BANCO HIPOTECÁRIO LAR BRASILEIRO, S. A.

ANÁLISE DAS REALIZAÇÕES NO ESTADO DE SÃO PAULO 1941-1965

ALESSANDRA C.B. BEDOLINI

**Dissertação apresentada à
Faculdade de Arquitetura e
Urbanismo da Universidade
de São Paulo para obtenção
do título de Mestre em
Arquitetura e Urbanismo**

**Area de concentração:
História e Fundamentos da
Arquitetura e do Urbanismo**

**Orientadora: Prof.a Dra.
BEATRIZ MUGAYAR KÜHL**

SÃO PAULO

2014

AUTORIZO A REPRODUÇÃO E DIVULGAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE TRABALHO, POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO, PARA FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE.

E-MAIL DA AUTORA: albedolini@gmail.com

Bedolini, Alessandra Castelo Branco
B412b Banco Hipotecário Lar Brasileiro: análise das realizações no Estado de São Paulo 1941-1965 / Alessandra Castelo Branco Bedolini. -- São Paulo, 2014.
238 p. : il.

Dissertação (Mestrado - Área de Concentração: História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) – FAUUSP.
Orientadora: Beatriz Mugayar Kühl

1.Política habitacional - São Paulo 2.Financiamento habitacional – São Paulo 3.Sistema financeiro da habitação – São Paulo 4.Conjuntos habitacionais – São Paulo 5.Arquitetura moderna – São Paulo 6.Credito imobiliário – São Paulo I.Título

CDU 711.58.001.12(816.1)

*Dedico questo lavoro a
Graziella, Guido, Antonio
e agli amici di una vita.*

Sumário.

INTRODUÇÃO.	1
CAPÍTULO 1	7
MERCADO IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE SÃO PAULO 1920-1965	
1.1 A classe trabalhadora e o mercado imobiliário	7
1.2 Iniciativa pública e produção de moradias	9
1.3 Iniciativa privada: o caso do Banco Hipotecário Lar Brasileiro	13
1.3.1 O grupo Sul América	
1.3.2 Trajetória do Banco Hipotecário Lar Brasileiro	
1.3.3 Presença e atuação do BHLB	
CAPÍTULO 2	23
ALGUMAS CONTRIBUIÇÕES PARA A HISTÓRIA DA ARQUITETURA PAULISTA E BRASILEIRA.	
2.1 Arquitetura moderna e verticalização	25
2.2 Arquiteturas menores e emprego de estilos	30
2.2.1 Neocolonial luso-brasileiro	
2.2.2 Neocolonial hispano-americano	
2.2.3 Outros estilos	
CAPÍTULO 3	39
O BANCO HIPOTECÁRIO LAR BRASILEIRO EM SÃO PAULO (1941-1965)	
3.1 Seleção dos casos de estudo	39
3.2 Organização dos casos de estudo	41
3.3 Produção de urbanizações por fases	43
3.3.1 Conjunto residencial em Perdizes (1952-1960)	
3.3.2 Conjunto residencial Jardim Ana Rosa (1950-1960)	

CAPÍTULO 4

53

FICHAS DE ANÁLISE. APRESENTAÇÃO DOS CASOS DE ESTUDO.

1 Conjuntos de residências unifamiliares	55
Ficha 1.01 Conjunto de residências em Pinheiros I	
Ficha 1.02 Conjunto de residências na Vila Pompéia I	
Ficha 1.03 Conjunto de residências em Pinheiros II	
Ficha 1.04 Conjunto de residências na Vila Mariana	
Ficha 1.05 Conjunto de residências no Jardim Paulista	
Ficha 1.06 Conjunto de residências em Pinheiros II	
Ficha 1.07 Conjunto de residências na Vila Pompéia II	
Ficha 1.08 Conjunto de residências no Jardim Paulistano	
Ficha 1.09 Conjunto de residências no Jardim Ana Rosa	
Ficha 1.10 Conjunto de residências na Vila Elvira I	
Ficha 1.11 Conjunto de residências na Vila Elvira II	
Ficha 1.12 Conjunto de residências no Jardim Estoril	
2 Edifícios de apartamentos	101
Ficha 2.01 Edifício Trianon	
Ficha 2.02 Edifício Ministro Godoy	
Ficha 2.03 Edifício Franco da Rocha	
Ficha 2.04 Edifício João Ramalho	
Ficha 2.05 Edifício Biacá	
Ficha 2.06 Edifícios Guapira e Hicatú	
Ficha 2.07 Edifícios Gregório Serrão e Gaspar Lourenço	
Ficha 2.08 Conjunto Residencial Umary	
Ficha 2.09 Conjunto Residencial Urahy	
Ficha 2.10 Edifícios Barão de Laguna e Barão de Ladário	
Ficha 2.11 Edifício Brasil-Portugal	
3 Edifícios de uso misto	151
Ficha 3.01 Edifício Biarritz	
Ficha 3.02 Edifício Flórida	
Ficha 3.03 Edifício Mara	
Ficha 3.04 Edifício América	
Ficha 3.05 Conjunto Indaiá	
Ficha 3.06 Edifício Conceição	
Ficha 3.07 Edifício Atlântida	
Ficha 3.08 Conjunto Rodrigues Alves + Edifício Vergueiro	
Ficha 3.09 Edifício Aruan	

4 Obras não realizadas / desaparecidas	189
--	-----

Ficha 4.01 Residências na Rua Pedro de Toledo

Ficha 4.02 Edifício Maranhão

Ficha 4.03 Residências no Jardim Europa

Ficha 4.04 Edifício Presidente Roosevelt

Ficha 4.05 Galeria comercial e edifício de apartamentos

CONSIDERAÇÕES FINAIS.	201
------------------------------	-----

A PRESERVAÇÃO E O RESTAURO DOS CONJUNTOS BHLB.

ANEXO.	209
---------------	-----

**ALGUMAS OBRAS INSTITUCIONAIS, COMERCIAIS E
RESIDENCIAIS REALIZADAS PELO BHLB.**

- Antiga sede do BHLB em São Paulo
- Sede do Banco Lar Brasileiro S.A.
- Edifício de escritórios em Campinas
- Instituto Larragoiti (atual Hospital da Lagoa)
- Edifício de apartamentos no Rio de Janeiro
- Edifício de apartamentos em Salvador
- Edifício de apartamentos em Belo Horizonte
- Conjunto residencial Praça Fleming em Recife

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.	221
------------------------------------	-----

Resumo.

Bedolini, Alessandra Castelo Branco, *Banco Hipotecário Lar Brasileiro. Análise das realizações no Estado de São Paulo 1941-1965*, Dissertação de Mestrado, FAU-USP, São Paulo 2014

O Banco Hipotecário Lar Brasileiro constitui o fio condutor do presente trabalho, que visa reconstruir a trajetória de uma instituição responsável pela existência de numerosos edifícios e conjuntos habitacionais considerados, ainda em dia de hoje, marcos urbanos nas cidades brasileiras e referências em termos de qualidade formal, construtiva e de implantação. Objetivo desta pesquisa é a análise das obras, incluindo a divulgação da listagem de obras realizadas no Estado de São Paulo pelo BHLB ao longo de sua atividade de financiador de moradias, visando promover o reconhecimento, a valorização e a preservação dos imóveis e das áreas que os envolvem, caracterizando-os como parte do patrimônio do País e bens matérias da memória coletiva.

Palavras-chave: Banco Hipotecário Lar Brasileiro, conjuntos habitacionais, arquitetura paulista do século XX, sistema financeiro da habitação.

Abstract.

Bedolini, Alessandra Castelo Branco, *Banco Hipotecário Lar Brasileiro. Analysis of the works made in the State of São Paulo 1941-1965*, Master Dissertation, FAU-USP, São Paulo 2014

The “Banco Hipotecario Lar Brasileiro” is the subject of this work, which seeks to reconstruct the trajectory of an institution responsible for the existence of numerous buildings and housing estates considered, still today, landmarks in Brazilian cities. Objective of this project is to analyze and list the works made in the State of São Paulo by BHLB, to promote the recognition, appreciation and preservation of buildings and the areas that involve, characterizing them as part of the country's heritage and as elements of collective memory.

Key words: Banco Hipotecário Lar Brasileiro, housing estates, twentieth century architecture in São Paulo.

Introdução.

O tempo passa e apaga as lembranças. Até os grandes acontecimentos históricos e as personagens mais importantes ficam esquecidos quando a memória se torna confusa, suportada apenas por uma miríade de contribuições pessoais desfocadas, descontextualizadas, parciais. As histórias ligadas ao campo da arquitetura e da edificação não constituem exceções. Poucas décadas transcorrem, as recordações se ofuscam, as testemunhas desaparecem. E pode acontecer que uma pesquisa, inicialmente voltada apenas para a análise e a valoração de produtos arquitetônicos, transforme-se em um esforço de compreensão mais amplo. Não apenas para melhor contextualizar os casos de estudo, mas também para tentar registrar, fixar no papel a identidade e as ações dos protagonistas desta história.

Na presente dissertação são apresentados 37 casos selecionados de conjuntos habitacionais edificados no Estado de São Paulo no espaço de pouco mais de duas décadas. O elemento que reúne todas estas edificações não é uma linguagem arquitetônica particular, tampouco o nome de um projetista específico. Pelo contrário: os exemplares analisados apresentam todo um leque de características formais e estilísticas, e são resultado da atividade de numerosos profissionais. O fator que põe em comum todas as obras é a instituição financeira

que, através da prática do crédito imobiliário, promoveu sua construção: o Banco Hipotecário Lar Brasileiro.

A decisão de escolher os conjuntos habitacionais financiados e realizados pelo BHLB como tema de pesquisa se deve ao contato, fortuito, com um deles¹, que gerou uma sincera apreciação de suas qualidades espaciais, formais e de conforto. Ao investigar a respeito da autoria do projeto, se descobriu que o edifício fazia parte de um empreendimento promovido por um instituto de crédito imobiliário chamado Banco Hipotecário Lar Brasileiro. Uma pesquisa um pouco mais aprofundada revelou a existência, Brasil afora, de numerosas outras obras realizadas pela mesma instituição até a década de 1960. Em geral, se tratava de exemplos de arquitetura de qualidade, interessantes pelos critérios de implantação, de composição, de funcionalidade. Observou-se também que, feita exceção por alguns exemplares mais “famosos”, recorrentes em trabalhos de pesquisa desenvolvidos anteriormente, havia muitas outras obras valiosas que permaneciam esquecidas entre as páginas de antigas revistas. Resolveu-se, portanto, desenvolver uma pesquisa de tipo bibliográfico com o objetivo de elaborar uma listagem o mais completa possível das realizações do BHLB no Estado de São Paulo. Uma vez delineado o *corpus* da pesquisa, reputou-se oportuno operar uma contextualização dos casos de estudo, para levantar informações mais precisas no que diz respeito a sua gênese e sua identidade. Neste sentido, decidiu-se elaborar uma contextualização em vários níveis, focada tanto nos aspectos políticos, econômicos e sociais que suportaram a atividade do Banco, quanto as vertentes de matriz arquitetônica, como as referências e o repertório adotados pelos profissionais envolvidos no processo. Por fim, como os êxitos deste trabalho convergem para o campo da preservação, teve-se também a curiosidade de verificar o estado de conservação atual dos casos selecionados através de visitas de campo, voltadas à observação e ao registro fotográfico dos imóveis.

O tema escolhido responde a um duplice interesse, pois favorece a investigação relacionada, por um lado, ao campo disciplinar do restauro e da conservação e, por outro lado, à aplicação destas ferramentas às obras arquitetônicas realizadas no século XX. Através do percurso de progressiva aproximação à realidade dos casos estudados, que começa com sua contextualização e termina com a análise de cada um deles, pretende-se construir, por etapas, um discurso que culminará nas considerações relativas à preservação dos conjuntos. Espera-se que

¹ Trata-se do Edifício Ministro Godoy, realizado entre 1952 e 1953 no bairro de Perdizes em São Paulo, projeto do arquiteto Abelardo de Souza.

conhecimento e a compreensão das obras propicie o reconhecimento de seu valor, fundamentando e justificando, assim, o discurso relativo à sua salvaguarda.

A intensa atividade de financiador de moradias do Banco Hipotecário Lar Brasileiro, ativo a partir da metade da década de 1920, chegou ao fim em meados dos anos 60. Tendo se passado quase meio século desde então, os fatos começaram a ficar confusos. Qual era a origem do Banco? Quais suas práticas? Qual o público alvo de seus investimentos? Quem eram os profissionais envolvidos em suas realizações? O primeiro capítulo da dissertação tem como objetivo reconstruir a trajetória do BHLB, desde sua fundação em 1925 até o encerramento de sua atividade em 1965. A contextualização de suas práticas foi elaborada abrangendo dois âmbitos: o âmbito político e o âmbito econômico. Em primeiro lugar, coletando os acontecimentos que favoreceram sua fundação e as causas que levaram ao fechamento. Em segundo lugar, identificando as estratégias financeiras adotadas e os fatores que determinaram o sucesso e o insucesso das mesmas. Ao mesmo tempo, o papel que o Banco deteve no âmbito das ações governativas promovidas durante a Era Vargas e depois da Segunda Guerra Mundial. A este propósito, é oportuno acenar desde já à relevância que a atividade do BHLB alcançou na promoção da política da casa própria. O BHLB era uma verdadeira potência no ramo do crédito imobiliário e seu alcance se estendeu a quase todas as maiores cidades do território nacional. Os números das unidades habitacionais financiadas e realizadas são impressionantes. Este primeiro capítulo visa estabelecer uma conexão entre os conjuntos habitacionais à instituição responsável por sua gênese. Colocando-os como memória viva, como testemunhos da atividade de um órgão que já exercera um papel de primária importância no panorama político e econômico do Brasil, esta primeira análise constitui o primeiro passo no processo de atribuição de valor às obras em estudo.

Após identificar e definir as características do protagonista do enredo, o segundo capítulo aborda questões relativas à história da arquitetura brasileira e, no específico, paulista. O objetivo deste capítulo é aprofundar a contextualização e a construção da identidade dos casos de estudo, desta vez examinando suas origens e suas características do ponto de vista arquitetônico – formal. Já adiantamos que não existe uma única linguagem arquitetônica comum a todos os casos de estudo. Os conjuntos habitacionais espalhados pelo BHLB em território brasileiro foram inspirados por uma grande variedade de referências diferentes: desde exemplares das diversas versões do Neocolonial até expoentes da arquitetura moderna mais racionalizada. O Capítulo 2 se propõe investigar, portanto, esta variedade de correntes arquitetônicas e estilísticas, reconhecíveis

ao observar as obras selecionadas. Desta maneira se supõe que, identificando as peculiaridades das linguagens arquitetônicas adotadas e pesquisando as razões das escolhas feitas, seja possível alcançar um entendimento mais profundo no que diz respeito à identidade e especificidade das obras. Neste sentido, o significado testemunhal das obras é redobrado. O primeiro capítulo as punha como permanências da atividade do BHLB. O segundo capítulo amplia seu valor testemunhal, colocando-as como exemplos físicos de experiências e teorizações da arquitetura, portadoras de importantes informações no que diz respeito à composição, às necessidades e aos gostos da sociedade da época, às técnicas construtivas adotadas, às inovações tecnológicas contempladas, aos processos de industrialização envolvidos. A contextualização dos casos de estudo dentro das categorias estabelecidas pela história da arquitetura (brasileira e internacional) pode se configurar como um fator a mais para a legitimação, valorização e consequente salvaguarda dos mesmos.

O terceiro capítulo, aproximando mais um pouco o foco na especificidade da pesquisa, expõe os critérios de seleção e de organização dos casos de estudo. Antes de proceder à apresentação das fichas que analisam, um por um, os 37 conjuntos habitacionais edificadas no Estado de São Paulo entre 1941 e 1965, são ilustrados os casos de duas urbanizações realizadas na Capital paulista em fases sucessivas: o conjunto residencial no bairro de Perdizes e o conjunto residencial Jardim Ana Rosa. Cada um dos dois empreendimentos reúne alguns dos edifícios que serão analisados singularmente a seguir. Embora os prédios que as compõem funcionem de maneira independente, reputou-se importante apresentar estas duas realidades como conjuntos de edificações para deixar registrado que a atividade do BHLB não se limitava apenas à especificidade arquitetônica, mas também abrangia o campo urbanístico.

No quarto capítulo são apresentadas as fichas de análise, organizadas segundo quatro categorias que se baseiam na configuração física e funcional dos casos de estudo: conjuntos de residências unifamiliares, edifícios de apartamentos, edifícios de uso misto e obras não realizadas ou desaparecidas. As fichas referem dados técnicos, detalham o programa dos conjuntos habitacionais e tecem considerações preliminares sobre o estado de conservação de cada um. Para propiciar a compreensão mais completa possível dos casos selecionados, as fichas apresentam desenhos técnicos, fotografias históricas e imagens recentes.

As considerações finais são dedicadas às questões da preservação e da salvaguarda dos conjuntos habitacionais estudados. Após tentar elaborar, nos

capítulos anteriores, argumentações que fundamentem a atribuição de valor aos casos analisados, investigam-se os fatores que põem em risco a sobrevivência das obras e, conseqüentemente, toda a carga testemunhal que elas carregam consigo.

Em anexo, uma breve coletânea de obras que não foram analisadas no corpo do texto mas que, ao mesmo tempo, contribuem para ilustrar ainda mais o alcance territorial e a pluralidade de usos contemplados nas obras promovidas pelo BHLB.

1.

Mercado imobiliário na cidade de São Paulo 1920-1965

1.1 A classe trabalhadora e o mercado imobiliário.

Na cidade de São Paulo, já a partir das duas décadas finais do século XIX, o crescimento da população urbana foi estimulado por ciclos econômicos sequenciais. Na década de 1920 esta tendência foi acentuada, devido ao crescimento da economia cafeeira e ao desenvolvimento industrial consequente. Nas décadas de 1930 e 1940, assistiu-se a uma ulterior aceleração do processo de industrialização, impulsionado pela necessidade de obviar às dificuldades de importação de bens de consumo durante a crise de 1929 e, em seguida, a II^o Guerra Mundial².

Os novos habitantes de São Paulo, atraídos à metrópole pela oferta de emprego, constituíam uma classe trabalhadora que, dispondo de um escasso poder aquisitivo, raramente tinha condição de adquirir suas próprias residências. Aos chegarem em São Paulo, os novos moradores eram induzidos a comprar terrenos com documentação para poder conseguir um emprego estável, já que o ato de propriedade os conotava como trabalhadores não eventuais e, portanto, melhor remunerados. Todavia, as condições de poupança visada à compra de imóveis eram muito árduas: por isso, a forma mais difusa de moradia da classe

² Para este tema ver SAMPAIO 2002, BONDUKI 2002 E DA SILVA 2007.

trabalhadora paulistana era a locação de imóveis. Estima-se que, no começo da década de 1920, cerca de 80% dos edifícios da cidade eram alugados.

“Até a década de 30, não só a grande maioria dos trabalhadores e da classe média morava de aluguel, como isto era considerado uma situação absolutamente normal e corrente, inexistindo mecanismos públicos e privados (salvo raras exceções) de financiamento para facilitar o acesso à casa própria”³.

Os investidores privados e as companhias particulares entenderam imediatamente que a produção de imóveis destinados à locação proporcionaria rendimentos altos. Raramente, portanto, se construía para vender: a prática mais difusa era aquela da produção rentista, na qual tratava-se de construir reduzindo os investimentos ao mínimo, com o objetivo de obter lucros ingentes através da arrecadação dos aluguéis. Um dos exemplos mais esclarecedores da produção rentista dos anos 20 no Centro de São Paulo era o conjunto de moradias Vila Barros, constituído pelos cortiços Navio Parado, Vaticano, Pombal e Geladeira⁴. Fica evidente que a prática da produção de imóveis para locação, infelizmente, não levava em consideração alguma a questão da moradia digna: as condições sanitárias dos moradores dos cortiços situados no centro da cidade eram extremamente graves⁵. Apesar da pouca influência do Estado nas questões sociais, o debate promovido por profissionais de matriz higienista, preocupados com a saúde pública, fez com que fossem promulgadas leis – inspiradas nas legislações europeias – para evitar alcançar a degradação que havia atingido as cidades do velho continente depois da Revolução Industrial.

A situação se modificou com o advento da Era Vargas (1930-1945), de caráter marcadamente populista. Na ótica do regime, o binômio casa-família era considerado fundamental na construção do Homem Novo: por isso a casa própria individual, em oposição à habitação coletiva – e promiscua - típica dos cortiços, era vista como um elemento ordenador da sociedade. Além disso, o Estado Novo pretendia valorizar a figura do trabalhador: o trabalho era considerado uma atividade que dignificava e premiava, em uma ilusão de progresso econômico⁶. A iniciativa pública, portanto, defendia o direito à casa própria, apesar da visão discordante de alguns profissionais da construção civil (como a engenheira

³ BONDUKI 1994, p. 45

⁴ Bonduki 2002, p. 55-56. O complexo foi demolido e substituído, no final dos anos 40, pelo Edifício Japurá, projetado por Eduardo Kneese de Mello. Ver também GALESI 2002.

⁵ De acordo com MOTTA 1894 e VEIGA 1894

⁶ Para este tema ver o Capítulo “O debate sobre habitação no período Vargas”, em BONDUKI 2002.

Carmen Portinho), que recomendavam o aluguel das moradias de propriedade do Estado.

O maior golpe ao sistema rentista que, todavia, nunca foi abandonado completamente, foi infligido com a aprovação da série de sucessivas Leis do Inquilinato. Como efeito deste *corpus* legislativo (12 Leis, aprovadas entre 1942 e 1963), inicialmente provisório, que decretava o congelamento dos aluguéis, os proprietários eram impedidos de reajustar os valores para acompanhar a inflação, que mantinha um ritmo acelerado a partir de 1939. Esta manobra se coaduna perfeitamente com o caráter populista do Estado Novo, segundo o qual seria lícito restringir o direito de propriedade em favor dos interesses da sociedade. Todavia, em contraposição à ideologia comunista, a propriedade privada – embora de porte modesto - se configurava também como finalidade da ação e a miragem da casa própria, finalmente alcançável, ajudava a manter o controle sobre os trabalhadores.

“...ela [a legislação do inquilinato] se traduz numa versão urbana da legislação trabalhista, constituindo-se em uma medida que, aparentemente, vai no sentido de atender as reivindicações dos setores populares”⁷.

Neste contexto, vai se acentuando um fenômeno que já vinha se manifestando desde os anos 10: a tendência à periferização. Antes de 1913 os investidores costumavam adquirir grandes extensões de terrenos em áreas que na época eram consideradas periféricas. Nelas, traçavam um sistema viário ortogonal que conformava lotes iguais, independentemente da topografia das glebas: foi assim que surgiram bairros como Ipiranga, Perdizes, Vila Cerqueira César, Vila Gomes Cardim, Vila Deodoro e Vila Clementina, entre outros. Parte dos loteamentos era vendida imediatamente; o resto era lançado com um valor mais alto uma vez que alguma infraestrutura havia se estabelecido na região. Todavia, a propriedade era um fator tão prioritário para a sociedade brasileira que os habitantes da Grande São Paulo aceitavam praticamente “qualquer condição de ocupação urbana, sempre que chegasse uma linha de ônibus – traço de união entre o habitat improvisado e a cidade”⁸. Uma vez que o terreno era adquirido, a casa era construída por etapas: acreditava-se que morar de aluguel nos cortiços do centro representava um ônus econômico maior do que pagar as prestações da casa própria na periferia.

⁷ BONDUKI 2002, Cap V

⁸ SAMPAIO 1972, Cap. IV, p. 4

1.2 Iniciativa pública e produção de moradias

De acordo com a análise do parágrafo anterior, devido à consistência dos fluxos migratórios, a cidade de São Paulo viu aumentar sua população residente de 40.000 habitantes em 1890 para 240.000 em 1900 e para 1 milhão em 1934. O processo de crescimento urbano continuou com ritmo acelerado nas décadas sucessivas:

“Nas três décadas seguintes (...) a cidade continuou crescendo: em 1940 tinha 1.326.260 de habitantes, em 1950, 2.198.000 e, em 1960, alcançou 3.709.270”⁹.

Ainda no final da década de 1920, o poder público era desaconselhado a intervir diretamente na produção de moradias, pois se temia uma queda dos investimentos particulares no setor na edificação. Todavia, sabemos que já a partir de 1930, a opinião pública compartilhada por todas as matrizes ideológicas mudou ao perceber que a iniciativa privada seria incapaz de gerir a situação, tornando assim inevitável a intervenção do Estado¹⁰.

“...na opinião pública vai se formando aos poucos a noção de que é responsabilidade do Estado garantir condições de moradia digna para a população e que, para tanto, ele deve investir recursos públicos e dos fundos sociais”¹¹.

A busca por moradia, agravada em todo o Brasil em consequência da crise de 1929 e do decorrer da Segunda Guerra Mundial - que teve um impacto direto no transporte de materiais e de equipamentos ligados ao ramo da construção - fez com que no País fossem instituídos, junto com as já existentes Caixas Econômicas Estaduais, órgãos governamentais voltados ao financiamento e à construção de habitações de interesse social. Os Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs - 1933) e a Fundação da Casa Popular (década de 1940) operavam emitindo Carteiras Prediais.

“...as Caixas Econômicas seriam responsáveis por 54% dos financiamentos imobiliários, aqui incluídos créditos hipotecários e contratos de compra e venda de imóveis, os Institutos de Aposentadorias e Pensões responsáveis por outros 23% e as outras entidades particulares por outros 23%”¹².

De acordo com as argumentações de Nabil Bonduki em *Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria*,

⁹ SAMPAIO 2002, p. 14

¹⁰ De acordo com BONDUKI 2002, p. 78

¹¹ *Ibid.*, p. 79

¹² ORFANDO 1943 p. 100 apud INOUE 2010 p. 144-145

“o tema da habitação era um dos assuntos prediletos da imprensa diária, sobretudo na segunda metade da década de 1940”¹³. Extremamente vivaz era, também, o debate no meio profissional. Em maio de 1931 foi organizado, no Instituto dos Engenheiros de São Carlos (SP), o 1º Congresso de Habitação. Em 1941, em São Paulo, foi promovida pela Organização Racional do Trabalho - IDORT uma Jornada de Habitação Econômica, na qual foi discutida a questão da casa própria acessível para a classe trabalhadora: o engenheiro Roberto Simonsen defendia a necessidade de uma ação conjunta do Estado, dos capitais particulares e das instituições de crédito para resolver o problema do alojamento. Nos anos 40 os IAPs tiveram projetos de habitação social premiados nos Congressos Panamericanos de Arquitetura, onde o tema da moradia constituía um assunto privilegiado¹⁴. Sempre segundo Bonduki:

“Com reflexo da incorporação ao debate das novas disciplinas, inúmeras publicações especializadas em diferentes áreas do conhecimento passaram a dar destaque ao tema da habitação”¹⁵.

Apesar do tema da carência de moradias constituir uma preocupação difusa em todos os níveis do poder público e da sociedade brasileira, o esforço feito pelos órgãos oficiais na produção de unidades não foi o suficiente para solucionar o problema. Se, por um lado, julga-se que “a presença de obras edificadas [pelo poder público] é expressiva, qualitativa e quantitativamente”¹⁶, de fato os números permaneceram sempre abaixo do desejável: a Previdência Social, por exemplo, foi capaz de contribuir com a produção de apenas 120.000 unidades entre 1938 e 1964¹⁷. Além disso, as progressivas oscilações inflacionárias atingiam os recursos já parcos das Instituições atuantes no setor da habitação

¹³ BONDUKI 2002, p. 76

¹⁴ SAMPAIO 2002, p.17: “O conceito de habitação econômica nos anos 40 era, portanto, bastante abrangente, envolvendo uma série de fatores: a questão da terra, da especulação, da localização, do máximo aproveitamento, da verticalização, do custo do material de construção, sua produção em série, standardização, racionalização, transporte para o canteiro, de orçamento exatos, tempo, e também da necessidade da habitação atender aos requisitos da salubridade e da moral”.

¹⁵ BONDUKI 2002, p. 76 “Revistas de economia (Digesto Econômico e o Observador Econômico e Financeiro); de assistência social (Revista do Serviço Social); de Sociologia (Sociologia) e de administração pública (Boletim do Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio, Revista do Arquivo Municipal e Revista Municipal de Engenharia), entre outras, publicaram dezenas de artigos abordando o tema sob enfoques diversos. Destaque particular merecem as revistas de arquitetura, como Arquitetura e Urbanismo, do IAB, que nos anos 30 já debatía esta questão, Arquitetura e Engenharia de Belo Horizonte (MG), Habitat, Acrópole e Módulo”.

¹⁶ *Ibid.*, p. 143

¹⁷ De acordo com SAMPAIO 1972, Cap. VI, p. 1. Sempre de acordo com a autora e visando estabelecer as devidas proporções, cabe salientar que o BNH foi responsável pela produção de 600.000 unidades entre 1964 e 1969.

social, cujos orçamentos, “eram desvalorizados pela inflação e não amortizados em escala suficiente para renovar o capital em seu real valor”¹⁸.

Com o objetivo de administrar o Sistema Financeiro de Habitação em termos de “riscos, prazos, condições de pagamento, juros e garantias”¹⁹, em 1964 foi instituído o Banco Nacional de Habitação (BNH), o que decretou, como se verá mais adiante, o encerramento das experiências das Caixas Econômicas e dos Bancos Imobiliários no setor da habitação de interesse social. Para continuar estimulando a aquisição da casa própria por parte das classes de renda mais baixa, foi traçado um Plano Nacional de Habitação que coordenaria a ação dos órgãos públicos e orientaria a iniciativa privada. Todavia, as classes de renda baixa e médio-baixa tiveram dificuldade de acesso aos sistemas de financiamento oferecidos pelo órgão, e seguiram dispondo da única opção de sempre: a “aquisição do lote a baixo custo, com prestações a perder de vista, em áreas desprovidas de qualquer infraestrutura”²⁰ e a construção de suas residências por fases.

Na região metropolitana de São Paulo operavam, como entidades ligadas ao BNH, órgãos financiadores e órgãos executores. Os órgãos financiadores eram as Caixas Econômicas Federal e Estadual, a Sociedade de Crédito Imobiliário e as Associações de Poupança e Crédito. Os órgãos executores eram a COHAB (Companhia Metropolitana de Habitação – 1965), a INOCOOP (Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais – 1966), a CECAP (Caixa Estadual de Casas para o Povo – 1967), as Caixas Militares, a IPASE (Instituto de Previdência e Assistência dos Servidores do Estado – 1938), a IPESP (Institutos de Pagamentos Especiais de São Paulo). Infelizmente, a qualidade arquitetônica e construtiva que se pode observar na maioria dos conjuntos habitacionais realizados por estes órgãos é escassa, o que nos leva a concordar com as conclusões traçadas por Nabil Bonduki: a partir de 1964 se verificou um progressivo “divórcio entre a arquitetura [a *boa* arquitetura] e a habitação social”, perdendo-se aquela

“...influência da arquitetura moderna [que] nas origens da habitação social no Brasil foi muito importante, contribuindo para a renovação das tipologias de projeto, processo construtivo, implantação urbanística, programas habitacionais e modos de morar”²¹.

¹⁸ Ibid., Cap. VI, p. 1

¹⁹ Ibid., Cap. VI, p. 2

²⁰ Ibid., Cap. VII, p. 1

²¹ BONDUKI 2002, p. 144

1.3 Iniciativa privada: o caso do Banco Hipotecário Lar Brasileiro

Ao lado dos órgãos governamentais, a iniciativa privada continuou investindo no segmento residencial. Entre os mais importantes, podem ser citados a Casa Bancária A. E. Carvalho (Banco E. E. Carvalho após 1954), o Banco Hipotecário Lar Brasileiro, a Sulacap, a Ítalo-brasileira de Seguros Gerais, a Prudência Capitalizações. Inicialmente, como vimos, os privados financiavam a construção de habitações econômicas para locação caracterizadas pela baixa qualidade, cortiços destinados às famílias de baixa renda, que garantiam grandes lucros por riscos limitados. Depois da instauração da Lei do Inquilinato, e graças ao aquecimento econômico do pós-guerra, o partido arquitetônico dos empreendimentos realizados evoluiu:

“O surto imobiliário em São Paulo, iniciado após a Segunda Guerra, favoreceu a grande especulação. Aproveitaram-se para tais terrenos estrategicamente situados em esquinas de ruas comerciais, sempre prevendo edifícios mistos. Somente no começo da década de 50 é que se cogitou da execução de grandes conjuntos residenciais instalados em quarteirões inteiros”²².

Em 1925 o Grupo Sul América fundou o Banco Hipotecário Lar Brasileiro, caracterizado pela especialização em empréstimos hipotecários. A lógica financeira praticada pelo Banco e a possibilidade de dispor de liquidez de dinheiro graças aos depósitos dos correntistas fizeram com que muitos conjuntos realizados pelo BHLB, apesar de destinados às classes de média e baixa renda, apresentassem uma surpreendente qualidade formal e construtiva.

Do ponto de vista da história da arquitetura, as atividades do BHLB enquadram-se no período em que, no Brasil, “a linguagem moderna vai sendo definitivamente incorporada no desenho dos edifícios”²³. Esta tendência determinou uma evolução não apenas na linguagem formal das realizações e em uma maior racionalização - apoiada por uma indústria mais diversificada e desenvolvida - das obras, mas também em uma transformação do conceito de propriedade mediante a adoção em larga escala da modalidade “condomínio”: o lugar do habitar coletivo.

Para melhor compreender as razões e os fatores que levaram à concepção das obras arquitetônicas analisadas neste trabalho, serão investigados os temas da gênese, da identidade e dos objetivos do Banco Hipotecário Lar Brasileiro, motor da produção deste enorme *corpus* de obras.

²² XAVIER 1983 p. 36

²³ VILARIÑO 2000

1.3.1 O Grupo Sul América ²⁴

No final do século XIX operava, no Brasil, a *New York Life Insurance*, uma companhia norte americana de seguros de vida cujos prêmios, uma vez recolhidos, eram destinados para investimentos e aplicações nos Estados Unidos. Com o objetivo de conter as evasões de divisa e salvaguardar os interesses econômicos nacionais, o Governo brasileiro aprovou, em 5 de setembro de 1895, a Lei nº 294, que proibia às companhias de seguro estrangeiras atuantes no Brasil de aplicar seus recursos fora do território nacional. Nestas circunstâncias consideradas adversas, a *New York Life Insurance*, assim como algumas outras companhias sediadas no exterior, resolveu se retirar do País.

Em 5 de dezembro do mesmo ano, o empreendedor carioca D. Joaquim Sanchez de Larragoiti, que havia sido representante da *New York Life Insurance* na Capital Federal, fundou a *Sul América Companhia Nacional de Seguros de Vida*. A origem da Companhia, de inspiração estrangeira, é revelada pelo nome escolhido, que mantém a forma anglo-saxã na ordem das palavras: Sul América (*South America*) e não, como se diz em português corrente, América do Sul²⁵.

A Companhia operou, durante os primeiros anos, exclusivamente no ramo dos seguros de vida. A partir de 1900 seu campo de atuação foi ampliado e passou a abranger os seguros terrestres e marítimos (com o nome de *Sul América, Terrestres, Marítimos e Acidentes*). Na década de 1920 a Sul América, além de oferecer novos tipos de seguro – como os seguros de automóveis e contra os acidentes pessoais – abriu sua própria firma de Capitalização: a Sulacap, que também teve um papel importante no financiamento e na construção de conjuntos habitacionais – entre outros, o bairro Jardim Sulacap (1945) no Rio de Janeiro. É interessante observar como este bairro de classe média é conhecido, até hoje, por suas condições de vida agradáveis: pela qualidade de seus espaços urbanos arborizados, pela articulação funcional que proporciona lugares de trabalho nas proximidades das habitações e por uma implantação inteligente das hierarquias viárias.

A grande diversificação de atividades operadas pela Sul América, que atuava contemporaneamente em uma miríade de segmentos diversificados, revelou-se uma estratégia fundamental na superação dos efeitos depressivos da crise econômica em 1929.

²⁴ As informações relativas ao Grupo Sul América foram levantadas na página internet da Corporação e na entrevista contida em: FLORES 1998

²⁵ FLORES 1998, p. 25

1.3.2 Trajetória do Banco Hipotecário Lar Brasileiro

Visando reforçar sua influência no campo do mercado imobiliário, o Grupo Sul América fundou, em 19 de agosto de 1925, o Banco Hipotecário Lar Brasileiro, cuja atividade básica era o financiamento de habitações²⁶. Seus objetivos, em acordo com os debates que estavam no auge naqueles anos, eram “contribuir para a solução do problema da casa própria” e “estimular o espírito de providência”²⁷. O BHLB se especializou em empréstimos hipotecários, bastante raros naquele período, possibilitando a oferta de um capital de empréstimos e de crédito ao setor imobiliário em todo País²⁸. A prática da hipoteca consiste na determinação de um imóvel como garantia para a restituição de um capital emprestado. O Banco, inicialmente, concede ao comprador a consignação de um valor para a compra de dado imóvel. O comprador se compromete a devolver o valor emprestado através do pagamento de parcelas – com adição de taxas de juros - até a quitação da dívida. Em caso de insolvência, o credor (Banco) adquire a propriedade do imóvel posto como garantia, e poderá inseri-lo novamente no mercado para recuperar o dinheiro do empréstimo.

A hipoteca, baseada na compra e na liquidação, do valor de um imóvel já realizado, se diferencia de outra prática de financiamento de imóveis extremamente difusa no período: o método do preço de custo. Este processo prevê que os compradores, através de depósitos mensais, se tornem financiadores da construção dos imóveis, até a conclusão da obra. Embora só tenha sido formalizado pela Lei nº 459 de 1964, este foi o sistema que viabilizou a construção da maioria dos condomínios brasileiros nas décadas de 1940 e 1950. Observada a diferença estrutural entre as duas práticas, o adjetivo “Hipotecário” embutido na razão social do Banco Lar Brasileiro leva a excluir que nossa instituição tenha realizado, em algum momento, moradias através do sistema – então muito frequente - do “preço de custo”.

De fato, os bancos autorizados a funcionar como hipotecários, na época, eram raríssimos: em 1935 o Ministério da Fazenda divulgara uma nota segundo a qual existiam, no Brasil inteiro, apenas oito bancos de matriz hipotecária²⁹. Atuavam neste setor algumas Caixas Estaduais, como as Caixas Econômicas de São Paulo e do Rio de Janeiro, mas o BHLB era a instituição que detinha o maior poder de ação. A Sumoc (Superintendência de Moeda e de Crédito), que fora a autoridade monetária antes da criação do Banco Central do Brasil em 1964,

²⁶ WATANABE 1981, p. 9

²⁷ ACRÓPOLE 1951, nº 158, p. 49

²⁸ BOTELHO 2007

²⁹ FLORES 1998, p. 25

costumava contrapor-se às atividades dos bancos hipotecários, “por achar que eles tinham compromissos de curto prazo e recebimentos de longo prazo, de modo que a liquidez era pequena”³⁰. Na verdade, o Banco Hipotecário Lar Brasileiro não funcionava apenas através de carteiras prediais: dispunha também de carteiras comerciais, de modo semelhante aos bancos comuns, o que proporcionava facilidades para as construtoras que realizavam as obras consideradas de interesse do Banco. Ademais, o Banco contava com os recursos financeiros de seus correntistas: de acordo com os dados divulgados, em junho de 1951 a instituição era responsável pelas economias de mais de 80.000³¹ depositantes (130.000 em 1955³²) em todo o Brasil, titulares de contas correntes e cadernetas de poupança junto ao BHLB. Desta maneira, estava garantida a liquidez necessária para promover os empreendimentos sucessivos.

O fim da experiência dos bancos hipotecários teve início a partir do começo dos anos 60, quando a inflação gerou graves problemas de liquidez. Naqueles anos a correção monetária (que, em seguida, foi fatal ao sistema do preço de custo, devido aos seus reajustes insustentáveis³³) ainda não havia sido instituída, e a Lei de Usura, vigente a partir de 1933, limitava a possibilidade de lucrar com a aplicação dos juros³⁴. Em 1961 o Governo brasileiro, presidido por Jânio Quadros, aconselhou o banco norte americano Chase Manhattan de abrir as negociações com o Grupo Sul América para a compra do BHLB. Até então, a família Larragoiti detinha 98% do capital acionário. As negociações, concluídas em 1962, resultaram na passagem de 51% das ações para o Chase Manhattan Bank³⁵: a partir daquele momento começou uma progressiva conversão do Banco, de Hipotecário para comercial.

“Então, na transferência do controle para o Chase, houve também uma saída do mercado, o banco, gradualmente, foi deixando de ser um banco hipotecário e buscou ser um banco comercial, um banco de depósitos”³⁶.

Apesar deste processo gradual de mudança estrutural, o Banco continuou financiando moradias durante mais alguns anos. O que decretou o término definitivo das atividades dos bancos hipotecários foi a reforma bancária de 1964, que promulgou sua exclusão do setor imobiliário. As Caixas Econômicas

³⁰ *Ibid.*, p. 45

³¹ ACROPOLE 1951, nº 158, p. 49

³² ACROPOLE 1955, nº 197, p. 261

³³ Não era mais possível prever o valor das parcelas mensais necessárias para o prosseguimento das obras!

³⁴ WATANABE 1981, p. 10

³⁵ A origem do Chase Manhattan Bank se deve à fusão, feita em 1955, entre o Chase National Bank e a Manhattan Company. Em 2000 o Chase Manhattan Bank adquiriu o banco J. P. Morgan, constituindo o grupo J. P. Morgan & Co.

³⁶ FLORES 1998, p. 45

Estaduais, principalmente a Caixa de São Paulo e a Caixa do Rio de Janeiro, passaram a ter exclusividade no ramo da construção de imóveis. Em seguida o setor se tornou de competência do BNH (Banco Nacional de Habitação), fundado através da Lei nº 4.380/64. Finalmente, em 1986, esta alçada foi atribuída à Caixa Econômica Federal.

A conversão do BHLB em banco comercial se tornou definitiva em 1965. Há um pequeno indício desta passagem nas publicações da revista *Acrópole* daqueles anos: o Bairro Jardim Estoril em Bauru (1962)³⁷, a nova sede do Banco em São Paulo (1964)³⁸ e o Edifício Brasil – Portugal (1965)³⁹, também em Bauru (talvez um dos últimos empreendimentos realizados). Ao item “proprietário” corresponde o nome “Banco Lar Brasileiro S.A.”: o termo “Hipotecário” desapareceu da razão social, que foi modificada para ter a sigla própria das Sociedades Anônimas (não ligadas a nomes particulares) com capital social dividido em ações.

1.3.3 Atividades e presença do BHLB em território nacional

A sede Matriz do Banco Hipotecário Lar Brasileiro situava-se na Rua do Ouvidor nº 90, Centro do Rio de Janeiro, na época Capital Federal. Outras agências ficavam nos bairros Copacabana, Bonsucesso, Ipanema, Catete, Tijuca e Madureira. De acordo com os Diários Oficiais da União Publicados na década de 1950 e com os folhetos de venda distribuídos para fins publicitários, possuía uma rede de agências nas mais importantes cidades brasileiras: São Paulo, Salvador, Santos (no bairro José Menino), Niterói, Porto Alegre, Belo Horizonte e, mais tarde, também em Recife, Curitiba (no bairro Méier), Goiânia, Campinas e Bauru.

A sede do Banco em São Paulo ficava, inicialmente, na Rua Álvares Penteado nº 143, no Centro; no começo dos anos 1960, porém, foi construída uma nova sede em um terreno próximo, situado na esquina entre a própria Álvares Penteado e a Rua da Quitanda. O edifício, projetado por Jacques Pilon, é apresentado na publicação da revista *Acrópole* de 1964⁴⁰ como sede do “Banco Lar Brasileiro S. A.”: a passagem das ações para o Chase Manhattan já havia começado, e o termo “Hipotecário” já havia sido retirado do nome do estabelecimento.

Na capital paulista havia numerosas outras agências, nos bairros Vila Mariana, Luz, Lapa, Brás, Perdizes, Pinheiros, Jardim América e na Avenida Nove de Julho. Em quase todas as cidades onde existiam agências, se registram-se atividades de financiamento e edificações de imóveis por parte do BHLB. E se,

³⁷ ACRÓPOLE 1962 nº289, p. 20-21

³⁸ ACRÓPOLE 1964 nº304, p. 38-41

³⁹ ACRÓPOLE 1965, nº322, p. 42-43

⁴⁰ ACRÓPOLE 1964, nº304, p. 38-41

conforme o Diário Oficial da União de 19/04/1951, o frenesi construtivo era tamanho que, somente em 1950, tinha-se chegado a edificar uma unidade habitacional e meia por dia, não é impensável que o BHLB, ao longo de sua extensa atividade no setor, tenha realizado um total de mais de um milhão de moradias⁴¹.

Além, claramente, do retorno financeiro, uma das principais preocupações que o Banco Hipotecário Lar Brasileiro compartilhava com o Governo brasileiro era a questão da aquisição da casa própria. Nos relatórios de prestação de contas se observa que, no começo da década de 1950, a instituição efetuava investimentos vultosos em prol deste propósito, através da construção e do financiamento de residências dignas e confortáveis destinadas às classes média e popular. Em nota oficial publicada no Diário Oficial da União de 19/04/1951 em ocasião do 25º ano de atividades do Banco, se destaca:

“Os propósitos dos fundadores do Lar Brasileiro estão sendo executados assim dentro dos planos traçados há mais de 25 anos: pôr ao alcance do maior número de famílias moradias próprias e condignas, assegurando-lhes tranquilidade, bem estar, higiene e segurança, de acordo com as possibilidades de cada um”⁴².

No que diz respeito às tipologias dos imóveis financiados, o Banco adotava estratégias diferenciadas de acordo com as especificidades do local de implantação. Na cidade do Rio de Janeiro, por exemplo, a possibilidade de adquirir grandes glebas onde construir residências unifamiliares havia se tornado, já no começo da década de 1950, cada vez mais rara, devido a falta de espaço nas estreitas faixas de solo entre as praias e os morros, que limitavam a implantação de urbanizações extensas. De fato, o único empreendimento carioca de grande porte foi realizado em um terreno próximo a área militar de Gericinó. Para remediar esta desvantagem, no Rio de Janeiro o BHLB teve de adotar desde cedo⁴³ a modalidade do condomínio vertical, constituído por edifícios de apartamentos; esta tipologia de incorporação acabou sendo bem aceita pelos compradores, que prontamente negociaram as unidades disponíveis. Em 1950 já haviam sido construídos cinco edifícios, e mais 34 estavam sendo edificados, com um total de quase 2.000 unidades habitacionais rapidamente ocupadas⁴⁴. Todavia, as classes média e popular, que constituíam o alvo do mercado

⁴¹ WATANABE 1981, p. 9

⁴² Diário Oficial da União de 19/04/1951

⁴³ No Rio de Janeiro a verticalização no segmento residencial se verificava já a partir da década de 1910. Nos anos 1920 esta tendência se firmou e começaram a ser construídos edifícios de uso misto (SOMEKH 1994).

⁴⁴ Diário Oficial da União de 19/04/1951

imobiliário financiado pelo BHLB, continuavam ligadas à tradição de residência unifamiliar. Foi por isso que, onde as condições topográficas e geográficas o permitiam, o Banco implantava e financiava dezenas e dezenas de casas, destinadas às pequenas famílias. Em São Paulo, na Bahia, em Rio Grande do Sul e em Minas Gerais, onde ainda existia a possibilidade de um crescimento horizontal das cidades, o BHLB adquiriu grandes extensões de terrenos e as urbanizou, loteou e preencheu com casas e edifícios de gabarito baixo – no máximo três pavimentos – configurando “verdadeiras cidades confortáveis e aprazíveis”⁴⁵.

O sucesso das iniciativas impulsionadas pelo BHLB em relação à campanha social da casa própria foi conclamado. O ano 1950, coincidente com as comemorações de um quarto de século de operação, trouxe ao Banco um imenso volume de negócios e lucros: somente naquele ano foram assinados 772 contratos de vendas de imóveis em edifícios de apartamentos, foram consignados 957 créditos bancários perfazendo um total de Cr\$ 641.551.917,10⁴⁶. Os imóveis objetos dos contratos estipulados haviam sido avaliados por um valor de 2 bilhões e 250 milhões de cruzeiros.

“As transações feitas e as que estão em via de se realizarem demonstram a pujança do Banco, impulsionam as riquezas do País e proporcionam trabalho a numerosas indústrias ligadas ao ramo da construção”⁴⁷.

O BHLB costumava escolher criteriosamente os profissionais aos quais encomendava os projetos. Na maioria dos casos os projetos arquitetônicos, elaborados por arquitetos de renome, eram detalhados e padronizados por funcionários do próprio Banco, que dispunha de um Setor de Engenharia. A possibilidade de oferecer arquiteturas de autoria e de qualidade constituía mais um atrativo para o mercado imobiliário.

⁴⁵ *Ibid.*

⁴⁶ Referência: Cruzeiro adotado de 1942 a 1967

⁴⁷ Diário Oficial da União de 19/04/1951

BANCO HIPOTECÁRIO LAR BRASILEIRO, S. A.

**VENDA DE IMÓVEIS
DEPÓSITOS EM CONTAS CORRENTES**

**RUA ALVARES PENTEADO, 43
ENDERÊÇO TELEGRÁFICO: PENATES
TELEFONE 2-2833 — SÃO PAULO**

**Você não precisa
ser milionário...**

**para abrir uma conta
em nosso Banco...**

É só guardando e economizando que se chega a milionário. Com cem cruzeiros você pode começar a construir o seu futuro no

**BANCO HIPOTECÁRIO
LAR BRASILEIRO, S.A.**

Fundado pela Sul America
em 1925

JUROS DE 8,04% a.a. pagos
mensalmente. Debêntures do
Banco Hipotecário Lar Brasileiro.
Procure obter informações
sobre esta vantajosa aplicação
para suas economias.

Rua Vasconcelos Tavares, 33
Av. Marechal Deodoro, 18
Matriz: Rio de Janeiro

Agências:

São Paulo, Recife, Salvador,
Belo Horizonte, Niterói, Porto
Alegre, Curitiba, Goiânia,
Bauru, Campinas

HORÁRIO:

De 2as às 6as feiras: de 8:15
às 17:30 hs sem interrupção
Aos sábados: de 8:15 às 11 hs.

Faça do LAR BRASILEIRO
um prolongamento de seu lar!

**BANCO HIPOTECÁRIO
LAR BRASILEIRO S.A.**
Capital e reserva: Cr\$ 339.032.529,00

MATRIZ: Rio de Janeiro

AGÊNCIAS: São Paulo • Bahia • Santos • Niterói •
Belo Horizonte • Porto Alegre • Recife
• Bauru • Campinas • Curitiba • Goiânia

Fundado em 1925 por iniciativa de Diretores
da Sul América é hoje a mais importante organização,
em seu gênero, da América Latina.

Depósitos: Sem limite
Populares até Cr\$ 200.000,00
Prazo Fixo - 30 - 60 - 90 dias ou mais
Aviso Prévio
Obrigações Preferenciais
Juros de 8,04% A.A.

Ordens de pagamento • Cobranças • Operações
Imobiliárias

ABERTO DAS 8,15 HORAS ÀS 17,30
AOS SÁBADOS DAS 8,15 ÀS 11 HORAS

AGÊNCIA EM SANTOS: CENTRO: Rua Vasc. Tavares, 33 - Tel. 2-5458
PRAIA: Av. Marechal Deodoro, 18 - Tel. 4-2790

Quiloso de perseverança e determinação, Alberto
dos Santos Dumont, o genial brasileiro que
venceu o espaço, abriu uma nova era na História
da Humanidade, é um exemplo de quanto
pode a força da vontade puesta a serviço de um ideal.
Perseverança, determinação e força de vontade são
elementos de um gênio genial, capazes de criar
o que não existia e um futuro melhor. Faça da economia
mensal de uma conta corrente uma norma constante,
um hábito profícuo que lhe assegure um porvir
sem preocupações.

O Banco Hipotecário Lar Brasileiro oferece-lhe, nas
diferentes modalidades de depósitos e contas correntes,
aplicáveis vantagens. Procure conhecê-las.
Nossa rede de contas correntes terá o maior prazer
em prestar-lhe qualquer esclarecimento.

**Banco Hipotecário
Lar Brasileiro**
RUA ALVARES PENTEADO, 145 - SÃO PAULO
RIO DE JANEIRO - SANTOS - BAÍA

Para quem não quer
a manutenção dos lugares comuns...

INDAÍÁ
CONDOMÍNIO
AVENIDA VICENTE DE CARVALHO, 30-32 - SÃO JOSÉ

Extenso no bairro mais nobre da cidade, de um lado, a Jd. Maria,
de outro, a "Indaíá", de 34 m de frente por 110 m de fundo, 3.762 m de área
total é bem planejado. Extensão: 130 m x 110 m. O terreno é
um "lot" perfeito. Há um rio, um lago, um jardim, um bosque. É todo
atualmente pela legislação de "reserva" e "conservação".
Tudo a poucos metros da rede de metrô, as melhores escolas, as
melhores igrejas, as melhores lojas, tudo ao alcance da mão.
"Indaíá" possui um ar e um clima de vilagem, mas com a
"placidez" de um condomínio. Para todos, há a "Indaíá" perfeita.
"Indaíá", a verdadeira, é grande de áreas verdes, arborizadas em sua
totalidade e arborizadas. Tudo isso a um preço muito baixo.

O "Indaíá" está sempre pronto para ser o lar perfeito, independente
de quem seja o futuro proprietário e o conjunto de pagamento oferecido
ao se adquirir o lote de terreno do Banco Hipotecário Lar Brasileiro.

Recomendamos a todos a participação
BANCO HIPOTECÁRIO LAR BRASILEIRO, S.A.
Rua Vasconcelos Tavares, 33 - Tel. 2-5458 e 2-2905 - São Paulo
Rua Alvaro Penteado, 145 - Tel. 2-5458 - São Paulo

A TRIBUNA - Sábado, 25-12-1948 - Pag. 10

**Cr\$
1.000.000.000,00
de economias!**

Tradicionalmente conhecido pelo seu solidez,
pagando juros altamente vantajosos, e prestando, há
23 anos, serviços sempre eficientes, o Banco Hipotecário
Lar Brasileiro tem atualmente quase UM
BILHÃO DE CRUZEIROS confiados à sua guarda!
Nesse número verdadeiramente astronômico estão
incluídas desde as menores contas particulares até
os grandes depósitos de estabelecimentos comerciais
e industriais. Proprietário de grande e sólida economia
imobiliária, que constitui uma das suas garantias, o
Banco Hipotecário Lar Brasileiro oferece aos seus
melhores depositantes a maior segurança e pago
também juros bastante compensadores. Faça, portanto,
com que suas economias RENDAM MAIS,
abrindo sua Conta-Corrente no Banco Hipotecário
Lar Brasileiro. Taremos o maior prazer em receber
sua visita. Expediente ininterrupto, das 9,30 às
15,30 horas.

Banco Hipotecário Lar Brasileiro S/A
- RUA VASCONCELOS TAVARES N. 33 -
Telefones: 2-5458 e 2-2906 - SANTOS

EXCLUSIVAMENTE DE FRENTE PARA AVENIDA N. S. DE COPACABANA E RUA SÁ FERREIRA

— Confortáveis
— Acabamento de primeira qualidade
— Banheiros de mármore
— Elevadores Schindler
— Freguesia exclusivamente de metal

PREÇOS DE INCORPORAÇÃO

EDIFÍCIO SÃO PEDRO: 1.200.000,00
EDIFÍCIO SANTA LUÍZA: 1.200.000,00

Entrada à vista 10% - em 10 prestações mensais durante 10 anos - 10% de juros
Informações sem compromisso - na sede vende-se - 10% de juros

Banco Hipotecário Lar Brasileiro S.A.
RUA DO OUVIDOR N. 90
TELEFONE 2-5458 e 2-2905
www.bancompropaganda.com.br

**Banco Hipotecário
Lar Brasileiro S.A.**

FUNDADO EM 1925
CAPITAL E RESERVA: Cr\$ 233.929.926,50

Uma instituição bancária na qual mais de
130.000 depositantes possuem cêrca de
Cr\$ 2 bilhões e 500 milhões; garantidos
exclusivamente por imóveis que, avaliados
inicialmente em Cr\$ 4 bilhões, ultrapassam
hoje, a cifra de Cr\$ 11 bilhões.

MATRIZ:
RIO DE JANEIRO - RUA DO OUVIDOR, 90

RESERVE SEU ESCRITÓRIO no
melhor ponto
do centro da
cidade

**BANCO HIPOTECÁRIO
LAR BRASILEIRO S. A.**
Centro: Rua Vasconcelos Tavares, 33
Tels: 2-5458 e 2-2905
Horário ininterrupto: Diariamente das 8,15 às 17,30 hs.
Aos sábados: das 8,15 às 11 hs.

← **Nas páginas anteriores:**

Figura 01

Anúncio publicitário do Banco Hipotecário Lar Brasileiro publicado na revista *Acrópole*. Impressiona a disponibilidade financeira da instituição, que pôde locar uma página inteira da revista.

Figura 02

Miscelânea de folhetos propagandísticos dos empreendimentos lançados pelo Banco Hipotecário Lar Brasileiro, publicados por revistas e jornais como *Acrópole* e *Tribuna Santista*.

2. Algumas contribuições para a história da arquitetura paulista e brasileira do século XX.

Antes de analisar e assimilar as especificidades de cada caso de estudo, é oportuno elaborar uma reflexão acerca do papel que este conjunto de obras desempenhou no panorama da arquitetura brasileira do século XX. Dispondo desta base, será possível ter um entendimento mais profundo e uma apreciação mais completa de cada uma das obras, e poderá ser abordado, nas considerações finais deste trabalho, o tema da tutela e da conservação das mesmas.

Grande parte da produção do BHLB se enquadra, por suas características tanto funcionais, quanto dimensionais e compositivas, na categoria das chamadas “arquiteturas menores”. O interesse para estas obras, aparece de maneira incipiente na produção de John Ruskin, e o tema da salvaguarda, da valorização e do reconhecimento deste tipo de obras de arquitetura no campo do restauro foi abordado de maneira mais sistemática nos textos de Alois Riegl. Segundo Riegl, o conceito de “monumento” deveria ser expandido a uma “série de artefatos mais modestos, chamados de «arquiteturas menores» aos quais, através de investigações aptas para compreender a “dimensão patrimonial dos artefatos urbanos”, seriam atribuídos valores de artisticidade e de historicidade, “permitindo significativa expansão dos bens identificáveis como patrimônio”⁴⁸. Tais diretrizes,

⁴⁸ RUFINONI 2013, p.65-66

retomadas em seguida por outros autores, foram adotadas na redação da Carta de Veneza, que em seu Artigo 1º enuncia:

“A noção de monumento histórico compreende a criação arquitetônica isolada, bem como o sítio urbano ou rural que dá testemunho de uma civilização particular, de uma civilização significativa ou de um acontecimento histórico. Estende-se não só às grandes criações, mas também às obras modestas, que tenham adquirido, com o tempo, uma significação cultural”⁴⁹.

A atribuição desta *significação cultural* aos conjuntos BHLB envolve um olhar dúplice: identificar as instâncias testemunhais, ligadas à concepção das mesmas, e avaliar, ao mesmo tempo, as contribuições das obras no âmbito da história da arquitetura Nacional. No que diz respeito ao aspecto testemunhal, as realizações remetem, por um lado, à história do Banco Hipotecário Lar Brasileiro e, por outro, à atividade de figuras profissionais em destaque.

Elaborar a listagem e a análise dos conjuntos habitacionais selecionados representa uma boa oportunidade de reconstruir e fixar a trajetória e a identidade do Banco Hipotecário Lar Brasileiro; uma instituição atualmente extinta, mas que já deteve grande influencia no panorama da construção civil e do segmento imobiliário no Brasil.

Os conjuntos remetem também a atividades e trajetórias individuais. Como vimos⁵⁰, era praxe do Banco encarregar arquitetos de renome para a elaboração dos projetos arquitetônicos. Em numerosos casos se trata de profissionais cujas contribuições, teóricas e práticas, impulsionaram o debate e a definição de uma arquitetura brasileira de qualidade. A questão da autoria se configura, portanto, como um dos elementos passíveis de atribuição de valor e significância cultural aos casos estudados. Bonduki (2002) aponta:

“É preciso citar ainda, além da produção realizada pelos IAPs e outros órgãos governamentais, uma grande produção privada de habitação destinada predominantemente para a classe média, fortemente influenciada pelo movimento moderno. Projetados por arquitetos como Niemeyer, Abelardo de Souza, MM Roberto⁵¹ e outros, estes empreendimentos adotam os mesmos princípios modernos que orientam a produção social, como economia, racionalidade, valorização do espaço público, incorporação de equipamentos coletivos e standardização, gerando edifícios – verdadeiros *unités d’habitation*

⁴⁹ ICOMOS 1964

⁵⁰ Ver Capítulo 1 da presente dissertação.

⁵¹ Todos colaboradores, em tempos diversos, do BHLB.

– que pouco se diferenciam, como soluções arquitetônicas, dos projetos de habitação social⁵².

Por fim, estas obras oferecem preciosos indícios acerca das técnicas construtivas e dos materiais adotados na primeira metade do século XX e do *modus habitandi* da sociedade brasileira da época.

Em termos de *história da arquitetura brasileira*, distinguimos duas categorias: as obras ligadas à linguagem da arquitetura moderna e aquelas relacionadas à adoção de estilos de derivação variada.

2.1 Arquitetura moderna e verticalização.

A atividade do BHLB enquadra-se no extenso processo de construção de vivendas para a classe trabalhadora que incentivou a afirmação da arquitetura moderna no Brasil. Todavia, apesar de existir, no que diz respeito à linguagem da composição arquitetônica adotada, semelhanças entre as experiências brasileiras e europeias, foram observadas algumas importantes diferenças conceituais entre estas duas realidades⁵³.

Já nas primeiras décadas do século XX, na Europa, uma das principais temáticas de eventos como as exposições Weissenhofsiedlung (Stuttgart, 1927) e WUWA (Wroclaw, 1929), promovidas pelo Deutscher Werkbund, e do 2º e 3º CIAM (respectivamente em Frankfurt, 1929 e Bruxelas, 1930), havia sido a questão da produção maciça de moradias destinadas às camadas de renda mínima. As arquiteturas propostas deveriam apresentar um caráter utilitário, onde haveria plena correspondência entre forma, função e estrutura. Os conceitos de utilidade, durabilidade, economicidade e beleza (de matriz industrial) do objeto arquitetônico constituiriam, ao ver dos intelectuais do Deutscher Werkbund e dos arquitetos do Bauhaus, a base para a instituição de uma nova ordem social, e seriam propulsoras de uma progressiva sensibilização da coletividade em relação às questões do alojamento digno.

No Brasil da Era Vargas, não fazia parte dos objetivos do Governo incentivar quaisquer anseios de igualdade. O potencial da arquitetura como elemento de transformação da sociedade, todavia, foi prontamente e habilmente aproveitado. Se, por um lado, na concepção getulista a temática da moradia se ligava à questão da responsabilidade social, por outro lado a implementação da política da casa própria não se configurava como um instrumento para abrandar as disparidades da sociedade, mas como um meio para estabelecer uma ordem e manter o controle.

⁵² BONDUKI 2002, p. 143

⁵³ De acordo com a leitura proposta por SAMPAIO 2002 E SEGAWA 1999.

Esta leitura divergia radicalmente das argumentações dos intelectuais e arquitetos europeus, os quais atribuíam aos espaços do *existenzminimum*, ampliados e multiplicados pelos equipamentos coletivos nas escalas condominial e urbana, o poder de transformar profundamente a sociedade em sua estruturação.

Os paradigmas da industrialização, da racionalização e do barateamento foram aceitos e adotados no Brasil por suas evidentes vantagens do ponto de vista da economia do processo produtivo. Os empreendedores e incorporadores, com o objetivo de realizar obras econômicas geradoras de lucros, exploraram a oportunidade de investir em projetos que incorporavam os parâmetros habitacionais propostos pelo Movimento Moderno. A maioria dos arquitetos atuantes nos anos do Regime, por outro lado, não compartilhava com os intelectuais a preocupação de superar a vertente formal e estabelecer paralelos conceituais entre as suas obras e as experiências que estavam sendo realizadas pelas vanguardas europeias⁵⁴. O trabalho dos profissionais brasileiros enquadrava-se, *grosso modo*, no processo de construção do Homem Novo, para quem era prevista uma casa onde morar com sua família, não respondendo necessariamente às preocupações originadas pela questão da moradia digna. A adoção dos preceitos preconizados pelo Movimento Moderno no Brasil pode ser considerada, antes de tudo, um fenômeno intelectual, assumido pelos arquitetos, de acordo com Bruand e Segawa⁵⁵, só em um segundo tempo e somente após um longo debater.

A análise das obras selecionadas neste trabalho revela que a adoção em larga escala de uma linguagem arquitetônica moderna por parte do BHLB, em seus empreendimentos, vai se afirmando a partir dos anos 1940 e consolidando na década de 1950. Isto coincide com a progressiva aceitação da verticalização por parte da sociedade. Apesar de existirem casos de conjuntos de residências unifamiliares que apresentam elementos de composição próprios do movimento moderno⁵⁶, tais elementos se observam principalmente nos edifícios de maior porte. De fato, até a década de 1940, no Brasil, a verticalização, associada à ideia de habitação coletiva, encontrou resistência. Diferentemente do que aconteceu na Europa⁵⁷, os apartamentos foram inicialmente adotados pela classe média, estenderam-se para a classe alta e só depois se difundiram entre as famílias de

⁵⁴ Contudo, parece pertinente lembrar as contribuições de arquitetos como Rino Levi e de Gregori Warchawchik, os quais alimentaram o debate que levou à introdução e progressiva aceitação da arquitetura moderna no Brasil.

⁵⁵ SEGAWA 1999 e BRUAND 1981. Segundo BRUAND 1981, a assimilação dos conceitos do Movimento Moderno pelos arquitetos brasileiros só se verificou depois da experiência do MESP, concluída em 1943.

⁵⁶ Ver Pompéia 2 (Ficha 1.07), Jardim Ana Rosa (Ficha 1.09), Vila Elvira 1 e 2 (Fichas 1.10 e 1.11) e Jardim Estoril (Ficha 1,12).

⁵⁷ Inicialmente, na Europa, as habitações coletivas foram destinadas para as camadas de baixa renda.

baixa renda, que continuavam preferindo as casas unifamiliares. Esta resistência se deve a fatores diversos, de ordem econômica e cultural.

Como vimos no Capítulo 1, devido à escassez de terrenos extensos onde construir residências unifamiliares, no Rio de Janeiro os edifícios de apartamentos começaram a ser erigidos já a partir da década de 1910. Em decorrência da crise habitacional no Rio de Janeiro, no final da década de 1920 tornou-se necessário emanar um Decreto⁵⁸ para regulamentação do condomínio, entendido como “figura jurídica da parcela ideal do terreno, permitindo a existência de diversos proprietários independentes em um só imóvel”⁵⁹. Em São Paulo, cidade caracterizada por uma menor densidade, a tipologia vertical foi introduzida primeiramente para atender o setor terciário⁶⁰ e somente em um segundo tempo foi aceita como solução para o segmento residencial.

Avanços técnicos, como a utilização maciça dos elevadores nos anos 1940, também contribuíram no processo de verticalização da cidade. Somekh (1994) observa que a verticalização “é entendida como o resultado da multiplicação do solo urbano possibilitada pelo elevador”⁶¹, mas que até meados dos anos 30, em São Paulo, cerca de 65% dos prédios verticalizados providos de elevadores eram ocupados por comércios e serviços.

Já nas primeiras décadas do século XX, os engenheiros Antônio de Souza Barros Filho e Heribaldo Siciliano preconizavam a adoção da modalidade condomínio, que segundo eles evitava que as habitações econômicas se afastassem do centro, oferecendo todas as vantagens de uma habitação bem localizada. A redução do tempo de deslocamento entre casa e trabalho resultaria em uma maior eficiência produtiva, que, aliada à racionalização em fase construtiva, proporcionaria uma economia geral: “máximo aproveitamento dos espaços úteis, aproveitamento do terreno, redução da área útil da habitação, redução de gastos de infraestrutura”⁶². A aceitação da verticalização tornar-se-ia um meio para evitar o crescimento descontrolado da cidade difusa e de baixa densidade, que gravava os serviços públicos e os transportes. Todavia, como observa Inoue (2010), precisava vencer a resistência da sociedade:

⁵⁸ Decreto 5.481 de 25/06/1928

⁵⁹ SAMPAIO 2002, p. 26

⁶⁰ De acordo com SOMEKH 1994, p. 23

⁶¹ *Ibid.* 1994, p. 136

⁶² SAMPAIO 2002, p. 16

“...era necessário criar uma mercadoria diferente da que existia, mesmo porque no início da produção de apartamentos havia preconceito de que fossem confundidos com habitações coletivas, cortiços ou vilas operárias”⁶³.

Supõe-se que a exigência de oferecer um produto diferenciado para a classe de renda médio - alta fez com que a iniciativa privada, uma vez que havia se afirmado a prática da construção de imóveis para venda⁶⁴, em vez de focar em um padrão baixo para garantir o lucro, tenha investido em edificação de boa qualidade. Os apartamentos apresentavam dimensões confortáveis, soluções arquitetônicas rebuscadas e outros requintes: “separação das circulações, entre social e serviços, maior distância entre a área social e a dos empregados e uso de materiais nobres nas áreas comuns”⁶⁵.

Por outro lado, para quem dispunha de meios econômicos limitados existiam três opções. A primeira era a locação de imóveis, com suas desvantagens. A segunda previa a aquisição de lotes em assentamentos periféricos, muitas vezes clandestinos, afastados do centro e desprovidos de serviços. A terceira era a aceitação de apartamentos mínimos, mas bem localizados. Aos compradores de renda baixa e médio – baixa que pretendiam se manter próximos ao centro, o mercado oferecia a tipologia das kitchenettes, que Somekh (1994) coliga a um padrão de construção norte – americano e que em São Paulo foi extremamente difusa entre 1940 e 1956. Esta tipologia inovadora, compacta, econômica, que limitava ao essencial todas as necessidades de moradia, alcançava a classe média, mas “apresentava as limitações típicas das piores habitações proletárias, onde se verificava a sobreposição de funções no mesmo espaço”⁶⁶. Era destinada a solteiros ou casais recém formados, possivelmente empregados no centro da cidade, e era vista como uma forma de moradia temporária ou, em alguns casos, usada apenas durante os dias úteis da semana. Para superar o preconceito corrente, que tachava as kitchenettes de promiscuidade e imoralidade, foram adotadas soluções que previam a implantação de edifícios multifuncionais, caracterizados por tipologias habitacionais diferentes, onde no mesmo programa coexistiam kitchenettes e unidades de um, dois, até três dormitórios. Não faltavam, contudo, edifícios constituídos integralmente por kitchenettes. Tendo áreas úteis inferiores a quanto previsto pela legislação, eram apresentados aos órgãos de aprovação como edifícios comerciais ou hotéis, que ademais traziam vantagens econômicas:

“Segundo o Decreto Lei 6.761, publicado no D. O. de 2/8/1944, aos hotéis que se construírem no prazo de cinco anos, em todo território nacional, será concedida

⁶³ INOUE 2010, p. 161.

⁶⁴ Em detrimento da produção de imóveis para locação, parcialmente inibida pela Lei do Inquilinato de 1942 (ver Capítulo 1).

⁶⁵ LEMOS 1979 apud ROSSETTO 2002, p. 106

⁶⁶ ROSSETTO 2002, p. 42

a isenção de impostos federais, estaduais e municipais, que «gravarem as respectivas construções e – durante dez anos – a das que incidirem sobre este ramo de negócios»⁶⁷.

No âmbito da nossa pesquisa, um exemplo desta situação é o Edifício Mara (Ficha 3.03) de 1942, cujas instalações sanitárias eram ventiladas através de poços: situação, esta, que o Código de Obras vigente aprovava somente nos hotéis. Até mesmo na publicação⁶⁸ da revista *Acrópole* o Edifício Mara foi apresentado como estrutura hoteleira.

A tipologia dos apartamentos duplex, já adotada nas experiências europeias, também foi retomada pelos arquitetos brasileiros e adotada em numerosos conjuntos habitacionais promovidos tanto pela iniciativa pública quanto pela privada. No âmbito deste trabalho, os Edifícios Guapira e Hicatú (Ficha 2.06), o projeto do Edifício Presidente Roosevelt (Ficha 4.04) e o Edifício Guarabira (ver Anexo) apresentam plantas com configuração duplex. Porto (1938) atribuía à tipologia duplex uma economia de 15% de espaço e 20% de despesas com a circulação horizontal e a iluminação, além de garantir uma mais eficiente separação entre as funções diurnas e noturnas⁶⁹.

A adoção difusa dos pilotis no pavimento térreo, outro elemento próprio da linguagem arquitetônica moderna que pode ser observado em numerosas obras analisadas neste trabalho, também apresentava vantagens em termos de espaço e de qualidade de vida:

“...o mesmo [piloti] recupera 95% da área construída. Seu emprego assegura a todos os apartamentos visibilidade para o horizonte e contato com a natureza, evitando que os apartamentos situados no térreo sejam constantemente devassados e, portanto, desvalorizados. [...] Usar o espaço ganho para «recreio das crianças» é muito importante”⁷⁰.

É relevante observar como o BHLB tenha realizado exemplares representativos de todas as tendências experimentadas no período (apartamentos para a classe médio – alta, kitchenettes, unidades duplex, edifícios multifuncionais), e como estes exemplares apresentem elementos consolidados da linguagem arquitetônica moderna: os pilotis, as plantas e fachadas livres, as coberturas planas. Abelardo de Souza (1978) resumia assim as possibilidades proporcionadas pela *nova* arquitetura:

⁶⁷ Observador Econômico 1944, p. 14, *apud* INOUE 2010.

⁶⁸ *Acrópole* n° 81-82, 1945, p. 282-283

⁶⁹ PORTO 1938, p. 43, *apud* BONDUKI 2002.

⁷⁰ *Ibid.* p. 45

“Era a função de cada cômodo, era a utilidade de uma cozinha, era a interligação destes cômodos e mais quartos e salas que davam a funcionalidade da planta. Tínhamos uma planta livre sem os cânones e a simetria até então obrigatórios”⁷¹.

2.2 Arquiteturas menores e emprego de estilos.

O modelo da casa unifamiliar, isolada, tão entrelaçada com a ideia do núcleo familiar brasileiro, nunca deixou de ser produzido. Já observamos que alguns conjuntos de residências unifamiliares, analisados neste trabalho, apresentam elementos típicos da arquitetura moderna. Na maioria dos casos de conjuntos habitacionais “horizontais”, contudo, constata-se que os imóveis se caracterizam pela adoção de *estilos* variados. A análise dos casos de estudo vai mostrar o quanto este padrão era difuso e o quanto estes exemplares, em termos de preservação, correm riscos de desaparecer, tendo sofrido ao longo das décadas todo sorte de descaracterizações e até demolições em massa.

A fragilidade destes conjuntos, constituídos por residências de pequenas dimensões, deve-se a fatores variados. Em primeiro lugar, à questão da propriedade privada e à ausência de leis de condomínio que regulem as ações dos proprietários: apesar de ter surgido como conjuntos, cada habitação funciona de maneira independente. Por isso, em ausência de regulamentações específicas emanadas pelos órgãos de preservação e pelos órgãos da Prefeitura que regem as transformações urbanas e arquitetônicas direcionadas aos bens não tombados, cada família pode executar sobre seu imóvel quaisquer alterações que sejam desejadas, sem que haja algum tipo de penalização ou sanção em decorrência disso. Analogamente, o direito de propriedade permite que os imóveis sejam vendidos. A especulação imobiliária torna-se o primeiro fator de desaparecimento dos conjuntos das residências unifamiliares, tão comuns em São Paulo já a partir das primeiras décadas do século XX. Observamos, com uma frequência a cada dia maior e mais preocupante, inteiros trechos de cidade sendo adquiridos por grandes incorporadoras, cujo interesse reside apenas na posse dos terrenos: após a demolição de tudo que lá existe, procede-se à edificação de condomínios fechados ocupados por imensas torres de apartamentos.

No fundo, todas as questões acenadas acima derivam da dificuldade de atribuir e reconhecer o valor destas obras; uma dificuldade que permeia tanto a sociedade quanto os próprios profissionais da arquitetura os quais, também devido à sua formação, detêm sua parcela de responsabilidade. Uma olhada superficial destas obras poderia, de fato, rotulá-las como desinteressantes. Do ponto de vista da

⁷¹ SOUZA 1978, p. 27

sociedade, porque se trata de imóveis maioria das vezes humildes, caracterizados por dimensões modestas e densamente agrupados. Do ponto de vista das últimas gerações de arquitetos, porque a formação recebida, tendencialmente, favorece a valorização dos êxitos da linguagem arquitetônica moderna⁷², em detrimento dos exemplares caracterizados pelo emprego de estilos, ainda observados com desconfiança e rotulados como *historicistas*, e sem relação com o tempo em que as obras foram feitas. Contudo, e não é de hoje⁷³, assiste-se à uma progressiva tomada de consciência que está aos pouco fundamentando o reconhecimento de valor destas obras.

Em âmbito acadêmico, estão sendo desenvolvidas pesquisas voltadas à valorização e à salvaguarda destes valiosos exemplos de arquiteturas menores. Trata-se de pesquisas que, reconstruindo as origens e as trajetórias dos elementos compositivos e formais próprios destas arquiteturas, visam um entendimento mais profundo das obras e constroem os argumentos que fundamentarão sua defesa. Parte-se do pressuposto que todos os elementos adotados em tão larga escala nas arquiteturas residenciais unifamiliares do período têm uma origem, e que esta origem pode ser investigada. Em suas teses de doutoramento, D'Alambert (2003) seleciona e descreve os traços característicos das arquiteturas que inspiraram a afirmação dos estilos na produção de arquiteturas residenciais populares, enquanto Atique (2007) expõe as fases que levaram à afirmação e ao enraizamento do Mission Style (ou Estilo Missões) e do Neocolonial no Brasil.

Historiador da arte e diretor da Escola Nacional de Belas Artes, ativo a partir das primeiras décadas do século XX, José Marianno Filho tinha aversão pela nomenclatura “estilo neocolonial”, pois por um lado desaprovava o uso do termo “estilo”, e por outro queria desligar este movimento das experiências estilísticas do ecletismo, que julgava esgotadas. Reputava que a locução “arquitetura tradicional brasileira” fosse mais adequada. Naquele período, na maioria dos países americanos buscava-se a definição de um estilo nacional, voltado aos respectivos passados coloniais caracterizados pelo resgate de “imagens e proporções arquitetônicas verificadas na época colonial”⁷⁴, atualizando-as de acordo com os novos modos de vida, os avanços tecnológicos e as novas técnicas construtivas. José Marianno Filho e Ricardo Severo eram contrários ao “escambo de formas”⁷⁵ entre o Brasil, ligado à tradição portuguesa, e os países de ascendência hispânica, cujos elementos artísticos e arquitetônicos, segundo eles, não deveriam ser

⁷² Principalmente, neste âmbito, no que concerne a crítica à ornamentação e à aplicação, em fase de projeto, do conceito do *form follows function*.

⁷³ Há décadas, acadêmicos como Carlos Lemos vêm catalogando e estudando este tipo de imóveis: ver, por exemplo, o ensaio *Alvenaria Burguesa* (LEMOS 1985).

⁷⁴ ATIQUE 2007, p. 274. Para este tema ver também PINHEIRO 2011.

⁷⁵ *Ibid.*, p. 278

adotados como modelos e utilizados indiscriminadamente, como formas copiadas de catálogos. Contudo, de acordo com a teorização de D'Alembert (2003), dentro do panorama da arquitetura residencial paulistana das décadas de 1920 e 1930, observa-se que não apenas o Neocolonial de matriz luso-brasileira, mas também aquele de derivação hispano-americana, e o *Art Déco* "...representavam as linguagens estilísticas mais copiadas, recriadas e difundidas, e as que melhor se adaptaram às conveniências e aos anseios de afirmação social e de modernidade da classe média local"⁷⁶. Sempre segundo D'Alembert, esta correspondência entre a vertente ideológica e a vertente formal, resultada em uma adoção em larga escala destas três linguagens arquitetônicas, não pôde que estimular uma "reflexão acerca do comprometimento formal e das influências estilísticas destes edifícios na formulação de uma linguagem arquitetônica popular resultante de recriações, amplamente disseminada na cidade de São Paulo"⁷⁷. Pode ser útil retomar a descrição dos partidos arquitetônicos e estilemas mais frequentes, aplicados inicialmente em obras de arquitetura de alto padrão e em seguida simplificados e adotados em larga escala nas edificações de porte menor, destinadas às classes de renda média e médio-baixa.

2.2.1 Neocolonial luso-brasileiro

D'Alembert (2003) atribui a definição progressiva da linguagem arquitetônica Neocolonial luso-brasileira a três expoentes distintos e sequenciais: Ricardo Severo, Victor Dubugras e os arquitetos eruditos ativos a partir dos anos 1920. A autora observa que a tradição luso-brasileira adotada por Ricardo Severo em seus projetos de residências se baseava em um "repertório estilístico inédito, que certamente serviu de inspiração direta para a composição das fachadas de muitas casas populares"⁷⁸. Também os estilemas trazidos e reproduzidos por Victor Dubugras, continua D'Alembert, "foram amplamente incorporados, copiados e recriados na arquitetura popular paulista", de acordo com quanto já havia afirmado Carlos Lemos nos anos 80, em *Alvenaria Burguesa*⁷⁹. Os projetos dos arquitetos eruditos, finalmente, eram influenciados pelo repertório hispano-americano, que vinha se somar à tradição lusa. Graças à atividade destes profissionais, "o gosto pelos elementos formais e estilísticos oriundos da arquitetura das missões espanholas do México e da Califórnia foi popularizado nas casas paulistanas"⁸⁰ na década de 30 e nos anos sucessivos.

⁷⁶ D'ALEMBERT 2003, p. 112

⁷⁷ *Ibid.*, p. 113

⁷⁸ *Ibid.*, p. 114

⁷⁹ LEMOS 1985, p. 166

⁸⁰ D'ALEMBERT 2003, p. 118

Ricardo Severo, escreve D'Alembert⁸¹, projetava casas térreas e sobrados, dotados de fachadas compostas por volumes térreos ou assobradados e telhados de aparência recortada. Suas realizações, de acordo com a análise da autora, caracterizam-se pela recorrência de estilemas quais: beiral de beira-seveira; “cachorros” de madeira; mansardas de inspiração pombalina; emprego de telhas do tipo capa-e-canal (ditas “paulistinhas”) com acabamento arrebitado nos ângulos em forma de lança ou de pomba; uso de telhas de faiança pintadas em azul e branco e pinhais de louça; chaminés do Algarve; alpendres guarnecendo as portas de entrada com colunas de seção circular; cunhais em relevo, pintados com tons diferentes daqueles usados nas paredes, às vezes, imitando pedras aparelhadas ou irregulares; envasaduras com vergas recurvadas e discreta decoração barroquizante; janelas e balcões treliçados; painéis de azulejos decorados situados sobre ou sob as janelas e em paredes internas.

D'Alambert (2003), observa que a contribuição de Victor Dubugras tem como êxito a configuração de um partido arquitetônico definido por⁸²: arcabouço prismático ou cúbico, sempre assobradado, terraços descobertos sobre as varandas térreas laterais; volumes em balanço configurando “bow-windows”, patamares de escadas, janelas suspensas; coberturas em quatro águas de telhas tipo capa-e-canal (ditas “paulistinhas”). Os estilemas mais frequentes são: telhados com beirais sem revestimento e “cachorros” de madeira aparente; fachadas com panos de tijolos à vista com embasamentos de pedras irregulares; pedras soltas aleatoriamente nas fachadas de alvenaria; fachadas revestidas com pedras irregulares miúdas (ditas “canjiquinhas”), às vezes entremeadas de pedras maiores; janelas com venezianas de madeira nos dormitórios; envasaduras com vergas de pedra aparente; faixa horizontal decorativa logo abaixo do pequeno beiral do telhado circundando todas às fachadas, às vezes interrompidas pelas janelas; janelas sequenciais de altura variável marcando as caixas de escada; jardineiras junto às janelas no pavimento superior; peitoris dos terraços e muros de divisa marcados por elementos vazados em forma de meias luas, escamas de peixe e motivos triangulares.

Por fim, D'Alembert esmiúça a contribuição dos arquitetos eruditos a partir de 1920, que projetavam casas térreas ou sobrados⁸³, com alpendres marcados por fileiras de arcos plenos apoiados em colunas toscanas, telhados recortados quase sempre dotados de beirais e “cachorros”. Observam-se estilemas recorrentes, de inspiração hispano-americana, quais: frontões barrocos curvilíneos com volutas e controvolutas inspiradas nas arquiteturas religiosas, janelas com arcos lavrados, óculos ou painéis

⁸¹ *Ibid.*, p. 189

⁸² *Ibid.*, p. 190

⁸³ *Ibid.*, p. 192

quadrilobados vazados ou azulejados, vidraças quadriculadas ou losangulares, portadas barrocas de pedra ou madeira marcando a entrada principal, vitrais e painéis com motivos florais ou evocativas das explorações náuticas portuguesas (tema das caravelas).

2.2.2 Neocolonial hispano-americano

As experiências análogas que estavam amadurecendo nos Estados Unidos incorporavam sem receios as referências de matriz hispânica. Dentro do repertório desenvolvido naqueles anos no México, era experimentada toda uma variedade de formas, até barrocas⁸⁴, na tentativa de reevocar a arquitetura tradicional colonial mexicana⁸⁵. O Mission Style tem sua origem em território estadunidense, em meados do século XIX, após as sucessivas expansões territoriais que levaram à necessidade de incorporar e atenuar os resquícios da dominação mexicana. Em termos arquitetônicos, esta assimilação gerou resultados caracterizados por traços da cultura espanhola dentro de um mosaico de diferenças raciais e tradições religiosas e históricas. Complexos nascidos como missões franciscanas foram inseridos progressivamente em circuitos turísticos de inspiração romântica, ambientados em paisagens que foram se configurando como evocativas do estereótipo californiano. Neste fervor comercial, os motivos hispânicos começaram a ser reproduzidos maciçamente pelos arquitetos norte americanos a partir da década de 1900. Graças a obras como as de Rexford Newcomb, que analisava minuciosamente, em todos os detalhes, o *corpus* das antigas missões franciscanas, os estilemas adotados começaram a circular. No Mission Style se mesclavam referências hispano-americanas com “elementos espaciais e ornamentais provenientes das arquiteturas florentina e mediterrâneas [...], sobretudo no período em que [a mediterrânea] foi produzida sob dominação árabe”⁸⁶. Apesar de ter sido desenvolvido em várias regiões, o Estilo Missões considerado mais bem acabado foi aquele produzido na Califórnia meridional.

No que diz respeito às técnicas construtivas e aos materiais, não havia emprego de adobe, o material utilizado originariamente, mas de alvenarias de pedras e, principalmente, de tijolos. Por isso e por outras razões, em especial pelo fato de se configurar como êxito de uma miscelânea de tradições, o Mission Style era considerado por alguns como uma linguagem arquitetônica que já nascera *fake*⁸⁷.

⁸⁴ Nas reelaborações paulistas se observam com frequência, por exemplo, as janelas emolduradas por formas barroquizantes que evocam panos drapejados ou motivos de conchas.

⁸⁵ ATIQUE 2007, p. 280. Atique se refere a esta corrente como *Spanish Colonial Style*.

⁸⁶ *Ibid.*, p.298

⁸⁷ *Ibid.* p. 301

Apesar desta fama e das restrições de José Marianno Filho, que via sua proposta nacionalista sendo desnaturada, em eventos internacionais organizados na década de 1920 - como a Feira de Filadélfia de 1925 – não era incomum que os arquitetos brasileiros, sujeitos às influências norte-americanas proporcionadas pelos cinema e pela circulação de revistas, apresentassem pavilhões caracterizados pela fusão de elementos de origem luso-brasileira com referências extraídas do repertório hispano-americano. Deve-se à experiência do Mission Style, verdadeiro fenômeno pan-americano, uma série de contribuições no âmbito da prática arquitetônica brasileira e, no específico da presente pesquisa, paulista. Contribuições que também aparecem, com frequência, nas realizações do Banco Hipotecário Lar Brasileiro, que durante sua atividade sempre acompanhara as tendências edilícias mais em auge. Em sua tese de doutoramento, Atique (2007) resume as características formais do Mission Style, anteriormente pesquisadas e enunciadas por D’Alambert (2003).

“Como partido arquitetônico, a autora apontou a presença de um torreão circular, coberto por telhado cônico, marcando a caixa de escada no flanco do arcabouço. Acrescentou, ainda, como características, a presença de telhado movimentado de telhas capa-e-canal, fachada principal arrematada, total ou parcialmente, por telhado de duas águas com oitão coberto por telhas *paulistinhas* transversalmente dispostas e telhados secundários interceptando segmentos de fachadas. Como estilemas frequentes apontou, também, a presença de pequenos corpos em balanço, nos andares superiores; chaminés de lareiras; elementos decorativos lembrando extremidades de dormentes⁸⁸, arrematando corpos salientes e janelas e balcões; balcões alpendrados no pavimento superior, guarnecidos por colunas salomônicas ou torneadas; alpendres com arcos plenos, abatidos ou goticizantes – que procuravam remeter aos elaborados elementos de origem árabe -, às vezes, emoldurados por tijolos ou pedras dispostos aleatoriamente, imitando aduelas; janelas com venezianas; mísulas de ferro e de madeira sustentando balcões; gradis de ferro trabalhados em portas e janelas e nos guarda-corpos dos balcões; revestimento rústico de fachada com reboco grosso em relevo, geralmente, na cor branca – para evocação dos resíduos deixados pelas brochas das constantes caiações nos prédios originais - ; painéis de azulejos quadrilobados, dentre alguns outros”⁸⁹

3.2.3 Outros estilos

Em sua tese, D’Alambert elabora também uma descrição de outros estilos (ou “correntes estilísticas”) recorrentes na arquitetura residencial de São Paulo das

⁸⁸ As tradicionais *abobadillas*, típicas da tradição construtiva hispânica.

⁸⁹ ATIQUE 2007, p. 301, retomando a tese de D’ALEMBERT 2003, p. 196

décadas de 1920, 1930 e 1940 junto ao Neocolonial (luso-brasileiro e hispano-americano), ao *Art Déco* e à arquitetura moderna.

O estilo normando foi introduzido em São Paulo na década de 20 e recorre com frequência nas realizações do Banco Hipotecário Lar Brasileiro. É caracterizado por “elementos de ornamentação retirados do vocabulário estilístico da arquitetura vernácula medieval dos países do Norte da Europa”⁹⁰.

O partido arquitetônico⁹¹ apresenta coberturas com caimento acentuado. Entre os estilemas mais frequentes, se observam as decorações em massa imitando tábuas de madeira (“enxaimel”) nos oitões frontais ou marcando os panos das fachadas e os arcos em ogiva gótica abatida, de pequena altura (ditos “Tudor”).

O maneirismo paulistano, em auge a partir dos anos 20, se caracterizava pela releitura dos elementos do Neocolonial luso-brasileiro, filtrados pela contribuição, vulgarizada, de Victor Dubugras, com adição de outros estilemas de derivação popular. Numerosos traços desta corrente estilística, resumidos por D’Alembert, se observam nas remanescentes realizações do Banco Hipotecário Lar Brasileiro, conforme veremos mais adiante, nas fichas de análise dos conjuntos estudados.

O partido arquitetônico⁹² apresenta, geralmente, arcabouço prismático ou cúbico de tijolos a vista; coberturas de três ou quatro águas revestidas com telhas francesas tipo *Marselha*; alpendres em arco único, às vezes sustentados por colunas toscanas; pórticos com colunas sustentando balcões; presença eventual de corpos salientes arredondados. Entre os estilemas mais frequentes, se registra a ocorrência de: pequenos beirais revestidos em massa, com ou sem “cachorros” decorativos; panos de tijolos à vista ou paredes revestidas, total ou parcialmente; presença eventual de pedras soltas na fachada; cunhais e sobrevergas de pedra acompanhando as alvenarias de tijolos aparentes; faixas horizontais contínuas com relevos decorativos de massa de cimento e areia de gesso (dita “grega”) junto aos beirais ou emoldurando janelas; janelas dos pavimentos superiores com desenho quadriculado, venezianas de madeira (exclusivas dos dormitórios, mas usadas em alguns casos nas salas de estar) e jardineiras em balanço abaixo dos peitoris; aberturas requadradas com massa branca; janelas geminadas entremeadas por pequenas colunas torsas; guarda-corpos e balcões constituídos por elementos vazados em forma de “escama de peixe” ou meias luas sobrepostas; ornamentos figurativos de cimento pré-moldado inseridos em pontos estratégicos da fachada.

⁹⁰ D’ALEMBERT 2003, p. 186

⁹¹ *Ibid.*, p. 186

⁹² *Ibid.*, p. 194

No ensaio *Alvenaria Burguesa*, Carlos Lemos (1985) refere-se a esta corrente com o termo *Neocolonial Simplificado*. Segundo o autor, a reprodução em larga escala de seus elementos constitutivos a identifica como representação do gosto comum, uma “recriação arquitetônica coletiva, geradora da expressão própria de uma camada social num determinado momento histórico”⁹³. A reprodução destes estilemas, frequentemente mesclados com as referências introduzidas pelo Mission Style, foi adotada em massa pelos escritórios técnicos ativos naqueles anos na produção de bairros de edificações humildes, e raramente se ligam a algum profissional de renome. Todavia, conforme defende Carlos Lemos (1985), é possível enxergar nelas dignidade e qualidade:

“...uma criação popular autóctone [...] porque simplesmente nasceram sem autoria definida – nunca foram obras de autor e, realmente, nada de especial nelas nos chama a atenção [...] No entanto, neles sempre houve uma intenção plástica, e sua produção estaria, com toda a justiça, inserida dentro daquilo que chamamos de arquitetura [...] Tais exemplares são fundamentalmente documentos representativos de esforços populares tendentes a aliviar dificuldades materiais e uma certa dignidade de compostura muito ciente da imprescindibilidade da intenção artística”⁹⁴

⁹³ *Ibid.*, p. 155

⁹⁴ LEMOS 1985 p. 169 e 180 *apud* D’ALAMBERT 2003

3.

O Banco Hipotecário Lar Brasileiro no Estado de São Paulo (1941-65)

3.1 Seleção dos casos de estudo

O terceiro capítulo deste trabalho se foca na análise das realizações do Banco Hipotecário Lar Brasileiro no Estado de São Paulo. Optou-se por limitar o recorte espacial ao território paulista devido ao enorme volume de material levantado e referido somente ao que foi produzido neste Estado. No que diz respeito ao recorte temporal, adotou-se o período que vai de 1941 ao 1965: respectivamente, o ano de construção do primeiro conjunto habitacional analisado e o ano de encerramento das atividades imobiliárias do Banco. A seleção dos casos apresentados é decorrente de um levantamento feito a partir de bibliográficas, principalmente artigos publicados em revistas da época. Em seguida, o material recolhido foi complementado consultando revistas de edição mais recente, além de produções acadêmicas e ensaios. Em dois casos⁹⁵ tornou-se necessário consultar, prévio pedido de desarquivamento, processos conservados no Arquivo Geral da Prefeitura Municipal de São Paulo. Outro caso⁹⁶ foi incluído na pesquisa após a descoberta fortuita das pranchas de aprovação originais.

⁹⁵ Edifícios Trianon, Ficha 2.01 e Edifício Aruan, Ficha 3.09. No caso do Ed. Trianon, foi feito pedido de desarquivamento para complementar, através de desenhos técnicos, o material divulgado em Acrópole, limitado à publicação de fotografias e, portanto, insuficiente para a plena compreensão do edifício. Igualmente, apesar de sua ausência nas publicações, julgou-se necessário incluir o Ed. Aruan nos casos analisados para encerrar com completude o discurso sobre o complexo do Jardim Ana Rosa.

⁹⁶ Residências unifamiliares à Rua Cônego Eugenio Leite, Ficha 1.01

Numerosas foram as matérias, dedicadas aos conjuntos habitacionais financiados pelo BHLB, nas revistas especializadas dos anos 1940, 1950 e 1960. A revista Acrópole, todavia, se destaca pelo volume consistente de publicações ligadas às realizações do Banco. Por um lado, a qualidade arquitetônica característica da maioria dos casos selecionados justificaria, por si só, a inserção dos mesmos nos artigos publicados. Por outro lado, cabe lembrar que o arquiteto Eduardo Kneese de Mello e o arquiteto-engenheiro Walter Saraiva Kneese, projetistas de algumas das obras apresentadas neste trabalho, faziam parte do Conselho Técnico de Acrópole⁹⁷, o que poderia explicar a contemplação destes imóveis nas escolhas editoriais da revista.

Revistas consultadas	Publicações ⁹⁸	Nº aproveitados
• Acrópole	36	23
• A. D.	04	02
• Arquitetura e Engenharia	02	01
• Habitat	02	02
• Arquitextos ⁹⁹	02	02
• Projeto (conferir)	01	01

Informações complementares foram obtidas consultando os Diários Oficiais da União publicados nas décadas investigadas. A primeira das duas tabelas colocadas a seguir apresenta uma listagem dos imóveis construídos pelo BHLB até 1950 no Estado de São Paulo. A segunda tabela relata um elenco de obras ainda em fase de construção, sempre no Estado de São Paulo no ano de 1950. Mesmo citando alguns casos que não foram selecionadas para a fase analítica deste trabalho de pesquisa, estes inventários fornecem uma ideia eloquente acerca do porte e da abrangência das atividades construtivas do BHLB em São Paulo Capital e no litoral santista.

Tabela 01. Imóveis de propriedade do BHLB realizados até 1950 ¹⁰⁰	
	Nº Unidades
São Paulo Capital	
- Edifício à Rua Bela Cintra nº 287, Consolação	6 apartamentos
- Casas de tipologias variadas nos Bairros:	
Lapa: Ruas Amélia e Rua Heloísa	
Vila Clementina: Rua Prof. Frontal Guimarães, Rua Rio Grande, Rua do Tanque	
Vila Mariana: Travessa Jorge Tibiriça	
Penha: Rua Antonio Macedo e Rua Jorge Ferreira	
Campo Belo: Rua Benjamim Constant e Rua Vieira de Moraes	
Jardim Europa: Rua Polaina e Rua Groenlândia	
São Vicente	
Casas de tipologias variadas: Praça Coronel Lopes, Rua João Ramalho, Rua Padre Anchieta	
Santos	
Casas de tipologias variadas à Rua Luis de Faria	

⁹⁷ De acordo com SGUIZZARDI 2009, Nota 9

⁹⁸ Alguns conjuntos habitacionais foram publicados mais de uma vez pela mesma revista; outros casos foram apresentados em mais de uma revista.

⁹⁹ Revista eletrônica do Portal Vitruvius

¹⁰⁰ Diário Oficial da União de 19/04/1951

Tabela 02. Imóveis de propriedade do BHLB em construção no ano 1950¹⁰¹	
	Nº Unidades
São Paulo Capital	
- Ed. Vitória Régia, Rua João Monteiro nº 70, Santa Cecília	25 apartamentos
- Ed. Itamarati, Av. Higienópolis esq. Rua Sabará, Higienópolis	66 apartamentos
- Ed. Sucupira, Rua Cap. Mor. Jerônimo Leitão nº 110, República	77 apartamentos
- Ed. ao Largo do Arouche nº 111, República	22 apartamentos
- Casas de tipologias variadas nos Bairros:	
Jardim Europa: Rua Tucuman, Rua Light and Power, Rua Dr. Miguel Kruie	
Jardim Paulistano: Av. Rebouças ¹⁰² , Rua Alves Pereira, Rua Manduri ¹⁰³ , Rua Joaquim Prudente Correia	
Vila Pompéia: Rua Ribeiro de Barros, Rua Ministro Ferreira Alves ¹⁰⁴ , Rua Valparaíso	
Itaim: Rua Iguatemi, Rua Joaquim Floriano	
Pinheiros: Rua Simão Alvares ¹⁰⁵ , Rua Ferreira de Araújo	
Penha: Rua Major Angelo Zanchi, Rua Teresa Cristina	
Ipiranga: Rua Eugênio de Melo	
Campo Belo: Rua Frei Gaspar e Rua José Batista Pereira, Rua Piracicaba, Rua Barão de Ladário, Rua Vieira de Moraes	
Brooklyn Paulista: Rua Pascal Pais	
Santos	
- Ed. Atlântida, Rua Frei Gaspar, São Vicente ¹⁰⁶	48 apartamentos
- Casas à Rua Joaquim Montenegro	

3.2 Organização dos casos de estudo

Em termos de *localização geográfica*, os conjuntos estudados se distribuem em três regiões do Estado: São Paulo Capital, Litoral (Municípios de Santos e São Vicente) e Interior (Município de Bauru). No que diz respeito às obras situadas em São Paulo Capital, apesar da presença recorrente de alguns arquitetos, é possível observar um leque mais amplo de nomes envolvidos nas atividades do BHLB. Já na região da Baixada Santista, os profissionais aos quais se remetem as obras investigadas são apenas dois: O Escritório Técnico Augusto Pedalini (ativo também em São Paulo Capital) e a dupla Hélio Duarte / Ernest Robert de Carvalho Mange. Igualmente, todos os casos de Bauru que foram analisados neste trabalho compartilham a mesma autoria: o arquiteto Fernando Ferreira de Pinho. É interessante observar como, mesmo nas realidades urbanas menores, o BHLB atuava com os mesmos critérios adotados nas grandes Capitais, contratando alguns dos profissionais locais mais conceituados. Por isso temos, no Litoral, a participação de arquitetos do calibre de Hélio Duarte e Ernest Robert de Carvalho Mange, vencedores do prêmio Governo do Estado de São Paulo da seção de arquitetura do 1º Salão Paulista de

¹⁰¹ *Ibid.*

¹⁰² As residências situadas à Av. Rebouças serão objeto de análise na Ficha 1.08

¹⁰³ Ver também Ficha 1.08

¹⁰⁴ As residências situadas à Rua Ferreira Alves serão objeto de análise na Ficha 1.02

¹⁰⁵ As residências situadas à Rua Simão Alvares serão objeto de análise na Ficha 1.06

¹⁰⁶ O Edifício Atlântida será objeto de análise na Ficha 3.07

Arte Moderna com o projeto do Conjunto Indaiá¹⁰⁷. De maneira análoga o referente BHBL em Bauru, Ferreira de Pinho, natural da cidade do Porto em Portugal, é conhecido por ter tido “um papel significativo em seu tempo na arquitetura”¹⁰⁸ da cidade, o que o levou a ser homenageado como “profissional de destaque com notório e reconhecido saber e destaque durante a vida profissional, conferido o diploma de Honra ao Mérito no dia 28 de outubro de 1999”¹⁰⁹.

Localização	Conjuntos
• São Paulo Capital	28
• Litoral	07
• Interior	02
TOTAL	37

Para fins da análise, os conjuntos se dividem em quatro diferentes categorias, que levam em conta as características *tipológicas* (residências unifamiliares ou edifícios para habitação coletiva) e *programáticas* (uso exclusivamente residencial, uso misto). Conforme já vimos no Capítulo 1, devido às características geográficas da Capital paulista, o BHLB teve a possibilidade de executar em São Paulo imensas urbanizações, quase sempre constituídas por residências unifamiliares. Em Bauru verificou-se uma situação análoga, que favoreceu a participação do Banco na urbanização de algumas quadras do novo Bairro Jardim Estoril¹¹⁰.

Quando não encontradas durante as visitas de campo, as obras foram catalogadas como “Projetos não realizados” (os projetos, até mesmo publicados, que não saíram do papel) ou “Obras desaparecidas” (quando existem indícios de que as obras foram construídas e sucessivamente demolidas).

Categoria	Conj.	Unid.
• Conjuntos de residências unifamiliares	11	482
• Edifícios de apartamentos	11	607
• Edifícios de uso misto	09	723
• Projetos não realizados/Obras desaparecidas	06	0
TOTAL	37	1.812

A quantidade de unidades habitacionais produzidas convida à reflexão acerca da amplitude de ação do Banco Hipotecário Lar Brasileiro no segmento imobiliário. Esta produção maciça, que se configura como testemunho de uma instituição poderosa, aliada à boa qualidade que caracteriza a maioria dos conjuntos, pode constituir uma das argumentações para justificar a tutela das obras.

¹⁰⁷ NUNES 2004. O Conjunto Indaiá será objeto de análise da Ficha 3.05

¹⁰⁸ FERRAZ 2003, p. 224

¹⁰⁹ *Ibid.*, apud “Trecho de uma carta enviada pelo CREA de São Paulo para o arquivo do CREA de Bauru.

¹¹⁰ O Bairro Jardim Estoril será objeto da Ficha 1.12

Os dados levantados em fase de pesquisa bibliográfica foram posteriormente complementados através de visitas de campo com registros fotográficos sistemáticos. Comparando as imagens históricas com as novas, além de verificar, em alguns casos, as diferenças entre o projetado e o construído, foi possível encetar as primeiras considerações sobre o estado de conservação das obras.

3.3 Produção de urbanizações por fases

Em São Paulo Capital, nos anos 50, o BHLB realizou dois empreendimentos que, por suas grandes dimensões e pela articulação de suas implantações, se configuram como experiências exemplares das atividades do Banco na escala urbana. Estes dois complexos, situados respectivamente nos bairros Perdizes e Ana Rosa, são caracterizados articulação, sobre grandes terrenos, de diversos blocos para habitação coletiva. Diferentemente da concepção adotada na criação de conjuntos de residências unifamiliares, presentes em quase todos os Estados onde o BHLB atuara e caracterizados pela fragmentação sistemática dos quarteirões em pequenas propriedades particulares, os conjuntos Perdizes e Ana Rosa foram concebidos recusando a lógica da urbanização *lote-por-lote*. E não se trata de casos isolados dentro da atividade construtiva do Banco, o qual realizou outras urbanizações complexas Brasil afora: como exemplo pode ser citado o Conjunto Residencial Praça Fleming em Recife¹¹¹, que também se baseava na articulação de soluções arquitetônicas e tipológicas diferentes. De acordo com SGUIZZARDI 2009:

“...essa diferença constituía uma marca distintiva dos empreendimentos, valorizando-os e ao mesmo tempo atendendo às condições do mercado imobiliário”

Antes de investigar singularmente, através das fichas específicas, os edifícios que os compõem, vale a pena analisar cada um destes dois casos como um todo, para melhor entender quais foram os conceitos que embasaram suas gêneses.

¹¹¹ Vide descrição na seção ANEXO

3.3.1 Conjunto Residencial em Perdizes (1952-1960)¹¹²

O conjunto localizado em Perdizes, na zona oeste, foi implantado em um grande quarteirão próximo ao histórico complexo do Colégio Batista¹¹³ e delimitado pelas Ruas João Ramalho, Ministro Godoy, Dr. Homem de Mello e Dr. Franco da Rocha. Na década de 50 o bairro de Perdizes, ocupado já a partir do final do século

XIX, apresentava uma configuração predominantemente horizontal, sendo constituído pela maior parte de residências unifamiliares. Desde sua primeira fase de estudo, o empreendimento financiado pelo BHLB foi concebido como um conjunto de edifícios altos e isolados, que se destacaria em relação às quadras adjacentes, loteadas e ocupadas por edificações de pequeno porte e gabarito baixo. O conjunto, portanto, trazia inovação também no que diz respeito à questão da propriedade, pois optava-se pela implantação de condomínios para habitação coletiva, em substituição aos agrupamentos de pequenas propriedades particulares tão frequentes em São Paulo na época.

O processo que levou à realização dos edifícios atualmente implantados na quadra se desenvolveu ao longo de quase uma década e é resultado de uma elaboração em três fases:

Fase 1 – O primeiro estudo (1952-53) foi realizado pelo arquiteto Abelardo de Souza¹¹⁴ e previa a implantação de cinco edifícios em lâmina, sendo quatro simples e um duplicado, distribuídos na quadra de maneira a aproveitar ao máximo a insolação natural. Três lâminas simples foram alinhadas com o eixo leste-oeste, tendo suas fachadas principais viradas para o norte e os locais de serviço direcionados para o sul. A outra lâmina simples e a lâmina dupla foram alinhadas com o eixo norte-sul: no caso da lâmina simples, a fachada principal receberia o sol da manhã e a fachada dos fundos se beneficiaria do sol da tarde, enquanto no caso da lâmina dupla, um bloco receberia o sol em sua fachada principal no período da manhã e o mesmo aconteceria, à tarde, na fachada nobre do outro bloco. O estudo previa que o conjunto fosse complementado por um volume cilíndrico, ocupado por 250 vagas de estacionamento e organizado através de rampas helicoidais sucessivas¹¹⁵, situado na cota mais alta da quadra (778,4m) e próximo ao cruzamento entre a Rua João Ramalho e a Rua Ministro Godoy. Haveria também

¹¹² Fonte da imagem: Google Maps.

¹¹³ Tombado pelo CONPRESP em 2006 pela resolução 2/06.

¹¹⁴ O qual já havia colaborado com o BHLB na década anterior.

¹¹⁵ FERRONI 2008, p. 205

um pequeno edifício em “L” para comércio, acompanhando a esquina entre a Rua Ministro Godoy e a Rua Dr. Homem de Mello. O empreendimento apresentaria, desta maneira, um programa misto, conjugando funções residenciais e comerciais. As áreas intersticiais seriam ocupadas por jardins, uma piscina e um local cercado, destinado à recreação infantil.

Uma das características mais marcantes do projeto é disposição das lâminas, que surgem desalinhadas em relação às ruas, criando um rico jogo de recortes no nível térreo e proporcionando a abertura de amplas nesgas. Outro traço característico é a intenção, evidente, de deixar a quadra acessível por todo o seu perímetro: a circulação propiciada pelos pilotis presentes nos níveis térreos dos blocos seria estendida por meio de marquises, conectando os diversos edifícios. Todavia, a vontade de criar um quarteirão que funcionasse da mesma maneira que as Superquadras¹¹⁶ construídas em Brasília sucessivamente, nos anos 60, foi logo abandonada. Realizaram-se apenas dois dos edifícios propostos: o Ed. Ministro Godoy (Ficha 2.02) e o Ed. Franco da Rocha (Ficha 2.03). De fato, os prédios efetivamente implantados nesta fase e nas versões sucessivas nunca funcionaram em conjunto, mas sempre como condomínios independentes.

Fase 2 – A segunda versão (1954-56) foi elaborada por Salvador Cândia, Roberto Aflalo e Plínio Croce, e teve que levar em consideração os dois volumes já existentes na quadra. Esta solução manteve o partido dos blocos em lâmina e dos alinhamentos norte-sul/leste-oeste, mas visou otimizar o aproveitamento do terreno aumentando o gabarito dos edifícios, que passaram dos 14 pavimentos do Ed. Ministro Godoy (13 no Ed. Franco da Rocha) aos 16 dos novos prédios. Seriam implantadas uma lâmina simples, com dois blocos de circulação vertical, e duas lâminas duplicadas, com quatro blocos de elevadores e escadas, reduzindo assim a sensação de fragmentação dentro da quadra. Nesta segunda proposta, as 250 vagas de estacionamento seriam inseridas criando um “conjunto de planos horizontais”¹¹⁷, alocados aproveitando o desnível natural do terreno: quase 20 metros entre a cota mais alta, situada na esquina entre as Ruas João Ramalho e Ministro Godoy, e a cota mais baixa, em correspondência da esquina entre as Ruas João Ramalho e Dr. Franco da Rocha. De acordo com o Memorial Descritivo do projeto, os veículos deveriam ter “fácil e própria maneabilidade, com saídas e entradas localizadas em ruas e níveis diversos permitindo assim um tráfego fácil”¹¹⁸.

¹¹⁶ A ideia da Superquadra sobrevive na memória do bairro, cujos moradores costumam aludir ao quarteirão em análise com esta denominação genérica. Na verdade, o nome *Condomínio Superquadra Paulistânia* se refere ao complexo de três torres, com respectivos equipamentos, realizadas sucessivamente à experiência promovida pelo BHLB e localizadas perto da esquina entre as Ruas João Ramalho e Dr. Franco da Rocha. Em SAMPAIO 2002, p. 28, o empreendimento de Perdizes é chamado de “Parque Lar Brasileiro”.

¹¹⁷ *Ibid.*, p. 209

¹¹⁸ *Ibid.*, p. 209 *apud* Memorial Descritivo do projeto, 26/07/1956 (Arquivo S. Cândia)

Outro elemento retomado da primeira versão era o bloco comercial, desta vez constituído por um tímido volume em forma de hexágono alongado, com seis lojas dispostas paralelamente à Rua Ministro Godoy. O projeto não previa a implantação de equipamentos condominiais, como a piscina e a área fechada para a recreação das crianças ideadas por Abelardo de Souza. Todo o pavimento térreo do empreendimento apresentaria uma permeabilidade completa e seria coberto por jardins, que se estenderiam acima das lajes de estacionamento configurando um grande terraço.

O único edifício realizado desta segunda proposta foi a lâmina mais simples, que recebeu o nome de Edifício João Ramalho (Ficha 2.04), próxima à esquina entre as Ruas João Ramalho e Ministro Godoy. O jardim ao nível da rua, que recebeu um tratamento paisagístico de autoria de Waldemar Cordeiro, apresenta uma alternância de trechos pavimentados e gramados, com presença de espécies vegetais variadas, canteiros de concreto e bancos de madeira.

Fase 3 – Entre 1959 e 1960 Salvador Cândia, Roberto Aflalo e Plínio Croce elaboraram uma terceira versão do projeto. O partido dos edifícios em lâmina foi abandonado, optando-se pela implantação de quatro torres com base quadrada, sendo duas delas localizadas próximo da esquina entre as Ruas Ministro Godoy e Dr. Homem de Mello, e outras duas situadas no canto oposto da quadra. Cada par de torres desfrutaria de equipamentos coletivos no nível térreo e de subsolos para estacionamento de automóveis. Esta proposta, além de aumentar consideravelmente a densidade do quarteirão (cada torre contava com 16 pavimento, tendo 4 apartamentos por andar), abandonou o conceito de permeabilidade da quadra, proporcionando uma mais fácil segregação entre os diversos blocos.

Foram construídas apenas duas das torres, que atualmente constituem um condomínio único: os Edifícios Barão de Laguna e Barão de Ladário (Ficha 2.10). O fato de se articularem em quatro apartamentos por andar comprometeu o aproveitamento da iluminação natural, pois existem fachadas inteiramente viradas ao sul. O desejo de aumentar a densidade habitacional do empreendimento acabou afetando parcialmente a qualidade destes edifícios mais tardios.

Completamento da quadra – A porção de quarteirão que havia permanecido livre foi preenchida em seguida, por iniciativa de outros empreendedores. Foram realizadas três torres caracterizadas por uma excelente qualidade arquitetônica e formal, complementadas por equipamentos de lazer e jardins no nível do térreo e estacionamentos cobertos que se acomodam em acordo com o desnível natural do terreno. Próximo à esquina entre as Ruas João Ramalho e Dr. Franco da Rocha, também aproveitando o desnível do terreno, foi implantado um estabelecimento comercial (um pequeno supermercado) que serve os edifícios da quadra e os arredores.

VERSÃO I - Abelardo de Souza (1952-53)

VERSÃO II - Cândia, Afialo, Croce (1954-56)

VERSÃO III - Cândia, Afialo, Croce (1959-60)

VERSÃO IV - Situação Atual

3.3.2 Conjunto residencial Jardim Ana Rosa (1950- 1960)¹¹⁹

No final da década de 1940 existia, entre os já consolidados bairros do Paraíso e da Vila Mariana, uma vasta área conotada por um tecido urbano esparsa e rarefeito. Em parte

desta área funcionava, desde 1875, o Instituto Ana Rosa, voltado ao ensino para as crianças carentes e fundado pelo Barão de Sousa Queiroz em cumprimento do Testamento de Dona Ana Rosa P. Galvão, antiga proprietária destas terras. Em 1948 o Banco Hipotecário Lar Brasileiro adquiriu do Instituto uma gleba de 51.673,70m², à qual foi adicionado, dois anos mais tarde, um terreno de 3.575m², vendido por um particular, o Sr. Silvio Nicola Paulo Grimaldi. Logo em seguida, em 1950, o Banco promoveu o desenvolvimento de um projeto de urbanização para o terreno, que se situava em uma posição estratégica entre o importante eixo da Rua Vergueiro, correspondente à cota de nível mais alta, e o Jardim Aclimação, acomodado no fundo do vale. A gleba, que media 55.248,70m², era caracterizada por um desnível natural de mais de 25m, muito acentuado. Os objetivos primários do primeiro estudo foram a definição do novo traçado viário e a implantação de residências de diversas tipologias, destinadas à classe média e formuladas de acordo com a linguagem preconizada pela arquitetura moderna.

“...foi estabelecida ligação entre o Largo Dona Ana Rosa e a Rua Paulo Ney, por uma rua [*Rua n. 1, em seguida nomeada Avenida Lar Brasileiro e atual Rua Dr. José de Queirós Aranha*] de 16m de largura, e prolongadas as Ruas Gregório Serrão e Gaspar Lourenço até essa principal. Além disso, conforme recomendado pela Prefeitura na planta das diretrizes, foi estabelecida boa ligação entre a via principal e a Rua Dr. Nicolau de Souza Queiroz, pela Rua n.2 [*atual Rua Alceu Wamosy*] de 12m de largura”¹²⁰.

A Rua n.3, atual Rua Barão de Anhumas, de 9m de largura, foi traçada para unir as ruas n.1 e n.2 e assim articular de maneira mais eficiente a circulação local. As obras de implantação das infraestruturas foram consistentes¹²¹ e definiram o arranjo

¹¹⁹ Fonte da imagem: Google Maps.

¹²⁰ BARBARA 2004, p.80, *apud* Memorial Descritivo contido no Processo n.0.162.277-9

¹²¹ De acordo com Acrópole n°158, 1951, p. 56, além de providenciar as infraestruturas necessárias para a implantação do bairro, o BHLB investiria cerca de 10 milhões de cruzeiros para realização de melhorias de pública utilidade, como áreas de lazer e parques infantis. “O programa traçado compreende a construção de 558 metros de galerias de águas pluviais, de 1.040 metros de rede de esgotos, e 971,80 metros para o prolongamento de água potável, prevê também a pavimentação de 9.200 metros quadrados a asfalto e a paralelepípedos”.

definitivo do bairro, até hoje tão peculiar. De acordo com a argumentação de Fernanda Barbara:

“O fato de o projeto não revelar uma distinção precisa dos seus limites de intervenção, reforça nossa hipótese de que se trata de um padrão de ocupação, carregado, portanto, de uma proposta de urbanização, de algo que poderia ser um embrião de bairro, e não simplesmente o que se chamou um «conjunto residencial»”¹²².

Os espaços foram ocupados por edifícios residenciais variados, projetados ao longo de quase uma década em três versões sucessivas. Cabe salientar que o arranjo final do conjunto Ana Rosa foi aprovado só em 1960; trata-se, portanto, de uma experiência de longo prazo.

Fase 1 – Abelardo de Souza elaborou o primeiro estudo em 1950. Além de definir o desenho do viário, o arquiteto propôs a implantação de alguns blocos destinados à habitação coletiva (Conjunto Rodrigues Alves, ver Ficha 3.08), caracterizados por um programa misto e situados nas cotas de nível mais altas do terreno. Os edifícios alinhados com a Rua Vergueiro - um dos mais importantes eixos de circulação da cidade - e com a Rua n.1 teriam seus pavimentos térreos ocupados por comércios, enquanto nos dois pavimentos acima haveria residências. Nesta fase também foram projetados os edifícios Vergueiro e Biacá (Ficha 2.05), projetos estritamente residenciais, respectivamente de Abelardo de Souza e de Plínio Croce com Roberto Aflalo, e o Edifício Aruan (Ficha 3.09), de autoria desconhecida, caracterizado por um programa misto. Todos os edifícios mencionados apresentam gabarito baixo e linguagem moderna.

O resto da gleba, nas quadras mais internas e nas bordas do empreendimento, seria ocupada por residências unifamiliares, projetadas pelos arquitetos Nelson Pedalini e Walter Kneese (Ficha 1.08), com um total de 55 casas isoladas nos respectivos lotes e 80 sobrados geminados. Talvez pela densidade demasiado reduzida, incompatível com o patamar mercadológico desejado, foram realizadas apenas as residências situadas nas margens do conjunto. Algumas das casas projetadas por Pedalini e Kneese permanecem até hoje no lugar, junto com outros exemplares de autoria de Plínio Croce, Roberto Aflalo, Salvador Cândia e Walter Russo.

¹²² BARBARA 2004, p.80

Fase 2 – A segunda proposta, elaborada por Eduardo Kneese de Mello em 1952, previa a ocupação do miolo do conjunto: uma quadra alongada situada entre as ruas Alceu Wamosy, Barão de Anhumas e Dr. José de Queirós Aranha. Em 1942 Kneese de Mello havia participado de um projeto de habitações de interesse social localizado em Pinheiros, próximo ao cruzamento das Ruas Pedroso de Moraes e Galeano de Almeida¹²³. O projeto articulava uma série de cinco edifícios (mais um bloco menor inserido na ponta inferior da quadra), de gabarito baixo, paralelos entre si e constituídos por apartamentos duplex modulares. Os espaços entre os blocos, soltos na quadra para melhor aproveitar as condições de insolação, seriam ocupados por jardins e vagas de estacionamento. A quadra se manteria permeável e aberta para a cidade, proporcionando uma qualidade urbana na escala do bairro. Todavia, a proposta foi abandonada mais uma vez: apenas dois dos seis blocos, os edifícios Guapira e Hicatú (Ficha 2.06), foram construídos.

Fase 3 – A terceira versão concluiu o preenchimento dos espaços ainda não edificados. As quadras centrais do empreendimento foram ocupadas por diversos

¹²³ De acordo com ABASCAL 2009

prédios, projetados por profissionais ligados à Faculdade de Arquitetura da Universidade Presbiteriana Mackenzie. Nesta fase foram realizados o Conjunto Umary (Ficha 2.08), o Conjunto Urahy (Ficha 2.09) e os Edifícios Gregório Serrão e Gaspar Lourenço (Ficha 2.07). Todos os blocos, com exceção do Ed. Gaspar Lourenço, apresentam vagas de estacionamento no pavimento térreo. Os espaços livres são ocupados por áreas ajardinadas extremamente aprazíveis, que ainda hoje proporcionam massas arbóreas de grande valorização ambiental.

Algumas considerações sobre o Jardim Ana Rosa - A experiência da concepção e realização do Jardim Ana Rosa se destaca no panorama da produção de habitações destinadas à classe média em São Paulo na época. Em primeiro lugar, pela decisão de elaborar um traçado viário sinuoso, adaptado à topografia específica do local, diferentemente da malha urbana tradicional daquela zona, constituída por cruzamentos ortogonais. Esta característica gerou um tipo de ocupação diferenciado, que propiciou a inserção de volumes construídos harmonizados com a situação orográfica e com as melhores condições de insolação e ventilação. Do ponto de vista da linguagem arquitetônica, o conjunto é testemunha da afirmação da arquitetura moderna destinada à classe média. Mesmo em sua diversidade tipológica, as residências unifamiliares, assim como os diversos prédios para habitação coletiva, apresentam as características peculiares e as modalidades construtivas e materiais preconizadas pelo Movimento Moderno: temos lajes planas, elementos vazados, sistemas de quebra-luz, pilotis, áreas coletivas enriquecidas pela bela vegetação tropical e fachadas cujas composições desvelam as funções dos ambientes internos. A circulação interna é racionalizada, o programa das moradias é enxuto, em parte do empreendimento é contemplado o uso misto. No uso dos materiais observam-se elementos de concreto aparente, rebocos lisos, revestimentos de pastilhas coloridas, grandes janelas envidraçadas, ausência de ornamentação.

Os edifícios de apartamentos oferecem todo um leque de soluções em termos formais, de gabarito e de implantação: cada um dos blocos possui sua própria individualidade. O conjunto foi concebido com o objetivo de harmonizar os edifícios entre si e com o contexto que os circundava; infelizmente, onde no passado havia apenas blocos envoltos pela vegetação, hoje se observa um espaço minuciosamente fragmentado pela presença obsessiva das grades condominiais.

As características em destaque, como a localização privilegiada, a boa qualidade arquitetônica e construtiva, acostadas aos elementos próprios de uma arquitetura econômica, como a ausência de subsolos, de portarias, de elevadores - propiciada pelos gabaritos baixos – e, em alguns casos, de garagens, faz com que o Jardim Ana Rosa se torne um exemplo excepcional de habitação destinada, sim, à classe

média, mas inegavelmente apetecível em termos de mercado imobiliário. Sempre de acordo com BARBARA 2004, trata-se de

“...um importante exemplo de como a habitação é a grande responsável pela caracterização do tecido urbano. [...] Descarta o raciocínio de uma cidade projetada lote a lote, reúne soluções arquitetônicas diversificadas, podendo definir-se num exercício de concepção de um bairro moderno, exemplo de um novo raciocínio de ocupação da cidade. [...] Incorpora o uso comercial à habitação, compreendendo a hierarquia entre as vias, e suas distintas vocações. Trabalha com uma densidade habitacional média, prevendo áreas livres e de lazer, arborizadas, de rara qualidade. O Conjunto Residencial Jardim Ana Rosa é um dos poucos exemplos efetivamente construídos de um conjunto de edifícios que configura um padrão urbano que a cidade de São Paulo poderia ter assimilado, em bairros de menor densidade, e terminou por negar”¹²⁴.

¹²⁴ BARBARA 2004, p. 116

4.

Fichas de análise. Apresentação dos casos de estudo.

1. Conjuntos de Residências Unifamiliares

A categoria das residências unifamiliares contempla grupos constituídos por casas assobradadas ou térreas, geminadas ou isoladas nos respectivos lotes. Apesar de ser o resultado de projetos de conjuntos, cada unidade é ocupada por um núcleo familiar e funciona de maneira independente. Em termos de implantação e de composição das plantas e das fachadas, observa-se que não foi escolhida uma corrente arquitetônica específica, mas que – até mesmo dentro de um único conjunto - foi adotada toda uma variedade de linguagens e referências.

No Capítulo 1 ilustrou-se que o financiamento de imóveis do tipo incluído nesta categoria tivera grande difusão até a década de 1950, pois esta tipologia, de caráter mais tradicional, era a mais requisitada pelo público alvo do Banco Hipotecário Lar Brasileiro: as classes média e popular. De fato, as residências que compõem a maioria dos conjuntos apresentados a seguir, principalmente aquelas inseridas em loteamentos e urbanizações mais extensas, apresentam características mais humildes, metragens modestas e uma distribuição bastante compacta e pouco flexível dos ambientes. O conjunto Vila Pompéia I (Ficha 1.02), por exemplo, composto por cerca de 200 imóveis, apresenta as características próprias da construção civil econômica: os sobrados, agrupados em fileiras densas, são implantados sobre lotes pequenos, com frente estreita. Os locais internos não são amplos e raramente as casas oferecem mais de dois dormitórios. As fachadas são marcadas pelo sortimento de elementos difusos nos imóveis unifamiliares populares do período: arcos de forma variada, tímpanos, telhadinhos, elementos cerâmicos dispostos no formato de escamas de peixe, falsos enxaiméis, molduras reproduzindo cortes de pedra, entre outros.

Em outros conjuntos observam-se as diretrizes preconizadas pelo Movimento Moderno. Exemplo bem sucedido desta tendência é o conjunto Vila Elvira II (Ficha 1.11), que representa um valioso modelo de arquitetura moderna de qualidade do ponto de vista formal e espacial. Os volumes, caracterizados por linhas retas e enxutas, são enriquecido pelo emprego de materiais diversos, dando vida a interessantes jogos de cores, texturas, transparências, cheios e vazios.

- **Dados apresentados nas fichas**

A primeira página de cada ficha contém uma faixa lateral que traz informações de tipo técnico, quais: localização (foto aérea + endereço), ano de construção, nome do projetista e do construtor, número de tipologias, número de imóveis e referências bibliográficas. Abaixo, uma descrição do programa das tipologias apresentadas e algumas considerações a respeito do estado de conservação dos imóveis.

O material gráfico apresentado é constituído por imagens, acompanhadas por pequenos textos complementares. Os desenhos técnicos, coletados nas publicações da época e, quando necessário, em arquivos, foram reelaborados para ilustrar as características espaciais e funcionais das obras. Às fotografias históricas são associadas a imagens recentes com o objetivo de favorecer a comparação entre o estado original das obras e as eventuais alterações ocorridas no decorrer do tempo.

Ficha	Conjunto		Ano	Projeto	Construção	Localização	Unidades
1.01		Conjunto de Residências em Pinheiros I	1941	Boanerges C. García & Cia.	Boanerges C. García & Cia.	Rua Cônego Eugênio Leite Pinheiros SÃO PAULO	11
1.02		Conjunto de Residências na Vila Pompéia I	1942	Augusto Pedalini Engenharia	Augusto Pedalini Engenharia	Rua Dr. Augusto Miranda, Rua Des. do Vale e arredores Pompéia SÃO PAULO	200
1.03		Conjunto de Residências em Pinheiros II	1942	Eduardo Kneese de Mello	Eduardo Kneese de Mello	Rua Prof. Antônio Arruda Malheiros e arredores Pinheiros SÃO PAULO	24
1.04		Conjunto de Residências na Vila Mariana	1942	Boanerges C. García & Cia.	Boanerges C. García & Cia.	Rua do Livramento Vila Mariana SÃO PAULO	59
1.05		Conjunto de Residências no Jardim Paulista	1942	Boanerges C. García & Cia.	Boanerges C. García & Cia.	Rua Artur Frazão Jd. Paulista SÃO PAULO	20

1.06		Conjunto de Residências em Pinheiros III	1945	Sociedade de Engenharia Cyro Ribeiro Pereira Ltda.	Regis & Agostini Ltda. Engenheiros	Sociedade de Engenharia Cyro Ribeiro Pereira Ltda.	Rua Dep. Lacerda Franco e arredores <i>Pinheiros</i> SÃO PAULO	43
1.07		Conjunto de Residências na Vila Pompéia II	1946	Regis & Agostini Ltda. Engenheiros	Regis & Agostini Ltda. Engenheiros	Regis & Agostini Ltda. Engenheiros	Rua Maringá <i>Pompéia</i> SÃO PAULO	10
1.08		Conjunto de Residências no Jardim Paulistano	1951	Nelson Pedalini	-	-	Av. Rebouças esq. Rua Içana <i>Jardim Paulistano</i> SÃO PAULO	11
1.09		Conjunto de Residências no Jardim Ana Rosa	1951	Nelson Pedalini, Plínio Croce, Roberto Aflalo, Salvador Cândia, Walter Kneese, Walter Russo	-	-	Rua Dr. José de Queiros Aranha e arredores <i>Vila Mariana</i> SÃO PAULO	40
1.10		Conjunto de Residências na Vila Elvira I	1957	Rodolpho Orteblad Filho	-	-	Rua Alves Pontual e arredores <i>Santo Amaro</i> SÃO PAULO	(?)
1.11		Conjunto de Residências na Vila Elvira II	1957	Plínio Croce e Roberto Aflalo	Fontes & Fontes Ltda.	Fontes & Fontes Ltda.	Rua Alves Pontual e arredores <i>Santo Amaro</i> SÃO PAULO	16
1.12		Residências no bairro Jardim Estoril	1962	Fernando Ferreira de Pinho	Martha & Pinho Ltda.	Martha & Pinho Ltda.	Rua Alfredo Ruiz e arredores <i>Jardim Estoril</i> BAURUR	48

Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS EM PINHEIROS (1)
-------------	---

Foto Aérea

Ano	1941
Projeto e Construção	Boanerges C. Garcia & Cia.
Localização	Rua Cônego Eugênio Leite Pinheiros, São Paulo
NºTipologias	01
Nº Imóveis	11
Tipologia	☐ Térrea ☒ Sobrado ☐ Isolada ☒ Geminada
Referências	Arquivo do escritório OFICINA, São Paulo

Programa

Conjunto de onze residências em sobrado compostas por três pavimentos, com pequenas variações em planta e fachada. Nos fundos dispõem de um quintal amplo (62,70 m² nas unidades internas e 64,35 m² nas extremidades). No embasamento: sala, vão para armário, quarto, banheiro e acesso ao quintal. No pavimento térreo, os ambientes sociais: alpendre de entrada, sala de estar, copa (refeitório), cozinha. No pavimento superior, os ambientes íntimos: dois dormitórios e um banheiro.

Estado de conservação

Apesar de exibir descaracterizações de grau variado nas fachadas, causadas principalmente pela mudança de uso, os imóveis se encontram em um bom estado de conservação. As descaracterizações mais evidentes são observadas nos pavimentos térreos. A maioria dos elementos de composição e de ornamentação das fachadas continua reconhecível.

BOANERGES C. GARCIA & CIA
ENGENHARIA • ARQUITECTURA • CONSTRUÇÕES
RUA BOA VISTA, 175 - 7º AND - TELE: 2-8175 - SÃO PAULO

Os onze sobrados foram projetados e construídos por Boanerges C. Garcia & Cia., um escritório técnico contratado frequentemente pelo BHLB. Estas casas complementaríam um conjunto de 16 moradias construídas anteriormente.

CORTE LONGITUDINAL

Os sobrados aproveitam o desnível do terreno para encaixar o embasamento, usado como ambiente de trabalho ou como residência independente. As duas casas situadas nas extremidades ocupam lotes de 5,85x20 metros e têm área construída de 158 m². As demais ocupam lotes de 5,70x20,00 metros, com área de 154 m². As fachadas brincam com diversos elementos decorativos variados e alternam cheios e vazios em correspondência do alpendre que marca a entrada, coberto por um telhadinho ou por uma pequena varanda acessível pelo dormitório principal.

Fotos 01 e 02 - Vistas parciais do conjunto. Se apreciam as variações de fachada: a alternância de cheios e vazios, o emprego de diferentes caixilhos, elementos decorativos, materiais e cores. A linguagem adotada, de inspiração normanda com elementos do neocolonial hispano-americano, se observa em outras realizações da construtora Boanerges (ver Fichas 1.04 e 10.5). Observam-se também as descaracterizações ocorridas em alguns imóveis, que foram alterados para serem adequados a novos usos.

Fotos 03 e 04 - Variações: elementos de inspiração normanda (arco "Tudor", enxaimel, panos de tijolos aparentes) e neocolonial hispano - americana (abobadillas, decorações triangulares e em escama de peixe, espirais, janelas polilobadas, volumes evasée).

Fotos 05 a 07 - Variações de fachada: paginação e forma das aberturas, jogos de cheios e vazios, materiais, cores e texturas.

RUA CONEGO EUGENIO LEITE

PERFIL LONGITUDINAL DO TERRENO COM INCLINAÇÃO DE 20% PARA FUN.
N.B. O PERFIL TRANSVERSAL EM NÍVEL ACOMPANHANDO O DECLIVE

Categoria	1. Conjunto de Residências Unifamiliares	NºFicha	1.01	Página	4
Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS EM PINHEIROS (1)

08

Foto 08 - Variações da caixilharia.

09

Foto 09 - Pav. térreo descaracterizado.

10

Foto 10 - Abobadillas sustentando um volume saliente evasée, janela trilobada com painel de azulejos abaixo do peitoril, motivos decorativos em espiral, triangulares e em "escama de peixe" (no oitão).

11

Foto 11 - Telhado pontiagudo, enxaimel de massa cimentícia aplicada, panos de tijolos aparentes e janela tripartida com venezianas de madeira.

12

Foto 12 - Telhado descaracterizado.

14

Fotos 14 e 15 - Detalhe da textura peculiar dos reboucos originais.

13

Foto 13 - Descaracterização das aberturas e da varandinha.

15

Categoria	1. Conjunto de Residências Unifamiliares	NºFicha	1.02	Página	1
Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS NA VILA POMPÉIA (1)				
Foto Aérea
Ano	1942				
Projeto e Construção	Augusto Pedalini Engenharia				
Localização	Rua Dr. Augusto Miranda, Rua Des. do Vale e e arredores Vila Pompéia, São Paulo				
NºTipologias	variadas				
Nº Imóveis	cerca de 200				
Tipologia	☐ Térrea ☒ Sobrado ☐ Isolada ☒ Geminada				
Referências	Acrópole nº52, 1942, p.158				
Programa	<p>A tipologia divulgada na publicação de <i>Acrópole</i> apresenta sobrados geminados, denominados "populares", com jardim na frente, quintal nos fundos e área útil de aproximadamente 80m².</p> <p>Térreo: alpendre marcando o acesso, sala de estar e de jantar, cozinha, banheiro, área de serviço coberta. Pavimento superior: dois dormitórios. Registram-se variações na composição das plantas e das fachadas.</p>				
Estado de conservação	<p>O estado de conservação dos imóveis é heterogêneo. Algumas casas se apresentam maciçamente descaracterizadas, tendo sofrido modificações importantes, substituição de elementos construtivos e decorativos, adição de volumes. A maioria das casas mantém as volumetrias originais e certos elementos recorrentes, inspirados pelos repertórios das diversas versões do Neocolonial e do Maneirismo Paulistano.</p>				
	<div> <p>Planta pav. Térreo</p> </div> <div> <p>Planta pav. Superior</p> </div> <div> <p>1. Jardim de Frente 2. Alpendre 3. Sala de estar e de jantar 4. Cozinha 5. Banheiro 6. Área de serviço 7. Quintal 8. Dormitório</p> <p>● Entrada da residência</p> <p>0 1 2 5m</p> </div>
	<p>Foto 01 - Fachada de imóvel situado na Rua Raul Pompéia, apresentando elementos recorrentes no conjunto da Vila Pompéia: portão baixo e recuo frontal, alpendre em arco pleno no térreo, às vezes preenchido para aumentar a metragem da sala, embasamentos e marcações em pedra e perfis de telhas de barro tipo <i>paulistinhas</i>, venezianas de madeira e pequena janela em arco no pavimento superior.</p>				

Categoria	1. Conjunto de Residências Unifamiliares	NºFicha	1.02	Página	2
Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS NA VILA POMPÉIA (1)

Fotos 02 e 03 - Dois imóveis de inspiração *normanda*, localizados na esquina das Ruas Dr. Augusto Miranda e Des. do Vale (em 1940 e 2012). As volumetrias e os elementos decorativos das fachadas permanecem: telhados pontiagudos, enxaiméis aplicados, venezianas de madeira, arcos "Tudor" marcado os acessos. As três casas adjacentes também mantêm os oitões beirados por fileiras de telhas capa-e-canal e os elementos decorativos em "escama de peixe" acima das janelas do pavimento superior. A residência de cor amarelo claro ainda apresenta, no pavimento superior, o caixilho original do dormitório e a pequena janela lateral, assim como o arco que marca o alpendre no pavimento térreo.

Fotos 04, 05 e 06 - Cinco imóveis localizados na esquina das Ruas Dr. Augusto Miranda e Min. Ferreira Alves (em 1940 e 2012). As numerosas descaracterizações ocorridas quebraram a homogeneidade original do conjunto. Alguns imóveis ainda apresentam elementos próprios da proposta original, como os telhados de duas águas, as janelas com venezianas de madeira e as pequenas janelas em arco localizadas no pavimento superior. O motivo do alpendre único que marcava o acesso foi apagado pela introdução de volumes e garagens cobertas com telhas de fibrocimento.

Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS NA VILA POMPÉIA (1)
-------------	--

Fotos 07 a 13 - Variações de fachada. No conjunto coexistem elementos derivados das diversas versões do Neocolonial, do Normando e do Maneirismo Paulistano: alpendres com arcos plenos e "Tudor", enxaiméis, venezianas de madeira, oitões beirados por fileiras de telhas de barro tipo *paulistinhas*, janelas emolduradas por formas barroquizantes, floreiras, rebocos texturizados, pequenos volumes em balanço arrematados por falsas abobadilhas.

Rua Ministro Ferreira Alves (2013)

Rua Ministro Ferreira Alves (2012)

Rua Ministro Ferreira Alves esq. Rua Raul Pompéia (2012)

Rua Helena Antipoff (2013)

Rua Helena Antipoff (2013)

Rua Raul Pompéia (2013)

Rua Ministro Ferreira Alves (2013)

Categoria	1. Conjunto de Residências Unifamiliares	NºFicha	1.02	Página	4
Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS NA VILA POMPÉIA (1)

14

Elemento decorativo cerâmico em "escama de peixe".

15

Detalhe em ferro (atrás, provavelmente, havia azulejos).

16

Falsos enxaiméis marcando os panos das fachadas.

18

Venezianas de madeira entalhada.

19

Janela emoldurada, triângulos decorativos.

21

Abobadillas, moldura barroquizante.

22

Reboco com textura em círculos.

23

Peitoril com painel de azulejos.

20

Janelinha treliçada.

Fotos 14 a 23 - Seleção de elementos decorativos derivados de repertórios estilísticos variados.

Volumes salientes marcados por telhados pontiagudos.

Categoria	1. Conjunto de Residências Unifamiliares	NºFicha	1.03	Página	1
Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS EM PINHEIROS (2)				
Foto Aérea
Ano	1942				
Projeto e Construção	Eduardo Kneese de Mello				
Localização	Rua Prof. Antônio Arruda Malheiros, Rua Galeno de Almeida Pinheiros, São Paulo				
NºTipologias	2				
Nº Imóveis	24				
Tipologia	☒ Térrea ☐ Sobrado ☒ Isolada ☒ Geminada				
Referências	Acrópole nº52, 1942, p.159				
Programa	<p>TIPOLOGIA A (85m²) Casa térrea isolada com varanda, sala de estar e de jantar acopladas, cozinha, banheiro e três dormitórios. Garagem nos fundos. Lotes padrão de (10 x 22) m.</p> <p>TIPOLOGIA B (57m²) Casa térrea geminada com sala de estar e de jantar acopladas, cozinha, banheiro e dois dormitórios. Lotes padrão de (7 x 22), (8,75 x 22) e (9,15 x 22) m.</p>				
Estado de conservação	<p>A maioria dos imóveis sofrera descaracterizações pesadas, que deixaram irreconhecíveis as fachadas originais. As casas 23 e 24 (tipologia A, isolada) e as casas 5-6-11-12-13-14 (tipologia B, geminada) foram demolidas. Somente as casas 9 e 18 mantiveram os elementos compositivos e decorativos contemplados na proposta original.</p>				
	<div> <div> <p>TIPOLOGIA A Isolada - aprox. 85m²</p> <p>1. Alpendre 2. Sala de estar e de jantar 3. Cozinha 4. Bahno 5. Dormitório</p> </div> <div> <p>TIPOLOGIA B Geminada - aprox. 57m²</p> <p>1. Alpendre 2. Sala de estar e de jantar 3. Cozinha 4. Bahno 5. Dormitório</p> </div> <div> <p>● Entrada da residência</p> <p>0 1 2 5m</p> </div> </div>				
	<p>Os imóveis que compõem o conjunto fazem parte dos projetos em estilo neocolonial do arquiteto Eduardo Kneese de Mello. As casas 16 a 24 (Tipologia A) são isoladas, oferecem três dormitórios, têm coberturas de quatro águas e ocupam lotes maiores, de dimensões variadas, que permitem a existência de corredores laterais e garagens nos fundos. As casas 1 a 15 (Tipologia B), geminadas em linha, têm dimensões menores (dois dormitórios), coberturas de duas águas e se situam em lotes mais finos.</p>

Categoria	1. Conjunto de Residências Unifamiliares	NºFicha	1.03	Página	2
Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS EM PINHEIROS (2)

Desenho da fachada da Tipologia A
(publicação de 1942)

01

02

03

Fotos 01, 02 e 03 - A fachada da casa 18 (Tipologia A, isolada), mantém as características ilustradas no desenho publicado por *Acrópole* em 1942. Observam-se elementos derivados do estilo neocolonial de matriz luso-brasileira: alpendre com arco pleno, beiral de quatro águas com acabamento em beira-seveira, janela com venezianas de madeira, arremates de telhas de barro tipo capa-e-canal (*paulistinhas*).

Foto 04 - Casa 9, exemplar da Tipologia B (geminada). Acesso pelo alpendre caracterizado por arco pleno. Cobertura em duas águas com emprego de telhas de barro tipo capa-e-canal (*paulistinhas*).

04

Categoria	1. Conjunto de Residências Unifamiliares	NºFicha	1.04	Página	1
Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS NA VILA MARIANA				
Foto Aérea
Ano	1942				
Projeto e Construção	Boanerges C. Garcia & Cia.				
Localização	Rua do Livramento, Rua Charles Camoin Vila Mariana, São Paulo				
NºTipologias	variadas				
Nº Imóveis	59				
Tipologia	☐ Térrea ☒ Sobrado ☐ Isolada ☒ Geminada				
Referências	Acrópole nº52, 1942, p.160				
Programa	<p>Sobrados geminados, organizados em grupos de três, com recuo frontal e quintal nos fundos. Algumas unidades dispõem de corredor lateral e garagem. A proposta padrão foi executada com variações em planta e fachada. Térreo: alpendre marcando o acesso, hall, sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço com lavabo. Pavimento superior: banheiro (as banheiras se encaixavam no volume saliente em fachada) e três dormitórios. Nos anos 40 o conjunto situava-se no bairro do Paraíso; hoje pertenceria à jurisdição da Vila Mariana.</p>				
Estado de conservação	<p>O conjunto foi inteiramente demolido entre 2011 e 2012 e substituído por um grande empreendimento residencial.</p>				
	<div> <div> <p>Planta pav. Térreo</p> <p>Planta pav. Superior</p> </div> <div> <p>1. Hall 2. Sala de estar 3. Sala de jantar 4. Cozinha 5. Área de serviço 6. Recuo frontal 7. Quintal 8. Garagem 9. Banheiro 10. Dormitório 11. Terraço</p> <p>0 1 2 5m</p> <p> Entrada da residência</p> </div> </div>
	<p>Foto 01 - Fotografia, tirada nos anos 40, dos sobrados modulados em grupos de três. As fachadas apresentam uma série de elementos recorrentes nas realizações da construtora Boanerges C. Garcia e Cia.</p>				

Categoria	1. Conjunto de Residências Unifamiliares	NºFicha	1.04	Página	2
Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS NA VILA MARIANA				
<p>Fotos 02 a 07 - Os imóveis apresentam elementos derivados de estilos diversos: arcos plenos e góticos, corpos salientes arrematados por abobadillas, ameais, enxaiméis de massa cimentícia aplicada, panos de tijolos aparentes, janelas tripartidas, telhados pintiagudos, elementos decorativos nos oitões, entre outros. (Fonte das fotos 03-05-06-07: Google Maps).</p>

Categoria	1. Conjunto de Residências Unifamiliares	NºFicha	1.04	Página	3
Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS NA VILA MARIANA

Fotos 08 a 13 - Imagens do conjunto Vila Mariana durante as operações de demolição. Todo ao redor, observa-se a presença de grandes torres residenciais de alto padrão, enquanto no terreno já liberado está sendo realizado um empreendimento do mesmo tipo. Cada vez mais, conjuntos de residências unifamiliares são adquiridos, destruídos e substituídos por grandes condomínios fechados. (Fonte das fotos 10 a 23: Google Maps)

Categoria	1. Conjunto de Residências Unifamiliares	NºFicha	1.05	Página	1
Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS NO JARDIM PAULISTA				
Foto Aérea
Ano	1942				
Projeto e Construção	Boanerges C. Garcia & Cia.				
Localização	Rua Artur Frazão Jardim Paulista, São Paulo				
NºTipologias	variadas				
Nº Imóveis	20				
Tipologia	☐ Térrea ☒ Sobrado ☐ Isolada ☒ Geminada				
Referências	Acrópole nº52, 1942, p.160				
Programa	<p>Conjunto de residências unifamiliares em sobrado, com variações em planta e em fachada. A única planta publicada na revista <i>Acrópole</i> é constituída por sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço com lavabo no pavimento térreo; no pavimento superior há dois dormitórios e um banheiro. Os locais internos são complementados por um recuo frontal, ocupado por jardins ou vagas de estacionamento, e por um quintal nos fundos.</p>				
Estado de conservação	<p>As residências que compõem o conjunto apresentam sinais de descaracterização, em alguns casos muito pesados. A ausência de imagens claras do conjunto na época da construção impede que seja elaborada uma comparação mais objetiva entre o estado original e as condições atuais.</p>				
	<div> <div> <p>Planta pav. Térreo</p> </div> <div> <p>Planta pav. Superior</p> </div> <div> <p>1. Jardim 2. Sala de estar 3. Sala de jantar 4. Cozinha 5. Área de serviço com lavabo 6. Quintal 7. Dormitório 8. Banheiro 9. Banheiro</p> <p>● Entrada da residência</p> <p>0 1 2 5m</p> </div> </div>				
	<p>De acordo com a publicação de <i>Acrópole</i>, a Rua Artur Frazão foi aberta e urbanizada pelo BHLB na década de 1940. Na foto de 1942, todas as residências já haviam sido construídas. A publicação aponta à existência de 20 imóveis, mas somente 12 correspondem à tipologia divulgada. Observa-se a presença de seis imóveis adjacentes ao local que apresentam características recorrentes nas realizações da construtora Boanerges. O conjunto se caracteriza por uma pluralidade de linguagens arquitetônicas.</p>
	<p>Foto 01 - Operações de reforma de imóveis ao longo da Rua Artur Frazão.</p>				
	<p>TIPOLOGIA A Imóveis com plantas e fachadas organizados de acordo com a tipologia divulgada na publicação de 1942.</p> <p>TIPOLOGIA B Imóveis cujas fachadas retomam a linguagem adotada em outras realizações da construtora Boanerges C. Garcia e Cia. junto ao BHLB.</p>				

Categoria	1. Conjunto de Residências Unifamiliares	NºFicha	1.05	Página	2
Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS NO JARDIM PAULISTA

Fotos 02 e 03 - Rua Artur Frazão na década de 1940 e em 2012. A homogeneidade da rua, aberta e urbanizada pelo Banco Hipotecário Lar Brasileiro no espaço de apenas uma quadra, se perdeu ao longo das décadas.

Fotos 04 e 05 - Os imóveis 1 - 2 - 3, situados ao longo da Al. Eugênio de Lima, e os imóveis 4 - 5 - 6, situados na esquina entre a Rua Artur Frazão e a Rua Cap. Pinto Ferreira. A linguagem destas casas difere bastante da tipologia apresentada em *Acrópole*, mas se aproxima às realizações anteriores da construtora Boanerges C. Garcia & Cia. (Fichas 1.01 e 1.04). A organização das casas em grupos de três, com um alpendre marcando a entrada no pavimento térreo e um volume saliente no pavimento superior, faz supor que tenha sido adotada uma planta parecida com a do conjunto na Vila Mariana (Ficha 1.04). Esta hipótese seria reforçada pela presença de um partido decorativo de inspiração *normanda*, também presente no conjunto citado.

Casa 7 - Térreo: deslocamento da porta. Superior: alteração do padrão e substituição dos caixilhos.

Casa 8 - Térreo com entrada padrão. Conservação do degrau curvo na frente da porta. Variante com varandinha.

Casa 9 - Entrada padrão alterada. Variante com varandinha. Janela da escada com topo em arco gótico.

Categoria	1. Conjunto de Residências Unifamiliares	NºFicha	1.05	Página	3
Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS NO JARDIM PAULISTA

Casa 10 - Descaracterização geral da fachada em correspondência do térreo e do pavimento superior.

Casa 11 - Fachada conservada em seus elementos compositivos. Entrada padrão no térreo. Variante com três janelas no pavimento superior.

Casa 12 - Fachada conservada em seus elementos compositivos. Entrada padrão no térreo. Variante com três janelas no pavimento superior.

Casa 13 - Descaracterização geral da fachada. Alteração dos padrões de paginação das aberturas. (Fonte: Google Maps)

Casa 14 - Fachada conservada em seus elementos compositivos. Térreo com entrada padrão. Pavimento superior com variante de duas janelas. Foi reduzido o comprimento da janela da escada.

Casa 15 - Fachada conservada em seus elementos compositivos. Térreo com entrada padrão. Pavimento superior com variante de duas janelas. Substituição dos caixilhos.

Casa 16 - Térreo com entrada padrão e variante em arco. Variante com varandinha. (Fonte: Google Maps)

Casa 17 - Fachada conservada. O térreo apresenta a entrada padrão com variante em arco. Variante com varandinha.

Casa 18 - Térreo com entrada padrão. Variação com janela de canto na fachada superior. (Fonte: Google Maps)					

Categoria	1. Conjunto de Residências Unifamiliares	NºFicha	1.05	Página	4
Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS NO JARDIM PAULISTA

Existem alguns elementos recorrentes, que se repetem em diversas residências e contribuem para a percepção do conjunto como um todo. Além das diferenças determinadas pelo projeto original, se observa toda uma série de descaracterizações e alterações mais recentes.

Acima - Variações da janela comprida em correspondência da escada: com arco pleno e gótico, com diferentes tipos de paginação, tampada, cortada, etc.

À esquerda - A composição da entrada das casas, com uma porta ladeada por duas janelas.

Embaixo - Pequenas varandas com elementos decorativos em correspondência dos dormitórios no primeiro pavimento.

Categoria	1. Conjunto de Residências Unifamiliares	NºFicha	1.06	Página	1
Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS EM PINHEIROS (3)				
Foto Aérea
Ano	1945				
Projeto e Construção	Sociedade de Engenharia Cyro Ribeiro Pereira Ltda.				
Localização	Rua Dep. Lacerda Franco, Rua Simão Alvares, Rua Hermes Fontes e Rua João do Rio, Pinheiros, S. Paulo				
NºTipologias	variadas				
Nº Imóveis	43				
Tipologia	☐ Térrea ☒ Sobrado ☒ Isolada ☒ Geminada				
Referências	Acrópole nº86, 1945, p.60-62; Acrópole nº143; 1950, p.285 e 288				
Programa	<p>A publicação de <i>Acrópole</i> apresenta diversas tipologias de planta e de fachada.</p> <p>TIPOLOGIA A - Sobrado isolado (140m²). Pav. Térreo: alpendre, salas de estar e de jantar, cozinha, área de serviço com lavabo. Pav. Superior: três dormitórios e banheiro.</p> <p>TIPOLOGIA B - Sobrado geminado (120m²). Pav. Térreo: alpendre, sala de estar e de jantar, cozinha, copa, área de serviço com lavabo. Pav. Superior: três dormitórios e banheiro.</p>				
Estado de conservação	<p>O conjunto compõe-se de 43 imóveis, dos quais apenas 14 apresentam semelhanças com os desenhos publicados em <i>Acrópole</i>. Supõe-se que, além das descaracterizações ocorridas ao longo das décadas, sempre existiram diferenças entre os desenhos publicados e o que foi efetivamente construído.</p>				
<p>Neste conjunto de residências unifamiliares são adotados, na composição das fachadas, estíleas próprios do neocolonial luso-brasileiro e hispano-americano. Os elementos se repetem, com variações, em todas as tipologias de imóveis, exceto em uma que apresenta linhas mais retas e dispensa as decorações.</p>					
TIPOLOGIA A - Isolada

Planta pav Térreo			Planta pav. Superior		
1. Alpendre 2. Sala de estar 3. Sala de jantar 4. Cozinha 5. Área de serviço com lavabo 6. Banheiro 7. Dormitório			● Entrada da residência		
TIPOLOGIA B - Geminada

Planta pav. Térreo			Planta pav. Superior		
1. Alpendre 2. Sala de estar 3. Sala de jantar 4. Cozinha 5. Copa 6. Área de serviço com lavabo 7. Banheiro 8. Dormitório			● Entrada da residência

Implantação do conjunto

Sobrados apresentando características reconhecíveis

TIPOLOGIA A - Isolada

Casas 4-8-14-25: jogo de telhados pontiagudos sobrepostos e coberturas em duas águas e acabamento em beira-seveira.

Casas 4-8-25: volume saliente no pavimento superior.

Casas 4-14: janela com cantos chanfrados (banheiro) e janela com moldura barroquizante com veneziana de madeira (dormitório).

Categoria	1. Conjunto de Residências Unifamiliares	NºFicha	1.06	Página	3
Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS EM PINHEIROS (3)				
	<div data-bbox="92 219 699 488"> </div> <div data-bbox="92 495 577 824"> <p>Casa 38: cobertura em duas águas com telhas de barro capa-e-canal, tipo paulistinhas. Janela do dormitório com veneziana de madeira, janela do banheiro com interseção de uma forma quadrada com uma forma quadrilobada. Alpendre com arco duplo entremeado por coluna esbelta e coroadado por uma fileira de telhas capa-e-canal.</p> </div> <div data-bbox="608 504 1110 900"> </div> <div data-bbox="1118 376 1485 900"> </div>				
	<div data-bbox="92 918 703 1191"> </div> <div data-bbox="92 1198 857 1261"> <p>Casa 34: cobertura em quatro águas com beiral amplo acompanhando as saliências da fachada.</p> </div> <div data-bbox="1005 918 1485 1339"> </div>				
	<div data-bbox="92 1332 681 1597"> </div> <div data-bbox="92 1608 510 1825"> <p>Casas 1 e 18: tipologia caracterizada por linhas sobrias e ausência de ornamentação. Faixas horizontais modulando a fachada em panos. Cobertura em quatro águas com beiral mínimo.</p> </div> <div data-bbox="531 1615 994 2029"> </div> <div data-bbox="1005 1460 1485 2029"> </div>				

Categoria	1. Conjunto de Residências Unifamiliares	NºFicha	1.06	Página	2
Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS EM PINHEIROS (3)

Casas 10 e 31: volume saliente no pav. superior suportado por falsos dormentes e coroado por telhado pontiagudo. Cobertura em quatro águas com beiral curto.

Casa 31: elementos decorativos no oitão e janela circular em correspondência do banheiro.

Casas 5 e 20: está reconhecível a paginação das aberturas, com associação de janela retangular com veneziana de madeira (dormitório) e janela quadrada (banheiro).

Casa 20: alpendre em arco, invisível na foto devido ao muro perimetral, com fileira de telhas de barro capa-e-canal (paulistinhas).

Casa 29: cobertura em quatro águas com amplo beiral suportado por "cachorros" de madeira aparentes. Banheiro com janela tripartida, hoje modificada.

TIPOLOGIA B - Geminada

Casas 6 e 7: volume saliente no pavimento superior suportado por abibadillas e coroado por telhado pontiagudo de telhas de barro capa-e-canal, oitão com elementos decorativos retangulares, janelas com venezianas de madeira e molduras barroquizantes.

Categoria	1. Conjunto de Residências Unifamiliares	NºFicha	1.07	Página	1
Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS NA POMPÉIA (2)				
Foto Aérea
Ano	1946				
Projeto e Construção	Régis & Agostini Ltda. Engenheiros				
Localização	Rua Maringá Pompéia, São Paulo				
NºTipologias	3				
Nº Imóveis	10				
Tipologia	☐ Térrea ☒ Sobrado ☒ Isolada ☐ Geminada				
Referências	Acrópole nº95, 1946, p.294 -297				
Programa	<p>Pequeno conjunto de residências unifamiliares assobradadas, destinadas a um público de renda médio-alta. A publicação de <i>Acrópole</i> ilustra três tipologias de planta com programas parecidos. Pav. térreo: sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço com lavabo, dependência de empregada. Pav. superior: três dormitórios e um banheiro. Todas as tipologias dispõem de garagens cobertas situadas nos fundos dos lotes.</p>				
Estado de conservação	<p>Não foram publicadas fotografias da época, portanto não é possível fazer uma comparação entre o estado original e as condições atuais dos imóveis. É provável que, desde o começo, existiram diferenças entre os desenhos publicados e o que foi realizado. Todos os imóveis apresentam, em graus diferentes, alguma descaracterização.</p>				
	<div> <div> </div> <div> <p>TIPOLOGIA A (140 m²)</p> <p>1. Sala de estar 2. Sala de jantar 3. Cozinha 4. Área de serviço 5. Banheiro 6. Quintal/Jardim 7. Dependência de empregada 8. Dormitório 9. Garagem</p> <p>● Entrada da residência</p> <p>1 2 5m</p> <p>Planta pav. Térreo</p> <p>Planta pav. Superior</p> </div> </div>
	<p>Perspectiva</p>
	<p>Perspectiva interna</p>

TIPOLOGIA B (150 m²)

1. Sala de estar 2. Sala de jantar
3. Cozinha 4. Área de serviço
com lavabo 5. Banheiro
6. Quintal/Jardim 7. Dependência
de empregada 8. Dormitório
9. Garagem

● Entrada da residência

1 2 5m

Planta pav. Superior

Perspectiva

Perspectiva interna

TIPOLOGIA C (145 m²)

1. Sala de estar 2. Sala de jantar
3. Cozinha 4. Área de serviço
5. Banheiro 6. Quintal /Jardim
7. Dependência de empregada
8. Dormitório 9. Garagem

● Entrada da residência

1 2 5m

Planta pav. Superior

Perspectiva

Perspectiva interna

Planta pav. Térreo

Categoria	1. Conjunto de Residências Unifamiliares	NºFicha	1.07	Página	3
Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS NA POMPÉIA (2)				
<p>Perspectiva do conjunto</p>
<div> </div> <p>Fotos 01 e 02 - Respectivamente, a Rua Maringá vista pela esquina da Rua Tucuna e pela esquina da Rua Caraibas.</p>					
<p>Casas 01 a 04: As alterações mais consistentes se observam nos imóveis dispostos ao longo da Rua Caraíbas. A paginação das fachadas não segue um desenho homogêneo e não corresponde à proposta publicada por <i>Acrópole</i>. Algumas aberturas foram adicionadas, outras removidas. Continuam reconhecíveis a articulação dos volumes e a peculiar cobertura em duas águas defasadas.</p> <div> </div> <div> </div>					

Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS NA POMPÉIA (2)
-------------	---

As residências que compõem este pequeno conjunto são destinadas a um público de renda médio-alta: surgem isoladas nos respectivos lotes e recuadas em relação ao alinhamento da rua, apresentam plantas articuladas, ambientes confortáveis, dispõem de dependência de empregada, jardins e vagas para estacionamento. A linguagem arquitetônica das fachadas é rebuscada e os telhados em duas águas apresentam uma configuração peculiar.

Casa 05

Casa 06

Casa 07

Casa 08

Casa 09

Casa 10

Casas 05 a 10 - Ao percorrer o conjunto, observam-se elementos recorrentes. As fachadas dos pavimentos térreos são revestidas com tijolos, pedras ou canjiquinhas; os pavimentos superiores apresentam fachadas lisas e rebocadas. As casas 06 e 10 possuem um portão metálico tripartido. Os pavimentos superiores das casas 05 e 08 dispõem de uma sacada com o mesmo desenho de peitoril. As casas 06 e 07 apresentam o mesmo desenho com quatro janelas contíguas. Quase todos os imóveis dispõem de uma grande janela com caixilhos quadriculados em correspondência das salas de estar.

Categoria	1. Conjunto de Residências Unifamiliares	NºFicha	1.08	Página	1
Nome	RESIDÊNCIAS NO JARDIM PAULISTANO				
Foto Aérea
Ano	1951	<p>Perspectiva do conjunto</p> <p>De acordo com a publicação de <i>Acrópole</i> de 1951, onze casas foram edificadas nas quadras finais da Rua Manduri, atual Rua Içana, próximas à Marginal do Rio Pinheiros. O breve parágrafo que acompanha as poucas imagens informa que os imóveis seriam entregues aos respectivos proprietários "no corrente mês" [de 1951]. Não foram publicadas imagens das residências ultimadas.</p>			
Projeto	Nelson Pedalini				
Construção	-				
Localização	Avenida Rebouças esq. Rua Içana Jd. Paulistano, São Paulo				
NºTipologias	variadas				
Nº Imóveis	11				
Tipologia	☐ Térrea ☒ Sobrado ☒ Isolada ☐ Geminada				
Referências	Acrópole nº158, 1951, p. 54-55				
Programa	Sobrados isolados nos respectivos lotes, com prováveis variações em planta e fachadas. As plantas publicadas por <i>Acrópole</i> prevêm, no pavimento térreo: sala de estar, sala de jantar, cozinha, lavabo, área de serviço com lavabo e varanda coberta. Pavimento superior: três dormitórios e um banheiro. O programa é complementado por pequenos volumes situados nos fundos dos lotes, abrigando garagens.				
Estado de conservação	Comparando a situação atual e a perspectiva artística publicada em 1951, se observa que a maioria dos imóveis foi demolida ou sofreu descaracterizações tão pesadas de se tornar irreconhecíveis. As únicas casas que ainda mantêm alguns dos elementos ilustrados no desenho são os dois sobrados situados na esquina entre a Av. Rebouças e a Rua Içana.
	<p>Foto 01 - Os dois sobrados situados na esquina entre a Av. Rebouças e a Rua Içana: mantêm os característicos telhados em duas águas defasadas, as marquises que protegem as portas de acesso e a paginação geral das aberturas.</p>
	<p>Planta pav. Térreo</p>
	<p>Planta pav. Superior</p>				
	<p>1. Sala de estar 2. Sala de jantar 3. Cozinha 4. Lavabo 5. Área de serviço 6. Hall escada 7. Alpendre 8. Banheiro 9. Dormitório</p> <p>● Entrada da residência</p> <p>0 1 2 5m</p>				

Categoria	1. Conjunto de Residências Unifamiliares		NºFicha	1.09	Página	1
Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS NO JARDIM ANA ROSA					
Foto Aérea
Ano	1951					
Projeto	N. Pedalini, P. Croce, R. Aflalo, W. Kneese, W. Russo					
Construção	-					
Localização	Rua Dr. José de Queirós Aranha e arredores Vila Mariana, São Paulo					
NºTipologias	08					
Nº Imóveis	40					
Tipologia	☒ Térrea ☒ Sobrado ☒ Isolada ☒ Geminada					
Referências	Acrópole nº158, 1951, p.59-65					
Programa	Conjunto de residências unifamiliares insido no âmbito da urbanização do Jardim Ana Rosa. Registra-se uma grande variedade tipológica: casas térreas e sobrados, soluções isoladas e geminadas. Isto se deve ao fato de numerosos profissionais terem sido envolvidos no projeto dos imóveis.					
Estado de conservação	Desde o começo existiram diferenças entre o projetado e o construído. Às diferenças somaram-se alterações e descaracterizações ocorridas ao longo dos anos. Os imóveis que constituem o conjunto, todavia, ainda estão reconhecíveis e, em geral, apresentam a maioria dos elementos previstos pela proposta original.					
<div><div><div><div>TIPOLOGIA A</div><div> </div><div>Perspectiva</div></div><div><div> </div><div>Planta pav. Superior</div></div><div><div> </div><div>Planta pav. Térreo</div></div><div><div><div>Sobrado</div><div>1. Sala de estar 2. Sala de jantar 3. Cozinha 4. Lavabo 5. Banheiro 6. Dormitório</div></div><div><div>Projeto: Plínio Croce e Roberto Aflalo</div><div>● Entrada da residência</div></div><div> </div></div></div></div> <div><div><div>TIPOLOGIA B</div><div> </div><div>Planta</div></div><div><div> </div><div>Casa térrea</div></div><div><div><div>1. Sala de estar 2. Sala de jantar 3. Cozinha 4. Área de serviço com lavabo 5. Dependência de empregada 6. Banheiro 7. Dormitório 8. Jardim</div><div>Projeto: Salvador Cândia</div><div>● Entrada da residência</div></div><div> </div></div></div>						

TIPOLOGIA C
Sobrado

1. Sala de estar 2. Sala de jantar 3. Cozinha 4. Lavabo
5. Área de serviço com lavabo 6. Alpendre
7. Banheiro 8. Dormitório
9. Garagem 10. Jardim

Projeto:
Walter Russo

● Entrada da residência

Planta pav. Superior

0 1 2 5m

Planta pav. Térreo

Perspectiva

Variante

TIPOLOGIA D
Sobrado

1. Sala de estar 2. Sala de jantar 3. Cozinha 4. Lavabo
5. Área de serviço com lavabo 6. Dependência de empregada
7. Banheiro 8. Dormitório
9. Garagem 10. Alpendre

Projeto:
Nelson Pedalini

● Entrada da residência

Planta pav. Superior

0 1 2 5m

Planta pav. Térreo

Perspectiva

Variante

Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS NO JARDIM ANA ROSA
-------------	---

TIPOLOGIA E

Planta Subsolo

Planta pav. Térreo

Planta pav. Superior

Perspectiva artística
Sobrado

1. Sala de estar 2. Sala de jantar 3. Cozinha 4. Lavabo 5. Área de serviço com lavabo 6. Dependência de empregada 7. Banheiro 8. Dormitório 9. Garagem

Projeto: Walter Kneese

● Entrada da residência

TIPOLOGIA F

Casa térrea

1. Sala de estar 2. Sala de jantar 3. Cozinha 4. Lavabo 5. Garagem 6. Dependência de empregada 7. Banheiro 8. Dormitório

Projeto: Walter Kneese

● Entrada da residência

Perspectiva artística
TIPOLOGIA G

Casa térrea

1. Sala de estar e de jantar 3. Cozinha 4. Lavabo 5. Área de serviço 6. Dependência de empregada 7. Banheiro 8. Dormitório 9. Garagem 10. Jardim

Projeto: Salvador Cândia

● Entrada da residência

Categoria	1. Conjunto de Residências Unifamiliares	NºFicha	1.10	Página	1
Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS NA VILA ELVIRA (1)				
Foto Aérea
Ano	1957				
Projeto	Rodolpho Orteblad Filho				
Construção	-				
Localização	Rua Alves Pontual, Rua Dona M. A. Rolim Loureiro, Rua São Ludgero, Santo Amaro, São Paulo				
NºTipologias	variadas				
Nº Imóveis	-				
Tipologia	☒ Térrea ☒ Sobrado ☒ Isolada ☐ Geminada				
Referências	Acrópole nº 230, 1957, p. 59-61				
Programa	<p>Conjunto de residências unifamiliares com variações em planta e nas fachadas. Sobrado: pav. térreo: sala de estar e de jantar, cozinha, lavabo, área de serviço, dependência de empregada, garagem. Pav. superior: três dormitórios e banheiro. Casa térrea: sala de estar e de jantar, cozinha, banheiro, três dormitórios, dependência de empregada, área de serviço, garagem.</p>				
Estado de conservação	<p>Ao percorrer o bairro é possível identificar alguns imóveis que ainda apresentam elementos análogos àqueles publicados na década de 50. A construção de cercas maciças, que tampam a visão das casas, impede que seja feita uma comparação mais consistente entre a proposta original e o que foi construído. Numerosas residências sofreram descaracterizações pesadas.</p>				
		TIPOLOGIA A
		<p style="text-align: right;">Perspectiva</p>			
		<p>1. Hall de entrada 2. Lavabo 3. Sala de estar 4. Sala de jantar 5. Cozinha 6. Área de serviço com banho 7. Dependência de empregada 8. Garagem coberta 9. Jardim 10. Banheiro 11. Dormitório</p>			
		<p>Área da residência 130 m² Área da edícula 22 m² Área da pérgola 22 m²</p>			
		<p>● Entrada da residência</p>

		<p>Planta pav. Térreo Planta pav. Superior</p>			
		<p>A Tipologia A, em sobrado, se articula em dois pavimentos, deixando as funções sociais, de lazer e de serviço concentradas no térreo e os usos íntimos segregados no andar superior. As prumadas hidráulicas e as alvenarias se sobrepõem, com o objetivo de proporcionar uma solução econômica.</p>			

TIPOLOGIA B

Perspectiva

Fachada principal

Variante proposta para a Fachada

1. Sala de estar e de jantar 2. Cozinha
3. Banheiro 4. Dormitório 5. Área de serviço com lavabo 6. Dependência de empregada 7. Garagem coberta / Alpendre 8. Jardim
- Área da residência 95 m²
Área da pérgola 15 m²

A casa, térrea, está implantada em um lote grande, o que proporciona amplas áreas de jardim. A dependência de empregada, com acesso externo, pode ser convertida em mais um quarto mediante abertura de uma porta virada para o corredor. A garagem coberta, próxima da sala de estar, pode ser usada como alpendre.

TIPOLOGIA C

Perspectiva

Fachada principal

Variante proposta para a Fachada

1. Sala de estar e de jantar 2. Cozinha
3. Banheiro 4. Dormitório 5. Área de serviço com lavabo 6. Dependência de empregada 7. Garagem coberta 8. Jardim
- Área da residência 105 m²
Área da pérgola 17 m²

Versão ampliada da Tipologia B, se caracteriza por uma grande flexibilidade de projeto, que favorece futuras melhorias e adições. A composição elementar é complementada e movimentada pela adição de muros e pérgolas.

Categoria	1. Conjunto de Residências Unifamiliares	NºFicha	1.10	Página	3
Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS NA VILA ELVIRA (1)

Fotos 01 a 06 - As residências que compõem o conjunto fazem parte de um projeto de urbanização dos terrenos de propriedade do BHLB na Vila Elvira, região de Santo Amaro. A urbanização, complementada pelos imóveis analisados na Ficha 1.11, adota uma linguagem arquitetônica com traços modernos, caracterizada por linhas retas e uma geral ausência de ornamentação. Este trecho do conjunto Vila Elvira apresenta uma configuração muito variada, mas existe um grupo de imóveis que exibem elementos comuns, análogos àqueles ilustrados nas perspectivas das Tipologias B e C: as coberturas em duas águas, as ripas de madeira revestindo a cumeeira das casas, os muros de pedra, as grandes caixilharias nas fachadas, as marquises que se alongam configurando as garagens. (Fonte das Fotos 03-04-05-06: Google Maps).

Categoria	1. Conjunto de Residências Unifamiliares	NºFicha	1.11	Página	1
Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS NA VILA ELVIRA (2)				
Foto Aérea
Ano	1957				
Projeto	Plínio Croce, Roberto Aflalo				
Construção	Fontes & Fontes Ltda.				
Localização	Rua Alves Pontual, Rua Floreal Costa Pimenta e arredores Santo Amaro, São Paulo				
NºTipologias	02				
Nº Imóveis	20				
Tipologia	☐ Térrea ☒ Sobrado ☒ Isolada ☒ Geminada				
Referências	Acrópole nº 233, 1958, p. 170-172				
Programa	<p>Conjunto de residências unifamiliares constituído por quatro sobrados isolados, situados nas esquinas da quadra, mais 16 sobrados geminados. As duas tipologias apresentam metragens variadas e duas propostas de organização de planta com programa comum. Pav. térreo: sala de estar e de jantar, cozinha, lavabo, área de serviço, dependência de empregada e garagem. Pav. superior: três dormitórios e um banheiro.</p>				
Estado de conservação	<p>Todos os imóveis que compõem o conjunto se encontram em bom estado de conservação, tendo mantido a maioria dos elementos previstos pelo projeto original. Ocorrem algumas descaracterizações leves. Em geral, a construção de muros maciços e altos cercando os lotes dificulta a leitura dos elementos que configuram as fachadas das casas.</p>				
	<div> <div> </div> <p>A planta de situação indica a presença de 16 casas (4 residências isoladas + 12 geminadas); todavia, os imóveis construídos foram 20 (4 isolados + 16 geminados).</p> <div> <div> <div> <p>TIPOLOGIA A Isolada (205m²)</p> <p>1. Sala de estar e de jantar 2. Cozinha 3. Banheiro 4. Dormitório 5. Área de serviço com lavabo 6. Dependência de empregada 7. Garagem coberta 8. Jardim de frente 9. Quintal</p> </div> </div> <div> <div> <div> <p>TIPOLOGIA B Geminada (215m²)</p> <p>1. Sala de estar e de jantar com varanda 2. Cozinha 3. Banheiro 4. Dormitório 5. Área de serviço 6. Dependência de empregada 7. Pérgola para vaga 8. Jardim 9. Quintal 10. Alpendre</p> </div> </div> </div> </div></div>				

Categoria	1. Conjunto de Residências Unifamiliares	NºFicha	1.11	Página	2
Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS NA VILA ELVIRA (2)

01

Foto 01 - Esquina entre as Ruas Manuel Pereira Guimarães e Dra. Maria Augusta Rolim Loureiro (década de 1950).

02

Foto 02 - Esquina entre as Ruas Alves Pontual e Manuel Pereira Guimarães (década de 50).

03

04

Foto 03 - Pérgola em madeira de peroba envernizada cobrindo a garagem (Tipologia. B).

Foto 04 - Esquina entre as Ruas Alves Pontual e Costa Pimenta : à direita, Tipologia A (térreo: sala; sup.: dormitórios), à esquerda, Tipologia B (térreo: parede cheia + caixilho da sala; sup.: caixilho alto do banho + caixilhão da escada + janela guilhotina do dormitório).

Categoria	1. Conjunto de Residências Unifamiliares	NºFicha	1.11	Página	3
Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS NA VILA ELVIRA (2)

05

06

Fotos 05 e 06 - Portões, pérgolas e fachadas da Tipologia B (geminada) na década de 50.

07

08

Fotos 07 e 08 - Tipologia B na década de 50 e em 2012: diferença de visibilidade pela rua com o portão baixo e o muro alto.

09

Foto 09 - Lado curto da quadra e visão parcial dos fundos. As garagens originais das unidades isoladas foram mantidas.

Categoria	1. Conjunto de Residências Unifamiliares	NºFicha	1.11	Página	4
Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS NA VILA ELVIRA (2)

10

Foto 10 - Esquina entre as Ruas Dra. Maria A. R. Loureiro e Floreal C. Pimenta: à direita Tipologia A, à esquerda Tipologia B.

11

Foto 11 - Esq. entre as Ruas Dra. Maria Loureiro e M. Guimarães: à esquerda Tipologia A, à direita Tipologia B (alterada).

12

Foto 12 - Esq. entre as Ruas Alves Pontual e C. Pimenta: à esquerda Tipologia A, à direita Tipologia B (Fonte: Google Maps).

Categoria	1. Conjunto de Residências Unifamiliares	NºFicha	1.11	Página	5
Nome	CONJUNTO DE RESIDÊNCIAS NA VILA ELVIRA (2)

13

14

Foto 13 a 17 - Detalhes dos imóveis que compõem o conjunto. A composição das fachadas adota um dos critérios do Movimento Moderno, segundo o qual a forma segue a função. Os elementos que configuram as fachadas desvelam quais funções estão sendo desenvolvidas nos ambientes internos. As linhas retas das casas são enriquecidas pelo emprego de texturas, cores e materiais variados.

15

16

17

Categoria	1. Conjunto de Residências Unifamiliares	NºFicha	1.12	Página	1
Nome	RESIDÊNCIAS NO BAIRRO JARDIM ESTORIL				
Foto Aérea
Ano	1962				
Projeto	Fernando Ferreira de Pinho				
Construção	Martha & Pinho Ltda.				
Localização	Rua Alfredo Ruiz, Rua Vivaldo Guimarães e arredores Jd. Estoril, Bauru (SP)				
NºTipologias	03				
Nº Imóveis	48				
Tipologia	☒ Térrea ☐ Sobrado ☒ Isolada ☐ Geminada				
Referências	Acrópole nº289, 1962, p.20-21; FERRAZ 2003				
Programa	<p>Residências térreas, isoladas nos respectivos lotes, com amplo recuo frontal e generosa área de jardim e quintal nos fundos. As três variações de plantas publicadas atendem um programa comum que prevê: sala de estar, sala de jantar, cozinha ampla, banheiro, três dormitórios, área de serviço e vaga de estacionamento coberta.</p>				
Estado de conservação	<p>O conjunto, que após sua realização detinha uma aparência homogênea, se encontra hoje bastante descaracterizado. Diversos imóveis chegaram a ser demolidos. Nas últimas quatro décadas, elementos e volumes foram adicionados ou removidos pelos proprietários. A presença dos altos muros que cercam as propriedades impede que seja feita uma estimativa precisa dos exemplares que ainda se mantêm fiéis à proposta original.</p>				
	<div> <p>01</p> <p>De acordo com a publicação da revista <i>Acrópole</i>, no começo dos anos 60 foi realizada uma grande urbanização residencial no Bairro Jardim Estoril, completa de equipamentos (a maioria dos quais não realizada) quais: áreas verdes, creche, igreja, concha acústica, cine - teatro e um pequeno centro comercial.</p> <p>Nesta ocasião, o BHLB adquiriu quatro quadras onde implantou "48 residências de vários tipos" (Foto 01). O projeto foi elaborado pelo arquiteto de origem português Fernando Ferreira de Pinho, um dos profissionais que protagonizaram a afirmação da arquitetura moderna na cidade de Bauru. Foram publicadas três tipologias de planta e não há elementos para afirmar que existiam ulteriores variações.</p> <p>Devido à permanência de um exemplar fiel ao projeto original na quadra B, se supõe que as quadras adquiridas pelo BHLB eram as B, C, K e L.</p> </div> <div> </div>				

TIPOLOGIA A

1. Sala de estar 2. Sala de jantar
3. Cozinha 4. Banheiro
5. Dormitório 6. Área de serviço
7. Garagem coberta 8. Quintal / Jardim

● Entrada da residência

Foto 02 - Residência adaptada para a situação de esquina. O acesso social se dá pela sala e fica virado para o portão de pedestres. A vaga de estacionamento está conectada com a entrada de serviço. As fachadas são caracterizadas por linhas horizontais expressas por marquises, beirais e pérgolas. Três janelas verticais marcam a sala de estar na fachada curta. Não foi possível atestar a permanência de exemplares desta tipologia.

TIPOLOGIA B

1. Sala de estar 2. Sala de jantar
3. Cozinha 4. Banheiro 5. Dormitório
6. Área de serviço 7. Garagem coberta / Alpendre 8. Quintal / Jardim

● Entrada da residência

Foto 03 - A fachada desta casa é marcada por uma moldura que parece aplicada, de forma muito peculiar, repetida na elevação virada para os fundos. Três janelas verticais marcadas por uma caixilharia repartida correspondem à sala de estar. O recuo em fachada podia ser usado como estacionamento coberto ou como alpendre. Não foi possível observar esta configuração em nenhum dos imóveis atualmente existentes.

TIPOLOGIA C

1. Sala de estar 2. Sala de jantar 3. Cozinha 4. Banheiro 5. Dormitório
6. Área de serviço 7. Garagem coberta 8. Quintal/Jardim

04

Foto 04 - Residência unifamiliar de aparência compacta e linhas retas, apresenta elementos ligados à linguagem arquitetônica moderna. Uma platibanda posta no topo dos muros perimetrais e o candeio tradicional de quatro águas. Uma porta interna separa os ambientes sociais, alocados na frente, dos locais íntimos. As dimensões do lote favorecem a existência de amplas áreas ajardinadas.

05

06

Foto 05 - Esta casa, na Rua Alfredo Ruiz, (quadra B) é a que mais se manteve fiel à configuração original. A fachada apresenta o recuo do estacionamento coberto, a peculiar moldura que marca a grande janela da sala e o painel de tijolos aparentes. A cerca (um muro baixo de tijolos e portão metálico branco com barra diagonal) que fecha a frente do lote também é original.

Foto 06 - Outro exemplar da Tipologia C. Apesar das mais consistentes descaracterizações sofridas, mantém a moldura em volta da janela da sala. (Fonte das imagens: Google Maps).

2. Edifícios de Apartamentos

A categoria dos Edifícios de Apartamentos reúne condomínios verticais de uso estritamente residencial. Pode tratar-se tanto de pequenos edifícios desprovidos de elevadores, quanto de edifícios altos em formato de torre ou lâmina. A destinação de uso dos pavimentos térreos é variada: em alguns casos são ocupados por unidades habitacionais, em outros por espaços de uso coletivo e áreas de lazer, em outros ainda por estacionamentos e locais técnicos.

Alguns condomínios, como os Edifícios Ministro Godoy (Ficha 2.02), Franco da Rocha (Ficha 2.03), João Ramalho (Ficha 2.04) e as torres Barão de Laguna e Barão de Ladário (Ficha 2.10) possuem um embasamento de pilotis que gera as plantas livres preconizadas por Le Corbusier. O Ed. João Ramalho, projeto de Salvador Cândia, também se destaca pela articulação de suas plantas e pela composição de suas fachadas, que valeram-lhe o primeiro prêmio Internacional de Arquitetura Coletiva da IV Bienal de São Paulo em 1961. Outros elementos interessantes deste e de outros edifícios reunidos nesta categoria são a implantação harmonizada com a orientação solar e o aproveitamento inteligente do caimento do terreno.

A inclusão em fase de projeto dos elementos topográficos e naturais observa-se também nos Edifícios Guapira e Hicatú (Ficha 2.06), projetados por Eduardo Kneese de Mello no âmbito da urbanização Jardim Ana Rosa:

“Colocados os edifícios paralelamente à linha N/S, suas fachadas principais para as quais abrem todos os cômodos dos apartamentos, são inteiramente ensolaradas, sendo a da face Este pela manhã e a outra à tarde. Assim sendo, não existe nenhum cômodo nos (...) edifícios, que não receba sol”¹²⁵.

Em geral, é possível estabelecer uma relação entre os edifícios incluídos nesta categoria e os critérios compositivos e projetuais preconizados pelo Movimento Moderno. As obras apresentam linhas sóbrias e retas, observando-se uma geral ausência de ornamentação e uma correspondência bastante precisa entre a forma e a função. Além dos já citados pilotis, aparecem com frequência outros elementos recorrentes no repertório moderno, quais as janelas contínuas, as coberturas em lajes planas, as estruturas aparentes (em uma busca da dita “verdade estrutural”), o emprego de técnicas construtivas e materiais ligados à industrialização, como concreto armado, pastilhas e elementos vazados produzidos em série, entre outros.

¹²⁵ ACRÓPOLE nº182, 1953, p.74-75

- **Dados apresentados nas fichas**

A primeira página de cada ficha contém uma faixa lateral que traz informações de tipo técnico, quais: localização (foto aérea + endereço), ano de construção, nome do projetista e do construtor, número de pavimentos, número de apartamentos, número de tipologias, número de edifícios que compõem o conjunto, número de escadas e número de elevadores, uso do pavimento térreo e referências bibliográficas. Abaixo, uma descrição do programa das tipologias apresentadas e algumas considerações a respeito do estado de conservação dos imóveis.

O material gráfico apresentado é constituído por imagens, acompanhadas por pequenos textos complementares. Os desenhos técnicos, coletados nas publicações da época e, quando necessário, em arquivos, foram reelaborados para ilustrar as características espaciais, funcionais e tipológicas das obras. Às fotografias históricas são associadas a imagens recentes com o objetivo de favorecer a comparação entre o estado original das obras e as eventuais alterações ocorridas no decorrer do tempo.

Ficha	Conjunto		Ano	Projeto	Construção	Localização	Unidades
2.01		Edifício Trianon	1944	Abelardo de Souza	Escritório Técnico Augusto Pedalini	Rua Engenheiro Monlevade <i>Cerqueira César</i> SÃO PAULO	35
2.02		Edifício Ministro Godoy	1953	Abelardo de Souza	Escritório Técnico Construtécnica Ltda	Rua Ministro Godoy Perdizes SÃO PAULO	56
2.03		Edifício Franco da Rocha	1953	Abelardo de Souza	Escritório Técnico Construtécnica Ltda	Rua Franco da Rocha esq. Rua Dr. Homem de Mello <i>Perdizes</i> SÃO PAULO	52
2.04		Edifício João Ramalho	1954	Salvador Cândia, Plínio Croce, Roberto Afalo	Escritório Técnico Augusto Pedalini	Rua João Ramalho esq. Rua Ministro Godoy <i>Perdizes</i> SÃO PAULO	64
2.05		Edifício Biacá	1954	Plínio Croce e Roberto Afalo	Cia. Construtora Pederneiras	Rua Prof. Aristides de Macedo <i>Vila Mariana</i> SÃO PAULO	12

2.06		Edifícios Guapira e Hicatú	1953	Eduardo Kneese de Mello	-	Rua Alceu Wamosy e arredores <i>Vila Mariana</i> SÃO PAULO	84
2.07		Edifícios Gregório Serrão e Gaspar Lourenço	1955	Salvador Cândia	-	Rua Alceu Wamosy, Rua Dr. José de Queiros Aranha <i>Vila Mariana</i> SÃO PAULO	74
2.08		Conjunto Residencial Umary	1955	Walter Kneese	Fontes & Fontes Ltda.	Rua Prof. Arístides de Macedo, Rua Dr. José de Queirós Aranha <i>Vila Mariana</i> SÃO PAULO	18
2.09		Conjunto Residencial Urahy	1955	Nelson Pedalini	Construtora Soutello Ltda.	Rua Alceu Wamosy <i>Vila Mariana</i> SÃO PAULO	36

2.10		Edifícios Barão de Laguna e Barão de Ladário	1959 1960	Salvador Cândia, Plínio Croce, Roberto Aflalo	-	Rua Homem de Mello esq. Rua Ministro Godoy <i>Perdizes</i> SÃO PAULO	128
2.11		Edifício Brasil - Portugal	1965	Fernando Ferreira de Pinho	Martha & Pinho Ltda.	Av. Nações Unidas esq. Av. Rodrigues Alves BAURU	48

Categoria	2. Edifício de Apartamentos	NºFicha	2.01	Página	1
Nome	EDIFÍCIO TRIANON				
Foto Aérea
Ano	1944				
Projeto	Abelardo de Souza				
Construção	Escritório Técnico Augusto Pedalini				
Localização	Rua Engenheiro Monlevade Cerqueira César, São Paulo				
Pavimentos	S + T + 11				
Apartamentos	33				
NºTipologias	03				
Volumes	01 Lâmina				
Escadas	01				
Elevadores	03				
Uso Térreo	☐ Lazer ☒ Garagem ☐ Técnico ☒ Residência				
Referências	Acrópole nº130, 1945, p. 291-297; Arquivo Geral PMSP (ver bibliografia)				
Programa	<p>Edifício de apartamentos de padrão médio - alto, com subsolo destinado a garagem e pavimento térreo com locais coletivos e apartamentos. Pavimentos superiores com três apartamentos por andar, organizados em três tipologias, todas de três dormitórios.</p> <p>Estado de conservação</p> <p>Existem diferenças entre o projeto aprovado e o edifício efetivamente construído. Em relação às fotografias da época, se observa que o edifício não foi sujeito a alterações e descaracterizações pesadas. O estado de conservação é bom. As superfícies mostram sinais de manutenção regular e apresentam apenas algumas manchas. Todas as varandas foram envidraçadas.</p>

		<p>Fotos 01, 02 e 03 - O Edifício Trianon inserido em seu contexto, hoje muito diferente da época de sua construção. O edifício ganhou destaque por suas características inovadoras. Em primeiro lugar, se configurava como um precursor da verticalização que nos anos 40, a partir do centro da cidade, ia se arrastando em direção à região da Avenida Paulista. O projeto previa o emprego de tecnologias de vanguarda, como a instalação de elevadores Atlas e de aquecedores elétricos e automáticos individuais da marca Cumulus.</p>

Categoria	2. Edifício de Apartamentos	NºFicha	2.01	Página	3
Nome	EDIFÍCIO TRIANON

04

05

06

Fotos 04, 05 e 06 - O Ed. Trianon em sua bela localização ao longo do vale da Avenida Nove de Julho na década de 40, visto por ângulos diferentes.

07

08

Fotos 07 e 08 - Fachada virada para a Rua Engenheiro Monlevade e a Av. Nove de Julho. As sacadas, originalmente abertas, foram envidraçadas, distorcendo a leitura do jogo de cheios e vazios que configurava a fachada.

09

10

11

Fotos 09, 10 e 11 - A sala de estar e o jardim d'inverno do apartamento (Tip. C) de propriedade do Sen. Vitantonio d'Abril decorado por Dinucci Decoração de Interiores e com tapetes da manufatura Sta. Helena Ltda.

12

Foto 13 - As grandes janelas quadriculadas em correspondência dos jardins d'inverno do bloco ocupado pelos apartamentos da Tipologia C.

13

Fotos 12 - Hall e portaria do edifício.

Categoria	2. Edifício de Apartamentos	NºFicha	2.02	Página	1
Nome	EDIFÍCIO MINISTRO GODOY				
Foto Aérea
Ano	1953	Foto 01 - Edifícios Ministro Godoy (à esquerda) e Franco da Rocha (à direita, ver Ficha 2.03) em 1953, edifícios gêmeos, únicos exemplares da primeira fase da urbanização "Parque Lar Brasileiro" no bairro de Perdizes.			
Projeto	Abelardo de Souza				
Construção	Escritório Técnico Construtécnica Ltda.				
Localização	Rua Ministro Godoy Perdizes, São Paulo				
Pavimentos	T + 14				
Apartamentos	56				
NºTipologias	04				
Volumes	01 Lâmina				
Escadas	02				
Elevadores	04				
Uso Térreo	☒ Lazer ☒ Garagem ☐ Técnico ☐ Residência				
Referências	Acrópole nº200, 1955, p. 366-367; AD nº4, 1954, p. 2-3; Arquitetura e Engenharia nº31, 1954, p.52-53; ROSSETTO 2002; CONSTANTINO 2004; FERRONI 2008				
Programa		Foto 02 - O jogo de cheios e vazios da fachada oeste: escadas e lavanderias.			
Térreo livre sobre pilotis, hoje ocupado por vagas de estacionamento. Duas tipologias no primeiro pavimento (kitchenette e unidade de um dormitório). Duas tipologias nos demais pavimentos (apartamentos de dois e três dormitórios).					
Estado de conservação					
Se observam descaracterizações pesadas na fachada leste (locais de serviço), onde a maioria dos característicos elementos vazados octogonais foi retirada. No térreo, houve adição de pequenos volumes informais.

Foto 01 - Edifícios Ministro Godoy (à esquerda) e Franco da Rocha (à direita, ver Ficha 2.03) em 1953, edifícios gêmeos, únicos exemplares da primeira fase da urbanização "Parque Lar Brasileiro" no bairro de Perdizes.

Foto 02 - O jogo de cheios e vazios da fachada oeste: escadas e lavanderias.

- Entrada Apartamento
- Entrada de Serviço
- Entrada Edifício

O edifício foi implantado no alinhamento norte - sul, o que proporciona uma ótima insolação ao longo do dia todo. Todas as unidades desfrutam de ventilação cruzada e de vistas de amplo respiro, graças ao alinhamento com a rua.

- Áreas comuns
- Tipologia A 100 m²
- Tipologia B 90 m²
- Tipologia C 45 m²
- Tipologia D 55 m²

Fotos 03 e 04 - Fachada oeste do edifício Em numerosas unidades os elementos vazados foram retirados e substituídos por caixilhos de alumínio. Amplos trechos de fachada ficaram revestidas apenas por reboco pintado, com péssimo efeito estético.

Categoria	2. Edifício de Apartamentos	NºFicha	2.02	Página	3
Nome	EDIFÍCIO MINISTRO GODOY

05

Foto 05 - Fachada lateral sul: a faixa de pastilhas celestes marca prumada dos caixilhos altos em correspondência dos banheiros.

06

Foto 06 - Os volumes envidraçados das escadas helicoidais e os cobogós octogonais conferem qualidade arquitetônica à fachada.

07

Foto 07 - Vista interna da escada helicoidal envidraçada, inspirada ao projeto de Lucio Costa para o Parque Guinle no Rio de Janeiro.

08

09

Fotos 08 e 09 - Chegada das escadas e pátio de serviço em 1953 e 2012. Se observa a presença de pequenos volumes adjuntos no térreo.

Categoria	<div> 2. Edifício de Apartamentos</div>	NºFicha	2.02	Página	4
Nome	EDIFÍCIO MINISTRO GODOY

10

Foto 10 - Aspecto cromático: faixas de pastilhas coloridas, amarelas e celestes, elementos verticais e grelhas brancas, persianas metálicas.

11

Foto 11 - Passarela de acesso ao corredor coberto no 1º pavimento, contornado por pilotis e com o piso revestido por pastilhas mescladas.

12

Foto 12 - Cobertura do edifício constituída por laje plana.

13

14

Fotos 13 e 14 - Ordem dupla de pilotis: no térreo, os estacionamentos; acima, o corredor do 1º pavimento.

Categoria	2. Edifício de Apartamentos	NºFicha	2.02	Página	5
Nome	EDIFÍCIO MINISTRO GODOY

Fotos 15 e 16 - Fachada principal, levemente assimétrica, do edifício em 1953 e em 2012. A superfície é marcada no sentido horizontal pelas faixas de pastilhas coloridas e as grelhas brancas acima das janelas.

Foto 17 - Fachada com os locais de serviço e o volume cilíndrico de uma das escadas. Aos fundos, o Edifício Barão de Ladário (Ficha 2.10).

Foto 18 - O pátio nos fundos e a chegada da escada. O trecho de fachada em primeiro plano mostra uma descaracterização grave: neste apartamento de Tipologia D foram retirados os elementos vazados.

Categoria	2. Edifício de Apartamentos	NºFicha	2.03	Página	1
Nome	EDIFÍCIO FRANCO DA ROCHA				
Foto Aérea

Ano	1953				
Projeto	Abelardo de Souza				
Construção	Escritório Técnico Construtécnica Ltda.				
Localização	Rua Dr. Homem de Mello esq. Rua Dr. Fco. da Rocha Perdizes, São Paulo				
Pavimentos	T + 13				
Apartamentos	52				
NºTipologias	03				
Volumes	01 Lâmina				
Escadas	02				
Elevadores	04				
Uso Térreo	☒ Lazer ☐ Garagem ☒ Técnico ☐ Residência				
Referências	Acrópole nº200, 1955, p. 366-367; AD nº4, 1954, p. 2-3; Arquitetura e Engenharia nº31, 1954, p.52-53; ROSSETTO 2002; CONSTANTINO 2004; FERRONI 2008				
Programa					
Pavimento térreo ocupado em parte por um corredor livre sobre pilotis e em parte por locais de apoio. Demais pavimentos com apartamentos de dois e três dormitórios.					
Estado de conservação					
As fachadas do edifício apresentam um estado de conservação melhor em relação ao caso do Ed. Ministro Godoy. Se registram apenas esporádicas substituições de caixilhos sem contudo alterar o padrão da paginação original.

Fotos 01 e 02 - A fachada principal do edifício, virada para a esquina entre as Ruas Dr. Homem de Mello e Dr. Fco. da Rocha. Esta porção do A área livre é ocupada por um exuberante jardim tropical. A paginação da fachada é idêntica à do Ed. Ministro Godoy, marcada por faixas horizontais e levemente assimétrica (janelas isoladas à esquerda e geminadas à direita) com pastilhas nos tons do amarelo, branco e chocolate. Só há uma ordem de pilotis e não existem as Tipologias C e D.					

Categoria	2. Edifício de Apartamentos	NºFicha	2.03	Página	2
Nome	EDIFÍCIO FRANCO DA ROCHA

Maquete de foto-inserção preparada nos anos 50 para ilustrar a 1ª fase da urbanização do "Parque Lar Brasileiro".

Planta pavimento Tipo

1. Sala de estar/jantar 2. Dormitório 3. Cozinha 4. Banheiro
5. Área de serviço com lavabo 6. Dependência empregada

E: Elevador social
S: Elevador de serviço

● Entrada Apartamento
● Entrada de Serviço

Áreas comuns
Tipologia A 100 m²
Tipologia B 90 m²

03

04

Fotos 03 e 04 - Jardim tropical na esquina do terreno e corredor sobre pilotis, caracterizados pela forma levemente cônica.

Categoria	2. Edifício de Apartamentos	NºFicha	2.03	Página	3
Nome	EDIFÍCIO FRANCO DA ROCHA

Foto 05 - Corredor modulado por pilotis no pavimento térreo.

Fotos 06 e 07 - Fachada lateral oeste. Uma faixa de pastilhas no tom do chocolate marca a prumada dos banheiros.

Foto 08 - Fachada de fundos, com o volume cilíndrico da escada envidraçada e os cobogós de concreto que marcam os locais de serviço. Em relação à fachada correspondente do Ed. Ministro Godoy, se observa uma homogeneidade maior, tendo ocorrido apenas esporádicas remoções dos elementos originais.

Categoria	2. Edifício de Apartamentos	NºFicha	2.04	Página	1
Nome	EDIFÍCIO JOÃO RAMALHO				
Foto Aérea
Ano	1954				
Projeto	Salvador Cândia, Plínio Croce, Roberto Aflalo				
Construção	Escritório Técnico Augusto Pedalini				
Localização	Rua João Ramalho, esq. Rua Ministro Godoy Perdizes, São Paulo				
Pavimentos	S + T + 16				
Apartamentos	64				
NºTipologias	02				
Volumes	01 Lâmina				
Escadas	02				
Elevadores	04				
Uso Térreo	☒ Lazer ☐ Garagem ☐ Técnico ☐ Residência				
Referências	Acrópole nº242, 1958, p.55 -57, 72-73, 89; VILARIÑO 2000; ROSSETTO 2002; FERRONI 2008; XAVIER 1983				
Programa	<p>No térreo, completamente livre, se posicionam os halls envidraçados dos elevadores. Os demais pavimentos abrigam apartamentos, organizados segundo duas tipologias que preveem cozinha, sala de estar e de jantar, banheiro, área de serviço com lavabo, dependência de empregada, 2 ou 3 dormitórios.</p> <p>Estado de conservação</p> <p>O edifício se encontra em bom estado de conservação. Quase todas as sacadas presentes na proposta original foram envidraçadas.</p>

		<p>Foto 01 - Fachada do edifício virado para a Rua Ministro Godoy na década de 50, alguns anos depois de sua construção.</p>

		<p>O Edifício João Ramalho faz parte da 2ª versão elaborada para a "superquadra" de Perdizes. Dos três blocos que iriam se juntar aos edifícios Ministro Godoy e Franco da Rocha, este foi o único realizado. A composição da fachada, com os elementos estruturais aparentes, é de inspiração miesiana. A implantação aproveita o desnível do terreno e favorece uma exposição solar propícia ao longo do dia todo.</p>

		<p>Foto 02 - Fachada do edifício em 2012.</p>

		<p>Foto 03 - Vista pelo Ed. Min. Godoy</p>

Planta pavimento Tipo

1. Sala de estar e de jantar 2. Dormitório 3. Cozinha 4. Banheiro
5. Área de serviço com lavabo 6. Dependência empregada
7. Sacada

E: Elevador social
S: Elevador de serviço

0 2 4 10m

Planta pavimento Térreo

1. Espaço de circulação livre 2. Hall

- Entrada Apartamento
- Entrada de Serviço
- Entrada Edifício

Áreas comuns

Tipologia A
120 m²

Tipologia B
130 m²

Em 1961 o Edifício João Ramalho ganhou o primeiro prêmio Internacional de Habitação Coletiva da IV Bienal de São Paulo e se tornou um marco no panorama da arquitetura residencial paulista. Aqui moraram o arquiteto Carlos Millan e o próprio Salvador Cândia. Em 1958 *Acrópole* publicou algumas fotografias do apartamento de propriedade do senhor Juvenal Prado Jr.

04

Foto 04 - Sala de estar e sala de jantar. À esquerda, a porta que marca o acesso social ao apartamento.

05

Foto 05 - Sala de estar com a pequena sacada. Todos os móveis desta unidade foram fornecidos pela Loja Branco & Preto.

Categoria	2. Edifício de Apartamentos	NºFicha	2.04	Página	3
Nome	EDIFÍCIO JOÃO RAMALHO

06

Foto 06 - Sala de estar. Na parede, a porta que leva aos locais íntimos.

08

09

Fotos 08 e 09 - Dormitórios do apartamento de propriedade do Sr. Juvenal Prado Jr. A decoração moderna e os equipamentos eram complementados por obras de arte.

07

Foto 07 - Fachada dos fundos. Se observam os volumes das escadas e os locais de serviço, marcados por janelas altas.

10

Foto 10 - Acesso pela Rua Ministro Godoy. Jardim, pilotis e hall envidraçado em volta dos elevadores.

Categoria	2. Edifício de Apartamentos	NºFicha	2.04	Página	4
Nome	EDIFÍCIO JOÃO RAMALHO

11

Foto 11 - Fundos: térreo livre e subsolo com garagens.

12

Foto 12 - Fundos: dormitórios, locais de serviço e volumes das escadas.

13

Foto 13 - O subsolo aproveita o desnível do terreno.

14

Foto 14 - Jardim de frente e pavimento térreo livre com pilotis.

15

Foto 15 - Caixilhos postos na lateral do volume da escada.

16

Foto 16 - A cada faixa horizontal corresponde um apartamento. Os dois dormitórios são marcados pelos caixilhos guilhotina em madeira na cor vinho. A sala de jantar fica atrás do pano de tijolos amarelos. O módulo branco, levemente saliente, corresponde à sacada. A modulação estrutural hierarquiza a fachada e dita um ritmo enfatizado pela variedade de cores e texturas. Todos os elementos estruturais (lajes e vigas) são revestidos por pastilhas brancas.

Categoria	2. Edifício de Apartamentos	NºFicha	2.05	Página	1
Nome	EDIFÍCIO BIACÁ				
Foto Aérea

Ano	1954				
Projeto	Plínio Croce, Roberto Aflalo				
Construção	Cia. Construtora Pederneras				
Localização	R. Prof. Arístides de Macedo Vila Mariana, São Paulo				
Pavimentos	T + 03				
Apartamentos	12				
NºTipologias	01				
Volumes	02				
Escadas	01				
Elevadores	-				
Uso Térreo	☒ Lazer ☒ Garagem ☐ Técnico ☐ Residência				
Referências	Acrópole nº158, 1951, p.66 68; Acrópole nº188, 1954, p.351-353; ROSSETTO 2002; MINDLIN 2000; BARBARA 2004; ABASCAL 2009				
Programa					
Pequeno edifício com pavimento térreo ocupado por garagens cobertas e três pavimentos destinados ao uso residencial. Todas as unidades organizam-se de acordo com uma tipologia de planta que prevê: sala de estar e de jantar acopladas, cozinha, banheiro, dois dormitórios, área de serviço com lavabo e dependência de empregada.					
Estado de conservação					
O edifício apresenta um ótimo estado de conservação, tendo mantido ao longo das décadas todos os elementos e os revestimentos presentes na proposta original.

01		01	
Foto 01 - Edifício Biacá em fotografia editada, publicada na década de 50. Aos fundos, se observa o volume do Edifício Vergueiro (ver Ficha 3.08).		Foto 01 - Edifício Biacá em fotografia editada, publicada na década de 50. Aos fundos, se observa o volume do Edifício Vergueiro (ver Ficha 3.08).	
"Trata-se de um prédio de apartamentos de padrão médio. O partido adotado é consequência do desnível natural do terreno e da orientação das peças de habitação. A defasagem dos blocos permitiu grande economia de área com supressão total dos corredores. Todos apartamentos possuem garagem própria com acesso fácil para os automóveis e saída coberta para a entrada dos apartamentos". (Acrópole nº188, 1954, p. 352)		"Trata-se de um prédio de apartamentos de padrão médio. O partido adotado é consequência do desnível natural do terreno e da orientação das peças de habitação. A defasagem dos blocos permitiu grande economia de área com supressão total dos corredores. Todos apartamentos possuem garagem própria com acesso fácil para os automóveis e saída coberta para a entrada dos apartamentos". (Acrópole nº188, 1954, p. 352)

02		02	
Foto 02 - Fachada do Edifício Biacá em 2012.		Foto 02 - Fachada do Edifício Biacá em 2012.

Categoria	2. Edifício de Apartamentos	NºFicha	2.05	Página	3
------------------	--	----------------	-------------	---------------	----------

Nome	EDIFÍCIO BIACÁ
-------------	-----------------------

Perspectiva publicada em 1951, antes da construção do prédio. Aos fundos, o volume do Ed. Vergueiro (Ficha 3.08).

"Este prédio é parte de um projeto imobiliário destinado a moradores de classe média. Os arquitetos foram escolhidos pelo dono do empreendimento, um grande banco de crédito imobiliário, através de um concurso. O esquema adotado tirou partido do desnível do terreno, resultando em plantas compactas e elevações precisas. Os pisos do bloco dos fundos estão meio andar acima dos correspondentes do bloco da frente, de modo que, a cada meio lance, a escada que une os dois blocos leva alternativamente para o hall do apartamento situado em um ou outro bloco. Cada bloco tem três andares, com dois apartamentos por andar e seis garagens no térreo". (Henrique Mindlin, *Arquitetura Moderna no Brasil*, Aeroplano, Rio de Janeiro 2000, p. 124)

Foto 05 - Defasagem de meio pavimento revelada pela posição das janelas da escada e dos locais de serviço.

Foto 06 - Fachada leste do bloco da frente. A paginação da fachada relaciona-se com a destinação de uso dos ambientes internos.

Foto 07 - Fachada oeste do bloco dos fundos. (Fonte: Google Maps).

08

10

09

Fotos 08 e 09 - A decoração dos ambientes internos coube à loja de design "Branco & Preto", fundada por Plínio Croce e Roberto Aflalo e outros sócios. As cores dos móveis retomavam os tons de branco, cinza, madeira e azul adotados nas fachadas. "Tratando-se de um pequeno apartamento, procurou-se ampliar a sensação de espaço usando-se móveis simples e pequenos com cores calmas". (*Acrópole* n° 188, 1954, p. 353)

11

Fotos 10 e 11 - O jardim interno e os corredores abertos que levam ao bloco de distribuição vertical na década de 50 e em 2012.

"As entradas ficam num dos lados do prédio, em passagens que dão acesso aos fundos das garagens, cada um com sua própria porta. Os pátios que permitem iluminação das cozinhas, banheiros e escada têm um lado aberto; os quartos e os banheiros de empregada têm janelas para o exterior, o que é muito raro no Brasil. As janelas dos quartos são do tipo guilhotina e funcionam pelo sistema de contrapeso, mas as suas partes superiores e inferiores são revestidas por dentro e por fora com lambris de ripas de madeira. As fachadas têm acabamento em pastilhas hexagonais brancas". (Henrique Mindlin, *Arquitetura Moderna no Brasil, Aeroplano*, Rio de Janeiro 2000, p. 125)

Categoria	2. Edifício de Apartamentos	NºFicha	2.06	Página	1
Nome	EDIFÍCIOS GUAPIRA E HICATÚ				
Foto Aérea
Ano	1952 - 1953				
Projeto	Eduardo Kneese de Mello				
Construção	-				
Localização	R. Alceu Wamosy, R. Barão de Anhumas, R. Dr. José de Queirós Aranha Vila Mariana, São Paulo				
Pavimentos	T + 05				
Apartamentos	42 cada (84 total)				
NºTipologias	02				
Volumes	02 Lâminas				
Escadas	02 (01 cada)				
Elevadores	-				
Uso Térreo	☐ Lazer ☐ Garagem ☐ Técnico ☒ Residência				
Referências	Acrópole nº182, 1953, p.74-75; A.D. nº17, 1956; BARBARA 2004; ABASCAL 2009				
Programa	<p>Dois blocos constituídos por apartamentos duplex. Cada apartamento dispõe de um pavimento ocupado por ambientes sociais, (sala de estar e de jantar acopladas, cozinha, área de serviço com lavabo e dependência de empregada) e outro destinado aos locais íntimos (dois dormitórios, um dos quais com sacada, e um banheiro).</p> <p>Estado de conservação</p> <p>As fachadas dos edifícios não apresentam descaracterizações pesadas. Alguns moradores envidraçaram as sacadas dos dormitórios. As superfícies do Ed. Hicatú apresentam manchas de umidade.</p>
<p>O projeto original previa a implantação de 6 blocos, que ocupariam a quadra inteira, mas apenas os Ed. Guapira e Hicatú foram construídos. Ambos são constituídos por apartamentos duplex distribuídos em três níveis. A implantação dos blocos visava vencer o desnível do terreno (quase 10m entre as ruas Q. Aranha e A. Wamosy). A organização das áreas de circulação condominiais economiza o espaço interno.</p>
<p>Foto 01 - Os edifícios Hicatú (caixilharia azul) e Guapira (caixilharia verde) foram implantados em cotas diferentes, adequando-se ao desnível do terreno. Se observa a rampa que conecta a Rua Queirós Aranha com o corredor mais alto.</p>		

Categoria

2. Edifício de Apartamentos

NºFicha

2.06

Página

2

Nome

EDIFÍCIOS GUAPIRA E HICATÚ

Plantas apartamento Duplex

1. Sala de estar e de jantar 2. Dormitório
3. Cozinha 4. Banheiro 5. Área de serviço com lavabo 6. Dependência de empregada 7. Sacada

● Entrada Apartamento
● Entrada de Serviço

Áreas comuns
 Tipologia A
 Tipologia B

Corredor Alto		Dormitórios
		Sala+Serviço
Corredor Intermédio		Sala+Serviço
		Dormitórios
Corredor Térreo		Dormitórios
		Sala+Serviço

0 1 2 5m

O Ed. Guapira apresenta sete prumadas de apartamentos correspondentes à Tipologia A. O Ed. Hicatú se compõe de seis prumadas da Tipologia A e uma atípica, com metragem menor, na extremidade norte, correspondente à Tipologia B.

Corte esquemático (s/escala)

O corte esquemático ilustra a articulação dos apartamentos e da circulação interna dos edifícios. Nos níveis térreos e alto, após acessar às salas e às áreas de serviço através dos corredores de distribuição horizontal, sobe-se até os locais íntimos por meio de uma escada interna. No nível intermédio, os locais íntimos ficam abaixo dos ambientes sociais.

À esquerda, os croquis do arquiteto em fase de estudo dos níveis e da implantação dos blocos no terreno.

PERSPECTIVA DO QUARTO PRINCIPAL

PERSPECTIVA DO LIVING

Categoria	2. Edifício de Apartamentos	NºFicha	2.06	Página	3
Nome	EDIFÍCIOS GUAPIRA E HICATÚ

Fotos 02 e 03 - Fachada sul do Ed. Hicatú em 1953 (Fonte: Arquivo FAU) e em 2012. Observa-se a rampa entre a rua e o prédio.

Fotos 04 e 05 - Fachada leste do Ed. Guapira. De acordo com os postulados da arquitetura moderna, os ambientes internos são marcados com clareza: à sala corresponde o grande janelão em vidro com a floreira, à área de serviço os elementos vazados, ao banheiro os caixilhos altos, ao quarto de casal a sacada com floreira e ao outro dormitório as janelas com venezianas guilhotina em madeira.

Fotos 06 e 07 - Acesso aos Edifícios Guapira (à esquerda) e Hicatú (à direita) pela Rua Queirós Aranha, na posição mais elevada do terreno. Duas rampas levam aos níveis alto e intermédio de cada bloco. Uma bela escada helicoidal conecta com o pavimento térreo.

Edifício GUAPIRA

Edifício HICATÚ

Foto 08 - Escada helicoidal entre os níveis térreo e intermédio, na década de 50. Não existem escadas de uso coletivo no interior dos edifícios. (Fonte: Arquivo FAU)

08

Detalhe do sistema de distribuição vertical coletivo acessível pela Rua Dr. José de Q. Aranha: as duas rampas e a escada helicoidal.

09

Foto 09 - Face norte do Ed. Guapira: acesso pelo térreo e janelas situadas nas extremidades dos corredores.

Categoria	2. Edifício de Apartamentos	NºFicha	2.06	Página	5
Nome	EDIFÍCIOS GUAPIRA E HICATÚ

10

Foto 10 - Fachada oeste do Ed. Guapira. O prédio "afunda" no terreno.

11

Foto 11 - Módulo atípico do Ed. Hicatú, face oeste.

12

Foto 12 - Ed. Hicatú, o característico coroamento em forma de "V".

13

Foto 13 - Pavimento térreo do Ed. Hicatú.

14

Foto 14 - Rampa que conecta a Rua Queirós Aranha ao nível intermédio do Ed. Guapira. Neste nível, os pavimentos internos são invertidos: os locais íntimos ficam abaixo dos ambientes sociais.

Categoria	2. Edifício de Apartamentos	NºFicha	2.07	Página	1
Nome	EDIFÍCIOS GREGÓRIO SERRÃO E GASPAR LOURENÇO				
Foto Aérea
Ano	1955
Projeto	Salvador Cândia				
Construção	-				
Localização	Rua. Alceu Wamosy, Rua Dr. José de Queiros Aranha Vila Mariana, São Paulo				
Pavimentos	T + 05 (G.S.); T + 03 (G.L.)				
Apartamentos	50 (G.S.) + 24 (G.L.) = 74				
NºTipologias	02 (G.S.) + 04 (G.L.) = 06				
Volumes	02				
Escadas	05 (G.S.) + 03 (G.L.) = 08				
Elevadores	-				
Uso Térreo	☐ Lazer ☒ Garagem ☐ Técnico ☒ Residência
Referências	BARBARA 2004; FERRONI 2008; ABASCAL 2009				
Programa	Dois prédios de apartamentos, um dos quais dotado de garagens no pavimento térreo. O Edifício Gregório Serrão possui apartamentos organizados em duas tipologias, com dois ou três dormitórios, sala de estar e de jantar acopladas, banheiro, cozinha, área de serviço com lavabo e despensa. No Edifício Gaspar Lourenço, mais baixo e privo de garagens, há quatro tipologias de apartamentos: uma com sala e dormitório acoplados, duas com um dormitório e uma com dois dormitórios.				
Estado de conservação	Ambos os volumes se encontram em um bom estado de conservação. As superfícies apresentam sinais de manutenção regular. Os revestimentos foram mantidos, assim como a maioria da caixilharia original.
Os edifícios Gregório Serrão e Gaspar Lourenço fazem parte do empreendimento Jd. Ana Rosa e completam a quadra ocupada pelos Edifícios Guapira e Hicatú. A implantação destes volumes retoma os critérios já adotados nas fases anteriores da urbanização: os prédios se adaptam à topografia do local, aproveitando o caimento do terreno e o traçado das curvas de nível. Apesar de cada edifício estar dividido em blocos independentes, ambos constituem um condomínio único: os jardins internos são espaços para o lazer acessíveis para todos os condomínios.			
Foto 01 - Fachada oeste do Ed. Gregório Serrão, marcada por brises-soleil.

Categoria	2. Edifício de Apartamentos	NºFicha	2.07	Página	3
Nome	EDIFÍCIOS GREGÓRIO SERRÃO E GASPAR LOURENÇO

Elevação Rua Dr. José de Q. Aranha - Locais de serviço e acessos aos blocos.

Elevação Rua Alceu Wamosy - Salas de estar, dormitórios e garagens.

Fachada norte - Se observam a empena cega e as vistas laterais da marquise e da passarela.		03

Corte transversal - O caimento do terreno permite que seja encaixado um pavimento de garagens.		04			
Fotos 03 e 04 - Apesar de estar alinhada com a rua e proporcionar o acesso aos blocos, à fachada leste correspondem as janelas dos locais de serviço e os grandes caixilhos que iluminam as escadas.					

Categoria	<div data-bbox="316 53 379 125"></div> <div data-bbox="395 85 719 125">2. Edifício de Apartamentos</div>	NºFicha	2.07	Página	4
Nome	EDIFÍCIOS GREGÓRIO SERRÃO E GASPAR LOURENÇO				
	<div data-bbox="129 219 743 1032"> <p>05</p> <p>Foto 05 - Emprego de revestimentos econômicos nas fachadas: estruturas em concretos aparente e panos de tijolos à vista.</p> </div> <div data-bbox="850 219 1469 1032"> <p>06</p> <p>Foto 06 - A modulação dos brises-soleil, defasada em relação à modulação dos caixilhos da fachada virada para o pátio.</p> </div> <div data-bbox="129 1106 793 1973"> <p>07</p> <p>Foto 07 - A estrutura revela a divisão interna entre os dois apartamentos adjacentes.</p> </div> <div data-bbox="850 1106 1437 1973"> <p>08</p> <p>Foto 08 - Um foso preenchido por vegetação separa a face do edifício da Rua Dr. José de Queirós Aranha.</p> </div>

Planta pavimento Tipo

Planta pavimento Térreo

1. Sala de estar e de jantar 2. Dormitório 3. Cozinha 4. Banheiro 5. Área de serviço com lavabo 6. Despensa

Corte do Bloco Tipo

Planta completa - Pavimento Tipo (s/escala)

Planta completa - Pavimento Térreo (s/escala)

Foto 09 - Fachada do Ed. Gaspar Lourenço virada para a Rua Alceu Wamosy: com sua característica malha de brises-soleil revestidos por pastilhas nos tons do branco, do creme e do bege.

- Áreas comuns
- Tipologia C (70m²)
- Tipologia D (90m²)
- Tipologia E (50m²)
- Tipologia F (80m²)

O Ed. Gaspar Lourenço surge sobre um trecho do terreno plano. Da Rua Alceu Wamosy alguns degraus sobem para o pavimento térreo. Os três pavimentos superiores são ocupados por apartamentos de dimensões maiores.

Foto 10 - Pavimento térreo levemente levantado.

Categoria	2. Edifício de Apartamentos	NºFicha	2.07	Página	6
Nome	EDIFÍCIOS GREGÓRIO SERRÃO E GASPAR LOURENÇO

Elevação Rua Alceu Wamosy - O Edifício Gaspar Lourenço é constituído por três blocos, cada um dos quais dispõe de um acesso independente marcado por uma marquise de concreto.

Foto 11 - O Ed. Gaspar Lourenço mantém a mesma orientação solar do Ed. Gregório Serrão. As salas e os dormitórios, portanto, estão viradas para a Rua Alceu Wamosy, enquanto os locais de serviço viram-se para o pátio interno.

Corte transversal - O pavimento térreo está alguns degraus acima do nível da rua.

Fachada norte - Empena cega, perfil dos degraus e da marquise que marca os acessos.

Foto 12 - A modulação dos caixilhos coincide com a modulação dos brises-soleil.

Foto 13 - Acesso pela Rua Alceu Wamosy ao bloco 1; o breve lance de escada está protegida por uma marquise de concreto aparente.					

Categoria	2. Edifício de Apartamentos	NºFicha	2.08	Página	1
Nome	CONJUNTO RESIDENCIAL UMARY				
Foto Aérea

Ano	1955				
Projeto	Walter Kneese				
Construção	Fontes & Fontes Ltda.				
Localização	Rua Prof. Aristides de Macedo, Rua Dr. José de Queirós Aranha Vila Mariana, São Paulo				
Pavimentos	T + 03				
Apartamentos	06 cada lâmina (total 18)				
NºTipologias	02				
Volumes	03 Lâminas				
Escadas	01 cada lâmina				
Elevadores	-				
Uso Térreo	☐ Lazer ☒ Garagem ☐ Técnico ☒ Residência				
Referências	Acrópole nº197, 1955, p. 226-228; BARBARA 2004				
Programa					
Conjunto de três blocos organizados de acordo com duas tipologias de plantas com programa comum: sala de estar e de jantar acopladas, cozinha, área de serviço com lavabo, dependência de empregada, banheiro e dois dormitórios. No segundo e terceiro pavimento as salas dispõem de varandas. O pav. térreo é usado em parte como jardim e em parte como garagem.					
Estado de conservação					
Os blocos se encontram em bom estado de conservação, apresentando apenas descaracterizações leves. O jogo de cheios e vazios da proposta original resulta um pouco comprometido pelo envidraçamento quase total das varandas.

<p>Fotos 01 e 02 - Bloco 3: fachada virada para a Rua Dr. José de Queirós Aranha. A configuração das aberturas revela a destinação de uso dos ambientes internos. O volume central da escada é iluminado por janelas altas. As quatro varandas foram envidraçadas.</p> <p>Foto 03 - Os três blocos vistos pela Rua Dr. José de Queirós Aranha.</p>

Categoria	2. Edifício de Apartamentos	NºFicha	2.08	Página	3
Nome	CONJUNTO RESIDENCIAL UMARY

05

06

07

Fotos 05 e 06 - O desnível do terreno é aproveitado para criar mais um nível, configurando vagas de estacionamento cobertas entre os pilotis. As garagens têm acesso direto às caixas das escadas.

Foto 07 a 09 - Fachada do bloco 1 virada para a Rua Prof. Arístides de Macedo. O pavimento térreo é ocupado por apartamento cujas salas não dispõem das varandas presentes nos pavimentos superiores. Os caixilhos dos dormitórios têm venezianas metálicas retráteis, que em algumas unidades foram substituídas.

08

09

Categoria	2. Edifício de Apartamentos	NºFicha	2.09	Página	1
Nome	CONJUNTO RESIDENCIAL URAHY				
Foto Aérea
Ano	1955				
Projeto	Nelson Pedalini				
Construção	Construtora Soutello Ltda.				
Localização	Rua Alceu Wamosy esq. Rua Barão de Amhumas Vila Mariana, São Paulo				
Pavimentos	T + 04				
Apartamentos	36 total				
NºTipologias	02				
Volumes	03 Lâminas				
Escadas	05 total				
Elevadores	-				
Uso Térreo	☐ Lazer ☒ Garagem ☐ Técnico ☒ Residência				
Referências	Acrópole nº197, 1955, p. 226-228; BARBARA 2004				
Programa	<p>Conjunto residencial constituído por três edifícios de apartamentos. As unidades apresentam duas tipologias com programa comum: sala de estar e de jantar acopladas, cozinha, área de serviço com lavabo, dependência de empregada, banheiro e dois dormitórios.</p> <p>BLOCO 1: 12 apartamentos (Tipologia A) BLOCO 2: 16 apartamentos (Tipologia B) BLOCO 3: 8 apartamentos (Tipologia B)</p> <p>Estado de conservação</p> <p>Os edifícios se encontram em um bom estado de conservação. Foram mantidos todos os elementos constitutivos das fachadas e as caixilharias originais. Os vãos entre os pilotis abaixo dos Blocos 1 e 2, foram tampados com os portões das garagens.</p>				
	<div> <p>Foto 01 - Bloco 2. Grandes caixilhos verticais marcam os volumes das escadas.</p> </div> <div> <p>Foto 02 - Pátio entre Bloco 1 e Bloco 2.</p> </div> <div> <p> ● Entrada Edifícios ● Entrada Pedestres ● Entrada Veículos </p> </div>

Categoria	2. Edifício de Apartamentos	NºFicha	2.09	Página	3
Nome	CONJUNTO RESIDENCIAL URAHY

Foto 05 - Fundos dos Blocos 2 e 3, com os caixilhos dos dormitórios, das áreas de serviço e das cozinhas. As superfícies apresentam-se achatadas.

Foto 06 - Fachada do Bloco 3.

Foto 07 - Pilotis do Bloco 1, hoje tampados. Aos fundos, o Edifício Guapira.

Foto 08 - Fachada do Bloco 2.

Foto 09 - Fachada do Bloco 2. As caixilharias originais foram conservadas.

A paginação das aberturas e o desenho dos caixilhos revela a destinação de uso dos ambientes internos. As salas são marcadas por grandes caixilhos do chão ao teto. Os dormitórios têm janelas geminadas com persianas metálicas retráteis. Os ambientes de serviço têm janelas altas ou com vidros opacos. Faixas e molduras em relevo e coloridas mitigam a simplicidade das linhas retas que caracterizam as fachadas principais.

Categoria	2. Edifício de Apartamentos		NºFicha	2.10	Página	1
Nome	EDIFÍCIOS BARÃO DE LAGUNA E BARÃO DE LADÁRIO					
Foto Aérea			<p>Planta pav. Tipo - Apartamentos 130m²</p>			
Ano	1959 - 1960
Projeto	Salvador Cândia, Plínio Croce, Roberto Aflalo
Construção	-		01			
Localização	Rua Dr. Homem de Mello Perdizes, São Paulo		Ed. Barão de LADÁRIO			
Pavimentos	S + T + 16		Ed. Barão de LAGUNA			
Apartamentos	64 cada torre (total 128)		01			
NºTipologias	01		01			
Volumes	02 Torres		01			
Escadas	01 cada torre		01			
Elevadores	02 cada torre		01			
Uso Térreo	☒ Lazer ☐ Garagem ☐ Técnico ☐ Residência		01			
Referências	FERRONI 2008		01			
Programa	Duas torres residenciais com subsolos para estacionamento, térreo destinado a lazer e atividades comuns e uma ampla área descoberta, com jardins e equipamentos esportivos. Os apartamentos se organizam de acordo com uma única tipologia; dispõem de sala de estar e de jantar, cozinha, despensa, área de serviço com dependência de empregada, um banheiro e três dormitórios.		01			
Estado de conservação	O conjunto apresenta um bom estado de conservação. É possível observar fenômenos de descolamento das pastilhas: o problema está sendo resolvido através de um procedimento de restauro das fachadas (2013).		01			
	Elevação do conjunto		01			

Categoria	2. Edifício de Apartamentos	NºFicha	2.10	Página	2
Nome	EDIFÍCIOS BARÃO DE LAGUNA E BARÃO DE LADÁRIO

02

Foto 02 - Ambientes de serviço, fachada Sul (Laguna).

03

Foto 03 - Nervuras de concreto e painéis de pastilhas brancas (Laguna).

04

Foto 04 - Área descoberta para lazer entre o Ladário (esq.) e o Laguna (dir.)

05

Foto 05 - Fachada nobre (leste) do Ladário. Térreo livre e subsolo para estacionamento.

06

Foto 06 - Térreo livre do Ladário. Aos fundos, o Ed. Franco da Rocha.

Categoria	2. Edifício de Apartamentos	NºFicha	2.10	Página	3
Nome	EDIFÍCIOS BARÃO DE LAGUNA E BARÃO DE LADÁRIO

07

Foto 07 - Térreo do Laguna. Áreas coletivas e o jardim condominial.

08

Foto 08 - Fachada de serviço (Ladário), mais fechada.

09

Foto 09 - Laguna (esq., em fase de restauro de fachada) e Ladário (dir.) vistos pela Rua Dr. Homem de Mello. A implantação alinhada ao eixo norte-sul e a solução com quatro apartamentos por andar limita os horários de insolação de alguns locais.

10

Foto 10 - Fachada nobre (leste) do Laguna. Os caixilhos com persianas ocupam a maioria das superfícies.

Nome	EDIFÍCIO BRASIL - PORTUGAL
-------------	-----------------------------------

Foto Aérea

Ano	1965
Projeto	Fernando Ferreira de Pinho
Construção	Martha & Pinho Ltda.
Localização	Av. Nações Unidas esq. Av. Rodrigues Alves Bauru
Pavimentos	S + T + 12
Apartamentos	48
NºTipologias	03
Volumes	01 Lâmina
Escadas	01
Elevadores	02
Uso Térreo	☒ Lazer ☒ Garagem ☐ Técnico ☐ Residência
Referências	Acrópole nº322, 1965, p.42 -43; FERRAZ 2003

Programa

Subsolo para garagens. Pavimento térreo ocupado por garagens, aposentos do zelador e salão para lazer condominial. Os pavimentos tipo são ocupados por quatro apartamentos por andar, organizados em tipologias de um, dois ou três dormitórios, salas de estar e de jantar acopladas, cozinha, banheiro e área de serviço. As tipologias de metragem maior dispõem de dependências de empregada e de sacadas próximas às salas.

Estado de conservação

O edifício apresenta sinais de manutenção regular. As fachadas não sofreram descaracterizações e apresentam todos os elementos previstos no projeto original.

Observação - Fotos atuais cedidas por Nathalia Lorenzetti e editadas pela autora.

Foto 01 - Fachada do Edifício Brasil-Portugal junto à Avenida Rodrigues Alves, logo após sua construção, na década de 60.

Fachada sul - O projeto previa a construção de subsolo, térreo e dez pavimentos de apartamentos. Os pavimentos construídos, porém, foram doze.

Fachada oeste - A superfície reta é marcada por uma prumada de pequenos volumes em relevo, correspondentes aos banheiros dos apartamentos de Tipologia A.

02

Foto 02 - O desnível do terreno é aproveitado para criar um subsolo ocupado por garagens, conectado ao pavimento térreo através de uma rampa curvilínea. Em parte do terreno existem jardins e áreas de lazer coletivas.

Planta pavimento Térreo

1. Garagens 2. Salão de festas 3. Vestiário
4. Sala zelador 5. Dormitório zelador
6. Cozinha zelador 7. Banheiro zelador

Áreas comuns

Tipologia
90 m²

Tipologia B
50 m²

Tipologia C
110 m²

Garagens

Residência zelador

Planta pavimento Superior

1. Sala de estar e de jantar 2. Dormitório
3. Cozinha 4. Banheiro 5. Área de serviço
6. Dependência de empregada 7. Varanda

E: Elevadores

Categoria	2. Edifício de Apartamentos	NºFicha	2.11	Página	3
Nome	EDIFÍCIO BRASIL - PORTUGAL

03

Foto 03 - O volume compacto do edifício eleva-se quase isolado, constituindo um marco arquitetônico na cidade de Bauru. A metade sul do pavimento térreo é ocupada por um salão de festas e pelos aposentos do zelador. A metade norte, por garagens. O Ed. Brasil-Portugal é mais um caso de assimilação dos preceitos da arquitetura moderna, segundo os quais "a forma segue a função".

04

Foto 04 - Uma rampa curvilínea conecta o térreo às garagens.

05

Foto 05 - Pavimento térreo. Os locais destinados à residência do zelador são vedados por paredes de tijolos vermelhos.

06

07

Fotos 06 e 07 - A fachada norte (em 1965 e 2012) corresponde aos dormitórios das Tipol. A e C e aos apartamentos de Tipol. B.

Categoria	2. Edifício de Apartamentos	NºFicha	2.11	Página	4
Nome	EDIFÍCIO BRASIL - PORTUGAL

Foto 08 - Fachada sul. Os painéis de pastilhas rosa e os caixilhos altos correspondem aos quartos de empregada e a outros locais de serviço. Os elementos vazados, com ventilação permanente, às lavanderias.

Foto 09 - As sacadas das salas das Tipologias A e C configuram vazios na fachada sul. Na face leste, toda azul, adivinha-se a presença de um dormitório e de um banheiro.

Foto 11 - Fachada oeste: os pequenos volumes em relevo em correspondência dos banheiros nas unidades de Tip. A. As superfícies retas do edifício são enriquecidas por toda uma variedade de cores (transparente, branco, celeste, rosa) e texturas (panos lisos, elementos vazados), além de recortes, recuos e relevos.

3. Edifícios de Uso Misto

Ao uso residencial, os edifícios reunidos na categoria de Uso Misto conjugam outras funções, por exemplo, estabelecimentos comerciais ou salas de escritórios. Apresentam uma articulação de usos mais simples em relação aos edifícios que Vilariño (2000) chama de “edifícios – conjunto”, descritos como extensas galerias comerciais transitáveis pelo público e complementadas por atrações quais teatros, cinemas e lojas de grande porte¹²⁶.

A configuração observada com maior frequência entre os casos de estudo é constituída por edifícios de apartamentos com pavimentos térreos ocupados por lojas e restaurantes de porte modesto. Raramente as atividades não residenciais se estendem aos pavimentos superiores. Um exemplo que foge da regra é o Edifício Conceição (Ficha 3.06) que apresenta três tipos de função: o pavimento térreo é destinado a pequenos estabelecimentos comerciais diretamente acessíveis pela rua; acima, dois blocos paralelos, com acessos independentes, são ocupados respectivamente por apartamentos e por salas comerciais.

Todos os edifícios realizados no litoral paulista, nos municípios de Santos e São Vicente, fazem parte da categoria do Uso Misto. Os Edifícios Biarritz (Ficha 3.01), Flórida (Ficha 3.02), América (Ficha 3.04) e Atlântida (Ficha 3.07) têm seus pavimentos térreos ocupados por cafeterias, lanchonetes e pequenas lojas. Os demais andares são ocupados por apartamentos de tipologias bastante variadas, cujo acesso social acontece através de halls internos, fechados, enquanto o acesso de serviço é propiciado por passadiços abertos, localizados nas fachadas internas. Todos estes edifícios beneficiam de vista para o mar. Os edifícios Flórida e América situam-se em posições importantes do ponto de vista urbanístico, pois ocupam terrenos posicionados, respectivamente, nas esquinas dos Canais 2 e 5.

No panorama das realizações santistas, o Conjunto Indaiá (Ficha 3.05) – projeto do arquiteto Hélio Duarte - se destaca por sua proposta de grande qualidade. Localizado em frente à Praia do Boqueirão em um lote posicionado no meio do quarteirão, é acessível pela avenida da orla e pela pequena rua paralela. O conjunto, composto por três lâminas que abrigam tipologias de apartamentos diferentes, é complementado por jardins e áreas de lazer comuns. O volume curvilíneo de um restaurante, muito peculiar, ocupa o resto do terreno.

O Edifício Mara, localizado no centro de São Paulo e projetado por Eduardo Kneese de Mello, representa outro caso em destaque. Apresentado e aprovado como

¹²⁶ Somente para dar uma ideia do porte que caracteriza o conceito de “edifício – conjunto” vejam-se os exemplos do Edifício Copan e o Conjunto Nacional.

edifício hoteleiro, sempre funcionou como edifício residencial constituído por kitchenettes.

- **Dados apresentados nas fichas**

A primeira página de cada ficha contém uma faixa lateral que traz informações de tipo técnico, quais: localização (foto aérea + endereço), ano de construção, nome do projetista e do construtor, número de pavimentos, número de apartamentos, número de tipologias, número de edifícios que compõem o conjunto, número de escadas e número de elevadores, uso do pavimento térreo e referências bibliográficas. Abaixo, uma descrição do programa das tipologias apresentadas e algumas considerações a respeito do estado de conservação dos imóveis.

O material gráfico apresentado é constituído por imagens, acompanhadas por pequenos textos complementares. Os desenhos técnicos, coletados nas publicações da época e, quando necessário, em arquivos, foram reelaborados para ilustrar as características espaciais, funcionais e tipológicas das obras. Às fotografias históricas são associadas a imagens recentes com o objetivo de favorecer a comparação entre o estado original das obras e as eventuais alterações ocorridas no decorrer do tempo.

Ficha	Conjunto	Ano	Projeto	Construção	Localização	Unidades
3.01	<p>Edifício Biarritz</p>	1944	Escritório Técnico Augusto Pedalini	Escritório Técnico Augusto Pedalini	Av. Presidente Wilson esq. Rua Santa Catarina <i>Praia José Menino</i> SANTOS	44
3.02	<p>Edifício Flórida</p>	1950	Escritório Técnico Augusto Pedalini	Escritório Técnico Augusto Pedalini	Av. Pres. Wilson esq. Av. Dr. Bernardino de Campos <i>Praia José Menino</i> SANTOS	48
3.03	<p>Edifício Mara</p>	1942	Eduardo Kneese de Mello	Monteiro & Heinsfurter Ltda.	Rua Brigadeiro Tobias esq. Rua Cel. Batista da Luz <i>República</i> SÃO PAULO	231
3.04	<p>Edifício América</p>	1946	Escritório Técnico Augusto Pedalini	Escritório Técnico Augusto Pedalini	Av. Bartolomeu de Gusmão esq. Av. Alm. Cochrane <i>Praia do Boqueirão</i> SANTOS	84

3.05		Conjunto Indaia	1952 1956	Hélio Duarte	Domingues Pinto, Passarelli & Merlin Ltda.	Av. Vicente de Carvalho <i>Praia do Boqueirão</i> SANTOS	130
3.06		Edifício Conceição	1948	Abelardo de Souza	Sacil Ltda.	Av. Casper Líbero esq. Rua Washington Luis <i>República</i> SÃO PAULO	42 apart. 42 escrit.
3.07		Edifício Atlântida	1950	Escritório Técnico Augusto Pedalini	Escritório Técnico Augusto Pedalini	Rua Frei Gaspar <i>Gonzaguinha</i> SÃO VICENTE	48
3.08		Conjunto Rodrigues Alves + Edifício Vergueiro	1954	Abelardo de Souza	-	Largo Ana Rosa <i>Vila Mariana</i> SÃO PAULO	88
3.09		Edifício Aruan	1951	-	-	Rua Dr. José de Queirós Aranha <i>Vila Mariana</i> SÃO PAULO	07

Categoria	3. Edifícios de Uso Misto	NºFicha	3.01	Página	1
Nome	EDIFÍCIO BIARRITZ				
Foto Aérea

Ano	1944				
Projeto e Construção	Escritório Técnico Augusto Pedalini				
Localização	Av. Presidente Wilson esq. Rua Santa Catarina Praia José Menino, Santos				
Pavimentos	T + 11				
Apartamentos	44				
NºTipologias	04				
Volumes	01				
Escadas	01				
Elevadores	03				
Referências	Acrópole nº52, 1942, p. 157 Acrópole nº76, 1944, p.138 -142				
Programa					
Pavimento térreo ocupado por espaços comerciais, restaurantes e uma garagem coberta. Duas entradas sociais levam, através de elevadores, aos pavimentos superiores. Cada andar apresenta quatro tipologias de apartamentos: duas com dois dormitórios e duas com três. Os apartamentos dispõem de entradas de serviço, acessíveis através de corredores abertos dispostos ao longo da fachada interna.					
Estado de conservação					
O estado de conservação do edifício é bom. A maioria das caixilharias e dos elementos compositivos originais foi mantido. A leitura do jogo de cheios e vazios das fachadas está parcialmente limitada pela prática frequente de tampar as sacadas com vidros.

Foto 01 - Ilustração publicada por Acrópole em 1942, antes da construção.

Foto 02

Foto 03					
Fotos 02 e 03 - Fachadas do Edifício Biarritz na década de 40 e em 2012.					
O Edifício Biarritz surge na ponta ocidental da Praia José Menino, quase na divisa com o município de São Vicente. Foi um dos primeiros prédios construídos na orla de Santos, que na década de 40 ainda apresentava uma configuração prevalentemente horizontal. Hoje a visão da praia está parcialmente tampada, devido à presença de edifícios altos do outro lado da Avenida Presidente Wilson.

Foto 04					
Foto 04 - Marquise e colunas gêmeas no acesso à garagem, de inspiração déco.

Categoria	3. Edifícios de Uso Misto	NºFicha	3.01	Página	3
Nome	EDIFÍCIO BIARRITZ

Fotos 07 e 08 - Vista pela pérgola situada na cobertura. Em 1944 a verticalização da orla de Santos estava em sua fase inicial.

Fotos 09 e 10 - Esquina entre a Av. Presidente Wilson e Rua Sta. Catarina (1944 e 2012).

Fotos 11 e 12 - Contraste: o edifício visto pela praia, em 1944 e em 2012.

Foto 13 - Acesso pela Rua Sta. Catarina.

Observam-se nas fachadas do edifício alguns elementos de inspiração *déco*, como as pequenas janelas circulares visíveis nas fotos da década de 40, nas varandas próximas à esquina (também arredondada), ou os elementos redondos da marquise, que evocam as janelas dos navios.

A esquina é marcada pelo partido quadriculado, que oculta as salas de música dos apartamentos da Tip. B. O mesmo partido retorna no térreo, acima das portas das lojas, e na fachada interna, marcando o volume da escada.

Categoria	3. Edifícios de Uso Misto	NºFicha	3.01	Página	4
Nome	EDIFÍCIO BIARRITZ

Foto 14 - Fachada alinhada com a Rua Sta. Catarina, uma travessa da orla.

Fotos 15 e 16 - O edifício visto pela Av. Presidente Wilson. Observam-se a esquina arredondada e os corredores abertos ao longo das fachadas internas.

Fotos 17 e 18 - A marquise e os pilotis com seção circular em 1944 e em 2012.

Fotos 19 - Hall de entrada em 1944.

Fotos 20 e 21 - Fachada interna correspondente aos acessos de serviço. Observam-se os corredores de distribuição horizontal abertos, recorrentes nas realizações santistas, e o volume quadriculado da escada, cuja composição retorna na esquina arredondada da fachada principal.					

Categoria	3. Edifícios de Uso Misto	NºFicha	3.02	Página	1
Nome	EDIFÍCIO FLÓRIDA				
Foto Aérea
O Ed. Flórida surge em posição privilegiada, em frente à Praia José Menino e na esquina com o Canal 2. Suas fachadas beneficiam de por recuos amplos.

01					
Foto 01 - Ilustração publicada por Acrópole em 1944, antes da construção.

02					
03					
Fotos 02 e 03 - O Ed. Flórida uma vez construído, em 1950, e ao estado atual.					

Ano	1950
Projeto e Construção	Escritório Técnico Augusto Pedalini
Localização	Av. Presidente Wilson esq. Av. Bernardino de Campos, Praia José Menino, Santos
Pavimentos	T + 12
Apartamentos	48
NºTipologias	04
Volumes	01
Escadas	01
Elevadores	03
Referências	Acrópole nº75, 1944, p. 98-99; Acrópole nº142, 1950, p.250

Programa

Pavimento térreo ocupado por espaços comerciais, área de lazer coletiva para uso dos condôminos, aposentos do zelador e uma garagem coberta. Dois elevadores sociais levam aos pavimentos superiores, cada um com quatro apartamentos, organizados em quatro tipologias (três com três dormitórios e uma com dois). O acesso à distribuição vertical de serviço se dá pelos fundos. O edifício foi realizado para atender um público de renda médio-alta.

Estado de conservação

O edifício apresenta descaracterizações em suas fachadas, aparentemente não pesadas, mas que todavia alteram de maneira significativa a percepção geral do volume e de sua articulação. Ver Página 3 da presente ficha.

Planta pavimento Térreo

1. Comércio 2. Salão para recreio 3. Garagem 4. Portaria
5. Alojamento do Zelador 6. Locais técnicos

Na publicação de 1944 registra-se um fato curioso: como muitos outros edifícios projetados durante a Segunda Guerra Mundial, o Ed. Flórida dispunha de um abrigo anti-aéreo com capacidade para 300 pessoas. Este espaço está atualmente ocupado por garagens cobertas.

Foto 04 - Fachada alinhada com a Avenida Dr. Bernardino de Campos (Canal 2). Observam-se marcações horizontais e verticais, em leve relevo, que organizam a fachada em panos. Todos os caixilhos originais dos dormitórios, caracterizados por persianas metálicas retráteis, foram mantidos. As varandas receberam fechamentos em vidro sem se ter o cuidado de estabelecer um padrão condominial.

Categoria	3. Edifícios de Uso Misto	NºFicha	3.02	Página	3
Nome	EDIFÍCIO FLÓRIDA

Foto 05 - Fachada paralela ao Canal 2.

Foto 06 - Esquina entre a orla e o Canal 2.

Foto 07 - Fachada paralela à Avenida Presidente Wilson.

ETAP

REALIZAÇÃO DO ESCRITÓRIO TÉCNICO"
"AUGUSTO PEDALINI"
ENGENHARIA — ARQUITETURA — CONSTRUÇÃO
RUA BRAULIO GOMES, 25 - 11.º PAVTO. - CONJ. 1102 - SÃO PAULO

Ao analisar as fachadas do Edifício Flórida observam-se algumas descaracterizações. Em primeiro lugar, no pavimento térreo, a circulação livre embaixo da marquise, entre as colunas, foi interrompida pela instalação de cercas e divisórias.

A configuração original da esquina foi alterada: os elementos quadriculados presentes na **Foto 02** foram substituídos por caixilhos comuns os quais, ainda, não respeitam um padrão condominial.

O revestimento original das fachadas, que era constituído por pequenas pastilhas cerâmicas, foi substituído por azulejos 10X10cm na cor creme e marrom, que empobrecem a fachada.

O jogo de cheios e vazios proporcionado pelas varandas tornou-se ilegível uma vez que estas foram integralmente envidraçadas.

Categoria	3. Edifícios de Uso Misto	NºFicha	3.03	Página	1
Nome	EDIFÍCIO MARA				
Foto Aérea

Ano	1942				
Projeto	Eduardo Kneese de Mello				
Construção	Monteiro & Heinsfurter Ltda.				
Localização	Rua Brigadeiro Tobias esq. Rua Cel. Batista da Luz República, São Paulo				
Pavimentos	T + 11				
Apartamentos	231				
NºTipologias	03				
Volumes	01				
Escadas	01				
Elevadores	03				
Referências	Acrópole nº81-81, 1945, p. 282-283; ROSSETTO 2002 FERRONI 2008				
Programa					
Pavimento térreo ocupado por atividades comerciais, dotadas de sobrelojas. Demais pavimentos subdivididos em pequenas unidades habitacionais (kitchenettes) com um banheiro, um armário, uma sacada e uma área reunindo sala, dormitório e cozinha. Duas unidades maiores dispõem de dormitório e sala separados.					
Estado de conservação					
As fachadas sugerem a ausência de manutenção ordinária, além de certa heterogeneidade devida às alterações feitas pelos moradores em suas unidades. Por exemplo, envidraçaram-se as varandas e até as floreiras, e instalaram-se grades de proteção sem ter-se o cuidado de estabelecer padrões condominiais.

Foto 01 - Foto de maquete publicada pela revista Acrópole em 1945.

Foto 02 - Edifício Mara em 2012.					
De acordo com a publicação de 1945, o Edifício Mara foi projetado para abrigar um hotel. Os quartos dispunham de vãos para armazenar as malas. Em cada pavimento, no local de chegada do elevador de serviço, havia uma rouparia com copa. Na verdade, o edifício sempre desenvolveu funções de residência fixa. Nos anos 40 era prática comum aprovar edifícios residenciais como hotéis, pois as exigências em fase de aprovação eram menos restritivas. Por exemplo, a ventilação por meio de poços era permitida nos hotéis, mas não nos prédios de apartamentos.

0 2 4 10m

Planta pavimento Tipo

● Entrada Apartamento

1. Distribuição horizontal 2. Área comum 3. Poços de ventilação

E: Elevador social

S: Elevador de serviço

Tipologia A - 42 m²

18 unidades por pavimento

Tipologia B - 44 m²

1 unidade por pavimento

Tipologia C - 46 m²

2 unidades por pavimento

Áreas comuns

Tipologia A
42m²Tipologia B
44m²Tipologia C
46m²1. Dormitório / Cozinha
2. Banheiro 3. Armário
4. Sacada 5. Sala

O Ed. Mara não constitui o único caso em que Eduardo Kneese de Mello recorreu aos poços internos para ventilar os locais de serviço: esta solução havia sido proposta também no caso do Ed. Japurá, financiado pelo IAPI. Apesar de tratar-se de um projeto de monolocais, a proposta se destaca pelas dimensões generosas das unidades e pelo tratamento das fachadas, que proporciona aos moradores uma ambiência agradável. Todos os quartos dispõem de sacadas (muitas das quais foram tampadas para aumentar as áreas úteis) e de floreiras. As superfícies são enriquecidas por faixas horizontais, recuos e relevos, alternância de cheios e vazios, inclusão da vegetação.

Categoria	3. Edifícios de Uso Misto	NºFicha	3.03	Página	3
Nome	EDIFÍCIO MARA

03

Foto 03 - Empena cega do Ed. Mara, pela Rua Brigadeiro Tobias. Nela foram abertas janelas para iluminar o corredor. As fachadas apresentam sinais de degradação, como manchas e pixações.

04

Foto 04 - O edifício visto pela Rua Riskallah Jorge.

05

06

Fotos 05 e 06 - Acesso ao prédio e comércios com sobreloja embaixo da marquise sustentada por colunas.

Nome	EDIFÍCIO AMÉRICA
-------------	-------------------------

Foto Aérea	<p>PLANTA DE SITUAÇÃO</p>																				
<table border="1"> <tr> <td>Ano</td><td>1946</td></tr> <tr> <td>Projeto e Construção</td><td>Escritório Técnico Augusto Pedalini</td></tr> <tr> <td>Localização</td><td>Av. Bartolomeu de Gusmão esq. Av. Alm. Cochrane Praia do Boqueirão, Santos</td></tr> <tr> <td>Pavimentos</td><td>T + 14</td></tr> <tr> <td>Apartamentos</td><td>84</td></tr> <tr> <td>NºTipologias</td><td>06</td></tr> <tr> <td>Volumes</td><td>01</td></tr> <tr> <td>Escadas</td><td>01</td></tr> <tr> <td>Elevadores</td><td>04</td></tr> <tr> <td>Referências</td><td>Acrópole nº99, 1946, p. 101-103; Acrópole nº142, 1950, p.245-247</td></tr> </table>	Ano	1946	Projeto e Construção	Escritório Técnico Augusto Pedalini	Localização	Av. Bartolomeu de Gusmão esq. Av. Alm. Cochrane Praia do Boqueirão, Santos	Pavimentos	T + 14	Apartamentos	84	NºTipologias	06	Volumes	01	Escadas	01	Elevadores	04	Referências	Acrópole nº99, 1946, p. 101-103; Acrópole nº142, 1950, p.245-247	<p>Localização do Ed. América entre a avenida da orla de Santos e o Canal 5.</p> <div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;"> <p>01</p> </div> <div style="flex: 1; padding-left: 10px;"> <p>O Edifício América surge em uma posição nobre, beneficiada por amplos recuos e pela vista da praia. As fachadas principais apresentam um interessante jogo de volumes e recortes, regido por um ritmo regular que oculta a complexa articulação dos apartamentos. As seis unidades por pavimento são acessíveis através de três elevadores sociais e por entradas de serviço situadas na fachada interna, ligadas aos apartamentos por meio de corredores abertos.</p> </div> </div>
Ano	1946																				
Projeto e Construção	Escritório Técnico Augusto Pedalini																				
Localização	Av. Bartolomeu de Gusmão esq. Av. Alm. Cochrane Praia do Boqueirão, Santos																				
Pavimentos	T + 14																				
Apartamentos	84																				
NºTipologias	06																				
Volumes	01																				
Escadas	01																				
Elevadores	04																				
Referências	Acrópole nº99, 1946, p. 101-103; Acrópole nº142, 1950, p.245-247																				
<p>Programa</p> <p>Térreo para comércio, áreas de uso coletivo e dependência do zelador. O pavimento tipo apresenta seis tipologias de apartamentos: duas de um dormitório, duas de dois e duas de três. Somente as tipologias de dois e três dormitórios dispõem de dependências de empregada. Todos os apartamentos possuem varanda para desfrutar da ótima localização do prédio.</p> <p>Estado de conservação</p> <p>O edifício apresenta um bom estado de conservação. Suas volumetrias e funções internas foram mantidas. Ao longo das décadas, porém, foram adicionados elementos que podem alterar a percepção da volumetria da proposta original. Os revestimentos originais foram substituídos por outros de qualidade inferior.</p>	<div style="display: flex;"> <div style="flex: 1;"> <p>02</p> </div> <div style="flex: 1;"> <p>03</p> </div> </div> <p>Fotos 02 e 03 - A esquina do Edifício América na década de 50 e em 2012.</p>

Categoria	3. Edifícios de Uso Misto	NºFicha	3.04	Página	3
Nome	EDIFÍCIO AMÉRICA				
<p>O projeto propõe tipologias de apartamentos bastante variadas. As unidades podiam ser usadas como residências permanentes ou como alojamentos de veraneio. As tipologias de metragem maior estão viradas para a praia. Dormitórios e salas dispõem de varandas ou de janelas com persianas metálicas retráteis, todas originais. As fachadas são paginadas por faixas em relevo, no sentido horizontal e vertical.</p>

<p>04</p> <p>Foto 04 - Edifício América na década de 50: o Canal 5 corre paralelo à fachada alinhada à Avenida Almirante Cochrane.</p>		<p>05</p> <p>Foto 05 - Edifício América em 2012: fachada paralela ao Canal 5. Apartamentos de tipologias D, E e F.</p>

<p>06</p> <p>Foto 06 - Esquina do edifício, marcada por um volume modulado por janelas com venezianas metálicas retráteis.</p>		<p>07</p> <p>Foto 07 - Azulejos retangulares revestindo as fachadas na altura do pavimento térreo.</p>			

Categoria	3. Edifícios de Uso Misto	NºFicha	3.04	Página	4
Nome	EDIFÍCIO AMÉRICA

08

Foto 08 - Fachada virada para a praia, correspondente aos apartamentos de tipologia A, B e C.

09

Foto 09 - A empena lateral, em correspondência da prumada de apartamentos da tipologia A.

10

Foto 10 - A maioria das varandas foi envidraçada, eliminando o jogo de cheios e vazios que caracterizava a fachada.

11

Foto 11 - As fachadas do edifício foram revestidas com azulejos quadrados e retangulares de duas cores.

Categoria	3. Edifícios de Uso Misto	NºFicha	3.05	Página	1				
Nome	CONJUNTO INDAIÁ								
Foto Aérea
Ano	1952-56
Projeto	Hélio Duarte								
Construção	Domingues Pinto, Passareli & Merlin Ltda.								
Localização	Av. Vicente de Carvalho Praia do Boqueirão, Santos								
Pavimentos	variados								
Apartamentos	130								
NºTipologias	06								
Volumes	03 Lâminas								
Escadas	03	Os Blocos 1 e 2, ocupados por apartamentos, estão virados para a Praia do Boqueirão. A implantação em "L" gera áreas internas para lazer e o espaço ocupado pelo volume curvilíneo do restaurante. As kitchenettes do Bloco 3 estão viradas para a Rua Dr. Artur de Assis.							
Elevadores	08								
Referências	NUNES 2004
Programa	Conjunto constituído por três lâminas implantadas ortogonalmente entre si. Duas delas são ocupadas por apartamentos de um até três dormitórios. A terceira lâmina, situada no fundo do terreno, é ocupada por kitchenettes. No pavimento térreo, um volume curvilíneo abriga um restaurante, que na proposta original se integrava com os jardins internos e as áreas de lazer do conjunto.								
Estado de conservação	O conjunto apresenta um bom estado de conservação. Alguns caixilhos foram trocados, mas respeitou-se o partido original. O volume do restaurante sofreu as alterações mais consistentes, com adição de volumes e substituição de caixilhos. A instalação de grades que separam o restaurante dos blocos residenciais dificulta a percepção do conjunto como um todo.								
	Foto 01 - Fachadas dos Blocos 1 e 2 viradas para a praia. A variedade de formas, cores e texturas enriquece a linguagem das superfícies.

Rua Dr. Artur de Assis

BLOCO 3

Planta pav. Tipo - kitchenettes

1. Sala/Dormitório 2. Banheiro
3. Cozinha
E: Elevador social
S: Elevador serviço

BLOCO 2

- Entrada Apartamento
● Entrada de Serviço

Planta pavimento Tipo - apartamentos

1. Sala de estar e de jantar
2. Dormitório 3. Cozinha com despensa 4. Banheiro
5. Área de serviço com lavabo

- E: Elevador social
S: Elevador serviço

BLOCO 1

OBS. Plantas esquemáticas e sem escala dos pavimentos tipo, elaboradas a partir do material publicado em NUNES 2004

Restaurante

Avenida Vicente de Carvalho
Praia do Boqueirão

Perspectiva interna da área de recreio para crianças, em continuidade visual com o jardim interno. Observem-se as pilastras com seção retangular e o painel decorativo aos fundos.

Perspectiva interna do restaurante - o antigo "Baleia" - e do jardim interno com pista de baile. A forma peculiar e as linhas curvilíneas do volume do restaurante contribuíram para tornar o Conjunto Indaiá um marco da orla santista.

■ Áreas comuns

■ Tipologia A

■ Tipologia B

■ Tipologia C

■ Tipologia D

■ Tipologia E

■ Tipologia F

BLOCO 1

Pavimento térreo + 8 pav. residenciais
32 apartamentos

BLOCO 2

Pavimento térreo + 14 pav. residenciais
56 apartamentos

BLOCO 3

Pav. térreo (livre) + 6 pav. residenciais
42 kitchenettes

Categoria	3. Edifícios de Uso Misto	NºFicha	3.05	Página	3
Nome	CONJUNTO INDAIÁ

02

03

04

Fotos 02 e 03 - As fachadas secundárias dos blocos 1 e 2 são marcadas pelos locais de serviço e pelos volumes salientes das escadas.

Foto 04 - Acesso ao Bloco 1, com as pilastras revestidas de pastilhas cinza.

05

06

Foto 05 - Os Blocos 1 (mais baixo, na frente) e 2 (mais alto, atrás). Percebe-se a diferença de tratamento entre fachadas de serviço, marcadas por elementos vazados, e fachadas nobres, encaixilhadas.

Foto 06 - Os Blocos 1 (mais baixo) e 2 (mais alto), vistos pela Av. Vicente de Carvalho. No térreo, o volume curvilíneo do restaurante.

07

Foto 07 - Alternância de linhas retas e curvas, variedade de cores e texturas na fachada do Bloco 1 alinhada com a orla.

09

Foto 09 - Corredor coberto do Bloco 1, com pé-direito duplo e pilastras revestidas por pastilhas cerâmicas no tom do chocolate.

Perspectiva interna da passagem coberta que liga os Blocos 1 e 2.
À esquerda, o volume do restaurante.

08

Foto 08 - Pastilhas brancas, celestes e amarelas, elementos vazados cerâmicos, escada vermelha.

10

Foto 10 - Acesso ao Bloco 1.

<p>Categoria</p>	<p> 3. Edifícios de Uso Misto</p>	<p>NºFicha</p>	<p>3.05</p>	<p>Página</p>	<p>5</p>
<p>Nome CONJUNTO INDAIÁ</p>					
<div data-bbox="129 241 948 723"> </div> <div data-bbox="129 723 887 790"> <p>Foto 11 - A área resultante da implantação em "L" dos Blocos 1 e 2 foi preenchida pelo volume curvilíneo do restaurante, o antigo "Baleia".</p> </div> <div data-bbox="129 808 948 1272"> </div> <div data-bbox="129 1272 927 1344"> <p>Foto 12 - Fundos do Bloco 1. As áreas de serviço e a lateral do volume da escada são tampadas por elementos vazados cerâmicos.</p> </div> <div data-bbox="129 1350 948 1973"> </div> <div data-bbox="129 1973 935 2045"> <p>Foto 14 - Fachada principal do Bloco 3, ocupado por kitchenettes. O térreo do bloco é livre, modulado por pilotis.</p> </div> <div data-bbox="967 241 1538 1086"> </div> <div data-bbox="967 1086 1516 1158"> <p>Foto 13 - Fundos do Bloco 2. Aqui há outro tipo de elemento vazado tampando as áreas de serviço.</p> </div> <div data-bbox="967 1167 1538 2011"> </div> <div data-bbox="967 2011 1485 2045"> <p>Foto 15 - Bloco 3 (em primeiro plano) e bloco 2.</p> </div>					

Categoria	3. Edifícios de Uso Misto	NºFicha	3.06	Página	1
Nome	EDIFÍCIO CONCEIÇÃO				
Foto Aérea

Ano	1948				
Projeto	Abelardo de Souza				
Construção	SACIL Ltda.				
Localização	Av. Cásper Líbero esq. Rua Washington Luís República, São Paulo				
Pavimentos	S + T + 21				
Unidades	42 apart. / 42 escrit.				
NºTipologias	04 apart. / 03 escrit.				
Volumes	01				
Escadas	02				
Elevadores	04				
Referências	Acrópole nº 126, 1948, p. 185-187; ROSSETTO 2002, p.140-141; FERRONI 2008, p. 84				
Programa					
Volume único dividido em dois blocos, com acessos distintos, que se desenvolvem no sentido vertical, um paralelo ao outro. Pavimento térreo ocupado por lojas dotadas de depósitos no subsolo. Bloco não residencial, virado para a Av. Cásper Líbero, ocupado por salas comerciais. Bloco residencial ocupado por apartamentos de até três dormitórios.					
Estado de conservação					
As fachadas do setor comercial são sujeitas a uma manutenção mais cuidadosa em relação às fachadas do bloco residencial. As varandas de ambos os blocos foram envidraçadas sem adotar um padrão comum de caixilhos, o que confere uma aparência heterogênea às superfícies.

Fotos 01 e 02 - Fotos da maquete publicadas por Acrópole em 1948.

Fotos 03 e 04 - O Edifício Conceição em 1957, após sua construção, e em 2012. Na imagem antiga percebe-se a separação entre o bloco comercial e o bloco residencial, cujas varandas haviam sido em parte envidraçadas. Atualmente, a diferença cromática da fachada revela o duplce uso do prédio.

OBS. As varandas demarcadas com 6* estão presentes apenas no 12º pavimento em correspondência do recuo e não foram contabilizadas na estimativa de áreas.

0 2 4 10m

● Entrada Apartamento
● Entrada de Serviço
● Entrada Escritórios

Planta pavimento Tipo 12º ao 21º pavimento.

Apartamentos: 1. Sala de estar e de jantar
2. Dormitório 3. Cozinha 4. Banheiro 5. Área de serviço com lavabo 6. Varanda
Escritórios: 7. Sala 8. Sanitários

E: Elevador social
S: Elevador de serviço

- Áreas comuns
- Apartamento - Tipologia A
130 m²
- Apartamento - Tipologia B
70 m²
- Apartamento - Tipologia C
90 m²
- Apartamento - Tipologia D
110 m²
- Escritório - Tipologia A
85 m²
- Escritório - Tipologia B
60 m²
- Escritório - Tipologia C
90 m²

Planta pavimento Tipo 1º ao 11º pavimento.

Apartamentos: 1. Sala de estar e de jantar
2. Dormitório 3. Cozinha 4. Banheiro 5. Área de serviço com lavabo 6. Varanda
Escritórios: 7. Sala 8. Sanitários

OBS. As varandas demarcadas com 6 não estão presentes no primeiro pavimento mas foram contabilizadas na estimativa de áreas do pavimento tipo.

Foto 07 - Pavimento térreo comercial virado para a Av. Cásper Líbero com acesso ao bloco de escritórios.

Foto 08 - Os recuos presentes nos pavimentos 12º e 20º foram ocupados com volumes informais.

Categoria	3. Edifícios de Uso Misto	NºFicha	3.06	Página	4
Nome	EDIFÍCIO CONCEIÇÃO

09

Foto 09 - O Edifício Conceição pela Avenida Ipiranga.

10

Foto 10 - Fachada ao longo da Av. Cásper Líbero: a empena cega e os recuos preenchidos com "puxadinhos".

11

Foto 11 - Fachadas internas dos dois blocos, pela Rua W. Luís.

12

Foto 12 - Distinção cromática entre os dois blocos.

Categoria	3. Edifícios de Uso Misto	NºFicha	3.07	Página	1
Nome	EDIFÍCIO ATLÂNTIDA				
Foto Aérea
Ano	1950				
Projeto e Construção	Escritório Técnico Augusto Pedalini				
Localização	Rua Frei Gaspar Gonzaguinha, São Vicente				
Pavimentos	T + 12				
Apartamentos	48				
NºTipologias	02				
Volumes	01 Lâmina				
Escadas	01				
Elevadores	02				
Referências	Acrópole nº 142, 1950, p. 248-249				
Programa	<p>De acordo com a publicação de 1950, o edifício se compõe de 48 "pequenos apartamentos com garagem para moradia ou fim de semana". Pavimento térreo com quatro locais comerciais e grande estacionamento coberto no fundo do lote. Pavimento tipo constituído por quatro pequenos apartamentos, articulados em duas tipologias com metragem diferente e programa comum: sala de estar e de jantar acopladas, dormitório, banheiro, cozinha e pequena área de serviço.</p>				
Estado de conservação	<p>O Edifício Atlântida se encontra em bom estado de conservação. Todos os elementos presentes na proposta original (volumetrias, caixilharias e revestimentos) foram mantidos.</p>				
	<div> <div> <p>Localização do Edifício Altântida, próximo à orla de São Vicente. O lote é ocupado pelo edifício e por um galpão com vagas para estacionamento.</p> </div> </div> <div> <p>A ilustração publicada por <i>Acrópole</i> na década de 50, antes da construção do edifício. Todos os elementos propostos, exceto a marquise, foram realizados.</p> </div>

Categoria	3. Edifícios de Uso Misto	NºFicha	3.07	Página	3
Nome	EDIFÍCIO ATLÂNTIDA

Fotos 05 e 06 - A fachada principal, virada para a praia da Gonzaguinha, apresenta planos defasados, uma repetição em panos por meio de faixas em relevo e uma clara hierarquização das aberturas, que revelam a destinação de uso dos ambientes internos.

Foto 07 - As laterais do edifício se configuram como empenas cegas. A marquise que protege o acesso às lojas e aos halls de entrada e o único elemento que difere da proposta original.

Foto 08 - A fachada interna é marcada por corredores abertos que levam às entradas de serviço.

Categoria	3. Edifícios de Uso Misto	NºFicha	3.08	Página	1
Nome	CONJUNTO RODRIGUES ALVES + EDIFÍCIO VERGUEIRO				
Foto Aérea
Ano	1954				
Projeto	Abelardo de Souza				
Construção	-				
Localização	Largo Ana Rosa Vila Mariana, São Paulo				
Pavimentos	T + 2				
Apartamentos	88 (escl. Ed. Vergueiro)				
NºTipologias	24 (escl. Ed. Vergueiro)				
Volumes	05 + Ed. Vergueiro				
Escadas	12 (escl. Ed. Vergueiro)				
Elevadores	-				
Referências	Acrópole nº 158, 1951, p.49-68; CONSTANTINO 2004; BARBARA 2004; ABASCAL 2009				
Programa	Conjunto composto por cinco blocos (+ o Ed. Vergueiro) com variações tipológicas em planta e fachadas. Os térreos são ocupados por atividades comerciais; os dois pavimentos acima por apartamentos com sala, cozinha, banheiro, área de serviço com lavabo e dormitórios (de um a três). Algumas unidades dispõem de dependências de empregada. Os pátios internos abrigam estacionamentos e jardins.				
Estado de conservação	As fachadas apresentam elementos de descaracterização, como a substituição de caixilhos e revestimentos e a adição de grades e de equipamentos de ar condicionado. Se observa certa falta de manutenção ordinária e a presença de manchas e pichações.

Foto 01 - Blocos B1 e B2 acompanhando o caimento do terreno ao longo da Rua Dr. José de Queirós Aranha.

Foto 02 - Blocos A e B1, alinhados com a Rua Vergueiro. Térreo comercial.

Foto 03 - Ed. Vergueiro, na Rua Prof. Aristides de Macedo. Suas fachadas retomam elementos recorrentes nos blocos que compõem o Conjunto Rodrigues Alves.

Foto 04 - Bloco B1 alinhado à Rua Vergueiro. A fachada é movimentada por faixas horizontais em relevo.

Maquete do conjunto, publicada em *Acrópole* (1951). Observa-se a presença do Edifício Vergueiro.

Fotos 05 e 06 - Fachadas dos blocos B1 e B2, viradas para a Rua Prof. Aristide de Macedo, com pavimento térreo residencial.

Foto 07 - Bloco A visto pela Rua Prof. Aristides de Macedo. Os elementos vazados foram recortados, alguns caixilhos foram substituídos, observam-se manchas e pichações.

Foto 08 - Bloco A visto pela Rua Vergueiro. O térreo é ocupado por lojas; os andares superiores por apartamentos. A fachada apresenta elementos salientes e recuados. A cobertura em "V" é característica recorrente nos blocos que compõem o conjunto. Alguns caixilhos foram substituídos; grades e equipamentos de ar condicionado foram adicionados. As superfícies são marcadas por manchas e pichações.

Foto 09 - A fachada do Bloco B2 virada para a Rua Dr. José de Queirós Aranha mantém a paginação original.

Foto 10 - O Largo Ana Rosa (aos fundos) se situa na cota de nível mais alta do empreendimento. Os blocos do Conjunto Rodrigues Alves, implantados em cotas progressivamente descendentes, acompanham o caimento do terreno.

Planta pav. Tipo (s/escala)

1. Sala de estar e de jantar
2. Dormitório 3. Cozinha 4. Banheiro
5. Área de serviço com lavabo
6. Dependência de empregada ou depósito

Áreas comuns

- Entrada Apartamento
- Entrada de Serviço

Tipologia L	Tipologia Q	Tipologia J
Tipologia M	Tipologia R	Tipologia K
Tipologia N	Tipologia S	Tipologia V
Tipologia O	Tipologia T	Tipologia W
Tipologia P	Tipologia U	Tipologia X

Categoria	3. Edifícios de Uso Misto	NºFicha	3.08	Página	5
Nome	CONJUNTO RODRIGUES ALVES + EDIFÍCIO VERGUEIRO

11

Foto 11 - Às áreas de serviço correspondem elementos vazados com segmentos defasados.

12

Foto 12 - O agradável jardim interno situado entre o Bloco B1 (à direita) e o Bloco B2 (à esquerda).

13

Foto 13 - A maioria dos recuos que marcam os acessos aos blocos foi fechada com grades.

14

15

Foto 14 - Os Blocos C2 (esq.) e C1 (dir.) após receber nova pintura. Se observam os elementos característicos do conjunto: elementos vazados, faixas em relevo, superfícies recuadas, cobertura em "V".

Foto 15 - Fachada interna do Bloco B2, integralmente residencial. O embasamento, revestido por tijolos pintados, se adapta ao caimento do terreno.

Categoria	3. Edifícios de Uso Misto	NºFicha	3.09	Página	1
Nome	EDIFÍCIO ARUAN				
Foto Aérea

Ano		1951			
Projeto e Construção		No processo aparece uma assinatura ilegível			
Localização		Rua Dr. José de Queirós Aranha Vila Mariana, São Paulo			
Pavimentos		T + 02			
Apartamentos		07 + Edícula			
NºTipologias		02			
Volumes		01 + Edícula			
Escadas		01			
Elevadores		00			
Referências		PMSP, processo nº 1991 - 0.038.601-4			
Programa					
Pequeno edifício de uso mmisto articulado em dois blocos de apartamentos mais uma edícula situada no fundo do terreno para alojamento do zelador. Duas lojas ocupam o pavimento térreo do bloco alinhado à rua. Todos os apartamentos do edifício dispõem de dois dormitórios.					
Estado de conservação					
A fachada alinhada com a rua apresenta um bom estado de conservação. Percebe-se que alguns caixilhos foram substituídos, sem todavia alterar o padrão original. O edifício parece estar sujeito a manutenção regular; observam-se apenas algumas pichações.

O Edifício Aruan faz parte do empreendimento promovido pelo Banco Hipotecário Lar Brasileiro no Jardim Ana Rosa. O terreno localiza-se perto da Rua Vergueiro, próximo aos Blocos C1 e C2 do Conjunto Rodrigues Alves.					
Implantação

Foto 01 - Fachada do Edifício Aruan alinhada à Rua Dr. José de Queirós Aranha. À direita, o volume do Bloco C2 do Conjunto Rodrigues Alves (Ficha 3.08)

Foto 02 - Alguns caixilhos foram substituídos. Partes das varandas da prumada direita foram envidraçadas.

Planta pavimento Tipo

1. Sala de estar e de jantar 2. Dormitório 3. Cozinha 4. Banheiro 5. Área de serviço com lavabo 6. Dependência de empregada 7. Varanda

O volume alinhado com a rua, que ocupa integralmente a frente do lote, se adapta à configuração levemente irregular das divisas. Os desníveis do terreno são vencidos por pequenos lances de escadas.

Categoria	3. Edifícios de Uso Misto	NºFicha	3.09	Página	3
Nome	EDIFÍCIO ARUAN				
<div><div> </div><div>Edícula - Corte transversal e Corte Longitudinal</div></div>					
<div><div> </div><div>Fachada principal</div></div>					
<div><div> </div><div>Foto 03 - Assinaturas ilegíveis do projetista e construtor do edifício.</div></div>					
<div><div> </div><div>Foto 04 - O acesso aos blocos residenciais é marcado por duas colunas situadas no meio da fachada.</div></div>					
<div><div> </div><div>Foto 05 - Uma série de segmentos diagonais caracterizam as vitrines das lojas.</div></div>

4. Projetos não realizados / Obras desaparecidas

Esta última categoria recolhe alguns casos de natureza variada – tanto conjuntos de residências, quanto edifícios de apartamentos ou de uso misto –, que foram publicados nas revistas ou citados em outras pesquisas, mas que foi impossível localizar. Em alguns casos as obras não foram realizadas; em outros, foram sujeitas a demolições. Optou-se para apresentá-las como representações complementares da atividade do Banco Hipotecário Lar Brasileiro.

- **Dados apresentados nas fichas**

As fichas elaboradas contêm um cabeçalho com informações relativas a: ano de construção, nome do projetista, endereço de localização, tipologia (residência unifamiliar ou edifício multifamiliar), referências bibliográficas e sucinta descrição do programa. O corpo das fichas contém imagens quais: desenhos técnicos, desenhos artísticos e fotografias das maquetes.

Ficha	Conjunto		Ano	Projeto	Localização
4.01		Residências na Rua Pedro de Toledo	1944	Abelardo de Souza	Rua Pedro de Toledo esq. Rua Nova SÃO PAULO
4.02		Edifício Maranhão	1944	Escritório Técnico Augusto Pedalini	Rua Maranhão <i>Praia José Menino</i> SANTOS
4.03		Residências no Jardim Europa	1951	Pedalini, Croce, Aflalo, Cândia	Rua Tucuman SÃO PAULO
4.04		Edifício Presidente Roosevelt	1952	Hélio Duarte, E. Carvalho Mange	Av. Vicente de Carvalho <i>Gonzaga</i> SANTOS
4.05		Galeria comercial e edifício de apartamentos	1955	Carlos Millan	Rua Augusta SÃO PAULO

Categoria	4. Projetos não realizados / Obras desaparecidas	NºFicha	4.01	Página	1
------------------	---	----------------	-------------	---------------	----------

Nome	RESIDÊNCIAS RUA PEDRO DE TOLEDO	
Ano	1944	Programa Cinco residências unifamiliares de padrão médio - alto, isoladas nos respectivos lotes. Uma tipologia térrea e quatro sobrados. Soluções de plantas variadas, com três ou quatro dormitórios .
Projeto	Abelardo de Souza	
Localização	Rua Pedro de Toledo esq. Rua Nova São Paulo	
Tipologia	☒ Residência Unifamiliar ☐ Edifício Apartamentos	
Referências	Acrópole nº73, 1944, p. 49-54	

TIPOLOGIA A

Perspectiva

Fachada

Planta pav. Térreo

Planta pav. Superior

Sobrado

1. Hall 2. Sala de estar 3. Sala de jantar
4. Lavabo 5. Copa 6. Cozinha 7. Escritório
8. Banheiro 9. Dormitório 10. Varanda

Nome

RESIDÊNCIAS RUA PEDRO DE TOLEDO

TIPOLOGIA B

Perspectiva

Casa Térrea

1. Sala de estar e de jantar 2. Cozinha 3. Banheiro 4. Dormitório
5. Alpendre 6. Garagem 7. Lavabo 8. Dependência de empregada

Planta pav. Térreo

Implantação no Lote

TIPOLOGIA C

Perspectiva

Planta pav. Térreo

Sobrado

1. Sala de estar 2. Sala de jantar 3. Cozinha
4. Lavabo 5. Garagem 6. Dependência de empregada 7. Alpendre 8. Banheiro 9. Dormitório

Planta pav. Superior

Implantação no Lote

Nome

RESIDÊNCIAS RUA PEDRO DE TOLEDO**TIPOLOGIA D**

Perspectiva

Implantação no Lote

Planta pav. Térreo

Planta pav. Superior

Sobrado

1. Sala de estar 2. Sala de jantar 3. Lavabo 4. Cozinha
5. Dependência de empregada 6. Garagem 7. Alpendre
8. Pátio de serviço 9. Jardim 10. Banheiro 11. Dormitório

TIPOLOGIA E

Perspectiva

Sobrado

1. Sala de estar e de jantar 2. Lavabo 3. Cozinha
4. Dependência de empregada 5. Garagem 6. Banheiro
7. Dormitório

Planta pav. Superior

Planta pav. Térreo

Categoria	4. Projetos não realizados / Obras desaparecidas	NºFicha	4.02	Página	1
Nome	EDIFÍCIO MARANHÃO				
Ano	1944	Programa Edifício de apartamentos para moradores de renda médio-alta, com térreo + 8 andares, dois apartamentos por andar organizados em duas tipologias. Dependência para zelador em uma edícula localizada nos fundos do terreno.			
Projeto	Escritório Técnico Augusto Pedalini				
Localização	Rua Maranhão Praia José Menino, Santos (SP)				
Tipologia	☐ Residência Unifamiliar ☒ Edifício Apartamentos				
Referências	Acrópole nº75, 1944, p. 100-101

O edifício situado no endereço especificado não apresenta as características publicadas na revista *Acrópole* em 1944.

Perspectiva artística

Planta pav. Térreo (Tipologia A)

Planta pav. Superior (Tipologia B)

1. Sala 2. Dormitório 3. Cozinha 4. Banheiro 5. Área de serviço com lavabo 6. Dependência de empregada 7. Varanda

H: Hall E: Elevador social S: Elevador de serviço
Z: Dependência do zelador

Categoria	4. Projetos não realizados / Obras desaparecidas	NºFicha	4.03	Página	1
------------------	---	----------------	-------------	---------------	----------

Nome	RESIDÊNCIAS NO JARDIM EUROPA				
Ano	1951	Programa			
Projeto	N. Pedalini, P. Croce, R. Aflalo, S. Cândia	Conjunto de 48 residências isoladas nos respectivos lotes, com tipologias variadas, isoladas nos respectivos lotes, articulando de maneiras diferentes um programa comum. Os projetos foram elaborados por diversos arquitetos.			
Localização	Arredores do Esporte Clube Pinheiros Jardim Europa, São Paulo				
Tipologia	☒ Residência Unifamiliar ☐ Edifício Apartamentos				
Referências	Acrópole nº158, 1951, p. 50-53

Perspectiva do conjunto

De acordo com a publicação de 1951, as obras de urbanização complementar do conjunto estavam sendo executadas desde o ano 1950. As residências prontas seriam entregues aos compradores no decorrer de catorze meses. As casas, situadas no Jd. Europa ao lado do Esporte Clube Pinheiros, foram efetivamente construídas. Todavia, devido às alterações sofridas e às numerosas demolições, não é mais possível localizar permanências do conjunto.

TIPOLOGIA A

Sobrado

1. Sala de estar 2. Sala de jantar 3. Cozinha
4. Lavabo 5. Área de serviço 6. Banheiro
7. Dormitório

Projeto: Nelson Pedalini

Planta pav. Superior

Planta pav. Superior

TIPOLOGIA B

Sobrado

1. Sala de estar 2. Sala de jantar
3. Cozinha 4. Lavabo 5. Área de serviço
6. Banheiro 7. Dormitório

Projeto: Plínio Croce e Roberto Aflalo

Planta pav. Térreo

Planta pav. Superior

TIPOLOGIA C**Sobrado**

1. Sala de estar 2. Sala de jantar 3. Cozinha
4. Lavabo 5. Área de serviço 6. Banheiro
7. Dormitório 8. Alpendre

Projeto: Nelson Pedalini

TIPOLOGIA D**Sobrado**

1. Sala de estar 2. Sala de jantar 3. Cozinha
4. Lavabo 5. Área de serviço 6. Banheiro
7. Dormitório

Projeto: Plínio Croce e Roberto Aflalo

Planta pav. Térreo

Planta pav. Superior

TIPOLOGIA E**Sobrado**

1. Sala de estar 2. Sala de jantar
3. Cozinha 4. Lavabo 5. Área de serviço
6. Banheiro 7. Dormitório

Projeto: Salvador Cândia

Planta pav. Térreo

Planta pav. Superior

Categoria	4. Projetos não realizados / Obras desaparecidas		NºFicha	4.04	Página	1
Nome	EDIFÍCIO PRESIDENTE ROOSEVELT					
Ano	1952		Programa			
Projeto	Hélio Duarte e Ernesto Carvalho Mange		Prédio residencial ocupado por apartamentos duplex: 11 por apartamento por um total de 77 unidades.			
Localização	Avenida Vicente de Carvalho Gonzaga, Santos (SP)		Térreo condominial dotado de áreas de recreio e estacionamentos cobertos.			
Tipologia	☐ Residência Unifamiliar ☒ Edifício Apartamentos					
Referências	Habitat nº6, 1952, p. 66-68					
<div>● Entrada Apartamento</div> <div> </div> <div><p>Pavimentos ímpares: as unidades são servidas pelos corredores de circulação horizontal. Acessa-se aos apartamentos pelos níveis que abrigam os dormitórios.</p><div> </div></div> <div><p>Pavimentos pares: acessíveis somente através da circulação interna das unidades, são ocupados pelas salas e as varandas envidraçadas que caracterizam a fachada principal. Atrás, há ambientes de serviço marcados por elementos vazados.</p><div> </div><div><p>Pavimento térreo: 1. Circulação aberta 2. Recreio para crianças 3. Sanitários 4. Vestíbulo 5. Hall com acesso à circulação vertical 6. Estacionamento coberto 7. Apartamento zelador 8. Playground aberto.</p><div> </div><div><p>Maquete</p><div> </div><div><p>Corte transversal</p></div></div><div><p>Implantação: o desalinhamento do prédio garante que todas as unidades tenham vista para o mar.</p></div></div></div>

Perspectiva interna da sala de estar com avaranda e a escada que sobe para o dormitório.

situação de ponta

1. Sala de estar e jantar
2. Varanda
3. Cozinha
4. Área de serviço
5. Dormitório
6. Banheiro

● Entrada Apartamento

0 1 2 m

Duplex Nível Acesso

Nas fotos da maquete observa-se a fachada principal do edifício, com as varandas envidraçadas viradas para o mar. A face oposta é marcada pelos elementos vazados das áreas de serviço e o volume solto com a escada e os elevadores.

Duplex Nível Inferior

Categoria	4. Projetos não realizados / Obras desaparecidas		NºFicha	4.05	Página	1
Nome	GALERIA COMERCIAL E EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS					
Ano	1955		Programa			
Projeto	Carlos Millan		Conjunto de uso misto. Garagens no subsolo e galeria comercial no térreo. Acima, duas lâminas de diferentes alturas ocupadas por apartamentos organizados de acordo com duas tipologias.			
Localização	Rua Augusta São Paulo					
Tipologia	☐ Residência Unifamiliar ☒ Edifício Apartamentos					
Referências	Acervo FAU-USP

Planta pav. Térreo

● Entrada Conjunto
● Entrada Blocos Residenciais

Perspectiva

Bloco 1
Bloco 2

BLOCO 1 - Planta tipo

1. Sala de estar 2. Sala de jantar 3. Cozinha 4. Copa 5. Área de serviço
6. Lavabo 7. Dependência de empregada 8. Banheiro 9. Dormitório
E: Elevador social S: Elevador de serviço

● Entrada Apartamento
● Entrada Serviço

BLOCO 2 - Planta tipo

1. Sala de estar 2. Sala de jantar 3. Cozinha 4. Área de serviço
5. Lavabo 6. Dependência de empregada 7. Banheiro 8. Dormitório

Planta Subsolo

A galeria comercial compõe-se de 14 lojas organizadas em volta de um pátio ajardinado e é acessível diretamente pela Rua Augusta. Quatro acessos independentes, cada um dotado de elevadores social e de serviço, introduzem aos blocos residenciais. O bloco 1 conta com 10 pavimentos e 40 apartamentos de três dormitórios. O bloco 2 tem o dobro da altura, por um total de 80 apartamentos com dois dormitórios.

Considerações finais.

A presente pesquisa foi movida pela curiosidade e pela urgência. Curiosidade, por um lado, de descobrir até que ponto se alastrara o raio de ação do BHLB: delinear uma ideia quantitativa de quanto conseguiu realizar e oferecer instrumentos mais aprofundados para perceber em que medida influenciou e impulsionou o panorama arquitetônico brasileiro daqueles anos. Urgência, por outro lado, de coletar dados que demonstrem a importância destas realizações, pois, perante o desaparecimento de algumas delas, é imperativa a necessidade de catalogar, valorizar e consequentemente proteger as que ainda sobrevivem. Este trabalho visa contribuir à salvaguarda de obras geradas em nosso passado recente, que somente nos podemos começar a reconhecer e tutelar. Ciente da fragilidade das obras de arquiteturas modernas e do descuido ao qual estavam sujeitas, em 1957 o arquiteto milanês Gio Ponti alertava seus contemporâneos com esta frase: “...só temos a nossa civilização para salvar a nossa civilização”¹²⁷.

Qual lugar¹²⁸ ocupam os conjuntos habitacionais do Banco Hipotecário Lar Brasileiro dentro do panorama da preservação e da tutela? Uma dúvida difícil de esclarecer, pois estamos trabalhando com um conjunto de obras cuja natureza diverge

¹²⁷ PONTI 2004, p. 292, tradução nossa.

¹²⁸ Reelaboração e aprofundamento das conclusões parciais apresentadas em BEDOLINI 2013

nitidamente dos critérios considerados “clássicos” no âmbito dos processos que levam à concessão de um tombamento.

Em primeiro lugar, se trata de arquiteturas projetadas para desempenhar funções estritamente residenciais, ou, quando muito, mistas. Isto contrasta com os parâmetros que embasam a atribuição de valor patrimonial, definidos pelo Decreto Lei nº25 de 1937, que centra nos adjetivos “memorável” e “excepcional” as características dos bens dignos de serem contemplados pela ação de tombamento. De acordo com esta leitura, no Brasil, a prática do tombamento tem se aplicado, na maioria dos casos, a bens de caráter monumental (com a acepção dada a esta palavra no século XIX).

Posto, ainda, que o tombamento não represente o instrumento normativo mais adequado para tutelar este tipo de obras, existem diversos fatores ligados à destinação de uso que podem dificultar a inserção delas em programas de preservação alternativos. Nos últimos anos, por exemplo, tem se observado uma valorização progressiva dos conjuntos urbanos os quais, uma vez submetidos às práticas da tutela oficial, se transformam em equipamentos turísticos ligados à “indústria cultural”. Todavia, seria difícil imaginar os condomínios do BHLB, que atualmente funcionam como espaços específicos da propriedade privada, dentro de uma ótica de turismo urbano, mesmo quando destinados para um público específico, pois se trata, na maioria dos casos, de realidades funcionalmente separadas e voluntariamente segregadas.

Torna-se necessário determinar se é plausível considerar de interesse público conjuntos habitacionais que sejam constituídos por residências particulares. A análise realizada no decorrer da presente pesquisa tentou identificar os elementos de destaque: por exemplo, a questão da autoria, as características projetuais e construtivas, a qualidade de vida oferecida aos moradores. Em alguns casos, felizmente, constatou-se que o reconhecimento já tem acontecido.

Uma resposta mais fundamentada, porém, deverá ser adquirida esmiuçando a literatura inerente às teorias da restauração. A inserção em programas de preservação das obras de arquiteturas domésticas do BHLB, entendidas como parte da “arquitetura menor” brasileira, pode ser justificada mediante a prévia assimilação das lições de Ruskin, Riegel, Morris e Giovannoni entre outros¹²⁹. Embora elaboradas em épocas e contextos muito distantes da realidade contemporânea brasileira, tais teorias do restauro podem ser retomadas como base para ampliar e efetivar a tutela dos bens imóveis “não tradicionais”. Escrevia Gustavo Giovannoni em 1932:

¹²⁹ Ver Capítulo 3

“...também as obras secundárias se devem beneficiar desses privilégios [as medidas de estudo e de conservação] quando apresentam interesse, tanto em razão de seu caráter coletivo ou de suas relações com edifícios mais grandiosos, quanto pelos testemunhos que elas nos trazem da arquitetura corrente de diversas épocas¹³⁰”.

Não faz parte dos objetivos deste trabalho exaltar às qualidades próprias da arquitetura moderna *tout court*. A finalidade é demonstrar que os conjuntos habitacionais em exame *são testemunhos da arquitetura corrente de uma época* e, por isso, são valiosos, ainda mais considerando o fato que “aquela época” gerou soluções construtivas, projetuais e urbanísticas extremamente validas, quando não, exemplares. E apesar de serem representações de uma época e de uma linguagem arquitetônica à qual Giovannoni, que atuava no contexto dos centros históricos das cidades italianas, não se referia, eles são portadores de um inegável valor testemunhal.

Indo além das ações próprias da iniciativa pública, cuja tarefa será estabelecer diretrizes, obrigações e proibições, a conservação física e a sobrevivência dos conjuntos habitacionais realizados pelo Banco Hipotecário Lar Brasileiro dependerão prevalentemente da sensibilidade e do zelo de seus moradores. Somente a partir do entendimento e da atribuição de valor *de dentro para fora* será possível despertar e manter vivo o interesse da coletividade. De acordo com a análise de Arantes (1987), o ponto de partida para promover a salvaguarda dos conjuntos reside no valor que lhes atribuem seus proprietários. Desta maneira, “o patrimônio resultante da ação preservacionista é produzido como um tesouro coletivamente acumulado”.

Todas estas obras, de construção recente, apresentam mais uma especificidade: não podem apresentar ainda um “valor de ancianidade” bem definido e evidente, mas se inserem no delicado debate relativo à salvaguarda das arquiteturas do século XX¹³¹. Nas discussões sobre o Restauro do Moderno, frequentemente levanta-se a questão da ausência de um distanciamento temporal nítido entre o momento da realização das arquiteturas e a contemporaneidade.

A proximidade temporal pode suscitar dúvidas na elaboração de projetos de restauro específicos e na execução das respectivas intervenções, pois se trata de edificações ainda não completamente historicizadas. Galliani 2012 observa algumas diferenças conceituais entre o restauro de arquiteturas antigas e modernas, pois as segundas, por suas peculiaridades espaciais, técnicas e de linguagem ainda “evidentes e

¹³⁰ GIOVANNONI 2013, p.180

¹³¹ Neste parágrafo o uso do termo “moderno” se refere às arquiteturas produzidas no século XX, em um sentido mais ligado às características construtivas do que à linguagem da composição arquitetônica.

compreensíveis, e pela escassez de estratificações¹³² podem não apresentar os requisitos próprios dos restauros experimentados no século XX. Todavia, analogamente aos restauros tradicionais, afirma que todas as instâncias espaciais e materiais devem ser respeitadas, para garantir que os elementos característicos da construção existente continuem reconhecíveis. Traçando um raciocínio em tudo compatível com as diretrizes da Carta de Veneza, e assumindo que à conservação corresponde inevitavelmente uma mudança, Galliani 2012 aponta à:

“...opção da «intervenção mínima» como requisito essencial para a restauração do moderno, em antítese a uma ideia abstrata de conservação integral que, certas vezes, de maneira negativa, tem como único resultado a «catalogação na escala real» do bem arquitetônico”¹³³.

Conceitualmente, portanto, é possível aplicar os critérios tradicionais da conservação às arquiteturas modernas e contemporâneas, pois

“...a arquitetura moderna, produto de um ciclo histórico concluído, uma vez incorporada pelo patrimônio existente, adquire os mesmos direitos à tutela detidos pela arquitetura antiga, prescindindo da ideologia que embasa sua própria gênese”¹³⁴.

Todavia, entre as arquiteturas antigas e as modernas a questão material – construtiva representa uma diferença que abre questões inéditas na hora de projetar e executar as intervenções de restauro. Em suas pesquisas sobre os sistemas construtivos do patrimônio moderno e contemporâneo, Franz Graf¹³⁵ afirma que a questão da construção constitui um dos temas centrais dos projetos de restauro. Na maioria dos casos, as arquiteturas do século XX apresentam componentes que foram produzidas por ciclos de produção industriais e foram montadas em canteiros de obras experimentais.

“[no restauro do moderno] o problema da conservação, reparação e substituição nos faz deparar com o fato que o processo de fabricação do objeto está estritamente ligado aos materiais, que constituem sua especificidade e autenticidade”¹³⁶.

A substituição indiscriminada de componentes arquitetônicas viola o princípio da reversibilidade da intervenção, pois, uma vez alterada ou removida a substância existente, se verificará uma perda dúplice: do material e, ao mesmo tempo, da técnica construtiva que o produziu. Como exemplo desta situação pode ser citado, no âmbito da presente pesquisa, o caso do Edifício Ministro Godoy (Ficha 2.02),

¹³² GALLIANI 2012, p. 76, tradução nossa.

¹³³ Ibid., p.78, tradução nossa.

¹³⁴ PORETTI 2012, p. 88, tradução nossa.

¹³⁵ GRAF 2012

¹³⁶ Ibid. p. 82, tradução nossa.

onde, em alguns apartamentos, foram removidos os elementos vazados octogonais de concreto que marcavam as áreas de serviço. Se se quisesse, um dia, intervir para reconstituir uma homogeneidade perceptiva da fachada em questão, seria impossível encontrar, no mercado, elementos similares, pois esta linha de produção já foi extinguida.

A preservação das obras de construção recente, portanto, deve ser sujeita a reflexões e debates específicos, pois na prática atual tem apresentado características distintas em relação à produção arquitetônica tradicional. Algumas dessas peculiaridades podem ser resumidas nos itens a seguir¹³⁷:

- Não são aceitas no estado de ruínas;
- As adições mais recentes têm escasso significado (não apresentam estratificações significativas);
- Sofrem sérias dificuldades no processo de envelhecimento;
- Foram realizadas utilizando materiais pouco testados, que em alguns casos apresentaram fragilidade com o decorrer do tempo;
- Frequentemente são constituídas por materiais de produção industrial, cujos ciclos de produção se perderam;
- A adequação para novos usos geralmente desrespeita suas historicidades;
- As intervenções de restauro adotadas mais frequentemente têm como objetivo o retorno ao estado original dos edifícios.

As visitas de campo feitas ao longo do desenrolar da pesquisa permitiram traçar algumas considerações a respeito do estado de conservação dos conjuntos habitacionais BHLB levantados. Os grandes edifícios de apartamentos, que remetem à linguagem arquitetônica modernista, apresentam, em geral, um estado de conservação bom ou razoável. Esta situação se deve a fatores variados.

Em primeiro lugar, dentro desta tipologia encontramos a maioria dos casos de “obras de arquitetura de autoria”, ou seja, edifícios que fazem parte do *corpus* de obras de arquitetos reconhecidos, cuja atividade vem sendo, já há algumas décadas, amplamente estudada em âmbito acadêmico, publicada e divulgada. Este reconhecimento resultou na inserção em ZEPEC de alguns dos conjuntos habitacionais em estudo, aos efeitos da Lei 13.885/2004. Sucessivamente à republicação da Resolução 26/CONPRES/2004, os mesmos foram submetidos à

¹³⁷ Conteúdos apresentados pelo prof. Claudio Varagnoli da Faculdade de Arquitetura da Universidade de Chieti e Pescara (Itália) em sua intervenção “Nas fronteiras do restauro: o patrimônio do século XX e a arqueologia industrial”, no âmbito da conferência “Desafios da preservação de bens culturais: método, recepção, intervenções”, organizado pelo Departamento de História da Arquitetura e Estética do Projeto da FAU-USO em agosto de 2012.

abertura de processos de Tombamento, conforme relatado na página do CONPRES da Prefeitura de São Paulo:

“ Considerando a necessidade de adotar medidas de proteção provisória, através da abertura de processo de tombamento, para os imóveis enquadrados ou propostos para enquadramento como Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC), de que trata a Lei Nº 13.885, de 25 de agosto de 2004. (...) Considerando que esses imóveis foram reconhecidos, no processo de discussão dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, como portadores de valor histórico, simbólico ou cultural pelas comunidades locais”¹³⁸.

Fazem parte deste grupo:

• Edifício Ministro Godoy	Ficha 2.02
• Edifício Franco da Rocha	Ficha 2.03
• Edifício João Ramalho	Ficha 2.04
• Edifício Biacá	Ficha 2.05
• Edifícios Guapira e Hicatu	Ficha 2.06
• Edifícios Gregório Serrão e Gaspar Lourenço	Ficha 2.07
• Edifício Umary	Ficha 2.08
• Edifício Urahy	Ficha 2.09
• Edifícios Barão de Laguna e Barão de Ladário	Ficha 2.10
• Edifício Mara	Ficha 3.03
• Edifícios Rodrigues Alves e Vergueiro	Ficha 3.08

Em segundo lugar, os edifícios de dimensões maiores são sujeitos a sofrer, proporcionalmente, menos ataques por parte da especulação imobiliária do que os edifícios pequenos. De um ponto de vista operacional, naturalmente, torna-se mais difícil adquirir e demolir grandes condomínios consolidados, valorizados por seus moradores, beneficiados por uma boa qualidade de vida. Aliás, a maioria dos condomínios – pelo menos os de dimensões maiores – é valorizada pelo mercado imobiliário, que vende suas características em destaque (apartamentos grandes, boas condições de insolação e ventilação, presença de jardins) como produtos aptos a aumentar os lucros.

Sendo plausível supor que, no que respeita às plantas, numerosos apartamentos tenham sofrido alterações ao longo das décadas, o fenômeno ligado à conservação que com maior frequência se observa nos edifícios estudados é a descaracterização das fachadas. As situações mais comuns são a adição de volumes de escassa significância, a substituição dos revestimentos e da caixilharia originais, a alteração das paletas cromáticas, a remoção arbitrária de elementos arquitetônicos. Em

¹³⁸ <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/conpresp/noticias/?p=2265>

alguns casos foram implantados elementos que empobreceram a composição das fachadas. Um exemplo é a tendência, muito frequente, de envidraçar as sacadas, que leva a uma perda do binômio cheios – vazios previsto em fase de projeto para enriquecer a linguagem das superfícies.

Às situações de evidente descuido e falta de manutenção se adicionam situações de reformas executadas sem a fundamentação de um projeto de restauro e conduzidas, em numerosos casos, adotando conceitos ligados ao “senso comum”. Maria Antonietta Crippa argumenta que, exatamente como as edificações mais antigas,

“...as arquiteturas modernas têm sido normalmente habitadas, modificadas, até destorcidas em poucas décadas, sofrendo degradações antrópicas e naturais variadas, perdendo em breve tempo aquela *aura* que as primeiras realizações detinham [...] perda, esta, que Giovanni König apontou na década de 70 do século passado como uma das primeiras causas de seu rápido «envelhecimento»”¹³⁹.

Apesar destas descaracterizações mais ou menos pesadas, todavia, os edifícios de uso residencial ou misto sobrevivem e suas principais características continuam reconhecíveis.

O debate relativo à preservação se torna, necessariamente, mais amplo, ao abordar os conjuntos de residências unifamiliares. Este último grupo, ao qual correspondem alguns dos exemplares mais modestos da produção do BHLB, é sujeito a uma fragilidade física e conceitual mais marcada. Os riscos que ameaçam este tipo de conjuntos envolvem não apenas situações de descaracterização dos imóveis, mas levam cada vez mais frequentemente ao desaparecimento dos mesmos.

As situações de descaracterização se devem a fatores variados. Inicialmente não existem, neste caso, regulamentações condominiais que estabeleçam critérios mínimos de uniformidade. Por isso, ao longo das décadas, os proprietários agiram arbitrariamente adicionando e eliminando componentes arquitetônicos, substituindo caixilhos e revestimentos, em suma alterando, por vezes de maneira radical, os elementos constitutivos da composição das fachadas. Há casos em que as residências se apresentam completamente irreconhecíveis.

O resultado mais grave envolve, claramente, a demolição das edificações. Mesmo sofrendo os imóveis alterações pesadas, em termos de urbanidade sobrevive a identidade do conjunto como um todo: subsiste a dinâmica do bairro com gabarito baixo, constituído por casas unifamiliares alinhadas e relacionada com a rua. Mas os fatores que põem em sério risco a própria existência destes imóveis são muitos. Frequentemente não lhe se reconhecem virtudes arquitetônicas e construtivas,

¹³⁹ CRIPPA 2012, p. 70, tradução nossa.

devido ao fato de tratar-se de habitações modestas, destinadas para as famílias de renda média e baixa. Uma análise superficial poderia não individualizar elementos que justifiquem sua salvaguarda e conservação.

Os conjuntos de residências unifamiliares, tão difusos em São Paulo e tão característicos da cidade, estão desaparecendo rapidamente. As práticas da especulação imobiliária permitem que cada vez mais estes pequenos lotes sejam adquiridos e unificados em grandes terrenos onde, uma vez demolidos os imóveis existentes, são construídas imensas torres com lazer privativo. A relação destes grandes empreendimentos, cercados por altos muros, com a cidade à sua volta, se torna nula. Percorrer as calçadas beiradas por cercas maciças transmite ao pedestre uma sensação de ansiedade e insegurança. A densidade dos moradores aumenta desproporcionalmente em relação à malha viária, que não é readequada para sustentar as novas condições de afluxo, agravando assim o problema do congestionamento.

Diante disso, é necessário repensar os critérios de atribuição de valor aos conjuntos de residências unifamiliares. Até mesmo para quantos não estiverem dispostos a reconhecer neles qualquer mérito arquitetônico, o diferencial destes imóveis se torna evidente quando se passa a observá-los como um todo, como trechos de bairros ou da cidade, e não mais casa por casa. A qualidade mais destacada reside na ambiência destes bairros, que proporcionam uma urbanidade gentil, agradável, um maior e mais sadio contato com a cidade, uma cotidianidade de maior relação com a rua e com a vizinhança, uma maior sensação de segurança e controle social para quem habita e percorre estes espaços. Era este o objetivo dos fundadores do Banco Hipotecário Lar Brasileiro: constituir “verdadeiras cidades confortáveis e aprazíveis”¹⁴⁰.

O maior desafio acerca da preservação dos conjuntos habitacionais financiados e realizados pelo Banco Hipotecário Lar Brasileiro envolve a tutela, através de práticas de planejamento urbano, dos bairros constituídos por casas: entre todos, os mais frágeis, os mais negligenciados, os mais desconsiderados e ao mesmo tempo, entre todos, os mais aptos a oferecer um exemplo de respiro para as metrópoles brasileiras, demasiado densas, aceleradas e congestionadas - inumanas.

Anexo

Algumas obras institucionais, comerciais e residenciais realizadas pelo BHLB.

Serão apresentadas a seguir oito obras publicadas pela extinta revista *Acrópole* e pela revista eletrônica *Vitruvius*, ou citados nos Diários Oficiais da União. Trata-se de obras institucionais (três agências bancárias e um hospital) e residenciais (edifícios de apartamentos realizados no Rio de Janeiro, em Salvador e em Belo Horizonte), além de um projeto de urbanização desenvolvido na cidade de Recife. Apesar de não corresponder aos critérios (programáticos ou geográficos) adotados para a seleção dos casos de estudo que foram analisados neste trabalho - os conjuntos habitacionais realizados pelo Banco Hipotecário Lar Brasileiro no Estado de São Paulo -, estas obras trazem contribuições significativas de um ponto de vista tríplice. Em primeiro lugar, ilustram a variedade tipológica dos empreendimentos realizados, que não eram limitados apenas à função residencial. Em segundo lugar, testemunham o alcance do Banco, que promovia a construção de conjuntos habitacionais em quase todas as regiões do Brasil. Finalmente, no que diz respeito à paternidade dos projetos, se observa mais uma vez que o BHLB, em cada realidade local, escolhia seus colaboradores entre os profissionais de maior renome.

- Antiga Sede do BHLB em São Paulo¹⁴¹

Localizado na região atualmente apelidada de “calçadão”, à Rua Álvares Penteado nº 143, o edifício foi construído pelo BHLB como primeira sucursal do estabelecimento na capital paulista. As fotografias históricas apresentam uma arquitetura de linguagem clássica, de aparência imponente e austera, tipicamente associada à imagem das instituições financeiras existentes no centro da cidade. A fachada, de ordem monumental, era marcada por colunas de ordem dórica, frisos e grandes portões de ferro fundido.

¹⁴¹ ACRÓPOLE 1942, nº 52, p. 153-156

Um arco pleno com caixotões introduzia ao salão central do banco; a parte alta das pilastras e o teto eram ornamentados com estuques, molduras em gesso e cantaria artística de granito. O piso da sala era revestido por tacos de madeira de tons diferentes, dispostos de modo a formar desenhos geométricos. A parte baixa das paredes e das estruturas era marcada por um rodapé alto, da mesma madeira escura dos balcões de atendimento. O ambiente era decorado com móveis de inspiração déco. Além do Banco em si e dos escritórios anexos, o edifício dispunha de uma ala ocupada por salas comerciais, alugadas por firmas externas. O edifício foi construído pela Companhia Construtora Capua & Capua, responsável, nos anos 40, pela realização do Edifício Brasil, no Vale do Anhangabaú.

- Sede do Banco Lar Brasileiro S. A.¹⁴²

O edifício, localizado no Centro de São Paulo na esquina entre a Rua da Quitanda e a Rua Álvares Penteado, foi projetado em 1959 pelos arquitetos Jacques Pilon e Jerônimo Bonilha Esteves, e foi executado pela construtora Ecel S.A. A decoração dos interiores foi de responsabilidade do escritório Aflalo, Croce e Gasperini Arquitetos: os móveis escolhidos apresentavam linhas sóbrias e elegantes, eram produzidos no Brasil por Knoll International e fornecidos pela Loja Forma.

Quarto pavimento - Diretoria

Sobreloja

Pavimento térreo

O subsolo, o pavimento térreo e o mezanino, diretamente acessíveis pelo nível da rua, eram integralmente ocupados por grandes salões, destinados a receber um fluxo consistente de público. As plantas eram completamente livres, feita exceção pelos locais técnicos, os sanitários e os blocos de distribuição vertical. Os pavimentos eram conectados por elevadores e por quatro escadas rolantes, que reforçavam a imagem moderna e tecnológica do prédio. Todos os pisos dos salões eram revestidos com materiais nobres, mármore e granitos, enquanto os forros luminosos acentuavam a altura dos pés-direitos. Os cinco pavimentos superiores, também caracterizados por plantas livres, eram ocupados pelos escritórios do Banco; seus espaços eram repartidos por divisórias móveis.

¹⁴² ACRÓPOLE 1964, n°304, p. 38-41 – O projeto arquitetônico deste edifício está disponível no acervo da FAU-USP.

As fachadas, independentes da estrutura, retomavam o conceito corbusiano do *curtain wall*; os materiais empregados foram o mármore branco, o granito preto, o alumínio dos caixilhos, o cristal transparente e o vidro preto. Apesar da instalação de um sistema de ar condicionado, era possível abrir alguns dos módulos da fachada, acionados por mecanismos basculantes. A limpeza dos vidros era executada através de um dispositivo movido a controle remoto e fixado no terraço do 6º pavimento.

- Edifício de Escritórios em Campinas¹⁴³

O projeto foi desenvolvido pelos arquitetos Plínio Croce e Roberto Aflalo, e edificado pela Companhia Construtora Pederneiras, a mesma que em 1954 havia realizado o Ed. Biacá na urbanização Jardim Ana Rosa em São Paulo. O edifício surge no Centro de Campinas, no cruzamento de duas das mais importantes avenidas da cidade: a Francisco Glicério e a Doutor Campos Sales. Na proposta original, os locais do Banco Hipotecário Lar Brasileiro ocupavam o porão, o pavimento térreo – onde ficava a agência do banco –, o mezanino e os dois primeiros pavimentos. Os demais vinte andares apresentavam sete unidades por pavimento, ocupadas por escritórios.

Pavimento tipo

Pavimento térreo

A adoção da planta livre caracterizava todos os níveis do edifício. As fachadas do térreo e do mezanino ficavam levemente recuadas em relação ao plano dos pavimentos superiores, dotados de fachada livre. As duas elevações do edifício alinhadas com as ruas eram moduladas por nervuras verticais pintadas na cor cinza e por faixas horizontais claras e escuras alternadas, constituídas respectivamente por painéis revestidos com pastilhas de cerâmica branca e por janelas contínuas com vidros fumê. As duas outras elevações se configuravam como empenas cegas.

¹⁴³ ACRÓPOLE 1960, n°263, p. 308-309

- Edifício de apartamentos no Rio de Janeiro¹⁴⁴

O Edifício Guarabira, condomínio de grandes dimensões, está localizado na cidade do Rio de Janeiro, no bairro do Catete. Foi projetado pelo escritório MMM Roberto Arquitetos. O lado curto de seu volume em forma de L é virado para o aterro do Flamengo, enquanto o lado maior se adentra na pequena Rua Ferreira Viana. As unidades localizadas em frente à praia gozam de uma belíssima vista da Baía de Guanabara. Sua volumetria aparentemente compacta é recortada, em planta, por uma série de pátios internos e poços de ventilação. O pavimento térreo é marcado pelo ritmo das pilastras com seção quadrada; em correspondência da esquina encontra-se um painel curvilíneo de pastilhas coloridas nos tons creme, amarelo, celeste, azul e chocolate, realizado pelo artista plástico Paulo Werneck.

Em seus pontos medianos, os planos das fachadas apresentam uma leve defasagem. Tais recuos, muito delicados, quebram a aparência monolítica das grandes faces e reforçam, para quem observa a aresta do edifício, a percepção da perspectiva. Caixilhos e vedações são modulados por nervuras ortogonais. Os módulos cegos, revestidos por pastilhas cerâmicas brancas e celestes, se contrapõem às grandes superfícies envidraçadas que marcam as salas de estar.

¹⁴⁴ ACRÓPOLE 1956, n°211, p. 266-267

- Edifício de apartamentos em Salvador¹⁴⁵

O edifício, projetado pelo arquiteto José Bina Foyant, está localizado à Avenida Sete de Setembro, muito próximo ao Largo do Campo Grande, no Corredor da Vitória, um bairro residencial nobre da capital baiana. O prédio surge sobre um lote longo e estreito, ortogonal à rua: por isso os apartamentos não têm vista para o mar, pouco distante, mas olham para os lotes vizinhos.

Planta térreo

Planta tipo

O volume apresenta uma simetria rígida em relação aos eixos longitudinal e transversal: a articulação dos ambientes internos (com levíssima variação) e as correspondentes aberturas se repetem de maneira especular nas quatro fachadas. Segundo a publicação da revista Acrópole o lote, inicialmente, teria sido mais amplo, favorecendo a implantação de um conjunto com mais dois blocos de apartamentos. A proposta, porém, não foi realizada integralmente e o terreno acabou sendo desmembrado. O projeto incorpora numerosos elementos típicos do movimento moderno. O condomínio se articula em torno de dois blocos de distribuição vertical,

¹⁴⁵ ACRÓPOLE 1961, n°269, p. 188-189

tendo oito apartamentos por andar distribuídos em nove pavimentos, por um total de 72 apartamentos. As unidades oferecem tipologias com 2, 3 ou 4 dormitórios. A troca de ar nos banheiros, todos alocados longe das fachadas, é propiciada por amplos poços de ventilação.

A disposição dos demais ambientes é revelada com clareza pela composição das fachadas: os ambientes de serviço são marcados por caixilhos altos, os dormitórios por janelas de correr com venezianas de madeira e as salas por grandes superfícies envidraçadas. As paredes de vedação são revestidas por painéis de pastilhas cerâmicas nos tons do branco e do celeste. A fachadas curtas, uma das quais visível pela Av. Sete de Setembro, apresentam um belo jogo de ripas de madeira pintadas de branco¹⁴⁶, paginadas no sentido horizontal. O pavimento térreo é livre, modulado por pilotis laminares com seção retangular.

- Instituição Larragoiti (atual Hospital da Lagoa)¹⁴⁷

O hospital, que logo após a sua fundação recebeu o nome de Instituição Larragoiti, foi construído em 1952 para oferecer assistência médica gratuita aos funcionários – e respectivas famílias - do Grupo Sul América e do Banco Hipotecário Lar Brasileiro. Está localizado no bairro do Jardim Botânico, no Rio de Janeiro, nos arredores da Sociedade Hípica Brasileira. O projeto, de Oscar Niemeyer em colaboração com Hélio Uchoa, foi realizado pela Companhia Construtora Pederneiras. O artista Athos Bulcão concebeu os desenhos dos azulejos que revestem os fachadas externas; Roberto Burle Marx foi o responsável pelo paisagismo. O edifício se desenvolve em dez pavimentos e apresenta no térreo os característicos pilares em V propostos por Niemeyer em numerosos outros projetos. A estrutura, atualmente conhecida como

¹⁴⁶ Atualmente as esquadrias são brancas mas, segundo a publicação da Acrópole, originalmente haviam sido escolhidas as cores marrom, verde escuro e cinza.

¹⁴⁷ D. O. U. 19/04/1951

Hospital da Lagoa, foi adquirida pelo IAPB em 1962; em seguida foi incorporada ao Instituto Nacional de Assistência Médica da Previdência Social.

- Edifício de apartamentos em Belo Horizonte¹⁴⁸

O Condomínio Solar foi projetado pelo arquiteto Ulpiano Nunes Muniz em 1955: na matéria da revista Acrópole foram publicadas apenas as plantas e algumas fotos da maquete, mas o conjunto foi efetivamente construído, com algumas alterações, no Centro de Belo Horizonte, na esquina entre a Avenida João Pinheiro e a Rua dos Guajajaras. A proposta original prevê a implantação de dois blocos de apartamentos em formato de lâmina, um ortogonal ao outro.

Planta tipo

Planta térreo

A ligação entre os dois volumes acontece no nível térreo, por meio de uma ampla marquise sustentada por pilares em forma de V maciço: inicialmente era previsto que os jardins e áreas livres fossem acessíveis e percorríveis, integradas com a

¹⁴⁸ ACRÓPOLE 1960, n°255, p. 98-100

cidade; sucessivamente porém, de acordo com uma tendência bastante difusa nas grandes cidades brasileiras, estes espaços foram cercados com grades. O subsolo, ocupado por estacionamentos e locais técnicos, é acessível pelas duas ruas que delimitam o terreno. Os demais andares são ocupados por apartamentos de diversas tipologias.

O bloco mais alto e de maiores dimensões, alinhado à Avenida João Pinheiro, se desenvolve em 19 pavimentos, contando com cinco unidades de três dormitórios por andar, por um total de 95 apartamentos. O menor, alinhado à Rua dos Guajajaras, se desenvolve em 16 pavimentos, cada um com duas unidades de quatro dormitórios, por um total de 32 apartamentos.

As fachadas apresentam um belo jogo de cores e texturas: são marcadas pela alternância de faixas horizontais celestes ou amarelas (os azulejos cerâmicos que revestem os peitoris), transparentes (as janelas contínuas com caixilhos brancos) e bege (as bandeiras das janelas, revestidas com ripas de madeira). As empenas cegas são revestidas por tijolinhos na cor natural. Os trechos de fachada correspondentes aos locais de serviço são marcados por véus de cobogós avermelhados.

- Conjunto Residencial Praça Fleming¹⁴⁹

Em 1954 o BHLB contratou o arquiteto carioca Acácio Gil Borsoi para elaborar o projeto de urbanização do Conjunto Residencial da Praça Professor Fleming, localizado no bairro de Paranamirim em Recife. O terreno, delimitado pelas Ruas Muniz Tavares, Padre Roma, Avenida Rui Barbosa e Rua do Futuro, se situava ao lado de uma gleba de propriedade do IAPC. O projeto de urbanização seguiu diretrizes próprias em relação ao traçado urbano tradicional, quebrando o desenho ortogonal que o constituía. Os blocos residenciais implantados no terreno configuravam uma unidade visual explícita sem, todavia, operar uma mera reprodução em série de volumes idênticos. A proposta previa a implantação de residências para famílias da classe média, de dois pavimentos, caracterizadas por tipologias e dimensões variadas. No centro da Praça Fleming era prevista a inserção de um volume de três pavimentos para habitação coletiva, desenvolvidos sobre pilotis.

¹⁴⁹ SGUIZZARDI 2009 / AMARAL 2003

Referências Bibliográficas.

- ABASCAL 2009 Abascal, Eunice Helena Sguizzardi, Pimenta, Celio, *Arquitetura Mackenzie e o Jardim Ana Rosa em São Paulo*, Arqtextos 114.03, nov.2009
- ACAYABA 1992 Acayaba, Marlene, *Branco & Preto*, Instituto Lina Bo e P.M. Bardi, São Paulo 1992
- AMARAL 2003 Amaral, Izabel, Navslavsky, Guilas, *Praça Fleming: um conjunto residencial orgânico?*, Arqtextos 038.08, jul. 2003
- ARANTES 1984 Arantes, Antonio Augusto, *Produzindo o passado: estratégias de construção do patrimônio cultural*, Brasiliense, São Paulo 1984
- ARANTES 1987 Arantes, Antônio Augusto, *Documentos históricos, documentos de cultura*, Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional nº 22, p. 48-55, Brasília 1987
- ATIQUE 2007 Atique, Fernando, *Arquitetando a "Boa Vizinhança": a sociedade urbana do Brasil e a recepção do mundo norte-americano, 1876-1945*, Tese de Doutorado, FAUUSP, São Paulo 2007
- BARBARA 2004 Barbara, Fernanda, *Duas tipologias habitacionais: o conjunto Ana Rosa e o Edifício Copan. Contexto e análise de dois projetos realizados em São Paulo na década de 1950*, Dissertação de Mestrado, FAUUSP, São Paulo 2004
- BAYEUX 1991 Bayeux, Gloria Maria, *O debate da arquitetura moderna brasileira nos anos 50*, Dissertação de Mestrado, FAUUSP, São Paulo 1991
- BEDOLINI 2013 Bedolini, Alessandra, *O Banco Hipotecário Lar Brasileiro e o financiamento de moradias. Conjuntos habitacionais realizados no Estado de São Paulo entre 1942 e 1965* In: ARQUIMEMÓRIA 4, 2013, SALVADOR, BA. Anais do IV Encontro Internacional sobre o Patrimônio Edificado. Salvador, BA: IAB - BA, 2013
- BENCLOWICZ 1989 Benclowicz, Carla Milano, *Preludio modernista: construindo a habitação operária em São Paulo*, Dissertação de Mestrado, FAUUSP, São Paulo 1989

Referências bibliográficas.

- BONDUKI 1994 Bonduki, Nabil, *Origens da habitação social no Brasil (1930-1945): o caso de São Paulo*. Tese de Doutorado. FAUUSP, São Paulo 1994
- BONDUKI 2002 Bonduki, Nabil, *Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria*, Estação Liberdade, São Paulo 2002
- BOTELHO 2007 Botelho, Adriano, *O urbano em fragmentos. A produção do espaço de moradia pelas práticas do setor imobiliário*, Ed. Anna Blume, São Paulo 2007
- BRUAND 1981 Bruand, Yves, *Arquitetura contemporânea no Brasil*, Editora Perspectiva, São Paulo 1981
- CARRANZA 2000 Carranza, Ricardo, *Eduardo Corona: arquitetura moderna em São Paulo*, Dissertação de Mestrado, FAUUSP 2000
- CASTELLO 1999 Castello-Branco, Ilda Helena Diniz, *Arquitetura no centro da cidade. São Paulo, edifícios de uso coletivos: 1930-1945*, Dissertação de Mestrado, FAU-USP, São Paulo 1999
- CASTRO 1991 Castro, Sonia Rabelo, *O Estado na preservação de bens culturais: o Tombamento, Renovar*, Rio de Janeiro 1991
- CHOAY 2001 Choay, Françoise, *A alegoria do patrimônio*, Estação Liberdade, São Paulo 2001
- CHUVA 2009 Chuva, Márcia Regina Romero, *Os arquitetos da memória: sociogênese das práticas de preservação do patrimônio cultural no Brasil (anos 1930-1940)* Ed. UFRJ, Rio de Janeiro 2009
- CONSTANTINO 2004 Constantino, Regina Adorno, *A obra de Abelardo de Souza*, Dissertação de Mestrado, FAUUSP, São Paulo 2004 p. 125-127, 131-136
- CRIPPA 2012 Crippa, Maria Antonietta, *Restauro del moderno: fortuna critica, incertezze attuativa* in: *Territorio. Rivista trimestrale del Dipartimento di Architettura e Pianificazione*, nº62, Franco Angeli, Milano 2012
- CUNHA 1992 Cunha, Maria Clementina Pereira, *O direito à memória: patrimônio histórico e cidadania*, DPH, São Paulo 1992
- D'ALAMBERT 2003 Alambert, Clara Correia D', *Manifestações da arquitetura residencial paulistana entre as grandes guerras*, Tese de Doutorado, FAUUSP, São Paulo 2003
- DA SILVA 2007 Da Silva, Luís Octávio, *A constituição das bases para a verticalização na cidade de São Paulo*, Arquitextos nº080.05, jan. 2007
- FABRIS 1994 FABRIS, Annateresa, *Modernidade e modernismo no Brasil*, Mercado de Letras, Campinas 1994
- FAGGIN 1992 Faggin, Carlos Augusto Mattei, *Carlos Millan, itinerário profissional de um arquiteto paulista*, Dissertação de Mestrado, FAUUSP, São Paulo 1992
- FARAH 1983 Farah, Maria Ferreira Santos, *Estado, previdência social e habitação*, Dissertação de Mestrado, Departamento de Ciências Sociais da FFLCH-USP, São Paulo 1983
- FERRAZ 1957 Ferraz, Geraldo, *Abelardo de Souza. Novos valores na arquitetura brasileira* in: *Revista Habitat* nº 39, fevereiro de 1957, p. 2-21

- FERRAZ 2003 Ferraz, Artemis, *Marcas do Moderno na arquitetura de Bauru*, Dissertação de Mestrado, EESC-USP, São Carlos 2003
- FERRONI 2008 Ferroni, Eduardo Rocha, *Aproximações sobre a obra de Salvador Cândia*, Dissertação de Mestrado, FAUUSP, São Paulo 2008
- FICHER 1994 Ficher, Sylvia, *Edifícios altos no Brasil* in: Revista Espaços e Debates nº37, 1994, p. 61
- FONSECA 2005 Fonseca, Maria Cecília Londres, *O patrimônio em processo: trajetória da política federal de preservação no Brasil*, Editora UFRJ, Rio de Janeiro 2005
- GALES 2002 Gales, René, Campos Neto, Cândido Malta, *Edifício Japurá: pioneiro na aplicação do conceito de "unité d'habitation" de Le Corbusier no Brasil*, Arquitextos nº 031.02, dez. 2002
- GALLIANI 2012 Galliani, Pierfranco, *Identità dell'architettura del XX secolo e progetto contemporaneo* in: *Territorio. Rivista trimestrale del Dipartimento di Architettura e Pianificazione*, nº62, Franco Angeli, Milano 2012
- GIOVANNONI 1925 Giovannoni, Gustavo, *Questioni di architettura nella storia e nella vita: edilizia, estetica architettonica, restauri*, Società Editrice d'Arte Illustrata, Roma 1925
- GIOVANNONI 1931 Giovannoni, Gustavo, *Vecchie città ed edilizia nuova*, Unione tipografico-editrice torinese, Torino 1931
- GIOVANNONI 2013 Giovannoni, Gustavo, *A restauração dos monumentos na Itália*, in: Kühl, Beatriz Mugayar (org.), *Gustavo Giovannoni. Textos Escolhidos*, Ateliê Editorial, Cotia 2013
- GRAF 2012 Graf, Franz, *Patrimonio del XX secolo: restauro e storia materiale del costruito*, in: *Territorio. Rivista trimestrale del Dipartimento di Architettura e Pianificazione*, nº62, Franco Angeli, Milano 2012
- ICOMOS 1964 *Carta de Veneza. Carta Internacional sobre conservação e restauração de monumentos e sítios*, International Council on Monuments and Sites (ICOMOS), Veneza 1964 (Consultável em formato eletrônico na seção Cartas Patrimoniais do website do IPHAN www.portal.iphan.gov.org)
- INOUE 2010 Inoue, Luciana Massami, *A iniciativa privada e o mercado formal da habitação para o trabalhador na cidade de São Paulo 1942-1964*, Dissertação de Mestrado, FAUUSP, São Paulo 2010
- LEMONS 1979 Lemos, Carlos Alberto Cerqueira, *Arquitetura brasileira*, Edições Melhoramentos/EDUSP, São Paulo 1979
- LEMONS 1985 Lemos, Carlos Alberto Cerqueira, *Alvenaria burguesa: breve histórico da arquitetura residencial de tijolos em São Paulo a partir do ciclo econômico liderado pelo café*, Nobel, São Paulo 1985
- LEMONS 1999 Lemos, Carlos, *Casa Paulista*, Edusp, São Paulo 1999
- MARINS 2011 Marins, Paulo César Garcez, *Do Luz Cultural ao Monumenta: sobre a opção pela escala monumental na preservação de uma área de São Paulo* in: GAGLIARDI, Clarissa Rosa (org.), *Intervenções urbanas em centros históricos: casos da Itália e São Paulo em discussão*, Educ, São Paulo 2011

Referências bibliográficas.

- MASAROLO 1971 Masarolo, Pedro Domingos, *O bairro de Vila Mariana*, Prefeitura Municipal de São Paulo, Departamento de Cultura, São Paulo 1971
- MEYER 1991 Meyer, Regina, *Metrópole e urbanismo – São Paulo anos 50*, Tese de Doutorado, FEU-USP, São Paulo 1991
- MINDLIN 2000 Mindlin, Henrique Ephim, *Arquitetura Moderna no Brasil*, Aeroplano, Rio de Janeiro 2000
- MOTTA 1894 Motta, Cesário et alii, *Relatório da Comissão de Exame e Inspeção das habitações operárias e cortiços no distrito de Santa Ephigênia*, Tipographia Vanordem & Comp., São Paulo, 28 de março de 1894
- NUNES 2004 Nunes, Luiz Antonio de Paula, Ramos, Dawerson da Paixão, *A proposta modernista de um edifício em Santos. Hélio Duarte e o Conjunto Indaiá*, Arqutextos 031.05, dez. 2004
- ORFANDO 1943 Orfando, Mario, *Crédito Imobiliário* in: *Observador Econômico*, nº95, Rio de Janeiro, dezembro de 2003
- PINHEIRO 2011 Pinheiro, Maria Lucia Bressan, *Neocolonial, modernismo e preservação no debate cultural dos anos 1920 no Brasil*, EDUSP, São Paulo 2011
- PONTI 2004 Ponti, Gio, *Amate l'architettura. L'architettura è un cristallo*, Società Editrice Cooperativa CUSL, Milano 2004
- PORETTI 2012 Poretti, Sergio, *Specificità del restauro del moderno*, in: *Territorio. Rivista trimestrale del Dipartimento di Architettura e Pianificazione*, nº62, Franco Angeli, Milano 2012
- PORTO 1938 Porto, Rubens, *O problema das casas operárias e os institutos e caixas de pensões*, Rio de Janeiro 1938
- PUPIM 2007 Pupim, Rafael Giacomio, *Arquitetura moderna em Bauru: a obra do arquiteto Fernando Ferreira de Pinho* in: *Risco. Revista de pesquisa em arquitetura e urbanismo* nº6, EESC-USP, São Carlos 2007
- RODRIGUES 2000 Rodrigues, Marly, *Imagens do passado: a instituição do patrimônio em São Paulo: 1969 – 1987*, EDUSP, São Paulo 2000
- ROSALES 2002 Rosales, Mario Arturo Figueroa, *Habitação coletiva em São Paulo 1928-1972*, Tese de Doutorado, FAUUSP, São Paulo 2002
- ROSSETTO 2002 Rossetto, Rossella, *Arquitetura moderna e tipologias de mercado: uma primeira classificação*, in: *A promoção privada de habitação econômica e a arquitetura moderna*, RiMa, São Carlos 2002
- RUFINONI 2013 Ruffinoni, Manoela Rossinetti, *Gustavo Giovannoni e o restauro urbano*, in: Kühl, Beatriz Mugayar (org.), *Gustavo Giovannoni. Textos Escolhidos*, Ateliê Editorial, Cotia 2013
- SAMPAIO 1972 Sampaio, Maria Ruth do Amaral, *Metropolização: estudo da habitação popular paulistana*, Tese de Doutorado, FAUUSP, São Paulo 1972
- SAMPAIO 2002 Sampaio, Maria Ruth do Amaral, *A promoção privada da habitação econômica e a arquitetura moderna em São Paulo – 1930/1960*, in: Sampaio, Maria Ruth do Amaral (org.), *A promoção privada de habitação econômica e a arquitetura moderna*, RiMa, São Carlos 2002

- SANT'ANNA 1995 Sant'Anna, Márcia, *Da cidade-monumento à cidade-documento – a trajetória da norma de preservação de áreas urbanas no Brasil* (1937 – 1990), Dissertação de Mestrado, UFBA, Salvador 1995
- SANTOS 1985 Santos, Lena Coelho, *Arquitetura Paulista em torno de 1930-1940*, Mestrado, FAUUSP, São Paulo 1985
- SEGAWA 1999 Segawa, Hugo, *Arquiteturas no Brasil 1900-1990*, EDUSP, São Paulo 1999
- SOMEKH 1994 Somekh, Nadia, *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*. São Paulo 1920-1939, São Paulo 1994
- SOUZA 1978 Souza, Abelardo de, *Depoimentos, Diadorim/Edusp*, São Paulo 1978
- SOUZA 1994 Souza, Maria Adélia Aparecida de, *A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo*, HUCITEC/EDUSP, São Paulo 1994
- VEIGA 1894 Veiga, Dr. Evaristo, *Da prophylazia das moléstias infecto-contagiosas em São Paulo especialmente da cholera – morbus no Estado de São Paulo*, Relatório apresentado à Administração Sanitária do Estado, Mimeo, São Paulo 1894
- VILARIÑO 2000 Vilariño, Maria do Carmo, *Habitação verticalizada na cidade de São Paulo dos anos 30 aos anos 80*, Dissertação de Mestrado, FAUUSP, São Paulo 2000 p. 141-143, 148-152
- WOLFF 2001 Wolff, Silvia Ferreira Santos, *Jardim América. O primeiro bairro-jardim de São Paulo e sua arquitetura*, EDUSP, São Paulo 2001
- XAVIER 1983 Xavier, Alberto, Lemos, Carlos A.C., Corona, Eduardo, *Arquitetura moderna paulistana*, Editora PINI, São Paulo 1983

Revistas.

- Acrópole n° 52, 1942, p. 157-160
- Acrópole n° 73, 1944, p. 49-54
- Acrópole n° 75, 1944, p. 98-101
- Acrópole n° 76, 1944, p. 138-142
- Acrópole n° 81-82, 1945, p. 282-283
- Acrópole n° 86, 1945, p. 60-62
- Acrópole n° 95, 1946, p. 294-297
- Acrópole n° 99, 1946, p. 101-103
- Acrópole n° 126, 1948, p. 185-187
- Acrópole n° 130, 1945, p. 291-297
- Acrópole n° 142, 1950, p. 250, 245-249
- Acrópole n° 143, 150, p. 285-288
- Acrópole n° 158, 1951, p. 50-68
- Acrópole n° 182, 1953, p. 74-75
- Acrópole n° 188, 1954, p. 351-353

Referências bibliográficas.

Acrópole nº 197, 1955, p. 226-228
Acrópole nº 198, 1955, p. 268-269
Acrópole nº 200, 1955, p. 366-367
Acrópole nº 230, 1957, p. 59-61
Acrópole nº 233, 1958, p. 170-172
Acrópole nº 242, 1958, p. 55-57, 72-73, 89
Acrópole nº 289, 1962, p. 20-21
Acrópole nº 322, 1965, p. 42-43

A.D. nº 4, 1954, p. 2-3
A.D. nº 17, 1956

Arquitetura e Engenharia nº 31, 1954, p. 52-53

Habitat nº 6, 1952, p. 66-68
Habitat nº 39, 1957, p. 3

Arquivos e acervos.

Galeria Augusta	ACERVO FAU-USP	PEM611 / 725.2 EI
Pinheiros (1)	Arquivo do Escritório Oficina, São Paulo	
Ed. Aruan	Arquivo Geral PMSP, processo nº 1991 – 0.038.601-4	
Ed. Trianon	Arquivo Geral PMSP, processo nº 1979 – 0.024.662-2	
	Arquivo Geral PMSP, processo nº 1984 – 0.015.578-5	
	Arquivo Geral PMSP, processo nº 1988 – 0.015.451-4	
	Arquivo Geral PMSP, processo nº 1988 – 0.026.016-0	