorriam treze edifícios da incorporadora Idea!Zarvos na manhã de um domingo.

A preocupação com a imagem que a Idea!Zarvos tem a faz encabeçar a promoção de diversos eventos culturais, mostras artísticas e até mesmo parcerias para o melhoramento de áreas públicas da região, como é o caso da construção do parque ao longo do córrego Corujas.

Outro desses eventos promovidos pela equipe de *marketing* da empresa é o *Arquite!tour*, um roteiro temático com visita guiada que passa pelos principais prédios da empresa incorporados na região. Essa visita, realizada em 11 de setembro de 2016, e guiada pelo editor da revista Monolito, Fernando Serapião, e pelo arquiteto Gui Matos (responsável por um dos escritórios de Arquitetura que trabalharam em empreendimentos imobiliários da Idea!Zarvos) fez transparecer um importante *stake-holder* do negócio: a Vila Madalena.

O bairro de Vila Madalena situa-se na zona oeste da cidade de São Paulo (Fig. 46), a menos de 10 km de regiões como o centro de São Paulo ou da Avenida Paulista. Conhecido como um bairro boêmio, reduto de artistas e intelectuais, a Vila Madalena vem se configurando, nos últimos anos, como um importante foco de

lazer e turismo, atraindo inclusive a atenção de incorporadores e seus empreendimentos. Mas nem sempre foi assim.

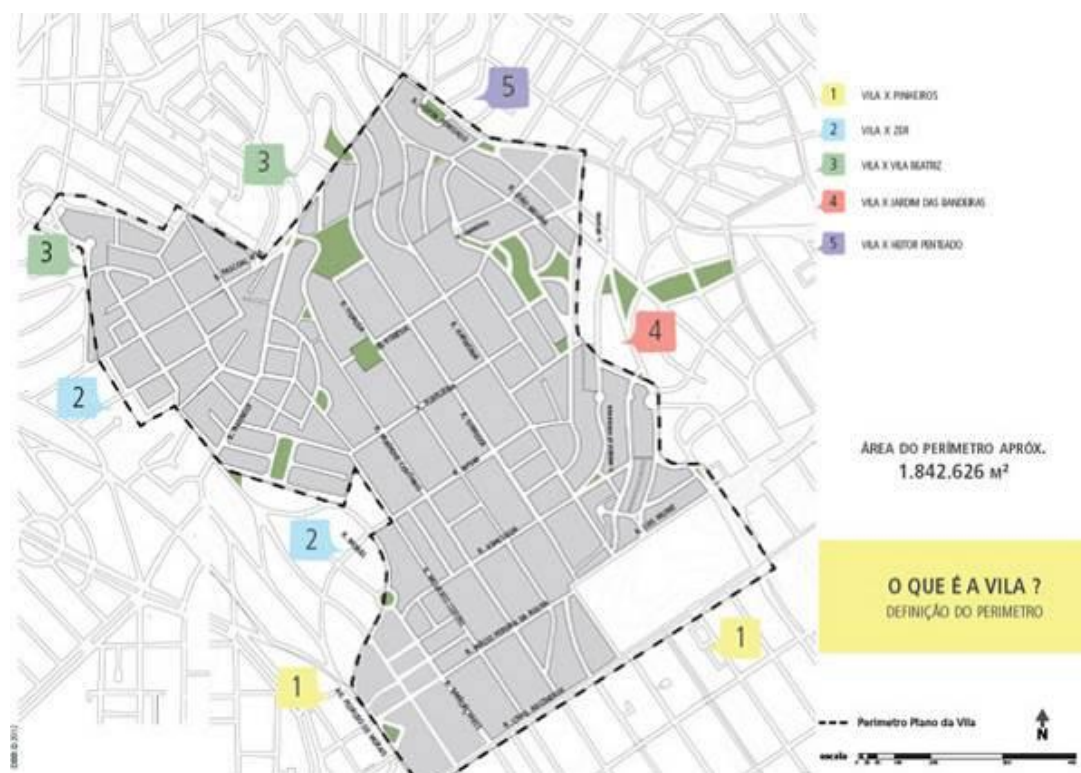


Figura 46: Mapa esquemático com perímetro da Vila Madalena. Disponível em <<http://vilamundo.org.br/wp-content/uploads/2012/08/perimetro-plano-de-bairro.jpg>>, acesso em 30/3/2018.

No início do século XIX, a área que hoje o bairro ocupa era predominantemente rural e conhecida como Sítio do Buraco. Apesar de serem poucos os registros e informações acerca da Vila Madalena nos séculos XVII, XVIII e XIX (VERRI, 2014) atribui-se o nome do bairro ao nome de uma das três filhas de um antigo proprietário das terras.

Com a chegada dos bondes, promovida pela urbanizadora Cia. Light, em 1910, vieram também outros melhoramentos urbanos. Com eles atraiu-se a instalação de prestadores de serviços como padeiros, açougueiros, sapateiros e servidores públicos, em geral de origem portuguesa. Assim foi dado início ao loteamento e à ocupação da Vila como a conhecemos hoje.

Até a década de 1970 o bairro era ocupado predominantemente por famílias de classe média, quando outro perfil de moradores o foi ocupando. Com o golpe de 1964 e o Ato Institucional n.º 5 (AI-5), o país passou por regime político muito

delicado. Em 1968, tropas prenderam oitocentos estudantes, fechando-se o Conjunto Residencial da Universidade de São Paulo (CRUSP). Os estudantes encontraram na Vila Madalena a proximidade às principais universidades da época: Universidade de São Paulo e Pontifícia Universidade Católica (VERRI, 2014).

Eu digo que quem inventou a Vila Madalena do jeito que é hoje são os militares, principalmente com o AI-5. Nós morávamos no CRUSP, eram 1200 estudantes morando no conjunto residencial da USP. Teve o ato inconstitucional número 5 no dia 13 de dezembro de 68. No dia 17 houve uma invasão militar para valer, e nós fomos todos presos. E de lá, quem foi saindo não tinha mais lugar para morar. E era tudo gente dura. Precisava de um lugar que fosse perto da USP e que fosse barato. Vila Madalena era um bairro barato na época e com muitas casinhas de fundo desses ocupadas por operários da construção civil. Então os estudantes foram tomando as casinhas dos coitados dos operários. Então virou um bairro de moradores de estudante da USP, praticamente. Esse pessoal foi se formando e ficando por aqui (BENEDITO, 2014).

Tornar-se um reduto estudantil trouxe ao bairro características artístico-culturais singulares, a começar pelo nome das ruas, que, ao invés de homenagearem autoridades públicas, como de costume em outros bairros e cidades, adota nomes líricos como Harmonia, Girassol, Purpurina e Simpatia.

Fundado em 1893, a população que constituiu o bairro era de imigrantes portugueses, sendo que somente após 1960, muitas ruas foram asfaltadas, tornando o nome das ruas uma das características mais relevantes da Vila Madalena. São nomes líricos como: Paulistânia, Harmonia, Girassol, Purpurina, Wizard, Original e outros. Segundo historiadores, as ruas foram batizadas por sugestão de estudantes que participavam do movimento anarquista e, a adoção de nomes poéticos, foi com a intenção de quebrar a tradição urbana de homenagear autoridades públicas (CAMPOS, 2015).

Situando num panorama mais amplo, esta época foi a mesma na qual se desenvolveram o *Apartheid* (1948-1994) na África do Sul, a Guerra do Vietnã (1955-1975), o Maio de 1968 na França, e o Festival de Woodstock (1969), o que pode auxiliar na percepção do momento e dos embates ideológicos da época, que instigavam as discussões políticas e artísticas nos bares do bairro. Esse vanguardismo trazido pelos estudantes – que de início alugavam os quartos dos fundos das casas existentes – foi traduzido em pouco tempo na criação de ateliês,

escolas de arte, lojas de *design*, bares, feiras variadas e outros eventos culturais, que chegam inclusive a tomar as ruas, como por exemplo, no Carnaval. Em tempos de maior liberdade, após 1985, o que parece ter ficado daquela época é esta efervescência cultural e boêmia.

Hoje, o bairro abriga uma grande concentração de ateliês e centros de exposições artísticas. Lojas de vanguarda e escolas de música, teatro e circo também fazem parte da identidade do lugar, tornando o bairro morada de muitos artesãos, artistas e pessoas ligadas à cultura de forma geral (CAMPOS, 2015).

Um dos aspectos marcantes da Vila Madalena e dos prédios da Idea!Zarvos é o uso abundante de cores e de formas variadas. Em sua dissertação intitulada “A percepção da cor na paisagem urbana: Estudo de caso na Vila Madalena – SP (2015)”, Fabiana Maluf relata que “A percepção desta nova paisagem urbana e os elementos que a compõe passam a ser objeto de estudo sobre a formação da imagem da cidade” e que “A cor pode ser considerada como um fator de identidade visual [...] e que esse aspecto pode ser utilizado como ferramenta de marketing” (MALUF, 2015, p. 15). Estes aspectos, relacionados à imagem do bairro como marca foram abordados em maior profundidade por Verri (2014), a ser desenvolvidos logo mais.

Em relação a essas cores é possível observá-las nas artes urbanas espalhadas por grande parte das empenas de prédios e muros do local (Fig. 48). Além de colaborarem com a identidade do espaço, atraem visitantes de todas as partes. O chamado “Beco do Batman”, uma viela tortuosa com muros altos e decorados com o trabalho de alguns célebres artistas – como Chivitz, Minhau e Kobra -, é o mais emblemático de todos eles. O local se tornou referência tanto para o bairro quanto de ocupação do espaço público, conservado pela própria comunidade, diz Baixo Ribeiro, um dos fundadores da galeria Choque Cultural, na Vila Madalena (VERRI, 2014).

Essa aura de arte e cultura é expressa no bairro também de outras maneiras. Das fachadas dos comércios até um simples cartaz de procura de um cão perdido (Fig. 47), tudo parece ter expressão artística afluída. Apesar de ainda existirem moradores mais antigos a transformação é evidente. Seja nas lojas, bares,

restaurantes, ateliês e escritórios, o perfil dos moradores já não é mais a classe média dos anos 1970.



Figura 47: Cartaz de procura por cão perdido. Arquivo pessoal do autor.



Figura 48: Grafites nas paredes de uma das casas da Vila Madalena. Arquivo pessoal do autor.

No contraponto dessa aura artística e efervescência cultural estaria a chamada “espetacularização” da sociedade, proposta por Guy Debord em “A Sociedade do Espetáculo (1997)”. O autor define espetáculo como o conjunto das relações sociais mediadas pelas imagens, retratando, de forma crítica, o que seria uma fase da

sociedade capitalista na qual as relações pessoais estariam mercantilizadas através das imagens. Tudo se reduz à mercadoria.

E nesse meio, podemos encontrar a comunicação da Idea!Zarvos, que busca integração com esse rico perfil imagético da Vila Madalena no sentido de consolidar ainda mais seus edifícios como esperados objetos de consumo. A própria escolha de se destacar a autoria dos prédios auxilia a evidenciar o assumido compromisso de valorização do investimento, ou seja, utilizar a arquitetura contemporânea para criar um objeto de desejo para aqueles consumidores que, no futuro próximo, pagarão mais pelas unidades” (SERAPIÃO, 2009). As unidades vendidas pela empresa, “ganham até 10% em valor de revenda, pois trazem a assinatura de um escritório de renome (LOPES, 2017)”.

Portanto os arquitetos junto à Idea!Zarvos parecem ter descoberto um processo de acordo com a percepção de valor por parte do consumidor final, ofertando objetos de desejo, com desenho único e que possam se valorizar com o tempo, assim como outros edifícios na história de São Paulo.

Por meio de um estudo que abrange a década de 1980, Verri (2014), busca as repercussões daquela época inicial da Vila Madalena no bairro como hoje conhecemos, inserindo-o em uma “cultura de consumo moderno” e de apropriação do espaço público urbano, onde também entra o mercado imobiliário.

Na década de 1980, a Vila Madalena era um bairro de vanguarda de “militantes de esquerda, de vanguarda e de artistas”, com a “crença de que era possível transformar o mundo capitalista em uma sociedade mais justa e igualitária”. Hoje em dia o que ocorre é a “mercantilização da história do bairro vinculada ao consumo do espetáculo, e de seus símbolos”. Verri enxerga o sentido do bairro como o de um objeto e o espaço público de uma mercadoria “para uma espécie de grife” (VERRI, 2014, p. 40).

De lugar barato e “lugar de *hippies*”, a lugar caro e lugar de ostentação. Os signos de “vanguarda de artistas” se tornariam “o gancho das matérias publicitárias para dar maior sentido ao bairro” (VERRI, 2014, p. 79). Em sua pesquisa ela também admite que os espaços urbanos das ruas se transformaram em espaços de troca e

circulação de mercadorias vinculados à marca Vila Madalena, alterando a dinâmica de consumo do espetáculo.

Portanto, a região que no século XIX era predominantemente rural e que passou, a partir do século XX, a abrigar famílias de prestadores de serviços e de funcionários públicos, atraiu nos anos de 1970 estudantes, professores e intelectuais. Hoje, o bairro da Vila Madalena parece atrair pessoas jovens ligada às artes e cultura e, em geral, de alta renda (os *hipsters*).

Grosso modo, pode-se falar que o capital vem sendo o maior e mais importante dos indicadores do processo acelerado de transformação de uso e de ocupação do espaço público. Assim, constatamos que, de algum modo, a mídia corrobora a ideia de que a Vila Madalena é um bairro de entretenimento cultural. No entanto, na prática, essa imagem se traduz pela mercantilização e apropriação do espaço público pelo privado.(...) Em contraste, no último ano, o alto padrão da construção civil, o preço dos imóveis, dos bares, dos restaurantes, lojas, farmácias, padarias e butiques transformaram o bairro em um local caro e de “gente rica ” (VERRI, 2014, p. 224)

Desse modo, o mercado imobiliário também aderiu a esse pensamento. Quando a IdealZarvos oferece ao público da “nova” Vila Madalena um objeto de consumo com “linguagem autoral” – fora da cultura *main-stream* - condizente com os conceitos do bairro ela está perfeitamente alinhada com o exposto por Verri (2014) (Fig. 49 e 50).



Figura 49: Portão de um comércio local. Arte gráfica de autor desconhecido. Acervo pessoal do autor



Figura 50: Painel de Andres Sandoval na fachada frontal do Ed. Simpatia 236, do Grupo SP. Acervo pessoal do autor.

Mesmo construindo em um bairro marcado por posturas intelectuais e grande efervescência cultural, as características anteriormente apresentadas facilitam a aceitação das obras da Idea!Zarvos por parte da comunidade local, inclusive minimizando conflitos com as tradicionais associações dos moradores do bairro.

Na fase 2 da Idea!Zarvos, sem Movimento Um, os empreendimentos da incorporadora se aproximaram aos de outras incorporações convencionais, seja na escala (edifícios maiores e com mais área construída), seja na oferta de estrutura condominial. Se a partir do estudo dos quadros de áreas, Onuki (2013) avaliou que os resultados financeiros da Movimento Um teriam sido satisfatórios, à Idea!Zarvos parecem ter sido insuficientes: Os empreendimentos cresceram.

Em entrevista a um programa local da Vila Madalena, o escritor Mouzar Benedito – que foi um dos estudantes expulsos do CRUSP pelo regime militar - reclama da inauguração de um prédio na esquina da Fradique com a Purpurina. Tratava-se de um empreendimento de uma grande incorporadora, a Gafisa. Em um rápido olhar pode-se perceber que este prédio mantém as mesmas soluções projetuais aplicadas a outros empreendimentos em outras localidades do país: edifício murado, sem grandes distinções projetuais.

Um prédio que deve ter uns cem apartamentos. Cada apartamento tem no mínimo dois carros, em uma rua estreita. Vai ficar um caos, uma coisa terrível (BENEDITO, 2014).

Na mesma época da entrevista, boa parte dos edifícios da Idea!Zarvos já haviam sido incorporados exatamente na mesma região, a poucas quadras desse prédio citado pelo escritor Mouzar Benedito. No entanto, estes prédios parecem ter sido esquecidos de sua queixa. Indícios deste “esquecimento” podem ser levantados ao ouvir-se outra personalidade da Vila Madalena, o cartunista Paulo Caruso, que também assiste esse momento de verticalização do bairro com bastante apreensão.

Esse bucolismo que a Vila Madalena apresentava, praticamente como a vida no interior, que as pessoas se conheciam, podiam andar na rua, isso tudo está sendo soterrado porque a maioria dessas casas e comércios estão sendo incorporados e vão virar torres com aquela coisa que você tem uma entrada comunitária gigante que vai afastar esse convívio das pessoas na rua. [...] Eu tenho esse sentimento teimoso, porque tenho essa noção de que se eu sair daqui alguém vai ocupar o meu espaço e vai ser de fora. Então eu fico (CARUSO, 2014).

Na fala de Caruso podemos evidenciar uma preocupação principal: o afastamento do convívio das pessoas com a rua, que ocorreria a partir da incorporação de edifícios no lugar das casas. E nesta relação, será que os arquitetos que projetaram os edifícios da Idea!Zarvos na Vila Madalena tiveram efetivamente alguma preocupação?

Desde o início das operações da Idea!Zarvos, ainda na Movimento Um, o discurso era de desenvolver uma arquitetura diferenciada e perene, que fosse gentil para com a cidade e para com seus habitantes.

Trabalhamos com o público que gosta da escala humana como se morava antigamente, que adoram os predinhos antigos de Pinheiros, sem elevador, portaria ou garagem, mas com muito charme. (CAZARIN, 2007)

Apesar do forte apelo publicitário do discurso, ele não perdurou. Se no início das operações ainda se conseguiram construir edifícios menores, de até oito pavimentos, nos dias atuais a predominância é de edifícios maiores que impactam na paisagem urbana da Zona Oeste de São Paulo – mesmo que interessantes sob aspectos estéticos. A proposta era de incrementar a qualidade arquitetônica e viabilizar isso pela subtração de espaços comuns privativos, que eram considerados desnecessários visto que a própria cidade já oferecia comércios, academias e opções de lazer. Porém, o discurso por trás também continha o apelo

financeiro, visto que o térreo também poderia ser ocupado por unidade de apartamento, maximizando as áreas de venda, o que possibilitou a oferta de um metro quadrado de construção próximo aos 6,5 mil reais (SERAPIÃO, 2009).

Se antes os terrenos eram ocupados por duas ou três famílias, agora este terreno remembrado acomodaria a habitação de dezenas. Em consequência, surge uma tendência ainda maior de aumentar o fluxo de pessoas nos comércios e serviços já existentes no bairro, bem como sobrecarregar a infraestrutura existente (vias, redes de esgoto, energia, serviço de coleta de lixo, correios, etc).

O mesmo ocorre em empreendimentos comerciais. No caso do edifício Corujas, do escritório FGMF, a incorporadora não obteve sucesso em remembrar todos os terrenos (Fig. 51). Por conta disso tiveram que adaptar. A solução, quase que metalinguística, foi dada pelo escritório Nitsche Arquitetos, responsável pela comunicação visual do empreendimento. A casa que sobreviveu foi contornada por um muro, identificado qual fosse parte do projeto arquitetônico da mesma (Fig. 52).



Figura 51: Contorno da área remembrada para a construção do Edifício Corujas, FGMF. Uma das casas não foi vendida, o que forçou uma adaptação no projeto. Disponível em <<https://www.archdaily.com.br/br/787289/edificio-corujas-fgmf-arquitetos>>, acesso em 30/3/2018.

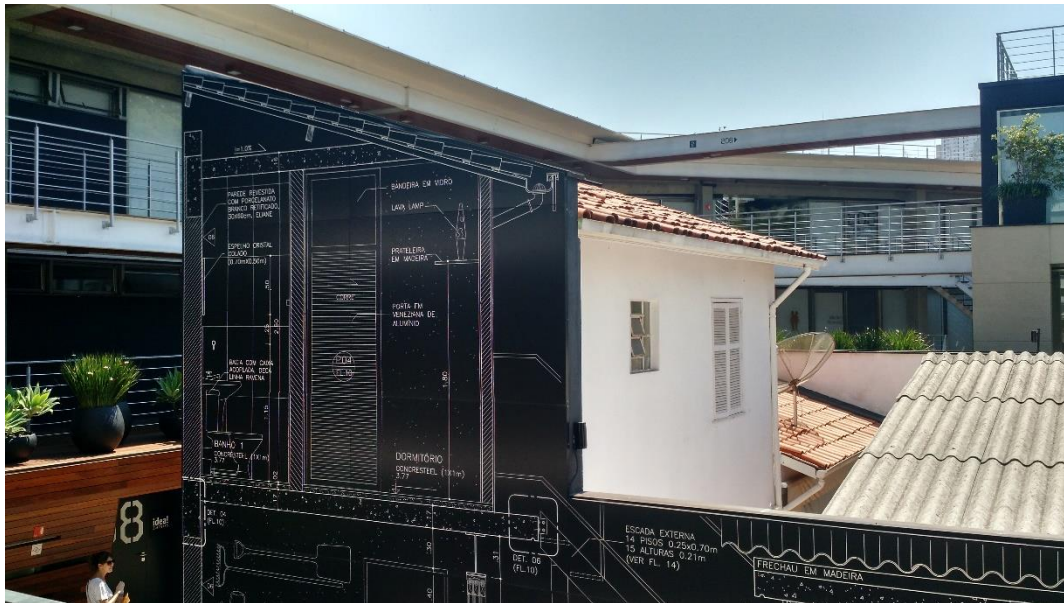


Figura 52: Casa sobrevivente ao empreendimento Corujas. A solução foi um muro no qual o escritório Nitsche Arquitetos – autores da comunicação visual do empreendimento – solucionou com uma releitura gráfica do que poderia haver ali naquela residência. Acervo próprio do autor.

A transformação no entorno fica evidente. Por mais que se trate de um rico projeto de salas comerciais (Fig. 53) – com espaços abertos, varandas e passarelas e estrutura mista de concreto e aço - o impacto fica claro.



Figura 53: Edifício Corujas, FGMF. Rafaela Netto. Disponível em <<https://www.archdaily.com.br/br/787289/edificio-corujas-fgmf-arquitetos>>, acesso em 30/3/2018.

Essa questão – da verticalização e adensamento das cidades - é exposta por vários autores. Espallargas (2005), por exemplo, se mostra bastante favorável. Ele diz que não consegue enxergar alternativa para os grandes assentamentos humanos contemporâneos que ofereça habitação eficaz para a população crescente nas metrópoles. Ele é “contra a esparramação infundável sobre o território com bairros de densidade suburbana” (ESPALLARGAS, 2005) e, ao contrário do que se pensa, a moradia em edifícios é uma minoria em São Paulo. Segundo o Datafolha, em 2007 apenas 29% dos moradores da cidade viviam em apartamentos naquele ano (TOLEDO, 2007).

Na contramão dessas ideias estão mais de 1.300 pessoas que aderiram ao abaixo assinado “Movimento pela Vila”, transformado no Projeto de Lei Municipal 257³⁸, que rejeita a verticalização do bairro e que pede o tombamento de parte dele. Principalmente formado por moradores, artesãos e comerciantes locais, o movimento teme a transformação do bairro em uma grande área de comércio, como afirma o líder do movimento Fernando Costa Netto (FOLHA DE S. PAULO, 2012): “Daqui a pouco a rua Aspícueta vai virar a [rua] João Cachoeira [no Itaim], sem ter estrutura para tal”.

A partir desse movimento, a Idea!Zarvos encabeçou discussões participativas com a comissão de moradores da Vila Madalena (ZULIN, 2013). Em parceria com o escritório norte-americano Davis Brody Bondy³⁹ iniciou a elaboração de Plano de Desenvolvimento Sustentável do Bairro⁴⁰, de modo a estabelecer critérios para o crescimento urbano local.

Com o debate ainda em voga o que pode ser constatado é que ou a Idea!Zarvos não suportou financeiramente as ideias iniciais como forma de se construir na cidade ou, simplesmente, o lucro não teria sido o bastante, visto que mesmo com a atual retração do mercado, os imóveis para aluguel da Idea!Zarvos sofreram uma queda

³⁸ Cf. CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, 2018.

³⁹ Escritório de arquitetura e desenho urbano fundado em 1952; conhecido por haver projetado obras como o Pavilhão Americano na Feira Mundial em Osaka (1970) e o Memorial e Museu 11 de Setembro em Nova York (2014).

⁴⁰ O Plano de Desenvolvimento Sustentável do Bairro é figura existente no Plano Diretor desde 2004, com o objetivo de encontrar soluções para problemas da região por meio de fóruns com participação civil.

de apenas 10%. Em comparação, o valor de mercado geral chegou a cair até 50%. Quem diz isso é o sócio da empresa, o arquiteto Luiz Felipe Carvalho em entrevista à revista FAAP (CALIL, 2017).

Ele cita também que há uma valorização dos prédios da empresa em função do caráter único dos mesmos, o que inclusive cria uma atração para a indústria criativa como a Spotify, o AirBNB e o Nubank, que se abrigam, assim como a própria IdealZarvos, no mesmo edifício Corujas citado anteriormente.

CONSIDERAÇÕES FINAIS: Reverberações

A valorização dos empreendimentos da Idea!Zarvos não passou despercebida por outros incorporadores. Com um trabalho que já se estende desde 2005 as ações da Idea!Zarvos acabaram por inspirar outras concorrentes a atuar de forma semelhante. Até incorporadoras mais tradicionais como a SKR, fundada de 1985 por Sílvio Kozuchowicz, entrou no jogo. Ela já havia desenvolvido dezenas de prédios em São Paulo muito antes do surgimento da Idea!Zarvos. No entanto, o perfil de lançamentos imobiliários da empresa parece estar mudando. Antes, com uma arquitetura burocrática, agora com três, dos quatro lançamentos recentes da empresa, projetados por arquitetos reconhecidos pela mídia especializada e de linguagem contemporânea.

Estas preocupações não começaram hoje, eu faço isso há 30 anos. Primeiro o cuidado com a cidade, com a calçada, recuar o gradil sem descuidar da segurança; depois, a preocupação com o desenho dos prédios, selecionando arquitetos com potencial. O terceiro ponto: como nós construómos, nos preocupamos com a qualidade”. (Sílvio Kozuchowicz, sócio da construtora e incorporadora SKR *apud* MONOLITO, 2015)

Kuzuchowicz afirma que muito antes da Idea!Zarvos ele já havia contratado arquitetos de renome como Márcio Kogan e Isay Weinfeld para trabalhar em seus empreendimentos (SERAPIÃO, 2011). Os edifícios Atlantis (1995) e Antares (1999) foram projetados pela dupla na região próximos à avenida Paulista (Fig. 54 e 55). Apesar disso, estes projetos são exceções dentro do portfólio da empresa, visto que convivem com uma maioria de empreendimentos convencionais do mercado imobiliário.



Figura 54: Ed. Atlantis, SKR, Isay e Kogan.
Fonte: SKR



Figura 55: Ed. Antares, SKR, Isay e Kogan.
Fonte: SKR

Recentemente, em 2016, o escritório Superlimão Studio reformou a sede da SKR (Fig. 56). Curiosamente foi o mesmo escritório que a Idea!Zarvos havia contratado, anos antes, para desenvolver a sua sede.

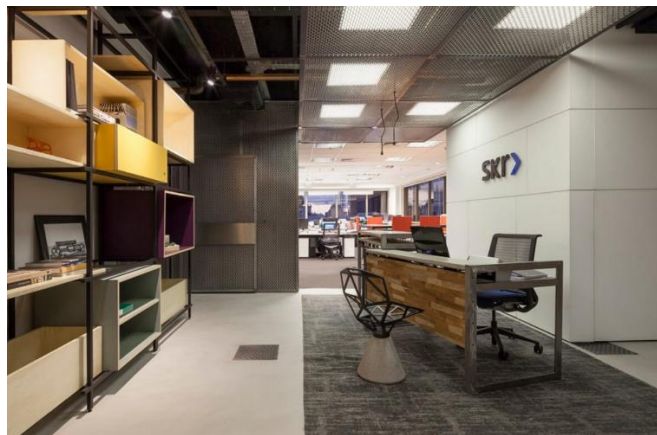


Figura 56: Nova sede da SKR, reformada pelo SuperLimão Studio. Fonte: SuperLimão. Autor: Maíra Acayaba

Um dos lançamentos mais notórios da SKR é o edifício Moou (Fig. 57), na Vila Madalena. Projetado pelos arquitetos da FGMF - que também foram os responsáveis pelo projeto do edifício comercial onde hoje se encontra o escritório da Idea!Zarvos (Edifício Corujas) -, o edifício vem equipado com bicicletas compartilhadas e ponto de recarga para carros elétricos. Um outro lançamento,

este liderado pelo arquiteto Angelo Bucci⁴¹, está sendo desenvolvido no bairro Moema. O foco será no aluguel a partir de plataformas como o AirBNB⁴².



Figura 57:Fachada externa das unidades do Ed. Moou, de FGMF, incorporador pela SKR. Fone: SKR..

Por outro lado, há outros dois lançamentos, um em Campo Belo e outro no Jardim da Saúde, ambos do escritório MCAA e do paisagista Benedito Abud, projetistas já acostumados a trabalhar com mercado imobiliário.

Das novas incorporadoras que surgiram após a Idea!Zarvos podem-se ressaltar a Vitacon, a Huma, a Moby e a Ink, apontadas por Serapião (2009) como discípulas das ideias de Otávio Zarvos.

A incorporadora Vitacon vem ganhando destaque no mercado de São Paulo. Criada pelo empresário e engenheiro Alexandre Lafer Frankel em 2009 – quatro anos após a Idea!Zarvos - ficou conhecida por trazer apartamentos de plantas reduzidas (um dos lançamentos possui apartamentos com planta de 14 m. No portfólio desta empresa há projetos de Arthur Casas, Rocco e Basiches e Márcio Kogan, mas, no geral, os desenhos são de arquitetos que já atuavam para o mercado imobiliário.

⁴¹ Arquiteto formado pela FAU-USP em 1987. Atualmente dirige o escritório SPBR.

⁴² Um um serviço online comunitário para as pessoas anunciarem, descobrirem e reservarem acomodações e meios de hospedagem.



Figura 58: Atrio central do ed. Cotoxó, de Eduardo de Almeida e Shundi Iwamizu.

Da gigante incorporadora Rossi surgiu a Huma (2010). O economista Rafael Rossi, filho de um dos fundadores da Rossi é quem lidera a empresa, que já tem duas edificações concebidas pelo Una Arquitetos e uma pelo arquiteto espanhol Fermín Vázquez. No mesmo ano aparece em cena a Moby Incorporadora, liderada pelo administrador Eduardo Andrade de Carvalho e ele mesmo define, “o trabalho da Moby é como o de um editor, mas ao invés de trabalhar com escritores, trabalhamos com arquitetos (SERAPIÃO, 2011)”. A Moby possui um empreendimento desenvolvido em parceria do arquiteto Shundi Iwamizu e do veterano e Eduardo de Almeida (Fig. 58) - o mesmo que havia desenhado edifícios para a Formaespço na década de 1970. Por fim, a Ink Incorporadora desenvolveu projetos de arquitetos como Triptyque, Nitsche e FGMF.

Assim, percebe-se que há um aparente movimento que se traduz por incorporadoras novas e antigas ofertarem unidades imobiliárias com arquitetura autoral no mercado. Apesar destas ações ainda serem muito tímidas, se comparadas à grande massa de edifícios construídos no país, mostram que pelo menos existe um público que pode preferir adquirir um imóvel que tenha um projeto um pouco mais cuidadoso que o que vinha sendo ofertado até então.

Como pontos em movimento, a incorporação imobiliária e a arquitetura autoral traçam retas próprias. As conjunturas econômicas e financeiras, sempre tão presentes nas decisões estratégicas por trás das incorporações, nem sempre favorecem o encontro desse campo com o da Arquitetura. Algumas dessas convergências foram expostas por Lores (2017), São projetos desenvolvidos entre as décadas de 1950 e 1960 dos quais foram protagonistas Oscar Niemeyer, o casal Bardi, e Libeskind, entre vários outros. A década de 1970 é exposta por Lima (2013), que acentua a importância de Paulo Mendes da Rocha e de Sanovicz. Já nas décadas de 2000 e 2010, esse encontro se dá predominantemente entre a Idea!Zarvos e arquitetos e firmas como Álvaro Puntoni, Triptyque, Andrade Morettin, FGMF e Isay Weinfeld, entre outros da cena contemporânea. Ressaltam-se obras emblemáticas construídas que marcaram seu tempo.

A relação da incorporadora Idea!Zarvos com a arquitetura autoral consolidou-se ao correr dos anos. Em treze anos de atuação, a incorporadora passou da posição de ensaísta para a de uma referência na criação de edifícios privados. A Idea!Zarvos tem passado, assim como todas as outras incorporadoras, por uma forte crise econômica, mas mesmo assim parece ter cativado um público que ainda busca as soluções por ela apresentada.

Em um mercado extremamente dinâmico e dependente das regulações e das possibilidades econômicas nacionais, o ato de se investir em Arquitetura soa como uma ponta de esperança para o mercado de trabalho dos arquitetos. Se Eduardo Souto de Moura (2009) denunciava a “arquitetura tipo Big-mac” - na qual os arquitetos não teriam o poder de serem os verdadeiros autores dos edifícios -, na Idea!Zarvos mostrou-se que estes profissionais lograram em inverter essa lógica e ganhar mais relevância na indústria da construção civil.

Apesar disso, não podemos reconhecer a proposta de trabalho da Idea!Zarvos como a solução mais saudável para as cidades. Mesmo seguindo trabalhando com arquitetos de renome, os novos edifícios têm mostrado uma tendência para um aumento de áreas, o que pode ser bastante prejudicial ao entorno local se não houver um planejamento urbano que o suporte.

Em tom pacificador, Zulin (2013) reconhece que um edifício em altura já é algo naturalmente destoante da escala da cidade e que seria importante ao menos haver contribuições com a situação urbana que o rodeia, integrando-o ao existente da forma mais amena possível. No geral esse ponto costuma ser atendido nas edificações da incorporadora, mas terrível seria acreditar que isso é o bastante para as nossas cidades.

Um dos trunfos das ações da Idea!Zarvos foi a capacitação dos arquitetos para trabalhar com o mercado imobiliário, que aprenderam a lidar com a interdisciplinaridade exigida. Estes que vinham sendo parceiros estratégicos do negócio – arquitetos autorais – hoje colhem os frutos dessa experiência. Vários arquitetos que com ela trabalharam terminaram sendo contratados por outras incorporadoras para desenvolver mais edifícios. E se antes, dentre os atores imobiliários os arquitetos tinham pouca relevância, agora são peças-chave e chamarizes para os novos empreendimentos, talvez não por sua capacidade autoral mas por conferirem aspecto de grife, ou chancela, ideia que o mercado comprou.

Parece que a expertise adquirida na experiência estudada serviu para abrir novas portas de atuação para esses escritórios. O interesse da incorporadora e dos arquitetos foi atendido – as retas paralelas se encontraram. Se por um lado a Idea!Zarvos detém a comercialização das peças de design, por outro os arquitetos constroem um sólido portfólio em uma poderosa indústria do país. Nessa equação entre os percursos do mercado imobiliário e da arquitetura autoral houve conversão de um ponto em comum. Mas evidencia-se uma terceira linha paralela, a da cidade e sociedade.

De início, a Idea!Zarvos propõe à cidade pequenas praças públicas, como gentilezas urbanas, que Azevedo (1982) denomina como “externalidades”, nas quais empreendimentos combinam áreas residenciais com benfeitorias públicas não existentes antes da incorporação. Isso faz com que o incorporador se torne capaz de articular-se diretamente com o Estado “de forma a garantir o atendimento imediato ao aumento localizado de demanda por serviços públicos (AZEVEDO, 1982, p. 80)”.

Nessa segunda forma proposta de aumento de ganho do incorporador (...) está ainda implícita mais claramente a necessidade de uma ação governamental de pleno apoio e, diria mesmo, a convivência com esses empreendimentos. A correlação das forças políticas favoráveis aos incorporadores parece ser decisiva para a viabilidade desse tipo de promoções imobiliárias (AZEVEDO, 1982, p.79)

Assim, além das ações individuais a cada edificação, a Idea!Zarvos promoveu mediante termos de cooperação com a Prefeitura⁴³ algumas obras públicas. A reforma do Parque Linear e Praça Corujas (2011), ao longo do córrego que leva o mesmo nome e intitula um dos seus empreendimentos comerciais de mais sucesso, deixou à população calçadas, equipamentos de ginástica e *play-ground* (Fig. 59).



Figura 59: Parque linear e praça das Corujas. Disponível em <https://vejasp.abril.com.br/cultura-lazer/praca-das-corujas-garante-lazer-ao-ar-livre-na-vila-madalena/>, acesso em 30/3/2018.

Em parceria com o arquiteto Isay Weinfeld, a incorporadora também recuperou uma via pública peatonal no bairro Vila Madalena, a travessa Tim Maia (Fig. 60).

⁴³ Este termo de cooperação foi emitido pela Prefeitura pelo Despacho nº 2012-0.045.648-0, no qual a Idea!Zarvos se compromete a executar os serviços de limpeza, conservação e manutenção de “de área verde situada na Rua Pascoal Vita, lindeira ao Córrego das Corujas, em local de abrangência da Subprefeitura de Pinheiros”.

Antes uma ladeira asfaltada, agora uma via de 450 metros com degraus, rampas e corrimãos que liga a Escola Municipal Prof. Olavo Pezzoti ao metrô (BARATTO, 2017).



Figura 60: Reforma da travessa Tim Maia. Projeto doado por Isay Weinfeld e realizado pela Idea!Zarvos. Disponível em <https://www.archdaily.com.br/br/873792/isay-weinfeld-e-idea-zarvos-recuperam-via-de-pedestres-na-vila-madalena>, acesso em 30/3/2018.

A obra não foi de graça. Para o aumento do número de vagas de um empreendimento da Idea!Zarvos foi exigido pela Companhia de Engenharia de Tráfego (CET) uma contrapartida (BELÉM, 2017)

Nós aceitamos o acordo e pedimos que o dinheiro fosse utilizado à favor do bairro. Eu logo pensei na Travessa Tim Maia, uma via muito utilizada não só pelos moradores da Vila Madalena, mas por todos que utilizam o metrô da região. Essa era uma obra pública muito importante e necessária para o bairro (BELÉM, 2017).

Inegável dizer que a Idea!Zarvos é um proeminente ator na atual transformação da Zona Oeste de São Paulo. Ao tempo, cabe avaliar os efeitos dessa ação. Aqui vale lembrar “que a lógica do construtor é a mesma que a de qualquer industrial (AZEVEDO, 1982, p. 74)”, ou seja, a Idea!Zarvos é uma empresa privada, uma incorporadora que movimenta um negócio. Isso quer dizer que apesar de qualquer discurso no qual se envolva, o objetivo final de qualquer empresa é sempre o lucro. No instante no qual exista algum empecilho a este fim, os ponteiros são reajustados para que a empresa perca. Existe, portanto “um limite máximo para a compra de

um terreno para a promoção imobiliária (AZEVEDO, 1982, p. 75)”, limite este definido a partir do preço de demanda capitalista do solo. Assim, “evidentemente o incorporador vai tentar, por todos os meios possíveis, apropriar-se de parte desse sobrelucro localizado (AZEVEDO, 1982, p. 77)”.

Nesse embate entram com grande importância as políticas urbanas, de modo a resguardar os interesses públicos. Conforme esta pesquisa, este *stake-holder*, o Estado, não atua de forma ativa. Ele cria limitações e imposições – um *status quo* - que constantemente é desafiado pelos agentes ativos do mercado imobiliário, como exposto no caso da Travessa Tim Maia, no qual foi aceito um aumento de número de vagas em troca de uma obra pública. Isso quer dizer que, enquanto as relações legais forem determinísticas e enquanto houver pouca discussão em torno dos temas urbanos locais, regionais e nacionais, a construção das cidades poderá até ser mais bonita e menos entediante, mas continuará “capenga” e “doente” conforme exposto por Requena (2013).

Aqui retoma-se o papel da descoberta (ESPALLARGAS, 2005) e abre-se um campo para discussões mais profundas acerca da construção das cidades, em que o ponto a ser debatido versará sobre a população ser refém de ações individuais. Tais ações, boas ou ruins, serão ou promovidas por incorporadoras, ou desenvolvidas por meio de políticas públicas que tratem e mediquem nossa forma de habitar. A iniciativa privada tende a florescer onde o poder público se omite ou é ineficaz.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARANTES, Pedro Fiori. **Arquitetura na era digital-financeira: desenho, canteiro e renda da forma**. São Paulo: Trinta e Quatro, 2012.

AZEVEDO, Sérgio de. "Política de habitação popular e subdesenvolvimento: *dilemas, desafios e perspectivas*". In DINIZ, Eli (org.). **Políticas públicas para áreas urbanas**. Rio de Janeiro: Zahar, 1982. p. 67-144.

BAZARIAN, Jacob. **O problema da verdade**. São Paulo: Círculo do Livro, 1982.

BRASIL. **Lei n.º 4.591, de 16/12/1964**. Diário Oficial da União. Brasília: Imprensa Oficial, 21/12/1964.

_____. **Lei n.º 8.078, de 11/9/1990**. Diário Oficial da União. Brasília: Imprensa Oficial, 12/9/1990.

_____. **Lei n.º 9.514, de 20/11/1997**. Diário Oficial da União. Brasília: Imprensa Oficial, 21/11/1997.

_____. **Lei n.º 10.931, de 2/8/2004**. Diário Oficial da União. Brasília: Imprensa Oficial, 3/8/2004.

CARVALHO, Jorge Pessoa. A tipologia dos edifícios e sua relação com o tecido urbano da cidade: um estudo de suas transformações nos últimos 40 anos. Dissertação de mestrado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2008.

COSTA, Nelson Eduardo Pereira da. **Marketing imobiliário**. Goiânia: AB, 2002.

DEBORD, Guy. **A sociedade do espetáculo**. Rio de Janeiro: Contraponto, 1997.

EL CROQUIS. "Souto de Moura". In **El Croquis**, n.º 146. Barcelona: El Croquis, 2009.

FLYNN, Maria Helena de Moraes Barros. **Concursos de Arquitetura no Brasil: 1850-2000**. Tese de doutorado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2001.

GOMES, Cadmo Soares. **Il credito immobiliare in Brasile**. Dissertação de mestrado apresentada à Università degli Studi di Parma. Parma, 1989.

GUTMAN, Robert. **Architectural practice: a critical view**. New York: Princeton Architectural, 1988.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. 3.^a ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

KOTLER, Philip. **Administração de marketing**. São Paulo: Atlas, 1998.

LEMOS, Carlos A.C. **A história do edifício Copan**. São Paulo. Imprensa Oficial, 2014.

----- **O que é Arquitetura**. 12.^a reimpr. São Paulo: Brasiliense, 2014.

LIMA, Priscylla Nose de. **Habitação vertical privada e o mercado imobiliário em São Paulo: dois períodos, dois casos dissidentes - Formaespaço e IdealZarvos**. Dissertação de mestrado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2013.

LORES, Raul Juste. **São Paulo nas alturas: a revolução modernista da Arquitetura e do mercado imobiliário nos anos 1950 e 1960**. 1.^a ed. São Paulo: Três Estrelas, 2017.

MALUF, Fabiana Mendes Ladeira. **A percepção da cor na paisagem urbana: estudo de caso na Vila Madalena - SP**. Dissertação de mestrado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2015.

MASCARÓ, Juan Luis. **O custo das decisões arquitetônicas**. 5.^a ed. Porto Alegre: Masquatro, 2010.

MAZZEI, Fabiano. "O design mora ao lado". In **IstoÉ Dinheiro**, n.º 834. São Paulo: Três, 5/10/2013. p. 64-65.

MEDEIROS, João Bosco. **Redação científica**. São Paulo: Atlas, 1999.

MICHAELIS, Carolina. *et al.* **Moderno Dicionário da Língua Portuguesa**. 1.^a ed. São Paulo: Melhoramentos, 2004.

MILHEIRO, Ana Vaz; NOBRE, Ana Luisa & WISNIK, Guilherme. **Coletivo – 36 projetos de arquitetura contemporânea paulista**. São Paulo: Cosac & Naify, 2006.

MONEO, Rafael. **Inquietação teórica e estratégia projetual**. São Paulo: Cosac & Naify. 2008.

MONOLITO, n.º 11. **Jovens Arquitetos**. São Paulo: Monolito, 2012.

_____, n.º 15. **Espaços de trabalho**. São Paulo: Monolito, 2013.

_____, n.º 18. **Anuário 2013**. São Paulo: Monolito, 2013.

_____, n.º 20. **Andrade Morettin**. São Paulo: Monolito, 2011.

_____, n.º 21. **FGMF**. São Paulo: Monolito, 2011.

_____, n.º 24. **Anuário 2014**. São Paulo: Monolito, 2014.

_____, n.º 26. **Prédios de apartamentos**. São Paulo: Monolito, 2015.

_____, n.º 28. **Triptyque**. São Paulo: Monolito, 2016.

_____, n.º 29. **Gui Mattos**. São Paulo: Monolito, 2016.

ONUKE, Fábio Massami. **Aimberê e Simpatia: modelos para o mercado**. Dissertação de mestrado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2013.

PORTER, Michael. **Estratégias competitivas**. Rio de Janeiro: Campus, 1991.

PORTO, Paulo. **Marketing imobiliário**. [apostila do MBA em Gestão de Negócios Imobiliários e da Construção Civil] Rio de Janeiro: FGV, 2014.

RIGHI, Roberto & CASTRO, Luis Guilherme Rivera. "O produto imobiliário e a arquitetura contemporânea em São Paulo". **Anais do V Encontro da LARES – Latin American Real Estate Society**. São Paulo: Biblioteca Secovi, 2005. São Paulo.

ROCCATO, Pedro Luiz. **Venda + valor**. São Paulo: M. Books, 2010.

SERAPIÃO, Fernando. "Esse tímido movimento em São Paulo". In **Vitruvius**. Disponível em <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/drops/12.051/4149>>, acesso em 7/9/2015.

_____. "Mudança de ares". In **Projeto Design**, n.º 353. [seção Entrelinhas] São Paulo: Arco, jul. 2009. p. 68-79.

SOARES, Fábio Lopes. **Aspectos jurídicos de incorporações e construções**. [apostila do MBA em Gestão de Negócios Imobiliários e da Construção Civil] Rio de Janeiro: FGV, 2014.

STEINER, Marcel. "Cinco projetos que vão mudar a cara de São Paulo". In **GQ Brasil**, n.º 43. Rio de Janeiro: Globo, 16/10/2014. p. 22-25.

STEVENS, Garry. **O círculo privilegiado: fundamentos sociais da distinção arquitetônica**. Brasília: Universidade de Brasília, 1998.

TEPERMAN, Sergio. "Sergio Teperman discorre sobre a definição de boa arquitetura". In **Revista AU**, n.º 185. [seção Crônicas Agudas]. São Paulo: PINI, ago. 2009.

VERRI, Solange Whitaker. **História imediata da Vila Madalena: uma análise das influências em 2012 da história cultural do bairro na década de 1980**. Tese de doutorado apresentada à Faculdade de História da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2014.

ZULIN, Fabrícia. **Habitar coletivo: obras diferenciadas contemporâneas em São Paulo**. Dissertação de mestrado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2013.

SITOLOGIA

ALVARENGA, Darlan. "Construção civil se retrai em 2017 e segura recuperação da economia". *In* **O Globo**. [8/10/2017] Disponível em <[https://g1.globo.com/economia. /noticia/construcao-civil-se-retrai-em-2017-e-segura-recuperacao-da-economia.ghtml](https://g1.globo.com/economia/ noticia/construcao-civil-se-retrai-em-2017-e-segura-recuperacao-da-economia.ghtml)>, acesso em 4/1/2018.

ANDRADE MORETTIN ARQUITETOS. **Sítio institucional**. Disponível em <<http://www.andrademorettin.com.br/>>, acessos diversos entre 21/8/2015 e 26/06/2017.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA. "Crédito imobiliário crescerá pouco mais de 5%". [2014]. *In* **ABECIP**. Disponível em <www.abecip.org.br/m21.asp?cod_noticia=21833&cod_pagina=437&cod_pai=431&cod_pai2=>>, acesso em 3/9/2015.

ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DE EMPRESAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO. **Sítio Institucional**. Disponível em <www.ademi.org.br/article.php?id_article=56783>, acesso em 28/8/2015.

BALAGO, Rafael. "Moderninho e polêmico, Otávio Zarvos renova Arquitetura da Vila Madalena". *In* **Folha de S. Paulo**. [17/3/2016] Disponível em <www1.folha.uol.com.br/saopaulo/2016/03/17499059.shtml/>, acesso em 14/11/2017.

BARATTO, Rômulo. "Isay Weinfeld e Idea!Zarvos recuperam via de pedestres na Vila Madalena". *In* **Archidaily**. [17/6/2017] Disponível em <<http://www.archidaily.com.br/br/873792/isay-weinfeld/>>, acesso em 5/6/2018.

BARROS, Mariana. "Da prancheta à obra pronta: *encontro em São Paulo explica como se faz um prédio*". *In* **Veja SP**. São Paulo: Abril, 8/2/2017. Disponível em <<https://veja.abril.com.br/blog/cidades-sem-fronteiras/da-prancheta-a-obra-pronta-encontro-em-sao-paulo-explica-como-se-faz-um-predio/>>, acesso em 30/6/2017.

_____. "Os caçadores de terrenos na capital". In **Veja SP**. São Paulo: Abril, 11/11/2011. Disponível em <<http://vejasp.abril.com.br/materia/perdigueiros-corretores-de-sao-paulo/>>, acesso em 23/8/2015.

BELÉM, Rafael. "Travessa degradada da Vila Madalena passa por revitalização". In **Casa Cláudia**. São Paulo: Abril, 20/6/2017. Disponível em <<http://casaclaudia.abril.com.br/urbanismo/travessa-degradada/>>, acesso em 5/6/2018.

BENEDITO, Mouzar. **Vila Madalena**. [vídeo] [2014] Disponível em <<https://www.youtube.com/watch?v=rhgTReLaulo>>, acesso em 11/11/2017.

BONADIO, Luciana. "Júlio Neves diz que deixa presidência do MASP no fim do mandato". In **O Globo**. [9/1/2008] Disponível em <<http://g1.globo.com/Noticias/PopArte/0,,MUL252975-7084,00.html>>, acesso em 4/6/2017.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. "Programa Minha Casa, Minha Vida". In **Caixa Econômica Federal**. Disponível em <<http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/Paginas/default.aspx>>, acesso em 16/9/2015.

CALIL, Ricardo. "Admirável mundo novo". In **Revista FAAP**, n.º 290, ago. 2017. Disponível em <www.revistafaap.br/admiravel-mundo-novo-otavio-uchoa-zarvos/>, acesso em 14/1/2018.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. **Sítio institucional**. Disponível em <www.camara.sp.gov.br>, acesso em 23/5/2018.

CAMPOS, Pedro. "Vila Madalena". In **Identidade SP**. [2015] Disponível em <<http://identidadesp.com.br/vila-madalena/>>, acesso em 12/12/2017.

_____, Stela. "Trabalhei na Odebrecht: o que vou fazer agora? " In **Valor Econômico**. São Paulo, 22/05/2017. Disponível em <<http://www.valor.com.br/carreira/4975714/trabalhei-na-odebrecht-o-que-vou-fazer-agora> >, acesso em 30/04/2018.

CARDOSO, Roberta. "Imobiliária boutique ganha espaço no mercado". *In O Estado de S. Paulo*. [27/5/2014] Disponível em <<http://creci-rj.gov.br/imobiliaria-boutique-ganha-espaco-mercado/>>, acesso em 2/7/2017.

CARUSO, Paulo. "Paulo Caruso em Viva Madalena". [vídeo] *In Canal Jornalismo 360º*. Disponível em <<https://www.youtube.com/watch?v=1UEBSkreyjo>>, acesso em 12/2/2018.

_____. "Vila Madalena". [2014] *In O Globo*. Disponível em <<https://oglobo.globo.com>>, acesso em 30/4/2017.

CAZARIN, José Eduardo. "Clube de criação". [2007] *In Clube de Criação*. Disponível em <<http://www.clubedecriacao.com.br/ultimas/mercado-imobiliario-19/>>, acesso em 17/9/2015.

ESCOLA DA CIDADE. **Vídeo institucional**. [19/1/2015] Disponível em <<http://escoladacidade.org/bau/puntoni-grupos-simpatia/>>, acesso em 20/5/2016.

ESPALLARGAS GIMENEZ, Luis. "Habitação: desvalorização do projeto compromete Arquitetura". [Entrevista redigida por MAWAKDIYE, Alberto] *In Revista AU*, n.º 136. [jul. 2005] Disponível em <<http://www.au.pini.com.br/arquitetura-urbanismo/136/contra-a-corrente-22200-1.aspx>>, acesso em 6/3/2017.

FIORATTI, Gustavo. "Na casa dos 30". *In Folha de S. Paulo*. [2012] Disponível em <<http://www1.folha.uol.com.br/fsp/ilustrada/71094.shtml>>, acesso em 20/12/2017.

FOLHA DE SÃO PAULO. "Projeto de lei pede o tombamento do bairro [Vila Madalena]". *In Folha de S. Paulo*. [1/7/2012] Disponível em <<https://www1.fola.uol.com.br/fsp/cotidiano/52051.shtml>>, acesso em 20/12/2017.

GIESBRECHT, Alexandre. "Breve história da avenida São Luís". [2014] Disponível em <<http://www.historiaspaulistanas.com.br/index.php/avenida-sao-luis/>>, acesso em 11/4/2018.

GRUPO SP. **Sítio institucional**. Disponível em <<http://www.gruposp.arq.br/>>, acessos diversos entre 21/8/2015 e 26/06/2017.

HUMA. "Huma Desenvolvimento Imobiliário". **Sítio institucional**. Disponível em <<http://www.huma.net.br/home>>, acesso em 21/8/2015.

IDEA!ZARVOS. "Idea!Zarvos: projetos que inspiram". **Sítio institucional**. Disponível em <<http://www.idealzarvos.com.br/>>, acessos diversos entre 21/8/2015 e 26/6/2017.

IMPrensa MÍDIA. "Após 25 anos na propaganda, José Cazarin entra para o mercado de imóveis". **Portal Imprensa Mídia**. 27/3/2008. Disponível em <<http://portalimprensa.com.br/cdm/caderno+de+midia/16238/apos+25+anos+na+propaganda+jose+cazarin+entra+para+o+mercado+de+imoveis>>, acesso em 23/8/2015.

INFORMAÇÕES TÉCNICAS DA CONSTRUÇÃO. **Sítio institucional**. Disponível em <<http://rankingitc.com.br/>>, acesso em 1/5/2018.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico de 1940**. Disponível em <<https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=7314>>, acesso em 14/8/2017.

Sítio institucional. Disponível em <<http://www.ibge.gov.br/cidades>>, acesso em 3/9/2015.

LAPO, Guilherme. "A conta rápida da incorporação". *In Rexperts*. [2016] Disponível em <<http://rexperts.com.br/a-conta-rapida-da-incorporacao/>>, acesso em 29/04/2018.

LEVI, Rino. "A arquitetura é arte e ciência". [Originalmente publicado pela revista francesa *L'Architecture d'aujourd'hui*, n.º 27. Paris, 1949.] Republicado pelo sítio **Vitruvius**. Disponível em <<http://www.vitruvius.com.br/documento//documento.asp>>, acesso em 10/10/2017.

LOPES, Jonas. "Trajetória de Otavio Zarvos, de administrador a incorporador". *In revista Você S/A*. [18/4/2017] Disponível em

<<https://exame.abril.com.br/carreira/trajetoria-otavio-zarvos-de-administrador-a-incorporador/>>, acesso em 25/10/2017.

LOUREIRO, C. & AMORIM, L. "Diz-me teu nome, tua altura e onde moras e te direi quem és: estratégias de marketing e a criação da casa ideal". In **Arquitextos**, n.º 281 [Campinas, fev. 2005] Disponível em <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/>>, acesso em 2/2/2017.

MACIEL, Carlos Alberto. "Arquitetura, indústria da construção e mercado imobiliário ou a arte de construir cidades insustentáveis". In **Vitruvius**. Disponível em <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/14.163/4986>>, acesso em 26/6/2017.

MANO, Cristiane. "Uma nota só". In **Revista AU**. [1998] Disponível em <<http://piniweb17.pini.com.br/construcao/noticias/86245-1.aspx>>, acesso em 13/4/2017.

MOREIRA, João Carlos. "Marca registrada de estilo e acabamento". In **O Estado de S. Paulo**. [8/6/2016] Disponível em <<https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,marca/>>, acesso em 11/11/2017.

MOURA, Manoela. "Patrimônio de afetação: um instrumento de estímulo ao crescimento do mercado". In **Queiroz Cavalcanti Adv**. Disponível em <<http://queirozcavalcantiadv.com.br/publicacoes/patrimonio-de-afetacao/>>, acesso em 6/3/2017.

OLIVEIRA, Abrahão de. "O engenheiro que mudou a estrutura urbana da metrópole". In **São Paulo in Foco**. [18/7/2014] Disponível em <<http://www.saopauloinfoco.com.br/prestes-maia-como-prefeito/>>, acesso em 14/11/2017.

OLIVEIRA, Denilson. "Conheça os corretores de imóveis dos 'bacanas'". In **PUC Minas Gerais**. Disponível em <<http://periodicos/pucminas.br/index.php/Arquiteturaeurbanismo/article/view/990/1007>>, acesso em 2/5/2018.

PERKINS+WILL. **Sítio institucional.** Disponível em <<https://br.perkinswill.com/content/perfil-da-empresa>>, acesso em 3/1/2018.

PETRUCCI, Celso. "SECOVI". In **SECOVI**. [2010] Disponível em <<http://www.secovi.com.br>>, acessos diversos entre 22/8/2015 e 3/2/2018.

PRADO, Laís. "Mercado imobiliário: *José Eduardo Cazarin lança Movimento Um*". In **Clube de Criação**. [28/3/2008] Disponível em <<http://www.clubedecriacao.com.br/ultimas/mercado-imobiliario-19/>>, acesso em 23/8/2015.

PROJETODESIGN. "Edifício Mada: integração com o exterior". In **Revista Projeto Design**, n.º 251, 1/3/2000. Disponível em <<https://arcoweb.com.br/projetodesign/arquitetura/luiz-fernando-rocco-edificio-mada/>>, acesso em 11/1/2018.

REQUENA, Guto. "Arquitetura feia, cidade doente". In **Folha de S. Paulo**. [13/1/2013] Disponível em <<http://www1.folha.uol.com.br/colunas/gutorequena/1213735-arquitetura-feia-cidade-doente.shtml>> , acesso em 2/7/2017.

ROCHA, Ana Paula. "Ex-presidente da Encol apresenta sua versão". In **Pini**. [2010] Disponível em <<http://construcaomercado17.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/110/entrevista-281297-1.aspx/>>, acesso em 12/10/2017.

RODRIGUES, Camila. "Incorporadoras investem em peças de arte em edifícios residenciais". In **Folha de S. Paulo**. São Paulo: Folha da Manhã, 13/11/2011. Disponível em <<http://classificados.folha.uol.com.br/imoveis/1005609-incorporadoras-investem-em-pecas-de-arte-em-edificios-residenciais.shtml>>, acesso em 23/8/2015.

SANTOS, Roberto Eustáquio dos & OLIVEIRA, Bernardo Jefferson de. "A armação do concreto no Brasil: *história da difusão da tecnologia do concreto armado*". Disponível em <<https://www.escavador.com/sobre/7048839/roberto-eustaquiodossantos>>, acesso em 2/2/2018.

SERAPIÃO, Fernando. "Esse tímido movimento em São Paulo". In **Vitruvius**. Disponível em <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/drops/12.051/4149>>, acesso em 7/9/2015.

SERRA, Cristina. "Mais de 80% dos brasileiros fazem obra sem arquiteto ou engenheiro". In **O Globo**. [2015] Disponível em <<http://g1.globo.com/noticia/2015/10.html>>, acesso em 21/4/2018.

SILVA, Luiz Roberto Nascimento. "Construção e desemprego". In **O Globo**. Disponível em <<https://oglobo.globo.com/opiniao/construcao-desemprego-21274671/>>, acesso em 8/3/2018.

SKR. **Sítio institucional**. Disponível em <<http://skr.com.br/>>, acessos diversos entre 20/4/2017 e 26/06/2017.

SMART. "Smart, lifetime + design". **Sítio institucional**. Disponível em <<http://www.smart.arq.br/>>, acesso em 21/8/2015.

SOBREIRA, Fabiano. "Concursos de Arquitetura no Brasil: 2005 a 2014 - entre o potencial e o real". In **Revista Eletrônica Concursos de Arquitetura e Urbanismo**. [11/3/2015] Disponível em <<https://concursosdeprojeto.org/>>, acesso em 11/11/2017.

SUMMA+. Sítio Institucional. "Variaciones Tipológicas". In **Summa+**, vol. 120. [2011] Disponível em <www.revistasummas.com.ar/revista_pdf/120/142#visor/>, acesso em 11/11/2017.

TOLEDO, José Roberto de. "Com os pés no chão". In **Folha de S. Paulo**. [1/6/2007] Disponível em <<https://www1.folha.uol.com.br/folha/morar3/rf0106200703.shtm/>>, acesso em 19/12/2017.

TRIPTYQUE ARCHITECTURE. **Sítio institucional**. Disponível em <<http://www.triptyque.com/>>, acessos diversos entre 21/8/2015 e 26/06/2017.

VAZ, Tatiana. "As 20 maiores construtoras do país em 2012, segundo o ITC". In **Exame**. São Paulo: Abril, 19/2/2013. Disponível em

<<https://exame.abril.com.br/negocios/as-20-maiores-construtoras-do-pais-em-2012-segundo-o-itc/>>, acesso em 30/3/2018.

VITACON. "Vitacon Empreendimentos: reinvente a cidade". **Sítio institucional**. Disponível em <<http://www.vitacon.com.br/>>, acesso em 21/8/2015.

ZARVOS, Otávio. "Entrevista à Vilamundo". *In Vilamundo*. [set. 2012] Disponível em <<http://vilamundo.org.br/2012/09/otavio-zarvos-discute-arquitetura-e-plano-de-bairro/>>, acesso em 7/9/2015.

ANEXOS - Lista de edifícios da Idea!Zarvos por arquiteto

A relação de edifícios abaixo foi listada por autores por ordem alfabética.

Fonte das imagens: ideazarvos.com.br/empreendimentos

Andrade Morettin



Aimberê 1749

Residencial

Rua Aimberê, 1749 – Perdizes.

2009



Fidalga 772

Residencial

Rua Fidalga, 772 – Vila Madalena.

2010



Box 298

Comercial

Rua Wisard, 298 – Vila Madalena

2012



Pop Madalena
Residencial

Rua Madalena, 32 – Vila Madalena.

2015



Carvalho Araújo

Árbol
Residencial

Rua Mota Pais, 88 – Alto da Lapa.

2016



Dal Pian

Módulo Rebouças
Comercial

Rua Capote Valente, 39 – Pinheiros.

2016



FGMF

Corujas
Comercial

Rua Natingui, 442 – Vila Madalena.

2012



Aruá
Residencial

Rua Cajaiba, 335 – Perdizes.

Em construção



GRUPO SP

Simpatia 236

Residencial

Rua Simpatia, 236 – Vila Madalena

2007



Itacolomi 445

Residencial

Rua Itacolomi, 445 – Higienópolis.

2014



GUI MATTOS

4x4

Residencial

Rua Cristiano Viana, 1211 –
Sumaré.

2008



Ourânia 77

Residencial

Rua Ourânia, 77 – Vila Madalena.

2009



Une

Comercial

Rua Natingui, 862 – Vila Beatriz.

2016



Módulo Bruxelas

Comercial

Rua Bruxelas, 188 – Perdizes.

2012



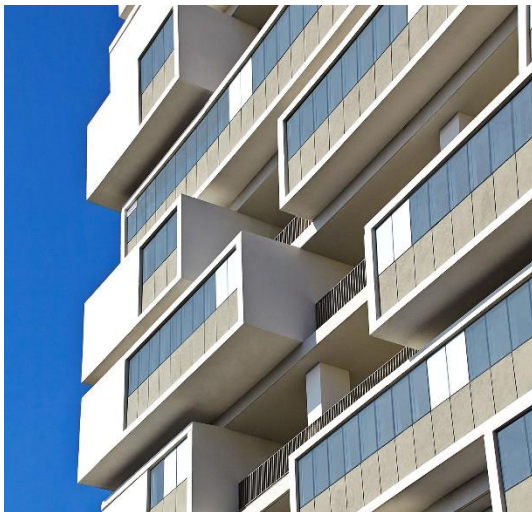
Flora

Residencial

Rua Votupoca, 53 – Alto da Lapa.

2017

ISAY WEINFELD



360°

Residencial

Rua Camburiú, 1150 – Alto de
Pinheiros

2012



Azul

Residencial

Rua Simpatia, 272 – Vila Madalena.

2014



Oito
Residencial

Rua Senador César Lacerda
Vergueiro, 151 – Vila Madalena.

2012



Oka
Residencial

Rua Senador César Lacerda
Vergueiro, 87 – Vila Madalena

2016



Mirá
Residencial

Rua Dr. Alberto Seabra, 1070 – Alto
de Pinheiros.

2016



Mix 442
Comercial

Rua Aspicuelta, 422 – Vila
Madalena.

2013



W, 305
Comercial
Rua Wisard, 305 – Vila Madalena
2011



NITSCHÉ ARQUITETOS
João Moura 1144
Comercial
Rua João Moura, 1144 – Pinheiros.
2009



Bernarda Luiz
Residencial

Rua Bernarda Luiz, 206 – Alto de Pinheiros.

2012

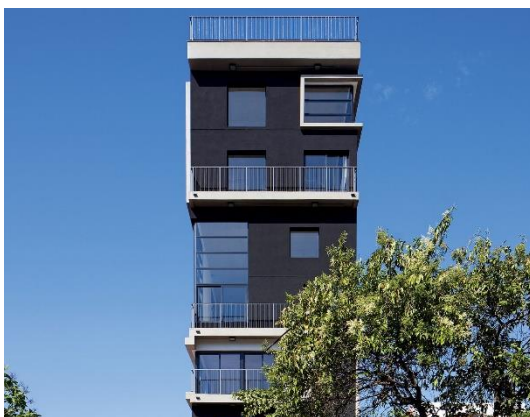


ROCCO ASSOCIADOS

Módulo Alto de Pinheiros
Comercial

Rua Andrade Fernandes, 303 – Alto de Pinheiros.

2008



TRIPTYQUE ARQUITETURA

Fidalga 727
Residencial

Rua Fidalga, 727 – Pinheiros.

2009



Pop XYZ

Residencial

Rua Arapiraca, 22 – Vila Madalena.

2014



WALTER GOLA

Módulo Fidalga

Comercial

Rua Fidalga, 593 – Vila Madalena.

2005