

ARQUIVO/ESTADÃO

**Obra.** Construção do prédio que abriga hoje o 'Estado' levou cinco anos, entre 1971 e 1976

tro unidades, o prédio administrativo, o prédio industrial, o prédio anexo à Portaria e a unidade para depósito das bobinas de papel, com o que se resolveu um antigo problema do jornal, a distância do depósito, que era em Vila Prudente.

**Problemas.** É ainda Hagop quem lembra as muitas vicissitudes para erigir a nova sede. "O jornal enfrentou dificuldades para financiar a obra", recorda ele, "e num contato com um ministro do governo militar foi explicado que os bancos oficiais fariam a operação, desde que o jornal cessasse seus ataques à 'Revolução', que já então se transformara numa ditadura".

O Estado, que jamais cedeira a exigências da "autoridade de plantão", foi buscar recursos em outras áreas, mas os problemas não cessaram aí. Rino Levy faleceu antes da obra concluída, e coube ao arquiteto Roberto Cerqueira César assumir sua missão, e não era fácil. O fabricante das rotativas "Hoe" encomendadas era instado a enviar as plantas do produto que iria produzir, para que o desenho dos andares industriais fosse adaptado às necessidades específicas das máquinas.

Complicou também a evolução da obra a notícia de problemas financeiros da empresa contratada para erigir os prédios, que acabou fechando. "Como o Zizo era engenheiro formado pela Politécnica, embora nunca tivesse trabalhado nessa área, ficou resolvido que seu registro vencido no CREA fosse reativado, e ele se tornou o responsável técnico pela nova sede", relembra Hagop.

Esses problemas fizeram com que a construção demorasse e, em 4 de janeiro de 1975, no dia em que o Estado completou cem anos, a missa comemorativa do centenário foi realizada no grande salão vazio, onde posteriormente seriam instaladas as rotativas.

Atrasada a conclusão da obra e havendo necessidade de entregar o prédio da Major Quedinho, a administração e os jornalistas começam a trabalhar no edifício ainda inacabado, tanto que se alcançava a redação por um elevador externo, montado para uso dos pedreiros e demais pessoal da obra.

A sede finalmente ficou pronta, mostrando-se tão bem projetada que, ao longo dos anos, atendeu às necessidades de ampliação, seja da Redação, do Departamento Fotográfico, da Administração, absorveu sem problemas os novos equipamentos decorrentes da evolução tecnológica e ainda teve espaço para abrigar a Agência Estado e a Rádio Eldorado.

Das antigas sedes do Estado de antanho, Hagop Boyadjian guardou as ilustrações e fotografias que, como preito à memória dos 19 cotistas que em 1874 criaram uma "sociedade em comandita" para produzir um jornal, ele enfileirou no corredor de entrada da diretoria, a pedido de outro filho do Dr. Chiquinho, José Vieira de Carvalho Mesquita, o Juca.

Para ele, a galeria retrata a evolução do jornal que nasceu numa cidadezinha de poucas quadras e 31 mil habitantes e cresceu com ela, que com o tempo urbanizou uma área de 1,523km<sup>2</sup> e abriga hoje 11,9 milhões de habitantes. / COLABOROU MARCELO LEITE SILVEIRA



dita de Jorge Caldeira, marcou indelevelmente a história do jornal a partir do momento em que publicou sua primeira colaboração, em 1884. Muito interessado na evolução tecnológica, como gerente construiu a gráfica da Barão de Duprat, abandonou a tipografia manual e a antiga prensa, introduzindo a linotipia e entrega um jornal moderno ao novo secretário da redação, Júlio de Mesquita Filho, que assume em 1921.

Paralelamente, o outro filho de Júlio de Mesquita, Francisco Mesquita (Dr. Chiquinho, como sempre foi chamado), revela-se um administrador de mão cheia e com uma visão incrível do crescimento imobiliário da cidade. Prevendo um boom imobiliário, cria os Classificados, um tipo inovador de anúncio que inicialmente se destina à comercialização de imóveis, mas que logo se amplia para a venda de automóveis, oferta de empregos e faz de O Estado de S. Paulo um verdadeiro parâmetro para o mercado.

**Cidade cresce.** Foi do Dr. Chiquinho a percepção de que o crescimento da cidade impunha nova migração ao velho jornalão. Ele era profundo conhecedor da cidade e da Zona Norte, conta o pesquisador Marcelo Silveira, pois frequentava a casa de campo do sogro, Arnaldo Vieira de Carvalho, que ficava perto da Avenida Voluntários da Pátria. Já no fim da vida, começa a procurar um lugar adequado para construir a nova sede no novo eixo do desenvolvimento que antevia para São Paulo, a Marginal do Rio Tietê.

Com 84 anos e a vida profissional dedicada ao Estado, o arquiteto Hagop Boyadjian lembra que, após definir a Marginal do Tietê como o a região para a nova sede do jornal, Dr. Chiquinho

levantou o registro da área atingida pelas enchentes desde 1936, descobriu um livro com a previsão das linhas a serem construídas pelo Metrô nas décadas seguintes e coube a seu filho, José Vieira de Carvalho Mesquita, o Zizo, que o sucederia como diretor administrativo, a incumbência de escolher o terreno.

"A primeira opção foi perto da Avenida Cruzeiro do Sul, o terreno onde hoje está o prédio da Siemens", lembra ele, mas uma pesquisa de solo mostrou que a área era instável, exigiria fundações especiais e, portanto, caras. E ainda havia o risco de uma eventual desapropriação, se fosse construída a avenida prevista para desafogar o trânsito na área a qual, entretanto, não chegou a ser construída.

A escolha finalmente foi de um terreno de 33 mil metros quadrados junto à Avenida Caetano Álvares, menos sujeito às enchentes. Mas Dr. Chiquinho não chegou a ver a concretização do projeto do escritório Rino Levy, pois faleceu em 1969, dois anos antes do início da obra da sede atual. Morreu quatro meses após o irmão, Júlio de Mesquita Filho.

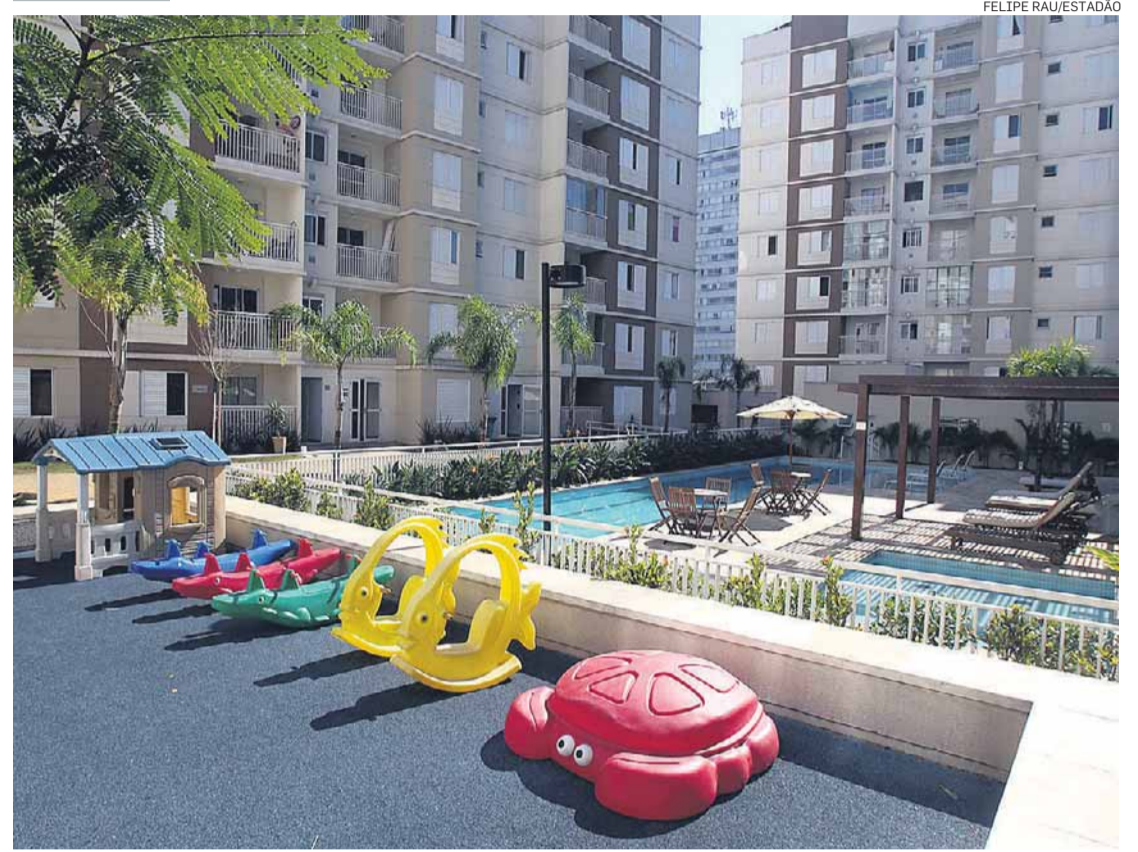
A obra, grandiosa, previa qua-

● Mercado  
**2.568**

Corresponde ao número de unidades residenciais lançadas no Litoral e na Casa Verde, bairros ao redor do 'Estado', entre 2010 e 2014, segundo a Embraesp

**3.858**

Corresponde à quantidade de imóveis lançados naquele período do outro lado do Rio Tietê, em frente ao 'Estado', na Barra Funda e da Água Branca



FELIPE RAU/ESTADÃO

**Espaçosos.** Condomínios-clubes atraem pelo amplo espaço de lazer nas áreas comuns

## Imóveis amplos dão lugar às unidades compactas

Desde o fim do século 19, o mercado imobiliário paulistano registrou alterações importantes no tamanho e na concepção de residências; menores hoje dominam

Da metade do século 19 a 2015, as características dos imóveis de São Paulo foram modificadas ao extremo: dos amplos palacetes de antigos barões do café aos atuais estúdios.

No passado, o desenvolvimento imobiliário da cidade acompanhou a cultura cafeeira. "Vinham morar na cidade muitos imigrantes, as pessoas de classe média e a elite", conta a doutora em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo e professora da FAU-USP Joana Mello de Carvalho e Silva. Segundo ela, os fazendeiros foram importantes agentes do mercado imobiliário em ascensão, investindo em grandes propriedades em bairros centrais como Higienópolis.

"As moradias da época eram de três tipos", diz o arquiteto e professor da pós-graduação da FAU-USP, Carlos Lemos. "Para os ricos, os palacetes; a classe média, casas menores; e o pobres sempre moraram mal." No último quarto do século 19, os cortiços se popularizaram.

Outro ponto que interferiu na expansão dos imóveis na capital na primeira metade do século 20 foi a falta de uma cultura de compra e venda de bens – o aluguel costumava ser predominante. Isso começou a mudar apenas nos anos 1940, com a lei do inquilinato, de Getúlio Vargas. "Para proteger o inquilino de uma alta nos preços dos aluguéis, os preços foram congelados", aponta Joana. "Com isso, os proprietários começaram a vender as unidades, já que não era mais vantajoso alugar."

Naquele momento, aliado à

● **Novo Plano Diretor**  
"No futuro, vamos ver uma transformação enorme no número de produtos, na forma de o consumidor lidar com as moradias"

**Claudio Bernardes**  
PRESIDENTE DO SECOVI-SP

expansão da industrialização, se deu a primeira onda de verticalização da cidade de São Paulo, nas décadas de 1940 e 1950. O Centro se elitizou ainda mais, acelerando a migração dos mais pobres para a periferia, sem que houvesse interesse pela construção de casas populares – décadas depois, a região, degradada, foi ocupada por grupos marginais e, mais recentemente, entrou em um processo de requalificação urbana.

O aumento do número dos prédios em meados do século ocasionou a redução das áreas úteis internas. "Esse movimento começa por causa do custo da terra. A lógica é de que quanto mais perto dos serviços e da infraestrutura, maior é a valorização", afirma Joana. O fato de haver mais pessoas solteiras, que precisam de espaços menores, também teria sido determinante.

O nascimento das quitinetes, advindo daí, contrastava com as casas do século 19, muito compartimentadas. "O rico não aceitava superposição das funções da habitação de nenhuma natureza", afirma Lemos. Cada função precisava de um cômodo, o que não ocorria no cortiço, onde todas as funções ocorriam no mesmo espaço.

Com os anos, o modelo europeu de arquitetura, que segrega as zonas social, íntima e de serviços, deu espaço, segundo Joana, às referências norte-americanas, dando peso ao movimento de integração das plantas.

**Tendência.** Nos anos 2000, as plantas conjugadas ganharam traços mais radicais: incorporadoras passaram a se dedicar aos estúdios super compactos. O CEO da Vitacon, Alexandre Laffer Frankel, acredita que o maior acesso dos jovens ao crédito imobiliário tenha favorecido o mercado dos pequenos.

Para ele, o trânsito caótico também fez crescer a procura por imóveis próximos do trabalho, mesmo que menores. "Eu acho que as grandes metrópoles serão de unidades compactas, por uma questão de custo e eficiência", diz o executivo.

Segundo a diretora de atendimento da Lopes, Mirella Parpinelle, a redução das áreas internas dividiu espaço com o aumento das áreas de lazer nos prédios: "Antigamente, morávamos em casa e brincávamos na rua. Hoje, a mulher trabalha fora, os clubes, em sua maioria, são para classe alta e a questão da segurança fez as pessoas buscarem alternativas de morar e ter espaço para lazer". Ela cita como exemplo desse processo os condomínios-clubes, que se multiplicaram a partir de 2001.

O novo Plano Diretor da cidade, em vigor desde o ano passado, trouxe uma nova reviravolta ao mercado paulistano, na opinião do presidente do Secovi-SP, Claudio Bernardes. "Ele cria o adensamento ao longo de eixos de transporte, induzindo a produção de edifícios mistos, com fachada ativa, sem recuo. No futuro, vamos ver uma transformação enorme no número de produtos, na forma de o consumidor lidar com a questão da moradia." / DIEGO MOURA, EDILAI-NE FELIX E CLAUDIO MARQUES



DIVULGAÇÃO / YOU INC.

**Pequenos.** Estúdios ganharam terreno nos últimos anos

**NA WEB**  
Radar Imobiliário.  
Veja o entorno do Estado em 1975

[economia.estadao.com.br/blogs](http://economia.estadao.com.br/blogs)