

OS PROJETOS HABITACIONAIS DO INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO (IPESP) IV: CIDADE E HABITAÇÃO SOCIAL PRÉ-1964

Raquel Gomes Bazotti (PIBIC/AS/IF/UEM), André Augusto de Almeida (Orientador),
Aline Passos Scatalon (Co-orientadora). E-mail: ra124667@uem.br

Universidade Estadual de Maringá, Centro de Tecnologia, Maringá, PR.

Ciências Sociais Aplicadas/ Arquitetura e Urbanismo

Palavras-chave: Arquitetura Moderna Brasileira; Habitação Social; IPESP.

RESUMO

Esta pesquisa teve como objetivo sistematizar parte do inventário da produção habitacional do Instituto de Previdência do Estado de São Paulo (IPESP), autarquia que promoveu conjuntos residenciais para servidores públicos entre as décadas de 1940 e 1990. O recorte temporal da análise estende-se até 1964, marco da reestruturação da política habitacional nacional. Dando prosseguimento a um estudo anterior, a investigação resultou na elaboração de 19 fichas técnicas referentes aos empreendimentos identificados. Além do inventário ilustrado, foram analisados quatro conjuntos habitacionais específicos, explorados como estudo de caso. A metodologia baseou-se na análise documental de fontes primárias, como o Acervo Técnico do IPESP e o *Diário Oficial*. Como contribuição, o trabalho insere esse inventário de projetos na historiografia da habitação e da arquitetura moderna brasileira.

INTRODUÇÃO

Instituído pela Constituição Paulista de 1935 e regulamentado pelo decreto estadual 10.291/1939, o Instituto de Previdência do Estado de São Paulo (IPESP) foi concebido com o propósito de oferecer um sistema de previdência aos servidores públicos estaduais, função que refletia a abordagem paternalista do Estado de Bem-Estar Social. Com a atribuição de conceder empréstimos hipotecários, o órgão ampliou sua atuação, passando a desenvolver projetos de habitação e loteamentos. Assim, o estudo dessa provisão habitacional é crucial para a historiografia da habitação social, da arquitetura moderna brasileira e do planejamento urbano.

MATERIAIS E MÉTODOS

O procedimento adotado incluiu a organização e sistematização dos dados levantados anteriormente, a partir de fontes documentais primárias, como o Acervo Técnico do IPESP e o *Diário Oficial do Estado de São Paulo* (Bazotti; Scatalon; Alves, 2024). Paralelamente, o estudo explorou bibliografias especializadas que

oferecem subsídios teóricos e históricos para a análise da política habitacional (Alves, 2008; Nascimento, 2016; Bonduki, 1996; Scatalon, 2023).

Nesta fase da pesquisa, foram selecionados apenas empreendimentos com vínculo documental confirmado ao IPESP, critério que possibilitou aprofundar a análise sobre os casos inequívocos da atuação do Instituto. Reconhece-se, entretanto, que a produção habitacional do órgão pode ter sido mais ampla, hipótese que poderá ser investigada em pesquisas futuras com a incorporação de novas fontes.

A materialização do inventário ocorreu por meio da elaboração de fichas técnicas, que reúnem informações sobre os empreendimentos, localização, data, tipologia, número de unidades, acompanhadas de elementos gráficos, como fotografias e mapas. Assim, as fichas permitem “percorrer” visualmente a produção do IPESP, identificando recorrências, variações e padrões de implantação. Neste trabalho, foram apresentadas as plantas extraídas dessas fichas técnicas, que funcionam como chave de leitura dessa produção.

A pesquisa concentrou-se na análise aprofundada de quatro casos emblemáticos, considerados os primeiros empreendimentos de caráter urbanístico promovidos pelo IPESP na capital paulista, na década de 1950: os conjuntos em Pinheiros, Indianópolis, Caxingui e Jardim Previdência. A seleção desses projetos possibilitou compreender as estratégias do Instituto e suas articulações com o território paulistano. Destaca-se que, à época, tais núcleos não possuíam denominações oficiais e se diferenciavam do modelo condominial que se consolidou posteriormente com o BNH, refletindo uma abordagem distinta de planejamento e inserção urbana. A seguir, serão apresentados dois conjuntos analisados — Caxingui e Jardim Previdência —, que evidenciam a lógica de atuação do IPESP no período pré-1964.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

O Conjunto do Caxingui (Figura 1) foi implantado no loteamento Jardim Adhemar de Barros (Butantã) e constitui o primeiro grande empreendimento promovido diretamente pelo IPESP, iniciado em 1950. O projeto previa a construção de mil casas, das quais 753 unidades foram entre 1954 e 1955, com o acréscimo posterior de 293 em 1959, totalizando de 1.046 unidades (Scatalon, 2025). Localizado em área periférica à época, hoje valorizada e consolidada, o loteamento articula habitação, áreas institucionais, espaços verdes e equipamentos públicos, diferenciando-se do padrão de loteamentos precários então comuns em São Paulo. Seu traçado orgânico se adaptava à topografia acidentada, e as casas apresentavam diversidade tipológica, embora seguissem modelos padronizados definidos pelo Decreto nº 12.762/1942. Essa produção evidencia o papel do IPESP na indução do crescimento urbano e na promoção de uma urbanização planejada, integrando habitação e infraestrutura. Em contraste com a lógica massificada posterior do BNH, o conjunto revela uma concepção habitacional mais atenta à qualidade urbanística e às condições do território. Além disso, promoveu integração

social ao combinar habitação com espaços coletivos e equipamentos públicos acessíveis aos moradores, criando um ambiente mais organizado e funcional.



Figura 1 – Loteamento Caxingui promovido pelo IPESP (1950). Fonte: Elaboração da autora, com base em Scatalon (2025).

O Jardim Previdência, urbanizado a partir da desapropriação de uma gleba no Jardim da Saúde (1949), foi um dos principais loteamentos promovidos pelo IPESP na gestão de Lucas Nogueira Garcez (1951-55), ao lado do Caxingui e do Tucuruvi (Figura 2).



Figura 2 – Loteamento Jardim Previdência promovido pelo IPESP (1950). Fonte: Elaboração da autora com base em Scatalon (2023).

Nesse período, o Instituto priorizou obras de infraestrutura, como terraplanagem, demarcação de lotes, drenagem e implantação de praças, o que retardou a construção efetiva das moradias. Somente em 1956, já no governo Jânio Quadros (1955-59), foram licitadas as primeiras 90 casas, parte de um conjunto previsto de 350 unidades, seguidas por mais 80 em 1959. O loteamento, com 21 quadras, serviu de base para a implantação do conjunto de casas com tipologias térreas padronizadas. O parcelamento apresentava desenho orgânico semelhante ao do Caxingui, integrando habitação e urbanização planejada, diferenciando-se da lógica

de ocupações precárias comuns na época. Parte da gleba, contudo, permaneceu em mãos de particulares, resultando em uma área efetiva de 326.272 m².

CONCLUSÕES

A pesquisa sobre o IPESP evidenciou o papel central da instituição na produção habitacional do estado de São Paulo, que serviu como instrumento de planejamento territorial e urbano. A análise de documental revelou a diversidade dos projetos promovidos, tanto nos loteamentos quanto nas tipologias das moradias, que variam entre modelos padronizados previstos em decreto e soluções mais integradas à malha urbana existente, diferenciando-se da massificação posterior promovida pelo BNH. Em alguns casos, surgiram propostas de verticalização em um contexto predominantemente unifamiliar, sinalizando avanços na modernização da habitação. Essa produção, muitas vezes implantadas nas franjas urbanas, impulsionou a expansão da cidade e contribuiu para a difusão de uma concepção moderna de urbanidade. Ao explorar essa produção, revela-se que o IPESP se consolidou como agente ativo na política habitacional, com promoção de arquitetura cotidiana, embora sua relevância ainda seja pouco reconhecida pela historiografia tradicional.

AGRADECIMENTOS

Ao orientador Prof. Dr. André Augusto de Almeida Alves e a co-orientadora Dra. Aline Passos Scatalon, pelo suporte e aprendizado. Ao PIBIC pelo financiamento.

REFERÊNCIAS

ALVES, André Augusto de Almeida. **Arquitetura escolar paulista 1959 – 1962: o PAGE, o IPESP e os arquitetos modernos paulistas**. Tese (doutorado em arquitetura e urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

BAZOTTI, R. G.; SCATALON, A. P.; ALVES, A. A. A. Os projetos habitacionais do Instituto de Previdência do Estado de São Paulo (IPESP) IV: cidade e habitação social pré-1964. In: ENCONTRO ANUAL DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA, 33, 2024. **Anais...** Maringá: UEM, 2024. Disponível em: <http://www.eaic.uem.br/eaic2024/anais/artigos/7809.pdf>. Acesso em 30 set. 2025.

BONDUKI, N. Habitação social na vanguarda do movimento moderno no Brasil. In: GUERRA, Abilio. **Textos fundamentais sobre a história da arquitetura moderna brasileira**. São Paulo: Romano Guerra, 1996.

NASCIMENTO, F. B. **Blocos de memórias: habitação social, arquitetura moderna e patrimônio cultural**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo/ FAPESP, 2016, p. 15.

34º Encontro Anual de Iniciação Científica
14º Encontro Anual de Iniciação Científica Júnior



12 e 13 de novembro de 2025

SCATALON, A. P. **Caminhos da política habitacional de São Paulo: a produção do IPESP, 1942–1964.** 2025. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2025 [no prelo].