



## **Decifrando a esfinge: uma tentativa de análise do Conjunto JK**

Pedro Moraes

Arquiteto e Urbanista pela Escola de Arquitetura da UFMG - 2001  
Mestrando em Arquitetura junto ao NPGAU / EA-UFMG

Rua dos Timbiras, 2500 apto 2032 – Conjunto JK  
(+55 31) 3261.0365 / 8888.2340  
[pedromoraes.arquiteto@gmail.com](mailto:pedromoraes.arquiteto@gmail.com)

# Decifrando a esfinge: uma tentativa de análise do Conjunto JK

## Resumo

O presente artigo busca realizar uma análise teórico-crítica de alguns aspectos relativos à história, configuração arquitetônica e polêmicas que envolvem o projeto e a construção do Conjunto Governador Juscelino Kubitschek – Conjunto JK, projetado por Oscar Niemeyer e construído em Belo Horizonte, Brasil, ao longo das décadas de 1950-1970, desde a sua concepção aos dias atuais.

As informações e dados disponíveis acerca do Conjunto Governador Kubitschek (bem como da maioria dos grandes blocos na América Latina) são em geral dispersos, incompletos e não raro de origem obscura. A pesquisa de material sobre a construção do CJK deixa sempre alguns (ou muitos) elos perdidos, dando margem a inferências que dependem da visão, miopia ou predisposição daquele que se debruça sobre o assunto. Um aspecto simples e inexorável é entretanto o que maior espanto provoca desde a sua construção: o fato de que ele “está lá”. Qual seja o ponto de vista, sua escala gigantesca e sua história cercada de mitos e fracassos o tornam presença inegável no contexto de Belo Horizonte, qual seja o juízo que se faça dele ou representatividade que se lhe atribua. Grande parte das análises do Conjunto JK pecam pela abstração e subjetividade, que neste artigo se tentarão evitar.

Inicialmente, serão analisadas as contradições presentes na encomenda do projeto do Conjunto JK a Oscar Niemeyer, investigando as intenções subjacentes à luz de publicações da época, complementadas por informações em boa parte extraídas dos livros de Thais Pimentel<sup>1</sup> e Carlos M. Teixeira<sup>2</sup>, dos poucos que tratam do assunto.

Serão então identificados dilemas centrais da questão da moradia na construção e finalização do complexo, tendo em vista o modelo de produção de moradia adotado e a medida do envolvimento do Estado no empreendimento, à luz de textos de Hermínia Maricato<sup>3</sup>, Luiz Ribeiro e Robert Pechman<sup>4</sup>, além do estudo dos documentos de constituição e estatuto do condomínio elaborados quando da sua incorporação.

A seguir, se verá como a resposta projetual de Niemeyer para o projeto se situa dentro do campo da arquitetura à época e também no contexto de sua própria produção, com o auxílio das visões de Anatole Kopp<sup>5</sup>, Yves Bruand<sup>6</sup>, Hillary French<sup>7</sup>, Danilo Matoso Macedo<sup>8</sup> e Carlos Eduardo Dias Comas<sup>9</sup>. Serão tratados aspectos relativos à autoria e integridade da obra na posição do arquiteto frente às alterações e críticas sofridas pelo projeto e às dificuldades de concretização da obra.

Parte-se então para a descrição e análise crítica dos aspectos propriamente arquitetônicos e espaciais do projeto, as alterações sofridas no seu desenvolvimento e construção e por fim as modificações promovidas de então até os dias atuais. Busca-se também documentar o edifício conforme construído e em seu estado atual e não conforme publicado originalmente e posteriormente replicado.

Ao final, buscar-se-á identificar como o desencadeamento dos fatos repercutiu na ocupação e uso dos edifícios ao longo dos anos até o atual momento, concluindo com uma breve análise do processo de revalorização e gentrificação pelo qual o conjunto vem passando ao longo da última década.

## Palavras-chave

- 
- 1 Thais Velloso Cougo Pimentel, *A torre Kubitschek*.
  - 2 Carlos M Teixeira, Em obras: história do vazio em Belo Horizonte.
  - 3 Hermínia Maricato. *“Reabilitação de centros urbanos e habitação social”*.
  - 4 Luiz C.Q. Ribeiro e Robert M. Pechman, O que é questão da moradia.
  - 5 Anatole Kopp, *Quando o moderno não era um estilo e sim uma causa*.
  - 6 Yves Bruand. *Arquitetura Contemporânea no Brasil*.
  - 7 Hilary French. *Key Urban Housing of the Twentieth Century*.
  - 8 Danilo Matoso Macedo. *Da matéria à invenção: As obras de Oscar Niemeyer em Minas Gerais 1938-1955*.
  - 9 Carlos Eduardo Dias Comas, *Precisões Brasileiras*.

Arquitetura; Conjunto JK; Oscar Niemeyer.

## Abstract

The present paper aims to proceed a critical analysis of some aspects related to the history, architectural configuration and polemics that surround the planning and construction of Conjunto Governador Kubitschek – Conjunto JK, designed by Oscar Niemeyer and built in Belo Horizonte, Brazil, during the decades of 1950-1970, since its conception until today.

The information and data available over Conjunto Governador Kubitschek (as well as most highrise housing blocks over Latin America) are generally spare, incomplete and seldom of obscure origin. The research of information over Conjunto JK's construction usually leaves some (or many) loose ends, leaving room for deductions that depend much on the view, miopia or preconceptions of one who aims to look after the subject. A simple feature, though, is somehow one that amazes the most since its erection: the fact that "it is there". From any point of view, its gigantic proportions and his history, surrounded by myths and defeats make it an unavoidable presence in the context of Belo Horizonte, independent of the judgement one makes of it or the importance one considers it may have. Most analysis of Conjunto JK fail for their subjectivity, which will be tried to avoid over this paper.

At first, will be analyzed the contradictions involving the request of the project of Conjunto JK to Oscar Niemeyer, investigating the underlying intentions through the readings of material published by the time it has been designed, most of them extracted from the books of Thais Pimentel and Carlos Teixeira, being these some of the few writings that touch the subject.

Then will be identified how core dilemmas of the housing issues may have influenced on the construction and finishing of the complex, having in mind the housing production model adopted and the measure of State involvement over the undertaking, lit by essays from Hermínia Maricato, Luiz Ribeiro and Robert Pechman, as well as the study of the incorporation and ruling documents produced during the condominium's establishment.

Over the following part, it will be seen how the architectural response of Niemeyer for this project can be understood inside the state of architectural field at time, and also how it fits among his own works, helped by the vision of Anatole Kopp, Yves Bruand, Danilo Matoso Macedo and Carlos Eduardo Dias Comas. It will be analyzed how aspects concerning authorship and integrity of the oeuvre fit the position assumed by the architect facing the changes and critics the project went through along the troubles found over the building's execution.

The target turns then to the description and critical analysis of the proper architectural as spatial features of the project, the changes it went through over its development and construction and, in the end, the modifications done over the building from then to today. It aims also to document this building as it has been built and its actual state, and not as it has been so many times published and republished.

In the end, an attempt to identify how the following of facts over time could have mirrored on the occupancy and usage of the buildings along the decades until present moment, closing with a brief analysis of the process of revaluation and gentrification which the complex has been through over the last years.

## Key words

Architecture; JK Building; Oscar Niemeyer.

## Decifrando a esfinge: uma tentativa de análise do Conjunto JK

### O começo: despropósito ou desproporção?

Belo Horizonte, 1936: é inaugurada, no centro geográfico do plano de Aarão Reis, a praça Raul Soares. O local, antes um descampado, passa a contar com belos jardins de inspiração marajoara, calçadas de pedra portuguesa e uma fonte luminosa ao centro. Com a abertura das 4 avenidas que nela se cruzam, o entorno recebe casas de famílias abastadas, tornando-se ponto de encontro dos cidadãos belorizontinos. A cidade expande-se em sua direção apresentando, no início da década de 50, além de belas casas, uma igreja batista, um cinema e uma novidade na Belo Horizonte de então, dois edifícios de apartamentos, de 10 e 12 pavimentos. Com o início do processo de verticalização da área central, um terreno com dimensões generosas nesta localização constituía patrimônio significativo, merecedor de um projeto à altura. Assim pensava o Governador Juscelino Kubitschek.<sup>10</sup>



Figura 1: Terreno e contexto urbano destinado à incorporação do Conjunto JK.

Em 26 de dezembro de 1951 aprovava-se na Assembleia Legislativa de Minas Gerais, por solicitação de Juscelino Kubitschek, a lei nº 843, autorizando o Estado a participar da incorporação de um grande empreendimento junto à praça Raul Soares, em terreno de sua

---

10      Thais Velloso Cougo Pimentel, *A torre Kubitschek*.

propriedade. A lei 843 definia que os 16.148m<sup>2</sup> de terreno correspondentes às duas quadras adjacentes ali localizadas seriam pagos ao Estado de Minas Gerais em área sub-rogada de valor equivalente. Afastado da atividade que o enriquecera pela lei que pôs fim ao jogo no Brasil em 1946, o empresário Joaquim Rolla, idealizador do empreendimento, dispôs-se a pagar pelo terreno o equivalente a 14 milhões de Cruzeiros, 2 milhões a mais que a avaliação realizada por solicitação do governo e colocada sob suspeição. A imprensa de oposição publicava manchetes capciosas com o nome de Rolla e o governo do Estado, na figura de Juscelino, buscava por todos os meios possíveis justificar sua participação na incorporação, conforme relato de Thais Pimentel:

*“Em princípio, do ponto de vista do Estado, a sua participação na obra pretendia ser a solução para um problema cada vez mais sério: o gasto público com aluguéis para a instalação dos serviços e repartições públicas. O governador ressaltou desde o início essa questão para justificar o envolvimento do Estado no empreendimento. Reclamava da cifra de Cr\$2.100.000,00 que o Estado vinha gastando com estes aluguéis, que além de onerarem os cofres públicos prejudicavam o desempenho de suas funções, já que os aluguéis estavam sempre sujeitos a prazos e regulamentos ditados por particulares. Com a construção do conjunto habitacional, argumentava o governador, o Estado poderia resolver esse problema, já que receberia área construída no valor do terreno que ele iria ceder ao empreendimento.”<sup>11</sup>*

No acordo inicial, o governo receberia 16.000m<sup>2</sup> no complexo, ou 16% dos 100.000m<sup>2</sup> a serem edificados, área correspondente aos sete primeiros pavimentos da torre B. Ainda hoje adquirir um terreno para uma incorporação por 16% da área total construída constitui bom negócio. Se considerarmos a relação entre os 14 milhões “pagos” pelo terreno e o custo estimado da obra em 1953, da ordem de 250 milhões<sup>12</sup>, a desproporção torna-se ainda maior: estamos falando de 5,6% do custo da construção, uma bagatela.

Diante do perfil e das ambições do estadista Juscelino, podemos depreender que os fatores que levaram a tamanho esforço para aprovar o empreendimento não seriam apenas a conveniência aos aluguéis do Estado, mas sobretudo a distinção social e projeção política que alcançaria ao lograr o que pretendia:

*“(...) O Conjunto caracterizará a silhueta da cidade e já se prediz que constituirá ele, na imprensa e na tradição oral, a ‘marca registrada’ de Belo Horizonte, ou seja, o que é a Torre Eiffel para Paris ou o Rockefeller Center para Nova York”.<sup>13</sup>*

---

11 Thais Velloso Cougo Pimentel, *A torre Kubitschek*.

12 Revista Arquitetura e Engenharia, “Conjunto Governador Kubitschek”, p.31-36.

13 Juscelino Kubitschek de Oliveira. “Discurso transcrito na Revista Arcaica”.

O texto de apresentação presente no catálogo de lançamento do empreendimento é uma pérola e merece ser reproduzido quase integralmente:

*“Algo que ficará como um dos marcos definitivos de Belo Horizonte, singularizando-a entre todas as cidades da América do Sul, eis o que será o Conjunto Governador Kubitschek, erguido na Praça Raul Soares, dentro de um espírito novo, que consiste em colocar o bem-estar ao alcance de todos, uma verdadeira coletivização do conforto! Esta obra monumental, que será a grande característica da cidade, distingue-se, inicialmente, pelo arrôjo, pela beleza, pela imponência de suas linhas arquitetônicas. Será uma das realizações mais fortes da moderna arquitetura brasileira, hoje tida, em todo o mundo, como padrão a seguir, como escola a parte, pela ousadia de suas concepções, pelo seu inteligente caráter funcional. Mas há mais do que um espetáculo para os olhos no Conjunto Governador Kubitschek. Verdadeira cidade vertical, para atender, de diferentes maneiras, a milhares de pessoas, residindo no edifício, trabalhando nêle ou procurando nêle atividades sociais de tãda sorte, a vida em todas as suas dependências se processará sem conflitos, intensa, tranquila e independente ao mesmo tempo, encontrada que foi a solução mais econômica e mais simples para todos os serviços comuns. Entre a residência isolada e a vida num apartamento do Conjunto, existem vantagens de economia, de comodidades, de conforto, em favor desta, que a tornam sobremodo conveniente. Foi prevista tãda uma rede de facilidades a serviço de seus moradores permanentes, dos hóspedes do hotel, das pessoas que porventura trabalhem no edifício. Situado no coração geográfico da cidade, pulsando como o próprio coração de Belo Horizonte, ligado, praticamente, a quase todo o interior do Estado pela magnífica Estação Rodoviária que funcionará em seu sub-solo, uma das mais belas do Brasil, o Conjunto Governador Kubitschek funcionará quase que como uma célula autônoma e auto-suficiente a serviço de seus moradores. (...) Por outro lado, a vida social do Conjunto será animada por outros fatores. No primeiro pavimento estará aberto ao público um Museu de Arte, mantido pelo Governo Estadual, que será a séde (sic) possível das atividades culturais da cidade. O museu dará para um jardim suspenso, de grande beleza, seu complemento natural, com vista para a praça. E no amplo jardim, não do Museu, mas do Conjunto, prolongamento do andar térreo, terão lugar atividades esportivas e recreativas, com uma piscina, que será a mais bela e original de Belo Horizonte. É fácil compreender que tãdo êsse Conjunto, erguido num local privilegiado, representa, em todos os sentidos, o mais atraente convite à aplicação de capitais e economias privadas.”<sup>14</sup>*

Com argumentos adicionais de propiciar expansão da iniciativa privada, fomentar turismo através da implantação de um bom hotel e reduzir o déficit de moradias para a classe média de Belo Horizonte, Juscelino apostara alto na ideia de Rolla, usando de expediente semelhante ao adotado na Pampulha quando prefeito de Belo Horizonte e que usaria posteriormente na

construção de Brasília, ao alcançar a Presidência da República. Sempre acompanhado de Niemeyer, que neste momento já alcançava reconhecimento internacional.

Por melhor que parecesse a proposta, é de se estranhar que o porte do empreendimento não tenha motivado reações mais enérgicas por parte da população. Basta observar a foto inserção da maquete na capa do material de lançamento do empreendimento para perceber que tratava-se de uma construção não apenas fora de escala, mas inteiramente fora de contexto. Entretanto, as críticas da oposição a JK fundaram-se basicamente na relação de suposta promiscuidade estabelecida entre o poder público, na figura de Juscelino, e os interesses privados de Rolla<sup>15</sup>.

Com a participação do Estado na cessão do terreno, a subscrição de uma área de 7.756,50m<sup>2</sup> ao Instituto da Previdência do Estado de Minas Gerais – IPSEMG e de 19,089,90m<sup>2</sup> pelo Hotel Quitandinha S/A (de propriedade de Rolla, provavelmente buscando garantir sua remuneração) restavam assim pouco mais de 56% da incorporação a serem postos à venda para condôminos particulares, percentual pequeno para garantir sua viabilidade econômica em curto prazo.



Figura 2: Foto-inserção da maquete no terreno.

Incorporando ao projeto muitos dos preceitos da moradia coletiva moderna, em constante discussão no meio da arquitetura desde a criação dos CIAM no primeiro pós-guerra, Rolla, Kubitschek e Niemeyer começavam a edificar na provinciana Belo Horizonte de 1952 algo que nem a Europa de então, carente de moradias ao extremo e destruída pela 2ª grande guerra, havia ainda realizado. Em termos de iniciativas similares no Brasil, havia tão-somente o Edifício Japurá, projetado por Eduardo Kneese de Melo em São Paulo em finais dos anos 40 para o IAPI (Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Industriários), que somente seria inaugurado em 1957,

---

15      Thais Velloso Cougo Pimentel, *A torre Kubitschek*.

contando com 310 apartamentos<sup>16</sup>, menos de um terço do número presente nas torres do JK.

## Entre a especulação e a questão da moradia

Aprovada a incorporação e iniciada a concorrência pública para as obras, em 1952 são anunciadas as empresas selecionadas para construir dos dois grandes blocos do conjunto a ser edificado. O bloco “A” ficara a cargo de um consórcio formado pelas construtoras Alcasan Construtora, Construtora Rabello Ltda e o Engenheiro Wady Simão, enquanto o bloco “B” fora entregue às construtoras Adersy Ltda e Conege Ltda, todas empresas mineiras<sup>17</sup>. Na reportagem publicada em 1953 na revista Arquitetura e Engenharia, onde constam as principais realizações de cada uma das empresas, salta aos olhos o relativo despreparo da equipe encarregada de tarefa de tal monta. Embora dentre as maiores construtoras de Minas à época, nenhuma delas havia ainda edificado algo nem próximo do porte do complexo, sendo algumas meras firmas individuais, caso do próprio Joaquim Rolla, um neófito no ramo da construção. De todo modo, em 1952 é firmado o termo de compromisso com as construtoras, estipulando o início das obras para janeiro de 1953 e a entrega das primeiras unidades num prazo de três anos, atestando, na melhor das hipóteses, a ingenuidade e otimismo excessivo do grupo. Apesar do atraso de três meses para o início das obras, o célere andamento da construção do bloco “A” nos primeiros anos parecia indicar que tudo sairia como previsto, conforme relata o próprio Juscelino, em livro publicado alguns anos depois:

*“Todas as providências legais são ultimadas e, em 1953, já se adiantam os trabalhos de terraplenagem e fundação. Cravam-se 294 estacas e, em março de 1954, já se começa a levantar a estrutura do bloco principal.”*<sup>18</sup>

Mas ao aproximar-se o fim do prazo contratual, foi ficando claro que a obra não estava sequer próxima da conclusão tendo já o primeiro prazo sido desrespeitado sem justificativa pelo incorporador. Em fevereiro de 1957 é comunicado em circular aos condôminos um aumento de 150% no valor das prestações, provocando uma onda de inadimplência e a consequente paralisação das obras, retomadas após assinatura de novo acordo em novembro do mesmo ano<sup>19</sup>. Sobre as dificuldades na condução das obras, Carlos Teixeira relata:

*“As obras dependiam do dinheiro dos condôminos seduzidos pelo novo estilo de vida, mas desentendimentos entre eles e o incorporador adiaram a obra por décadas. A demanda também não correspondeu à expectativa das empresas envolvidas, já que era quase óbvia a*

---

16 Revista Acrópole, “Apartamentos para industriários”, p 281-284

17 Conjunto Governador Kubitschek. Revista Arquitetura e Engenharia. p.31-36.

18 Juscelino Kubitschek Oliveira, Quatro anos no governo de Minas Gerais. São Paulo: José Olympio Ed., 1959.

19 Thais Velloso Cougo Pimentel, A torre Kubitschek.

desproporção entre a escala da cidade e a do prédio – seria necessário todo o mercado de apartamentos voltado para um único edifício para que seu sucesso acontecesse a curto prazo.<sup>20</sup>



Figura 3: Foto da estrutura em construção do bloco A. PAPADAKI, 1956. p. 51.

A observação acima coloca-nos diante de dilemas centrais envolvidos na questão da habitação: a propriedade da terra urbana por um lado e a falta de solvabilidade da demanda de moradias por outro, conforme apresentados por Luiz C. Ribeiro e Robert Pechman:

*“No setor imobiliário o capital investido enfrenta dois obstáculos específicos, cuja superação não está assegurada pelo próprio movimento de sua reprodução. Um coloca-se ao nível da transformação do capital-dinheiro em capital-mercadoria: trata-se do ‘problema fundiário’. O outro aparece no momento de realização do valor do capital-mercadoria: ‘problema de demanda solvável’.”<sup>21</sup>*

Se no caso específico do Conjunto JK a questão fundiária teria se resolvido pela participação do Estado, os efeitos benéficos esperados como consequência não puderam ser observados. Frente ao extenso trabalho a ser executado, em um único terreno, para a construção do complexo, não

---

20 Carlos M Teixeira, Em obras: história do vazio em Belo Horizonte.

21 Luiz C.Q. Ribeiro e Robert M. Pechman, O que é questão da moradia.

parece ter havido interesse dos construtores de industrializar o canteiro, visando otimizar processos e reduzir o custo da construção e consequentemente o preço de venda das unidades. Pode-se objetar que a industrialização na construção não estava na agenda, mas é mais plausível pensar que a construtora, remunerada a partir de percentual do custo da obra - praxe em obras por administração - não tinha real interesse na redução desses custos. Como ocorre ainda hoje. Na questão da demanda solvável, aspecto que efetivamente garantiria o bom andamento das obras e saúde da incorporação, as contradições envolvidas são mais complexas. A combinação de fatores necessária ao cumprimento dos prazos estabelecidos parecia bastante improvável. Por maiores que fossem o prestígio e poder de sedução de Juscelino e cativantes as promessas apresentadas na venda do empreendimento, as dificuldades encontradas em sua concretização eram quase inevitáveis, muito embora fosse real a demanda por moradias em BH nos anos 50:

*“ De fato, a oferta era pouco variada, e o que mais se oferecia eram casas de 2 ou 3 quartos, com quintal, dependências, etc. Os apartamentos eram raros, e por isso mesmo, apresentados como artigos de luxo. Isso em relação à oferta de imóveis para venda. No que diz respeito a aluguel, a oferta se encontrava também comprimida, incapaz de absorver a demanda cada vez mais evidente, proporcional à intensificação do processo migratório do interior para a capital.”<sup>22</sup>*

O primeiro fator diz respeito ao próprio modelo de moradia proposto, que não encontrava reflexos no modo de vida da população de Belo Horizonte à época, fosse de sua classe abastada, fosse da classe média emergente:

*“ Se tomarmos os hábitos de moradia da classe média em Belo Horizonte, tanto das famílias locais quanto daquelas provenientes do interior, percebemos facilmente a discrepância entre eles e o que o projeto do “CJK” propunha, algo decididamente revolucionário. Apartamentos de 1 ou 2 quartos para pessoas sozinhas que até aquela época sempre se acomodaram nas inúmeras pensões familiares espalhadas pela cidade. (...) Esse costume, o das pensões familiares, continuou sendo comum na década de 50, apesar do crescimento da cidade. Os anúncios de vagas no jornais, quando apareciam, faziam normalmente referência ao `ambiente rigoroso da família mineira` que o interessado encontraria na pensão.”<sup>23</sup>*

Um segundo fator diz respeito ao valor absoluto das unidades postas à venda, que embora nas palavras de Juscelino visava oferecer à classe média “habitação própria, de alto padrão de conforto, por preços excepcionalmente baixos”, Pimentel apresenta-nos dados que demonstram que a situação não era exatamente assim:

---

22      Thais Velloso Cougo Pimentel, *A torre Kubitschek*.  
23      idem

*“ Apesar do qualificativo de `excepcionalmente baixos` constar da mensagem do governador, uma notícia do Estado de Minas de 20 de março de 1969 informando o aumento dos preços da incorporação para garantir o término da construção, afirma exatamente o contrário. Ao fornecer os preços dos apartamentos de 1 e 3 quartos (Cr\$75.000,00 e Cr\$570.000,00 respectivamente), o jornalista afirma serem essas quantias `muito dinheiro para aqueles tempos`. De fato, o custo das unidades maiores do `CJK` era mais ou menos equivalente ao de uma casa de 4 quartos na região do Minas Tênis Clube, uma das mais valorizadas da cidade, que custava então Cr\$550.000,00, segundo os classificados dos jornais.”<sup>24</sup>*

Se por um lado a fatia mais refinada da população de Belo Horizonte não fora seduzida pelo “estilo de vida moderno” oferecido pelo Conjunto JK, por outro a classe média não possuía recursos para aquisição de tais apartamentos. Se ainda, em uma terceira via, os investidores potenciais em imóveis para aluguel não enxergavam ali uma possibilidade concreta de obtenção de rendas, parece inevitável que o empreendimento se tornasse um fracasso comercial frente à total falta de solvabilidade da demanda, indispensável à concretização da incorporação e à finalização da obra, conforme relatado por Teixeira:

*“Em 1961, ano em que Kubitschek inaugura Brasília, Joaquim Rolla procede a transferência do encargo da incorporação para a empresa responsável pela obra do bloco “B” - Construtora Adersy – que assina mais um contrato que não seria cumprido, obrigando-se a terminar a obra em 24 meses. Pouco tempo depois a empresa vai à bancarrota e a incorporação é transferida para um banco estadual. A construção segue inacabada até 1970, quando finalmente começam a ser entregues os primeiros apartamentos do bloco A.”<sup>25</sup>*

Um retrato da situação é mostrado pelo registro em cartório, datado de 1972, da “Convenção do Condomínio do Conjunto Governador Kubitschek”, que por força da lei das incorporações (lei nº 4591 de 16 de dezembro de 1964) veio revogar o texto original, datado de 27 de novembro de 1956. Tal documento, em suas quase duzentas páginas, apresenta-nos alguns fatos e indícios concretos da intrincada situação em que se encontrava o conjunto até aquele momento:

- Menciona o fato de não estarem ainda concluídas as obras do conjunto e estipula termos condicionais para entrega das unidades aos proprietários que assim o desejassem.
- As áreas originalmente destinadas ao governo do Estado, que ocupariam os 7 primeiros pisos da torre do bloco “B” haviam sido parcelados em unidades autônomas de moradia,

---

24 Thais Velloso Cougo Pimentel, *A torre Kubitschek*.

25 Carlos M Teixeira, Em obras: história do vazio em Belo Horizonte.

inserindo 4 novos tipos de apartamentos aos oito já previstos na concepção original.

- Em substituição, passam a constar como propriedade do Estado a sobreloja do bloco “B”, com área bruta de 2.844m<sup>2</sup> e o espaço original destinado ao museu, no pilotis elevado do bloco “A”, com área bruta de 10.990m<sup>2</sup>. Pode-se deduzir que o aceite de tal redução na área sub-rogada teria ocorrido em virtude de tais espaços encontrarem-se prontos para uso bem antes das torres. Todavia, é importante ressaltar o aviltamento do erário ocorrido no ajuste, uma vez que do total de 13.843m<sup>2</sup> de área bruta (fração ideal do condomínio), 8.821m<sup>2</sup> destes correspondem à área descoberta junto ao museu, restando como áreas de uso privativo pouco mais que 3.000m<sup>2</sup>.
- Contabiliza como propriedade do IPSEMG 80 unidades habitacionais.
- Contabiliza como propriedade da Cia. Mineira de Hotéis as 135 unidades hoteleiras previstas no projeto, mas indica a possibilidade de que tais unidades pudessem ser desmembradas e vendidas como unidades autônomas de moradia, o que de fato ocorreu.
- Contabiliza como propriedade da Comenco – Cia. Mineira de Engenharia e Comércio - 107 unidades, sendo 4 lojas no bloco B, 55 lojas no bloco A e 48 apartamentos do 3º ao 5º piso do bloco “A”, adjacentes às unidades do hotel e ocupando todo o restante dos pavimentos.
- Trata em tempo pretérito os equipamentos de apoio do programa original (padaria, supermercado, salão de beleza, barbearia, restaurante, cinema, teatro, etc), dando sinais de que tais usos não iriam tão cedo se concretizar.

São dados aparentemente dispersos, mas que permitem imaginar as manobras necessárias para equacionar a questão da solvabilidade em uma iniciativa do porte do Conjunto JK. Percebe-se também quanto o envolvimento do Estado e de outras instituições públicas foram necessários para fazer com que o edifício se tornasse finalmente habitado. Vale também atentar que tal documento, elaborado no contexto daqueles anos de chumbo, não coloca-se apenas como exigência jurídica para o estabelecimento do condomínio. Haja visto o grau de envolvimento do Estado na obra, são incorporadas à redação do estatuto regras de conduta dentro do conjunto que configuram-se fortemente como instrumento de controle social e vigilância dos moradores.

A partir deste momento, pouco a pouco as unidades são ocupadas, revendidas ou alugadas, a despeito do conjunto não contar com os equipamentos de apoio que iriam tornar a vida ali tão maravilhosa quanto prometera seu catálogo de lançamento. Desvalorizados pela má fama adquirida pelo edifício em virtude de todas as polêmicas, os apartamentos acabaram por tornar-se acessíveis a famílias de baixa renda, algo impensável se tudo houvesse corrido conforme planejado.

Como no dito popular, o Conjunto JK mirou no que viu e acertou o que não viu, ao concretizar na década de 1980 a utopia da moradia popular no centro de uma grande metrópole. Curiosamente,

a experiência da construção do Conjunto JK somente tornou-se concreta à medida em que se aproximou do modo de produção não-capitalista<sup>26</sup>, em processo semelhante ao referido por Silke Kapp, no qual “a produção capitalista de moradias acaba por ser inviabilizada por suas próprias contradições internas”, indo ao encontro de questões colocadas também por Maricato:

*“Partimos da constatação de que é uma falácia separar a política social do mercado imobiliário especialmente se constatamos que nenhum dos dois responde ou respondeu, historicamente, às necessidades de moradia da maior parte da população do país. (...) No Brasil, como na grande maioria dos países latino-americanos, a questão da moradia social se identifica com a questão da moradia em geral, pois se refere à maior parte da população.”<sup>27</sup>*

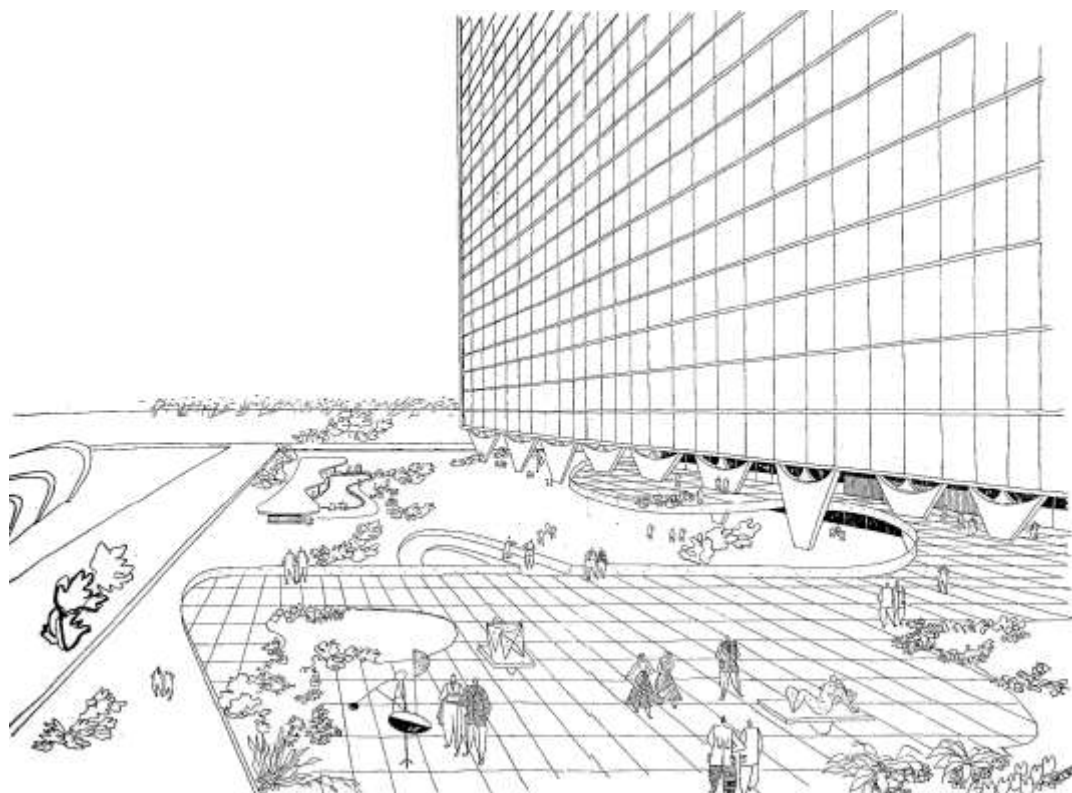


Figura 4: Croquis de Niemeyer apresentado no catálogo de lançamento do CJK.

## Entre o Existenzminimum e a casa burguesa

Fica claro no projeto de Oscar Niemeyer para o Conjunto JK que a cartilha de Le Corbusier teria ali sido seguida à risca. Ao debruçar-se sobre o complexo programa de necessidades solicitado por Joaquim Rolla, Oscar vislumbrou a oportunidade que esperava para colocar em prática os

---

26 Silke Kapp et alli. “Morar de Outras Maneiras: pontos de partida para uma investigação da produção habitacional”.

27 Erminia Maricato. “Reabilitação de centros urbanos e habitação social”.

ditames do mestre franco-suíço em um grande projeto habitacional. São identificáveis no JK tanto os “Cinco Pontos Para Uma Nova Arquitetura” (o pilotis, os terraços-jardim, panos de vidro, esqueleto independente e plantas livres), quanto os “Três Lembretes aos Senhores Arquitetos” (o volume puro, a superfície modulada e a planta geradora), bem como a metáfora do transatlântico, com seus amplos corredores e espaços vazios.



Figura 5: Le Corbusier et L'Unité d'Habitation, Fondation Le Corbusier

No entanto, seria ingênuo supor serem as teorias de Corbusier as únicas referências de Oscar no projeto, uma vez que as investigações acerca do tema da moradia vertical urbana já vinham ocupando arquitetos de todo o mundo no mínimo desde a 1ª guerra. Além disso, se quando da concepção do CJK já haviam sido postuladas as utopias do *Plan Voisin* e da *Ville Radieuse*, a primeira realização de Corbusier em habitações coletivas, a *Unité d'Habitation de Marseille*, encontrava-se ainda em estágio de gestação.

Em termos de realizações concretas, parece mais plausível situar o projeto de Oscar como descendente, por um lado, do Edifício Narkomfin, de Moisei Ginzburg e Ignati Milinis, em Moscou

(1930)<sup>28</sup> e por outro dos Edifícios Highpoint de Berthold Lubetkin em Londres, construídos entre 1935 e 1938<sup>29</sup>.

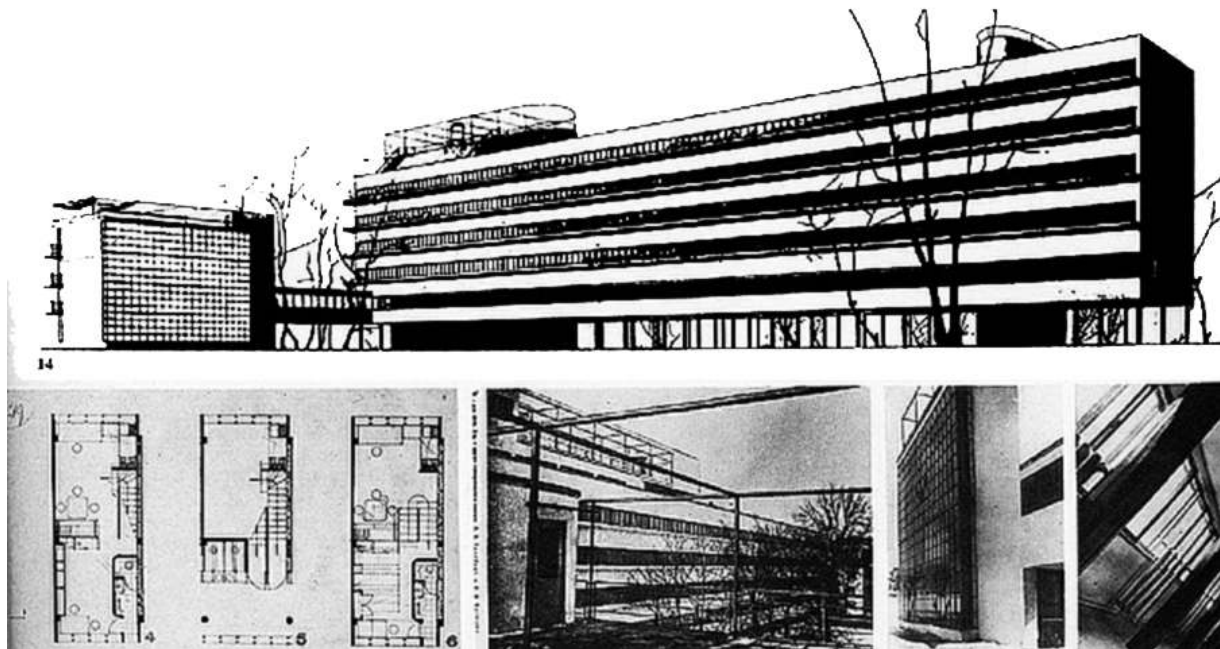


Figura 6: Edifício Narkomfin, projeto de Moisei Ginzburg e Ignati Milinis, 1930.



Figura 7: Edifício Narkomfin, projeto de Moisei Ginzburg e Ignati Milinis, 1930.

No primeiro podemos perceber a origem da proposta de deslocamento dos setores de serviço para equipamentos coletivos em áreas comuns do edifício, permitindo reduzir o espaço privativo dos apartamentos, além das habitações articuladas em dois níveis, solução que se repetiria à exaustão por diversos arquitetos desde então. Despida de seu conteúdo ideológico, a ideia de

28 Hilary French. *Key Urban Housing of the Twentieth Century*.

29 *idem*

mudanças na estrutura familiar estava também implícita no modo de vida circunscrito pela proposta de Niemeyer para o Conjunto JK. As cozinhas, quando haviam, eram variantes acerca do tema da chamada “cozinha de Frankfurt”<sup>30</sup>, que visava à libertação da mulher dos fardos do trabalho doméstico através da otimização do uso do espaço.



Figura 8: Edifício Highpoint I, projeto de Berthold Lubetkin, 1935.

De Lubetkin, em projeto considerado por muitos a primeira aplicação dos ditames corbusianos no Reino Unido<sup>31</sup>, pode-se depreender a preocupação em prover as unidades de toda sorte de inovações, como refrigeração e aquecimento centrais, armários embutidos, monta-cargas e shafts de instalações, além da solução dos patamares de chegada intermediários aos pavimentos, preservando a privacidade dos apartamentos. Os Edifícios Highpoint também apresentavam áreas de serviço comuns, mas nesse caso não com a finalidade de desonerar a mulher dos serviços domésticos, mas de reduzir o número de empregados domésticos, aproximando-se mais do conceito da casa burguesa que da habitação para a classe média.

Em suma, Oscar lançara mão do projeto do Conjunto JK para testar as teorias de articulação espacial em discussão no campo da arquitetura e as utopias de renovação social a que o movimento moderno aspirava<sup>32</sup>. Mas a grande repercussão que esperada ao projeto não veio, e quando veio, em geral era negativa:

*“(...) Em compensação, o mesmo não ocorre com os pilotis em “W”, que, aliás, não são uma variante posterior dos anteriores [referindo-se aos pilotis em “V”, mas uma invenção estritamente contemporânea, destinada a construções de grande porte, como o conjunto*

---

30 Silke Kapp e Sulamita F. Lino, “Na cozinha dos modernos”.

31 Hilary French. *Key Urban Housing of the Twentieth Century*.

32 Danilo Matoso Macedo. *Da matéria à invenção: As obras de Oscar Niemeyer em Minas Gerais 1938-1955*.

*residencial Governador Kubitschek em Belo Horizonte, concebido em 1951 e ainda não terminado até hoje]. O vigor pretendido transformou-se em espantosa sensação de peso, que não foi atenuada pelo tamanho dos edifícios. O fracasso foi total, tanto nessa realização quanto no edifício Califórnia, em São Paulo (1951-1954), criticado violentamente (desta vez com razão) por Max Bill quando este passou pelo Brasil”<sup>33</sup>*

Seja pela eterna não conclusão da obra, seja pela relação suspeita estabelecida entre o poder público e a incorporação ou realmente por demérito do trabalho de Oscar, fato é que este ficou desgostoso com o projeto e com as modificações processadas em seu conceito inicial, a ponto de, nos anos 80, ele mesmo renegar sua criação:

*“Aquilo era muito grande. Como os proprietários eram muitos, as decisões quanto aos rumos da construção tornavam-se muito difíceis, o que inviabilizou o projeto.”<sup>34</sup>*

A percepção de Niemeyer, humanista declarado, ao dizer então que o projeto teria sido inviabilizado não levava em consideração o fato de que, a despeito de sua opinião, cinco mil pessoas habitam o local há mais de 30 anos, independente da “integridade” da obra. Ao invalidar o projeto, o arquiteto não se eximiu da responsabilidade de tê-lo criado, mas ao contrário, desdenha daqueles que acreditaram ou acreditam nele.



Figura 9: Vista aérea do conjunto JK em construção

Entretanto, em 2011, Oscar capitula. Questionado pelo jornal Estado de Minas quanto à lenda de se haver indignado com alterações na planta, levando-o a renegar a autoria do projeto, declarou:

---

33 Yves Bruand. *Arquitetura Contemporânea no Brasil*.

34 Thais Velloso Cougo Pimentel, *A torre Kubitschek*.

*“Não foi nada disso não. Era a época da construção de Brasília e fui obrigado a deixar aquela obra um pouco de lado. (...) Não tem nenhuma obra que me cause desgosto. Gosto de todas de forma igual.” (sic)*<sup>35</sup>

Entretanto, o próprio conjunto da obra de Oscar não lhe permitiria negar tal autoria.

### **Estilo ou Causa?**

Anatole Kopp descreve claramente o período de transição entre o momento ideológico inicial das vanguardas modernas no primeiro pós guerra, para um segundo, quando a partir de 1935-36 os aspectos estilísticos modernos passariam a ser valorizados em detrimento da causa que levava a sua postulação pelos arquitetos das vanguardas de princípios do século XX<sup>36</sup>.

Gerard Monnier<sup>37</sup> aponta um erro corrente da historiografia acerca dos grandes edifícios de habitação: atenção excessiva tem sido dedicada aos elementos estilísticos do tipo em detrimento do entendimento da invenção tipológica em si, tão cara aos praticantes e teóricos da arquitetura e do urbanismo da primeira metade do século XX. A oportunidade da divulgação de tais edifícios e sua consequente inserção na história da arquitetura através da definição de um estilo fez com que mais atenção tenha sido dedicada aos elementos de tal estilo (teto-jardim, pilotis, panos de vidro etc) do que à tipologia nova que ali se estabeleceu.

Nesse sentido, são centrais as exposições realizadas nas décadas de 1940 e 1950 pelo MoMA de Nova Iorque, principalmente *“Brazil Builds”*, *“Latin American Architecture since 1945”* e *“Built in USA”* e respectivos catálogos, como proposto por Carlos Eduardo Comas em sua tese de doutorado<sup>38</sup>. Nomeado pelo então presidente Franklin D. Roosevelt, Nelson Rockefeller assume em 1940 o cargo de Coordenador de Assuntos Inter-Americanos, incumbido da realização de ações visando estabelecer maior influência cultural junto à América Latina. Com a promoção de Carmem Miranda no Brasil, a criação de Zé Carioca por Walt Disney e a festejada exposição *Brazil Builds*, realizada em 1943 pelo MoMA de NY, começa a se fazer clara a política de “boa-vizinhança” dos EUA no segundo pós-guerra junto à América Latina em geral e ao Brasil em particular.

Oscar Niemeyer, embora partidário da causa socialista por toda a vida, percebe perspicaz e precocemente o potencial residente na adoção de tal estilo. Em seus projetos pós-1945, o uso extensivo dos artefatos de proteção solar e das lajes e marquises em formas livres como estratégia central de expressão formal contribui fortemente para firmar seu nome e seu estilo de

---

35 Estado de Minas. *“Não tem nenhuma obra que me cause desgosto, diz Niemeyer sobre Conjunto JK”*.

36 Anatole Kopp, *Quando o moderno não era um estilo e sim uma causa*.

37 Gerard Monnier, *Le Corbusier: Les unités d'habitation em France*.

38 Carlos Eduardo Comas, *Precisões Brasileiras*.

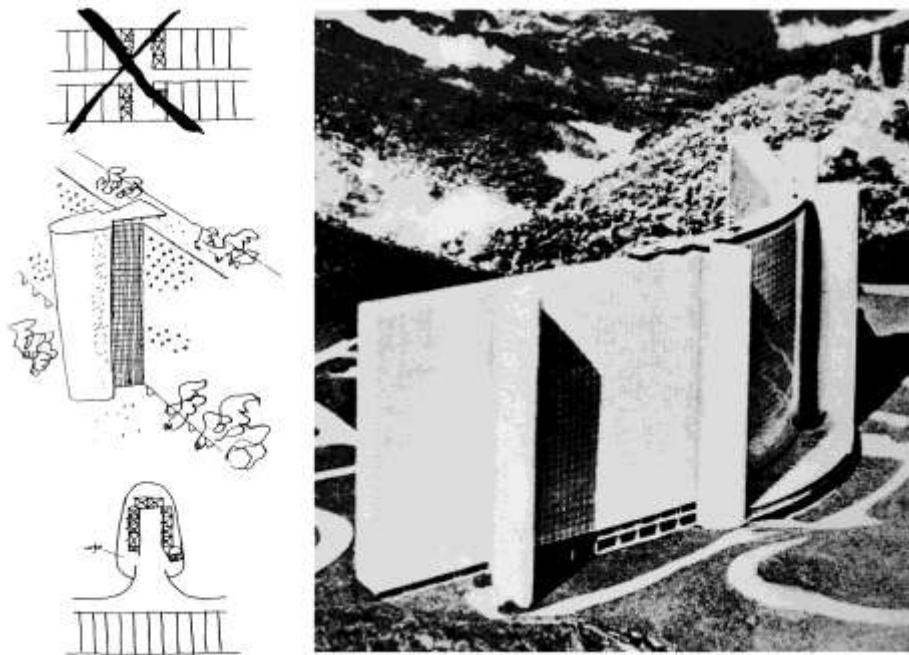
modo definitivo no âmbito da arquitetura mundial. Tais elementos, entretanto, tiveram sua execução prejudicada no caso específico do Conjunto JK, à exceção dos brises verticais na fachada oeste. O que se tem são os panos de vidro orientados para sul, norte e leste, e em alguns períodos do ano fazem falta uma varanda ou mesmo um pequeno recuo em relação ao alinhamento externo da estrutura.

### **O projeto do Conjunto JK, suas evoluções e inserção na obra de Oscar Niemeyer**

Desde a sua participação no projeto do Ministério da Educação no período de 1936-1945, passando pela construção do Grande Hotel de Ouro Preto e da Pampulha a partir de 1940 até o projeto para a sede das Nações Unidas em Nova Iorque em 1947, Niemeyer toma consciência do potencial de reconhecimento e divulgação de sua obra internacionalmente, expandindo seu capital simbólico entre seus pares e potenciais clientes. O projeto do Conjunto JK se insere nesse contexto e representa um estreitamento ainda maior da relação de Oscar com Kubitschek, iniciada em Pampulha quando este era prefeito de Belo Horizonte e que prosseguiria com a construção de Brasília quando de sua eleição à Presidência da República.

Também na arquitetura de Oscar, soluções adotadas no Conjunto JK apresentam evoluções e investigações iniciadas em projetos anteriores e desenvolvidas em posteriores. Em 1940, no projeto para o Grande Hotel de Ouro Preto, Oscar realizaria sua primeira versão da “célula F” de Moisei Ginzburg, articulação inteligente que permite que edifícios em barra com circulação central possuam ventilação cruzada através da criação de apartamentos de dois pisos. Não por acaso, os apartamentos do Grande Hotel e suas varandas apresentam enorme semelhança com aqueles da Unidade de Habitação de Marselha, executada quase uma década depois. Em 1950, por solicitação do mesmo Joaquim Rolla, Oscar desenvolve uma evolução da solução no projeto para o gigantesco Hotel Quitandinha, em Petrópolis. Não construído, o projeto do hotel já apresentava a solução dos apartamentos semi-duplex adotados um ano depois no projeto do conjunto JK, inclusive com aproveitamento dos mesmos croquis e perspectivas explodidas dos apartamentos, conforme comprovam diversas publicações.

Em projetos posteriores como o Edifício Copan em São Paulo em 1952 e os apartamentos do *Hansaviertel* em Berlim em 1957, o arquiteto articula a ventilação cruzada das unidades através da adoção de múltiplas circulações verticais, ao contrário do CJK. Neste edifício, a disposição de elevadores e escadas em núcleos únicos faz com que a maioria dos apartamentos não conte com ventilação cruzada. No projeto final para *Hansa*, edifício de escala muito menor, Oscar apresenta solução semelhante à do CJK para a torre de elevadores de planta triangular, embora no segundo a posição do prisma triangular promova um efeito de descolamento do volume principal que não



ocorre com a mesma elegância no edifício de Berlim.

Figura 10: Projeto de Oscar Niemeyer para o Hotel Quitandinha, em Petrópolis, 1950.

No primeiro projeto para Berlim, as torres de circulação apresentavam a mesma solução do projeto do Quitandinha, semelhante à do CJK porém com planta em forma ovóide. Também como no Quitandinha e quiçá influenciado pela arquitetura de vidro de Mies que presenciara na recente temporada em NY – incluindo seu projeto 23-32 com Corbusier para a ONU – a proteção solar é dispensada no projeto do Conjunto JK onde, à exceção do oeste, todas as demais fachadas são pura e simplesmente panos de vidro no alinhamento das fachadas. Até mesmo as sacadas, mencionadas na descrição dos apartamento semi-duplex no material de lançamento – presentes também em Petrópolis - seriam suprimidas no desenvolvimento do projeto.

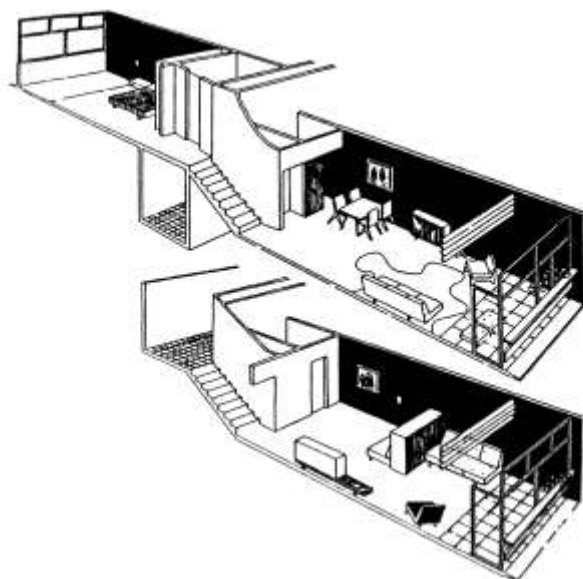


Figura 11: Apartamentos semi-duplex criados no projeto do Hotel Quitandinha e executados no JK.

O primeiro estudo para o Conjunto JK publicado no jornal Diário de Minas em 21 de novembro de 1951 apresenta um estudo em duas barras paralelas orientadas no sentido leste-oeste, ocupando todo o comprimento da quadra. O bloco maior, de 30 pavimentos, localizado na quadra entre as ruas Timbiras, Rio Grande do Sul, Guajajaras e Av. Olegário Maciel incorporaria 300 unidades hoteleiras e 650 apartamentos particulares. O bloco mais baixo, localizado na quadra triangular junto à praça Raul Soares teria 10 pavimentos e acomodaria todas as repartições estaduais segundo a publicação. As fotografias não são claras, mas em conjunto com a descrição apresentada, levam a entender que a plataforma de serviços passaria por sobre a rua Guajajaras em toda a largura da quadra, promovendo integração completa entre as duas quadras. Na cobertura da barra mais alta, pode-se depreender uma laje de formas livres que promove o arremate superior do volume.

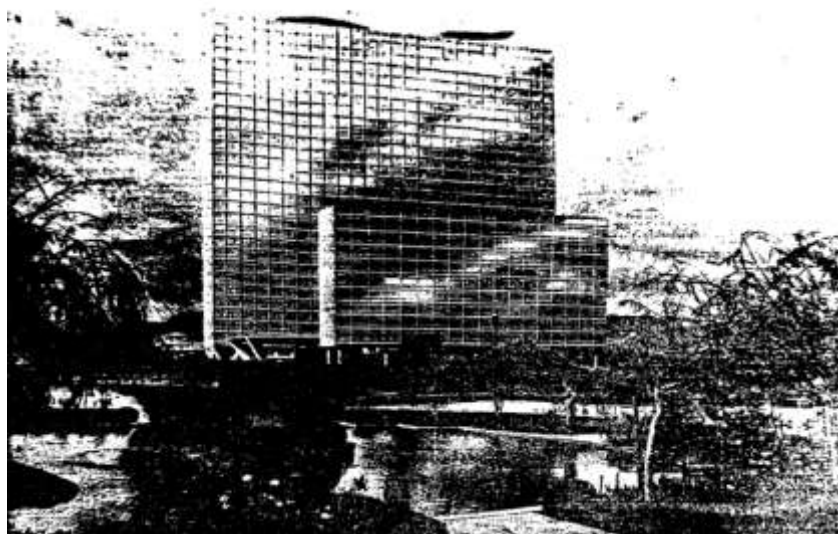


Figura 12: Projeto do Conjunto JK, jornal Diário de Minas, novembro de 1951.



Figura 13: Projeto do Conjunto JK, jornal Diário de Minas, novembro de 1951.

O segundo estudo para o Conjunto JK apresentado por Niemeyer consistia em apenas uma torre, como se pode perceber na foto-inserção da maquete. Nesta imagem percebe-se que os pilares de transição dos pilotis ainda adotavam a solução em “V” e que a cobertura amebóide do estudo anterior fora substituída por abóbadas sequenciais, soluções tantas vezes adotadas por Oscar em projetos anteriores. A laje do pilotis intermediário apresentava desenho em formas livres bem mais elaborado do que seria por fim executado. A imagem permite interpretar que, embora reduzido a um bloco único, a galeria da plataforma de base do conjunto ainda unia integralmente as duas quadras através da passagem aérea sobre a rua Guajajaras.



Figura 14: Segundo Projeto para o Conjunto JK.

No catálogo de lançamento e vendas do empreendimento, uma terceira versão do projeto apresenta contradições entre os croquis, a maquete e as plantas. Pela semelhança dos croquis com a versão anterior e pelo fato de somente representarem o bloco A, conclui-se que tais

desenhos foram aproveitados da apresentação anterior, enquanto novas plantas foram desenvolvidas a partir da inserção de um segundo bloco, estas coerentes com a maquete.

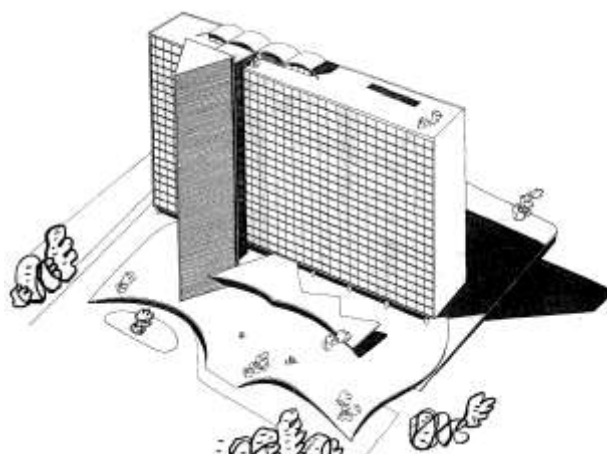


Figura 15: Croquis presentes no catálogo de lançamento do empreendimento.

Neste ponto o projeto já apresenta configuração bem mais próxima do que existe hoje, embora diversas modificações tenham sido promovidas ao longo da execução da obra: o conjunto já consistia em duas barras perpendiculares de dimensões distintas. O bloco junto à praça é bem mais alto e delgado que o bloco A, e já se pode perceber neste a presença dos famosos pilares em “W” de dupla altura. As coberturas em abóbadas sucessivas são eliminadas na maquete mas eram ainda presentes nos croqui e as lajes do pilotis intermediário do bloco A apresentam contorno mais geometrizado. Em substituição à passagem de toda a plataforma sobre a rua de baixo, uma rampa helicoidal promovia a integração entre os dois blocos, nunca tendo sido executada. Os elementos de modulação das fachadas que, além de ajustar a proporção dos blocos, deixariam transparecer a setorização interna dos edifícios, já se apresentam neste estudo com a configuração que seria por fim realizada.



Figura 16: Projeto final para o Conjunto JK – maquete.

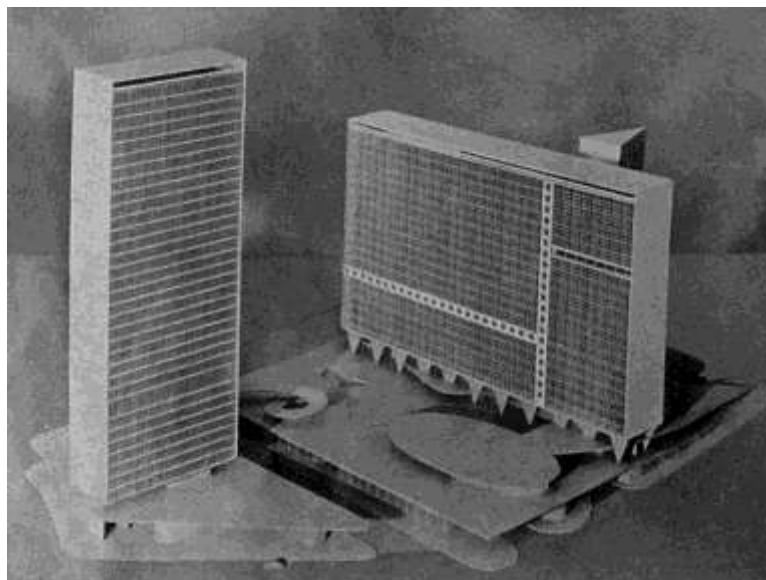


Figura 17: Projeto final para o Conjunto JK – maquete.

### **Emfim, habitado**

Após praticamente vinte anos de atrasos, percalços e modificações na obra, no início da década de 1970 os edifícios começam finalmente a serem ocupados. A configuração final do conjunto consiste em duas barras perpendiculares, sendo a mais baixa (bloco A) implantada no centro da quadra padrão da malha de Aarão Reis (120 x 120 metros), ocupando praticamente toda a sua extensão, com dimensões de 108m de comprimento por 16,60m de largura e 22 pavimentos, mais subsolo e cobertura. A torre mais alta ocupa posição central na quadra trapezóide conformada pelo encontro das Avenidas Amazonas e Olegário Maciel com a grande praça circular e tem dimensões de 40m de comprimento por 16,60m de largura, com 36 pavimentos mais subsolo e cobertura. As plataformas suspensas de ambos os blocos encontram-se praticamente niveladas, sendo que no bloco A abrigam as quadras esportivas de uso dos moradores e no bloco B nunca tiveram uso definido, sendo atualmente utilizadas como canteiro de obras para apoio da reforma em andamento. Desde o início são áreas definidas como sendo de uso privativo dos moradores do complexo. Acima da plataforma do bloco A, uma laje intermediária intercepta os pilotis em “W” e estabelece pés-direitos de 3 metros abaixo e 4 metros acima, mais adequado a abrigar o museu que aí se implantaria. Esta segunda plataforma estende-se em uma praça elevada dois metros acima do nível da rua Timbiras, espaço público e cultural da cidade que nunca se concretizou.



Figura 18: Foto atual equina rua Timbiras e av. Olegário Maciel

Por suas dimensões, desde o princípio a quadra maior se apresentava naturalmente mais apropriada a receber os equipamento principais de apoio, muito embora os usos ali previstos nunca se concretizaram conforme o plano. Localizam-se aí os espaços originalmente destinados a restaurante, boate, teatro, lojas de apoio, terminal rodoviário e Salão Nobre dos moradores, único espaço que mantém o uso previsto. O terminal rodoviário, localizado abaixo da plataforma principal, somente foi finalizado nos anos de 1980, quando da construção do Aeroporto de Confins, visando abrigar um terminal turístico de apoio àquele terminal. Como Confins encontrou escassa utilização até princípios do século XXI, tal iniciativa também não logrou sucesso, e hoje o mix de atividades do terminal encontra-se completamente modificado. Na plataforma de base do bloco B, apenas algumas lojas que se abrem para as ruas ao redor e uma grande sobreloja de acesso independente, hoje subdividida e abrigando usos tão discrepantes como um sindicato de delegados de polícia e a sede do Instituto Histórico e Geográfico de Minas Gerais, muito embora o IHGMG não se mostre muito afeito a receber os eventuais interessados em seu rico acervo.



Figura 19: Foto atual desde a praça Raul Soares

A articulação geral entre os níveis das plataformas e a separação entre as áreas externas de uso privado sobre as mesmas e aquelas de uso (ao menos potencialmente) público acima e abaixo promove a devida interpenetração entre tais espaços e o contexto urbano, reforçada pela articulação de níveis inteligente. O acesso desde a rua Timbiras se dá de forma suave tanto na rampa que leva à praça do “museu”, meio nível acima, quanto ao interior do edifício meio nível abaixo. A calçada se rebaixa até o hall de entrada onde se separam as entradas de hotel e apartamentos por meio de um jardim central iluminado zenitalmente, permitindo ainda o acesso ao espaço circular originalmente destinado à boate sem que seja necessário passar pelo interior do edifício. O acesso mais nobre do bloco B se dava originalmente pela entrada direta junto à praça Raul Soares, em hall de pé-direito duplo e acabamento sofisticado, originalmente previsto como acesso às repartições. Há ainda um acesso lateral por entre as lojas junto à avenida Amazonas, mas este tampouco é utilizado. A impossibilidade atual de estacionar junto à tais acessos acabou por forçar a entrada pelo acesso secundário da rua Guajajaras, que ao contrário da entrada do bloco A, mais generosa, o acesso ao bloco B é tímido, mal sinalizado e tem acabamento bastante

pobre. Também os quatro elevadores mais utilizados são pequenos e claustrofóbicos.

A proporção geral entre os dois volumes principais é por fim bastante equilibrada e decerto a mais acertada dentre os três estudos. Ao contrário das críticas de Max Bill e a despeito da grande massa edificada, a proporção dos pilares em “W” não incomoda do ponto de vista do observador. Recuados do alinhamento do bloco suspenso em 1,2m, apresentam solução engenhosa para o apoio de três prumadas de pilares em um só elemento, além de plasticamente mais rica, evita a profusão de pilares em “V” que decorreria da solução-padrão do arquiteto para casos semelhantes até então. O recuo dos pilares em relação ao alinhamento das fachadas principais permite que a grelha de alvenarias que estabelece a modenatura das fachadas seja uniforme e de mesma espessura tanto nas verticais quanto nas horizontais (14cm), por se tratarem de elementos estruturais em balanço. De outro modo, tais elementos seriam sem dúvida mais robustos, prejudicando a uniformidade do conjunto.<sup>39</sup> A estrutura geral do bloco A consiste assim de duas linhas de pilares em “W” recuados das fachadas e uma linha intermediária de pilares laminares longitudinais ao bloco, cuja excentricidade se justifica pela necessidade de embutir tais pilares em uma das paredes que delimitam a circulação nos pavimentos de apartamentos, esta centralizada.<sup>40</sup> No bloco B, os pilares são transversais ao bloco, dispostos em cinco linhas de três pilares que sustentam a bandeja de transição de cargas, sendo o do meio excêntrico pelo mesmo motivo que o são os do outro bloco. A estrutura da torre esbelta é reforçada pelas torres de escadas e elevadores de concreto inseridos no interior do prisma do edifício. Junto à praça, ao alcançarem a laje da plataforma, os pilares se inclinam com delicadeza formando um triplo pilar “V” que faz cantar o ponto de apoio de modo adequado à escala do edifício.

---

39 Infelizmente, é o que vem ocorrendo na canhestra reforma das fachadas promovida sem projeto pela administração do CJK: ao substituir as pastilhas originais de 2x2cm por peças cerâmicas de 10x10cm em, as espessuras da grelha foram modificadas, passando as divisões verticais a 10cm e as bordas horizontais das lajes a pesados 40cm. Pior ainda, o arremate das pingadeiras, antes uma borda de 2cm, são executadas com 10cm de profundidade, criando um verdadeiro pombal ao longo de todas as fachadas.

40 A foto da estrutura em execução mostra com clareza a diferença de altura entre as vigas transversais que vão desde a fachada norte até o outro lado da circulação central e aquelas que vencem apenas o correspondente à profundidade do apartamento padrão junto à fachada sul.



Figura 20: Pilares fazem transição em “V” na chegada ao solo.

Figura 21: Esquadrias e revestimento sendo substituídos grosseiramente.

A torre de circulação do bloco A – que engloba sete elevadores sociais (sendo que dois deles vão somente até o quinto pavimento), três de serviço, escada de serviço e duto para retirada de lixo – é acoplada ao volume principal do edifício como prisma triangular autônomo que enriquece a volumetria e verticaliza a proporção da fachada sul do bloco. A fachada norte é modulada pelas faixas de concreto que, embora não precisamente, indicam a setorização interna. A faixa vertical está alinhada com a torre triangular na face oposta e estabelece delimitação entre o trecho maior do bloco, onde os apartamentos são de um único piso e o trecho menor a oeste, onde ocorrem os apartamentos semi-duplex. Tal artifício oculta engenhosamente o desnível de 1,5m que ocorre de um lado a outro, disfarçando o que poderia ser um encontro grosseiro entre janelas desniveladas. A fita horizontal à esquerda da vertical simula a delimitação do setor hoteleiro, embora este somente ocorra até o terceiro piso do bloco e a divisão esteja alinhada ao sexto piso. A faixa superior, embutida, cria uma linha de sombra com finalidade apenas compositiva. Na transição da torre de circulação ao bloco principal localiza-se escada aberta dupla que faz transição em meios níveis acima e abaixo, dando acesso às circulações horizontais comuns de dois pavimentos.

O bloco B configura-se como prisma puro com pilotis sobre plataforma, uma vez que nesta torre as circulações verticais estão inseridas no interior do volume. Possui oito elevadores, sendo dois de serviço que atendem a todos os pavimentos, dois sociais do terceiro ao nono piso e quatro do décimo ao trigésimo sexto piso, além de escada única. A fachada leste é modulada como a fachada norte do outro bloco, onde a faixa vertical indica a posição da torre de elevadores. Neste

bloco ambas as faixas horizontais são embutidas, sendo que a inferior indica a transição do que seriam as repartições públicas nos primeiros sete pisos para os pavimentos de apartamentos acima. Novamente indicação dissimulada, uma vez que apenas os sete primeiros pisos teriam tal uso e a faixa se insere na altura do décimo piso da barra. Como no outro bloco, a faixa superior interrompida pela vertical tem apenas efeito compositivo. Neste caso as unidades inferiores possuem um só pavimento enquanto as superiores são semi-duplex (e outras consequentes destes), a transição de setores na fachada é dissimulada através da inserção discreta de um trecho com altura de um pé-direito e meio na fachada oeste, totalmente coberta por brises móveis.



Figura 22: Recursos utilizados nas fachadas para incorporar as diferenças entre níveis.

No bloco A, as paradas de elevadores acontecem em pavimentos intermediários aos níveis de acesso aos apartamentos, de onde se sobe ou desce meio nível para acessar as circulações de uso comum. Nos pisos ímpares há circulações para ambos os lados: à direita são centralizadas no bloco dando acesso aos apartamentos de um único nível; à esquerda são excêntricas, levando aos semi-duplex (tipo A) e suas decorrências – *kitchenettes* meio nível abaixo das salas dos duplex (tipo B) e apartamentos de 16m<sup>2</sup> à esquerda no corredor (tipo C). Nos andares pares, a circulação ocorre apenas à direita, uma vez que a circulação à esquerda se obstrui para permitir a passagem dos semi-duplex até a fachada sul do edifício. Os tipos de apartamentos vão mudando à medida que se avança ao longo desta circulação. No início do corredor estão apartamentos tipo 2, com um quarto, ocupando dois módulos, sendo três destes à esquerda e três à direita no corredor. A seguir, apartamentos tipo 3, com dois quartos e três módulos, sendo três à esquerda e quatro à direita. Os de tipo 4 têm também dois quartos, porém ocupam 4 módulos (têm sala mais ampla e dependências de serviço), um por pavimento de cada lado da circulação. No fim do corredor à esquerda, um apartamento tipo 5 por pavimento, com a mesma organização do

anterior, porém contando com três quartos e 111m<sup>2</sup>. Como ocorre em outros projetos de Niemeyer onde há muitas portas ao longo de uma circulação, percebe-se a preocupação do arquiteto de evitar a ocorrência de portas alinhadas frente à frente, seja por questão de privacidade dos moradores ou somente para quebrar a monotonia e rigidez que poderiam advir da regularidade e simetria excessivas em circulação tão longa.

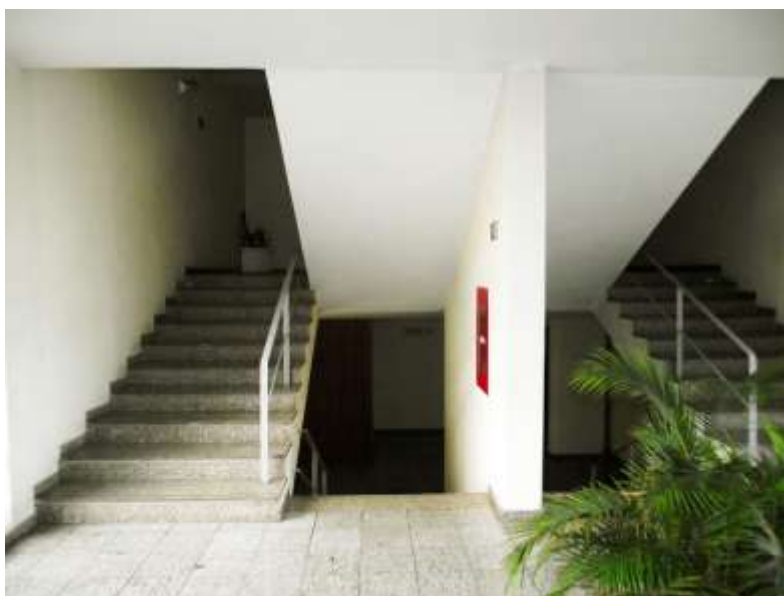


Figura 23: No bloco A cada parada dos elevadores dá acesso a dois níveis de apartamentos.

No bloco B os elevadores são segregados por pavimentos e se localizam no trecho central do bloco, com circulações para ambos os lados. Nos pisos onde a passagem dos semi-duplex obstruem a circulação não há paradas de elevadores, que ocorrem em pisos intercalados, no entanto com acesso às unidades sempre no mesmo nível. O terceiro ao nono pavimento da torre (sete pisos originalmente destinados a repartições) são servidos pelos elevadores nobres e de serviço. Nestes pavimentos as plantas foram adaptadas de modo a acomodar quatro novos tipos de apartamentos: tipos D, E, F e G, todos de um único piso, com um ou dois quartos. Variam desde 32m<sup>2</sup> (tipo G) até 102m<sup>2</sup>, caso dos apartamentos tipo D, localizados nas extremidades da torre, ocupando quatro módulos e permitindo a ventilação cruzada. Nos pavimentos de 10 a 36, a disposição de apartamentos é semelhante ao trecho em meios níveis do bloco A, ocupando entretanto toda a extensão do bloco. Nestes pisos existem apenas apartamentos tipos A, B e C, uma vez que se organizam entre si como um sistema fechado de níveis e meios níveis.

Embora a reforma em andamento há mais de dez anos esteja sendo feita sem o critério que se desejaria para uma obra de Oscar Niemeyer, surpreende constatar como a força do traço original de impõe a ponto de assimilar sem muitas perdas intervenções tão sem critério. Talvez como a própria cidade do Rio de Janeiro, terra de Oscar, onde a natureza se impõe de tal maneira que as asneiras que se constroem por aí passam quase despercebidas diante da magnitude do conjunto.

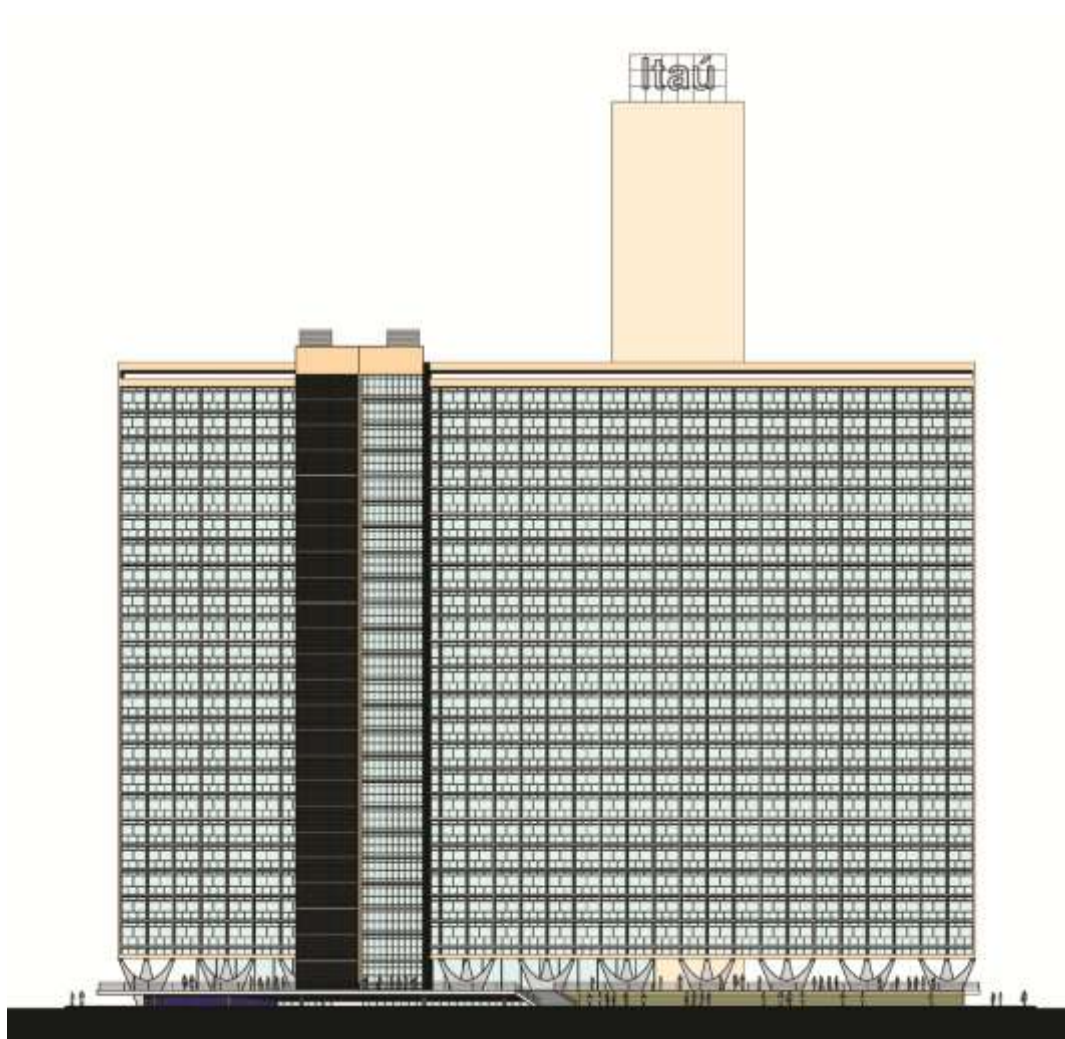


Figura 24: Fachada sul do bloco A

## O que será que será

*“As construções atuais refletem, fielmente, em sua grande maioria, essa completa falta de rumo, de raízes. Deixemos, no entanto, de lado essa pseudo-arquitetura (...) porque, ao lado dela existe, já perfeitamente constituída em seus elementos fundamentais, em forma, disciplinada, toda uma nova técnica construtiva, paradoxalmente ainda à espera da sociedade à qual, logicamente, deverá pertencer. Não se trata, porém, evidentemente, de nenhuma antecipação miraculosa.”<sup>41</sup>*

O pensamento de Lucio Costa parece refletir a mentalidade por trás da concepção do Conjunto JK no princípio da década de 1950. Como vimos, embora o modelo de moradia ali proposto não houvesse encontrado reflexos no modo de vida provinciano da Belo Horizonte de então, a arquitetura de Niemeyer expressara o que havia de mais arrojado na sociedade brasileira de

<sup>41</sup> Lucio Costa, *“Razões da nova arquitetura”*. In: Depoimentos de uma geração: arquitetura moderna brasileira, p.39.

então: o desejo de ser simples, eficiente e moderno.<sup>42</sup> Entretanto, sendo ocupado apenas na década de 1970, em todo o mundo já havia se desenvolvido verdadeira ojeriza pela habitação em grandes edifícios, como um símbolo da massificação e opressão dos indivíduos, numa espécie de “retrocesso” da sociedade pela qual Lucio Costa tanto aguardava.

As críticas à arquitetura moderna apontam muitas vezes para uma suposta programação da vida a se desenrolar em seus interiores, e o Conjunto JK não é exceção. No entanto, uma análise fria das habitações resultantes desta mesma arquitetura me parece revelar que tais espaços, com sua geometria simples e ausência de significados prontos, aproximam-se bem mais da chamada forma de tipo-zero, preconizada por Sérgio Ferro, cuja neutralidade aponta muito mais para a abertura de possibilidades de apropriação e re-significação pelo usuário do que para a programação da vida ou de suas ações. Yona Friedman objeta que “Qualquer sistema que não dá o direito de escolha a quem deve suportar as consequências de uma escolha ruim é um sistema imoral.”<sup>43</sup> Ao contrário, o que o JK apresenta é um “mix” de 12 tipos de apartamento que vão desde um quarto-e-banheiro com 16m<sup>2</sup>, passando por apartamentos com nenhum, 1, 2 ou até 3 quartos e mais de 100m<sup>2</sup>, e diversas opções de configuração, o que me parece suficiente direito de escolha para a grande maioria das pessoas que não estejam predispostas a sentirem-se oprimidas pelo espaço que ocupam.

Diante da crescente urbanização do Brasil, desde os anos 70 observamos crescer a opção pela vida em apartamentos, em detrimento das moradias unifamiliares, principalmente nas áreas centrais das grandes cidades. Sabe-se também que o aumento dos valores para sua aquisição é proporcional à redução nas dimensões dos espaços de habitação. Tal cenário, e as consequentes mudanças no modo de vida das pessoas ao longo desses 40 anos, fazem com que os espaços de moradia do CJK, inicialmente considerados exíguos, fossem pouco a pouco encarados com normalidade ou até mesmo considerados bastante generosos. Se imaginarmos que a “moradia padrão” em boa parte dos programas de habitação social conta com sala, dois quartos, cozinha, banheiro e área de serviço distribuídos em meros 37m<sup>2</sup>, os apartamentos do JK situam-se neste contexto como verdadeiros latifúndios. Com a explosão dos preços de imóveis no Brasil nos últimos três anos e as melhorias físicas no conjunto, observa-se que os apartamentos no JK, antes desvalorizados, voltam a ser considerados como opções de moradia para a classe média, em processo semelhante ao descrito por MARICATO:

*“Se for possível à população de baixa renda o acesso à moradia (...) dificilmente ela reterá esse bem escasso e valioso se não houver uma ampliação do estoque geral de habitações. A transferência para camadas de maior poder aquisitivo será inevitável se a própria classe*

---

42 Thais Velloso Cougo Pimentel, *A torre Kubitschek*.

43 citada por Silke Kapp, *“Moradia e contradições do projeto moderno”*.

*média tem dificuldade de acesso ao mercado residencial privado.*<sup>44</sup>

Nesse sentido, Maricato nos alerta para a impossibilidade de evitar os processos de gentrificação em casos como o do Conjunto JK, uma vez que os projetos de renovação de áreas centrais no Brasil, em grande maioria, são marcados de um lado pela omissão do estado em envolver-se em processos de grande complexidade social, desconsiderando quase sempre a realidade concreta das comunidades envolvidas.<sup>45</sup> Não existe tampouco um formato jurídico que contemple adequadamente a complexidade de gestão de um grande bloco de maneira democrática, figura muito distinta de um condomínio convencional.

Não há pretensão de alcançar uma conclusão definitiva sobre as questões discutidas, mas destacar a importância de análises mais amplas de casos como o do Conjunto JK, sem preconceitos ou ideias prontas. O aprofundamento de tais investigações tem a possibilidade de clarear a discussão acerca da moradia nas metrópoles através do melhor entendimento do nosso passado recente. No momento atual, em que a pressão pela oferta de moradia decente para enormes contingentes torna-se cada vez mais relevante e a terra urbana cada vez mais escassa, tal discussão se mostra pertinente. Proponho questionarmos se o modelo de habitação vertical de grande escala, abandonado em virtude de más experiências passadas não deva, ao contrário, ser trazido novamente ao debate em processos mais humanizados e criteriosos, em virtude do potencial e atualidade que apresenta no atendimento à demanda de moradia urbana.



Figura 25: Bloco B visto desde a rua Rio Grande do Sul com bloco A em primeiro plano

## **Bibliografia**

---

44 Ermínia Maricato. *“Reabilitação de centros urbanos e habitação social”*.  
45 *idem*

Botey, Josep Ma. Oscar Niemeyer: works and projects. Barcelona: Gustavo Gili, 1996.

Bruand, Yves. Arquitetura Contemporânea no Brasil. São Paulo: Perspectiva, 1981.

Comas, Carlos Eduardo Dias. Preciso das brasileiras : sobre um estado passado da arquitetura e urbanismo modernos : a partir dos projetos e obras de Lúcio Costa, Oscar Niemeyer, MAM, Roberto, Affonso Reidy, Jorge Moreira & Cia., 1936-45

Conjunto Governador Kubitschek. Arquitetura e Engenharia. Belo Horizonte, n. 28, p. 31-36, 1953.

Conjunto Governador Kubitschek. Belo Horizonte, sem data. (folheto publicitário)

Costa, Lucio. Razões da nova arquitetura. In: *Depoimentos de uma geração: arquitetura moderna brasileira*. São Paulo: Cosac & Naify, 2003. p. 39.

French, Hilary. Key Urban Housing of the Twentieth Century. New York: W. W. Norton & Company, 2008.

Kapp, Silke. "Abordagens teórico-críticas". In: Teoria Crítica da Arquitetura. Belo Horizonte, 2011. [Manuscrito]

Kapp, Silke et alii. Morar de Outras Maneiras: pontos de partida para uma investigação da produção habitacional. Topos Revista de Arquitetura e Urbanismo, Belo Horizonte, 2006.

Kapp, Silke e Lino, Sulamita F. Na cozinha dos modernos. In Cadernos de arquitetura e urbanismo, v15, n.16. Belo Horizonte, 2008.

Estado de Minas. "Não tem nenhuma obra que me cause desgosto, diz Niemeyer sobre Conjunto JK", 11 julho 2011.

Kopp, Anatole. Quando o moderno não era um estilo e sim uma causa. São Paulo: Nobel, 1990.

Le Corbusier. Por uma arquitetura. São Paulo: Perspectiva, 1973.

Macedo, Danilo Matoso. Da matéria à invenção: As obras de Oscar Niemeyer em Minas Gerais 1938-1955. Brasília: Câmara dos Deputados, 2008.

Maricato, Ermínia. Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana. Petrópolis: Vozes, 2011.

Monnier, Gerard. Le Corbusier: Les unités d'habitation em France. Paris: Éditions Belin, 2002.

Oliveira, Juscelino Kubitschek. Discurso. Revista Arcaica, 1952

Oliveira, Juscelino Kubitschek. Quatro anos no governo de Minas Gerais. São Paulo: José Olympio Ed., 1959.

Pimentel, Thais Velloso Cougo. A torre Kubitschek: Trajetória de um projeto em 30 anos de Brasil. Belo Horizonte: Secretaria de Estado da Cultura, 1990.

Revista Acrópole, "Apartamentos para industriários", Março de 1948, pp 281-284

Revista Arquitetura e Engenharia, "Conjunto Governador Kubitschek", p.31-36.

Ribeiro, Luiz C.Q. e Pechman, Robert M. O que é questão da moradia. São Paulo: Brasiliense, 1983.

Teixeira, Carlos M. Em obras: história do vazio em Belo Horizonte. São Paulo: Cosac & Naify, 1999.