

UNIVERSIDADE FEDERAL DE JUIZ DE FORA
FACULDADE DE ENGENHARIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM AMBIENTE CONSTRUÍDO

Carina Folena Cardoso

100 anos de verticalização em Juiz de Fora: edifícios de apartamentos na avenida Barão do Rio Branco

Juiz de Fora
2015

Carina Folena Cardoso

100 anos de verticalização em Juiz de Fora: edifícios de apartamentos na avenida Barão do Rio Branco

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Ambiente Construído, da Universidade Federal de Juiz de Fora, como requisito parcial para a obtenção do grau de Mestre em Ambiente Construído.
Área de Concentração: Arquitetura e Urbanismo.

Orientador: Prof. Dr. Antonio Ferreira Colchete Filho

Juiz de Fora

2015

Carina Folena Cardoso

100 anos de verticalização em Juiz de Fora: edifícios de apartamentos na avenida Barão do Rio Branco

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Ambiente Construído, da Universidade Federal de Juiz de Fora, como requisito para a obtenção do grau de Mestre em Ambiente Construído.
Área de Concentração: Arquitetura e Urbanismo

Aprovada em vinte de janeiro de 2015

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Antonio Ferreira Colchete Filho - Orientador
Universidade Federal de Juiz de Fora

Prof. Dra. Lilian Fessler Vaz
Universidade Federal do Rio de Janeiro

Prof. Dr. José Gustavo Francis Abdalla
Universidade Federal de Juiz de Fora

Prof. Dr. Frederico Braidá Rodrigues de Paula
Universidade Federal de Juiz de Fora

AGRADECIMENTOS

Não me lembrarei ao certo o dia e mês, mas foi no início de 2013, que o professor Antonio Colchete me fez a proposta de pesquisar os edifícios de apartamentos na avenida Rio Branco, em Juiz de Fora. Era um mundo a ser explorado, repleto de caminhos e possibilidades. Ao meu orientador e amigo agradeço o presente, e mais ainda, a confiança e o direcionamento nesse labirinto de boas e sedutoras oportunidades.

À medida que o trabalho saía da mente para os papéis, foram mobilizadas muitas pessoas queridas e solícitas. Os bolsistas do núcleo Ágora da FAU/UFJF me ajudaram no mapeamento inicial do meu objeto de estudo, bem como nos levantamentos dos edifícios, sou grata a cada um deles. No momento em que se mostrou uma grande barreira entender a complexidade do tema e a necessidade de um foco analítico, pude contar com a leitura atenta e a solidariedade dos professores Gustavo Abdalla e Frederico Braida em meu exame de qualificação, que contribuíram com sugestões que me impulsionaram até a defesa final. Nesta, também agradeço a honra de sua participação e as contribuições solícitas e instigantes da professora Lilian Fessler Vaz.

Mergulhar na história de Juiz de Fora, compreendê-la, tentar enquadrá-la, não foi uma tarefa fácil. Devo muito aos meus amigos do PROAC cada risada e cada voto de força quando a exaustão quase me vencia. Mas quando ela sucumbia também, não faltam pessoas a agradecer: 164 processos de edificações levantados junto ao setor de Cadastro da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora, um século de jornais vistos e revistos no Arquivo Histórico da Prefeitura de Juiz de Fora e no Setor de Memória da Biblioteca Murilo Mendes... muita paciência e disposição para encontrar cada processo de edifício buscado na Divisão de Comunicação da Prefeitura. Sem a boa vontade e dedicação dos colegas de cada um desses setores, esse trabalho jamais teria saído do plano das ideias.

Por fim, agradeço imensamente meus pais, que me deram toda a assistência no meu período de levantamentos, me auxiliando, me amparando nos momentos de maior desespero, torcendo e vibrando juntos a cada passo do trabalho e a cada hora a menos de sono: meus guias e meus exemplos em toda e qualquer tomada de decisão. Agradeço, por fim, ao meu namorado, que mesmo com toda a distância, me amparou, se mostrou solícito às minhas angústias e compartilhou de minhas alegrias, sendo meu porto seguro e minha vida para além das letras e páginas.

RESUMO

Juiz de Fora, localizada no sudeste de Minas Gerais, é a maior e mais populosa cidade da Zona da Mata Mineira e um dos principais centros regionais do estado. Entretanto, sua polarização não se dá somente através de sua expansão urbana horizontal. Há uma clara tendência de verticalização na cidade, que apresenta um grande percentual de seus domicílios classificados como apartamentos, cujo desenvolvimento ao longo da história foi pouco explorado nas pesquisas de âmbito local. Dessa forma, o objetivo deste trabalho é analisar o desenvolvimento dos edifícios de apartamentos em Juiz de Fora, sob a ótica dos incentivos legais e da legislação urbanística de uso e ocupação do solo. Como recorte temporal, adota-se o período entre 1913 e 2013, que formaliza um século de verticalização na cidade. Como área de estudo, foi elencada a avenida Barão do Rio Branco, principal via estruturadora de Juiz de Fora e importante corredor de circulação. Mais além, a avenida é detentora de edifícios de apartamentos pertencentes a variados períodos históricos e um dos principais focos de atuação do mercado imobiliário. A definição da legislação urbanística e das leis de incentivo como elementos centrais de análise se deve ao fato destas se portarem como o conformador primário das edificações, ao qual se relacionam outras variáveis analíticas, como os estilos arquitetônicos e perfis de mercado. Trata-se de uma pesquisa exploratória de caráter descritivo, realizada no Programa de Pós-graduação em Ambiente Construído da Universidade Federal de Juiz de Fora. Quanto aos procedimentos metodológicos utilizados, configura um estudo de caráter documental e bibliográfico. Como resultado, verificou-se que os edifícios de apartamentos são a materialização da influência dos agentes de mercado na redação das leis urbanísticas em prol de um maior aproveitamento do solo, sendo possível, até mesmo, relativizar a noção de legislação urbana como mecanismo de planejamento, se analisados os efeitos negativos dessa prática na cidade. A partir da formalização do mercado imobiliário, a legislação urbana passa a ser um instrumento de consolidação de uma visão progressista de cidade, imbuída de interesses específicos e articulados tanto na esfera mercadológica como na própria política. São esses interesses que determinam as leis e direcionam o crescimento vertical e horizontal de Juiz de Fora, sem qualquer estudo de viabilidade ou impacto no espaço e paisagem urbana.

Palavras-chave: Verticalização. Uso e ocupação do solo. Edifícios de apartamentos. Juiz de Fora/MG.

ABSTRACT

Located in the southeast of Minas Gerais, Juiz de Fora is the largest and most populous city of the region known as Zona da Mata Mineira, and also, one of the main urban centers of the state. However, its polarization is not only expressed through its horizontal urban sprawl. There is a clear trend of verticalization in the city, which has a large percentage of its dwellings classified as apartments, though there is a lack of researches exploring its development. Thus, the main goal of this study is to analyze the development of apartment buildings in Juiz de Fora, from the perspective of legal incentives and urban law, specifically of land use and soil occupation. As a time frame, we adopt the period between 1913 and 2013, which formalizes one century of verticalization in the city. As a study area, we adopt the Barão do Rio Branco Avenue, the main structuring route of Juiz de Fora and its most important circulation corridor. Further, the avenue owns apartment buildings belonging to different historical periods and is also one of the greatest focus for real estate market action until nowadays. The definition of urban laws and legal incentives for verticalization as central elements of analysis is deals with their influence on the primary shape of the buildings, to whom are related other analytical variables such as architectural styles and market profiles. This is an exploratory and descriptive research, developed at the Post Graduate Program in Built Environment of the Federal University of Juiz de Fora. According to the methodological procedures, this study has a documentary and bibliographic character. As results, we verified that apartment buildings are the materialization of market players influence in the drafting of urban laws in favor of increase land use possibilities, what make us relativize the notion of urban law as a planning mechanism, taking into account the negative effects of this practice in the city analyzed. As real estate market was consolidated in the city, urban law becomes an instrument for the consolidation of a progressive vision of city, imbued with specific interests, articulated both in the marketing sphere as in the policy itself. The laws and the vertical and horizontal growth of Juiz de Fora are both guide by these interests, without any study of its impact in space and urban landscape.

Keywords: Verticalization. Soil usage and occupation. Apartment buildings. Juiz de Fora/MG.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1	Localização da avenida Barão do Rio Branco em Juiz de Fora	20
Figura 2	As múltiplas paisagens e usos da avenida Rio Branco.....	22
Figura 3	Perfil A da avenida Rio Branco com todas as edificações.	23
Figura 4	Demarcação de todos os edifícios de apartamentos na av. Rio Branco.	23
Figura 5	Perfil B da avenida Rio Branco com todas as edificações.	23
Figura 6	Organograma das referências direcionadas pelas “literaturas-guias”	27
Figura 7	Edifício de apartamentos <i>Boulevard Sébastopol</i> , Paris, 1860	36
Figura 8	Típico edifício haussmaniano, Paris	36
Figura 9	O edifício da <i>Rue Franklin</i> , de Auguste Perret.....	37
Figura 10	<i>Hotel Hyde Park</i> , Chicago, 1887	39
Figura 11	<i>Hotel Virginia</i> , Chicago, 1893.....	39
Figura 12	A <i>Immeuble Villa</i> de Le Corbusier, 1922	40
Figura 13	Avenida Central, em 1905	44
Figura 14	Palacete Lafont, 1917	44
Figura 15	Avenida Central da década de 1920	44
Figura 16	Localização do Caminho Novo e da Estrada Nova	47
Figura 17	Planta elaborada por Halfeld em 1844.....	48
Figura 18	Localização do trecho onde houve a partilha das terras de Tostes	48
Figura 19	Planta da região central de Juiz de Fora elaborada por Dodt	49
Figura 20	O triângulo central e as ruas demarcadas por Dodt	49
Figura 21	Caminhos que entrecortam a avenida Rio Branco.....	50
Figura 22	Avenida Rio Branco (Rua Direita) em 1872	51
Figura 23	Avenida Rio Branco (Rua Direita) em 1900	51
Figura 24	Modelo de ocupação para a avenida Rio Branco pela Resolução nº 374.....	55
Figura 25	Localização do edifício Pinho	56
Figura 26	Edifício Pinho em três momentos.....	57
Figura 27	Edifício – sede do Club Juiz de Fora	61
Figura 28	Edifício das Repartições Municipais	61
Figura 29	Relação verticalização/adensamento nas leis de 1896 e 1923.....	64
Figura 30	Modelo de ocupação para a avenida Rio Branco pela Resolução nº902.....	65
Figura 31	Localização do edifício Ciampi	67
Figura 32	Edifício Ciampi em construção	68
Figura 33	Fachada do edifício Ciampi	68

Figura 34	Inserção urbana do edifício Ciampi.....	68
Figura 35	Fachada e planta do pavimento-tipo do edifício Ciampi.....	68
Figura 36	Perfil dos edifícios de apartamento na margem esquerda da Rio Branco	70
Figura 37	Inserção de edifícios de apartamentos na Rio Branco (1913-1937)	70
Figura 38	Perfil dos edifícios de apartamento na margem direita da Rio Branco	70
Figura 39	Área em que era proibida a construção de casas térreas	72
Figura 40	Avenida Rio Branco em 1933	73
Figura 41	Rua Halfeld em 1935	73
Figura 42	Localização do edifício Rocha Hotel	76
Figura 43	Primeira imagem do projeto do Rocha Hotel	77
Figura 44	Edifício Rocha Hotel	77
Figura 45	Rocha Hotel na atualidade	77
Figura 46	Edifício Erlú, Rio de Janeiro, 1935	78
Figura 47	Edifício Golçalves Biar, São Paulo, 1939	78
Figura 48	Edifício Rocha Hotel, Juiz de Fora, 1938	78
Figura 49	Localização do edifício Sulacap	79
Figura 50	Projeto divulgado do Edifício Sulacap em 1938	80
Figura 51	Edifício Sulacap na década de 1950	80
Figura 52	Edifício Sulacap na atualidade	80
Figura 53	Zoneamento proposto pelo Código de Obras de 1938	83
Figura 54	Modelo de ocupação da ZC da Rio Branco pelo Código de 1938	87
Figura 55	Modelo de ocupação da ZR da Rio Branco pelo Código de 1938	88
Figura 56	Relação verticalização/adensamento nas leis para a av. Rio Branco	89
Figura 57	Localização do edifício Primus	91
Figura 58	Inserção urbana do Baependy e Primus	92
Figura 59	Publicidade do edifício Primus	92
Figura 60	Edifício Primus na avenida Rio Branco	92
Figura 61	Fachada e planta do pavimento-tipo do edifício Primus.	93
Figura 62	Perfil dos edifícios de apartamentos na av. Rio Branco (1938-1955)	95
Figura 63	Inserção dos edifícios de apartamentos na av. Rio Branco (1938-1955)	95
Figura 64	Perfil dos edifícios de apartamentos na av. Rio Branco (1938-1955)	95
Figura 65	Vila de apartamentos próximo à Tecelagem São Vicente, em 1955.....	95
Figura 66	Vila de apartamentos atualmente.....	95
Figura 67	Casa de apartamentos à altura do bairro Passos	97
Figura 68	Antiga casa de apartamentos no bairro Bom Pastor	97

Figura 69	Atual uso comercial da casa de apartamentos	97
Figura 70	Delimitação da verticalização na ZC pela lei nº 732/1955.....	101
Figura 71	Expansão da ZC de Juiz de Fora através da Lei nº 839/1956.....	102
Figura 72	Delimitação da verticalização mínima na ZC pela lei nº 864/1956.....	103
Figura 73	Relação verticalização/adensamento nas leis para a avenida Rio Branco	103
Figura 74	Modelo de ocupação para ZC da av. Rio Branco através da Lei nº 864	104
Figura 75	Perfil dos edifícios de apartamentos na av. Rio Branco (1956-1966)	106
Figura 76	Inserção dos edifícios de apartamentos na av. Rio Branco (1956-1966)	106
Figura 77	Perfil dos edifícios de apartamentos na av. Rio Branco (1956-1966)	106
Figura 78	Localização do edifício Ribeiro de Oliveira	108
Figura 79	Vista aérea do jardim da Catedral Metropolitana	108
Figura 80	O edifício Ribeiro de Oliveira na perspectiva da avenida Rio Branco	108
Figura 81	O edifício Ribeiro de Oliveira em relação à Catedral.....	108
Figura 82	Localização do edifício Excelsior.....	109
Figura 83	Edifício Excelsior em construção	110
Figura 84	Edifício Excelsior	110
Figura 85	Detalhe da fachada do edifício Excelsior	110
Figura 86	Fachada e planta do pavimento-tipo original do edifício Excelsior.	111
Figura 87	A paisagem moderna da av. Rio Branco	112
Figura 88	Uma corriqueira paisagem “moderna” nos três marqueses	112
Figura 89	Demarcação da Zona Central instituída pelo Decreto nº 1.169/1971.....	117
Figura 90	Modelo de ocupação para a ZC da av. Rio Branco através do Dec. 1.169....	119
Figura 91	Modelo de ocupação para a ZR da av. Rio Branco através do Dec. 1.169....	120
Figura 92	Relação da verticalização nas leis para a av. Rio Branco.....	121
Figura 93	Perfil dos edifícios de apartamentos na av. Rio Branco (1967 - 1975)	122
Figura 94	Inserção dos edifícios de apartamentos na av. Rio Branco (1967-1975)	122
Figura 95	Perfil dos edifícios de apartamentos na av. Rio Branco (1967 - 1975)	122
Figura 96	O maciço edificado no entorno do Ed. Primus	124
Figura 97	O maciço edificado no entorno do Ed. Primus e configuração da avenida ...	124
Figura 98	Publicidade dos edifícios	125
Figura 99	Localização do edifício Fidelidade Mineira	126
Figura 100	Fachada e planta do pavimento-tipo do edifício Excelsior.....	127
Figura 101	Projeto original do edifício Fidelidade Mineira	128
Figura 102	Edifício Fidelidade Mineira em construção.....	128
Figura 103	Edifício Fidelidade Mineira na década de 1990	128

Figura 104 Edifício Fidelidade Mineira atualmente	128
Figura 105 Diferentes modalidades de edifícios de apartamentos.....	130
Figura 106 Relação verticalização nas leis para a av. Rio Branco.....	136
Figura 107 Modelo de ocupação para a ZC da av. Rio Branco pela Lei 5080/1976	137
Figura 108 Modelo de ocupação para a ZR da av. Rio Branco pela Lei 5080/1976	138
Figura 109 Perfil dos edifícios de apartamentos na av. Rio Branco (1976 - 1985)	140
Figura 110 Inserção dos edifícios de apartamentos na av. Rio Branco (1976-1985)	140
Figura 111 Perfil dos edifícios de apartamentos na av. Rio Branco (1976 - 1985)	140
Figura 112 Edifícios de apartamentos de luxo no eixo sul da Rio Branco	142
Figura 113 Edifício Cohani, Lagoa Rodrigo de Freitas, RJ.....	143
Figura 114 Vista do Conjunto Residencial Rio Branco	144
Figura 115 Localização do edifício Avenida Park.....	145
Figura 116 Fachada e planta de um dos apartamentos do Avenida Park.....	146
Figura 117 Avenida Park à época da inauguração	147
Figura 118 As duas torres do Avenida Park	147
Figura 119 O sistema torre-embasamento.....	147
Figura 120 Demarcação do zoneamento na av. Rio Branco segundo a Lei 6910/1986...	149
Figura 121 Modelo de ocupação para a ZCII da av. Rio Branco com T.O. máxima.....	153
Figura 122 Modelo de ocupação para a ZCII da av. Rio Branco com altura máxima....	154
Figura 123 Modelo de ocupação para a ZCIII da av. Rio Branco com T.O. máxima.....	155
Figura 124 Modelo de ocupação para a ZCIII da av. RB com altura máxima.....	156
Figura 125 Relação verticalização nas leis para a av. Rio Branco.....	157
Figura 126 Perfil dos edifícios de apartamentos na av. Rio Branco (1986 - 2013)	160
Figura 127 Inserção dos edifícios de apartamentos na av. Rio Branco (1986 - 2013)	160
Figura 128 Perfil dos edifícios de apartamentos na av. Rio Branco (1986 - 2013)	160
Figura 129 No “modelo” da lei	162
Figura 130 Edifício Fontainebleau, na avenida Rio Branco	163
Figura 131 Outros projetos residenciais de Fernando Peixoto.....	163
Figura 132 A diversidade de linguagens arquitetônicas dos anos 1990 e 2000.....	163
Figura 133 Edifício Manhattan.	164
Figura 134 Edifício Grand Classic.....	164
Figura 135 Empena cega do Edifício Manhattan..	164
Figura 136 Edifícios de linguagem neoclassicista..	165
Figura 137 Localização do edifício Palazzo di Ferrara.....	166
Figura 138 Fachada e planta dos apartamentos da torre 1 do Palazzo di Ferrara....	167

Figura 139 Edifício Ciampi na cronologia das resoluções e leis.....	171
Figura 140 Edifício Primus na cronologia das resoluções e leis.....	172
Figura 141 Edifício Excelsior na cronologia das resoluções e leis.....	173
Figura 142 Edifício Fidelidade Mineira na cronologia das resoluções e leis.....	174
Figura 143 Edifício Avenida Park na cronologia das resoluções e leis.....	174
Figura 144 Edifício Palazzo di Ferrara na cronologia das resoluções e leis.....	175
Figura 145 Evolução do skyline através dos edifícios emblemáticos.....	176
Figura 146 A nova cronologia das legislações.....	177
Figura 147 Cronologia das legislações e a inserção do Palazzo di Ferrara.....	177

LISTA DE QUADROS

Quadro 1	Pesquisas referenciais abordando edifícios de apartamentos	26
Quadro 2	Protocolo de coleta de dados	31
Quadro 3	Considerações sobre parâmetros de ocupação da Resolução nº 374.....	53
Quadro 4	Considerações sobre o pé-direito das construções na Resolução nº 374.....	53
Quadro 5	Considerações sobre o pé-direito das construções na Resolução nº902.....	63
Quadro 6	Comparativos entre leis sobre pé-direito das construções.....	64
Quadro 7	Considerações sobre parâmetros de ocupação do solo no Código de 1938 ..	85
Quadro 8	Considerações sobre pé-direito das construções no Código de 1938.....	85
Quadro 9	Considerações sobre esquadrias no Código de 1938.....	80
Quadro 10	Comparativos entre leis sobre parâmetros de ocupação do solo	89
Quadro 11	Comparativos entre leis sobre pé-direito das construções.....	89
Quadro 12	Comparativos entre leis sobre parâmetros de ocupação do solo	105
Quadro 13	Considerações sobre parâmetros de ocupação do solo no Dec. 1.169.....	117
Quadro 14	Considerações sobre pé-direito das construções no Dec. 1.169	117
Quadro 15	Comparativos entre leis sobre parâmetros de ocupação do solo	118
Quadro 16	Comparativos entre leis sobre pé-direito das construções.....	118
Quadro 17	Considerações sobre o pé-direito das construções na Lei 5080/1976	135
Quadro 18	Comparativos entre leis sobre pé-direito das construções.....	136
Quadro 19	Considerações sobre parâmetros de ocupação do solo na Lei 6910/1986.....	151
Quadro 20	Considerações sobre o pé-direito das construções na Lei 6909/1986..	151
Quadro 21	Comparativos entre leis sobre parâmetros de ocupação do solo.	158
Quadro 22	Comparativos entre leis sobre pé-direito das construções.....	159

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

Art.	Artigo
BNH	Banco Nacional de Habitação
CA	Coeficiente de Aproveitamento
CAD	<i>Computer Aided Design</i>
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPPLAN	Instituto DE Pesquisa e Planejamento de Juiz de Fora
MCMV	Programa Minha Casa, Minha Vida
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
Séc.	Século
SERFHAU	Serviço Federal de Habitação e Urbanismo
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
TO	Taxa de Ocupação
UT	Unidades Territoriais
ZA	Zona Rural ou Agrícola
ZC	Zona Comercial
ZI	Zona Industrial
ZUM	Zona de Uso Misto
ZR	Zona Residencial

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	16
1.1. OBJETO DE ESTUDO E JUSTIFICATIVA.....	16
1.2. DEFINIÇÃO DO PROBLEMA	18
1.3. OBJETIVO GERAL E OBJETIVOS ESPECÍFICOS	18
1.4. DELIMITAÇÕES DA PESQUISA.....	19
1.5. ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO	24
 2. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS E ETAPAS DE PESQUISA	25
2.1. O PROCESSO DE REVISÃO BIBLIOGRÁFICA.....	25
2.2. COLETA E SISTEMATIZAÇÃO DE DADOS	28
2.3. PROCESSO ANALÍTICO	32
 3. EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS NA HISTÓRIA	34
3.1. A MORADIA NA ERA PÓS-INDUSTRIAL.....	35
3.2. OS APARTAMENTOS E O MOVIMENTO MODERNO	40
3.3. OS APARTAMENTOS E O INÍCIO DA VERTICALIZAÇÃO BRASILEIRA	42
 4. JUIZ DE FORA PARA ALÉM DE SKYLINE INDUSTRIAL.....	46
4.1. BREVE HISTÓRICO DA CIDADE ATRAVÉS DA AVENIDA RIO BRANCO	47
4.2. RESOLUÇÃO Nº 374/1896: PASSOS INICIAIS DE REGULAMENTAÇÃO	52
4.3. EDIFÍCIO PINHO (1913): MARCO INICIAL DE VERTICALIZAÇÃO	56
 5. VERTICALIZAÇÃO: UM EMPREENDIMENTO FAMILIAR (1913-1937)	59
5.1. VERTICALIZAR É PRECISO! INCENTIVOS LEGAIS.....	60
5.2. RESOLUÇÃO Nº 902/1923: UM PASSO PARA O ADENSAMENTO	63
5.3. EDIFÍCIO CIAMPI (1930): O PRIMEIRO ARRANHA-CÉU JUIZ-FORANO	66
5.4. EFERVESCÊNCIAS DA DÉCADA DE 1930	69
 6. APARTAMENTOS E A FORMALIZAÇÃO DO MERCADO (1938-1955).....	74
6.1. PRIMEIROS APARTAMENTOS NO MERCADO JUIZ-FORANO	75
6.2. CÓDIGO DE OBRAS (1938): NOVAS LEIS PARA NOVOS TEMPOS	82
6.3. EDIFÍCIO PRIMUS (1949): MERCADO E VERTICALIZAÇÃO	90
6.4. “CASAS DE APARTAMENTOS” DA AV. RIO BRANCO RESIDENCIAL	94

7. A CIDADE PROGRESSISTA E OS EDIFÍCIOS MODERNOS (1956-1966)	99
7.1. A VISÃO DE PROGRESSO E CONSEQUÊNCIAS LEGAIS	99
7.2. ARQUITETURA MODERNA E VERTICALIZAÇÃO RESIDENCIAL	107
7.3. EDIFÍCIO EXCELSIOR (1956): O MORAR MODERNO NA AV. RIO BRANCO	109
7.4. A AV. RIO BRANCO E A PAISAGEM MODERNA	112
8. REFLEXOS DA EXPANSÃO DA CONSTRUÇÃO CIVIL (1967 - 1975)	114
8.1. JUIZ DE FORA E A ASCENSÃO ATRAVÉS DA LEI	115
8.2. O CRESCIMENTO EXPONENCIAL DO MERCADO	121
8.3. EDIFÍCIO FIDELIDADE MINEIRA (1968): O EMBLEMA DA TRANSIÇÃO	125
8.4. A HORIZONTALIDADE E OS APARTAMENTOS	129
9. A VILANIA DA VERTICALIZAÇÃO (1976 - 1985)	132
9.1. UM RETRATO REALISTA DA VERTICALIZAÇÃO	133
9.2. LEI 5080/1976: NA CONTRAMÃO DO DEBATE	135
9.3. DESCENTRALIZAÇÃO DOS GRANDES EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS	139
9.4. AVENIDA PARK (1985): A TIPOLOGIA DA TORRE RESIDENCIAL	144
10. A CIDADE DE MODELOS PRÉ-ESTABELECIDOS (1986-2013).....	148
10.1. LEGISLAÇÃO URBANA DE 1986: REPENSANDO A OCUPAÇÃO DO SOLO .	148
10.2. VERTICALIZAÇÃO COMO REALIDADE DOS BAIRROS RESIDENCIAIS	159
10.3. DIVERSIDADE X REPETIÇÃO NA AVENIDA	162
10.4. PALAZZO DI FERRARA: NOVOS MARCOS, LINGUAGENS CLÁSSICAS	166
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	169
REFERÊNCIAS.....	179
APÊNDICE A	190
APÊNDICE B.....	194

1 INTRODUÇÃO

1.1 OBJETO DE ESTUDO E JUSTIFICATIVA

A própria natureza do objeto – a verticalização –, o fascínio que exerce ao menos atento observador, constitui-se num estímulo ao seu estudo.

Essa geografia da verticalização, recém-iniciada, carece ainda de longas e profundas reflexões. Para entendê-la e captá-la, é preciso entrar no âmago da questão da modernidade. É preciso mergulhar no moderno movimento arquitetônico do século XX, encantando-se com Gropius, Mies van der Rohe e Le Corbusier; é preciso entender a multifacetada história deste século e os capítulos que ela reservou aos povos do Terceiro Mundo, que vão mergulhando, famintos, em elevadores, na modernidade deste tempo (SOUZA, 1994, p.125).

A simbologia da verticalização se sedimenta historicamente no *skyline* das cidades. Arelado a aspectos como a monumentalidade e a supressão de um gabarito usual, o *edifício alto* torna-se, na atualidade, “totem da especulação imobiliária” e “ícone do desenvolvimento urbano da cidade capitalista” (GUIMARAENS, 2002, p.22), com frequência, vinculado a uma noção de progresso citadino. Tal visão é dominante em grandes centros urbanos, mas também passa a ser perceptível em cidades de médio porte que se configuram como polos regionais.

Juiz de Fora, localizada no sudeste de Minas Gerais, é a maior e mais populosa cidade da mesorregião da Zona da Mata Mineira. Com uma população estimada de 545.942 habitantes pelo IBGE em 2013, é reconhecida como um dos principais centros mineiros, em especial pela grande oferta no setor comercial e de prestação de serviços, além de inúmeros estabelecimentos de saúde e educacionais.

A polarização exercida por Juiz de Fora é notável através de sua expansão urbana. Esta, por sua vez, não se desenvolve tão somente no plano horizontal. Nos dados divulgados pelo IBGE no último censo, em 2010, é visível a tendência de verticalização na cidade: 29,37% dos domicílios em Juiz de Fora são apartamentos, um número consideravelmente maior do que o apresentado por cidades de mesmo porte no estado, como Uberlândia (8,94%) e Contagem (13,74%) (VALENTE ; SANGLARD, 2012).

O *boom* imobiliário e suas consequências para a paisagem urbana são pautas recorrentes nas diversas mídias locais. Reportagens onde especialistas e profissionais são chamados a debaterem a qualidade da arquitetura contemporânea da cidade (MORAIS, 2014), onde é destacado o alto preço do metro quadrado em Juiz de Fora, que supera inclusive o de outros grandes centros mineiros (COSTA, 2013) e mesmo as que se cumprem a exaltar o aquecimento da economia através da construção de edifícios, tidos como “visualmente

atraentes” e que conferem ao meio urbano um “toque de modernidade” (PLEASED, 2013, p.54), são matérias recorrentes na cidade.

A verticalização de Juiz de Fora também esteve durante meses figurando nas principais manchetes locais devido ao debate formado entre profissionais, políticos e sociedade civil acerca da revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (RIOLINO, 2013; TRIBUNA DE MINAS, 2013a), sancionada pelo prefeito Bruno Siqueira em novembro de 2013. Entre outros aspectos, a lei promove o aumento linear do coeficiente de aproveitamento em áreas específicas da cidade (JUIZ DE FORA, 2013), estendendo o potencial construtivo do solo urbano.

Explorar a questão da verticalização nas cidades brasileiras é um exercício válido no âmbito do entendimento da paisagem urbana. Conforme mencionado por Vaz (2002, p.17), são esses padrões de construção “que se repetem infinitamente formando a grande massa de edificações, que contribuem em maior grau para a definição do uso do solo e para a configuração do espaço urbano”. Para além desse fato, é interessante notar que, no Brasil, o processo de verticalização se desenvolveu de forma peculiar, principalmente pela destinação prioritária ao uso habitacional (SOUZA, 1994).

Ainda que essas colocações mostrem a importância do estudo dos edifícios de apartamentos nas grandes cidades, os trabalhos que enveredam por esse tema frequentemente chamam atenção para o ineditismo da abordagem. A escassez de estudos na área, que se traduz em grandes levantamentos de dados e extensas documentações empreendidos pelos autores, é comumente enfatizada em literaturas referenciais sobre o tema no Brasil (SOUZA, 1994; SOMEKH, 1997; VAZ, 2002), bem como em dissertações e teses que exploram a questão em diferentes cidades brasileiras (BERNARDES, 2003; LIMA, 2005; VIANNA, 2011; PAULA, 2013; GASPAR, 2013).

Em Juiz de Fora, o contexto é similar. Ainda que a cidade disponha de uma vasta documentação historiográfica de sua arquitetura civil, expressa em obras históricas (OLIVEIRA, 1966; LESSA, 1985; LAGE; ESTEVES, 2008), e também em trabalhos especializados na produção arquitetônico-urbanística local (GUIMARÃES, 2008; BRAIDA, 2011; OLENDER, 2011; DUARTE, 2013), são escassos os registros contemplando os edifícios de apartamentos da cidade, que conformam o objeto de estudo da presente pesquisa. O entendimento do desenvolvimento desses exemplares arquitetônicos e sua representatividade na paisagem urbana, ainda são lacunas no estudo e documentação construtiva local, a despeito de todo o impacto visual e do debate que essas edificações promovem na cidade.

1.2 DEFINIÇÃO DO PROBLEMA

É possível considerar que os edifícios de apartamentos são registros históricos de doutrinas de planejamento urbano, ideologias arquitetônicas, estratégias de mercado e prerrogativas sociais que compõem a história da cidade, dentro de suas especificidades. Mais além, são produtos de uma formação social local e ao mesmo tempo de influências externas, que juntas formalizam sua constituição estética e funcional.

Souza (1994), que atribui um caráter de peculiaridade ao processo de verticalização nacional, também salienta que para entendê-lo é necessário consultar os principais registros da arquitetura moderna, pois esta lançou as bases fundamentais para a constituição da tipologia dos edifícios de apartamentos atuais. Vaz (2002), que analisa especificamente o contexto carioca, apresenta o início da verticalização na então Capital Federal, marcado principalmente pela estética eclética, salientando sua influência francesa. Em São Paulo, os parâmetros construtivos definidos por leis de claro incentivo à verticalização, já na década de 1910, em muito foram influenciados por normativas similares norte-americanas e francesas (SOMEKH, 1997). Essas duas cidades, paradigmáticas, também influenciaram a concepção arquitetônica dos edifícios residenciais em cidades de médio porte no país (DREBES, 2003). Esse breve contorno bibliográfico sinaliza que, para além da história local dos edifícios de apartamentos, existe uma história global que, certamente, possui um papel importante em sua definição nas cidades brasileiras.

Contudo, tratando-se de uma pesquisa que trabalha uma primeira aproximação a um objeto de estudo ainda pouco explorado na historiografia de Juiz de Fora, optou-se por uma abordagem local, trazendo como questão norteadora do trabalho a elucidação dos diferentes contextos que sucessivamente conformaram o desenvolvimento dos edifícios de apartamentos na cidade. Assim, elencou-se a legislação urbana como elemento central, tanto de análise, como de definição de marcos temporais, procurando responder de que forma esta proporcionou um cenário possível para a verticalização residencial ao longo dos anos.

1.3 OBJETIVO GERAL E OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Como um desdobramento da questão enunciada, o objetivo geral da pesquisa é investigar os edifícios de apartamentos da avenida Rio Branco, em Juiz de Fora, perante os incentivos e diretrizes legais. Integram esse objetivo geral, os seguintes objetivos específicos:

- Analisar os diferentes contextos que conformam o histórico dos edifícios de apartamentos na cidade.
- Verificar a relação da legislação urbana com o mercado imobiliário da cidade, bem como com a localização e morfologia dos edifícios de apartamentos.
- Destacar edificações emblemáticas para o contexto local.

1.4 DELIMITAÇÕES DA PESQUISA

Dois recortes de pesquisa foram instituídos de forma a conferir qualidade analítica ao trabalho. O primeiro deles é de natureza temporal, o segundo se desenvolve na esfera espacial.

O recorte temporal adotado compreende o período entre 1913 e 2013. Ainda que os primeiros edifícios de apartamentos tenham sido implantados na cidade a partir da década de 1930, adota-se o ano de 1913, como marco inicial de estudo, uma vez que nele foi concretizada a construção do primeiro edifício que superou o gabarito usual de dois pavimentos no tecido urbano, o Edifício Pinho. As duas décadas decorridas entre esse referencial e a implantação dos edifícios de apartamentos foram importantes pelas medidas de incentivo à verticalização, promulgadas nesse ínterim (OLIVEIRA, 1966).

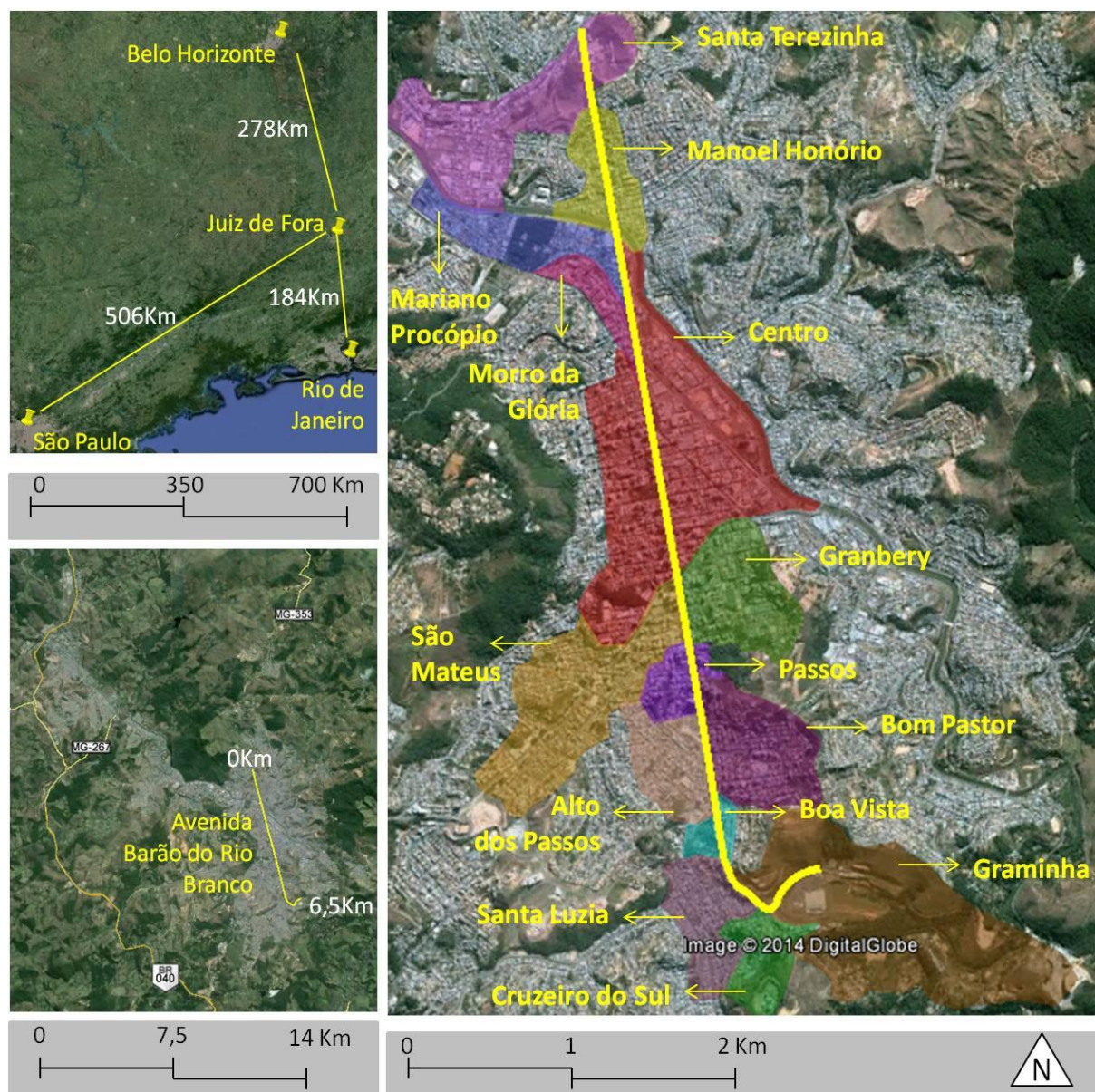
O ano de 2013, em contrapartida, formaliza o marco de um século do processo de verticalização de Juiz de Fora. A data também é determinada pela construção do edifício Palazzo di Ferrara em 2013, que, com 32 pavimentos, é o mais alto residencial da cidade, fechando assim, a cronologia de abordagem do presente trabalho.

Dentro de um universo amplo como o histórico dos edifícios de apartamentos em Juiz de Fora, a adoção de um recorte espacial se mostra importante para a aproximação ao objeto de estudo primário: tais arquiteturas. Ainda, salienta-se a necessidade de definir um recorte que se mostre representativo da realidade local e que forneça insumos analíticos consistentes para o período estudado. Dessa forma, foi adotada como área de estudo a avenida Barão do Rio Branco. Principal via estruturadora da cidade, este importante corredor de circulação é detentor de edifícios de apartamentos pertencentes a variados períodos históricos e, ainda atualmente, se porta como um dos principais focos de atuação do mercado imobiliário (COLCHETE FILHO *et al*, 2012).

Para além desse fato, a história da verticalização no Brasil relaciona-se ao desenvolvimento de suas grandes avenidas. Os primeiros edifícios de apartamentos cariocas surgiram na monumental e europeizada avenida Central, atual avenida Rio Branco (VAZ, 2002). Em São Paulo, avenidas como a 9 de Julho, Liberdade, Angélica, Paulista e São João,

se tornaram símbolos e referências em arranha-céus (SOMEKH, 1997). A importância das grandes avenidas como ambientes propícios e polarizadores do desenvolvimento de edifícios de apartamentos em várias cidades brasileiras, inclusive nas de médio porte, é perceptível, ainda, através de trabalhos acadêmicos que se cumprem a utilizá-las como objetos de estudo (SOBRINHO; SOARES, 1999; LIMA, 2005; ALCANTARA, 2013).

Figura 1 – Localização da Avenida Barão do Rio Branco na malha urbana de Juiz de Fora e os quatorze bairros pelos quais passa.



Fonte: GOOGLE EARTH, 2014. Trabalho gráfico: Autora.

A avenida Rio Branco juiz-forana constitui-se em uma importante rota que liga a cidade de norte a sul, passando por quatorze bairros distintos e diversas realidades socioeconômicas, que fazem dela um objeto de estudo rico, não só pelos diferentes condicionantes legais, como também pela multiplicidade arquitetônica e suas várias temporalidades. A via possuía, ao final do ano de 2013, 470 edificações, entre residenciais, comerciais e institucionais. Desse total, 164 são edifícios de apartamentos, ou seja, um quantitativo aproximado de 35% das construções erguidas na via, que atravessa toda a região central de Juiz de Fora. Assim, mais de um terço da avenida Rio Branco é conformado por edifícios de apartamentos, o que demonstra a expressividade dessas edificações em sua paisagem construída.

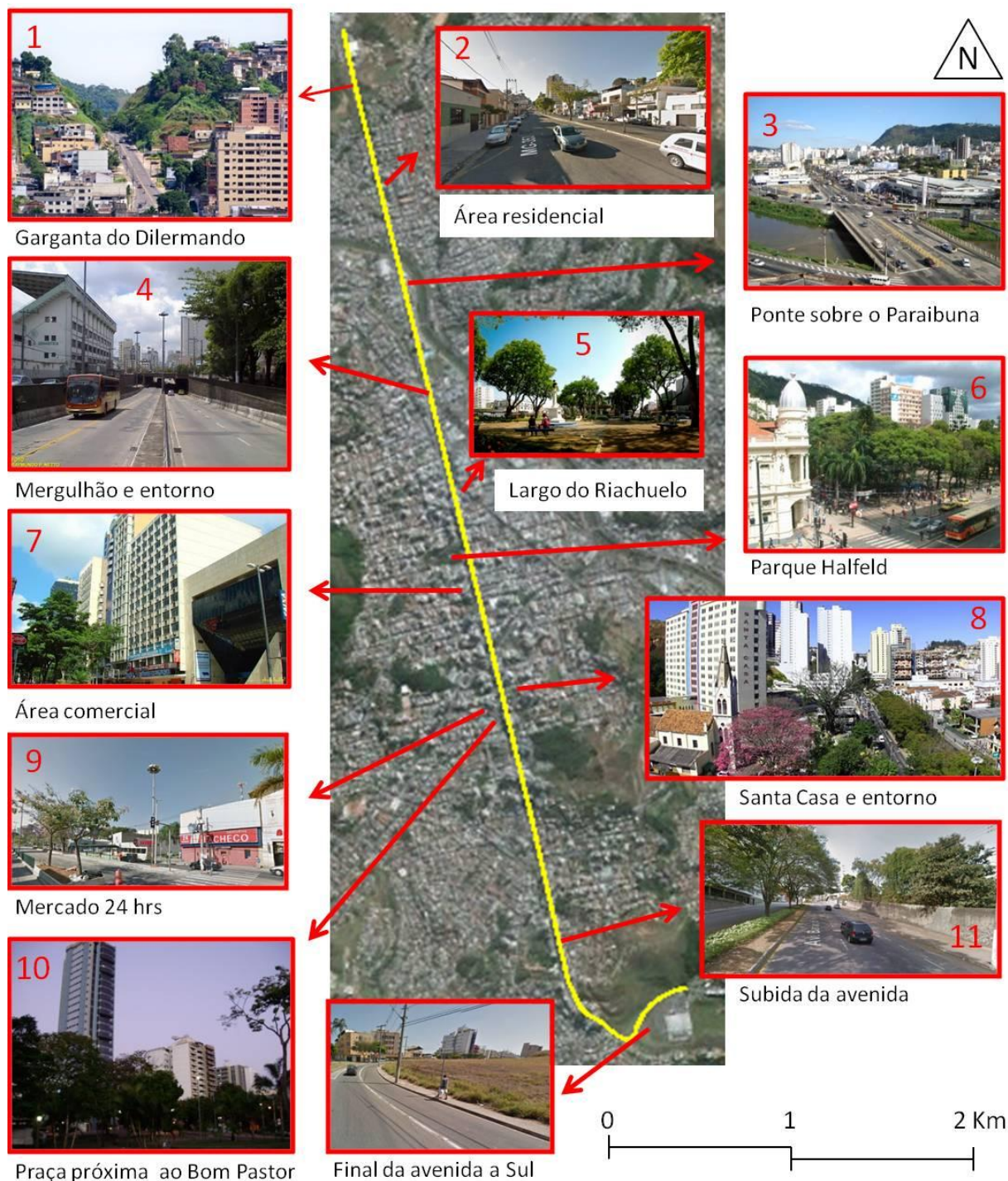
Contudo, esta se mostra bastante diversificada, congregando áreas não edificadas, praças, subcentros comerciais e áreas residenciais. Suas duas extremidades, zonas de relevo, ainda são porções de sua extensão pouco edificadas, já em sua maior extensão, conformada majoritariamente de uma topografia mais plana, há uma ocupação mais expressiva e diversificada. Sua extremidade à norte é caracterizada pela inserção de edificações unifamiliares, que vêm sendo gradativamente substituídas por edifícios de apartamentos na última década. Já no trecho compreendido entre a ponte sobre o Rio Paraibuna e o Mergulhão (local em que a avenida segue subterrânea, possibilitando a passagem ininterrupta da linha férrea por cima), é perceptível uma incidência maior de usos comerciais e de prestação de serviços, especialmente relacionados ao setor automotivo.

Somente a partir da praça do Largo do Riachuelo, se aproximando mais do núcleo central da cidade, é que se localizam os grandes edifícios de apartamentos, seguindo a lógica de valorização do solo. Trata-se de uma área que, outrora, sediou as Repartições Municipais e que detém importantes pontos nodais, como o Parque Halfeld. Em suas proximidades, e ainda ao longo da avenida no sentido sul, estabeleceu-se um tradicional ponto comercial com grandes edifícios destinados ao setor de prestação de serviços, além de importantes edificações institucionais como bancos, escolas, a Catedral Metropolitana e a Santa Casa de Misericórdia, um dos maiores e mais antigos hospitais de Juiz de Fora.

Toda essa descrição evidencia a avenida Rio Branco como uma área polivalente de Juiz de Fora, detentora de usos e funções variados e, conseqüentemente, um local atraente à moradia de setores abastados desde suas primeiras ocupações. Na atualidade, sua porção localizada nos domínios do bairro Bom Pastor, ao sul, é reconhecida pelos edifícios de apartamentos voltados à elite, conformadores de uma paisagem verticalizada, ainda que majoritariamente residencial, em contraste com o Centro. Por fim, no extremo sul da via, em

uma área que ainda guarda solo passível de edificação, conforma-se uma pequena centralidade com um hipermercado e uma conhecida faculdade privada.

Figura 2 – As múltiplas paisagens e usos da avenida Rio Branco.



Fonte: GOOGLE EARTH, 2015. Trabalho gráfico: Autora.

PRANCHA 0

1.5 ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO

Esta dissertação é composta de onze capítulos, incluindo esta introdução que apresenta o estudo. O segundo capítulo, na sequência, aborda os procedimentos metodológicos e etapas de pesquisa, detalhando todo o processo de desenvolvimento do trabalho, desde os passos iniciais de familiarização com tema, passando pela coleta e sistematização de dados, categorias de análise e referencial teórico-metodológico. Já no terceiro capítulo, é apresentada uma breve revisão bibliográfica acerca do histórico dos edifícios de apartamentos, desde as primeiras inovações tecnológicas até o advento do apartamento moderno, evidenciando a abordagem usual dos estudos que envolvem tais edificações.

Após essa fundamentação da pesquisa são expostos os resultados do estudo empreendido em Juiz de Fora. Assim, o quarto capítulo contextualiza o histórico da cidade que antecede o recorte temporal, apresentando a área de estudo. Na sua sequência, são introduzidos seis capítulos que abordam os diferentes períodos da verticalização de Juiz de Fora, caracterizados pela vigência, a cada qual, de uma lei específica de uso e ocupação do solo. A estruturação dos capítulos segue a seguinte lógica: apresenta-se a lei em questão, seus desdobramentos, o panorama da construção dos edifícios de apartamentos naquele período e um exemplar que se mostre emblemático naquele contexto específico.

As relações entre as legislações e seus respectivos desdobramentos na área de estudo evidenciam aspectos marcantes de cada período, que servem como guias de chamada para cada capítulo. Assim, tem-se a seguinte cronologia e seus respectivos aspectos essenciais:

- 1913 a 1937 – a verticalização como um empreendimento familiar;
- 1938 a 1955 – a formalização de um mercado de edifícios de apartamentos;
- 1956 a 1966 – verticalização e modernidade como símbolos de progresso;
- 1967 a 1975 – verticalização e crescimento da construção civil;
- 1976 a 1985 – vilania da verticalização;
- 1986 a 2013 – regulação da cidade através de modelos de ocupação.

Finalizando a exposição, são apresentadas as considerações finais, recapitulando os aspectos essenciais dos períodos e trazendo, também, a discussão dos resultados da pesquisa como um fechamento da análise crítica. Nesse capítulo final é promovida uma reflexão acerca da validade da abordagem e dos procedimentos metodológicos frente a complexidade da área de estudo e do extenso recorte temporal.

2 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS E ETAPAS DE PESQUISA

Esta pesquisa realizou-se no âmbito do Programa de Pós-Graduação em Ambiente Construído da Universidade Federal de Juiz de Fora (PROAC/UFJF) e também integra o núcleo de pesquisa Ágora (FAU/UFJF), fazendo parte do projeto intitulado “Formas de morar em Juiz de Fora: Habitações Uni e Multifamiliares”, coordenado pelo professor Antonio Colchete Filho. A contribuição do estudo desenvolvido nesta dissertação de mestrado para com o projeto macro em que se insere é relativa ao entendimento do histórico dos edifícios de apartamentos e sua ocorrência na avenida Rio Branco.

Por pesquisar um fenômeno ainda pouco investigado na realidade local, a verticalização através dos edifícios de apartamentos, este trabalho pode ser classificado como exploratório, contudo, apresenta um caráter descritivo. Quanto aos procedimentos utilizados, trata-se de uma pesquisa de natureza documental e bibliográfica. A apresentação das etapas de pesquisa e os respectivos procedimentos metodológicos utilizados seguem adiante.

2.1 O PROCESSO DE REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

Determinadas as delimitações da pesquisa, o primeiro passo empreendido nessa etapa do trabalho foi identificar as “literaturas-guia”, as que englobam exclusivamente como objeto de estudo os edifícios de apartamentos em cidades brasileiras, se aproximando primariamente do tema. Essa identificação se deu por pesquisas em bases indexadas, como Periódicos CAPES e SciELO, valendo-se de terminologias como “apartamentos” e “edifícios de apartamentos”.

A análise dos trabalhos referenciais se focou na extração de informações específicas: temas trabalhados nessas pesquisas, recortes, métodos utilizados, estruturação dos conteúdos e bibliografia consultada para o contexto nacional e internacional, quando se aplicava. O estudo dessas pesquisas apontou os múltiplos vieses assumidos ao se trabalhar a temática dos edifícios de apartamentos, onde podem ser abordados aspectos arquitetônicos, urbanísticos, antropológicos, sociais e econômicos. Percebeu-se também que recortes temporais mais extensos assumiam abordagens mais gerais dos objetos de estudo, enquanto nos menores, houve um avanço em questões de ordem mais específica, como as modificações das plantas-baixas e estilos arquitetônicos.

Outro fato evidenciado pela revisão bibliográfica do contexto nacional foi que, ainda que alguns trabalhos discorram sobre o desenvolvimento dos edifícios de apartamentos em

uma perspectiva urbana, a questão das legislações urbanísticas como conformadoras desses contextos ainda é pouco explorada. Isso evidencia que o trabalho dentro dessa linha analítica é uma contribuição importante desta pesquisa para o estado da arte atual.

A seguir, é apresentado um quadro com as literaturas referenciais sobre edifícios de apartamentos no Brasil. Nele está disposta a sistematização do processo de revisão bibliográfica, destacando os temas abordados nessas obras, os locais em que foram desenvolvidos os estudos, bem como os períodos analisados.

Quadro 1 – Pesquisas referenciais abordando edifícios de apartamentos no Brasil e os respectivos recortes.

Referência	Temas	Local	Período
VAZ (2002)	Rupturas e permanências na história da habitação coletiva	Rio de Janeiro (RJ)	Final do séc. XIX e início do séc. XX
LIMA (2005)	Edifícios de apartamentos modernos em uma avenida	Porto Alegre (RS)	Década de 1950
PINHEIRO (2008)	Estética e soluções de planta de edifícios de apartamentos	São Paulo (SP)	Década de 1930 e de 1940
DREBES (2003)	Metodologia de análise de aspectos arquitetônicos de edifícios residenciais modernistas	Brasil	1945-55
PAULA (2013)	Variação na produção do espaço vertical segundo processo de urbanização e promotores	Viçosa (MG)	1980-2012
VIANNA (2011)	Evolução nas plantas dos edifícios de apartamentos	Curitiba (PR)	1943-2004
GASPAR (2013)	Correlação entre as transformações ocorridas no Rio de Janeiro no século XX e as mudanças nas tipologias dos edifícios de apartamentos	Rio de Janeiro (RJ)	Séc. XX e XXI

Fonte: Autora.

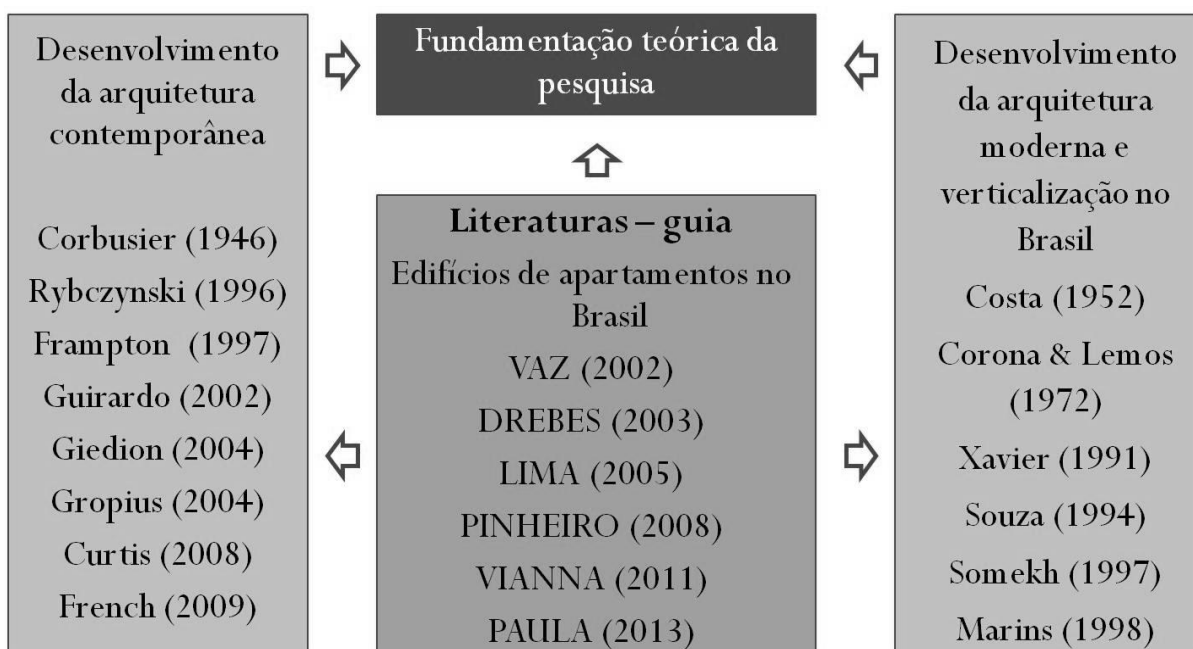
O estudo dessa bibliografia nacional também direcionou à leitura de referências que abordavam o histórico geral dos edifícios de apartamentos, se mostrando representativa a bibliografia que documenta o desenvolvimento da arquitetura contemporânea com ênfase nos avanços das técnicas construtivas e dos movimentos arquitetônicos. A constituição desse arcabouço histórico se fundamentou principalmente nos registros de Le Corbusier (1946), Rybczynski (1996), Frampton (1997), Guirardo (2002), Giedion (2004), Gropius (2004) e Curtis (2008). Para além dessas obras de história e teoria da arquitetura, ainda destaca-se a coletânea organizada por French (2009), que apresenta a descrição textual e iconográfica dos mais importantes conjuntos habitacionais do século XX.

As referências que abordavam os edifícios de apartamentos no Brasil também direcionaram à leitura de outras obras da historiografia arquitetônica nacional, que apesar de

contemplarem questões mais amplas do desenvolvimento da arquitetura brasileira, tangenciavam o processo de verticalização residencial nas cidades brasileiras. Destacam-se nesse âmbito as obras de Costa (1952), Corona e Lemos (1972), Xavier (1991), Souza (1994), Somekh (1997) e Marins (1998).

Abaixo, é apresentado um organograma da constituição do processo de fundamentação teórica da pesquisa. Neste âmbito, evidenciam-se as literaturas-guia como direcionadoras às demais obras referenciais do desenvolvimento da arquitetura contemporânea, em uma esfera global, bem como da arquitetura moderna e da verticalização no contexto nacional.

Figura 6 – Organograma das referências direcionadas pelas “literaturas-guias”.



Fonte: Autora.

Como contribuições de ordem metodológica, verifica-se nessas pesquisas que, por serem caracterizadas como de cunho histórico, se pautam principalmente na consulta a fontes primárias e secundárias, como projetos, jornais, iconografia e publicações de auxílio ao entendimento dos contextos trabalhados. A presente pesquisa seguiu os mesmos passos, prosseguindo com a coleta de dados e a sistematização das informações provenientes dessas fontes diversas.

2.2 COLETA E SISTEMATIZAÇÃO DE DADOS

O primeiro passo da fase foi consultar a historiografia local com vistas a coletar informações relativas à legislação urbana da cidade, medidas e incentivos à verticalização e edificações emblemáticas. A finalidade da leitura dessas obras acerca do histórico da cidade foi direcionar à busca de leis e entender aspectos da ambiência urbana no período estudado. Para além dessas informações, também se fez necessário o estudo do desenvolvimento e história da avenida Barão do Rio Branco, recorte espacial.

Essa primeira etapa foi marcada por consultas a fontes secundárias, compostas integralmente por livros. Destacam-se as obras de Oliveira (1966; 1975), Lessa (1985), Lage e Esteves (2008) e Olender (2011) como as principais no processo. A abordagem fornecida por essas literaturas, retratando aspectos da ambiência urbana e, mesmo, de políticas de planejamento, também direcionou o processo de coleta de informações para a consulta de leis, períodos históricos e construções específicas.

O levantamento do aparato legal urbano e de incentivo à verticalização em Juiz de Fora foi focado nas promulgações que englobavam as seguintes temáticas: uso e ocupação do solo e parâmetros construtivos. Essa busca se dividiu em duas modalidades. Para as leis, decretos ou resoluções anteriores a 1945, identificadas através da literatura local e que não se encontram disponíveis em meio digital, foi feita uma busca no Arquivo Histórico da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora. Dentre os documentos levantados referentes a esse período estão:

- Resolução nº 374 de 20 de maio de 1896: legisla sobre abertura de ruas, praças e avenidas, alinhamento e nivelamento das mesmas e sobre construções (vigente no período inicial do recorte de estudo);
- Resolução nº 743 de 1917: isentava os impostos das edificações com mais de dois pavimentos no perímetro central;
- Resolução nº 771 de 10 de maio de 1918 e Resolução nº 805 de 14 de maio de 1919: concede favores para a construção de um hotel modelo na cidade;
- Resolução nº 814 de 28 de julho de 1919: isenta por três anos o imposto dos prédios construídos até um ano após a aprovação;
- Resolução nº 820 de 28 de julho de 1919: concede favores para a construção de um hotel modelo na cidade;
- Resolução nº 838 de 31 de janeiro de 1920: prorroga o prazo de isenção da Resolução nº 820 de 1919;

- Resolução nº 848 de 26 de julho de 1920: concede incentivos à construção de um hotel modelo na cidade
- Resolução nº 902 de 25 de abril de 1923: modifica a extensão linear do pé-direito dos prédios a serem construídos;
- Código das Construções de 1936: compilação das resoluções anteriores;
- Decreto-Lei nº 26 de 6 de setembro de 1938: Código de Obras.

Já para as leis, decretos ou resoluções posteriores ao ano de 1945, foi possível fazer a busca *online* pela plataforma JF Legis, da Prefeitura Municipal. Essa busca foi feita com o uso de palavras-chaves, como: “uso e ocupação do solo”, “código de obras”, “parâmetros construtivos”, “pé-direito”, “gabarito”, “altura” e “altura máxima”, todas frequentemente atreladas à legislação urbana da cidade e ao processo de verticalização. Dentre os documentos encontrados estão:

- Lei nº 839 de 1956: modifica o Art. 3º do Código de Obras. Juiz de Fora, 24 de março de 1956, alterando os limites da Zona Comercial (ZC).
- Lei nº 864 de 1956: dispõe sobre gabaritos máximo e mínimo de prédios a serem construídos na cidade e contém outras providências;
- Lei nº 2.764 de 1967: concede isenção de tributos;
- Decreto nº 1.169 de 1971: dispõe sobre a altura das edificações, gabaritos de profundidade de construções, taxas de ocupação de terrenos, recuos e afastamentos laterais;
- Lei nº 5080 de 1976: altera dispositivos constantes no capítulo IX do Código de Obras, alterando a extensão linear do pé-direito dos compartimentos.
- Lei 6.909 de 31 de maio de 1986: dispõe sobre as edificações no município de Juiz de Fora;
- Lei 6.910 de 31 de maio de 1986: dispõe sobre o ordenamento do uso e ocupação do solo no município de Juiz de Fora;
- Lei complementar 06/2013: altera a lei municipal nº 6.910 de 31 de maio de 1986.

A organização dos dados dessas leis, decretos e resoluções se dividiu em duas partes também. Com relação à legislação de incentivo fiscal à verticalização, foram destacadas as áreas de abrangência e altura dos gabaritos contemplados. Já no que tange às que abordavam o uso e ocupação do solo, destacou-se de cada redação as informações relativas a: altura máxima permitida, coeficiente de aproveitamento (CA), taxa de ocupação (TO), recuos e

afastamentos e extensão linear do pé direito. Esses itens foram destacados pelo fato de influenciarem diretamente na volumetria e escala das edificações.

Sendo levantadas as áreas de abrangência das legislações e suas respectivas diretrizes para a volumetria e escala das construções, foi preciso identificar também a localização dos edifícios de apartamentos da avenida Rio Branco. Essa etapa foi feita com o auxílio dos bolsistas do núcleo de pesquisa Ágora (FAU/UFJF), que contabilizaram *in loco* e demarcaram sob uma base cadastral da Prefeitura de Juiz de Fora em CAD (*Computer Aided Design*) (Figura 4, p.21) todos os edifícios de apartamentos da avenida, totalizando 164 edificações, listadas no Apêndice A desta dissertação. Como a verticalização é o fenômeno estudado através desses exemplares, também foram levantados os seus respectivos gabaritos.

Contudo, como a pesquisa trabalhou com períodos estabelecidos pela vigência das leis urbanísticas, além da localização se fez necessário saber o ano de construção de cada edifício, para enquadrá-los na periodização estabelecida. Com o endereço exato das edificações foi possível levantar seus processos junto ao Setor de Cadastro da Prefeitura de Juiz de Fora, de onde foram extraídos os anos de aprovação dos mencionados projetos. Essas informações foram organizadas na tabela apresentada no Apêndice A.

Os processos das edificações também permitiram o acesso ao projeto dos edifícios de apartamentos que se mostraram emblemáticos ao longo do estudo. Assim, foi possível visualizar, além das soluções arquitetônicas, a autoria e vinculação do projeto.

Esses dados iniciais foram fundamentais para o processo analítico, que trabalhou a relação da legislação com a verticalização na ótica dos edifícios de apartamentos. Contudo, o atendimento aos objetivos postulados na pesquisa, requeria informações que se somassem às diretrizes legais da Municipalidade, contextualizando esses ideais e mais além, demonstrando suas repercussões na transformação da paisagem construída da avenida ao longo dos anos.

Com essa finalidade foi realizada uma busca aos acervos de jornais impressos da cidade no período estudado. Dessa maneira foram consultados exemplares do Diário Mercantil, entre os anos de 1913 e 1983 (seu último ano de publicação) e da Tribuna de Minas entre 1983 e 2013. O motivo para a escolha desses jornais é o fato de serem duas publicações integralmente dispostas no Arquivo Histórico da Prefeitura de Juiz de Fora e na Biblioteca Murilo Mendes, respectivamente, possibilitando a cobertura de todo o período.

Foram consultados anos e meses específicos, sinalizados como importantes para o entendimento da discussão e promulgação de leis, impacto de edificações de interesse para o histórico documentado, em que foram identificados um grande número de construções na avenida, ou pelo contrário, poucas. As informações coletadas foram condizentes com a

motivação da busca: discussões e agentes fomentadores da legislação e de mercado, anúncios das edificações, relatos sobre a verticalização, situação da construção civil e vetores de crescimento da cidade.

Por fim, também em caráter de complementaridade, se fez necessário visualizar a paisagem construída da avenida nos períodos estudados, entendendo as transformações que se sucederam a cada nova lei. Para tanto, foi feito um levantamento iconográfico da avenida Rio Branco dentro da delimitação temporal da pesquisa. Foi consultado o acervo fotográfico do *Blog Maria do Resguardo*, detentor de um grande número de imagens antigas de Juiz de Fora em ambiente virtual. Houve ainda, um trabalho de triagem dessas imagens, de forma a organiza-las em pastas específicas para cada ano, quando foi possível precisar suas respectivas datas. Além de ser um registro da paisagem urbana, a fotografia também foi uma fonte de informação para as edificações cujos processos não foram encontrados.

Abaixo se dispõe um quadro-resumo do processo de coleta de dados. Nele são apresentadas as principais fontes de pesquisa, a finalidade de suas buscas e as respectivas informações extraídas que, por consequência, subsidiaram o processo analítico.

Quadro 2 – Protocolo de coleta de dados.

Fonte	Finalidade	Informações coletadas
Livros sobre Juiz de Fora	Direcionar à busca de leis anteriores ao ano de 1945, extrair dados sobre a ambiência urbana da avenida Rio Branco e edifícios icônicos no contexto local	Legislação Urbana Incentivos à verticalização Edificações emblemáticas Histórico da avenida
Legislação urbana	Identificar aspectos legais que influenciam diretamente na volumetria e escala das edificações	Áreas de abrangência Gabaritos incentivados por lei Altura máxima permitida Coeficiente de aproveitamento Taxa de ocupação Recuos e afastamentos Extensão linear do pé-direito
Levantamento de campo	Demarcar a localização exata de cada exemplar na avenida com os respectivos gabaritos	Edifícios de apartamentos da avenida Rio Branco Gabarito das edificações
Processos das edificações	Identificar o período de pertencimento de cada exemplar Visualizar soluções arquitetônicas e autoria de projetos de edifícios emblemáticos no estudo	Anos de aprovação dos projetos Projetos dos edifícios emblemáticos
Jornais impressos	Entender o contexto de discussão e promulgação das leis Visualizar o impacto das edificações e do processo de verticalização Entender as variações do número de construções em anos específicos	Discussões e agentes fomentadores da lei e de mercado Anúncios Relatos sobre a verticalização Situação da construção civil Vetores de crescimento
Fotografias	Evidenciar as transformações paisagísticas e informações de edificações cujos processos não foram encontrados	Paisagens da avenida Rio Branco

Fonte: Autora.

Com diferentes procedimentos de coletas de dados, envolvendo fontes bibliográficas, documentais e iconográficas, o grande desafio dessa etapa de pesquisa foi sistematizar e articular, dentro de uma cronologia, as informações. Desse modo, como forma de visualizar a sequência de fatos e marcos que caracterizaram o desenvolvimento dos edifícios de apartamentos em Juiz de Fora, foi desenvolvida uma linha do tempo (Apêndice B). Elaborada em formato de planilha, essa linha do tempo relaciona os marcos da periodização e/ou outras informações relevantes na contextualização com os respectivos anos de ocorrência. Ela também facilitou a identificação das características específicas dos períodos do recorte temporal, se mostrando um importante instrumento analítico.

2.3 PROCESSO ANALÍTICO

Considerando a influência da legislação urbana nos edifícios de apartamentos e nos cenários construídos como o principal foco analítico, e já tendo levantadas as informações referentes às áreas de abrangência das leis e suas respectivas diretrizes, se fez necessário criar um mecanismo de análise no qual fosse possível visualizar, em termos práticos, os desdobramentos da lei, tanto com relação à inserção dos edifícios de apartamentos como também sua volumetria. Dessa forma, o primeiro passo foi a demarcação das áreas de abrangência das leis, com o foco nos zoneamentos contemplados na avenida Rio Branco.

Cada zoneamento, por sua vez, contém diretrizes de uso e ocupação do solo que foram especificadas em tabelas, englobando: altura máxima, coeficiente de aproveitamento (CA), taxa de ocupação (TO), recuos e afastamentos e extensões lineares de pé-direito, todos elementos que influenciam a volumetria dos edifícios. Contudo, se fez necessário visualizar, gráfica e morfologicamente, como esses elementos se mostravam conformadores de soluções arquitetônicas para edifícios de apartamentos recorrentes nos períodos estudados.

Assim, partindo-se de um terreno fictício, hipoteticamente situado na avenida Rio Branco (com medidas de um lote usual, 20m de largura e 60m de comprimento), nas áreas de abrangência das leis, foram modeladas as características que as edificações poderiam apresentar seguindo os parâmetros máximos de ocupação do solo e verticalização estabelecidos pela legislação. A sucessão de modelos criados a partir das diretrizes das variadas leis, conformaram ao final da análise, uma visualização clara com relação aos índices de verticalização incentivados ao longo do tempo e espaço da avenida Rio Branco.

Apresentadas as áreas de abrangências e os respectivos modelos de ocupação das leis, partiu-se para análise da correspondência dos cenários de verticalização residencial da

avenida Rio Branco para com as diretrizes legais. Assim, para cada período estudado foram mapeados os edifícios de apartamentos com projetos elaborados naquele intervalo específico. Para além da visualização da implantação desses edifícios ao longo da avenida, também foram traçados dois perfis, um para cada margem da via, nos quais estavam representadas as elevações desses dois lados, possibilitando a visualização imediata das áreas de verticalização residencial, a altura desses edifícios e o *skyline* por eles conformado em cada período. Essa esquematização propiciou a discussão, em cada capítulo da pertinência ou não daquele cenário edificado às diretrizes das leis.

As informações gráficas fornecidas pela planta e perfis dos edifícios de apartamentos, também foram relacionadas ao panorama da construção civil nas sucessivas épocas, em especial às práticas de mercado e aos contextos inerentes à diversidade dos bairros atravessados ou vizinhos da avenida Rio Branco. Tais informações, provenientes das fontes jornalísticas, ajudaram a elaborar o panorama daquele período. Essa representação também foi utilizada para discutir as soluções arquitetônicas de caráter volumétrico que os edifícios de apartamentos assumiam dentro das restrições e permissividades das leis. Para além dos aspectos legais de conformação do cenário edificado, foram abordadas características de ordem estilística e funcional que se mostraram recorrentes nos intervalos estudados.

Finalizando o processo analítico de cada período foram identificados edifícios de apartamentos que se mostraram emblemáticos nos períodos analisados. Como o fenômeno estudado com maior ênfase, na temática dos edifícios de apartamentos, é a verticalização, para cada intervalo analisado foi elencado para uma apresentação mais detalhada o edifício de maior gabarito no período na avenida Rio Branco. Contudo, ao longo do processo analítico, essas edificações se mostraram emblemas daqueles momentos históricos por razões de múltiplas naturezas, que foram exploradas na sua análise.

Ainda com relação a essas edificações, por serem ícones de cada uma das épocas que representam, foi delineada sobre cada uma delas uma análise mais ampla do que a propriamente legal, como possibilidade de apresentar aspectos mais intrínsecos à arquitetura e moradia nos apartamentos naquelas sucessivas épocas. Assim, são comentadas características dos programas arquitetônicos desses edifícios e estruturas internas das unidades de habitação.

Ao final da análise, buscou-se discutir a aplicação, ou não, dos parâmetros estabelecidos pela lei nas edificações, de forma a evidenciar suas influências. Nos casos em que estas não se mostraram representativas, buscou-se a explicação do porquê com base no contexto histórico, construtivo e estilístico, que conforme será visto a seguir, são itens importantes da conformação dos edifícios de apartamentos.

3 EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS NA HISTÓRIA

Conforme mencionado no capítulo anterior, no processo de revisão bibliográfica, não se mostrou uma estratégia usual analisar os edifícios de apartamentos segundo os critérios e incentivos legais. De fato, são muitos os fatores que influenciam na ocorrência dessas edificações no meio urbano, alguns dos quais imprescindíveis para a sua formalização, como por exemplo, os avanços tecnológicos da construção, dos materiais e a chegada da eletricidade. Mais além, a existência dos edifícios de apartamentos nas cidades se vincula a aspectos de ordem social e cultural, como a densidade do lugar em questão, a estratificação social, o poder aquisitivo da população, a cultura construtiva, entre outros.

Dessa forma, o presente capítulo é fruto do processo de familiarização com a temática dos edifícios de apartamentos, apresentando, dessa forma, o histórico dessas edificações e os principais marcos, frequentemente ressaltados pela literatura, que conformaram esse modo de habitar as cidades no âmbito global. No universo da pesquisa, essa contextualização, apesar de estar mais distante da metodologia analítica aqui relatada, se mostrou essencial para discorrer sobre os contextos urbanos de Juiz de Fora nos momentos em que a legislação em si não foi o aspecto mais determinante de um dado período. A explicação poderia, nesses casos, estar atrelada a aspectos similares aos abordados aqui nesta breve cronologia, pois habitar os apartamentos e produzir essas edificações para o mercado são atos intrínsecos ao grau de desenvolvimento da sociedade e da cidade.

Assim, aborda-se brevemente, nesta seção, o surgimento e desenvolvimento dos edifícios de apartamentos modernos, desde os avanços tecnológicos advindos da era pós-industrial até os ideais para as unidades de habitação do movimento moderno que, conforme será mostrado adiante, exercem grande influência nos apartamentos projetados até os dias de hoje. Também se discorre objetivamente sobre o início da inserção dos edifícios de apartamentos no Brasil, de forma a situar em que contexto encontrava-se Juiz de Fora, ao lançar seu primeiro marco vertical, em 1913, perante a então capital da república, o Rio de Janeiro. Também se evidencia o próprio contexto do Brasil, um país recém-republicano, dando seus passos iniciais na constituição de uma paisagem moderna e progressista, que se mostrava em um andamento consideravelmente diferente dos países europeus, cuja verticalização era desenvolvida desde as *insulae* da Roma antiga (ROBERTSON, 1997) e a moradia em apartamentos, desde as primeiras inovações tecnológicas da era pós-industrial.

3.1. A MORADIA NA ERA PÓS-INDUSTRIAL

A opinião comum de que a arquitetura contemporânea deve sua origem a alguns inovadores que apareceram por volta de 1900 é tão equivocada quanto superficial. As sementes desta nova arquitetura foram plantadas no momento em que a manufatura deu lugar à produção industrial. Como tantos outros aspectos de nossa civilização, a arquitetura contemporânea deve seu caráter específico às consequências oriundas da Revolução Industrial (GIEDION, 2004, p.207).

O primeiro elemento estrutural produzido pelos métodos industriais e usado na construção civil foi a coluna de ferro fundido, que já em 1780 substituiu os pilares de madeira, utilizados como apoio da cobertura nas primeiras fábricas inglesas (GIEDION, 2004). Se a indústria se desenvolvia a largos passos, o conhecimento científico e experimental também tinha na fundação da *École Polytechnique*, em 1794, importantes avanços e discussões, dentre elas o ingresso de métodos de engenharia no campo da arquitetura. De fato, foi o desenvolvimento de estudos nas áreas da química, física e resistência dos materiais que possibilitaram a produção industrial do ferro. As colunas de ferro fundido foram amplamente utilizadas durante todo o século XIX, fundamentando-se em qualidades como: resistência ao fogo, baixo custo, simplicidade de fabricação, resistência a cargas pesadas e facilidade de adaptação a formatos desejados (GIEDION, 2004).

O primeiro arranha-céu construído mediante um arcabouço estrutural de ferro foi o edifício de dez pavimentos da *Home Insurance Company*, em Chicago (1883-85). Esse feito não só se deve ao avanço das técnicas construtivas, mas também ao desenvolvimento dos elevadores de passageiros (1857) e da transmissão da energia elétrica a partir de 1880, que propiciou a criação do elevador elétrico (PEVSNER, 2002; GIEDION, 2004).

Ainda que os avanços técnicos tenham sido decisivos para a conformação de novos modos de ocupação do território urbano, importantes mudanças de cunho social estavam em andamento, propiciando uma revisão da noção de moradia segundo os modernos preceitos de individualidade, domesticidade e propriedade:

[...] no século XIX a casa é assunto da família, o lugar de sua existência, seu ponto de encontro. Encarna a ambição do casal e a figura de sucesso. Estabelecer um lar é residir em uma casa. Os jovens casais suportam cada vez menos a coabitação. [...] Ter seu lar, seu *home* – o termo se difunde em torno de 1830 -, ou o mais popular ‘caminho’, é o meio e a marca da autonomia (PERROT, 2009, p.286-87).

A diferenciação social, própria da modernidade, se consolidou com a supressão dos imóveis mistos, que dispunham os mais ricos nos pavimentos inferiores e os mais pobres nos andares superiores. A partir de então, a burguesia se instala em edifícios de apartamentos totalmente projetados para a sua classe, em vias e bairros igualmente remodelados para esses setores, como na reforma de Haussmann, em Paris, entre 1852-1870 (GUERRAND, 2009).

Essas edificações tinham seu gabarito regulado em proporção à largura da via. Nos boulevares parisienses com largura superior a vinte metros, a altura da cornija poderia chegar a igual dimensão, contanto que o imóvel não ultrapassasse cinco pavimentos. Haussmann também difundiu uma fachada única para Paris, caracterizada por janelas altas, com relevos obtidos através das sacadas de ferro fundido dispostas linearmente (GIEDION, 2004). Segundo Guerrand (2009, p. 305-6), os edifícios de apartamentos das classes mais abastadas assumiam uma estética classicista, com características recorrentes:

O apartamento tem dupla orientação, um lado para o pátio e outro para a rua. Erguendo-se sobre adegas e porão, o imóvel não tem mais do que quatro pavimentos, sendo três de pé-direito elevado. Os apartamentos dos três primeiros andares são servidos por uma escada de pedra, ligada em sua extremidade superior à escada do quarto piso: esta última, construída em madeira, reflete certa degradação de status social. O último andar ainda abriga famílias menos abastadas ou acolhe amigos ou filhos das famílias alojadas nos pavimentos inferiores.

Figura 7 – Edifício de apartamentos *Boulevard Sébastopol*, Paris, 1860.

Figura 8 – Típico edifício haussmaniano, Paris.



Fonte fig.7: GIEDION, 2004, p.790.

Fonte fig. 8: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/13.146/4421>> . Acesso em: 21 jan. 2013

Erguido sobre adegas e porões, como no primeiro caso, o edifício de apartamentos de segunda classe possuía um pavimento a mais, sendo os dois primeiros ocupados por lojas. A escada principal, de madeira, dava acesso aos andares que dispunham, cada um, de duas unidades de habitação. Tanto os edifícios de primeira, quanto os de segunda classe, já continham uma escada de serviço, ressaltando que os elevadores só passariam a ter uso recorrente nos edifícios de apartamentos a partir de 1900 (GUERRAND, 2009).

O programa interno dessas unidades de habitação, que chegavam a trezentos metros quadrados, era composto por antecâmara, que podia ser convertida em sala de jantar, sala, quartos e, por fim, a cozinha, rechaçada para a extremidade do apartamento por ser um “lugar repleto de fumaças, odores acres, ocupado por um forno cujo calor afeta a tez”. Este também era o posicionamento preferido para as instalações sanitárias, “pouco utilizadas em tempos em que lavar as mãos não era uma obrigação social” (GUERRAND, 2009, p.311).

A história dos edifícios de apartamentos em muito se relaciona com as novas prerrogativas sociais, mas os avanços nas técnicas construtivas promoviam muitas alterações na articulação dos ambientes das unidades de habitação. Com aparição inaugural em 1868, o concreto armado teve o início de seu emprego em larga escala a partir de 1890. O arquiteto Auguste Perret, foi o primeiro a empregar o concreto armado como meio de expressão arquitetônica, através de seu projeto para um edifício de apartamentos na *Rue Franklin*, em Paris, em 1903 (GIEDION, 2004; CURTIS, 2008).

Figura 9 – O edifício da *Rue Franklin*, de Auguste Perret.



Fonte: <http://www.greatbuildings.com/cgi-bin/gbi.cgi/Rue_Franklin_Apartments.html/cid_1027616292_rue_franklin_02.html>. Acesso em: 25 mar.2013

No edifício de seis pavimentos de Perret, a estrutura de concreto armado é utilizada sem nenhum disfarce, abandonando a concepção de fachada como mero suporte à ornamentação, em oposição ao que era recorrente nas construções ecléticas. A leveza

estrutural combinada ao uso do vidro se constituiu em uma grande quebra de paradigma para a época, gerando um comportamento inusitado: os bancos se recusavam a aceitar a hipoteca deste edifício, uma vez que os prognósticos dos peritos apontavam para seu desmoronamento (GIEDION, 2004).

À parte da estranheza gerada por seu arrojado projetual, o edifício de Perret trouxe importantes contribuições para o desenvolvimento dessa tipologia arquitetônica, dentre elas o tratamento flexível da planta. Com o uso do concreto armado como arcabouço estrutural, havia liberdade na disposição das divisórias dos ambientes, fazendo com que cada pavimento fosse planejado como uma unidade independente (GIEDION, 2004). A adoção de pés-direitos altos, grandes vidraças, balcões e terraços, também são elementos que fazem do projeto de Perret um paradigma na história dos edifícios de apartamentos, refletindo uma nova prerrogativa de habitação, na qual o foco se dá incisivamente “do interior para a luz e o espaço exterior” (FRENCH, 2009, p.20).

Se, na Europa, a simplificação das linhas, dos ornamentos e o dinamismo da composição dos ambientes internos se firmava na virada do século XIX para o XX, na América do Norte, esse ideal já vinha ganhando espaço na construção civil desde a década de 1870, quando se consolidou como tendência a substituição da pequena casa particular pelo edifício de apartamentos de vários andares. Tido pelo anônimo autor do *Industrial Chicago*, citado por Giedion (2004, p.405), como “o palácio daqueles que desejam se libertar da propriedade de uma casa e das preocupações que lhe são inerentes”, o apartamento moderno norte-americano trazia soluções internas e detalhes arquitetônicos arrojados.

Com sua construção iniciada em 1887, o *Hotel Hyde Park*, localizado ao sul de Chicago, dispunha de 300 quartos agrupados em séries de dois a cinco apartamentos, cinquenta destes equipados por banheiros individuais, lâmpadas incandescentes e aquecimento a vapor. O edifício de oito pavimentos possuía janelas amplas e uma varanda que o circundava. Giedion (2004) aponta que alguns desses edifícios de apartamentos dispunham de divisórias removíveis que possibilitavam, por exemplo, que uma unidade de cinco cômodos pudesse se converter rapidamente em uma de um único ambiente, conforme ocorria no *Hotel Virginia*. O autor ainda ressalta que os edifícios de apartamentos de Chicago representam um importante passo rumo à consolidação de uma modalidade de habitação em grande escala.

Figura 10 – *Hotel Hyde Park*, Chicago, 1887.

Figura 11 – *Hotel Virginia*, Chicago, 1893.



Fonte fig. 10: <http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Hyde_Park_Hotel_1910.JPG>. Acesso em: 1 nov. 2013.

Fonte fig.11: <http://en.wikipedia.org/wiki/Leander_J._McCormick>. Acesso em: 1 nov. 2013.

Nessa nova era construtiva, que se firmou principalmente nos Estados Unidos, o elevador se constituiu em um componente central e inovador no âmbito funcional, com uma influência direta na concepção da arquitetura. A passagem drástica de um ambiente a outro, promovida pela circulação vertical, alterou as teorias compositivas de coesão e conexão dos ambientes (KOOLHAAS, 2010).

Com essas novas percepções da mecânica nas construções, das alterações de tempo e espaço na vivência dos espaços projetados, na arquitetura, correntes como o Futurismo, começaram a produzir discursos no qual a habitação moderna deveria se portar como expressão das agitações dos novos tempos. Sant'Elia, o maior expoente do futurismo na arquitetura, talvez tenha sido o primeiro a utilizar a analogia maquinista para a casa, já em 1914, entendendo que a habitação deveria ser semelhante a uma máquina gigante, onde os elevadores comporiam o plano principal, onde qualquer ornamento seria suprimido e as noções de gabarito se desenvolveriam dentro de suas necessidades e não nas diretrizes das leis municipais (SANT'ELIA, 1980, p.157-158). Essa visão racional também foi praticada por Le Corbusier, para o qual:

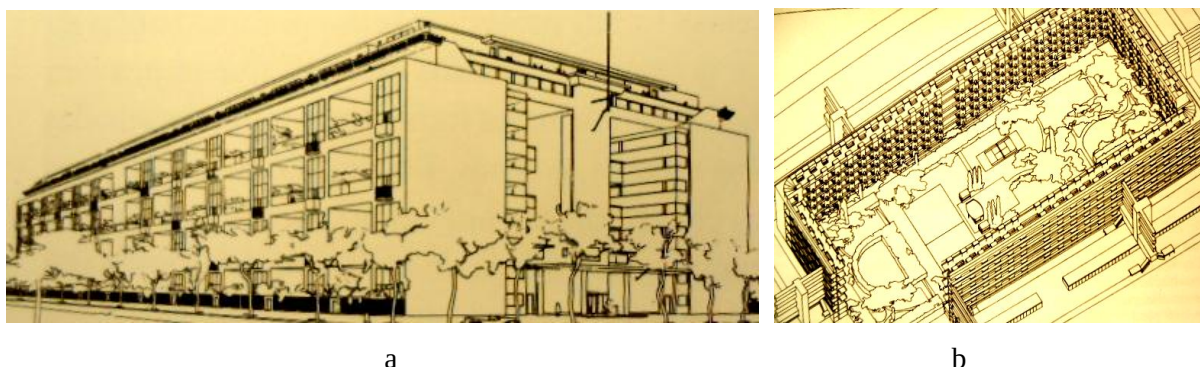
A casa não será mais essa coisa espessa que pretende desafiar os séculos e que é o objeto opulento através do qual se manifesta a riqueza; ela será o instrumento, da mesma forma que o é o automóvel. A casa não será mais uma entidade arcaica, pesadamente enraizada no solo pelas profundas fundações, construída em 'duro' e à devoção da qual se instaurou desde muito tempo o culto da família, da raça etc (LE CORBUSIER, 2006, p.166).

3.2. OS APARTAMENTOS E O MOVIMENTO MODERNO

A habitação constituiu o cerne dos primeiros estudos práticos e teóricos de Le Corbusier (GIEDION, 2004), para o qual a ligação entre a arquitetura e a estrutura contemporânea se estabelecia em cinco pontos: o *pilotis*, que ergue o edifício do solo; a independência funcional entre estrutura e vedação; a planta livre; a fachada livre e; o terraço-jardim (LE CORBUSIER, 1946). O ponto que diferenciava a linha de pensamento de Le Corbusier de seus contemporâneos europeus era sua preocupação com as conotações urbanas de sua arquitetura, ideal expresso na *Ville Contemporaine* (FRAMPTON, 1997).

O projeto contava com blocos residenciais de dez a doze pavimentos e torres cruciformes que abrigavam os escritórios em meio a grandes parques, estas chegando a sessenta andares (LE CORBUSIER, 2006). Os blocos residenciais assumiam duas formas: uma perimetral e outra recuada. Na primeira, havia um ideal de cidade murada, enquanto na segunda, se pressupunha uma cidade aberta (FRAMPTON, 1997).

Figura 12 – A *Immeuble-Villa* de Le Corbusier, 1922.



Fonte fig. 12a: CURTIS (2008, p.246).

Fonte fig. 12b: FRAMPTON (1997, p.187).

Segundo Frampton (1997), a contribuição mais significativa da *Ville Contemporaine* se deu justamente no seu ideal de habitação coletiva, formalizado na *Immeuble-Villa*, uma célula-base de moradias de grande altura e densidade habitacional. Essas unidades eram agrupadas em seis pavimentos duplos que incluíam terraços-jardim privativos e área verde de lazer comunitário no térreo (LE CORBUSIER, 1946).

Le Corbusier não tardou a abandonar sua concepção de bloco perimetral em favor de uma morfologia mais adequada à produção em série, o bloco *à redent* da *Ville Radieuse* (1928). Esse projeto era orientado por padrões claramente quantitativos, em oposição ao

modelo anterior, que segundo Frampton (1997, p.215), preconizava “o suprimimento qualitativo da casa com seu ‘jardim suspenso’ como uma unidade autônoma”.

O apartamento da *Ville Radieuse* se dava em um pavimento único, sendo mais econômico em termos espaciais do que a seção duplex da *Immeuble-Villa*. O espaço interno era otimizado, cozinhas e banheiros apresentavam dimensões mínimas e as divisórias dos ambientes se mostravam tão reduzidas em suas espessuras que acabavam por ser inadequadas como barreiras acústicas. Em contrapartida, havia a capacidade de transformação de usos e dimensionamentos, que se dava através da retirada das divisórias corredeiras. As unidades de habitação ainda dispunham de fachadas vedadas e ar condicionado, “equipamentos normativos de uma civilização da era da máquina” (FRAMPTON, 1997, p.216).

O conceito de cidade aberta foi utilizado plenamente no projeto da *Ville Radieuse*. Os edifícios eram elevados sobre *pilotis* e toda a superfície do terreno era transformada em um parque contínuo de livre circulação para o pedestre. A cortina de vidro das edificações, ou *pan-verre*, estava atrelada ao ideal de oferta de iluminação natural, ventilação e o verde da paisagem, que não só era assegurado pelo parque, como também pelo terraço-jardim que corria toda a parte superior do bloco de implantação em zigue-zague (FRAMPTON, 1997).

Mais do que as soluções formais, ou o programa interno dessas unidades de habitação, o que se ressalta do processo evolutivo dos edifícios de apartamentos desde o edifício de Perret, em 1903, até as propostas de Le Corbusier da década de 1920, são as relações arquitetônico-urbanas. Não só as fachadas abdicaram de seus ornamentos, não só a mecanicidade das edificações se tornaram visíveis e ativas no projeto, mas a própria inserção da arquitetura no tecido urbano sofreu um processo de revisão. O espaço urbano e as áreas verdes já integram os edifícios, as áreas de lazer comuns em espaços abertos começam a compor as ordens programáticas. Mais além, conforme pontua Medrano (2005), se torna necessário entender a inserção dessas novas visões de moradia na cidade do século XX, a partir dos pressupostos do movimento moderno, como fundamentais à estrutura urbanística setorial e funcional, que resultou na inserção de blocos unitários, verticais e promotores de uma alta densidade.

Os ideais do movimento moderno chegaram através da figura do próprio Le Corbusier ao Brasil na década de 1930 (CAVALCANTI, 2006), sendo que a vertente nacional do movimento é até os dias de hoje uma das mais reverenciadas linguagens arquitetônicas nacionais. De fato, não só na história global, mas também no Brasil, a arquitetura moderna se constituiu em uma grande expressão no âmbito residencial, tanto familiar quanto multifamiliar. Neste último caso, ressaltam-se os trabalhos que analisam os edifícios de

apartamentos modernos em várias cidades (VAZ, 2002; DREBES, 2003; LIMA, 2005), evidenciando a importâncias dos ideais do modernismo na arquitetura residencial vertical. Contudo, à época em que no contexto internacional já havia se iniciado as discussões acerca da linguagem maquinista da casa, no Brasil, vivia-se um período de busca pela estética eclética, que caracterizou nossos primeiros edifícios (VAZ, 2002).

3.3 OS APARTAMENTOS E O INÍCIO DA VERTICALIZAÇÃO BRASILEIRA

Se na América do Norte e Europa, os avanços técnicos e uma postura social cada vez mais atrelada à modernidade fomentaram a expansão vertical das cidades a partir de 1850, no Brasil, o século XIX foi igualmente fundamental para a formalização de novos preceitos de habitação nos centros urbanos. O surto econômico da cultura cafeeira, em um país ainda escravocrata, somado ao consequente crescimento urbano e à expansão ferroviária, trouxeram novas atribuições e possibilidades de trabalho para os profissionais do campo da engenharia civil, não tardando para que fosse criada, em 1874, a Escola Politécnica do Rio de Janeiro, que admitiu professores da *École Polytechnique* de Paris (KROPF, 1994). Contudo, a influência francesa na constituição da modernidade no Brasil não se resumiu somente à técnica, ela abarcou a sociedade, a estética, as cidades e mesmo a arquitetura de seus primeiros edifícios de apartamentos. A abolição da escravidão em 1888 e a proclamação da República em 1889 fizeram com que sociedade se tornasse mais aberta à absorção de novos ideais que influenciaram as construções e cidades (HERSCHMANN; PEREIRA, 1994).

Depois do fim da escravidão, vários escravos libertos migraram para o Rio de Janeiro em busca de trabalho, principalmente no Porto. Não tardou para que a capital da República começasse a enfrentar as adversidades dos grandes centros, com um adensamento populacional de baixa renda considerável, além de graves precariedades nos serviços de saneamento, que traziam como consequência doenças que assolavam a população. Paralelamente, a infraestrutura urbana, no que dizia respeito a fluxos e escoamento de produção, também se encontrava obsoleta, estrangulada nas vielas coloniais. Dessa forma, as autoridades conceberam um plano com três vieses de ação: modernização do Porto, a cargo de Lauro Müller; saneamento da cidade, capitaneado por Oswaldo Cruz; e a reforma urbana de Pereira Passos que, havendo atuado na Reforma Haussmann, na França, ajudou a fazer do Rio de Janeiro uma “Paris dos trópicos” (SEVCENKO, 1998).

Assim, foi implantada uma série de intervenções durante os anos de 1902 a 1906, de modo que, para além da higienização, preconizava-se, sobretudo, adequar a cidade às novas

exigências sociais e econômicas impostas a uma capital federal, que se mostravam incompatíveis com o tecido colonial (VAZ, 2002). Seguiu o que se conhece por “bota-abaixo”, um processo de demolições e remodelações que se tornou completo mediante a abertura da avenida Central, em 1904 (SEVCENKO, 1998).

A avenida Central se constituiu como um *boulevard* no centro do Rio de Janeiro, dotado de tamanha inspiração francesa que até mesmo um concurso de fachadas foi instituído, aos moldes da fachada única de Paris. A aparência estética dessa nova fase de desenvolvimento urbano carioca foi permeada por exemplares de “décor arquitetônico *art nouveau*, em mármore e cristal, combinando com os elegantes lampiões da moderna iluminação elétrica e as luzes da vitrine das lojas de artigos importados” (SEVCENKO, 1998, p.26). Para além da questão estética, os novos modelos de parcelamento definiam novas escalas de ocupação urbana, maiores lotes e testadas que propiciavam um crescimento em planta e volume e produziam espaços mais amplos. “A nova base urbana possibilitou maior harmonia às alterações no sentido vertical, e as relações superfícies *versus* altura produziram menor impacto no que diz respeito ao sistema e à articulação de formas em planta e volume” (GUIMARAENS, 2002, p.203).

Os arranha-céus cariocas nasceram ecléticos em um dos extremos da avenida Central, junto à republicana Praça Floriano. Local onde se sediavam a Câmara Municipal, o Teatro Municipal, a Biblioteca Nacional e a Escola Nacional de Belas Artes (VAZ, 2002). O primeiro edifício de apartamentos do Rio de Janeiro, o *Palacete Lafont*, foi construído em 1917, dando início a um processo de verticalização no então bairro Serrador (atual Cinelândia), que se consolidou a partir dos anos 1920 (VAZ, 1988). Projetado pelos arquitetos Viret & Marmorat, o *Palacete Lafond* é referenciado por Costa (1952) como um exemplar que já veio pronto de Paris. Em 1925, foi construído o primeiro arranha-céu do Rio de Janeiro, o Cinema Capitólio, que com seus dez pavimentos deu início a uma série de inserções de edifícios residenciais com cinemas, que vieram a denominar a região do Serrador de Cinelândia (VAZ, 2002).

A aceitação dos edifícios de apartamentos, mesmo com toda a resistência fornecida pela expressão “habitação coletiva”, que trazia à tona o passado insalubre dos cortiços, era adquirida mediante a adoção de acabamentos onerosos e ornamentos externos e internos. Pela suntuosidade dessas construções, estas eram designadas “palacetes” (MARINS, 1998). De fato, conforme apurado pelas pesquisas de Vaz (2002) em periódicos datados das décadas de 1910 a 1940, os edifícios de apartamentos admitiam inúmeras designações: “casa de apartamentos”; “casa coletiva de apartamentos”; “casa de habitação coletiva”; “casa para

renda”; “arranha-céu de apartamentos”; ou simplesmente “apartamentos”. Ainda segundo a autora, o fato de tais arranha-céus terem sido projetados com uma estética eclética, facilitaram sua aceitação perante à sociedade, não havendo assim, em comparação com edifício de Perret, um sentimento de estranheza e receio para com uma nova escala construtiva.

Ao contrário de outras modalidades de habitação coletiva, os edifícios no Brasil não surgiram como uma derivação ou progressão de casas ou quartos enfileirados. “Appartamentos” e “quartos” eram inicialmente alugados em hotéis, pensões e casas de apartamentos, assim como ocorrido na América do Norte e Europa nas décadas finais do século XIX (VAZ, 2002).

Figura 13 – Avenida Central, em 1905.

Figura 14 – Palacete Lafont, 1917.

Figura 15 – Avenida Central da década de 1920.



Fonte: NUNES (2010, p. 10-13).

Quando os apartamentos começaram a ser anunciados nos jornais, a partir de 1925, havia uma preocupação em distingui-los dos quartos, mediante a descrição da edificação, por vezes referenciada como “prédio de apartamentos”, ou construção de elevado número de pavimentos, recente, em concreto armado e com elevador. Os termos “casa de apartamentos” ou “arranha-céu” também admitiam múltiplos usos à essa época, podendo ser usados para hotéis, casas de pensão e edifícios de apartamentos. Estes últimos abrigavam não só a função residencial, mas também de serviços. Somente a denominação “edifício” possuía uma conotação clara: aplicava-se exclusivamente aos edifícios de escritórios (VAZ, 2002).

Havia uma grande variedade de programas internos aos apartamentos: número de cômodos (designados como “peças”), presença ou não de instalações sanitárias, cozinhas, mobília e mesmo serviços, como café da manhã. Para além do requinte estético, também eram destacadas no anúncio desses apartamentos a oferta de água, as boas condições de ventilação

e iluminação, a independência das residências, as vistas e os aparatos tecnológicos (elevadores, telefone, luz, gás e “*frigidaire*”, a geladeira). A condição urbana também tinha peso nos classificados de apartamentos: localização em bairros valorizados, novos, salubres, junto às praias, perto dos grandes cinemas, dos bondes e dos ônibus. Consequentemente, a diferenciação social se fazia clara nos atributos desejáveis aos inquilinos: “pessoas de alto nível”, “de fino trato”, “de moralidade comprovada” e “de família” (VAZ, 2002, p.71).

Enquanto a estrutura interna das edificações se tornava mais complexa, a sua regulamentação legal também vinha sendo desenvolvida, culminando no decreto nº 5.481 de 25 de junho de 1928, a Lei do Condomínio, que dispunha sobre a alienação dos apartamentos como unidades autônomas. Se as unidades de habitação, através da lei, vinham se tornando cada vez mais individualizadas, as responsabilidades e restrições relativas à área comum e aos tributos também se firmavam: áreas de uso coletivo não deveriam ser alienadas; colocava-se na competência dos condôminos o pagamento de parcelas de taxas federais, estaduais e municipais; instituía-se a figura do síndico como responsável pelo gerenciamento dos serviços dos prédios; e impedia os proprietários de promoverem quaisquer alterações nas fachadas e distribuição interna dos apartamentos (BRASIL, 1928).

A instalação da primeira indústria de cimento do Brasil em São Paulo, em 1926 (SOMEKH, 1997), a aparição da figura do porteiro, em 1927, e as primeiras referências a garagens e administradoras de imóveis, em 1928, começavam a sinalizar que estava em andamento um crescimento desse recente mercado imobiliário. Ainda assim, os palacetes neoclássicos que se instalavam no tecido urbano carioca, a um intervalo de quase setenta anos em relação aos exemplares parisienses que lhes serviram de inspiração, ainda não se encontravam sintonizados às discussões mecanicistas e de legitimidade técnica e estética experimentadas por seus contemporâneos europeus. O processo de verticalização na capital federal era latente, contudo, tal qual afirma Vaz (2002), os arranha-céus cariocas dispensavam endereço, seus nomes bastavam para localiza-los, pois eles próprios se constituíam em marcos referenciais em meio ao tecido urbano.

Perante o exposto, fica claro que a década de 1910, de fato, se mostra um momento emblemático para o histórico do desenvolvimento urbano brasileiro, por formalizar o início da verticalização das grandes cidades. Evidentemente, Juiz de Fora não apresentava à essa época edifícios com o gabarito dos implantados no Rio de Janeiro, mas a ascensão em altura da capital carioca sinalizava um cenário possível e que foi consideravelmente incentivado pelos dirigentes juiz-foranos.

4 JUIZ DE FORA PARA ALÉM DE UM SKYLINE INDUSTRIAL

No dia 10 de fevereiro de 1912, o Brasil perdeu uma de suas mais importantes figuras políticas, o diplomata José Maria da Silva Paranhos Júnior, ou como era conhecido: o Barão do Rio Branco. Não tardou para que homenagens póstumas em várias cidades começassem a ocorrer. Na capital da República, a pérola da reforma urbana de Pereira Passos, a avenida Central, teve seu nome alterado para avenida Rio Branco. A pouco mais de 130 km desta avenida, outra Rio Branco veio a substituir o nome da antiga Rua Direita de Juiz de Fora através da Resolução nº 672 de 18 de outubro de 1912 (OLIVEIRA, 1975). A Rio Branco juiz-forana, que outrora se chamou estrada do Paraibuna, rua Principal e rua Direita é, até na atualidade, a principal via estruturadora de Juiz de Fora. Contudo, dentro da perspectiva abordada neste trabalho, o ponto de maior interesse a ser explorado é o fato de que, tal qual sua homônima carioca, a avenida Rio Branco juiz-forana também desempenhou o papel de berço da verticalização de sua cidade.

Neste capítulo estão abordados os marcos e fatos relacionados ao desenvolvimento de Juiz de Fora que se mostraram importantes antecedentes ao seu processo de verticalização. Mudanças políticas e empreendimentos visionários fizeram com que a cidade, que recepcionou o nome do Barão do Rio Branco em sua via principal, se diferísse consideravelmente de outras interioranas. Tal histórico de pioneirismo está abordado no primeiro tópico desta parte, onde se apresenta um breve histórico de Juiz de Fora sob a ótica de desenvolvimento de sua tradicional avenida.

Em um segundo momento, é abordado o processo de transição pelo qual a cidade passou com a instauração da República Velha, em 1889. Esse importante acontecimento da história brasileira concedeu à cidade a autonomia política e administrativa que repercutiu na formalização de sua primeira legislação urbana, já em 1896. A Resolução nº 374 será aqui apresentada, enfatizando-se, principalmente, suas diretrizes para as construções na cidade, que em muito ajudaram a definir a paisagem eclética assumida por Juiz de Fora no início do século XX. Também foi por base nessa legislação que foi edificado o marco inicial do recorte temporal adotado neste estudo: o Edifício Pinho, que apesar de ser um exemplar comercial, localizado fora dos domínios da área de estudo, foi o primeiro a superar o gabarito usual de dois pavimentos praticado na cidade, inaugurando uma era de transformações na paisagem urbana de Juiz de Fora.

4.1 BREVE HISTÓRICO DA CIDADE ATRAVÉS DA AVENIDA RIO BRANCO

Os primeiros povoados que deram origem à cidade de Juiz de Fora se estabeleceram no princípio do século XVIII, às margens do Caminho Novo, estrada que ligava o Rio de Janeiro à região de extração de ouro, em Minas Gerais (LAGE; ESTEVES, 2008). Contudo, Oliveira (1966) chama atenção para o fato de que essa ocupação se dava somente por fazendas que se sucediam na margem esquerda do Rio Paraibuna. Ainda segundo o autor, o estabelecimento do povoado de Santo Antônio do Paraibuna, que configurou o núcleo urbano de Juiz de Fora só ocorreu após a construção da estrada do Paraibuna (atual avenida Rio Branco) em 1836, que instituiu uma rota de passagem a partir da Graminha. Tal empreendimento foi idealizado pelo engenheiro Henrique Halfeld, à época casado com uma herdeira da família Tostes, detentora de uma fazenda na região.

Figura 16 – Localização do Caminho Novo e da Estrada Nova.



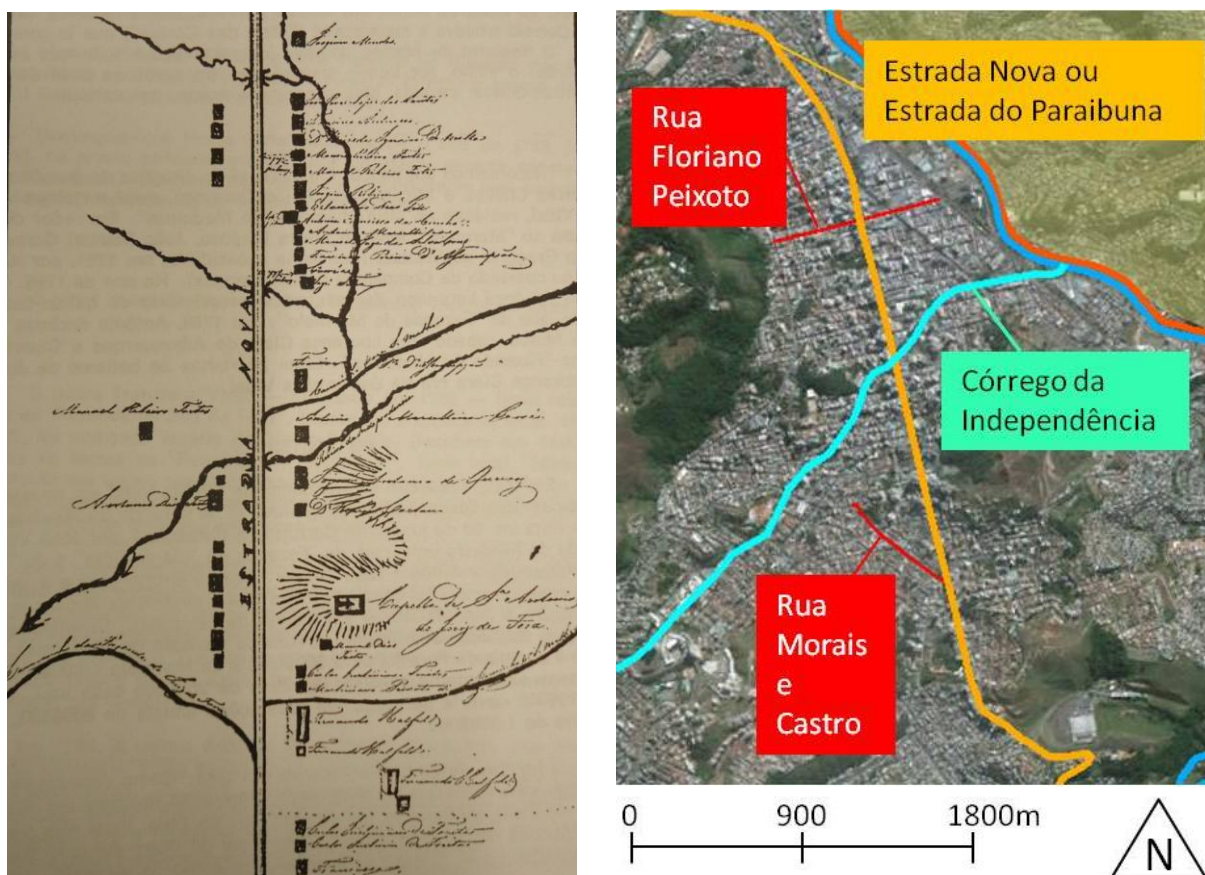
Fonte: GOOGLE EARTH (2014). Trabalho gráfico: Autora por base nos registros de Lessa (1985).

Tendo sido traçada nas terras do tenente Antônio Dias Tostes, este deixa em testamento em 1843, para seus doze filhos, a área das imediações da Estrada do Paraibuna, ou Estrada Nova (em oposição ao Caminho Novo). Dessa forma, toda a extensão da atual avenida Rio Branco, foi dividida em faixas paralelas transversais ao seu traçado, contendo cada qual uma largura de aproximadamente 400 metros (LESSA, 1985). Este foi o primeiro parcelamento de que se tem notícia na avenida Rio Branco, ilustrado a seguir. Tal planta, desenhada por Halfeld em 1844, apresenta a Estrada Nova como um monumental eixo, em

sentido Norte-Sul, que se iniciava onde hoje se localiza a rua Floriano Peixoto e terminava na altura da atual rua Morais e Castro.

Figura 17 – Planta elaborada por Halfeld em 1844, demonstrando as doze faixas de terra da Estrada Nova e edificações de importância institucional na época.

Figura 18 – Localização do trecho onde houve a partilha das terras de Tostes.



Fonte fig. 17: LESSA (1985, p.35).

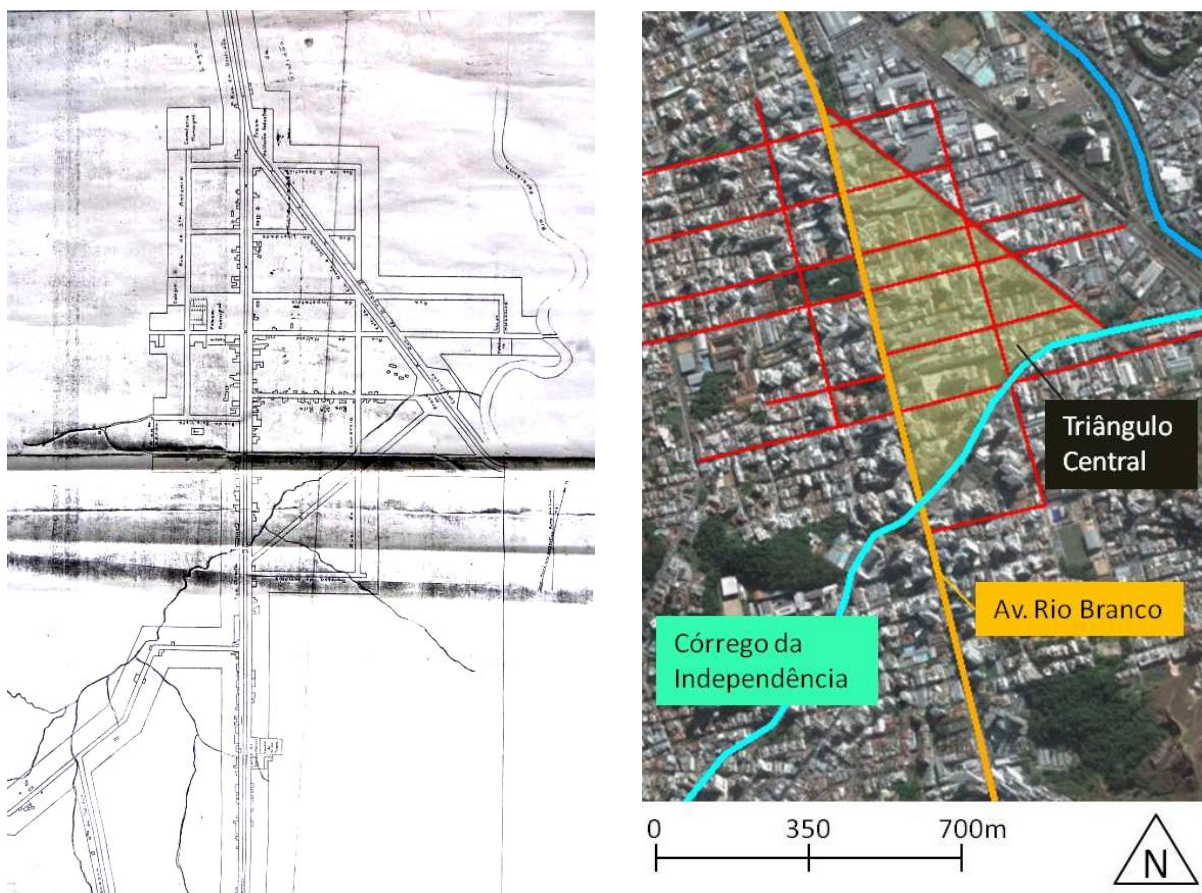
Fonte fig. 18: GOOGLE EARTH (2014). Trabalho gráfico: Autora por base nos registros de Lessa (1985).

Dessa forma, nascia Juiz de Fora, no berço de sua avenida e elite. Em 1853, já contava com um plano de arruamento, no qual estavam posicionadas três praças e dezesseis ruas, para além da avenida (LESSA, 1985). O povoado, que crescia rapidamente, se tornou cidade, em 1856, data em que foram discutidos os primeiros melhoramentos da Estrada do Paraibuna, sucedidos pela elaboração do que veio a ser a primeira planta da cidade, desenhada pelo engenheiro Gustavo Dodt, em 1860. Foi através dessa planta, que já trazia o traçado das ruas centrais e o posicionamento dos principais equipamentos públicos, que a Estrada do Paraibuna passou a denominar-se rua Direita (OLIVEIRA, 1966).

A planta elaborada por Dodt apresentava a Cidade do Paraibuna, como era chamada Juiz de Fora até 1865, apenas nos domínios de Halfeld. Para além da rua da Gratidão, atual avenida dos Andradas, havia as terras do Comendador Mariano Procópio (LESSA, 1985). Este importante personagem da história juiz-forana foi quem idealizou, na década de 1850, a estrada União e Indústria. Construída dentro do que havia de mais avançado em tecnologias de pavimentação em países como Estados Unidos, este novo caminho facilitou sobremaneira a ligação do Rio de Janeiro com Minas Gerais (OLIVEIRA, 1966). A estrada União e Indústria desembocava na rua Direita através da atual avenida Getúlio Vargas. A junção entre essas duas avenidas, somada ao Córrego da Independência, que ao ser canalizado e pavimentado, já em meados do século XX, deu origem à atual avenida Itamar Franco, conformam o chamado Triângulo Central.

Figura 19 – Planta da região central de Juiz de Fora elaborada pelo engenheiro Gustavo Dodt em 1860, com as ruas planejadas em vermelho.

Figura 20 – O triângulo central e as ruas demarcadas por Dodt.

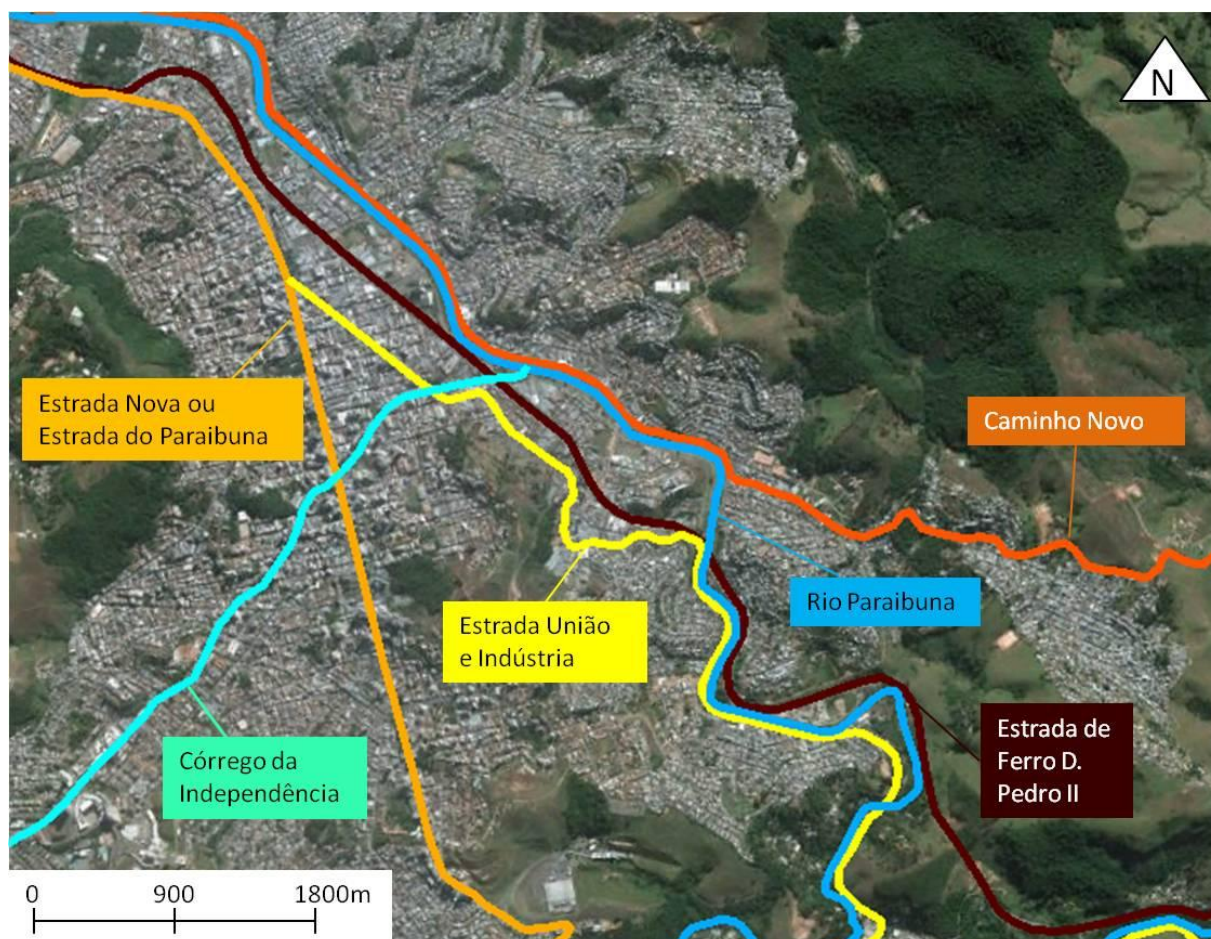


Fonte fig.19: ARQUIVO HISTÓRICO DA PREFEITURA DE JUIZ DE FORA (2013).

Fonte fig.20: GOOGLE EARTH (2014). Trabalho gráfico: Autora.

Em 1875, foi inaugurada a Estrada de Ferro D. Pedro II (LESSA, 1985), que também entrecortou a então denominada rua Direita. Esses elementos que formalizam o traçado urbano da região central de Juiz de Fora determinaram diferentes tipos, e até mesmo limites, de ocupação ao longo dos anos.

Figura 21 – Caminhos que entrecortam a avenida Rio Branco ao longo da história.



Fonte: GOOGLE EARTH (2014). Trabalho gráfico: Autora.

É fato que, nessa época, Juiz de Fora não apresentava os problemas urbanos e sanitários que a grande aglomeração e densidade do Rio de Janeiro traziam para o seu cotidiano, que justificaram, ao menos na força do discurso, uma reforma da magnitude da empreendida por Pereira Passos na capital federal. Contudo, dentre a série de melhoramentos que eram promovidos nos espaços públicos juiz-foranos, estratégias como “arborização aos moldes europeus”, “ajardinamento inglês”, transformação da Rua Direita em um “*boulevard*”, com canteiros nos dois lados, ou mesmo formalização de projetos elaborados por técnicos estrangeiros, eram práticas recorrentes na cidade no final do século XIX e início do século XX (OLIVEIRA, 1975). Este quadro sinaliza que, em sua devida escala, Juiz de Fora também

buscava uma imagem em sintonia com os parâmetros de modernidade dos grandes centros, em especial, os que buscavam uma paisagem de inspiração europeia. Ressalta-se também que os melhoramentos em prol do embelezamento da cidade eram iniciados, com frequência, em sua principal avenida, não só por sua funcionalidade e escala, mas também por abrigar a sede das Repartições Municipais, a Igreja Matriz (atual Catedral Metropolitana) e os casarões das mais influentes famílias da elite juiz-forana (OLIVEIRA, 1966).

Figura 22 – Avenida Rio Branco (Rua Direita) em 1872.

Figura 23 – Avenida Rio Branco (Rua Direita) em 1900.



Fonte fig. 22: ARQUIVO DE SÉRGIO BRASIL, Álbum da União e Indústria (CONCER). Disponível em: <http://www.mariadoresguardo.com.br/2009_12_23_archive.html>. Acesso em: 30 dez. 2014.

Fonte fig. 23: ARQUIVO DE RAMON BRANDÃO. Disponível em: <http://www.mariadoresguardo.com.br/2009_12_23_archive.html>. Acesso em: 30 dez. 2014.

Ainda que Juiz de Fora tenha vivenciado um desenvolvimento expressivo para uma cidade de interior, sua política de melhoramentos urbanos, bem como seu progresso, em uma condição de aumento constante da população, em muito eram dificultados pela Lei Imperial de 1828, que fazia com que as Câmaras Municipais fossem reconhecidas pelo Império tão somente como corporações administrativas. Dessa forma, a cidade não tinha autonomia para desenvolver uma legislação própria, “o Código de Posturas era minutado em Ouro Preto e as emendas que as necessidades locais exigiam protelavam sua vigência, que só se verificava em virtude de sua aprovação por lei provincial” (OLIVEIRA, 1966, p.66).

A Proclamação da República, em 1889, veio a definir uma nova era para o desenvolvimento de Juiz de Fora, que já vinha se consolidando a largos passos desde a década final do Império. A cidade já dispunha de serviços telefônicos e de telégrafo desde 1884, além de ter nela inaugurada a primeira usina hidrelétrica da América Latina e sua respectiva

distribuição de energia em 1889, fato que propiciou a instalação de seu primeiro elevador em 1896, no Banco de Crédito Real (OLIVEIRA, 1966; 1975). Neste mesmo ano foi promulgada a Resolução nº 374, o primeiro mecanismo de regulação das construções da cidade, e que, conforme apresentado a seguir, dispôs as diretrizes que orientaram os primeiros passos de uma, ainda incipiente, paisagem verticalizada em Juiz de Fora.

4.2 RESOLUÇÃO Nº 374/1896: PASSOS INICIAIS DE REGULAMENTAÇÃO

Promulgada em vinte de maio de 1896, a Resolução nº 374 se constituiu em um primeiro esforço no sentido de legislar sobre a abertura de ruas, praças, avenidas, seus respectivos alinhamentos, bem como construções. A título do que é abordado neste trabalho, interessa, especialmente, o conteúdo do capítulo três desse documento, que dispõe sobre as normas para as edificações a serem erguidas na cidade a partir da sua data de vigência.

Segundo a resolução, o requerimento da licença para as construções passa ser vinculado, obrigatoriamente, à apresentação das plantas baixas de cada pavimento da edificação em questão, acrescida de elevação e seções longitudinais e transversais, de forma que ficassem claras as soluções relativas à locação de latrinas e encanamentos de esgoto (JUIZ DE FORA, 1896). É interessante perceber a preocupação do poder público com os aspectos sanitários das edificações em um contexto no qual o Rio de Janeiro, então capital da república, também iniciava as discussões acerca da salubridade em meio urbano e das edificações (SEVCENKO, 1998), conforme visto anteriormente.

Perante a resolução, eram considerados construtores, além de engenheiros e arquitetos, os que se encontrassem matriculados como tais na cidade ou em alguma capital de estado até a data de sua promulgação (JUIZ DE FORA, 1896). A Resolução nº 374 foi o primeiro mecanismo normativo que forneceu diretrizes de uso e ocupação do solo em Juiz de Fora. É notável que sua redação já tenha antecipado preocupações com relação à verticalização e o adensamento do solo urbano. Nesse âmbito, a regulação da altura máxima da edificação como um produto de uma vez e meia a largura da via já demonstrava, naquele final do século XIX, uma atenção com relação à proporcionalidade que deveria existir entre o plano edificado e a via, onde as ruas mais estreitas tivessem edificações mais baixas construídas, e vias mais largas, mais altas. Esse já é um ponto a partir do qual é possível extrair que são as avenidas, no entendimento da resolução, os locais preferenciais à verticalização mais incisiva, ainda que esta ainda fosse uma realidade distante mesmo para os grandes centros nacionais.

De fato, a resolução de 1896 se focava basicamente na construção de palacetes. O que foi chamado de Taxa de Ocupação (T.O.), nesta breve sistematização, foi redigido no documento original como uma ocupação de dois terços do terreno por parte das casas particulares. Ainda segundo o documento, o restante deveria ser ocupado por jardins, hortas, pomares e pátios descobertos. Ressalta-se a exigência do recuo posterior, ou seja, os quintais de casa, que deveriam ter no mínimo três metros, contudo eram regulados em proporção à altura da edificação, tendo por profundidade um terço desta (JUIZ DE FORA, 1896).

Quadro 3 – Considerações sobre parâmetros de ocupação do solo na Resolução nº 374/1896.

Resolução nº 374/1896 – Considerações sobre parâmetros de ocupação do solo					
Altura máxima (m)	C.A.	T.O.	Recuo frontal	Recuo posterior	Recuos laterais
1,5 x largura da rua	X	66%	X	3m	X

Fonte: Autora.

Quadro 4 – Considerações sobre o pé-direito das construções na Resolução nº 374/1896.

Resolução nº 374/ 1896 – Considerações sobre o pé-direito das construções		
Pavimento térreo	Sobreloja	Pavimentos superiores
5,00m	X	4,20m

Fonte: Autora.

Ainda que a legislação versasse sobre as características que deveriam ser assumidas pelas edificações, no que diz respeito às suas esquadrias e fachadas, não se vê através de sua redação uma imposição estilística como a encontrada na Paris de Haussmann ou na Reforma de Pereira Passos no Rio de Janeiro, ainda que esta última tenha se formalizado já no século XX. Contudo, havia na lei uma indução com relação à ambiência urbana almejada para Juiz de Fora nessa transição do século XIX para o XX, isso se torna claro através do art. 22 de sua redação, no qual se lê que era expressamente proibida a construção tanto na cidade, como nas imediações, de “casas de capim”, “meias-águas” e construções afins. No art. 40, também há diretrizes que proibiam a construção de paredes de estuque e madeira nas fachadas, bem como linhas divisórias entre edifícios contíguos (JUIZ DE FORA, 1896).

Tais fatos sinalizam que, não bastava o cumprimento das diretrizes e parâmetros mínimos estabelecidos pela resolução: construir em Juiz de Fora era atividade que exigia soluções arquitetônicas de porte e alto padrão construtivo. Esse quadro estava manifesto não só no texto excludente da resolução, mas também nas próprias exigências legais com relação

às esquadrias, que por suas dimensões, eram notadamente elementos para edificações de maior escala.

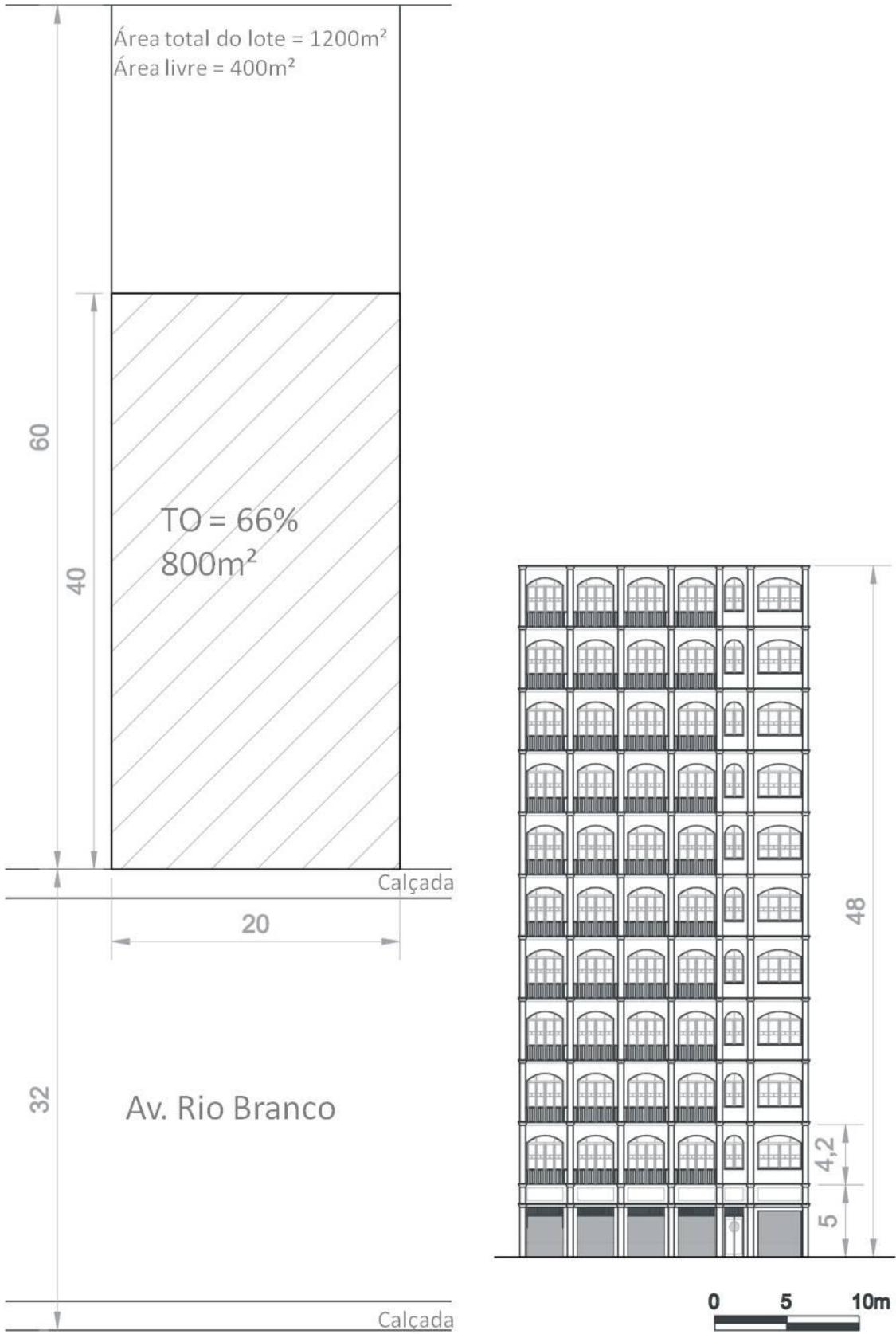
Com relação às tipologias, o termo “casas collectivas” já aparece na redação da resolução, contudo, se referindo aos hotéis, hospedarias, casas de pensão, albergues, vilas, avenidas de casas, asilos, colégios, hospitais, sanatórios, casas de saúde e quartéis. Fica clara a noção que tal terminologia tinha como algo próximo de um “alojamento”, para o qual eram fixados parâmetros como, por exemplo, a construção de uma latrina para cada grupo de trinta pessoas (JUIZ DE FORA, 1896). Dessa forma, tanto a verticalização, quanto os edifícios de apartamentos eram contextos muito distantes da realidade local perante a resolução.

Na página a seguir, está ilustrado um modelo exemplificando o que seria o potencial construtivo de um edifício situado, hipoteticamente, na avenida Rio Branco. Com relação às diretrizes assumidas pela Resolução nº 374 de 1896, seria possível construir na via, com seus 32m de largura, um edifício que pudesse alcançar, pelo método de cálculo da resolução, até 48m de altura, contando com onze pavimentos. Uma taxa de ocupação de 66% nesse terreno fictício representaria uma área construída de 800m², restando 400m² livres aos fundos para a disposição de hortas, pomares, ou usos afins.

Evidentemente, nenhum exemplar desse porte construtivo foi erguido em Juiz de Fora no período de vigência da Resolução nº 374. Uma edificação como essa era impensável até mesmo para os grandes centros nacionais. Algo próximo a este feito só foi realizado no Rio de Janeiro na década de 1910 (VAZ, 2002), caso do palacete Lafont, com seus dez pavimentos.

Isso demonstra que, neste momento da história, o que regulava a verticalização em Juiz de Fora não era a resolução propriamente dita, mas sim o contexto social, cultural, econômico e tecnológico, dentro de uma perspectiva nacional, no qual a cidade se inseria. Tal fato não representa que a resolução não tenha influenciado nas primeiras manifestações de verticalização em Juiz de Fora. Através de suas diretrizes ela o fez, entretanto, muito mais sob uma ótica da legitimação de uma paisagem característica da cidade através de soluções estéticas por ela direcionadas, do que em parâmetros restritivos à verticalização. Ainda assim, as diretrizes da Resolução nº 374 são perceptíveis no primeiro exemplar a extrapolar a marca de dois pavimentos em Juiz de Fora, especialmente no tratamento das esquadrias e na ampla extensão linear do pé-direito da edificação.

Figura 24 – Modelo de ocupação possível para a avenida Rio Branco através da Resolução nº374.

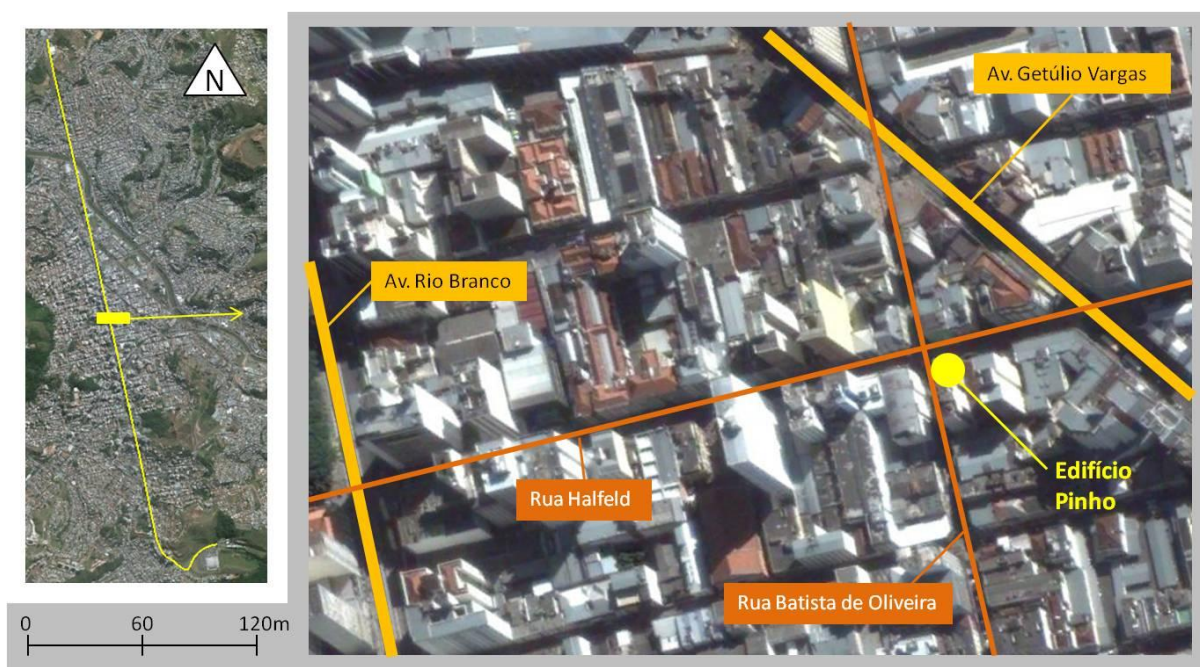


Fonte: Autora.

4.3 EDIFÍCIO PINHO (1913): MARCO INICIAL DE VERTICALIZAÇÃO

Em uma cidade cuja paisagem edificada era constituída majoritariamente de palacetes térreos ou assobradados, é reconhecido como um primeiro marco da verticalização em Juiz de Fora o edifício localizado na esquina da tradicional rua Halfeld com rua Batista de Oliveira, via paralela à avenida Rio Branco. O edifício Pinho não extrapolou em muito o gabarito usual praticado na cidade, possui três pavimentos, que foram suficientes para a menção de sua construção no livro do historiador Paulino de Oliveira (1975).

Figura 25 – Localização do edifício Pinho.



Fonte: GOOGLE EARTH (2014). Trabalho gráfico: Autora.

O edifício Pinho é um exemplar cujo uso foi ao longo de sua história exclusivamente comercial. Seu projeto foi assinado pelo arquiteto Raphael Arcuri, que tendo estudado em Nápoles durante os anos de 1908 e 1911, voltou ao Brasil repleto de influências provenientes do estilo *art nouveau* (OLENDER, 2011). Ainda que o marcante traço do arquiteto seja plenamente reconhecível na sinuosidade das esquadrias e nos ornatos próprios do estilo eclético, a edificação também detém os aspectos relativos às diretrizes da resolução. A construção apresenta o pé-direito amplo, exigido pela Resolução nº 374, que conferem aos três pavimentos uma altura ainda maior. Também são perceptíveis as soluções de fenestração próprias da resolução, como as aberturas amplas e os gradis acima das portas comerciais. O edifício Pinho ficou marcado no imaginário popular da cidade pelas matérias publicadas nos

periódicos locais aludindo à sua escala construtiva (OLENDER, 2011). A edificação foi restaurada em função de seu centenário (TRIBUNA DE MINAS, 2013b), encontrando-se em bom estado.

Figura 26 – Edifício Pinho em três momentos: projeto de Arcuri, em 1912; em 1913 e nos anos 2000.



Fonte: Olender (2011, p. 211-12).

Extrapolando a marca usual de dois pavimentos, o edifício Pinho se portou como um marco vertical na paisagem central de Juiz de Fora, mas mais além, também se firmou como um passo inicial de verticalização no contexto juiz-forano. O fenômeno da verticalização se mostra complexo e admite inúmeras interpretações e definições.

Ficher (1994) traz um entendimento da verticalização como um produto das novas técnicas construtivas, da descoberta de novos materiais, bem como da introdução do elevador. Essa visão também é compatível com a conceituação de Somekh (1997), para a qual a verticalização se caracteriza pela multiplicação do solo urbano, possibilitada pelo elevador. Ramires (1998), também acentua a cultura construtiva como um fomentador fundamental da verticalização, mas também a interpreta a partir dos atores sociais e interesses econômicos que estruturam as cidades.

Há autores que partem de conceituações mais pragmáticas, como Mendes (1992), que afirma que a verticalização é caracterizada pela construção de edifícios de quatro pavimentos ou mais. Macedo (1987) enfatiza a densidade promovida pela verticalização, que a caracteriza como um fenômeno no qual a criação de solos sobrepostos garante abrigo a grandes contingentes populacionais. Contudo, há conceituações mais abstratas que tangenciam a

dimensão paisagística, na qual a verticalização, a partir de sua conformação como o solo sobreposto, é o elemento que modifica morfológica e funcionalmente a paisagem (COSTA, 2000).

Ainda que haja tantas divergências com relação ao que de fato define a verticalização, há um consenso entre os autores de que se trata de um processo no qual há uma intensiva reprodução do solo urbano decorrente da apropriação por diferentes formas de capitais, e que favorecem múltiplos usos. Essa visão é suportada por Mendes (1992), Souza (1994), Somekh (1997), Ramires (1998) e Costa (2000).

Assim, do ponto de vista desse breve contorno teórico, não se aplicaria ao edifício Pinho o caráter de um exemplar verticalizado mediante as interpretações que proporcionam o entendimento do fenômeno pelo viés da técnica, do uso do elevador ou de um número significativo de pavimentos. Mas, ao se adotar o conceito que é consenso entre os autores, relativo à sobreposição do solo urbano, o edifício Pinho pode ser enquadrado, no contexto juiz-forano, como um exemplar que inicia o processo de verticalização, porque não só promove a multiplicação do terreno central, como também o faz mediante a disposição de diferentes estabelecimentos em seus três pavimentos e sob a força empreendedora de um capitalista local, Sr. Antonio de Martins Pinho (OLENDER, 2011).

Mais além, o edifício Pinho concretiza na paisagem, ainda consideravelmente industrial de Juiz de Fora, a chegada de um novo tempo e de uma nova lógica de ocupação do espaço central. Sua formalização no tecido da cidade traz como resultado o despertar para uma possível “Juiz de Fora verticalizada”, que se traduziu nos anos seguintes em diversos incentivos da Municipalidade em prol dessa ascensão construtiva, que possibilitou a construção de um primeiro arranha-céu residencial na década de 1930. Conformava-se assim, um *skyline* de contornos ecléticos, para além das chaminés e fábricas da cidade industrial.

5 VERTICALIZAÇÃO: UM EMPREENDIMENTO FAMILIAR (1913-1937)

Conforme visto no capítulo anterior, tanto a legislação de Juiz de Fora, como também as próprias características da construção civil na cidade, se centraram majoritariamente na construção de palacetes e sobrados na virada do século XIX para o século XX. Nesta seção será abordado um novo momento do desenvolvimento vertical da cidade, marcado por leis de incentivo à construção em altura, bem como por novas tipologias arquitetônicas que se portam como elementos de transição para a construção de edifícios de apartamentos. São essas investidas do poder local que serão abordadas no primeiro tópico deste capítulo.

De posse de um novo contexto na construção civil brasileira, no qual Rio de Janeiro e São Paulo já tinham em seus tecidos urbanos a implantação dos primeiros arranha-céus (SOMEKH, 1997; VAZ, 2002), a Resolução nº 374 de 1896 passou por sua primeira alteração, formalizada através da Resolução nº 902 de 1923. Esta, explorada nesta seção, repercutiu em mudanças significativas para uma adequação a uma nova era de edifícios altos, dentre as quais a redução na dimensão do pé-direito dos cômodos (JUIZ DE FORA, 1923), um fator que também favoreceu o adensamento.

Os incentivos do poder público, somados à nova resolução e ao próprio desenvolvimento técnico da construção civil na cidade propiciaram a implantação do que ficou conhecido como o primeiro arranha-céu juiz-forano: o edifício Ciampi, em 1930. Este também pode ser considerado o primeiro exemplar que trouxe como solução habitacional a moradia em apartamentos.

Contudo, ainda que o edifício Ciampi tenha sido pioneiro tanto no aspecto da ascensão vertical, como também no próprio desenvolvimento da tipologia, ele se mostrava um esforço de cunho familiar, não havendo ainda a formalização de um mercado imobiliário nesse início da década de 1930. Isso se dava não somente no plano de quem empreendia, mas também sob o aspecto de quem construía: mais uma vez, a Companhia Pantaleone Arcuri, reconhecida pela arquitetura institucional e dos palacetes, foi quem assumiu projeto e execução dos edifícios altos do período.

Conforme será visto na parte final deste capítulo, a década de 1930, em um contexto nacional, foi caracterizada por várias mudanças de cunho profissional e mercadológico que sinalizavam a nova era da verticalização nas cidades. Esse quadro foi fundamental para as mudanças e formalização do mercado em Juiz de Fora nos anos seguintes.

5.1 VERTICALIZAR É PRECISO! INCENTIVOS LEGAIS

Juiz de Fôra civilisa-se.

Já se póde paraphrasear a opinião conhecida de Figueiredo Pimentel, a respeito do Rio. Já se póde. Sem nenhum favor, sem nenhum intento blandicioso de elogiar, academicamente...

As construcções augmentam dia a dia, numa faina operosa e fecunda. Quasi todo o dia se edifica um novo prédio, com proporções amplas, com vastos alojamentos.

As indústrias prosperam, por ventura com o ânimo de garantir e assegurar, cada vez mais, o nome de Manchester Mineira, que lhe concederam numa hora de inspiração oportuna (DIÁRIO MERCANTIL, 1913, s/p).

O ideal de modernidade, de ambiente “civilizado” e desenvolvimento urbano esteve, e está ainda hoje, fortemente atrelado à constituição da paisagem urbana das cidades. Em 1913, conforme retratado na epígrafe que abre este tópico, o número de construções, e mais além, sua escala construtiva, aparecem em primeiro plano na matéria veiculada pelo Diário Mercantil. Em tempos de advento dos cartões postais, em que eram comumente circuladas imagens de uma avenida Rio Branco carioca, com sua cenografia eclética e *boulevard* europeu, é compreensível que uma maior preocupação com relação à estética e ambiência urbana comece a se consolidar nas cidades aspirantes à esse ideal de modernidade.

Em Juiz de Fora, após a construção do edifício Pinho, ficou a cargo da firma de Pantaleone Arcuri, e concepção projetual de seu filho, Raphael, a construção de mais dois exemplares, desta feita institucionais, que alcançavam a marca dos três pavimentos: o edifício das Repartições Municipais, em 1916, e a antiga sede da Associação Civil Club Juiz de Fora, em 1917. Ambas as construções, levaram para a avenida Rio Branco a verticalização iniciada três anos antes na rua Halfeld. Esses novos edifícios, que consolidavam ainda mais a paisagem eclética da cidade, eram retratados como emblemas de progresso nos jornais locais. A instalação do elevador da empresa U. Joncker & Comp. no Club Juiz de Fora, satisfazendo “todas as condições de luxo e conforto”, foi matéria de destaque no editorial do Diário Mercantil (1918b). A inauguração da edificação, também rendeu um relato publicado no referido jornal que retrata a representatividade do edifício em suas dimensões e estilos para a construção de uma imagem progressista da cidade, a tecer relações com Nova York e com as edificações da avenida Rio Branco carioca:

[...] as cidades apresentam também o seu ponto: um *skyscraper* na Wall Street exprime tudo que New York é, todo o seu character feito de audácia, de ambição desmarcada, de actividade febril, de amor ao luxo, de invenções financeiras que põem um homem *millionario* em dez minutos e arruína mil...

Todas as cidades afiançam-me a afirmação. O Rio, hoje é a Avenida. A Avenida descobre-nos tudo o que é o Rio. [...] Basta vei-a para se evidenciar que, no Rio, não há mais febre amarela, nem aquelle cheiro de ranço e aquella humidade viscosa das ruas não bolidas [...]. Tudo isto é para dizer, que o actual Club de Juiz de Fora é quem melhor proclama o espírito dessa encantadora cidade d'entre collinas. Architectado e construído por um juiz de forano, com um avultado capital, rapidamente subscripto pelos homens mais representativos de seu corpo social [...] o club, pelo luxo harmonioso das suas linhas felizes, de uma elegância sóbria, que é a inconfundível expressão de um bom gosto submettido a uma afinagem constante; pelo interior cheio de conforto e sumptuosidade; pelo ambiente intellectual finíssimo, é bem o expoente, o symbolo, desse espírito integrado de scinillações, de emotividade litero-artística, de afoita iniciativa, de largo alcance, de flexibilidade econômica e de união admirável e confortadora, em que se cuidando de melhoramentos e formosuras, que têm feito de Juiz de Fôra, uma cidade moderna, elegante, operosa e progressista (DIÁRIO MERCANTIL, 1918c, s/p).

Figura 27 – Edifício-sede do Club Juiz de Fora (já demolido).

Figura 28 – Edifício das Repartições Municipais.



Fonte: Arquivo do Blog Maria do Resguardo. Disponível em:

<<http://www.mariadoresguardo.com.br/search/label/Rua%20Halfeld?updated-max=2012-03-27T10:41:00-03:00&max-results=20&start=60&by-date=false>>. Acesso em: 17 dez. 2013.

Entre os anos de 1916 e 1917, foram executados vários melhoramentos no tecido central de Juiz de Fora, incluindo o calçamento da rua Halfeld e a transformação efetiva da avenida Rio Branco em um *boulevard*, com canteiros locados em ambos os lados. Nessa nova perspectiva de embelezamento priorizada pela administração municipal, a construção de uma paisagem verticalizada e de bom padrão construtivo, eram elementos-chave para a visualização do desenvolvimento e composição da ambiência urbana das ruas recém-reformadas. Este ideal fica claro através da promulgação de leis que proibiam a construção de prédios térreos na zona central e concediam isenção de impostos para os que construíssem casas com mais de dois pavimentos (OLIVEIRA, 1966).

Para além da preocupação com a paisagem urbana da cidade, em tempos em que já era possível visualizar nas páginas dos classificados do Diário Mercantil os reclames de hotéis, e respectivos apartamentos, sediados no Rio de Janeiro, como o Avenida e Globo, o poder público juiz-forano também se mobilizou legalmente para que a cidade avançasse sob esse aspecto. Em 1918, foi promulgada a Resolução nº 771 que criava mecanismos para facilitar a construção de um hotel-modelo na cidade. A partir dessa resolução, a Câmara Municipal isentava de todos os impostos e taxas, em um período de quinze anos, a empresa, ou particular, que construísse na cidade um hotel-modelo com um número mínimo de oitenta quartos e necessários apartamentos (JUIZ DE FORA, 1918). Esta foi a primeira de muitas iniciativas em prol da construção de tal empreendimento. Novos incentivos foram ainda fornecidos pelas Resoluções nº 805, 814 e 820, todas de 1919, nº 838 e 848 de 1920 (OLIVEIRA, 1966).

De fato, a partir de 1918, Juiz de Fora passa a figurar em inúmeras publicações nacionais, que exaltavam, sobretudo, o seu desenvolvimento econômico e cultural. A inauguração de uma agência do Banco do Brasil na cidade mostrava que esta havia definitivamente saído de uma condição meramente interiorana, se portando como centro regional de Minas Gerais (DIÁRIO MAERCANTIL, 1918a). Em 1919, Juiz de Fora foi pauta de periódicos como o “Brasil Ilustrado” e “O Malho”. Este último dedicou um suplemento especial à cidade, de autoria de Oswaldo Silva. Para o jornalista, Juiz de Fora:

é uma cidade rica, dentro de enorme município rico. É uma optima terra, com bom clima e gente bem educada. É uma cidade moderna, limpa, higienica, cujo aspecto material agrada logo, com suas ruas amplas e paralelas, e suas edificações sobrias e elegantes. O aspecto material da cidade reflecte o seu ambiente social e moral.
[...] Juiz de Fora, porém, revela um não pequeno senão que póde ser corrigido: os hotéis não offerecem conforto, são máos.
A encantadora cidade mineira merece hotéis melhores, afim de acolher os seus visitantes com indispensável conforto (DIÁRIO MERCANTIL, 1919, s/p).

Ainda que a necessidade de inauguração de um novo hotel fosse latente e que os incentivos fossem sedutores a possíveis investidores, a iniciativa para a construção do empreendimento tardou. Embora, o Diário Mercantil tenha noticiado a três de maio de 1920, os acertos finais para a construção de um hotel-modelo à Rua Halfeld, contando com 81 quartos e seis apartamentos, não há notícias da realização do empreendimento na cidade.

Juiz de Fora havia avançado em muito em sua infraestrutura urbana, na ambiência paisagística conformada por suas ruas e arquiteturas, contudo estas últimas ainda se

regulavam pela Resolução nº 374 de 1896. Conforme visto no capítulo anterior, esta trazia uma compreensão das “casas colectivas” como alojamentos, com instalações sanitárias comuns a um grande quantitativo de pessoas e com diretrizes ainda incipientes para hotéis e apartamentos. Uma aproximação maior à complexidade programática apresentada por exemplares afins no Rio de Janeiro, como a inclusão ou não de instalações sanitárias, cozinha e serviços nas unidades individuais, conforme apontado por Vaz (2002), estavam muito distantes das prerrogativas legais e realidade juizforana, o que sinalizava a necessidade de revisão dos aparatos de regulamentação e cultura construtiva.

5.2. RESOLUÇÃO Nº 902/1923: UM PASSO PARA O ADENSAMENTO

Em vinte e cinco de abril de 1923, foi promulgada a Resolução nº 902, que exclusivamente modificava a extensão linear do pé-direito dos edifícios a serem construídos a partir de sua data de vigência. Desse modo, não se tratou de uma resolução que tenha promovido uma reforma estrutural na regulamentação das edificações. Entretanto, a nova resolução instituiu uma alteração expressiva na altura mínima dos pavimentos, inserindo, para tanto, categorias que se diferenciavam do contexto urbano, para o suburbano, além de necessidades específicas para fins comerciais (JUIZ DE FORA, 1923). Os novos valores instituídos pela resolução são apresentados no quadro a seguir.

Quadro 5 – Considerações sobre o pé-direito das construções na Resolução nº 902/1923.

Resolução nº 902/1923 – Considerações sobre o pé-direito das construções		
Pavimento térreo	Sobreloja	Pavimentos superiores
3,80m na zona urbana	X	3,00m
3,50m na zona suburbana		
4,20m para fins comerciais		

Fonte: Autora.

Para além das dimensões instituídas para as categorias de pavimento térreo e superiores, a resolução ainda versava sobre a altura mínima das mansardas dos telhados, fixada em 2,20m. Estes elementos, conforme visto anteriormente, serviram historicamente de alojamento para classes menos favorecidas nos edifícios de apartamentos (JUIZ DE FORA, 1923).

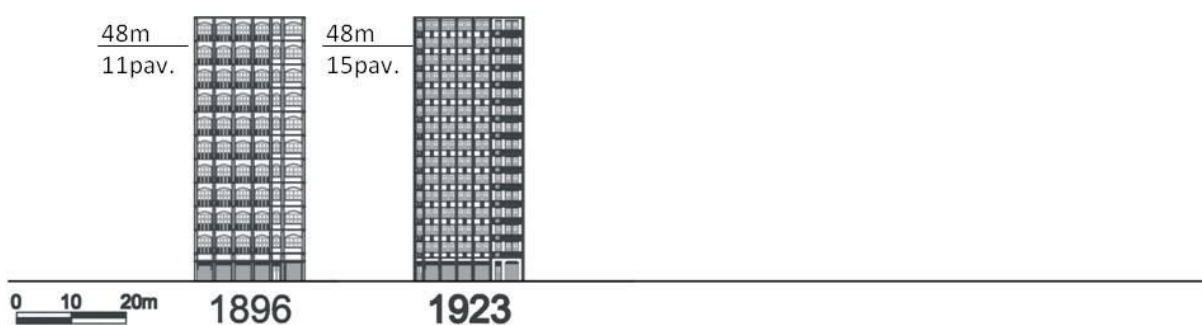
Quadro 6 – Comparativos entre as resoluções sobre pé-direito das construções.

Comparativos entre as resoluções – pé-direito das construções		
Dispositivos	Resolução nº 374/1896	Resolução nº 902/1923
Pavimento térreo urbano	5,00m	3,80m
Pavimento térreo suburbano	5,00m	3,50m
Pavimento térreo comercial	5,00m	4,20m
Sobreloja	X	X
Pavimentos superiores	4,20m	3,00m

Fonte: Cardoso, 2014.

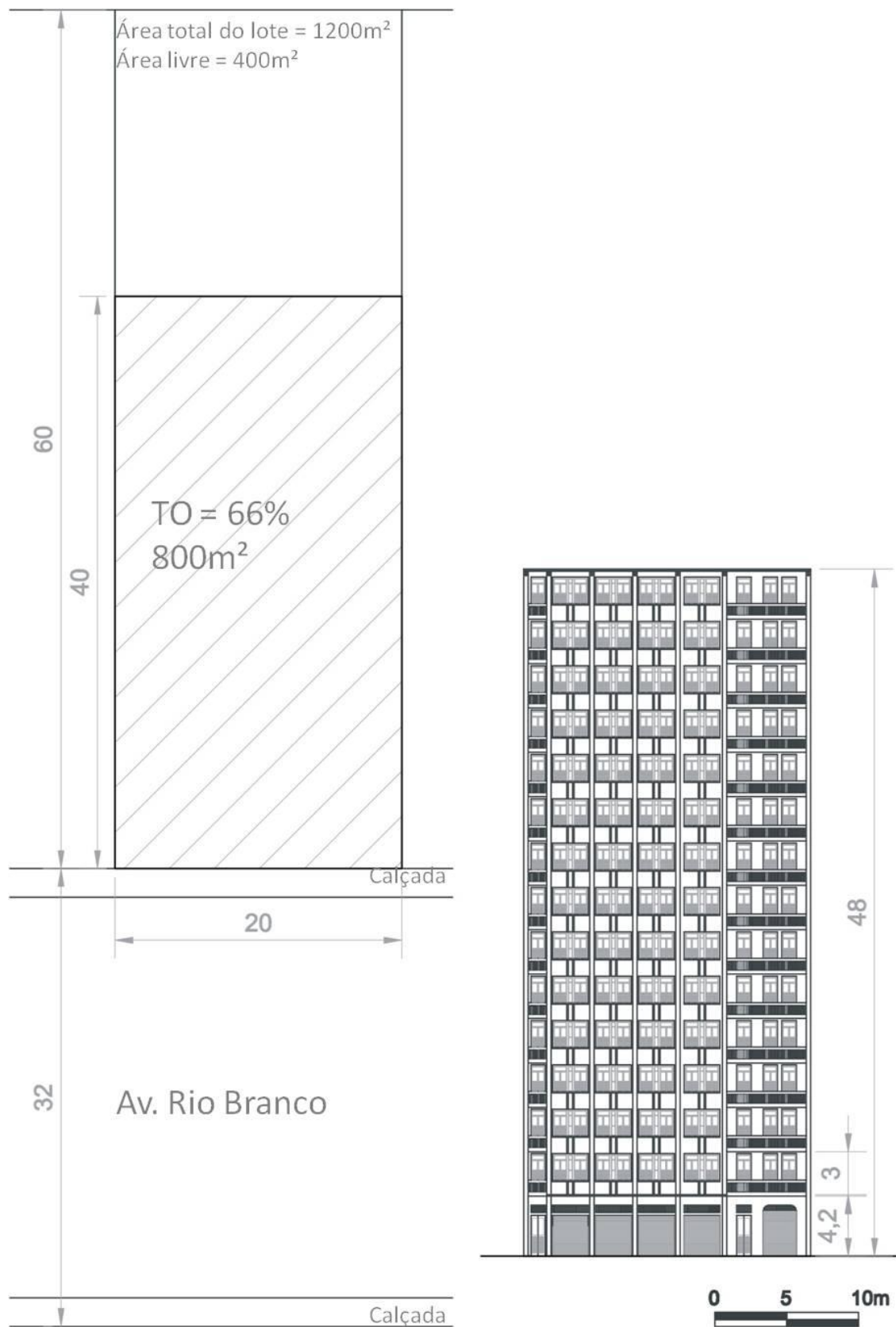
Não tendo incidido sobre as disposições de uso e ocupação do solo, continuaram valendo o método de cálculo da altura máxima e dimensões de afastamentos promulgados na resolução anterior. A considerar, dessa forma, a construção de um edifício valendo-se do máximo potencial construtivo da avenida Rio Branco, com os mesmos 48m de altura máxima da edificação, a alteração na extensão do pé-direito, possibilitaria a disposição de quinze pavimentos. O fato de essa resolução possibilitar a inserção de quatro pavimentos a mais do que seria possível com a regulamentação anterior, evidencia um claro incentivo ao adensamento. Um esquema comparativo das alterações promovidas pela lei é apresentado na figura a seguir.

Figura 29 – Relação verticalização nas resoluções de 1896 e 1923 para a avenida Rio Branco.



Fonte: Cardoso, 2014.

Figura 30 – Modelo de ocupação possível para a avenida Rio Branco através da Resolução nº902.



Fonte: Cardoso, 2014.

A Resolução nº 902 de 1923 trouxe as diretrizes construtivas para emblemáticas edificações erguidas no decorrer da década de 1920. Dentre elas destaca-se o Cine-Teatro Central, em 1926, o primeiro edifício construído em concreto armado em Juiz de Fora (OLENDER, 2011). Também com projeto de autoria de Raphael Arcuri, este se mostrou um passo inicial para a mais ambiciosa obra elaborada pelo arquiteto: o edifício Ciampi, ou como conhecido, o primeiro arranha-céu da cidade.

5.3 EDIFÍCIO CIAMPI (1930): O PRIMEIRO ARRANHA-CÉU JUIZFORANO

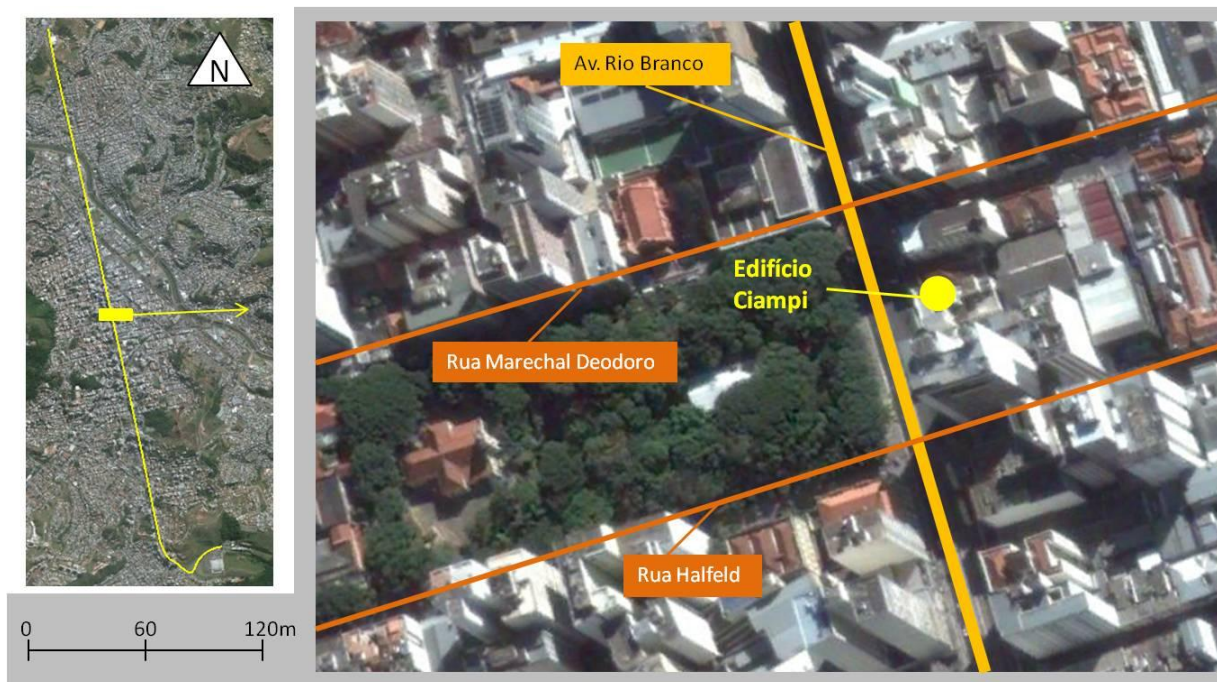
Minha cidade do Edifício Ciampi
 - o mais alto de todos com seus cinco andares –
 Na Avenida Rio Branco, que já foi Rua Direita,
 Bem defronte do Parque Halfeld de palmeiras imperiais,
 E sob o qual girava um holofote,
 Que parava um segundo
 Para iluminar o Cristo Redentor,
 Que a gente podia contemplar cá de baixo”
 (OLIVEIRA in GUIMARÃES, 2008, p.83)

No dia quatro de janeiro de 1930, um grande incêndio iniciado na Casa Ciampi, estabelecimento do ramo automobilístico, atingiu sete construções ao longo da avenida Rio Branco e rua Halfeld. O imóvel, térreo, não era de propriedade da família, entretanto, a loja contava com seguro (DIÁRIO MERCANTIL, 1930). Diante do ocorrido, o proprietário do estabelecimento, Tibério Ciampi, decidiu reconstruir sua loja em terreno próprio situado na avenida Rio Branco, de frente para o Parque Halfeld (GUIMARÃES, 2008).

Valendo-se da lei de incentivo às construções de mais de dois pavimentos, que isentava o empreendedor do pagamento dos impostos e taxas municipais, o comerciante opta por expandir o programa de sua edificação, desenvolvendo-a em cinco andares. No térreo localizava-se a loja, garagem e oficinas; no segundo pavimento encontrava-se o escritório da empresa; o terceiro comportava o apartamento da família Ciampi; já nos dois últimos havia cômodos que eram alugados para fins residenciais e comerciais (OLENDER, 2011).

A marca de cinco pavimentos pode não ser expressiva se comparada ao período contemporâneo em grandes centros, que já apresentavam desde o século XIX e início do século XX, edificações com gabarito muito superior. Contudo, para o contexto local, em que as maiores edificações possuíam três pavimentos, a inserção do Edifício Ciampi na malha urbana, justificou o título que carrega até os dias de hoje: o de primeiro arranha-céu da cidade.

Figura 31 – Localização do edifício Ciampi.



Fonte: GOOGLE EARTH (2014). Trabalho gráfico: Autora.

Corona e Lemos (1972) definem o arranha-céu como um edifício de muitos pavimentos. Contudo, tal qual aponta Guimaraens (2002), ao referenciar o Sobradão de Minas Novas, tido como primeiro edifício em altura do Brasil, mais do que a visão da edificação em si, o que define o arranha-céu é a sua relação com o entorno, a superação significativa de um gabarito usual praticado, tal qual expresso pelo Edifício Ciampi no caso juiz-forano.

Construído em concreto armado, o Edifício Ciampi apresenta o traço característico da arquitetura de Raphael Arcuri. O *art nouveau* está presente na estética da edificação, ainda que em escassa ornamentação, através das guirlandas, luminárias e da assimetria provocada pela adição do volume do holofote. Se, por um lado, Guimarães (2008) enfatiza um caráter contraditório no uso da estética *art nouveau*, considerada pelo autor destoante do universo de progresso e velocidade impresso pela própria funcionalidade da edificação, por outro, Olender (2011) acentua a correspondência dos ornamentos em formato de roda na fachada com a característica do estabelecimento comercial sediado na construção.

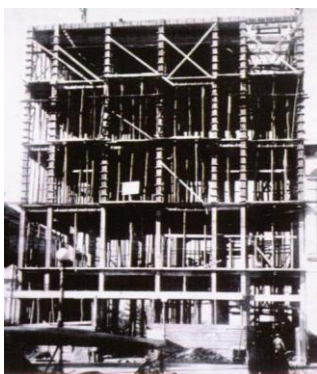
Em uma cidade em que os periódicos locais se cumpriam a registrar cada nova construção erguida em seu tecido urbano, o Ciampi era por si só um acontecimento digno da visita do, então, presidente do Estado (atual cargo de governador), Antonio Carlos, de inúmeros pedidos para andar em seu elevador particular ou ver as acuradas pinturas parietais de Ângelo Biggi no apartamento dos proprietários (GUIMARÃES, 2008). Ainda assim, o

edifício Ciampi foi um arranha-céu cujo projeto foi concebido dentro das necessidades específicas da família, tanto do ponto de vista do seu estabelecimento comercial, como também do apartamento em si, pensado como uma casa (CIAMPI, 2013). O apartamento do edifício Ciampi apresenta cômodos amplos, quartos voltados para a avenida e também uma ampla área descoberta que traz a relação com o exterior, própria das residências unifamiliares, para a edificação

Figura 32 – Edifício Ciampi em construção.

Figura 33 – Fachada do edifício Ciampi

Figura 34 – Inserção urbana do edifício Ciampi.



Fonte fig. 32 3 fig. 33: Acervo de Ramon Brandão. Disponível em:

<http://www.mariadoresguardo.com.br/2009_12_21_archive.html>. Acesso em: 23 dez. 2014.

Fonte fig. 34: Acervo de Marcelo Lemos. Disponível em:

<http://www.mariadoresguardo.com.br/2009_12_21_archive.html>. Acesso em: 23 dez. 2014.

. Figura 35 – Fachada e planta do pavimento tipo do edifício Ciampi



Fonte: ÁGORA (2014). Autoria: Rafaela Jacob.

5.4. EFERVESCÊNCIAS DA DÉCADA DE 1930

Por ser um empreendimento de cunho familiar, o Edifício Ciampi foi um grande marco construtivo e precursor dos apartamentos modernos na cidade, mas não se pode afirmar que tenha inaugurado um mercado de habitação coletiva em Juiz de Fora. Isto se torna evidente se avaliarmos o cenário que se estabeleceu até o ano final do período em questão, 1937. A partir do esquema apresentado na página seguinte, que ilustra o cenário da verticalização na avenida Rio Branco entre os anos de 1913 a 1937, é possível perceber que o edifício Ciampi constitui-se no único edifício de apartamentos da via, e mesmo da cidade de Juiz de Fora nesse ínterim, uma vez que somente em 1938 seria edificado um exemplar dessa categoria.

É válido mencionar que, mesmo no Rio de Janeiro, onde já nas primeiras décadas do século XX se verificava uma incipiente comercialização atrelada aos apartamentos, foi somente na década de 1930 que ocorreu a formação de um mercado imobiliário. Segundo Vaz (2002), a figura do corretor imobiliário aparece no ano de 1934, já as práticas de financiamento surgem em 1936. Ainda segundo a autora, o desenvolvimento dos edifícios residenciais não se deu continuamente, mas sim em saltos, sendo registrado um aquecimento no final dos anos 1920, seguido de uma queda após a crise de 1929 e uma retomada a partir dos anos 1930.

O ano de 1934 se mostra um marco na história dos edifícios de apartamentos no Brasil. Primeiramente, a partir dessa data reduzem-se os registros de casas de apartamentos, passando a predominar a oferta de apartamentos sem serviços, ou seja, os edifícios de apartamentos. De 1934 em diante também há um aumento vertiginoso na construção de prédios e muitos investidores procuram capitalizar-se. O ano também marca a difusão da venda de apartamentos no varejo, na planta e a prazo, caminhando para, finalmente, o uso amplo da nomenclatura “edifício de apartamentos” (VAZ, 2002).

Em Juiz de Fora, neste mesmo ano de 1934, já se encontrava no Diário Mercantil uma sessão intitulada “Transmissão de Imóveis”, onde eram anunciadas, não as casas e terrenos à venda, mas sim quem os comprou e de quem. Chama atenção o fato de que, alguns dos negociantes expostos no jornal, muitas vezes compravam um conjunto de casas em diferentes locais da cidade (DIÁRIO MERCANTIL, 1934a), levando a crer que a compra e locação de imóveis em Juiz de Fora passa a ser um investimento e meio de incremento de renda. Este quadro sinaliza um contexto socioeconômico propício às primeiras manifestações de um mercado de apartamentos que se estabeleceu a partir de 1938.

PRANCHA 1

Não eram somente no plano do mercado imobiliário que se centravam mudanças fundamentais para consolidação dos edifícios de apartamentos no Brasil. A década de 1930 introduziu uma nova percepção acerca da indústria da construção, que não mais era aquela atrelada ao saber dos mestres de obras, que, até então, devidamente matriculados estavam autorizados a exercer o papel de construtores. A movimentação de engenheiros e arquitetos durante os anos iniciais da década de 1930, em prol da regulamentação e qualificação de seu exercício, culminou na promulgação do Decreto Federal nº 23.569 de 11 de dezembro de 1933 (KROPF, 1994). A partir dessa legislação estavam especificados e regulamentados os exercícios de arquitetos, engenheiros e agrimensores, seus respectivos registros e carteiras profissionais, as prerrogativas de fiscalização, as especializações profissionais e penalidades (BRASIL, 1933).

No dia vinte e cinco de maio de 1934, foi publicada uma nota no Diário Mercantil explicando as mudanças promovidas pelo Decreto Federal nº 23.569 e suas consequências para a aprovação de projetos na Diretoria de Obras da Prefeitura de Juiz de Fora (DIÁRIO MERCANTIL, 1934b). Estava dado um primeiro passo para a regulamentação dos parâmetros construtivos e execução de obras na cidade, complementado pela edição do primeiro Código das Construções, de 1936. Pela primeira vez, os parâmetros de uso e ocupação do solo saíram da promulgação em resoluções, escritas a mão livre, para terem uma publicação própria.

O Código de Obras de 1936 não promoveu nenhuma alteração estrutural nos parâmetros que já haviam sido estabelecidos em resoluções anteriores, funcionando como uma compilação das resoluções em vigor até então. As poucas adições feitas aos textos originais se ocupavam das novas técnicas construtivas e de tipologias específicas de edificações. Dentre as novas exigências estava a apresentação dos cálculos das estruturas de concreto armado à Prefeitura. Também era exigido que qualquer obra tivesse o projeto feito e executado por profissional habilitado segundo os critérios do decreto federal nº 23.569/1933.

A proibição de construções de um pavimento na região central da cidade era ratificada nessa nova publicação, sendo que a área de abrangência referente à avenida Rio Branco se dava na extensão entre as ruas Marechal Deodoro e São João, conforme pode ser visto na figura a seguir. É interessante notar como a lei incentivava uma paisagem urbana verticalizada próxima dos domínios da linha férrea e nas ruas Halfeld e Marechal Deodoro (JUIZ DE FORA, 1936), reconhecidas como o “centro” de Juiz de Fora.

Figura 39 – Demarcação da área em que era proibida a construção de casas térreas e respectivas ruas.



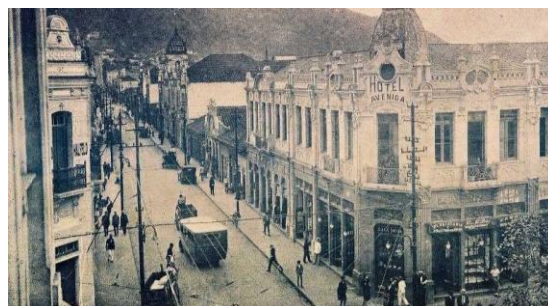
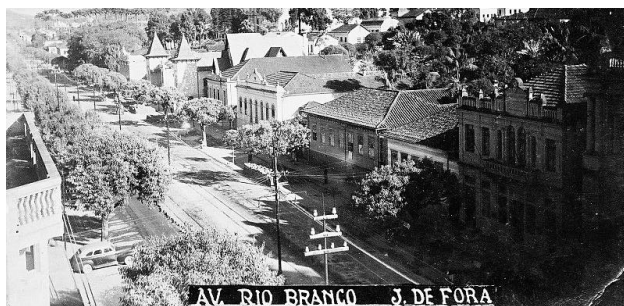
Fonte: GOOGLE EARTH (2014). Trabalho gráfico: Autora.

Através dos registros fotográficos da avenida Rio Branco na década de 1930, é possível depreender como sua ambiência urbana, um *boulevard* de imponentes palacetes residenciais e institucionais, se mostrava distante de uma realidade de verticalização e adensamento. Conforme visto neste capítulo, até mesmo o edifício Ciampi, com seu pioneirismo no gabarito e na inserção da moradia em apartamentos na cidade, se mostrou um exemplar isolado em seu tempo, concebido como um palacete vertical, com seu estabelecimento comercial familiar no térreo e residência nos demais pavimentos.

Paralelamente, também é possível entender a preferência pelas estreitas ruas centrais no âmbito de uma paisagem verticalizada. Tanto a rua Halfeld, quanto a Marechal Deodoro, são até a atualidade vias de caráter comercial, na qual a verticalização ao estilo “Ciampi”, familiar e com estabelecimentos comerciais no térreo, era bem vinda à época. Ainda que as ruas centrais tenham sido elencadas como os ambientes propícios à verticalização, vale lembrar outra ratificação feita no Código das Construções de 1936. Mais uma vez era legitimada a isenção de impostos por cinco anos em duas situações: para agrupamentos de 30 edifícios erguidos pelo mesmo proprietário, construídos no prazo de dois anos e para a construção de edifícios de dois ou mais pavimentos em toda a cidade (JUIZ DE FORA, 1936).

Figura 40 – Avenida Rio Branco em 1933.

Figura 41 – Rua Halfeld em 1935.



Fonte fig. 40:

<[http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Avenida_Rio_Branco,_Juiz_de_Fora_\(1933\).JPG](http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Avenida_Rio_Branco,_Juiz_de_Fora_(1933).JPG)>. Acesso em 16 mar. 2013.

Fonte fig. 41: < <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1185013>>. Acesso em 16 mar. 2013.

Este quadro sinaliza um incisivo incentivo à constituição de um mercado imobiliário, principalmente à figura dos incorporadores, uma vez que se concedia facilidades aos que se predispunham a edificar um grande número de construções ou que promovessem um aproveitamento maior do solo urbano juiz-forano. Esta não era uma nova estratégia no histórico de Juiz de Fora, mas a partir do final da década de 1930, esse quadro, propício ao crescimento vertical da cidade, começou a atrair grandes corporações, que capitalizadas, ergueram os primeiros edifícios de apartamentos do mercado imobiliário de Juiz de Fora.

6 APARTAMENTOS E A FORMALIZAÇÃO DO MERCADO (1938-1955)

Em 1938, inaugurou-se um novo e mais emblemático período dentro da história do desenvolvimento dos edifícios de apartamentos, não só na avenida Rio Branco, mas na cidade como um todo. A fase compreendida entre os anos de 1938 e 1955, regida pelo Código de Obras de 1938, congrega não só a constituição de um mercado imobiliário focado na moradia em apartamentos, como também, seu aumento significativo ao longo da área de estudo, configurando diferentes tipologias, tendências estéticas e perfis socioeconômicos.

No primeiro tópico deste capítulo são apresentados os empreendimentos lançados nos meses de janeiro e maio de 1938, que antecederam a promulgação do Código de Obras do referido ano. Tratam-se dos primeiros edifícios de apartamentos de iniciativa de mercado construídos em Juiz de Fora, respectivamente o edifício do Rocha Hotel e o Sulacap.

Levando em conta essas novas premissas de uso e ocupação do solo, que agora se formalizavam como uma realidade no mercado juiz-forano, o Código de Obras de 1938 foi editado em setembro, e se mostra emblemático por trazer pela primeira vez a terminologia “apartamento” e suas respectivas diretrizes. Para além desse fato, a legislação, apresentada no segundo tópico, também propõe um zoneamento para a cidade que veio a direcionar sua expansão horizontal e vertical.

A partir do quadro favorável ao desenvolvimento de um mercado habitacional verticalizado e orientado pela referida lei, é construído, em 1949, o edifício Primus, o primeiro grande edifício de apartamentos, com doze pavimentos. Tal edificação, apresentada mais detalhadamente no terceiro tópico, inaugurou uma era de arranha-céus residenciais no centro de Juiz de Fora, mesmo que, até meados dos anos 1950, se porte como o único exemplar residencial a atingir esse gabarito.

Ainda assim, a partir dos anos 1950, há uma descentralização da moradia em apartamentos em direção às extremidades da avenida Rio Branco, em áreas pertencentes ao zoneamento residencial. Tais edificações apresentavam um caráter bastante diferenciado dos edifícios de apartamentos centrais, se assemelhando, morfologicamente, às residências unifamiliares. Mais uma vez, a construção era estimulada por leis de incentivos fiscais, que intencionavam a criação de uma paisagem progressista e verticalizada da cidade, um quadro que só veio a se consolidar a partir de meados da década de 1950.

6.1 PRIMEIROS APARTAMENTOS NO MERCADO JUIZ-FORANO

A forma de concepção dos edifícios de apartamentos em Juiz de Fora muda consideravelmente a partir de 1938. De empreendimentos familiares, os apartamentos passam a ser idealizados como empreendimentos imobiliários, voltados ao lucro. Dessa forma, a arquitetura passa a ser um produto comercializado, se torna uma mercadoria inserida na lógica capitalista (SEGNINI, 2014).

Assim, casos como o do edifício Ciampi, no qual a família, mediante a contratação direta dos serviços do arquiteto Raphael Arcuri, tem seu edifício completamente moldado às suas necessidades habitacionais e laborais, são sucedidos por uma nova visão, na qual a demanda para o espaço a ser edificado passa a ser orientada por estudos de mercado. Nesse novo contexto, o principal agente imobiliário, o incorporador, é quem define o construtor e os padrões de projeto por base em um mercado que conhece, atua e orienta, de forma a obter o maior lucro possível (SEGNINI, 2014).

Dessa maneira, as edificações produzidas pelo mercado imobiliário, transitam do valor de uso para o valor de troca dentro de uma equação, evidenciada por Vargas (2014, p.5), na qual “o custo de produção tem de ser baixo para que o lucro a ser obtido com a venda do imóvel viabilize o negócio, tendo em vista a capacidade do mercado ao qual ele se dirige”. Ainda segundo a autora, para além da padronização, “os sonhos, a sofisticação, o *status* e a qualidade de vida são vendidos juntamente com o imóvel, imprimindo a ele valores de signo” (VARGAS, 2014, p.6).

Nesse contexto, a relação cliente-arquiteto é extrapolada, assumindo uma complexidade de atores que se articulam no mercado imobiliário e, consequentemente, na arquitetura por ele produzida. Há os indivíduos que imprimem o valor de uso à edificação, os clientes corporativos, os proprietários rentistas, os incorporadores, os projetistas e o próprio Estado (VARGAS, 2014), como agente financiador ou facilitador do processo.

Monetti (2014) chama atenção para o fato de que os produtos imobiliários demandam um significativo volume de recursos, que podem ser desmobilizados através da venda das unidades produzidas, recuperados através de locação ou derivados do desenvolvimento de atividades, como o caso dos hotéis. Assim, em Juiz de Fora, os primeiros edifícios de apartamentos de iniciativa de construtoras e incorporadoras, foram os que de fato fomentaram o desenvolvimento do mercado imobiliário local, valendo-se das três modalidades de captação de recursos descritas anteriormente.

A primeira vez em que a terminologia “apartamentos” foi utilizada em um empreendimento em Juiz de Fora foi em 1938, no que foi anunciado pelo Diário Mercantil (1938a) como “o edifício da Aliança da Bahia”, renomada seguradora brasileira. A edificação ainda foi descrita como “uma novidade para Juiz de Fora porque é o primeiro que se constrói destinado a pensão e apartamentos”. Tal edifício que, quando inaugurado, ficou conhecido como Rocha Hotel, se localiza na esquina da avenida Rio Branco com rua Marechal Deodoro, em frente ao parque Halfeld.

Figura 42 – Localização do edifício Rocha Hotel.



Fonte: GOOGLE EARTH (2014). Trabalho gráfico: Autora.

Na primeira publicação sobre essa edificação foram fornecidas todas as informações acerca de suas instalações, métodos construtivos e pioneirismo na formalização de um tipo de construção que se portava como uma transição entre os hotéis tradicionais e os edifícios de apartamentos. Dessa forma, o apartamento juiz-forano nasceu de modo bastante similar ao carioca, tal qual apresenta Vaz (2002), com serviços de hotéis e para os que buscavam praticidade, espaços mais compactos e o conforto da independência de eventuais serviços domésticos:

Elle vem trazer grande economia de trabalho aos casaes que não quizerem montar casa, onde a luta e dificuldade para obtenção de prédios pequenos e confortáveis é de todos conhecida.
Resolve também o problema das boas empregadas, o que hoje é difícil de obter-se.

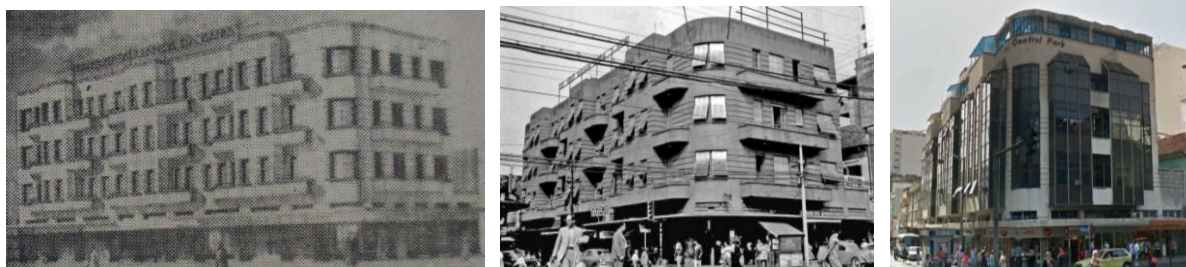
A par de grande conforto, dadas as acomodações dos apartamentos, existe ainda a máxima economia, porquanto evita a cozinha individual, pois a cozinha da pensão, ali installada, fornece aos apartamentos as refeições completas, a preços familiares. (DIÁRIO MERCANTIL, 1938^a, s/p).

À cargo da construtora Pantaleone Arcuri, e com projeto do engenheiro Francisco Pereira Neves, da Companhia Alliança da Bahia, o Rocha Hotel foi erguido com estrutura de concreto armado e possuía originalmente quatro pavimentos. No primeiro localizavam-se lojas comerciais, no segundo a intitulada pensão, com duas instalações sanitárias (uma para mulheres e outra para homens), já no terceiro e quarto pavimentos, encontravam-se os apartamentos. Estes apresentavam um amplo quarto de dormir, uma saleta e “um quarto de banho completo”. Havia ainda quartos comuns nos pavimentos dos apartamentos, de forma que fossem estrategicamente anexados a estes, em casos em que famílias maiores precisassem de espaço adicional. Uma pequena copa, de uso comum, também foi locada nos andares dos apartamentos, de forma que os moradores pudessem higienizar o que lhes fosse conveniente (DIÁRIO MERCANTIL, 1938b).

Figura 43 – Primeira imagem do projeto do Rocha Hotel.

Figura 44 – Edifício Rocha Hotel.

Figura 45 – Edifício Rocha Hotel na atualidade.



Fonte fig. 43: Diário Mercantil (1938a, s/p).

Fonte fig.44: <<http://www.mariadoresguardo.com.br/2012/04/rua-marechal-deodoro-com-av-rio-branco>>. Acesso em: 31 dez. 2014.

Fonte fig.45: Autora (2015).

A localização privilegiada, de frente para a mais importante área verde da cidade, direcionou a elaboração de um projeto que priorizou as aberturas de todos os apartamentos para o espaço público através de grandes portas, janelas e sacadas (DIÁRIO MERCANTIL, 1938a). A análise do acervo fotográfico da edificação permite perceber que esta já

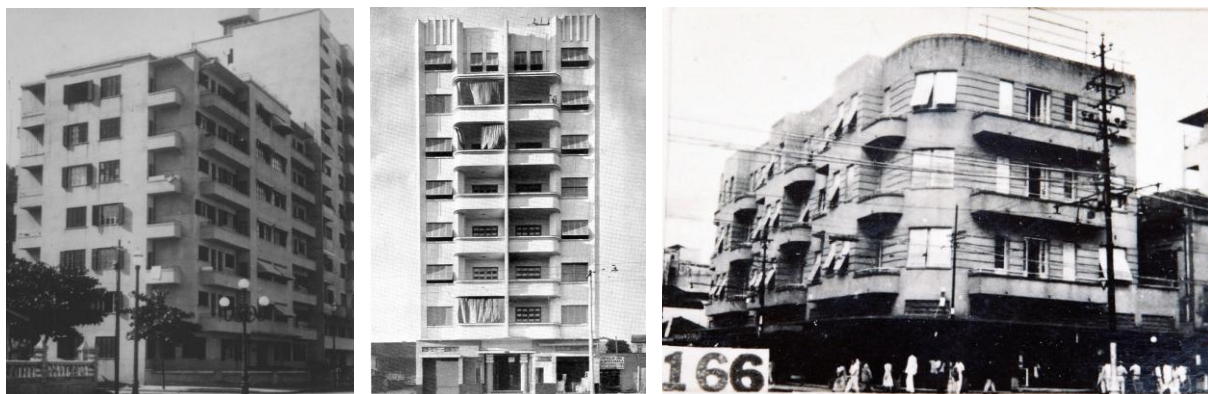
apresentava uma linguagem mais próxima da arquitetura moderna, que vinha se firmando no Brasil na década de 1930 (CAVALCANTI, 2006).

Pinheiro (2008, p.112) argumenta que esses exemplares arquitetônicos “na falta de bibliografia consolidada a respeito” são chamados de “*art déco*”, porém tratam-se, “na verdade, de versões mais ou menos simplificadas desse estilo”. A autora ainda disserta sobre a rápida popularização dessa vertente nos exemplares de arquitetura vertical, ressaltando a relação direta entre o despojamento de linhas e ornamentos, o apelo da modernidade e a redução de custos nas construções.

Figura 46 – Edifício Erlú, Rio de Janeiro, 1935.

Figura 47 – Edifício Gonçalves Biar, São Paulo, 1939.

Figura 48 – Edifício Rocha Hotel, Juiz de Fora, 1938.



Fonte fig. 46: < <http://www.rioquepassou.com.br>>. Acesso em 18 fev. 2014.

Fonte fig. 47: Pinheiro, 2008.

Fonte fig. 48: <http://www.mariadoresguardo.com.br/2010_01_17_archive.html>. Acesso em 15. Mar. 2014.

Por ter sido pioneiro na inserção dos apartamentos na realidade juiz-forana, bem como por ter apresentado as características arquitetônicas próprias dos edifícios de transição estética do *art déco* para a arquitetura moderna, o edifício do Rocha Hotel se constituiu em um exemplar emblemático para a cidade, ainda que não seja um edifício de apartamentos sem serviços de hotelaria. Contudo, a edificação encontra-se hoje consideravelmente descaracterizada, tendo sido suas fachadas encobertas por panos de vidro, além de um acréscimo de mais um pavimento. A edificação, que hoje não possui mais a função de hotel, sedia salas comerciais, chamando-se Edifício Central Park. Do projeto original, só restaram as lojas dispostas no pavimento térreo.

Também em 1938, outra importante companhia de renome nacional decide erguer em Juiz de Fora um emblemático empreendimento para o mercado imobiliário residencial. Trata-se do edifício da Sul América Capitalização – Sulacap, construído na rua Halfeld, que passava por um processo de remodelação de sua paisagem. Esta via, mais do que a própria avenida Rio Branco, era considerada o principal eixo de circulação da cidade, uma vez que ligava a estação ferroviária ao principal ponto nodal de Juiz de Fora: seu cruzamento com a avenida, onde se dispunham o Parque Halfeld e as Repartições Municipais:

A rua Halfeld terá, dentro de alguns meses, sete novos edifícios, sendo dois de dois pavimentos, quatro de quatro pavimentos e um de seis pavimentos. Nunca a nossa principal artéria teve um surto de desenvolvimento tão grande [...].

A construção de prédios, principalmente de grandes prédios, é uma das mais significativas provas de que a cidade avança para frente (DIÁRIO MERCANTIL, 1938d, s/p).

Figura 49 – Localização do edifício Sulacap.



Fonte: GOOGLE EARTH (2014). Trabalho gráfico: Autora.

A construção de seis pavimentos mencionada na reportagem era o edifício Sulacap, à época, o mais alto prédio de Juiz de Fora. Projetado pelo engenheiro Roberto Capello, em seu pavimento térreo localizavam-se lojas e o escritório da empresa, no segundo e terceiro pavimentos, escritórios, e nos demais, apartamentos. Em cada andar eram dispostos três unidades de habitação de dimensões amplas (DIÁRIO MERCANTIL, 1938c). O edifício, que

ainda contava com um subsolo e um porão, foi amplamente reverenciado na cidade por ter sido erguido em concreto armado e se valido da tecnologia de estaqueamento Franki, processo muito recomendado à época e que, pela primeira vez era utilizado em Juiz de Fora (DIÁRIO MERCANTIL, 1938e).

Figura 50 – Projeto divulgado do Edifício Sulacap em 1938.

Figura 51 –Edifício Sulacap na década de 1950.

Figura 52 – Edifício Sulacap na atualidade.



Fonte fig. 50: Diário Mercantil (1938e, s/p).

Fonte fig. 51: Arquivo de Marcelo Lemos. Disponível em

<http://www.mariadoresguardo.com.br/2009_12_20_archive.html>. Acesso em: 20 dez. 2014.

Fonte fig. 52: Ítalo Stephan, 2011. Disponível em:

<http://italostephanarquitecto.blogspot.com.br/2011_04_01_archive.html>. Acesso em: 20 dez. 2014.

O edifício Sulacap apresenta uma linguagem arquitetônica que se aproxima do proto-moderno. Chama atenção em seu processo de tombamento as menções à edificação como símbolo de uma nova mentalidade de construção e ocupação do solo, segundo um padrão “americano de arranha-céu” (DIPAC, 1997, s/p). De fato, a edificação imprimia à cidade uma estética ainda não experimentada, as linhas retas da fachada, somadas da ausência de ornamentos e da disposição de um postigo envidraçado que se ergue do térreo ao quinto pavimento, eram soluções arquitetônicas que traziam para a rua Halfeld um caráter metropolitano (DIÁRIO MERCANTIL, 1938e). A identificação da construção como símbolo máximo de progresso, foi enaltecida em diversas matérias do Diário Mercantil, destacando-se a seguinte passagem:

Para Juiz de Fora, tanto quanto para a Sulacap, essa obra representa uma vitória.

Se o edifício cuja construção será hoje iniciada é para a cidade mais um elemento de progresso e de beleza, para a Sul América Capitalização é a prova melhor de seu prestígio, da aceitação que seus negócios tiveram e têm nesta zona, como em todo o país pelas garantias que ella póde offerecer. Esses dois factores conjugaram-se para a consecussão do mesmo fim: o progresso de ambas as partes. Juiz de Fora apoiou a Sulacap como ella merece, e a empresa dá à cidade uma contribuição valiosa, invertendo num sumptuoso edifício o produto dos negócios que aqui tem realizado.

Esse empreendimento grandioso atesta as possibilidades de Juiz de Fora e aumenta a confiança dos clientes da Sulacap, que ergue às suas vistas mais um monumento de garantia às economias que lhe são entregues por aquelles que querem construir um futuro melhor para os seus (DIÁRIO MERCANTIL, 1938e, s/p).

Ainda que a maior parte das notícias veiculadas sobre o empreendimento também tivessem por finalidade promover a imagem da companhia, o caráter icônico do edifício Sulacap na história do desenvolvimento de Juiz de Fora é legítimo. Isso se deve não só à sua monumentalidade no contexto urbano da época, mas principalmente à formalização da moradia em apartamentos como um ideal de modernidade e *status* na cidade.

Diferente do Rocha Hotel, o Sulacap foi o primeiro edifício a fornecer ao mercado de locação apartamentos sem serviços de hotelaria. Dessa forma, cada unidade de habitação apresentava um hall, sala, três espaçosos quartos, dependência de empregada com instalações sanitárias, uma ampla cozinha e uma sala de banho completa. O apartamento apresentava também a entrada de serviço separada da social (DIÁRIO MERCANTIL, 1938e).

Essa breve descrição dos aspectos programáticos tanto do edifício Sulacap como de suas unidades de habitação levam a alguns apontamentos. Primeiramente, percebe-se a inserção dos apartamentos ainda atrelada a demais usos comerciais, sendo uma modalidade residencial que foi contemplada gradualmente nos programas arquitetônicos mais amplos dos edifícios, provavelmente por ainda se constituírem em novidades na cidade.

Contudo, uma aproximação à escala do apartamento em si, é possível perceber também, que este vinha sendo moldado para uma elite, mediante uma roupagem monumental e moderna, mas mais além, à oferta de cômodos que refletiam seus costumes e demandas. Isso é evidenciado na concepção de apartamentos de três quartos, com grandes dimensões, e que dispunham de dependências para empregadas, uma vez que não mais estavam disponíveis os serviços de hotelaria.

Na atualidade, os apartamentos que outrora eram alugados para uma moderna elite juiz-forana foram convertidos em salas comerciais. Apesar do tombamento do edifício por sua arquitetura proto-moderna e seu emblema de progresso, seu pioneirismo na formalização do

apartamento moderno na cidade não foi preservado, semelhante ao que acontece no Rocha Hotel.

Vale ressaltar, que tanto o edifício do Rocha Hotel, quanto o Sulacap inseriram uma nova complexidade de uso e ocupação do solo em Juiz de Fora, que evidentemente não encontravam correspondência na Resolução de 1923. Desse modo, tornava-se urgente a necessidade de atualização do aparato legal frente a essa nova cidade que se erguia, demanda atendida ainda no ano de 1938.

6.2 CÓDIGO DE OBRAS (1938): NOVAS LEIS PARA NOVOS TEMPOS

No dia seis de setembro de 1938, foi promulgado o decreto-lei nº 23, no qual foi aprovado o Código de Obras do Município de Juiz de Fora. Essa lei, não só alterou profundamente os parâmetros edilícios praticados até então, como também introduziu novas diretrizes de uso e ocupação do solo urbano, que foram seguidas, ainda que com muitas alterações, pelas cinco décadas seguintes.

O Código de Obras trazia em seu primeiro capítulo uma série de definições, dentre as quais a de “apartamento”, que pela primeira vez, na história da cidade, passa a compor a lei. Dessa forma, chama-se atenção para as seguintes terminologias, assim caracterizadas:

14) Casa de apartamentos – é aquela com dois ou mais apartamentos servidos por uma ou mais entradas comuns, constituindo cada apartamento uma habitação distinta, destinada a residência permanente, compreendendo cada apartamento pelo menos dois compartimentos, um dos quais de instalação sanitária e banheiro.

15) Casa de apartamentos mixta – é aquela que é constituída em parte por apartamentos e compreende, além disso, cômodos constituindo habitações distintas sem instalação sanitária e banheiros privativos, podendo compreender, ainda, em parte, compartimentos destinados a escritórios, tudo isso servido por uma ou mais entradas comuns.

16) Casa de cômodos – é a casa contendo várias habitações distintas, constituída cada habitação por um único quarto ou cômodo, sem instalação sanitária e de banheiro privativo, sendo as habitações servidas por uma ou mais entradas comuns.

[...]

20) Cortiço ou estalagem – é o conjunto de duas ou mais habitações construídas anteriormente à data deste decreto-lei e em desacordo com as suas determinações, comunicando com o logradouro por meio de uma ou mais entradas comuns e tendo acesso por pateo, passagem ou corredor e não havendo em cada habitação compartimentos com instalações privativas de cozinha, latrina e banheiro.

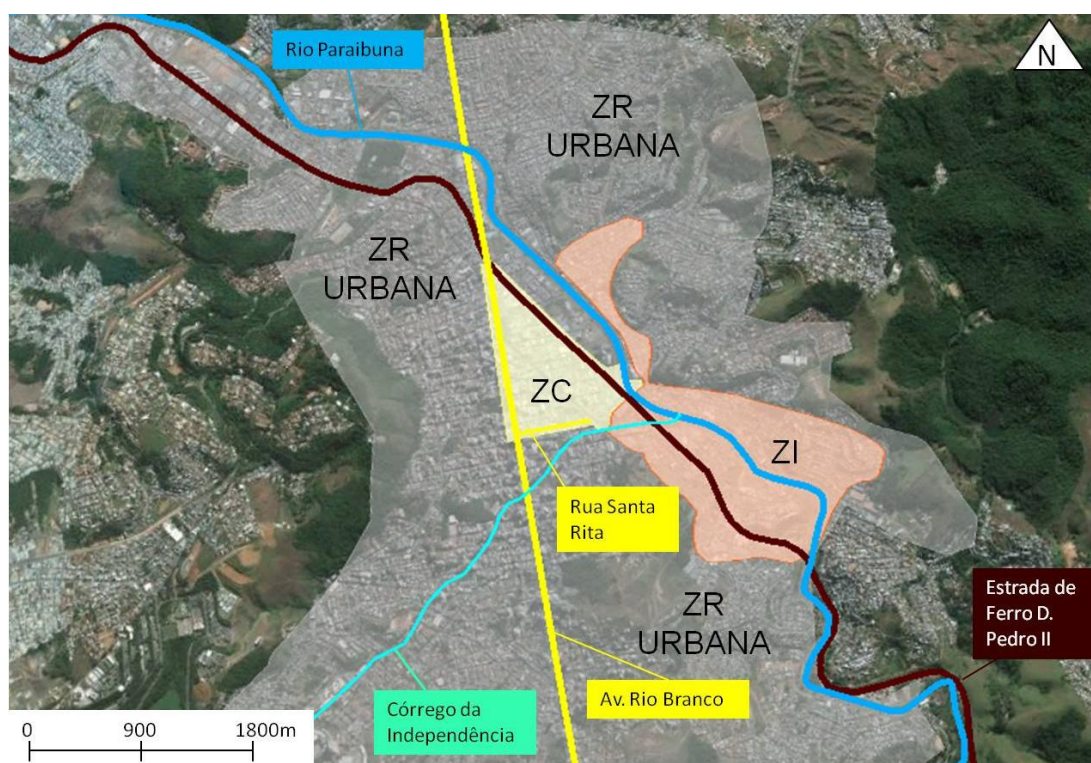
[...]

29) Habitação coletiva – é o edifício que serve de residência permanente a pessoas de famílias diversas (JUIZ DE FORA, 1939, p. 4-6).

No entendimento do Código de Obras de 1938, o que caracterizava primordialmente o apartamento, era a disposição de instalações sanitárias juntamente a qualquer outro cômodo que possibilitasse a residência permanente. Atenta-se para o fato de que a ausência de cozinha, não impossibilitava o uso da nomenclatura “apartamento”, sendo esta aplicada também a eventuais serviços de hotelaria. Ressalta-se o termo “casa de apartamentos mixta”, no qual tal modalidade de habitação poderia ser atrelada a demais usos como de hospedagem e comerciais, a título do que ocorria, por exemplo, no Rocha Hotel e edifício Sulacap, respectivamente. Desse modo, percebe-se que a lei se desenvolvia valendo-se dessas novas inserções na cidade, enquadrando-as em sua redação.

Outra importante contribuição do Código de Obras de 1938 foi a proposição de um novo zoneamento para a cidade, superando a antiga classificação da Resolução nº 902/1923, que dividia o território entre zona urbana e zona suburbana. Ficaram instituídas, através da nova lei, quatro zonas principais em Juiz de Fora: Zona Comercial (ZC); Zona Industrial (ZI); Zona Rural ou Agrícola (ZA) e Zona Residencial (ZR), sendo que esta última se dividia entre ZR urbana e ZR suburbana (JUIZ DE FORA, 1939). A demarcação do zoneamento correspondente à atual região central de Juiz de Fora, a partir dos preceitos do Código de 1938, é apresentada a seguir.

Figura 53 – Zoneamento proposto pelo Código de Obras de 1938.



Fonte: GOOGLE EARTH (2014). Trabalho gráfico: Autora.

A construção de “casas de apartamentos”, na ampla conotação admitida na lei, era permitida nos domínios da ZC. Não havia restrição à construção de apartamentos na ZR, seja ela urbana ou suburbana. O que a redação do Código de 1938 enfatizava era que estas zonas se destinavam à habitação, havendo inúmeras restrições à inserção de atividades comerciais. Desse modo, subentende-se que, “casas de apartamentos mixtas”, que vinham se consolidando no centro comercial, não eram admitidas nesses setores residenciais.

Com relação aos parâmetros exigidos para as construções aprovadas a partir de sua data de vigência, o Código de Obras de 1938, ao passo que avançava em muito na regulamentação dos aspectos construtivos, de habitabilidade e conforto das edificações, também deixava, em sua escrita, uma série de lacunas, que acabaram por ser trabalhadas em decretos e leis que se sucederam à sua promulgação. Os parâmetros de ocupação do solo da lei, por exemplo, tiveram sua redação pouco explorada e detalhada. As informações sobre o método para o cálculo da altura máxima das edificações não foram mencionadas no Código de Obras, possibilitando, dessa forma, duas interpretações: permanecia vigente o produto de uma vez e meia a largura da rua, ou diante da verticalização ainda incipiente, não se versou sobre limites à ocupação do espaço aéreo.

A única informação acerca das alturas máximas permitidas pela lei foram com relação à ratificação da verticalização nas ruas Halfeld e Marechal Deodoro. Para tais vias, conforme já vinha sendo requerido em outras leis, em suas porções internas à ZC, deveriam apresentar construções com no mínimo três pavimentos, ou 11m de altura no alinhamento (JUIZ DE FORA, 1939).

Com relação aos demais parâmetros de uso e ocupação do solo, destacam-se aqui, os requeridos para a ZC e ZRs, uma vez que são esses dois setores que admitiam a construção de “casas de apartamentos”. Para a ZC, não havia qualquer menção aos índices de taxa de ocupação, recuos e afastamentos laterais, induzindo a crer que, respeitadas as condições de iluminação e ventilação das edificações nela construídas, era possível se valer de um aproveitamento máximo do terreno. Para loteamentos já existentes em ZR, a lei trazia diretrizes um pouco mais restritivas: as edificações não poderiam ocupar mais que 70% do solo e deveriam obrigatoriamente apresentar 3,00m de recuo frontal. Contudo, não eram mencionados os recuos posteriores e afastamentos laterais.

Ainda assim, a municipalidade começava a apresentar uma preocupação com relação à permissividade das leis no que tange às condições de afastamento e recuos. Portanto, para novos loteamentos, começava-se a exigir o recuo de 1,50m a partir de uma das laterais, e

2,50m a partir da outra. Evidentemente, esse contexto não se aplicava à avenida Rio Branco, que já possuía, à exceção de suas extremidades, um parcelamento formalizado.

O Código de 1938 também trazia inovações acerca das considerações sobre a extensão linear do pé-direito das construções. Pela primeira vez, havia uma classificação dos compartimentos segundo sua natureza, que acabava por influenciar na dimensão de suas respectivas alturas. Assim, compartimentos de permanência prolongada, como dormitórios e salas de estar, deveriam apresentar 3,0m de pé-direito. Compartimentos de permanência transitória, como cozinhas e banheiros, poderiam apresentar pé-direito de 2,60m. Outras dimensões relativas às lojas e garagens são dispostas no Quadro 8.

Quadro 7 – Considerações sobre parâmetros de ocupação do solo no Código de 1938.

Código de 1938 – Considerações sobre parâmetros de ocupação do solo						
Zonas	Altura máxima (m)	C.A.	T.O.	Recuo frontal	Recuo posterior	Recuos laterais
ZC	X	X	X	X	X	X
ZR Lotes existentes	X	X	70%	3,00m	X	X
ZR Lotes novos	X	X	70%	3,00m	X	Lateral 1: 1,50m Lateral 2: 2,50m

Fonte: Autora

Quadro 8 – Considerações sobre o pé-direito das construções no Código de 1938.

Código de 1938 – Considerações sobre o pé-direito das construções				
Compartimentos de permanência prolongada	Compartimentos de permanência transitória	Lojas	Loja com sobreloja	Garagem
3,00m	2,60m	4,00m	5,50m	2,50m

Fonte: Autora.

Com relação à dimensão das aberturas, o Código de 1938 apresenta uma grande diferença em relação às legislações anteriores. Ao passo que as antigas leis traziam como diretrizes as dimensões mínimas precisas de largura e altura para as esquadrias dos edifícios, o

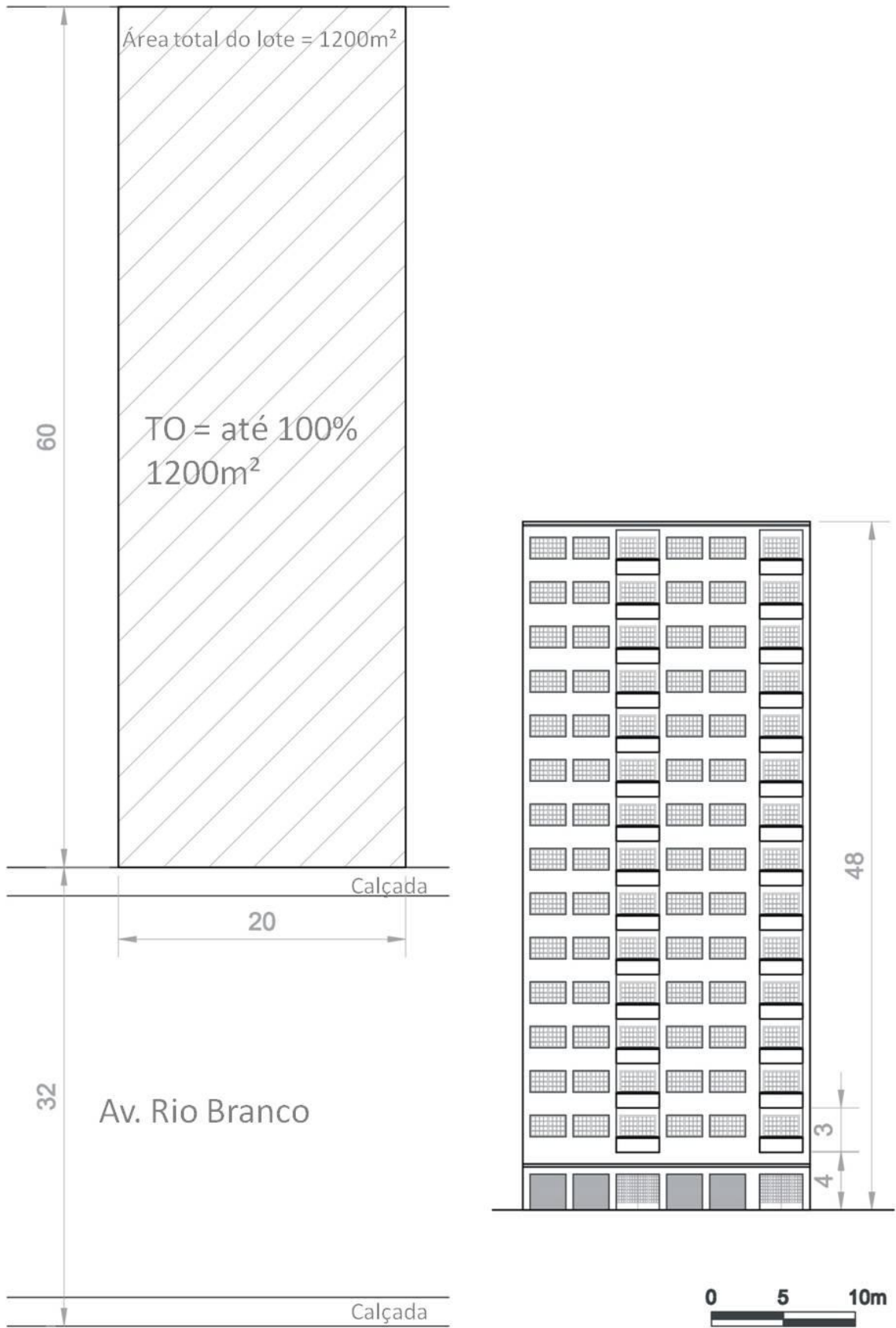
Código de 1938 já começava a trabalhar com o conceito de área de iluminação e ventilação. Dessa forma, a única exigência imposta pela lei era de que as aberturas dos dormitórios tivessem uma área correspondente a $1/6$ do piso, e a dos demais compartimentos, $1/8$. Vale ressaltar que, o Código de 1938 também introduziu regulamentações para poços de ventilação e iluminação, cujo dimensionamento era diretamente proporcional à altura da edificação e, assim como as aberturas, levava em consideração a natureza do compartimento pelo vão servido. Essa diretriz, ainda vigente, foi determinante em vários aspectos de implantação das edificações, e no caso dos edifícios de apartamentos suscitou em padrões de disposição das unidades de habitação.

Em uma nova condição em que a ascensão em altura dos edifícios, tanto do ponto de vista técnico, como legal, já era uma realidade consolidada, novas preocupações se firmavam com relação aos sistemas de circulação nas edificações. O tema “*elevadores*” ganhou um capítulo exclusivo na redação da lei, sendo inclusive detalhados seus casos de obrigatoriedade: os edifícios com mais de quatro pavimentos deveriam ser dotados de um elevador e nos que extrapolassem cinco pavimentos era obrigatório um mínimo de dois elevadores (JUIZ DE FORA, 1939). A regra trazia algumas exceções e flexibilidades, contudo, é interessante perceber que, a quantidade de pavimentos, mais que o uso e a estimativa de usuários, é que era definidora da necessidade de implantação dos elevadores, ainda que já fosse previsto para o seu dimensionamento uma análise de fluxos e usos, conforme ocorre na atualidade.

Ainda que não estivessem claras as diretrizes da lei com relação aos parâmetros de ocupação e altura máxima das edificações, o zoneamento proposto pelo Código de 1938, ao dar margem à flexibilidade da ocupação da região central, instituída como ZC, sinaliza que esta é a área preferencial ao maior aproveitamento do solo urbano. Desse modo, ao se considerar as possibilidades de ocupação na avenida Rio Branco, verificam-se dois cenários: um em sua porção central, onde uma ocupação irrestrita é possibilitada, e outra em suas zonas residenciais, em que a ocupação se restringe a 70%.

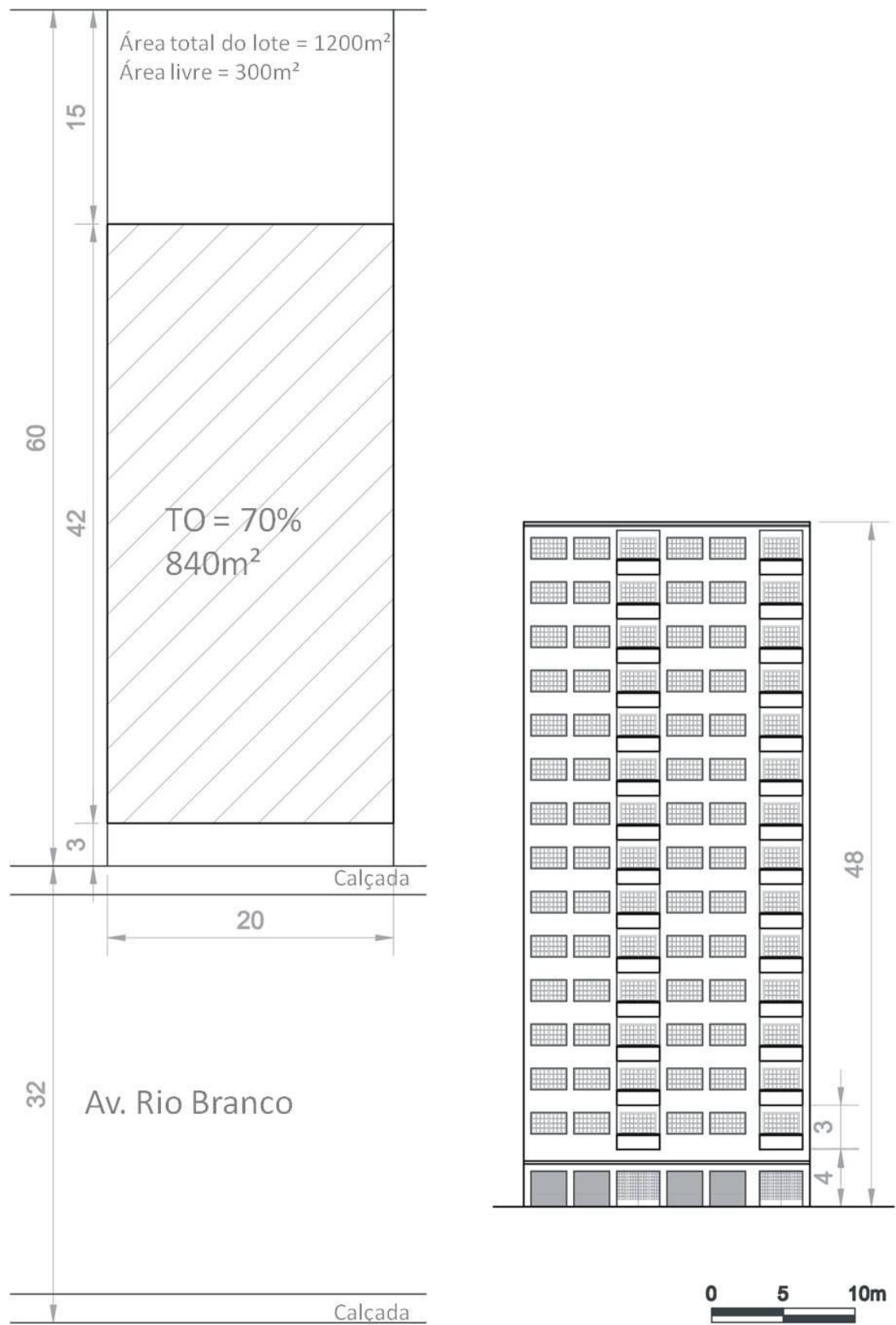
Considerando um contexto em que a ausência da menção ao método de cálculo da altura máxima da edificação sinalizasse uma continuação da vigência do pressuposto das resoluções anteriores, ou seja, uma vez e meia a largura da rua, poucas alterações são conformadas no modelo da lei para a avenida Rio Branco, uma vez que, mesmo com a categorização dos ambientes, o pé-direito geral dos pavimentos continuou seguindo os 3,00m já mencionados na Resolução 902/1923. Dessa forma, tanto para construções em ZC, quanto em ZR, seria possível atingir a marca de 48m de altura, também com 15 pavimentos.

Figura 54 – Modelo de ocupação para a ZC da avenida Rio Branco através do Código de 1938.



Fonte: Autora.

Figura 55 – Modelo de ocupação para a ZR da avenida Rio Branco através do Código de 1938.



Fonte: Autora

Quadro 10 – Comparativos entre resoluções e leis sobre parâmetros de ocupação do solo.

Comparativos entre resoluções e leis– parâmetros de ocupação do solo					
Dispositivo	Res. 374/1896	Res. 902/1923	Código de 1938		
			ZC	ZR exist.	ZR nov.
Altura máxima	1,5 x larg. rua	1,5 x larg. rua	X	X	X
C.A.	X	X	X	X	X
T.O.	66%	66%	X	70%	70%
Recuo Frontal	X	X	X	3,00m	3,00m
Recuo posterior	3,00m	3,00m	X	X	X
Recuos laterais	X	X	X	X	L1: 1,50m L2: 2,50m

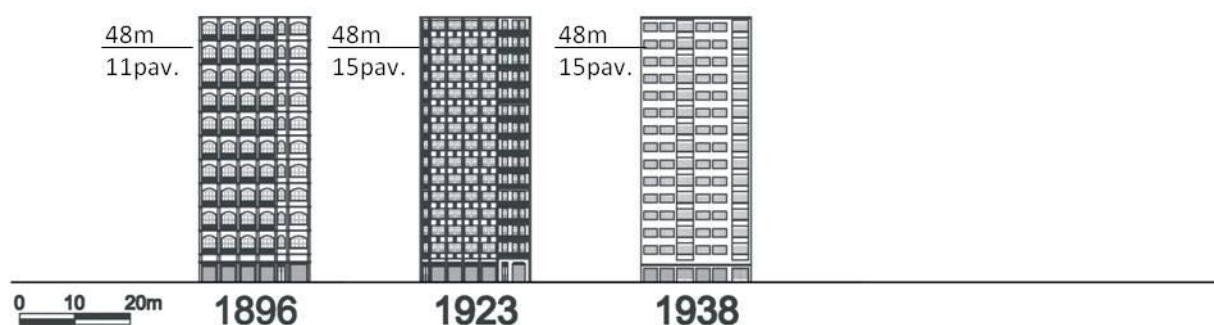
Fonte: Autora.

Quadro 11 – Comparativos entre resoluções e leis sobre pé-direito das construções.

Comparativos entre resoluções e leis – pé-direito das construções			
Dispositivos	Res. 374/1896	Res. 902/1923	Código de 1938
Pavimento térreo urbano	5,00m	3,80m	X
Pavimento térreo suburbano	5,00m	3,50m	X
Garagem	X	X	2,50m
Pavimento térreo comercial	5,00m	4,20m	4,00m
Loja com sobreloja	X	X	5,50m
Comp. p. prolongada	4,20m	3,00m	3,00m
Comp. p.transitória			2,60m

Fonte: Autora.

Figura 56 – Relação verticalização nas resoluções e leis para a avenida Rio Branco.



Fonte: Autora.

Na perspectiva da legislação, os limites para a verticalização juiz-forana se apresentavam os mesmos, desde a promulgação da primeira resolução que regulamentou as construções da cidade, em 1896. Nos tópicos anteriores, também foi visto que, à parte do amplo horizonte vertical fornecido pela lei, os maiores símbolos verticais de Juiz de Fora não ultrapassavam a marca de seis pavimentos. Este quadro só se alterou nos anos iniciais da década de 1940, com a construção do primeiro grande arranha-céu da cidade, o edifício Baependy, inaugurado em 1948.

Construído na rua Halfeld, que vinha se portando como o foco de verticalização da cidade, o edifício Baependy se aproximou mais dos limites verticais da lei, com seus doze pavimentos. Trata-se de um exemplar estritamente comercial, projetado pelo engenheiro Deusdedit de Paula Teixeira Salgado (OLIVEIRA, 1975). A construção do Baependy, assim como de outras edificações que até aquele momento se portaram como marcos da paisagem urbana moderna de Juiz de Fora, também foi amplamente reverenciada em sua simbologia vertical:

Em verdade, dadas as comemorações do centenário da emancipação político-administrativa de nosso Município, um cometimento da natureza do edifício ‘Baependy’, realizado, dois anos apenas, antes daquela efeméride, a ocorrer em maio de 1950, representará como que um marco assinalador de um progresso dos mais efetivos e que está sendo vivido proveitosamente para a cidade, na fase atual.

Vale ressaltar, por outro lado, que o edifício ‘Baependy’ é dessas realizações que, na história das comunidades, refletem o alto grau de civilização a que atinge um povo, em todos os aspectos, desde o ponto de vista econômico aos de ordem demográfica, social e cultural (DIÁRIO MERCANTIL, 1948^a, s/p).

A reportagem enfatiza o progresso materializado através do edifício Baependy, oportuno às proximidades de comemoração do centenário da emancipação de Juiz de Fora. Contudo, antes de 1950, a cidade ainda ganhou outro exemplar que dividiu com o Baependy a posição de arranha-céu juiz-forano. Trata-se do emblemático edifício Primus, o primeiro grande edifício residencial de Juiz de Fora.

6.3 EDIFÍCIO PRIMUS (1945): MERCADO E VERTICALIZAÇÃO

Localizado em plena avenida Rio Branco, na quadra vizinha ao Parque Halfeld, o edifício Primus foi projetado em 1945, também pelo engenheiro Deusdedit Salgado de Paula. Com doze pavimentos e um total de 46 apartamentos, a edificação inaugurou uma nova era na história da habitação juiz-forana: a moradia nos grandes arranha-céus focada em setores mais abastados, assim anunciada nos reclames locais:

EDIFÍCIO PRIMUS, construído pela CONSTRUTORA SALGADO S.A. É o maior e mais confortável edifício da cidade de Juiz de Fora e obra que se deve ao dinamismo e espírito progressista do engenheiro DEUSDEDIT DE PAULA TEIXEIRA SALGADO. Acha-se localizado à avenida Rio Brano, bela via pública da Manchester Mineira, a mais ampla da adiantada localidade. O Edifício Primus está distante da rua Halfeld, principal via comercial, apenas dois quarteirões. Ocupa a área de 600 metros quadrados e comporta 12 pavimentos. No andar térreo há duas amplas e confortáveis lojas com todos os requisitos exigidos por estabelecimentos comerciais modernos e bem organizados. Nos pavimentos superiores localizam-se 44 apartamentos, a 4 por andar, e mais dois no térreo, no total de 46. Os referidos apartamentos dispõem de duas salas, sendo uma com dimensões de 5,40 x 3,50mts. e a outra com 3,00 x 2,70mts.; três quartos, sendo um com 4,00 x 3,50mts. e dois outros de 4,00 x 3,00mts; duas espaçosas varandas, cozinha, copa, banheiro, área de serviço e dependências para empregada. Os apartamentos são dotados de fogões e aquecedores elétricos para água. O prédio é servido por dois elevadores moderníssimos recém-importados. A construção do Edifício Primus obedeceu à mais apurada técnica, tanto no que se refere à solidez da construção, como ao que se diz com os modernos ditames da arquitetura no tocante ao conforto e estética. Seu frontespício é revestido no andar térreo de mármore e nos superiores de Pedralite, oferecendo ao conjunto grande beleza (DIÁRIO MERCANTIL, 1949).

Figura 57 – Localização do edifício Primus.



Fonte: GOOGLE EARTH (2014). Trabalho gráfico: Autora.

O edifício Primus, foi o primeiro prédio de apartamentos erguido em Juiz de Fora em um sistema de incorporação, que em seu caso ficava a cargo da Sociedade Imobiliária Nacional Ltda. Diferente do Rocha Hotel, que guardava serviços de hotelaria, e do Sulacap, que se destinava à locação, no caso do Primus, as unidades de habitação eram comercializadas, inaugurando, de fato, um mercado de compra e venda de apartamentos. Com

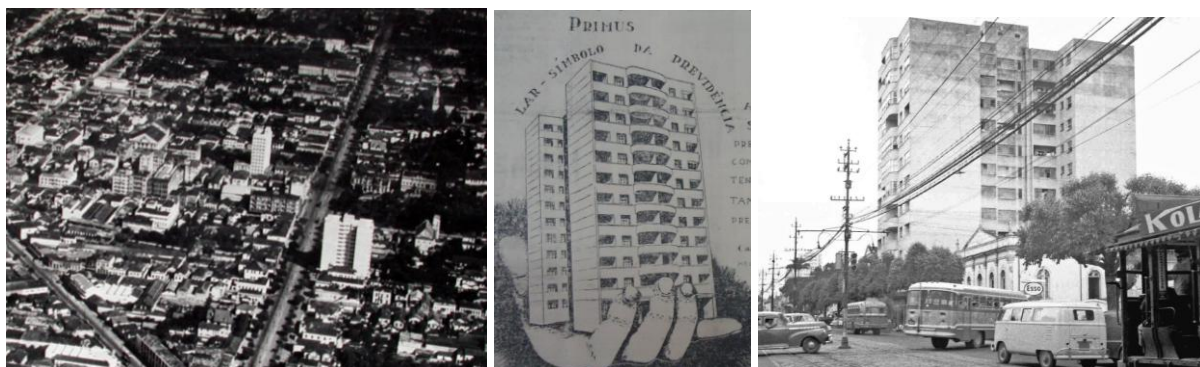
uma propaganda que trazia o slogan: “lar – símbolo da previdência”, eram destacadas no Primus suas características de projeto e execução, dentre elas: área de serviço com entrada independente, não existência de áreas internas, nenhum apartamento devassando o outro, ausência de vigas aparentes, isolamento térmico e acústico de pisos e paredes e, por fim, qualidade de acabamento (DIÁRIO MERCANTIL, 1949). Tais características atreladas ao programa arquitetônico das unidades de habitação e à dimensão de seus cômodos induzem ao fato de que o público alvo dos apartamentos do edifício Primus era, certamente, de nível econômico mais elevado, condição esta que possibilitaria pagar pelo conforto dos elevadores, aquecedores e de toda a infraestrutura interna e doméstica da residência.

Com relação à sua arquitetura, o Primus apresenta uma solução volumétrica e acabamento de fachada ainda similar aos edifícios de apartamentos brasileiros da década de 1930, que compunham uma transição entre o *art déco* e a arquitetura moderna. Suas paredes externas são revestidas em massa, sem nenhum ornato, e as varandas, que conformam um ressalto na planimetria da fachada, têm o guarda-corpo fechado em alvenaria.

Figura 58 – Inserção urbana do Baependy (esquerda) e Primus (direita).

Figura 59 – Publicidade do edifício Primus.

Figura 60 – Edifício Primus na avenida Rio Branco.



Fonte fig. 58: <<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=586588>>. Acesso em: 24 nov. 2014.

Fonte fig. 59: Diário Mercantil, 1949.

Fonte fig. 60:< <http://www.mariadoresguardo.com.br/2012/06/av-rio-branco-esquina-com-rua-floriano.html>>. Acesso em: 24 nov. 2014.

Sem uma exigência de afastamento frontal nos domínios da Zona Comercial de Juiz de Fora, instituída pelo Código de Obras de 1938, o Edifício Primus foi erguido no alinhamento da Avenida Rio Branco. Tirando proveito de sua relação com a via, o prédio foi pensado de forma a abrigar lojas no pavimento térreo. Já nos apartamentos, essa relação com o espaço

urbano pode ser entendida através do posicionamento das varandas, tanto na área social, quanto na íntima. Em uma época em que a avenida ainda não apresentava a complexidade de fluxos e o trânsito de automóveis da atualidade, abrir as residências para um espaço nobre da cidade, no qual se desenvolviam desfiles e procissões, era uma estratégia válida de projeto.

Outro aspecto contemplado na concepção volumétrica do edifício Primus, pensado em resposta às demandas do Código de 1938, foi a disposição de vãos de ventilação, que asseguram, no caso da edificação em questão, a circulação de ar e iluminação do setor de serviços do apartamento. A estratégia de posicionar dois apartamentos de frente para a avenida Rio Branco, e dois aos fundos, foi determinante para que a edificação fosse inserida respeitando-se um recuo posterior, que cumpre para as aberturas dos fundos a mesma função dos vãos de ventilação. A implantação em “H” do edifício Primus, é amplamente utilizada em edificações que dispõem quatro apartamentos por andar.

Figura 61 – Fachada e planta do pavimento-tipo do edifício Primus.



Fonte: ÁGORA (2014). Autoria: Rafaela Jacob.

O Edifício Primus passou por uma série de modificações em seu projeto original, se mostrando bastante descaracterizado na atualidade. As sacadas dos quartos foram fechadas pelos moradores logo nos primeiros anos do lançamento, e gradativamente, as varandas sociais, que outrora serviram à interação com a avenida, também tiveram o mesmo fim, se integrando mais ao ambiente interno do que ao contexto urbano externo. Uma curiosidade acerca do projeto do prédio foi verificada no levantamento das plantas de aprovação da edificação junto à Prefeitura: no pavimento térreo, contígua à garagem, havia o planejamento de um abrigo antiaéreo, incluindo câmara de descontaminação. O espaço acabou sendo construído como área de garagem, mas a simples intenção de se edificar um compartimento dessa natureza revela, sobretudo, uma preocupação com relação à representatividade de uma construção desse porte no tecido urbano da cidade. Como assegurar a moradia em uma edificação que ultrapassava o gabarito das grandes igrejas, se portando ela própria como um referencial vertical urbano, no período pós-guerra, era uma questão que se integrava ao compromisso de projeto e inerente à aceitação da população a essa nova escala de habitação.

Essa condição de simbologia vertical, tanto do edifício Primus como do Baependy, permaneceu por alguns anos na cidade, de forma que outras inserções de arranha-céus só vieram a se consolidar a partir de meados da década de 1950. Contudo, não se tratou de um período de estagnação na construção de edifícios de apartamentos, pelo contrário, o início da década de 1950 foi marcado por mais uma iniciativa de incentivo ao mercado, que se manifestou de forma bastante diferenciada na zona residencial da avenida Rio Branco.

6.4 “CASAS DE APARTAMENTOS” DA AV. RIO BRANCO RESIDENCIAL

Em 1950, a verticalização na cidade parecia ter se estabilizado em seus dois grandes arranha-céus. Desse modo, a Câmara Municipal, valendo-se da estratégia usada desde os anos 1920, aprovou uma lei isentando de imposto predial por cinco anos, os edifícios construídos em 1950 (DIÁRIO MERCANTIL, 1950). Tal lei surtiu efeito, pois ao final do ano de 1955, na avenida Rio Branco haviam sido construídos vinte e dois edifícios de apartamentos.

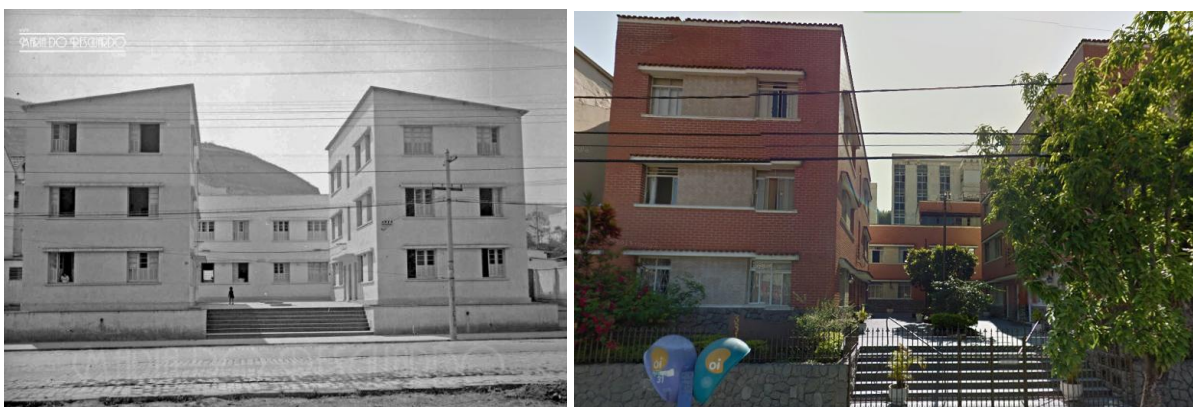
É interessante perceber no período entre 1938 e 1955, que para além da verticalização que se consolidava na ZC de Juiz de Fora, a ocorrência de edifícios de apartamentos na avenida também chega à ZR, em especial na área dos bairros Passos e Bom Pastor. Evidentemente que, nessas áreas de ocupação majoritariamente unifamiliar, esses edifícios apresentavam características particulares e diferentes soluções arquitetônicas, sem ultrapassarem a marca dos quatro pavimentos.

PRANCHA 2

Duas situações chamam atenção: uma concentração de edifícios de apartamentos próximo à antiga Cia. Fiação & Tecelagem São Vicente (onde na atualidade funciona um supermercado) e próximo à avenida principal do bairro Bom Pastor. Ao passo que o uso industrial, com os inconvenientes que acarreta, de certa forma, barateasse o valor dos terrenos em seu entorno, também se portava como um chamariz para a eventual moradia de trabalhadores vinculados à Companhia, ainda que esta dispusesse de uma vila operária regulamentada desde a década de 1940 (JUIZ DE FORA, 1942). Mesmo assim, um conjunto de apartamentos populares, com uma linguagem arquitetônica bem próxima à habitação proletária, foi construído no entorno da fábrica, ainda que não haja confirmação de que a ela pertencia. Trata-se de uma vila de prédios de três pavimentos, onde ao centro, e conectado com a avenida há um pátio. Atualmente, a construção se encontra bastante modificada, apresentando jardins frontais e gradis que conformam uma relação urbana e de permeabilidade visual e espacial com a avenida.

Figura 65 – Vila de apartamentos próxima à Tecelagem São Vicente, em 1955.

Figura 66 – Vila de apartamentos na atualidade.



Fonte fig. 65: ARQUIVO DE BASTOS BARRETO. Disponível em:

<<http://www.mariadoresguardo.com.br/2014/08/av-rio-branco-bairro-bom-pastor-em.html>>. Acesso em: 2 jan. 2014.

Fonte fig. 66: GOOGLE EARTH (2014).

Essa relação de permeabilidade entre a avenida e os edifícios de apartamentos da ZR na década de 1950 era frequente. Tais construções tinham por características apresentarem jardins, e mesmo uma estética arquitetônica que as aproximavam muito das habitações unifamiliares, como telhados aparentes e esquadrias de madeira. Ainda era comum a essas “casas de apartamentos”, que as unidades de habitação apresentassem entradas independentes,

desse modo, mesmo as que se localizavam no segundo pavimento, possuíam suas próprias saídas para a rua.

Figura 67 – Casa de apartamentos à altura do bairro Passos.



Fonte: GOOGLE EARTH (2014).

Na atualidade, muitos desses edifícios de apartamentos não possuem mais função residencial. Alguns tiveram suas unidades de habitação revertidas em lojas, escritórios ou estabelecimentos de prestação de serviço. Como estavam ambientados em bairros residenciais, e se destinavam, em grande parte, a famílias de classe média, essas edificações apresentavam, em geral, dois pavimentos. Essa solução ainda propiciava custos menores, tanto de construção, como de manutenção, uma vez que dispensavam portaria e elevadores. Contudo, devido à localização nobre e valorização que os bairros adjacentes tiveram com o passar dos anos, tais edificações acabaram por ter seus usos residenciais revertidos em comerciais, como o exemplar ilustrado abaixo.

Figura 68 – Antiga casa de apartamentos no bairro Bom Pastor.

Figura 69 – Atual função comercial da casa de apartamentos.



Fonte fig. 68: JORGE COURI (1963). Disponível em:

<http://www.mariadoresguardo.com.br/2014_08_01_archive.html>. Acesso em: 20 jan. 2015.

Fonte fig. 69: GOOGLE EARTH (2014).

Desse modo, os anos iniciais da década de 1950, encerram um período no qual o mercado imobiliário de edifícios de apartamentos, de fato, se estabeleceu. Por alguns anos o edifício Primus se manteve como um marco construtivo e, mesmo social, desse período de desenvolvimento de Juiz de Fora. Vale ressaltar que, nos anos compreendidos entre 1938 e 1955, se mostrou clara a simbologia da verticalização como emblema de progresso e crescimento, em especial nas manchetes divulgadas no principal jornal local, à época.

Esse contexto sinalizava que, as iniciativas do poder público em prol de incentivar os edifícios altos e movimentar a construção civil, possuíam um grande respaldo da mídia, que enaltecia os empreendimentos lançados pelas grandes construtoras e incorporadoras, além de se portar como favorável às leis, mesmo as mais permissivas, que visavam alavancar o crescimento vertical de Juiz de Fora.

Com relação aos pequenos empreendimentos, os que não formalizavam marcos verticais na paisagem da avenida Rio Branco, havia poucas menções nos jornais, sendo difícil o acesso às suas histórias, agentes promotores e contextos, pois não representavam a imagem progressista que a cidade deveria apresentar na ótica de seus dirigentes e fomentadores. Este quadro se acentuou a partir de meados da década de 1950: não foi possível consolidar uma Juiz de Fora plenamente verticalizada no ano de seu centenário, em 1956, mas nas décadas seguintes, o aumento no número de edifícios de apartamentos, principalmente arranha-céus, foi significativo, mais uma vez, às custas de incentivos fiscais e revisões constantes no, já defasado, Código de Obras de 1938.

7 A CIDADE PROGRESSISTA E OS EDIFÍCIOS MODERNOS (1956-1966)

À chegada do ano de 1956, Juiz de Fora já apresentava um mercado imobiliário que dava seus passos iniciais, vista a implantação de 21 edifícios de apartamentos no período entre os anos de 1938 e 1955. A partir de meados da década de 1950, contudo, os edifícios residenciais, para além da importância mercadológica, passam a adquirir cada vez mais o *status* de emblemas da cidade progressista.

Dessa forma, o objetivo deste capítulo é abordar o período compreendido entre 1956 e 1966, no qual ocorreu a consolidação do processo de verticalização residencial em Juiz de Fora. Tal fato foi marcado pelo início das revisões do Código de Obras de 1938, que evidenciavam a ânsia pela conformação de uma paisagem verticalizada, ao passo que instituíam um significativo aumento de gabarito para a Zona Comercial da cidade, conforme apresentado no primeiro tópico.

A formalização da paisagem vertical residencial direcionada pelos novos parâmetros instituídos por lei se dava através de uma linguagem arquitetônica moderna, tema abordado no segundo tópico. Esse contexto é caracterizado pela inserção de edifícios de apartamentos com soluções técnico-construtivas, para além de estéticas, que transitam entre os preceitos de vertentes internacionais e nacionais do movimento moderno.

Essa nova fase do desenvolvimento da arquitetura residencial verticalizada em Juiz de Fora, tem como ícone o edifício Excelsior, autêntico exemplar da arquitetura moderna, cujo projeto de autoria do engenheiro Armando Favato é apresentado no terceiro tópico. Após o Excelsior, outros exemplares seguindo, mais em estética do que em ideal, a linguagem modernista foram implantados na cidade, formalizando assim um conjunto paisagístico, que à época se portava como um signo de uma Juiz de Fora progressista.

7.1 A VISÃO DE PROGRESSO E CONSEQUÊNCIAS LEGAIS

A aproximação das comemorações do centenário de Juiz de Fora, que se anunciam com o merecido brilho, tem dado oportunidade a que muitas sugestões se façam no sentido de melhorar a cidade e de apresentá-la modernizada e com aspecto de maior progresso.

[...]

Entre as sugestões que nos têm sido apontadas figura a da necessidade de se promover uma remodelação no atual Código de Obras da Prefeitura, a fim de torná-lo mais atual e capaz de permitir o maior desenvolvimento das construções. É sabido que o Código a que estão submetidas as construções na cidade deixa muito a desejar e é, apesar de novo, em alguns aspectos, antiquado e inflexível. Há dispositivos que entravam até a adoção de certos

estilos arquitetônicos modernos, muito em voga nas maiores cidades do país. Além disso, o atual código é acusado de ser muito extenso e portador de minúcias desnecessárias (DIÁRIO MERCANTIL, 1947, s/p).

Conforme visto anteriormente, a inauguração dos dois maiores arranha-céus de Juiz de Fora nas proximidades da comemoração de seu centenário foi vista pela mídia local como “presentes” ofertados à cidade. Agora, a própria revisão do Código de Obras, de modo a incorporar e facilitar essa nova imagem de progresso, era vista como uma necessidade de Juiz de Fora que, centenária, deveria aparentar seu desenvolvimento latente. Contudo, o debate acerca da revisão do Código de 1938, se mostrava bem mais amplo e complexo, destacando-se, nesse contexto, as reflexões do engenheiro Arthur Arcuri, um dos principais expoentes da arquitetura moderna juiz-forana, que se encarregava de apresentar possibilidades para uma revisão estrutural e legítima da lei.

Arcuri, em uma sequência de matérias publicadas no Diário Mercantil no ano de 1948, expunha à população a tônica das revisões das leis urbanísticas nos países que se soerguiam das guerras, buscando humanizar e dotar de ambientes salubres e de convivência suas cidades (DIÁRIO MERCANTIL, 1948c). Além disso, o engenheiro também atentava para a efervescência de atualizações de códigos de obras nas grandes cidades brasileiras, nas quais, frequentemente, preferia-se abdicar de uma revisão estrutural das leis, partindo para uma alteração pontual e adicionando ementas e decretos-leis corretivos, a título do que vinha ocorrendo, por exemplo, em São Paulo (DIÁRIO MERCANTIL, 1948b).

O fato para o qual Arthur Arcuri chamou atenção, em 1948, foi exatamente o que se delineou no decorrer das três décadas seguintes, até a promulgação da Legislação Urbanística de 1986. O Código de Obras de 1938 se tornou uma “extensa” publicação permeada por revisões e mudanças contínuas de parâmetros de uso e ocupação do solo, acrescidas por meio de leis e decretos que caracterizaram anos de verticalização intensa, sobretudo na região central da cidade.

Em 1951, a revisão do Código de Obras voltou à pauta, sendo criada, no mesmo ano, uma comissão para estudo da lei, composta por engenheiros do Clube de Engenharia e Divisão de Engenharia da Prefeitura (JUIZ DE FORA, 1951). Apesar da instituição da equipe em 1951, o Código acabou não sendo atualizado. As primeiras revisões dos parâmetros de uso e ocupação do solo só se concretizaram em 1955, quando foi promulgada uma lei, de confusa redação, na qual eram instituídos os gabaritos máximos para edificações construídas em algumas das vias inseridas na ZC da cidade, conforme ilustrado a seguir. Segundo a Lei nº 732/1955, na avenida Rio Branco entre as ruas Marechal Deodoro e Halfeld, era possível

erguer edifícios de até 15 pavimentos. Já nos trechos correspondentes à rua Marechal Deodoro até a rua Floriano Peixoto e das ruas Halfeld à Santa Rita, esse gabarito caía para 12 pavimentos, marca já atingida pelo edifício Primus.

Figura 70 – Delimitação da verticalização na ZC pela lei nº 732/1955.



Fonte: GOOGLE EARTH (2014). Trabalho gráfico: Autora.

Essa foi a primeira de muitas alterações da redação do Código de 1938, com relação aos aspectos de zoneamento e uso e ocupação do solo. Em março de 1956, houve uma atualização na definição do perímetro da ZC de Juiz de Fora, à qual foi expandida para além dos domínios do triângulo central, englobando parte dos bairros Morro da Glória, São Mateus, Granbery, Poço Rico e Vitorino Braga (JUIZ DE FORA, 1956a). Com as modificações, a avenida Rio Branco passou a contar com uma faixa maior de área comercial, na qual incidiam os valores mais permissivos de ocupação do solo do Código de 1938.

Figura 71 – Expansão da ZC de Juiz de Fora através da Lei nº839/1956.



Fonte: GOOGLE EARTH (2014). Trabalho gráfico: Autora.

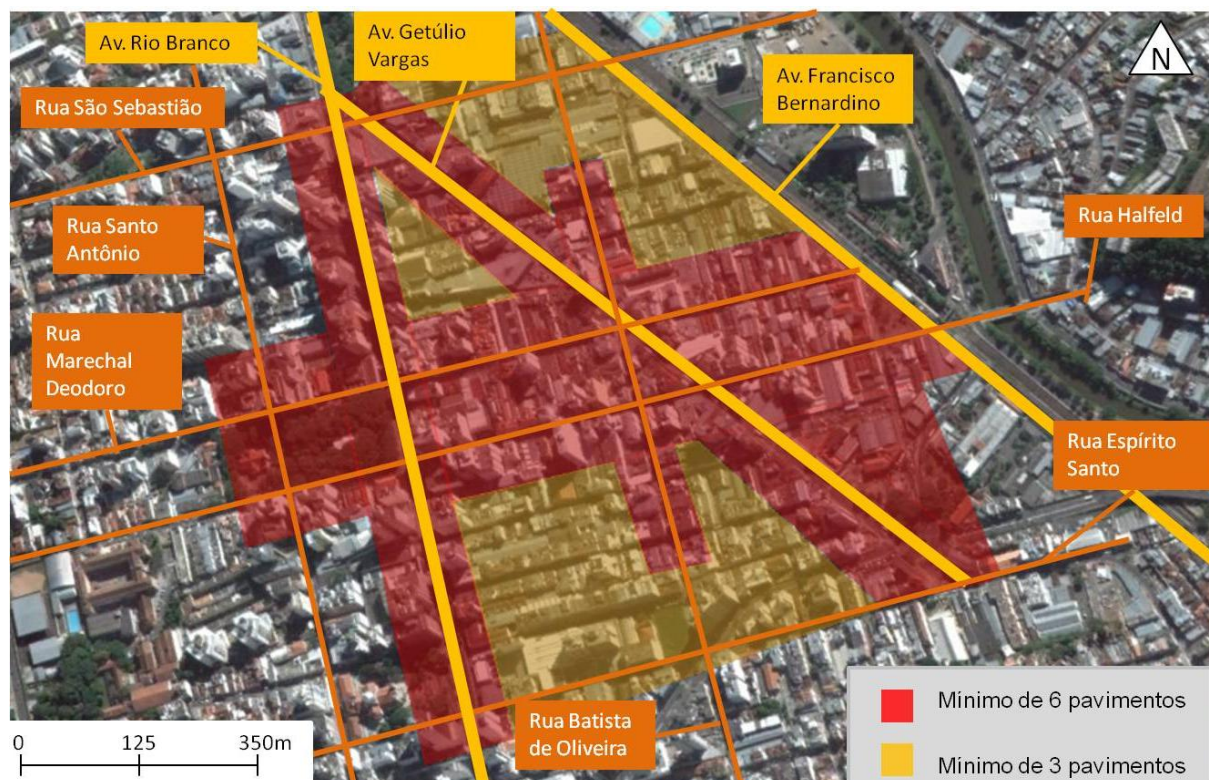
Contudo, a alteração de maior impacto na construção dos edifícios de apartamentos, a partir do ano de 1956, foi a promovida pela Lei nº 864/1956. Através dela, os gabaritos máximos permitidos para os edifícios a serem construídos na cidade passaram a ser obtidos à proporção da multiplicação de duas vezes a largura da rua. A lei ainda versava sobre o gabarito mínimo que as construções deveriam ter em determinadas vias da cidade.

No caso da avenida Rio Branco, no trecho compreendido entre as ruas Espírito Santo e São Sebastião, não poderiam ser construídos edifícios com menos de seis pavimentos (JUIZ DE FORA, 1956b). Tal apontamento sinalizava que, ainda era a porção central da avenida, e não suas extremidades residenciais, que se portava como o espaço preferencial para a verticalização, sendo esta, na ótica do poder público, bem vinda à conformação da paisagem central.

A Lei de 1956 proporcionou um grande impacto na paisagem construída de Juiz de Fora à época de sua promulgação. No caso da avenida Rio Branco, com seus 32m de largura, o novo método de cálculo da altura máxima representou um acréscimo de 16m no gabarito das construções em relação a modelos instituídos por leis anteriores. Como remanesciam as diretrizes para taxas de ocupação, recuos e pé-direito dos cômodos, ela possibilitava a

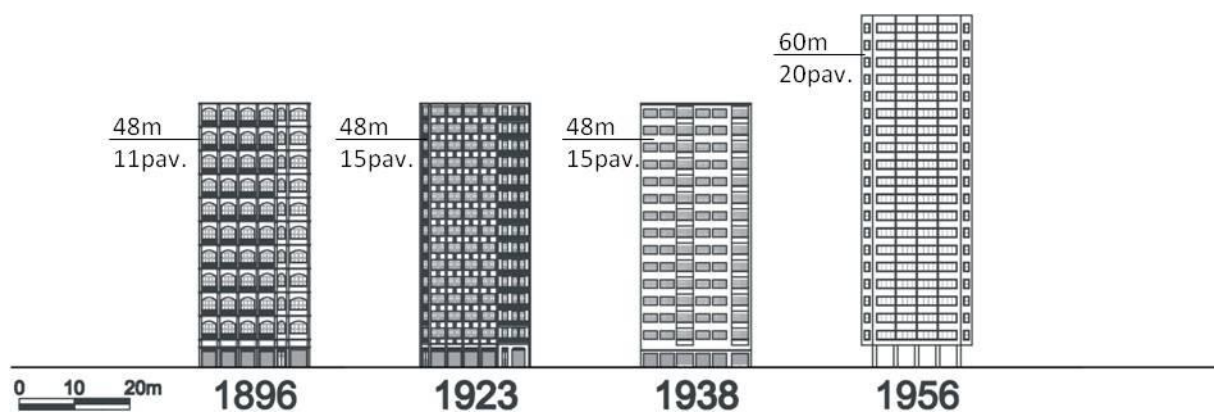
construção de edifícios de até vinte pavimentos na avenida Rio Branco, cinco pavimentos a mais, em relação a promulgações anteriores.

Figura 72 – Delimitação da verticalização mínima na ZC pela lei nº 864/1956.



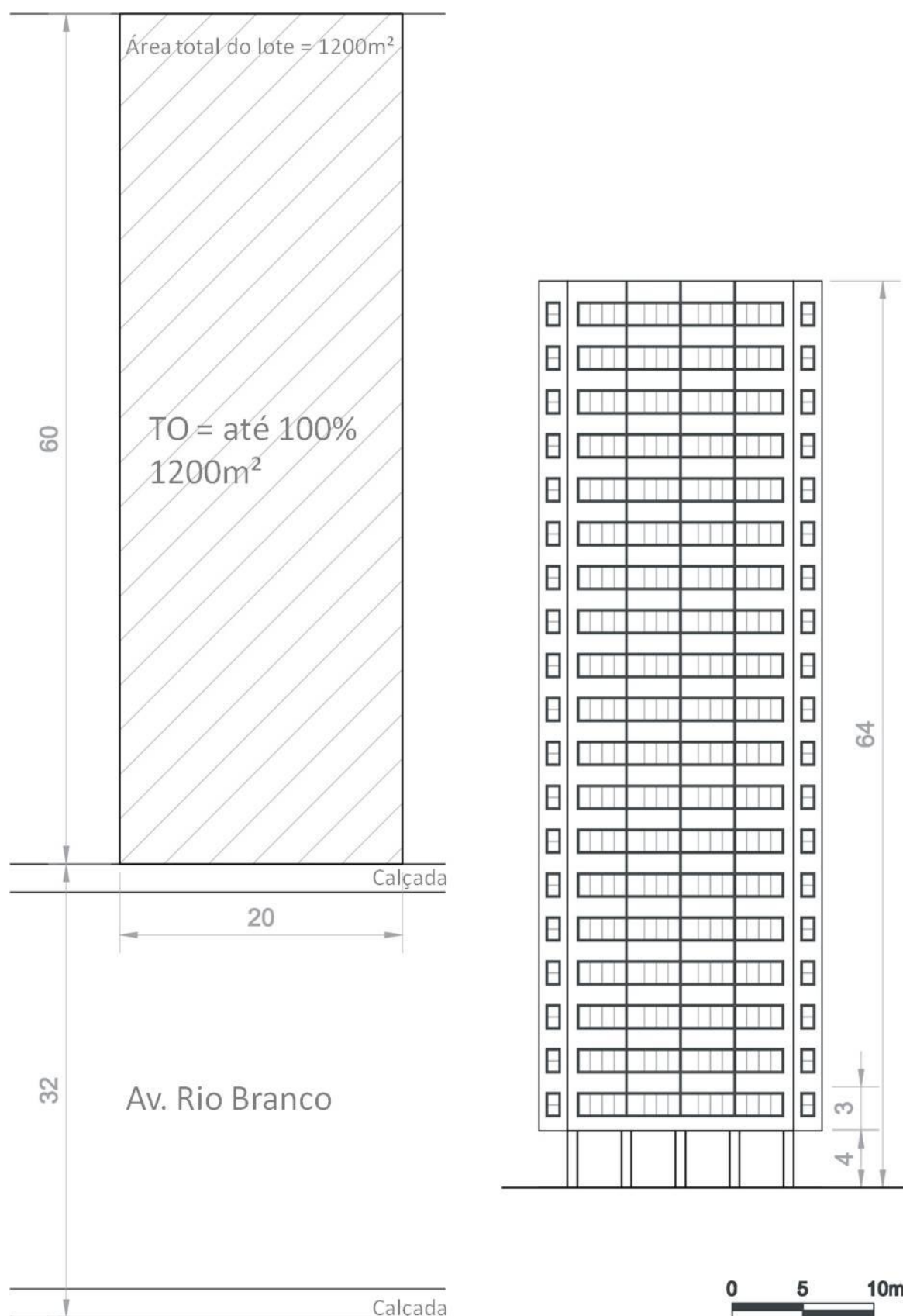
Fonte: GOOGLE EARTH (2014). Trabalho gráfico: Autora.

Figura 73 – Relação verticalização nas resoluções e leis para a avenida Rio Branco.



Fonte: Autora

Figura 74 – Modelo de ocupação para a ZC da avenida Rio Branco através da Lei nº 864/1956.



Fonte: Autora.

Quadro 12 – Comparativos entre resoluções e leis sobre parâmetros de ocupação do solo.

Comparativos entre resoluções e leis– parâmetros de ocupação do solo						
Dispositivo	Res. 374/1896	Res. 902/1923	Código de 1938			Lei 864/1956
			ZC	ZR exist.	ZR nova	
Altura máxima	1,5 x L.R.	1,5 x L.R.	X	X	X	2 x L.R.
C.A.	X	X	X	X	X	X
T.O.	66%	66%	X	70%	70%	X
Recuo Frontal	X	X	X	3,00m	3,00m	X
Recuo posterior	3,00m	3,00m	X	X	X	X
Recuos laterais	X	X	X	X	L1: 1,50m L2: 2,50m	X

Fonte: Autora.

Acompanhando o cenário da inserção de edifícios de apartamentos na avenida Rio Branco nos dez anos seguintes à promulgação das leis de revisão ao Código de 1938, contabiliza-se a construção de 27 edifícios de apartamentos ao longo da via entre os anos 1956 e 1966. Há uma continuidade do processo de descentralização dessas edificações para além dos domínios da ZC, contudo, mantém-se a tendência de construção de edifícios de apartamentos de até quatro pavimentos nos domínios da ZR, enquanto na ZC o processo de verticalização é intensificado. Em entrevista ao Diário Mercantil (1965b), o construtor Sebastião Ribeiro de Castro, cuja atuação em Juiz de Fora se centrava em setores mais populares explicou que para além de quatro pavimentos os preços oscilavam muito, além da exigência de elevadores, que davam vulto financeiro à obra. Castro ainda explicou àquela época, meados dos anos 1960, que nunca o valor da terra na área central de Juiz de Fora havia estado tão elevado, o que explica também, a notória verticalização do centro.

Ainda assim, é interessante notar que a expansão da ZC através da Lei nº 839/1956, possibilitou a construção de grandes edifícios de apartamentos em áreas antes restritas. Desse modo, ao final da década de 1950, já havia edificações residenciais com 15 a 17 pavimentos na avenida Rio Branco, em áreas de abrangência do novo perímetro da ZC. Chama atenção o número de edifícios localizados nas proximidades da antiga avenida Independência (atual Presidente Itamar Franco).

PRANCHA 3

Através da flexibilidade que os parâmetros ainda vigentes do Código de 1938 apresentavam quanto a recuos e afastamentos laterais, há a conformação de verdadeiros maciços edificados, caracterizados por edifícios que são erguidos nas divisas laterais dos terrenos. Tal característica se tornou um traço marcante na paisagem construída da avenida Rio Branco, e se acentuou ao longo das décadas seguintes.

A concretização desses cenários e a configuração da paisagem conformada pelos edifícios de apartamentos da avenida Rio Branco foi em muito direcionada pela lei, conforme vem sendo apresentado. Contudo, nessa transição da década de 1950 para 1960, outro fator se mostrou relevante, ao passo que acarretou uma mudança não só na linguagem arquitetônica dos edifícios de apartamento, como também em sua própria lógica funcional e de relação com a avenida. Tal fator foi o desenvolvimento dos preceitos da arquitetura moderna nos edifícios de Juiz de Fora, uma estética e ideal que permeou os anos iniciais de intensa verticalização.

7.2 ARQUITETURA MODERNA E VERTICALIZAÇÃO RESIDENCIAL

A arquitetura moderna, em sua vertente verticalizada, foi apresentada a Juiz de Fora através de projetos como institucionais e comerciais. São exemplos a Santa Casa de Misericórdia (1950), de autoria de Arthur Arcuri, o edifício Brumado (1955), com projeto do arquiteto Henrique Antônio Batista de Oliveira e do engenheiro Antonio Ribeiro de Oliveira e o Clube Juiz de Fora (1955), projetado por Francisco Bolonha (OLIVEIRA, 1975).

O primeiro edifício residencial moderno erguido em Juiz de Fora foi o edifício Ribeiro de Oliveira, em 1956, localizado à rua Espírito Santo, ao lado da Catedral, com projeto de autoria do arquiteto Henrique Batista de Oliveira. Apesar de não estar situado na avenida Rio Branco, o exemplar fez parte de sua paisagem por muitos anos, uma vez que a verticalização ainda incipiente fazia com que fosse visualizado de diversos pontos da avenida.

A localização do edifício Ribeiro de Oliveira de frente para os jardins da Catedral Metropolitana, proporcionou a ampliação das visadas para o prédio, que com quinze pavimentos se suspende sobre pilotis, contemplando um dos cinco pontos da arquitetura moderna de Le Corbusier (1946). Sendo de uso estritamente residencial, o exemplar apresenta seu hall de entrada locado sob pilotis e entremeado por jardins internos e externos que marcam uma relação diferenciada com a rua.

É possível traçar um paralelo entre as características construtivas e de implantação do edifício Ribeiro de Oliveira com exemplares a ele contemporâneos, como os do Parque Guinle, de autoria dos irmãos MMM Roberto, (RAMOS & MATOS, 2005). O exemplar juiz-

forano é fruto de um partido que se vale da condição de localização para dispor suas amplas aberturas para a grande área verde da Catedral, a arquitetura também, tal qual nos exemplares do Parque Guinle (XAVIER, 1991), é composta por um sutil jogo volumétrico que faz com que a fachada se desenvolva em dois planos.

Figura 78 – Localização do edifício Ribeiro de Oliveira.

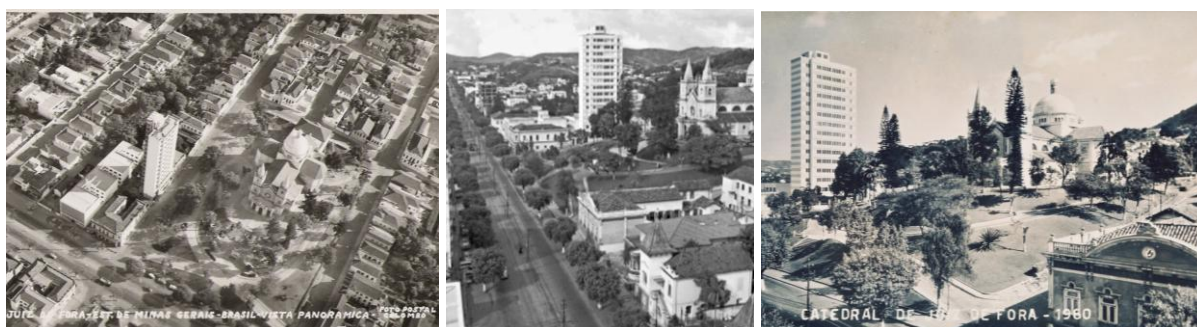


Fonte: GOOGLE EARTH (2014). Trabalho gráfico: Autora.

Figura 79 – Vista aérea do jardim da Catedral Metropolitana.

Figura 80 – O Edifício Ribeiro de Oliveira na perspectiva da avenida Rio Branco.

Figura 81 – O edifício Ribeiro de Oliveira em relação à Catedral.



Fonte: Arquivo de Marcelo Lemos. Disponível em:

<http://www.mariadoresguardo.com.br/2010_03_14_archive.html>. Acesso em: 13 dez. 2014.

A priorização dos aspectos de iluminação e ventilação natural foram determinantes na disposição das unidades de habitação. O edifício tinha em sua publicidade destacado o projeto

que trazia “dois apartamentos de frente por andar”, “indepassáveis”, com “iluminação e ventilação direta em todos os cômodos” (DIÁRIO MERCANTIL, 1960). O apartamento era anunciado como “funcional”, apresentando sala, cozinha, três quartos e dependência de empregada, claramente setorizados, sendo o precursor de uma vertente arquitetônica residencial que no mesmo ano ganhou mais um exemplar emblemático na avenida Rio Branco.

7.3 EDIFÍCIO EXCELSIOR (1956): O MORAR MODERNO NA AV. RIO BRANCO

Também em 1956, foi aprovado para construção na avenida Rio Branco, o edifício Excelsior, cuja autoria era do engenheiro Armando Favato, que juntamente com Arthur Arcuri, era um dos expoentes da arquitetura moderna em Juiz de Fora. Sendo composta por 17 pavimentos, a edificação é reconhecida na cidade por seu antigo cinema, de mesmo nome, que localizado no pavimento térreo foi, ao seu tempo, um dos mais avançados em audiovisual do país (EXCELSIOR, 1958).

Figura 82 – Localização do edifício Excelsior.



Fonte: GOOGLE EARTH (2014). Trabalho gráfico: Autora.

O Edifício Excelsior era anunciado como um “majestoso exemplar”, no qual os mais avançados recursos de construção civil foram utilizados para proporcionar a inserção de uma garagem subterrânea, grande o suficiente para que cada um dos trinta apartamentos do

edifício possuísse o que a publicidade da época chamava de “box individual” (EXCELSIOR, 1958). Este era um avanço em tempos em que sequer era exigido um mínimo de vagas de garagem para edifícios residenciais. Contudo, o edifício Excelsior apresentava ao mercado inovações inéditas, relacionadas diretamente aos ditames da arquitetura moderna, explicadas pelo próprio engenheiro Favato em entrevista ao Diário Mercantil (1956):

Para os apartamentos foi encontrada uma solução ainda não tentada em Juiz de Fora, [...] serão compostos de amplas peças, possibilitando qualquer outra solução, sob o ponto de vista de acomodação dos futuros moradores.

Assim, as três salas e o jardim de inverno podem ser transformados num único salão, ou em outras peças, conforme relações sociais do morador. A parte íntima também apresenta tal particularidade, permitindo ampliar as peças ou o seu número.

Quanto ao conjunto de serviço, está analisado de tal maneira que, se necessário, as refeições diárias se farão na copa. As dependências de criados permitem o alojamento de duas empregadas, inclusive um local para depósito.

Figura 83 – Edifício Excelsior em construção

Figura 84 – Edifício Excelsior

Figura 85 – Detalhe da fachada do edifício Excelsior.



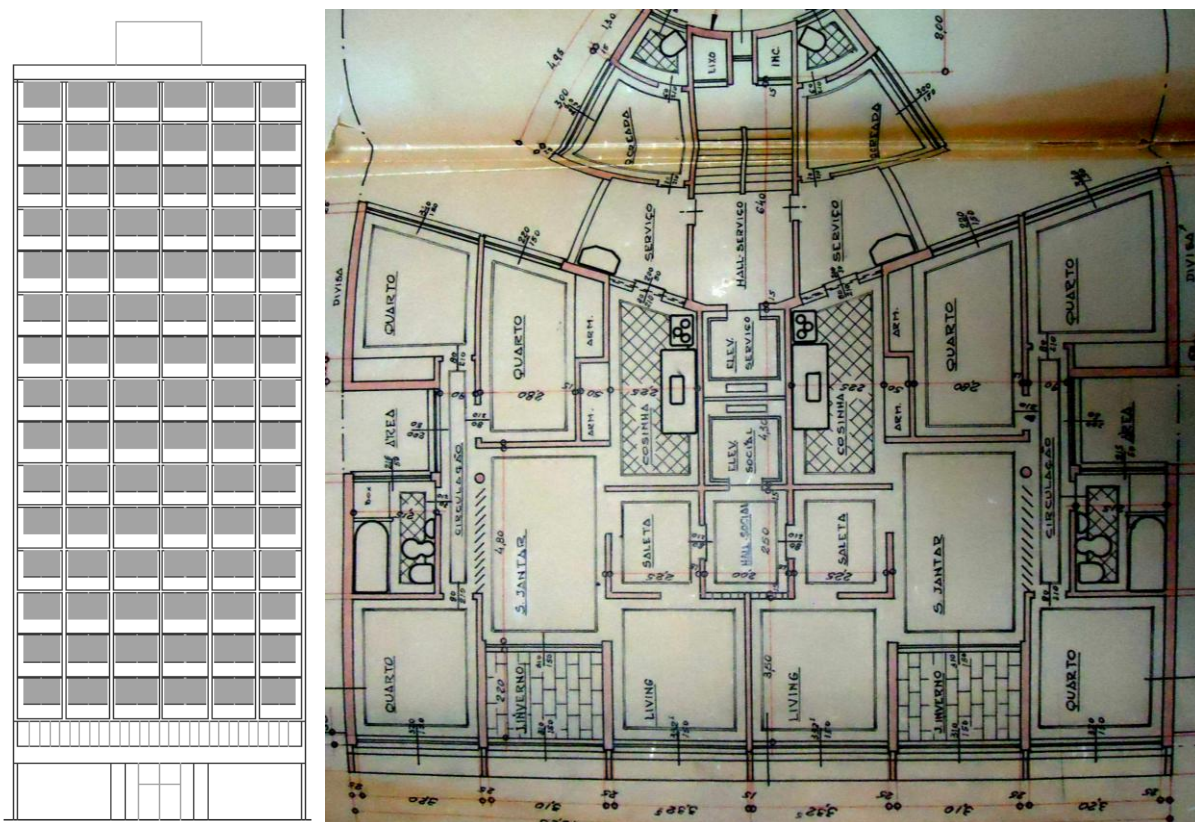
Fonte fig. 83 e fig. 84: <<http://www.cinemaexcelsior.com.br/blog/edificio-do-cinema-excelsior-em-1958/>>. Acesso em: 17 dez. 2014.

Fonte fig. 85: <<http://www.mariadoresguardo.com.br/2011/12/av-rio-branco-proximo-rua-floriano.html>>. Acesso em: 17 dez. 2014.

Desse modo, o edifício Excelsior tinha por característica fundamental de seus apartamentos o conceito da planta flexível, um arranjo interno dos ambientes desvinculado do

sistema estrutural, também um dos cinco pontos da arquitetura de Le Corbusier (1946). Mas não só nesse ponto a edificação veio a seguir os preceitos modernos: a construção se ergue do solo através de pilotis, possibilitando a implantação do cinema no térreo, já na cobertura, foi implantado um *playground* (EXCELSIOR, 1958), o primeiro que se tem notícia na cidade, e que também era uma solução que já havia sido postulada por Gropius (2004) na década de 1930 e trabalhada por Le Corbusier em seus projetos residenciais.

Figura 86 – Fachada e planta do pavimento-tipo original do edifício Excelsior.



Fonte: Fachada – Ágora (2014). Autoria: Carina Cardoso (2014).

Fonte: Planta – DICON (2014). Processo nº 3120/1953.

Com relação à sua estética, a fachada do edifício Excelsior era caracterizada, originalmente, pelo desprendimento da grelha estrutural do plano de fechamento, que fomentava um jogo de luz e sombra sobre sua planimetria. As janelas também continham persianas externas, evidenciando a preocupação com as condições de iluminação e ventilação das unidades de habitação, em especial no período da tarde, quando o sol poente incide diretamente sobre a fachada. Contudo, a edificação passou por uma reforma na fachada, tendo esta sido consideravelmente descaracterizada: as janelas foram trocadas e a grelha estrutural fechada com alvenaria, extinguindo-se, assim, sua composição volumétrica.

7.4 A AVENIDA RIO BRANCO E A PAISAGEM MODERNA

O Excelsior se porta como precursor da arquitetura verticalizada moderna, no âmbito residencial, na avenida Rio Branco. Contudo, nos anos seguintes, outras edificações que guardam traços, ao menos estéticos, dessa vertente arquitetônica foram erguidas ao longo da via, como os edifícios Marquês de Valença (1956), Rio Branco (1958), Christóvam de Andrade (1959), Marquês de Abranches (1963), Marquês de Olinda (1963) e Presidente Kennedy (1966).

Figura 87 – A paisagem moderna da av. Rio Branco: em primeiro plano o Edifício Rio Branco, à sua sequência o comercial Brumado, o Club Juiz de Fora e aos fundos o Edifício Excelsior.

Figura 88 – Uma corriqueira paisagem “moderna” nos três marqueses. Da esquerda para a direita: Ed. Marquês de Valença, Ed. Marquês de Olinda e Ed. Marquês de Abranches.



Fonte fig. 87: ARQUIVO DE H. FERREIRA. Disponível em:

<<http://www.mariadoresguardo.com.br/2011/01/av-rio-branco-decada-de-1960-arquivo-h.html>>.

Acesso em: 23 mai. 2014.

Fonte fig. 88: GOOGLE EARTH (2014).

De pontos referenciais, gradativamente os edifícios de apartamentos da avenida Rio Branco começavam a formar um conjunto paisagístico, que entre a década de 1950 e 1960, assumiu uma linguagem predominantemente moderna. A permissividade da lei com relação aos afastamentos laterais proporcionou que algumas dessas edificações, muitas vezes de iniciativa de uma única construtora, como no caso dos três marqueses (Valença, Olinda e Abranches), se erguessem contíguas umas às outras. Com usos exclusivamente residenciais, essas edificações uniam-se não só no maciço construído, mas também na permeabilidade de

seus pilotis, permeados por jardins internos e que desenvolviam uma relação de continuidade visual com a avenida. Contudo, a peculiaridade da arquitetura moderna verticalizada na paisagem da avenida Rio Branco começa a se esvaír, em soluções que se repetiam de edifício para edifício e que, na segunda metade dos anos 1960, já se portavam distantes da carga ideológica e do arrojo construtivo de exemplares como o edifício Excelsior, onde não só a estética arquitetônica, mas a concepção de moradia e de áreas comuns seguiam ideais como a planta livre e as áreas de recreação no terraço.

Juiz de Fora, dessa forma, se enquadrava em um contexto comum ao cenário nacional. Os “50 anos em 5” de JK, que enalteceram e divulgaram a arquitetura moderna em seu maior ícone, Brasília (CAVALCANTI, 2006), movimentaram também a economia e o progresso nacional, mesmo nos anos subsequentes ao seu governo, fomentando um crescimento expressivo da construção civil (LIMA, 2005). Contudo, a necessidade de se construir com maior rapidez e menor custo encontrou abertura em uma produção arquitetônica maciça, que já começava a se alinhar com uma linguagem mais simplificada da arquitetura moderna (XAVIER, 1991). Nessas edificações já é perceptível uma tendência à planimetria, as próprias soluções de fenestração já não assumem a multiplicidade de recursos, como a adoção de brises e persianas, o uso extensivo do vidro passa a ser frequente. Mesmo no tocante às unidades de habitação, deixa de haver a preocupação com a flexibilidade do apartamento mediante as diferentes demandas e condicionantes familiares, se portando como estruturas rígidas.

Estavam lançadas, dessa forma, as bases para o que veio a ser o período subsequente do processo de verticalização da avenida Rio Branco: a acentuação de sua porção central como espaço preferencial à ascensão em altura, com número crescente de construções e linguagens arquitetônicas cada vez mais simplificadas. Esse contexto que surgiu a partir de meados da década de 1960 foi marcado por novas leis de incentivo à verticalização, que impulsionaram sobremaneira a indústria da construção civil, se mostrando um período emblemático tanto para os edifícios de apartamentos, como também para a visualização dos efeitos da verticalização na cidade.

8. REFLEXOS DA EXPANSÃO DA CONSTRUÇÃO CIVIL (1967-1975)

O período compreendido entre os anos 1967 e 1975 é o mais emblemático na história da verticalização em Juiz de Fora. De posse de um cenário favorável ao crescimento da construção civil, tanto no plano da política federal, como também local, a ascensão de grandes arranha-céus encontrou um terreno fértil a partir de duas leis, apresentadas no primeiro tópico deste capítulo. Primeiramente, a Lei nº 2764 de 1967, veio conceder isenção fiscal a todos os edifícios construídos com o gabarito máximo permitido por lei, ou que ultrapassassem doze pavimentos, a partir de 1967. Em um segundo momento, foi o Decreto nº 1.169 de 1971 que promoveu uma das alterações mais significativas nos parâmetros de uso e ocupação do solo, mais uma vez alterando o método de cálculo da altura máxima, favorecendo, assim, a verticalização não só da área central de Juiz de Fora, como também de suas zonas residenciais.

Em anos de alta produtividade do setor da construção civil, a avenida Rio Branco teve inserido em suas margens um expressivo número de edifícios de apartamentos que assumiam uma linguagem estética de transição entre os preceitos da arquitetura moderna brasileira e as tendências mais atreladas ao *international style*. Mostra-se emblemático nesse período o edifício Fidelidade Mineira, que com 22 pavimentos, era a mais alta edificação do interior de Minas Gerais. Os detalhes construtivos e arquitetônicos dessa construção são apresentados no terceiro tópico desta seção.

Ainda assim, não só pela implantação de grandes arranha-céus se mostra emblemático este período. A partir do final dos anos 1960, um maior número de edifícios de apartamentos começa a ser implantado em bairros de tradição residencial como: Manoel Honório e Boa Vista, além da continuidade desse referido processo em Passos e Bom Pastor. Contudo, evidenciam-se as diferenças nas características das edificações nesses variados contextos urbanos, que vão imprimindo a cada novo edifício suas próprias peculiaridades.

Desse modo a imagem progressista de Juiz de Fora se consolida com grande contribuição dos edifícios de apartamentos. As primeiras percepções dos impactos paisagísticos das leis e ações de mercado começam a ficar visíveis à população, em um processo que se acentuaria nos anos seguintes.

8.1 JUIZ DE FORA E A ASCENSÃO ATRAVÉS DA LEI (1967-1975)

É inegável: Juiz de Fora começa a ganhar o infinito com os novos prédios, que surgem em todos os lados, principalmente no centro comercial. Depois de um período de ‘calmaria’, as estruturas começam a elevar-se, desafiando as alturas e demonstrando a sede de progresso da população da ‘Manchester’, essa brava gente que luta, sofre e ri, mas que tem orgulho de partilhar e de contribuir para que Juiz de Fora seja o segundo centro urbano do Estado e um dos importantes do País.

Lojas, apartamentos, escritórios despontam novos edifícios. A técnica da engenharia, aliada ao espírito indômito de homens que acreditam no futuro e que acreditam muito mais nos destinos de Juiz de Fora. Por trás de todas essas gigantescas e belas armações de concreto, ferro, tijolos, está o orgulho do cidadão que adquire mais confiança a cada prédio, que vê erguer-se na cidade.

Sim, porque não ressaltamos apenas o que vemos de material num edifício. A composição harmônica de materiais e o conjunto de cores é algo que impressiona, mas, acima desse aspecto material, está o sentido espiritual de todas essas realizações. O empresário visa, é claro, ao aspecto comercial de uma empreitada dessas, mas não deixa também de sentir uma satisfação íntima por poder proporcionar à cidade mais um motivo de progresso. Cada estrutura que se levanta significa mais progresso, mais impostos, mais negócios e, sobretudo mais empregos. (DIÁRIO MERCANTIL, 1965a, p.6).

Conforme discutido no capítulo anterior, a simbologia da verticalização como emblema da cidade “progressista” era um ideal frequentemente divulgado nas matérias jornalísticas em Juiz de Fora. O momento para a construção civil, na década de 1960, também se mostrava propício a um franco aquecimento do mercado local: os novos regulamentos para incorporação imobiliária e condomínio asseguravam os direitos dos moradores (BRASIL, 1964), havia sido instituído o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo, conhecido como SERFHAU, o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e o Banco Nacional de Habitação (BNH) (BONDUKI, 2011), tendo o Brasil vivido entre os anos de 1967 e 1982 seu período mais forte de produção imobiliária (MARICATO, 2008).

Foi justamente no ano de 1967 que, se valendo do momento otimista para a indústria da construção civil, a Câmara Municipal de Juiz de Fora promulgou a Lei nº 2764, que concedia isenção de impostos aos prédios construídos na cidade, nos cinco anos seguintes, que apresentassem o gabarito máximo permitido em lei, nas respectivas vias, ou mais de doze pavimentos (JUIZ DE FORA, 1967). Tal fato, fomentou um grande aumento no número de projetos aprovados na Prefeitura de Juiz de Fora no ano de 1968, em especial na avenida Rio Branco. Tratava-se de grandes edifícios residenciais, que frequentemente eram veiculados na mídia impressa como símbolos de modernidade, conforme apresentado adiante.

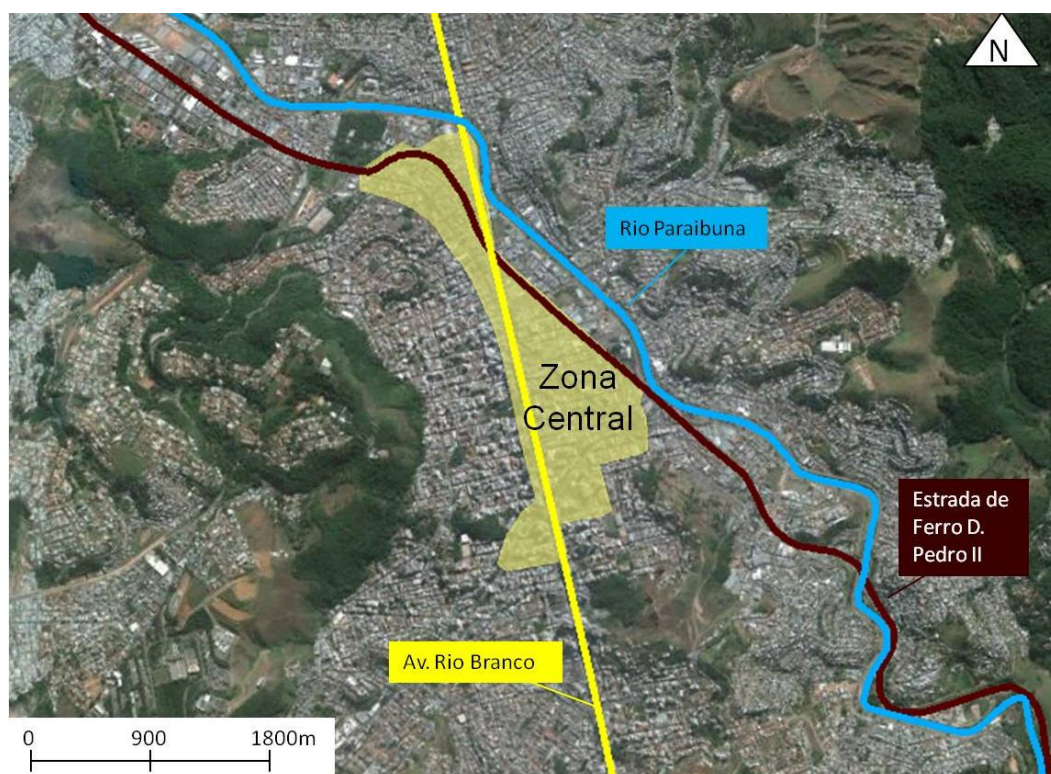
Contudo, ainda quando esses projetos aprovados no ano de 1968 estavam em construção, a Câmara Municipal aprovou outra lei que influenciou em muito os edifícios de apartamentos construídos nesses anos de grande prosperidade da construção civil. O Decreto nº 1.169/1971 foi mais uma revisão dos parâmetros de uso e ocupação do solo, só que desta vez trazia grandes alterações que mudaram a paisagem da avenida Rio Branco.

O primeiro ponto postulado pelo decreto foi a revogação das exigências de gabarito mínimo para construções nas ruas centrais. Já com relação à altura máxima, este expunha três situações possíveis: poderia ser calculada multiplicando-se duas vezes a largura do logradouro para edificações locadas no alinhamento na Zona Central, duas vezes a largura da rua acrescidas da dimensão do recuo para construções recuadas em Zona Central e uma vez e meia a largura da rua mais o recuo para edificações situadas fora de Zona Central. Ainda no âmbito do gabarito máximo da edificação, o decreto trazia a possibilidade de escalonamento da construção, desde que fosse único e com a altura máxima de 10 metros para a parcela da edificação situada no alinhamento. Já a parte escalonada, seguia o mesmo método de cálculo das construções recuadas (JUIZ DE FORA, 1971).

Chama atenção o fato de que o Decreto 1.169/1971 passa a adotar para efeito da incidência de seus parâmetros de uso e ocupação do solo, a terminologia Zona Central, abdicando das antigas prescrições para ZC e ZR. O trecho da avenida Rio Branco contemplado pela Zona Central se dava entre as ruas Oswaldo Aranha e Agassiz. Isso quer dizer que, existiam dois cenários possíveis para a construção de edifícios de apartamentos na avenida. O primeiro deles, pertinente à Zona Central, apresenta um aproveitamento maior do solo, onde a base da edificação até 12m de altura poderia ocupar 100% do terreno. Já a parte escalonada acima dessa base ocuparia no máximo 60% da área do lote. Para as edificações nessas condições, continuavam não sendo exigidos recuos laterais e posteriores. Já para as construções que se localizassem fora da Zona Central, além da diferenciação no método de cálculo da altura máxima, a taxa de ocupação passava a ser de 60% e eram exigidos recuos frontais, posteriores e laterais, podendo estes últimos variarem de 1,50m a 3,00m. Contudo, os afastamentos laterais só se aplicavam em casos onde se lançava aberturas para as divisas.

Como o Decreto nº 1.169/1971, não mencionava alterações nos valores de pé-direto, somente com relação ao de lojas e sobrelojas, continuavam vigentes as extensões lineares já promulgadas no Código de 1938. Assim, considerando um terreno localizado à avenida Rio Branco em sua Zona Central, e fazendo uso do máximo potencial construtivo permitido por lei através do escalonamento único e do novo método de cálculo, era possível construir edificações de até 88 metros de altura e 28 pavimentos, oito a mais que a lei anterior.

Figura 89 – Demarcação da Zona Central instituída pelo Decreto nº 1.169/1971.



Fonte: GOOGLE EARTH (2014). Trabalho gráfico: Autora.

Quadro 13 – Considerações sobre parâmetros de ocupação do solo no Decreto 1.169/1971.

Decreto nº 1.169/1971 – Considerações sobre parâmetros de ocupação do solo						
Zonas	Altura máxima (m)	C.A.	T.O.	Recuo frontal	Recuo posterior	Recuos laterais
Central	2 x L.R. + recuo	X	100% até h=12m 60% escalonada	0,00m	X	X
Não Central	1,5 x L.R. + recuo	X	60%	3,00m	3,00m	1,50m a 3,00m

Fonte: Autora.

Quadro 14 – Considerações sobre o pé-direito das construções no Decreto 1.169/1971.

Decreto nº 1.169/1971 – Considerações sobre o pé-direito das construções				
Compartimentos de permanência prolongada	Compartimentos de permanência transitória	Lojas	Loja com sobreloja	Garagem
X	X	X	5,20m	X

Fonte: Autora.

Para um terreno localizado fora da Zona Central na avenida, ainda que pela primeira vez a legislação urbana impusesse um método de cálculo de altura máxima diferenciado para essas áreas, também houve um aumento substancial do potencial construtivo. Apesar das restrições de ocupação a elas inerentes, seria possível construir edifícios de 69 metros de altura e 22 pavimentos, se valendo das condições máximas de ocupação e recuo.

Quadro 15– Comparativos entre resoluções e leis sobre parâmetros de ocupação do solo.

Comparativos entre resoluções e leis – parâmetros de ocupação do solo							
Ano	1896	1923	1938		1956	1971	
Dispositivo	Res. 374	Res. 902	Código		Lei 864	Decreto 1.169	
			ZC	ZR		Z. Cent.	Z. N. C.
Altura Max.	1,5 x L.R.	1,5 x L.R.	X	X	2 x L.R.	2 x L.R. + recuo	1,5 x L.R. + recuo
C.A.	X	X	X	X	X	X	X
T.O.	66%	66%	X	70%	X	100% se h=12m 60% nos demais	60%
Rec. Frontal	X	X	X	3m	X	0m	3m
Rec. posterior	3m	3m	X	X	X	X	3m
Rec. laterais	X	X	X	X	X	X	0 ou 1,5m, 3m

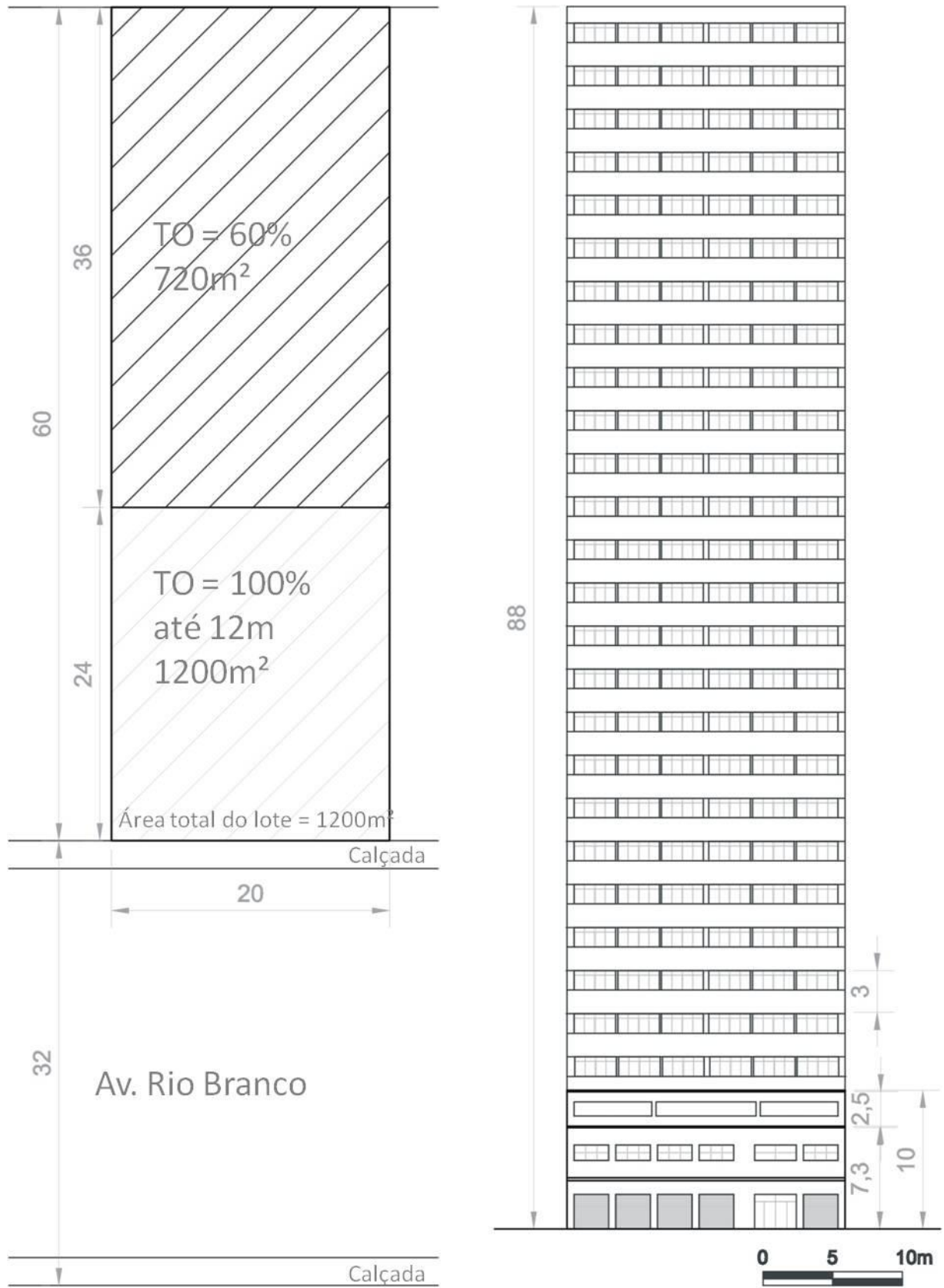
Fonte: Autora.

Quadro 16 – Comparativos entre resoluções e leis sobre pé-direito das construções.

Comparativos entre resoluções e leis – pé-direito das construções				
Dispositivos	R. 374/1896	R. 902/1923	Cód. 1938	Dec. 1.169/1971
Garagem	X	X	2,50m	X
Pav. Ter. comercial	5,00m	4,20m	5,50m	5,20m
Comp. p. prolongada	4,20m	3,00m	3,00m	X
Comp. p. transitória			2,60m	X

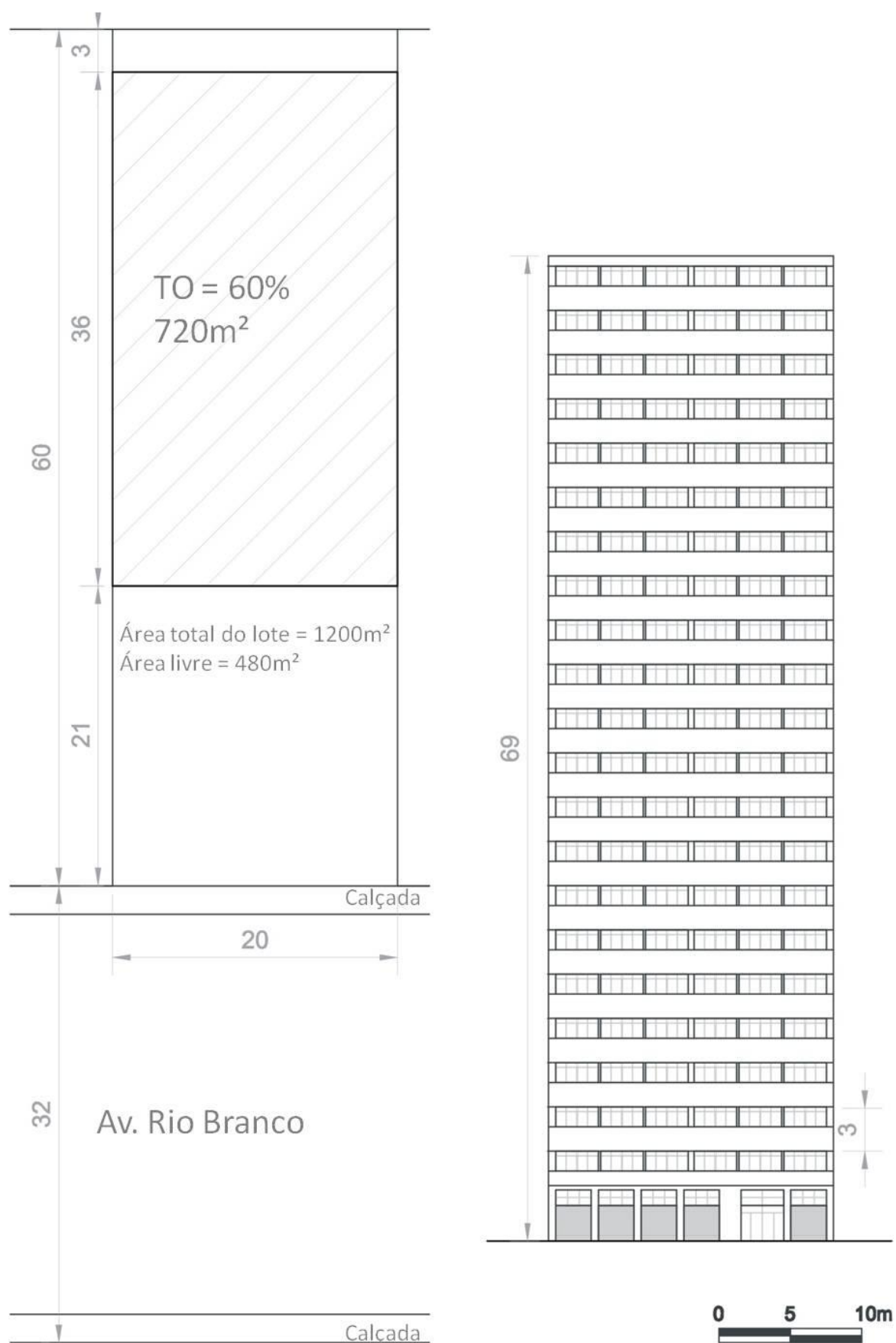
Fonte: Autora.

Figura 90 – Modelo de ocupação para a Zona Central da av. Rio Branco através do decreto 1.169.



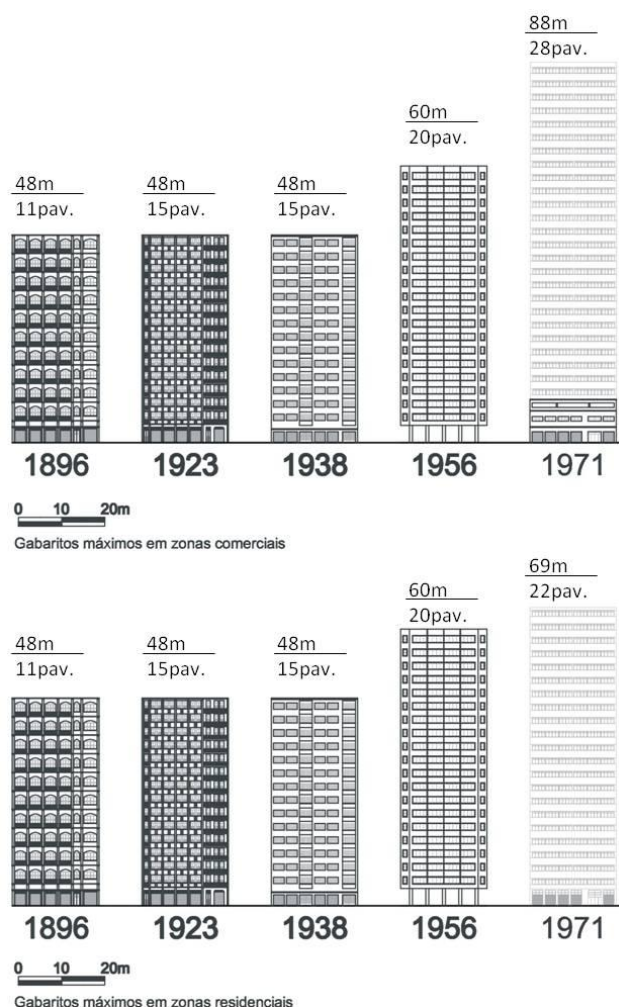
Fonte: Autora.

Figura 91 – Modelo de ocupação para a ZRs da av. Rio Branco através do decreto 1.169.



Fonte: Autora.

Figura 92 – Relação verticalização nas leis para a avenida Rio Branco para as diferentes zonas.



Fonte: Autora.

8.2 O CRESCIMENTO EXPONENCIAL DO MERCADO

Como resultado dessas ações legais de incentivo à verticalização, o período compreendido entre os anos de 1967 e 1975 foi marcado pela construção de 35 edifícios de apartamentos na avenida Rio Branco. Até então, não houve um cenário em que tantos edifícios residenciais fossem construídos em um curto período, evidenciando que Juiz de Fora se enquadrava na explosão imobiliária que caracterizou a construção civil nas décadas iniciais do regime militar. O que se percebe é uma acentuação do processo de verticalização na Zona Central da avenida Rio Branco, enquanto suas extremidades, residenciais, continuam a sediar edifícios de apartamentos de até quatro pavimentos. Contudo, em ambos os casos ressalta-se a grande escala das construções, tanto vertical, quanto horizontal.

PRANCHA 4

Com relação aos novos arranha-céus erguidos na Zona Central da avenida Rio Branco entre os anos de 1967 e 1975, percebe-se que grande parte apresenta de 15 a 18 pavimentos, superando, em altura, imponentes exemplares do período anterior, como o próprio edifício Excelsior. Com relação à arquitetura dessas edificações, algumas características se mostram recorrentes e sinalizam seu pertencimento a um período de transição, no qual aspectos da linguagem moderna são simplificados e replicados, em um contexto de grande produtividade na construção civil. Nesse ponto, Juiz de Fora se assemelha ao quadro nacional que, de acordo com Xavier (1991), mostrava uma absorção de tendências internacionais e certo empobrecimento da criatividade arquitetônica.

Alguns dos aspectos recorrentes a esses edifícios se davam pela própria lei, como por exemplo, a ausência de afastamentos laterais nas edificações. Nesse âmbito, vê-se acentuar a conformação de maciços edificadas em pontos específicos da avenida, como na quadra próxima ao Parque Halfeld. Dentro dessas prerrogativas legais, e ainda diante de gabaritos cada vez maiores permitidos por lei, o edifício Primus, que outrora foi o emblema de verticalização da cidade, a partir dos anos finais da década de 1960, tem sua verticalidade completamente encoberta pelas edificações que passam a ladeá-lo. Em um intervalo de dois anos, entre 1968 e 1969, três edifícios foram erguidos nas proximidades do Primus: Fidelidade Mineira (1968, 22 pavimentos), Barão do Retiro (1969, 17 pavimentos) e Visconde de Mauá (1969, 17 pavimentos). No ano de 1973, à sua esquerda foi construído o edifício Antônio Sejam Ganimi, com 18 pavimentos.

Juiz de Fora, a partir de seus arranha-céus, legitimava sua imagem de centro regional do estado de Minas Gerais, a população já vivenciava uma vida urbana e privada que a aproximava de um ritmo mais sintonizado com as grandes cidades. Se os eletrodomésticos e os avanços comunicacionais, amplamente divulgados em reclames na mídia impressa, já haviam chegado aos lares de grande parte da população que habitava os nobres edifícios de apartamentos da avenida Rio Branco, na via em si, o contexto também era outro.

Os antigos bondes tiveram suas atividades cessadas desde 1969. Para além dos ônibus, um número cada vez maior de automóveis passava a fazer parte do cotidiano da cidade, como evidenciam os registros fotográficos. Com a retirada dos trilhos dos bondes de seu eixo central, a avenida Rio Branco foi remodelada na administração de Itamar Franco, em um projeto que incluiu seu total asfaltamento, novo mobiliário urbano, iluminação pública e abrigos para os ônibus, restando pouco do *boulevard* do início do século XX.

Figura 96 – O maciço edificado no entorno do Ed. Primus: à direita, em primeiro plano, o Ed. Barão do Retiro, em sua sequência o Ed. Fidelidade Mineira, Hitz Hotel, Ed. Primus e Ed. Sejam Ganimi (em construção na primeira foto e concluído na segunda).

Figura 97 – O maciço edificado no entorno do Ed. Primus e configuração da av. Rio Branco



Fonte fig. 96: <<http://www.cinemaexcelsior.com.br/blog/outrasimagens/>>. Acesso em: 18 abr. 2014.

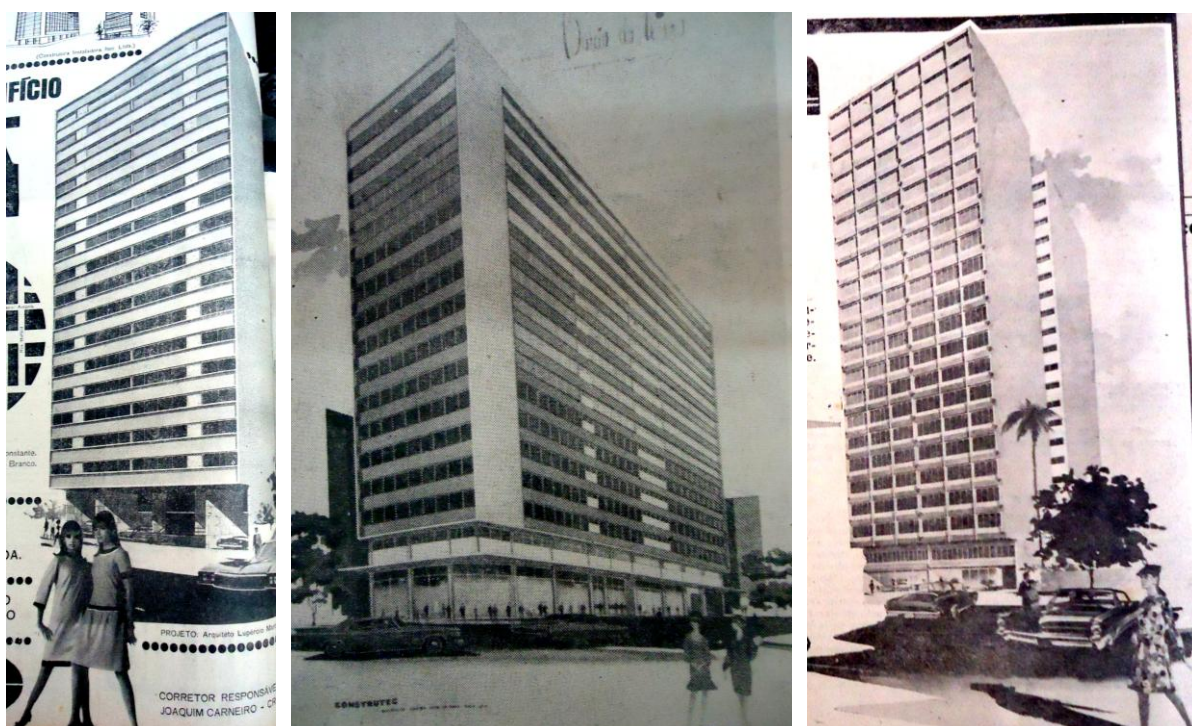
Fonte fig. 97: <<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1185013>>. Acesso em: 18 abr. 2014.

Espelhando o novo contexto urbano da avenida, os edifícios de apartamentos voltados para os setores mais abastados eram anunciados, trazendo em primeiro plano a imagem de modelos trajando as tendências da moda, além de automóveis. Novos chamarizes para uma linguagem estética não tão inédita na paisagem da cidade: pilotis suspendendo a edificação, aberturas dispostas lado a lado, formando quase um plano único de fenestração e planimetria das fachadas.

Consolidavam-se através dos lançamentos imobiliários do final da década de 1960 e início da década de 1970, tendências para os apartamentos da elite juiz-forana que influenciavam tanto a concepção das unidades de habitação, quanto da própria volumetria e fachada. Dentre esses aspectos, destaca-se a crescente preocupação com as condições de insolação dos apartamentos, em um contexto verticalização em acentuação. Nas publicidades, frequentemente, os incorporadores apresentavam como atendimento das demandas dos compradores a oferta de apartamentos de frente (valorizando, inclusive, quando todas as unidades assim eram), em condições de implantação que priorizavam a ampla insolação dos cômodos, como nos casos dos edifícios Itapoã, Barão de Retiro e Visconde de Mauá. Percebe-se dessa forma, uma consolidação das estratégias lançadas em residenciais da década anterior, como o próprio edifício Ribeiro de Oliveira e o Excelsior.

A percepção dessas tendências, somadas às mudanças propostas no Decreto 1.169/1971, fizeram com que algumas das edificações aprovadas no ano de 1968, logo após o anúncio da isenção fiscal para os edifícios de alto gabarito, tivessem alterações substanciais em seus projetos originais. Um exemplo emblemático é o do edifício Fidelidade Mineira, a mais alta edificação de Juiz de Fora na década de 1970, que nos trâmites da lei e do tempo, se adequou às novas demandas para a moradia em apartamentos, bem como para a imagem de uma Juiz de Fora verticalizada.

Figura 98 – Publicidade dos edifícios: Itapoã, Barão do Retiro e Raposo Tavares



Fonte: DIÁRIO MERCANTIL (1968).

8.3 EDIFÍCIO FIDELIDADE MINEIRA (1968): O EMBLEMA DA TRANSIÇÃO

Fidelidade Mineira é o nome de uma das lojas maçônicas mais tradicionais de Minas Gerais, fundada em 1848. A instituição sempre ocupou o terreno localizado à avenida Rio Branco, próximo à esquina com a rua Floriano Peixoto, no qual, depois de derrubado o casarão centenário, foi erguido o edifício com o mesmo nome, que abriga além da Loja Maçônica, amplos apartamentos, totalizando 22 pavimentos.

Apesar de ter sido erguido na década de 1960, o projeto aprovado na Prefeitura de Juiz de Fora e que consta no processo relativo à edificação, remonta à década de 1950.

Apresentando uma linguagem essencialmente moderna, a solução formal adotada nesse registro original contemplava três blocos de apartamentos que se desprendiam do solo com a adoção de pilotis, liberando o térreo para a inserção de um jardim que margeava a calçada da avenida. O pavimento-tipo dispunha de seis unidades de habitação, sendo duas de frente e quatro de fundos, todas com as mesmas dimensões e programa arquitetônico, que à época trazia dois dormitórios. Após o jardim, seriam locadas lojas e uma rampa daria acesso à garagem e elevadores, localizados ao fundo. Ainda segundo essa proposta, a loja maçônica se localizaria no décimo sexto pavimento, o último da edificação, segundo esse projeto.

Figura 99 – Localização do edifício Fidelidade Mineira.

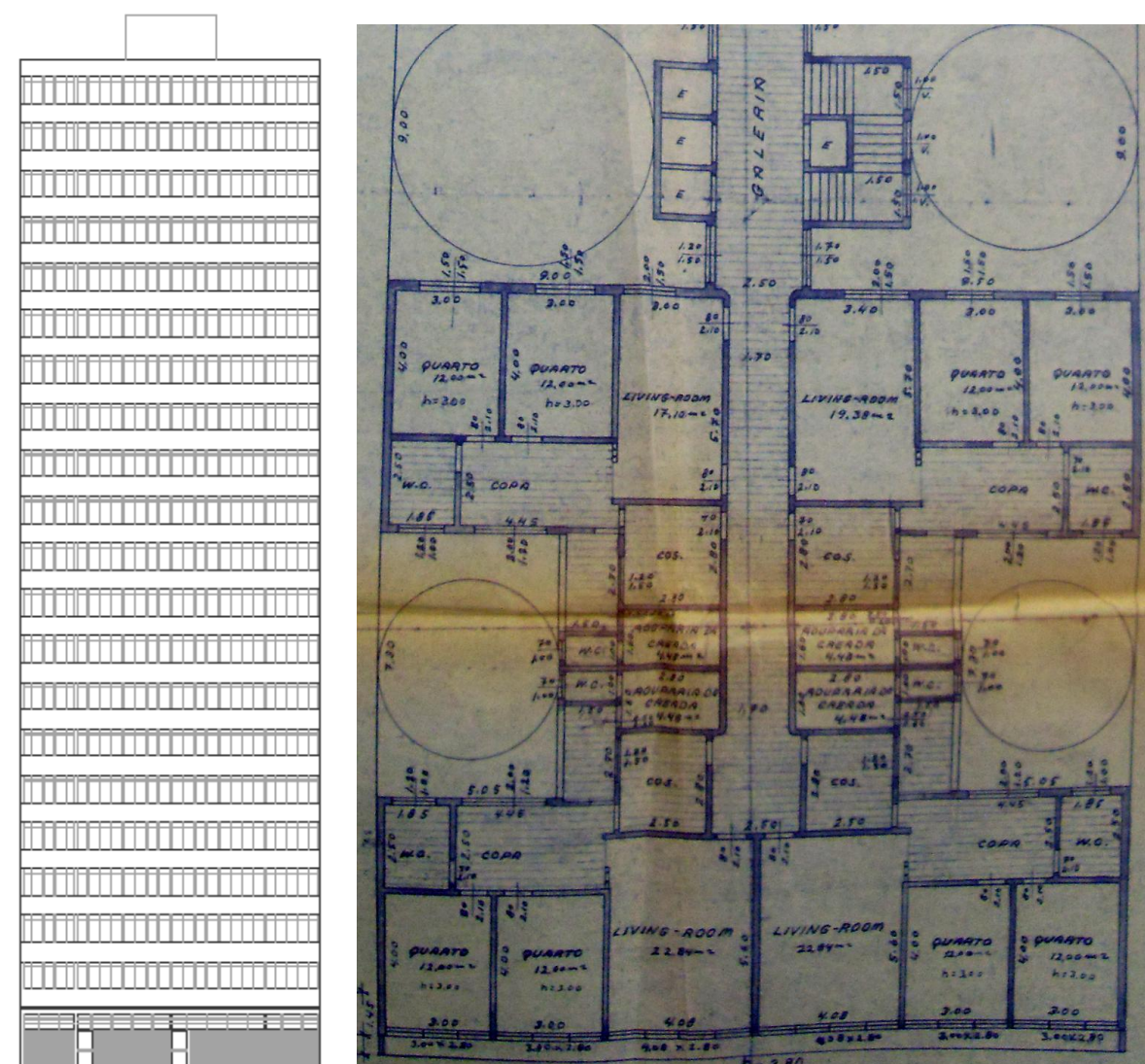


Fonte: GOOGLE EARTH (2014). Trabalho gráfico: Autora.

Contudo, a edificação lançada, em 1968, pela construtora Aguiar Ganimi Villela, se mostrou consideravelmente diferente da proposta original. Ao invés de lançar mão de uma implantação em blocos de 16 pavimentos, optou-se pela solução de bloco único, acrescentando mais seis pavimentos ao projeto original. Como consequência, houve uma remodelação da concepção do pavimento-tipo da edificação, que passou de seis apartamentos de dois quartos para dois apartamentos de três quartos, ambos de frente. Via-se dessa forma o atendimento às demandas de mercado como determinante nesse novo projeto, algo compreensível ao se analisar a atuação da construtora em mais três edifícios de apartamentos que se erguiam naquela mesma região: Mister Moore, Barão de Retiro e Visconde de Mauá.

Assim, valendo-se da localização privilegiada na qual era edificado o Fidelidade Mineira, os apartamentos foram repensados de modo a oferecer aos compradores: três quartos, sala de estar, sala de almoço, copa, cozinha, banheiro social, lavabo, quarto e banheiro de empregada, área de serviço e vaga de garagem numerada. No pavimento térreo foram locadas lojas comerciais, já a Loja Maçônica, ao invés de ocupar o último pavimento, como no projeto original, acabou sendo instalada no segundo andar (DIÁRIO MERCANTIL, 1968a).

Figura 100 – Fachada e planta do pavimento-tipo do edifício Fidelidade Mineira.



Fonte: Fachada – ÁGORA (2014). Autoria: Carina Cardoso.

Fonte: Planta– DICON (2014). Processo nº 3120/1953.

Ressalta-se um fato específico acerca da ascensão promovida pelo edifício Fidelidade Mineira: quando anunciado, em 1968, ainda não havia sido promulgado o Decreto 1.169 de 1971. Isso quer dizer que, valendo a promulgação a ele anterior, na avenida Rio Branco não eram permitidas edificações acima de 20 pavimentos, dado o método de cálculo que considerava a largura máxima como um produto de duas vezes a largura da rua. Mesmo assim, o edifício Fidelidade Mineira foi anunciado com 22 pavimentos. No entanto, considerando a implantação do edifício junto ao alinhamento da avenida, mesmo com as novas diretrizes do Decreto 1.169/1971, pelo método de cálculo da lei, a edificação não poderia ultrapassar a marca dos 20 pavimentos, porque não estava escalonada.

Figura 101 – Projeto original do Edifício Fidelidade Mineira.

Figura 102 – Edifício Fidelidade Mineira em Construção.

Figura 103 – Edifício Fidelidade Mineira na década de 1990.

Figura 104 – Edifício Fidelidade Mineira atualmente.



Fonte fig. 101: JUIZ DE FORA (1953).

Fonte fig.102: < <http://www.mariadoresguardo.com.br/2013/11/construcao-do-edificio-barao-do-retiro.html>>. Acesso em: 23 dez. 2014.

Fonte fig.103: < <http://forum.skyscraperpage.com/showthread.php?t=207579>>. Acesso em: 23 dez. 2014.

Fonte fig.104: < <http://forum.skyscraperpage.com/showthread.php?t=207579>>. Acesso em: 23 dez. 2014.

Ainda que não se aplicasse corretamente nem à legislação vigente em 1968 e nem à de 1971, esse era um aspecto ignorado acerca do edifício Fidelidade Mineira, ao menos pela mídia local. A principal consideração feita com relação à construção era o fato desta ser, à

época, o maior edifício já construído no interior de Minas Gerais (DIÁRIO MERCANTIL, 1969). Em outras palavras, e relembando a citação que abriu o primeiro tópico deste capítulo, através da simbologia de verticalização impressa pela construção do edifício Fidelidade Mineira, Juiz de Fora se firmava como o segundo mais importante centro do estado.

Não foi somente no estabelecimento de mais um marco de verticalização em Juiz de Fora que o edifício Fidelidade Mineira influenciou na paisagem da cidade. A preferência pela planimentria, a simplificação das linhas construtivas e os grandes planos envidraçados, se aproximavam mais do *international style* de Mies van der Rohe do que da arquitetura moderna brasileira, uma tendência que segundo Xavier (1991) vinha se desenvolvendo em várias cidades brasileiras. Em Juiz de Fora, vários edifícios erguidos no tecido urbano central, e principalmente na avenida Barão do Rio Branco, seguiram a estética da edificação. Alguns exemplos são o Edifício Barão do Retiro, o Edifício Sejam Ganimi, o Edifício Visconde de Mauá, todos da mesma construtora. Entretanto, mesmo o Edifício Excelsior no decorrer da década de 1980 passou por uma reforma em sua fachada abandonando o detalhamento volumétrico por uma linguagem planimétrica e simplificada.

8.4 A HORIZONTALIDADE E OS APARTAMENTOS

Ainda que os edifícios de apartamentos centrais tenham sido reconhecidos como os grandes emblemas de uma época em que Juiz de Fora se portava como um dos principais centros de atuação imobiliária do Brasil (DIÁRIO MERCANTIL, 1968c), não era só no plano dos arranha-céus que se centrava um foco expressivo de mercado. O cenário elaborado para os anos de 1967 a 1975 apresenta também uma série de inserções de edifícios de apartamentos de menor gabarito nos bairros Manoel Honório, Passos e Boa Vista.

Dando continuidade a um quadro que vinha se conformando desde as décadas anteriores, no bairro Passos, à altura da Tecelagem São Vicente, uma modalidade de edifícios de apartamentos bastante característica da década de 1960, foi inserida. Ao invés de trazerem como solução arquitetônica os apartamentos em um edifício verticalizado, partia-se para uma implantação horizontal, com vários blocos.

A primeira vez que esse tipo de solução foi utilizada na avenida Rio Branco foi em 1961, com o edifício Magui, contudo, foi o Júpiter, de 1968, é o exemplar mais divulgado pela mídia impressa. A edificação foi idealizada pela construtora Solar e fazia parte de uma série de edifícios que contavam com financiamento do BNH. A construtora trabalhava,

sobretudo, com apartamentos funcionais e sistemas de parcelamento, atendendo assim a perfis mais populares (DIÁRIO MERCANTIL, 1971).

Entende-se por apartamentos funcionais, na perspectiva da construtora, o conceito de habitação mínima: uma sala, um quarto, um banheiro, cozinha e área de serviço. No caso do edifício Júpiter, especificamente, as 99 unidades de habitação dividiam-se em 12 blocos paralelos à avenida Rio Branco (JUIZ DE FORA, 1968b). Optando por uma implantação horizontal, adotava-se um sistema estrutural menos complexo e dispendioso do que os arranha-céus. O gabarito reduzido, como já mencionado, também retirava a obrigatoriedade de instalação de elevadores, que além de exigirem um capital de investimento em obra, também demandam manutenção periódica, gastos que impactam nas taxas de condomínio.

É interessante perceber que esse perfil popular de habitação em edifícios de apartamentos, como o praticado no edifício Júpiter, se difere dos exemplares construídos entre 1967 e 1975 nos bairros Boa Vista e Manoel Honório. Para além da diferença de perfil social, também incidiam as próprias características dos bairros. Enquanto no Boa Vista, bairro residencial vizinho ao Bom Pastor, os edifícios de apartamentos apresentavam um uso exclusivamente residencial, no Manoel Honório, no entorno da praça, quando ainda não havia o prolongamento da avenida Rio Branco através da Garganta do Dilermando, começa a se formar um pequeno centro comercial, no qual foram implantados edifícios de apartamentos com lojas no térreo. O que aproxima os exemplares do Manoel Honório e Boa Vista e os distancia, por sua vez, dos de Passos, é a oferta de apartamentos amplos, geralmente com três quartos, voltados para a classe média. Os edifícios também não apresentavam um número tão expressivo de unidades de habitação, como os de setores mais populares, uma vez que comportavam apartamentos de áreas maiores.

Figura 105 – Diferentes modalidades de edifícios de apartamentos: Ed. Júpiter, apartamentos do Boa Vista e exemplar de uso misto no Manoel Honório.



Fonte: Autora.

Dessa forma, em meados dos anos 1970, não só a região central de Juiz de Fora vinha passando por um processo de transformação de sua paisagem, como também os bairros a ela periféricos. Começava a se mostrar cada vez mais pertinente as considerações de Cosette Alencar sobre Juiz de Fora ao Diário Mercantil (1968a, s/p):

[...]Como tudo mudou! Mesmo no centro urbano, a fisionomia de Juiz de Fora é outra. Mais bonita? Isto depende do gosto de cada um, não vale a pena criar questão bizantina em torno de matéria que geraria interminável controvérsia. Uns acham que o progresso embelezou a cidade, outros afirmam exatamente o contrário, mas o progresso é progresso, não é beleza. Sentimentalismo é outra coisa. O que interessa é a constatação definitiva de que, Juiz de Fora não se submeteu ao destino imutável da grande maioria das cidadezinhas mineiras: morrer não morrem, mas andar não andam. Imobilizam-se no tempo, petrificam-se, deságuam no mar morto do tombamento histórico.

Assim, a tão almejada visão de progresso, através da verticalização, de imagem desejada passa a ser realidade concretizada ao final de 1975. E nesse âmbito, é inegável a contribuição expressiva dos edifícios de apartamentos, em especial na avenida Rio Branco. Sendo o “progresso” de Juiz de Fora um fato consumado nas lentes dos mecanismos formadores de opinião, os anos seguintes a 1975 seriam caracterizados por uma visão menos utópica e mais realista da conformação do ambiente construído urbano da cidade, fato que influenciaria não só na percepção dos arranha-céus como também na própria leitura da lei, que sofreu mais uma alteração no ano de 1976.

9. A VILANIA DA VERTICALIZAÇÃO (1976 - 1985)

O ano de 1975 se encerrou diante de uma grande exaltação acerca dos edifícios residenciais de Juiz de Fora, que haviam consolidado a imagem progressista da cidade e colocado, através do emblemático edifício Fidelidade Mineira, Juiz de Fora no curso dos grandes centros de Minas Gerais. No entanto, as consequências ambientais, materiais e principalmente históricas da implantação dos grandes arranha-céus em Juiz de Fora, começaram a se mostrar evidentes para os profissionais da área de construção civil, mídia e população, de uma forma em geral. Tal fato suscitou uma série de debates empreendidos principalmente nos jornais, buscando elucidar o valor da paisagem construída e da qualidade de vida de uma Juiz de Fora verticalizada.

Assim, o período explorado neste capítulo tem por função apresentar esse momento de transição e de reavaliação da verticalização em Juiz de Fora. Dentro desta seção será apresentada mais uma medida legal, que na contramão das discussões da sociedade, vinha a fornecer um estímulo maior ao adensamento. Mais além também se discute o mercado, que ainda consideravelmente aquecido, começa a admitir diferentes abordagens, focando em públicos diversificados do ponto de vista econômico e social.

Nesse novo contexto, em que a terra central vem se tornando cada vez mais escassa, cara e pouco atrativa aos novos estilos de vida e ideologias da população juiz-forana, percebe-se a iniciação de um processo de descentralização da verticalização residencial, que agora também vem a se sediar em bairros periféricos ao Centro. Essas áreas, que antes possuíam edifícios de no máximo quatro pavimentos, passam a contar com edificações que chegam à marca de 23 andares, caso do edifício Avenida Park, apresentado no quarto tópico deste capítulo.

Desse modo, os anos compreendidos entre 1976 e 1985 se mostraram fundamentais para a compreensão da dimensão urbana e social da verticalização, bem como para sinalizar as mudanças pelas quais Juiz de Fora vinha atravessando. Não se tratava mais de questionar somente a defasagem das premissas do Código de 1938 para construções, mas até mesmo suas noções de zoneamento, uma vez que a cidade passa a apresentar um cotidiano de verticalização bem mais complexo do que o dos anos 1930.

9.1 UM RETRATO REALISTA DA VERTICALIZAÇÃO

Após quase uma década de grande expansão imobiliária e crescimento da construção civil em Juiz de Fora, a cidade vivenciou, em 1976, tempos de intensa especulação imobiliária, que por vezes era atribuída à chegada de indústrias de grande porte, como a Siderúrgica Mendes Júnior. Esse contexto otimista levava alguns empresários do ramo da construção civil a acreditarem que a cidade possuía uma capacidade ilimitada de absorção de novos empreendimentos imobiliários, em especial os que tendiam à verticalização. Também era irrefutável a preferência pelas áreas centrais, sob um duplo argumento em que, por um lado, enfatizava-se a necessidade de ofertar lançamentos próximos dos setores de prestação de serviço, e por outro, chamava-se atenção para a deficiente infraestrutura urbana dos bairros que impossibilitava a construção de grandes edifícios (DIÁRIO MERCANTIL, 1976c).

Contudo, começava-se a questionar os reais impactos que o vertiginoso crescimento vertical de Juiz de Fora poderia proporcionar. A primeira preocupação colocada nesse sentido foi com relação à saturação ou obsolescência das redes de captação de águas pluviais e distribuição de água para consumo frente à grande concentração de edifícios residenciais nas áreas centrais da cidade (DIÁRIO MERCANTIL, 1976d). Para além das questões de ordem de abastecimento, pela primeira vez a mídia local começava a abrir frentes de debate no sentido de apresentar a verticalização para além da ótica progressista, refletindo sobre suas consequências ambientais e sociais. Nesse âmbito, ressalta-se a entrevista com o engenheiro civil Carlos Alberto Ribeiro, à época professor de topografia da Universidade Federal de Juiz de Fora, para o qual

As alturas máximas permitidas em certas ruas, nem sempre foram determinadas por necessidades e exigências técnicas e sim por imposições políticas ou injunções de amizade e apadrinhamento. O crescimento vertical é natural, pois todas as cidades assim o fizeram, movidas por vaidades e por se supor que o edifício alto demonstrava pujança, progresso, dinheiro e poder. [...]

O crescimento vertical não planejado aumenta o índice de ocupação do solo a níveis não recomendáveis sob todos os aspectos. No aspecto da humanização, talvez fosse teoricamente benéfico o crescimento vertical, fazendo com que os indivíduos vivessem em termos comunitários. Mas corre-se o risco da massificação do indivíduo, fazendo com que os vizinhos do mesmo andar só conheçam como o 'fulano do 701' ou a 'sicrana do oitavo andar'. [...]

As cidades médias, como a nossa, são privilegiadas, pois ainda não atingiram aquele índice alarmante de crescimento que a tudo sufoca e destrói. Há que se pensar para frente, não apenas os próximos quatro anos, mas a Juiz de Fora do século XXI (DIÁRIO MERCANTIL, 1976d, s/p).

Um ponto tangenciado por Carlos Alberto Ribeiro, em sua entrevista ao Diário Mercantil, também permeava os debates promovidos por engenheiros e arquitetos locais: a

permissividade legal e a influência política na constituição da desordem urbana de Juiz de Fora. Para além da defasagem do Código de Obras de 1938, há muito reconhecida, os profissionais da área de construção civil queixavam-se, frequentemente, da difícil compreensão da lei urbanística em Juiz de Fora, que fazia com que a legislação se transformasse em uma verdadeira colcha de retalhos, permeada por diversos decretos e leis adicionais. Argumentavam ainda que, os representantes da Câmara Municipal não dispunham de formação técnica capacitada para a elaboração do aparato legal de construções em Juiz de Fora, que se mostrava inoperante, uma vez que, eram reconhecidos os benefícios concedidos a alguns construtores que infringiam as diretrizes legais (DIÁRIO MERCANTIL, 1976b).

Outra questão que vinha sensibilizando a população com relação às consequências da forte expansão imobiliária e da acentuada verticalização era a mudança paisagística em andamento, especialmente na avenida Rio Branco. Já no ano de 1978, o Diário Mercantil publicou uma matéria que alertava para a demolição de inúmeros casarões e importantes exemplares da história e arquitetura local, que em grande parte eram substituídos por arranha-céus. De fato, as características particulares dos antigos palacetes, que conferiam uma ambiência única à avenida Rio Branco, sucumbiram frente à pressão imobiliária central.

Em tempos em que a valorização dos aspectos históricos, identitários e da cultura étnica começa a aflorar em diversas nações do mundo, num processo que se intensificou na década de 1970, como afirmam Berman (2007) e Harvey (2008), em Juiz de Fora a população passa a visualizar como a corrida desenfreada pela formalização da paisagem progressista através dos arranha-céus, ocorre sob um custo elevado para a memória local. À medida que os casarios e palacetes que compunham a identidade visual dos áureos tempos de grande produção industrial vão sendo sistematicamente demolidos, sediando em troca, os grandes edifícios de apartamentos, reverte-se a visão do cidadão juiz-forano acerca do valor emblemático dessas arquiteturas verticais. De grandes ícones de progresso, estas ganham contornos de vilania perante a história da cidade. Esse período foi caracterizado por diversos atos e matérias jornalísticas de cunho nostálgico e saudosista, como há muito não se via nas mídias locais.

Em nome do chamado progresso, prédios de indiscutível valor arquitetônico e histórico são demolidos, dando lugar, em várias cidades do País, a imensos edifícios de concreto armado, onde o sentido humano de moradia e bem-estar são relegados a segundo plano: o que importa é o lucro (DIÁRIO MERCANTIL, 1978).

Por um lado, a cultura reclama que seu patrimônio histórico está sendo substituído por edifícios monstruosos. De outro, o progresso exige espaço para dar vazão ao ritmo de vida moderna, onde as moradias, outrora espaçosas, confortáveis e personalizadas, são substituídas por montes de ferros e aços, colocados uns em cima dos outros, perfazendo poucos metros quadrados por cabeça.

Neste difícil dilema, onde nem os intelectuais e nem os construtores chegam a nenhuma resolução, o poder público, na maioria das vezes, limita-se a uma posição neutra, no sentido de preservar todo um passado histórico e agilizar todo um desenvolvimento futuro. Em Juiz de Fora, desde 1977, cerca de 10 mansões tidas como tradicionais ruíram perante as ofertas tentadoras das construtoras (DIÁRIO MERCANTIL, 1979)

Os debates acima relatados, provenientes dos anos de 1978 e 1979, espelhavam o quanto o mercado vinha impactando na paisagem de Juiz de Fora e em sua memória. Muito desse quadro foi incentivado a partir da lei promulgada no ano de 1976, que induzia a um maior adensamento na cidade. Tal lei formalizou mais uma revisão do Código de Obras de 1938, diminuindo a extensão linear do pé direito dos cômodos.

9.2 LEI 5080/1976: NA CONTRAMÃO DO DEBATE

Promulgada em 26 de agosto de 1976, a Lei 5080 regulamentou uma alteração pontual no Código de Obras de 1938. O pé-direito para construções residenciais e comerciais passou a ser o seguinte: 2,70m para compartimentos de permanência prolongada; 2,55m para cozinhas, despensas e áreas de serviços e 2,40m para banheiros (JUIZ DE FORA, 1976).

Quadro 17 – Considerações sobre o pé-direito das construções na Lei 5080/1976.

Lei nº 5080/1976 – Considerações sobre o pé-direito das construções				
Compartimentos de permanência prolongada	Compartimentos de permanência transitória	Lojas	Loja com sobreloja	Garagem
2,70m	2,55m – cozinhas 2,40m - banheiros	X	X	X

Fonte: Autora.

Apesar de não ter sido uma lei que tenha alterado estruturalmente os parâmetros de uso e ocupação do solo, a modificação promovida nos valores de pé-direito trouxe como consequência um aumento das possibilidades de adensamento. Uma vez que estavam mantidos o método de cálculo e as taxas de ocupação requeridas pelo Decreto nº 1.169/1971, para um edifício localizado na Zona Central, com a altura máxima de 88m, seria possível

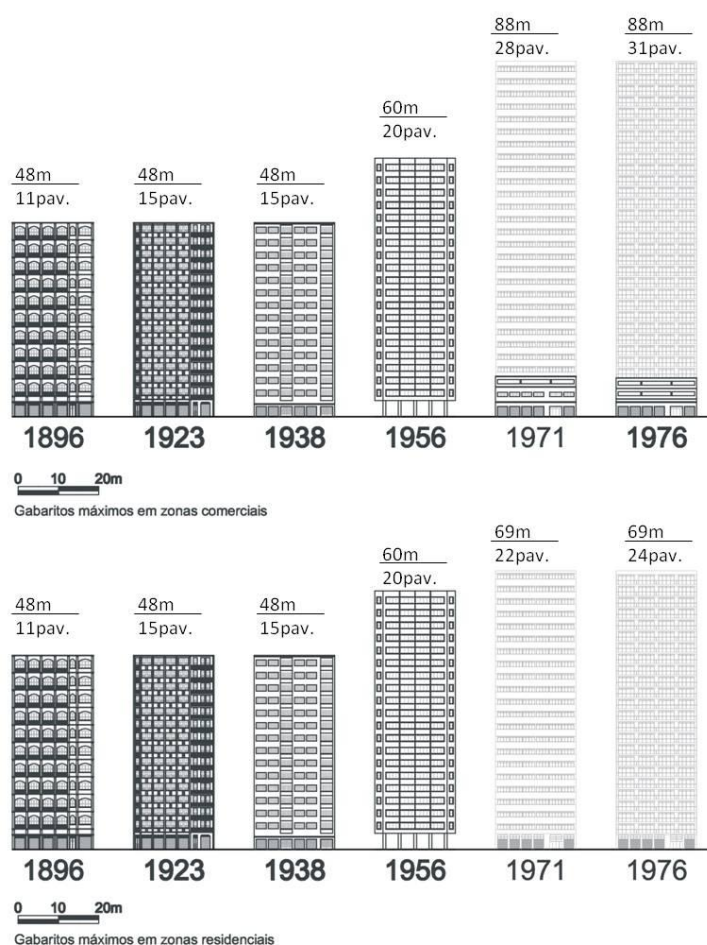
inserir 31 pavimentos, três a mais do que anteriormente. Já para uma edificação localizada fora dos domínios da Zona Central, com altura máxima de 69m, seria possível dispor 24 pavimentos, dois a mais do que era previsto através da aplicação do Decreto nº 1.169/1971.

Quadro 18 – Comparativos entre resoluções e leis sobre pé-direito das construções.

Comparativos entre resoluções e leis – pé-direito das construções					
Ano	1896	1923	1938	1971	1976
Dispositivos	R. 374	R. 902	Cód. 1938	Dec. 1.169	Lei 2080
Garagem	X	X	2,50m	X	X
Pav. Ter. comercial	5,00m	4,20m	5,50m	5,20m	X
Comp. p. prolongada	4,20m	3,00m	3,00m	X	2,70m
Comp. p. transitória			2,60m	X	2,55m – 2,40m

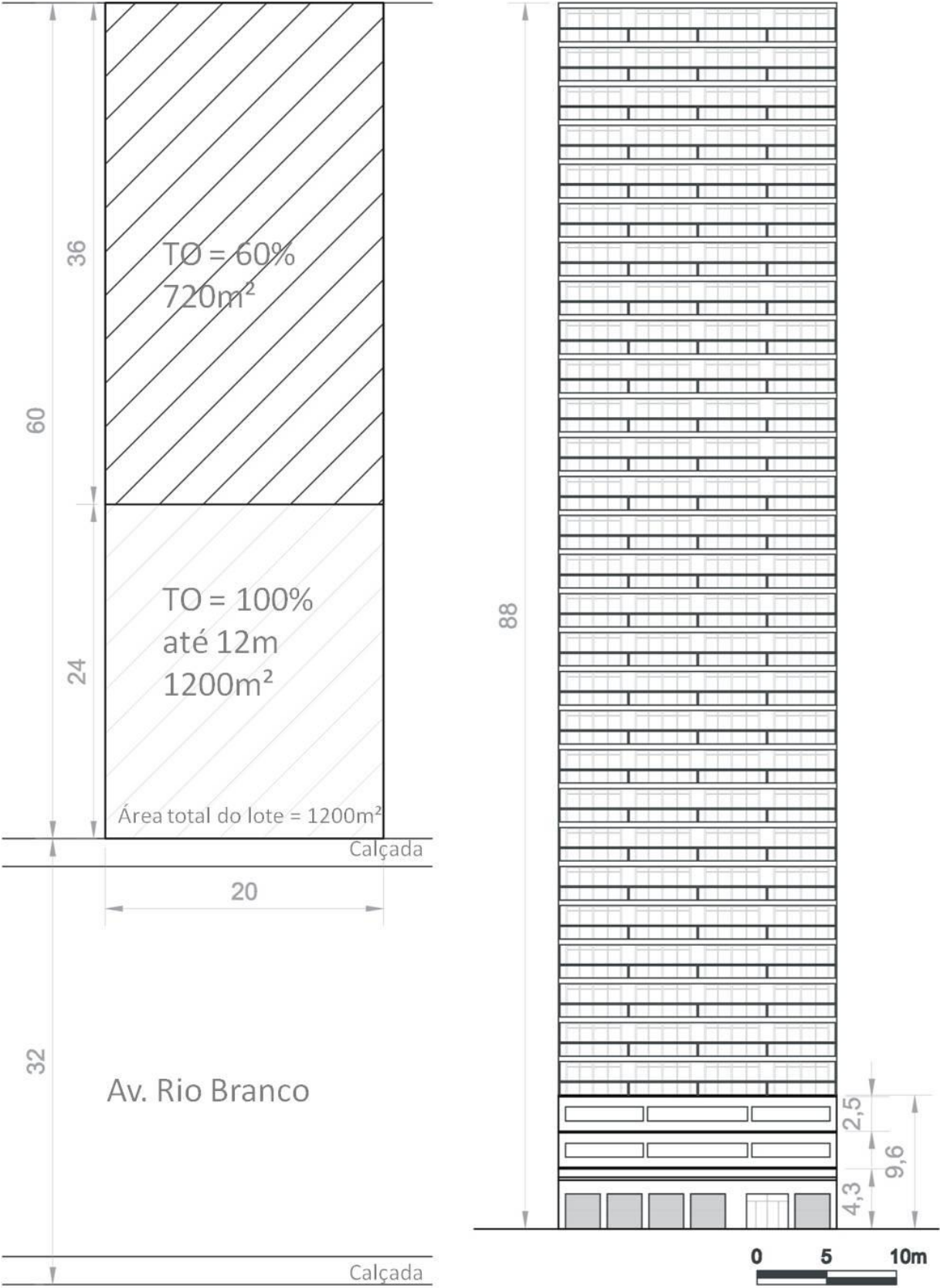
Fonte: Autora.

Figura 106 – Relação verticalização nas resoluções e leis para a avenida Rio Branco em suas diferentes zonas.



Fonte: Autora.

Figura 107 – Modelo de ocupação para a ZC da av. Rio Branco através da Lei nº5080/1976.



Fonte: Autora.

9.3 DESCENTRALIZAÇÃO DOS GRANDES EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS

À parte de mais um incentivo legal, o mercado imobiliário em Juiz de Fora, vinha se aproveitando do momento político e econômico, que continuava favorável à construção civil. A política de financiamentos imobiliários instituída pelo presidente Geisel reforçava a indústria da construção, uma vez que concedia linhas de crédito que só eram liberadas para compra de imóveis novos, com menos de seis meses de “habite-se”. Quase todos os edifícios lançados a essa época possuíam planos de construção e financiamentos através de agentes financeiros do BNH em Juiz de Fora (DIÁRIO MERCANTIL, 1976a). Como resultado dessas ações, a cidade teve mais um período de grande expansão imobiliária. Na avenida Rio Branco foram construídos entre os anos de 1976 e 1985, 31 edifícios de apartamentos.

Uma característica marcante dessa fase é a descentralização da construção de grandes edifícios residenciais. Após a administração de Itamar Franco na prefeitura municipal, entre os anos de 1967 e 1974, a cidade passou a contar com diversos melhoramentos empreendidos nesse ínterim, dentre os quais se destacam: a abertura da Garganta do Dilermando, que prolongou a avenida Rio Branco até o bairro Santa Terezinha em 1972; o fechamento do Córrego da Independência com a abertura da avenida Presidente Itamar Franco, ligando o Centro à Zona Oeste e as próprias reformas da avenida Rio Branco, que agilizaram a ligação com a Zona Sul.

Assim, Juiz de Fora foi aos poucos sendo provida de outros espaços atraentes à verticalização, que conforme visto no primeiro tópico, já se tornava dispendiosa e saturada no Centro. Tal fato não representou uma estagnação completa na construção de edifícios de apartamentos na intitulada Zona Central: onde os casarões remanescentes iam sucumbindo às pressões do mercado, abria-se espaço para novos edifícios residenciais que seguiam, em sua grande maioria, o perfil tradicionalmente fixado nas décadas anteriores.

Contudo, o que chama atenção neste período é a verticalização acentuada de áreas da avenida Rio Branco fora dos domínios da Zona Central, com destaque para os bairros Passos, Bom Pastor e Boa Vista, que até então possuíam edifícios de no máximo quatro pavimentos. Na área recém-inaugurada, com a abertura da Garganta do Dilermando, também já se verifica a atuação do mercado, ainda que de forma bem diferenciada do eixo sul.

PRANCHA 5

Ao final da década de 1970, o bairro residencial Bom Pastor, um tradicional reduto da elite juiz-forana, já era plenamente consolidado e ocupado por edificações unifamiliares. Até o final da década de 1980, havia uma resistência muito grande por parte dos moradores do bairro com relação à permissão da verticalização da área. Tal fato chegou a culminar na Lei 6.327 de 1983, que impedia a construção de edifícios de mais de 12m de altura no bairro (JUIZ DE FORA, 1983). Havendo essa restrição à ocupação do solo no valorizado Bom Pastor, a avenida Rio Branco passou a exercer uma função estratégica na implantação de grandes empreendimentos habitacionais, que começaram a ser construídos a partir do final da década de 1980.

O residencial Locmen Garios foi o primeiro edifício alto construído no extremo sul da avenida Rio Branco, com sete pavimentos. Sua volumetria se diferenciava consideravelmente dos exemplares centrais, se caracterizando pela inserção das varandas como elemento compositivo das fachadas. Estas, que se voltavam tanto para a avenida, quanto para a rua Barão de Aquino, são representativas de uma época em que, isolado no bairro Boa Vista, o edifício dispunha de amplas visadas para toda a região central da cidade.

O Locmen Garios foi um empreendimento familiar destinado à locação. Seu sucessor na área, construído em 1984, foi o residencial Quartier Latin, empreendido pela construtora Vieira Araújo, que apresenta 13 pavimentos. O que diferencia os exemplares que vinham sendo construídos ao sul da avenida Rio Branco para os localizados na porção central, não era somente a altura usual praticada. Estes novos conceitos de apartamentos para setores mais abastados vinham a responder demandas próprias do final da década de 1970 e início de 1980, algumas delas já mencionadas na citação ao engenheiro Carlos Alberto Ribeiro, no primeiro tópico: a massificação da habitação e o prejuízo à qualidade de vida, dados os entraves à insolação e ventilação natural no centro já adensado. Outra questão que se colocava era o início de uma tendência à busca pela chamada “casa de campo”. Uma reportagem do Diário da Tarde, de 1975, já ressaltava o surgimento de sítios e granjas da elite juiz-forana em bairros de periferia, como: Santa Efigênia, São Pedro, Nova Califórnia e Jardim Bom Clima.

Esse contexto implicava em dois desdobramentos principais, um com relação à inserção urbana dos edifícios de apartamentos e outro intrínseco à unidade de habitação. Com relação ao primeiro aspecto, evidenciava-se o caráter estratégico da implantação das novas edificações em áreas ainda não adensadas, contudo, bem conectadas ao Centro, como mote fundamental de comercialização de qualidade de vida e praticidade. Já com relação ao segundo aspecto, era necessária uma revisão da estrutura interna dos apartamentos quanto à morfologia e ao programa arquitetônico. Dispor de áreas abertas como varandas, terraços em

coberturas, ampliar o número de dormitórios, salas, instalações sanitárias, eram soluções para aproximar os apartamentos do conforto e das relações exteriores proporcionadas pelas residências unifamiliares. Mais além, aumentava-se o senso de privacidade, ao passo que essas novas construções priorizavam a oferta de um único apartamento por andar.

Figura 112 – Edifícios de apartamentos de luxo no eixo sul da Rio Branco: Ed. Locmen Garios (1978), Ed. Quartier Latin (1984) e Ed. Guignard (1985).



Fonte: < <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=756930>>. Acesso em 31 dez. 2014.

Evidentemente, os preceitos da legislação, mais especificamente do Decreto nº 1.169/1971, que regulava as construções fora da Zona Central, se mostram presentes na volumetria dessas edificações. Todas são recuadas para além do alinhamento, se desenvolvem ou em bloco único, ou com uma base e um único escalonamento, como no caso do edifício Guignard, sendo que nenhuma ultrapassa a marca de 17 pavimentos, mantendo-se dentro das orientações da lei para o cálculo da altura máxima.

Ressalta-se a variação estética admitida por tais edificações. É comum a elas a adoção de materiais nobres de acabamento, como granito e mármore, contudo há as que se valem das varandas como composição volumétrica, há as que seguem tendências mais planimétricas, usando de panos de vidros. Nesse ponto, cada edifício apresenta sua linguagem particular, diferindo-se consideravelmente das repetitivas soluções de fachada que vinham conformando a paisagem central. Vale ressaltar que essas novas estéticas arquitetônicas que vinham sendo implantadas nos edifícios residenciais na porção sul da avenida Rio Branco, em muito dialogavam com os edifícios de apartamentos de classe média-alta inseridos em áreas nobres das grandes cidades entre os anos 1970 e 1980. Na região da Lagoa Rodrigo de Freitas, no Rio de Janeiro, por exemplo, nessa mesma época, edifícios de apartamentos luxuosos

primavam pelos acabamentos refinados nas fachadas, um complexo e extenso programa arquitetônico, além de espaçosas varandas com vistas para um dos mais importantes cartões postais da cidade. Assim, é possível que essas arquiteturas tenham influenciado a concepção arquitetônica dos edifícios residenciais erguidos para a elite juiz-forana.

Figura 113 – Edifício Cohani, Lagoa Rodrigo de Freitas-RJ: exemplar da arquitetura residencial verticalizada da elite carioca.



Fonte: < <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1139197&page=393>>. Acesso em 31 dez. 2014.

Já no extremo norte da avenida Rio Branco, um empreendimento, especificamente, se destaca no período: o Condomínio Residencial Rio Branco, construído em 1983. Compreendido por 12 blocos de quatro pavimentos e totalizando 80 apartamentos, o Residencial Rio Branco teve a incorporação da construtora Planear. A publicidade evidenciava a oferta de 14 mil metros quadrados de área verde, *playground* e quadra poliesportiva, além da proximidade do conjunto com o centro comercial do bairro Manoel Honório, que já plenamente instituído, contava não só com lojas, mas também com instituições de ensino e saúde. Os apartamentos de dois quartos eram, ainda, financiados pela Caixa Econômica Federal (TRIBUNA DE MINAS, 1983).

O Residencial Rio Branco foi implantado em uma área onde, antes da abertura da Garganta do Dilermando, havia um assentamento informal. Os bairros próximos ao terreno, como o próprio Santa Terezinha, do qual faz parte, mas mais além, o Eldorado e Centenário, são bairros de classe média-baixa. Dessa forma, tanto os apartamentos, como também a estética da edificação e, até mesmo seu sistema construtivo, foram focados em setores mais populares. A planta “H” acomodava os quatro apartamentos de dois quartos, em cada pavimento, as fachadas são simplificadas, com esquadrias reduzidas e as vagas de garagem,

ao ar livre, possivelmente, respondendo às próprias restrições e diretrizes construtivas para a aprovação dos meios de financiamento. A quadra e o *playground* acabaram não sendo construídos.

Figura 114 – Vista do Conjunto Residencial Rio Branco.



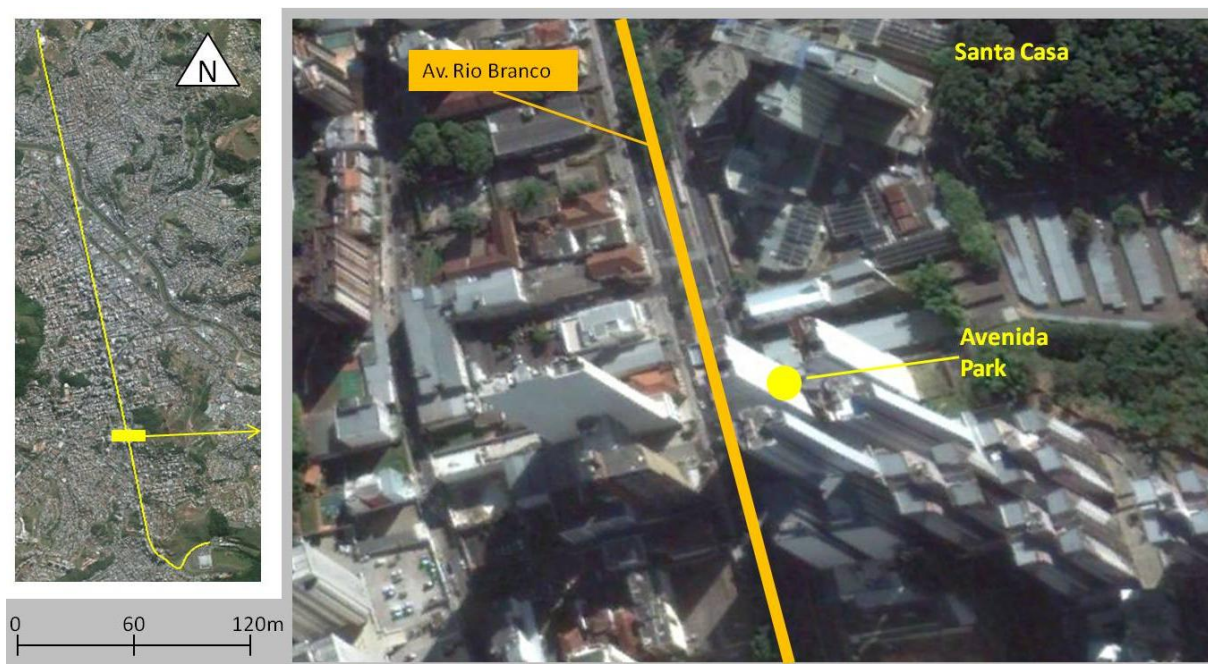
Fonte: Raimundo Netto. Disponível em: < <http://www.panoramio.com/photo/77404907>>. Acesso em 25 nov. 2014.

Tanto os exemplares da parte sul da avenida Rio Branco, quanto os da parte norte evidenciam a multiplicidade de soluções arquitetônicas e perfis socioeconômicos contemplados neste período na avenida Rio Branco. Diferente das fases apresentadas anteriormente, nesta não há uma predominância de uma vertente arquitetônica específica. Nesse contexto, vale ressaltar a inserção do Avenida Park, um dos primeiros residenciais a adotar o sistema de base e torre, que veio a ser discutido através das leis promulgadas em 1986.

9.4 AVENIDA PARK (1985): A TIPOLOGIA DA TORRE RESIDENCIAL

Construído na avenida Rio Branco, próximo à Santa Casa de Misericórdia de Juiz de Fora, o edifício Avenida Park foi empreendido pela construtora Vieira Araújo, em 1985. Dois aspectos o caracterizam como uma edificação emblemática, ainda que pouco referenciada, situando-se em um período de redução da exaltação à verticalização. O primeiro aspecto é com relação ao seu gabarito: 23 pavimentos, superando em um pavimento o edifício Fidelidade Mineira, ainda que em altura seja inferior ao exemplar central, por se enquadrar na Lei 5080/1976, que reduziu a extensão linear do pé-direito dos cômodos residenciais. O segundo aspecto é com relação à sua solução volumétrica: a disposição dos apartamentos em torres sobre um embasamento comum.

Figura 115 – Localização do edifício Avenida Park.



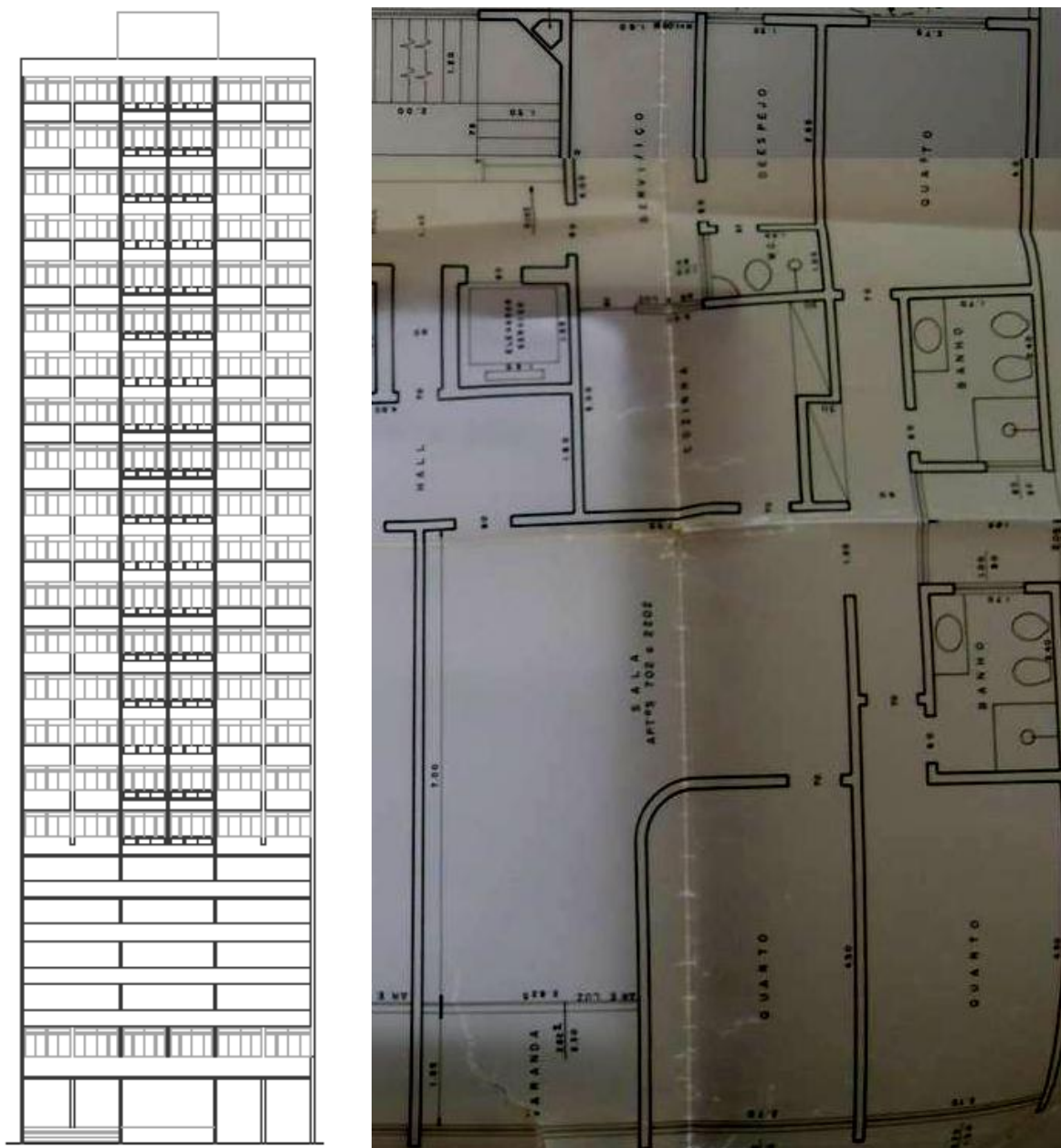
Fonte: GOOGLE EARTH (2014). Trabalho gráfico: Autora.

A Lei nº 5080 de 1971 foi determinante para a escala construtiva do Avenida Park, se este se enquadrasse na legislação anterior não apresentaria mais que vinte pavimentos. Tal flexibilidade que proporcionou a ascensão do edifício, foi determinante também para a complexidade da solução formal. O Avenida Park foi um dos pioneiros projetos residenciais que apresentam um embasamento, no qual são locadas além da portaria, as garagens e áreas de lazer do prédio, e nas torres, os apartamentos, que admitem duas variações. Na primeira torre, de frente para a avenida Rio Branco, há as unidades de habitação mais nobres, com três dormitórios, já na segunda, aos fundos, há apartamentos de dois quartos.

O projeto do Avenida Park é de autoria do arquiteto Hélio Fadel Araújo e se situa em uma transição entre os apartamentos centrais, em termos de programa arquitetônico e disposição das unidades de habitação, e os novos edifícios residenciais do eixo sul da avenida Rio Branco, pelas relações com o espaço externo, através de varandas e pela complexidade de usos atribuídos à área comum, que também contava com *playground* e salão de festas.

O sistema desenvolvido no edifício Avenida Park, já vinha sendo incentivado pelo Decreto 1.169/1971, ao permitir o escalonamento único. No entanto, chama atenção o fato de que a construção não foi recuada, caindo na mesma questão ocorrida com o edifício Fidelidade Mineira, em que a ausência do recuo não permitiria uma ascensão tão considerável da edificação, situação esta propiciada pela formalização de antecedentes.

Figura 116 – Fachada e planta de um dos apartamentos do Avenida Park.



Fonte: Fachada – ÁGORA (2014). Autoria: Carina Cardoso.

Fonte: Planta – DICON (2014). Processo nº 7017/1985.

Ainda assim, o edifício Avenida Park, ao lançar partido dessa composição volumétrica, não só fez uso da prerrogativa da lei, como também, evidenciou, em tempos em que sequer havia essa necessidade no âmbito legal, a significativa fração ocupada pelas garagens nos edifícios residenciais, se colocando um passo à frente das demais construções da cidade. A partir do ano de 1986, todos os edifícios de apartamentos tiveram que atender a dois itens específicos: o provimento satisfatório de vagas de garagem e o enquadramento em

modelos de ocupação do solo que passaram a ser determinantes da paisagem construída do período final analisado neste trabalho.

Figura 117 – Avenida Park à época da inauguração.

Figura 118 – As duas torres do Avenida Park.

Figura 119 – O sistema torre-embasamento.



Fonte fig. 117: <<http://www.vieiraaraujo.com.br/nova/residenciais.html>>. Acesso em: 24 nov. 2014.

Fonte fig. 118: <<http://forum.skyscraperpage.com/showthread.php?t=207579>>. Acesso em: 24 nov. 2014.

Fonte fig.119:

<<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=993237&page=169&langid=5>>. Acesso em: 24 nov. 2014.

10 A CIDADE DE MODELOS PRÉ-ESTABELECIDOS (1986 - 2013)

O período final da história do desenvolvimento dos edifícios de apartamentos em Juiz de Fora, através da avenida Rio Branco, contempla a vigência da Legislação Urbana Básica de 1986, que substituiu o Código de Obras de 1938. A promulgação das leis pertencentes a essa publicação promoveu uma reforma estrutural nos parâmetros de uso e ocupação do solo e instituíram os chamados “modelos de ocupação”, contendo um conjunto de diretrizes para contextos urbanos e modalidades de parcelamento específicas.

As prerrogativas dessas leis acentuaram um processo que já havia sido iniciado em décadas anteriores: o de verticalização de antigas áreas exclusivamente residenciais. Assim, vê-se no decorrer desses anos um expressivo número de arranha-céus residenciais implantados fora da Zona Central. Muitas dessas edificações expressam de forma explícita as prerrogativas da lei, principalmente as referentes à constituição de um modelo de ocupação do solo em que torres residenciais se dispõem sobre embasamentos contendo garagens e espaços de lazer.

Ainda que tal tipologia se mostre recorrente, ressalta-se a diversidade das soluções estéticas e formais da arquitetura residencial vertical produzida entre os anos iniciais da década de 1990 e meados dos anos 2000. Tal quadro contrasta com a arquitetura dos edifícios de apartamentos após a retomada do crescimento da construção civil na cidade. Estes novos arranha-céus, que atingem gabaritos muito superiores aos praticados até então na avenida Rio Branco, e mesmo no contexto de Juiz de Fora, passam a assumir uma linguagem neoclassicista, dentre eles, o edifício Palazzo di Ferrara, que situado na avenida Rio Branco é considerado, na atualidade, a maior edificação de Juiz de Fora.

10.1 LEGISLAÇÃO URBANA DE 1986: REPENSANDO A OCUPAÇÃO DO SOLO

O ano de 1986 foi emblemático para o desenvolvimento de Juiz de Fora, nele finalmente foi promulgada a Legislação Urbana Básica da cidade, da qual constam três leis: Lei nº 6.908/1986, que dispõe sobre o parcelamento do solo em Juiz de Fora, Lei nº 6.909/1986, dispondo sobre as edificações na cidade, e por fim, a Lei 6.910/1986, tratando do ordenamento do uso e ocupação do solo. O conjunto de leis foi elaborado pelo IPPLAN, antigo Instituto de Pesquisa e Planejamento da Prefeitura de Juiz de Fora, e além de ter sido debatido com representantes dos setores da construção civil, foi levado a São Paulo para análise do especialista em Direito Urbanístico, Paulo Lomar (TRIBUNA DE MINAS, 1985).

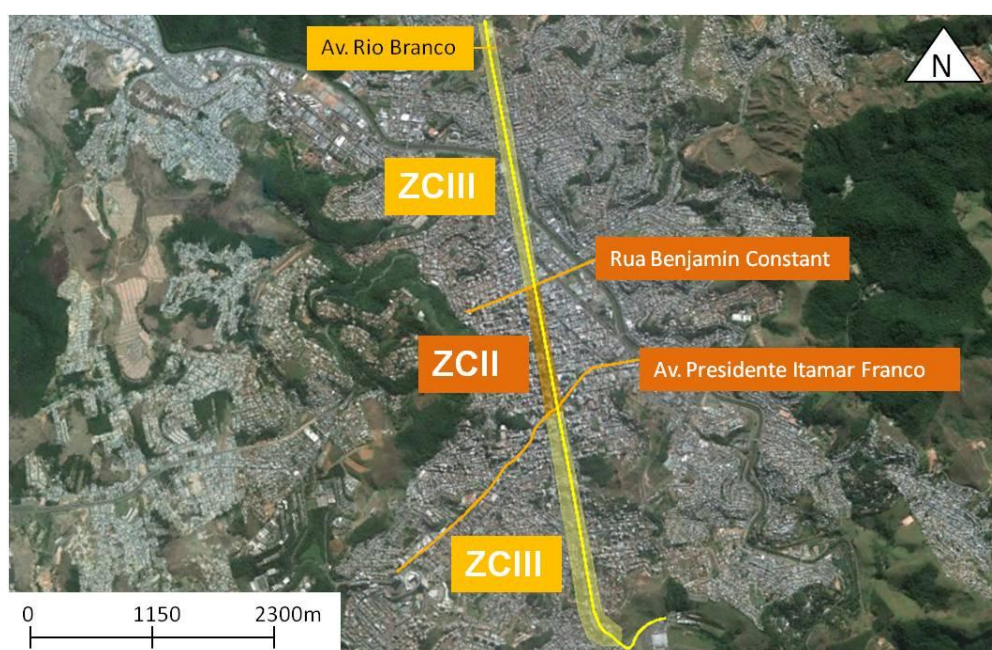
Dava-se assim, um importante passo no sentido de rever as críticas que vinham sendo direcionadas à Municipalidade com relação às leis não serem elaboradas por técnicos competentes e, tampouco, discutidas com a classe profissional.

É de suma importância, especificamente, a Lei 6.910, que instituiu uma nova leitura do espaço urbano da cidade, segundo a qual o território foi dividido em Unidades Territoriais (UTs) de acordo com as características físico-urbanísticas e socioeconômicas de cada uma. Para cada UT foram instituídos zoneamentos específicos, que poderiam ser: Zona Residencial (ZR); Zona Comercial (ZC), Zona Industrial (ZI) e Zona de Uso Misto (ZUM).

Para cada zoneamento, foram fixados parâmetros de ocupação específicos, sistematizados através de modelos. Estes se graduam em uma escala que vai do modelo M1 (o de menor potencial construtivo e menor adensamento, conseqüentemente, menores taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento) até o M8a (o de maior potencial construtivo e adensamento, com maiores taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento).

A avenida Rio Branco se situa, em toda a sua extensão, na Unidade Territorial I (UTI), admitindo dois tipos de zoneamento. O primeiro deles, Zona Comercial III (ZCIII), começa a partir do início da avenida, a norte até a rua Benjamin Constant. A partir desse ponto, é considerada como Zona Comercial II (ZCII), permanecendo nessa classificação até a avenida Presidente Itamar Franco. Iniciando nessa avenida, até o seu final, no extremo sul, a via volta à classificação de ZCIII.

Figura 120 – Demarcação do zoneamento na av. Rio Branco segundo a Lei 6910/1986.



Fonte: GOOGLE EARTH (2014). Trabalho gráfico: Autora.

O zoneamento da avenida Rio Branco implicava, em termos práticos, em duas situações: para sua porção central, ZCII, era admitido uma ocupação até M8a, nos maiores índices de aproveitamento. Nas duas outras áreas, ZCIII, esse potencial construtivo se restringia um pouco mais, sendo aplicada uma ocupação até nos moldes de M6a. Há, assim, novamente, através da legislação, uma diferenciação entre um maior potencial construtivo, no trecho da avenida compreendido pelo triângulo central, e um menor potencial construtivo nas extremidades pertencentes aos domínios de bairros de tradição residencial.

Apesar de continuar trazendo uma leitura de incentivo à verticalização na região central de Juiz de Fora, e por consequência, na avenida Rio Branco, a nova lei introduzia mecanismos de regulação do uso do solo inéditos. Um deles é relativo à morfologia do lote: grandes índices de aproveitamento eram admitidos em terrenos com dimensões específicas, com testadas e áreas totais mínimas estabelecidas por lei. O raciocínio era simples: se um desses dois itens estivesse aquém do valor exigido, a construção tinha que se enquadrar em um modelo de menor aproveitamento do solo.

A Lei 6.910/1986 também promoveu uma alteração na aplicação do método de cálculo da altura máxima da edificação, de forma que, a partir de então, não somente nas zonas comerciais, mas sim em todas as áreas da cidade, esta passava a ser obtida multiplicando-se duas vezes a largura da via, mais o recuo frontal do edifício. No entanto, a lei introduzia, em contrapartida o “coeficiente de aproveitamento” como instrumento de controle urbanístico que, multiplicado à área do lote, fornece a área total edificada permitida. Até essa legislação, o potencial construtivo do terreno era regulado somente por dois fatores: a altura máxima permitida e a taxa de ocupação. Com relação a este último item, a lei seguiu uma linha de raciocínio similar à de promulgações anteriores, mantendo a possibilidade da construção de edifícios com um embasamento encobrindo até 100% do solo e torres que se erguiam escalonadas, ocupando até 50 % da área do terreno.

A Lei 6910 também foi mais rígida com relação aos recuos e afastamentos laterais. Para edificações de alto aproveitamento do solo, se tornaram obrigatórios os recuos frontais e laterais, nas proporções identificadas no quadro da página seguinte. Tal medida foi fundamental para a prevenção de possíveis formalizações de outros maciços edificados, recorrentes no Centro.

Enquanto a Lei 6.910/1986 versava sobre as condições de uso e ocupação do solo, foi criada uma lei específica para as diretrizes de edificações, a Lei 6909/1986. A partir de sua promulgação, para qualquer edifício (excetuando-se habitações de interesse social), o pé-direito mínimo dos ambientes residenciais de permanência prolongada passou a ser 2,60m. Os

de permanência transitória admitiram os valores de 2,40m (JUIZ DE FORA, 1986a). Essas reduções sinalizam, novamente, um maior aproveitamento do potencial construtivo do solo.

Quadro 19– Considerações sobre parâmetros de ocupação do solo na Lei 6910/1986.

Lei nº 6910/1986 – Considerações sobre parâmetros de ocupação do solo						
Zonas	Altura máxima (m)	C.A.	T.O.	Recuo frontal	Recuo posterior	Recuos laterais
ZCII	2 x L.R. + recuo	6,5	100% até h=11,40m 50% nos demais	Até 3º pav = 0,00m Demais = 2,00m	Até 3º pav = 0,00m Demais = 2,40m	Até 3º pav = 0,00m Demais = 2,40m
ZCIII	2 x L.R. + recuo	4,5	100% até h=11,40m 50% nos demais	Até 3º pav = 0,00m Demais = 2,00m	Até 3º pav = 0,00m Demais = 2,00m	Até 3º pav = 0,00m Demais = 2,00m
Obs 1	A aplicação dos valores de ZCII, só para terrenos com testada acima de 18m e 1200m ² de área					
Obs 2	Aplicação dos valores de ZCIII para terrenos com testada acima de 12m e área total de 550m ²					

Fonte: Autora.

Quadro 20 – Considerações sobre o pé-direito das construções na Lei 6909/1986.

Lei nº 6909/1986 – Considerações sobre o pé-direito das construções				
Compartimentos de permanência prolongada	Compartimentos de permanência transitória	Lojas	Loja com sobreloja	Garagem
2,60m	2,40m	3,50m	5,20m	2,30m

Fonte: Autora.

As leis traziam outras disposições que influenciaram, sobremaneira, a arquitetura dos edifícios de apartamentos construídos em Juiz de Fora nas décadas seguintes à promulgação da Legislação Urbana. Essas disposições se relacionavam com o que era ou não computado para efeito de cálculo da área construída. Sacadas, cuja área não ultrapassasse 5% da área total do pavimento, bem como saliências de 60 centímetros para abrigar armários, não eram contabilizadas na taxa de ocupação e nem na área total edificada. Nesse último item, também

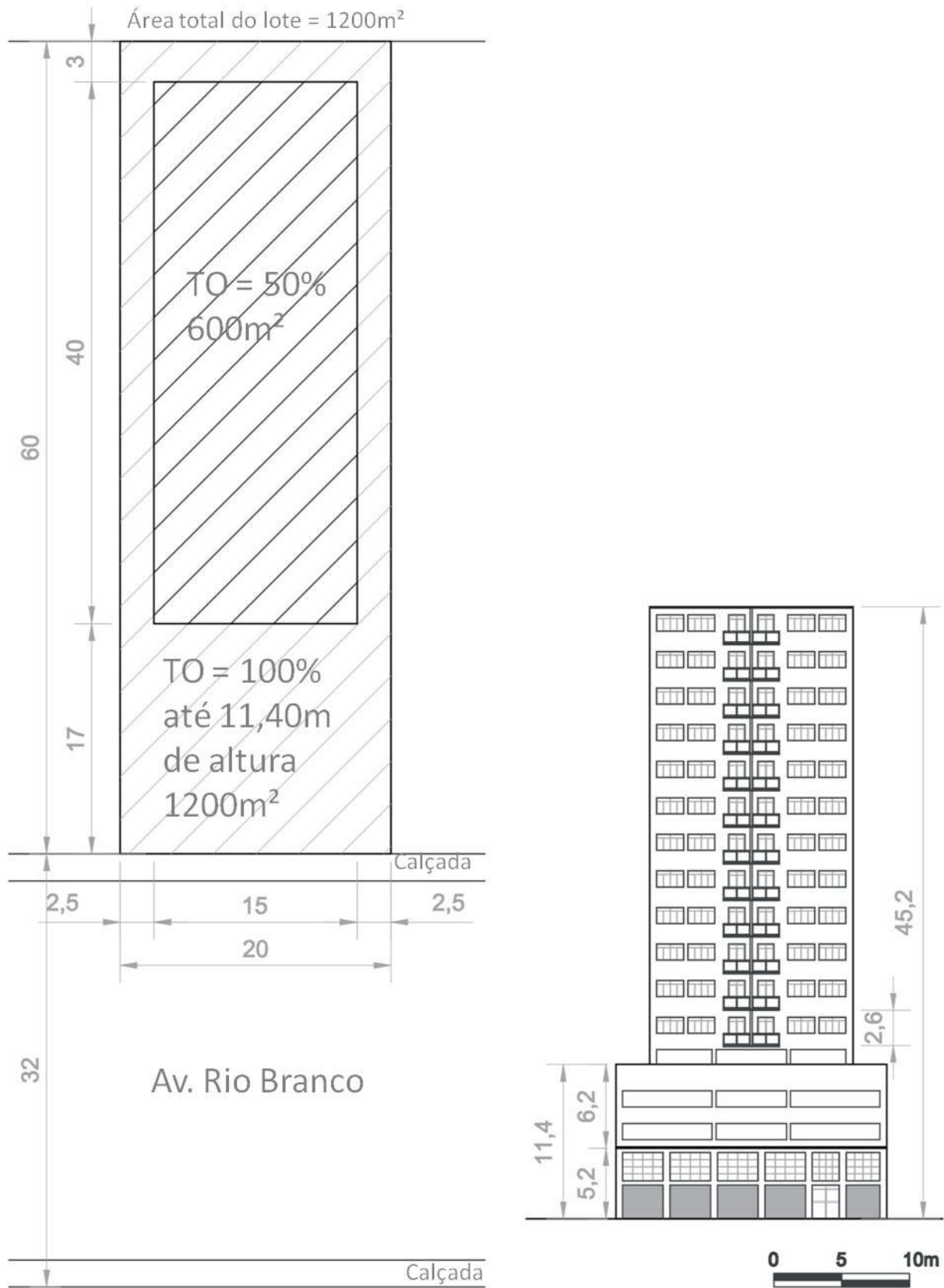
eram descontados pavimentos destinados à recreação e os destinados à garagem em edifícios de apartamentos (JUIZ DE FORA, 1986b). Ainda que haja tais prerrogativas que de certa forma concedem alguma vantagem aos construtores, o coeficiente de aproveitamento se mostra uma ferramenta eficaz na regulação da verticalização e da ocupação intensiva do solo.

Considerando o terreno hipotético que vem sendo utilizado para a elaboração dos modelos das legislações situado numa área de ZCII, uma vez que apresenta 20m de largura e 60m de comprimento, possui uma área 1200m². Multiplicando-se essa área pelo coeficiente de aproveitamento (6,5), chega-se ao resultado de que o total de pavimentos de apartamentos não pode ultrapassar uma área de 7440m². Ao fazer uso da taxa máxima de ocupação nos pavimentos-tipo, ou seja, 600m², para que não seja extrapolada a área total construída, a edificação deveria apresentar no máximo 12 pavimentos de apartamentos.

Entretanto, se forem mantidas todas as condições de recuo frontais e laterais e só se alterar o comprimento da torre habitacional, de forma a diminuir sua taxa de ocupação, é possível chegar à altura máxima diante da largura da avenida Rio Branco e do recuo praticado. Nesse caso reduz-se a taxa de ocupação da torre de apartamentos à aproximadamente a metade, em prol de garantir a inserção de 25 pavimentos.

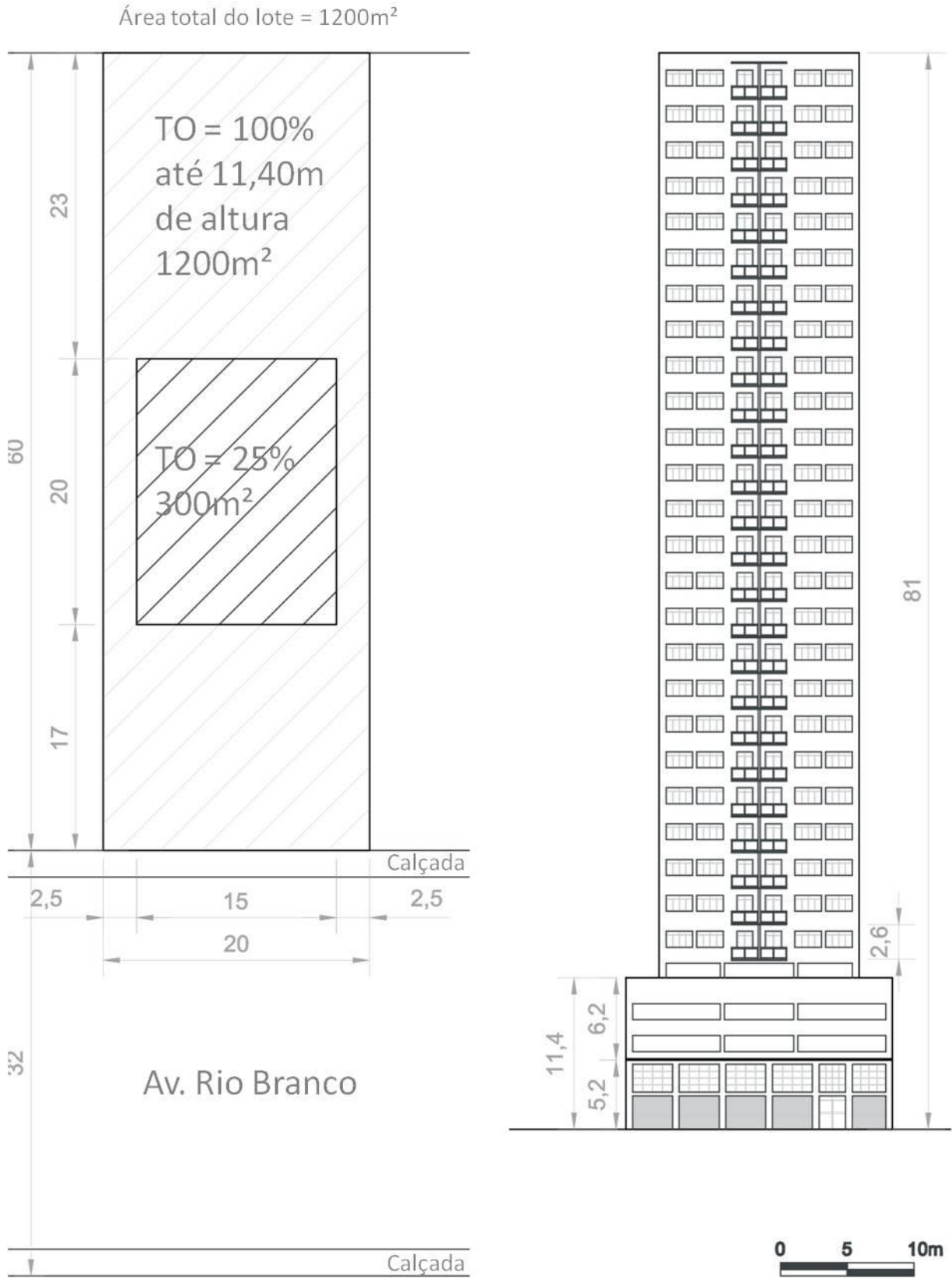
Considerando a localização desse terreno em uma área da avenida Rio Branco pertencente à ZCIII, elabora-se um cenário complementemente distinto. Sendo o coeficiente de aproveitamento dessa área igual a 4,5, a área total edificada dos pavimentos de apartamentos não pode ultrapassar 5400m². Desse modo, aplicando-se a taxa de ocupação máxima dos pavimentos-tipo, fixada também em 50%, não se teria mais do que nove pavimentos de apartamentos. No entanto, se pelo contrário, se buscasse atingir a altura máxima dentro dos recuos praticados e das condições da via, se faria necessário reduzir a menos da metade da taxa de ocupação, com a intenção de garantir a inserção dos 25 pavimentos de apartamentos. Possivelmente, até mesmo a morfologia da torre se modificaria.

Figura 121 – Modelo de ocupação para a ZCII da av. Rio Branco com T.O. máxima.



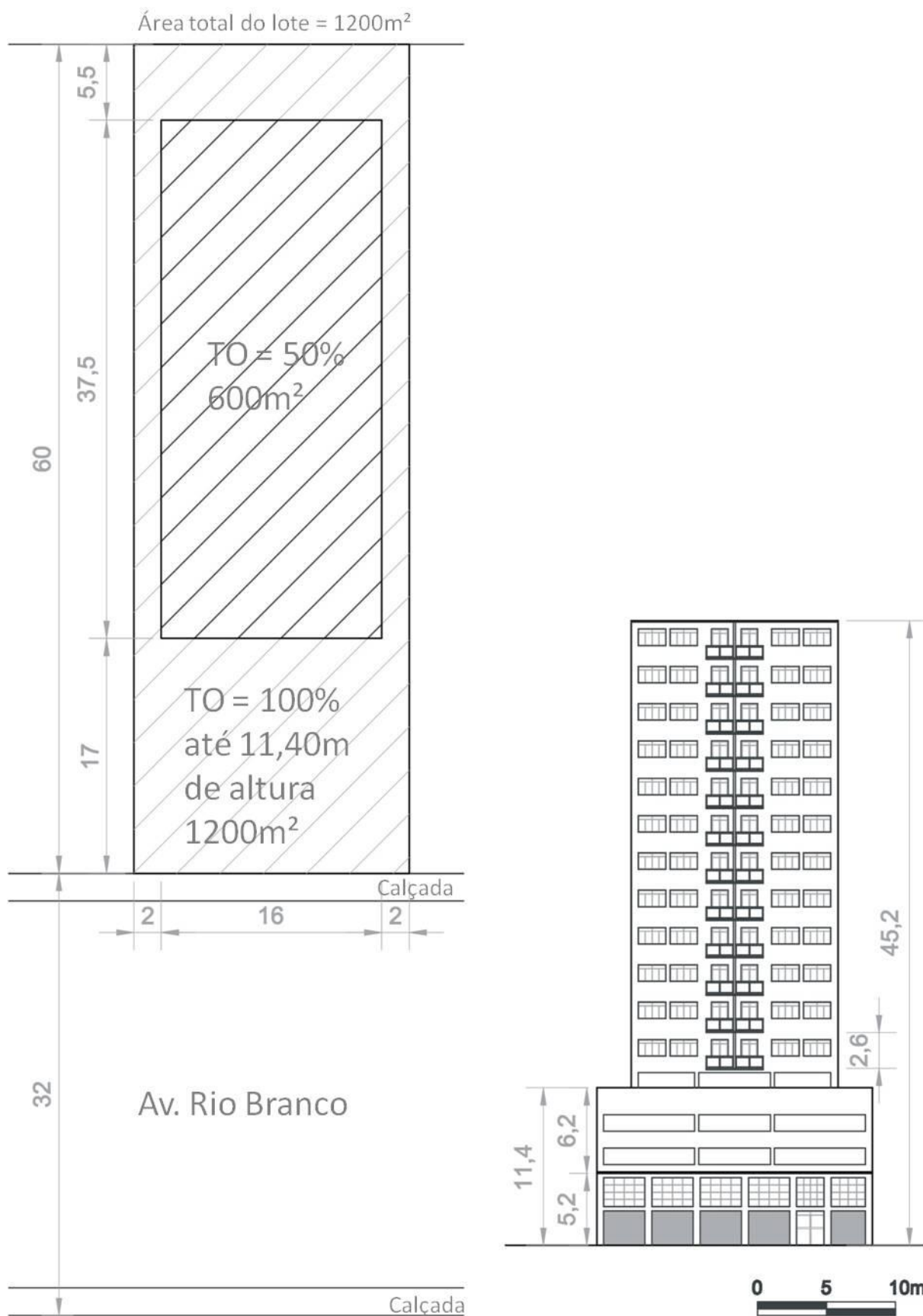
Fonte: Autora.

Figura 122 – Modelo de ocupação para a ZCII da av. Rio Branco com altura máxima.



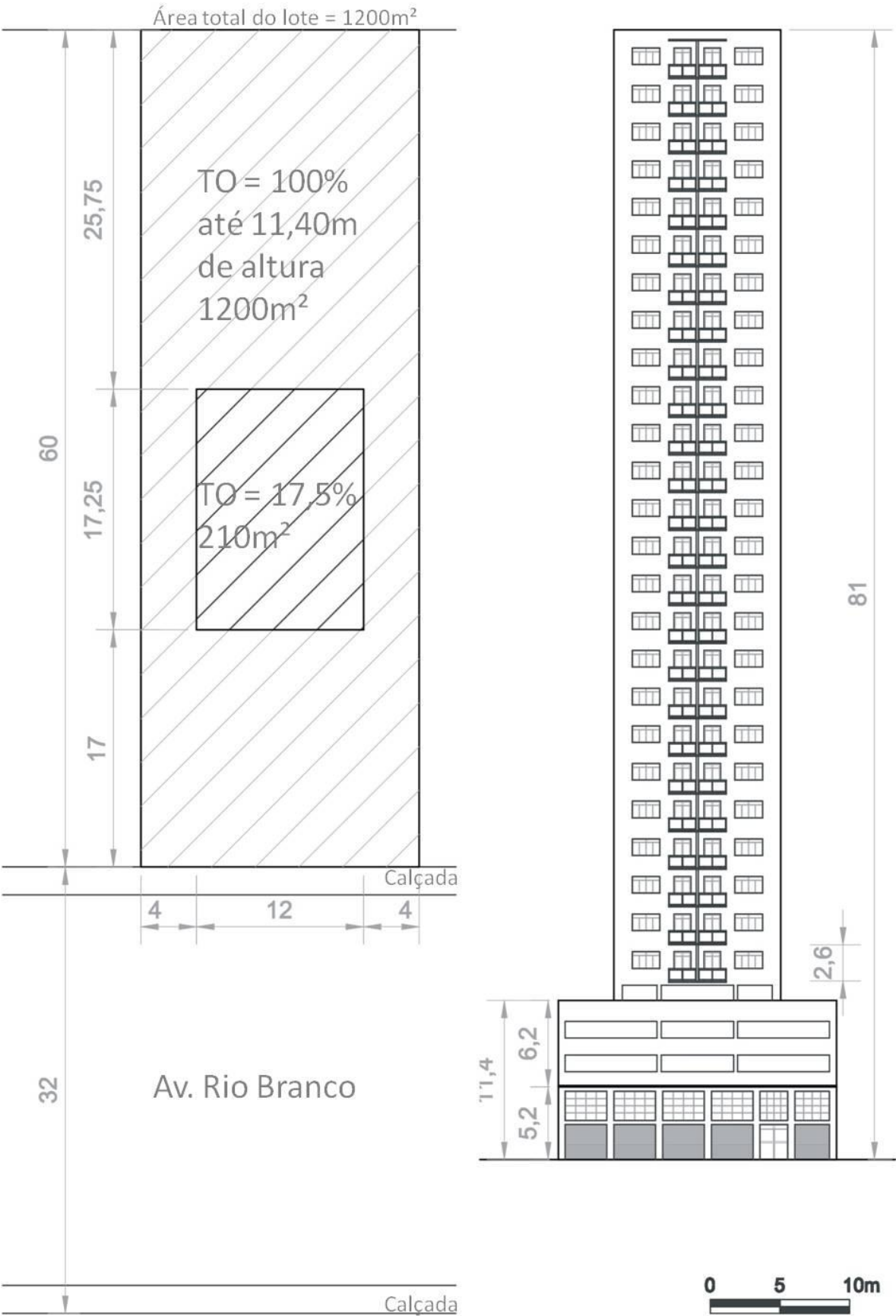
Fonte: Autora.

Figura 123 – Modelo de ocupação para a ZCIII da av. Rio Branco com T.O. máxima.



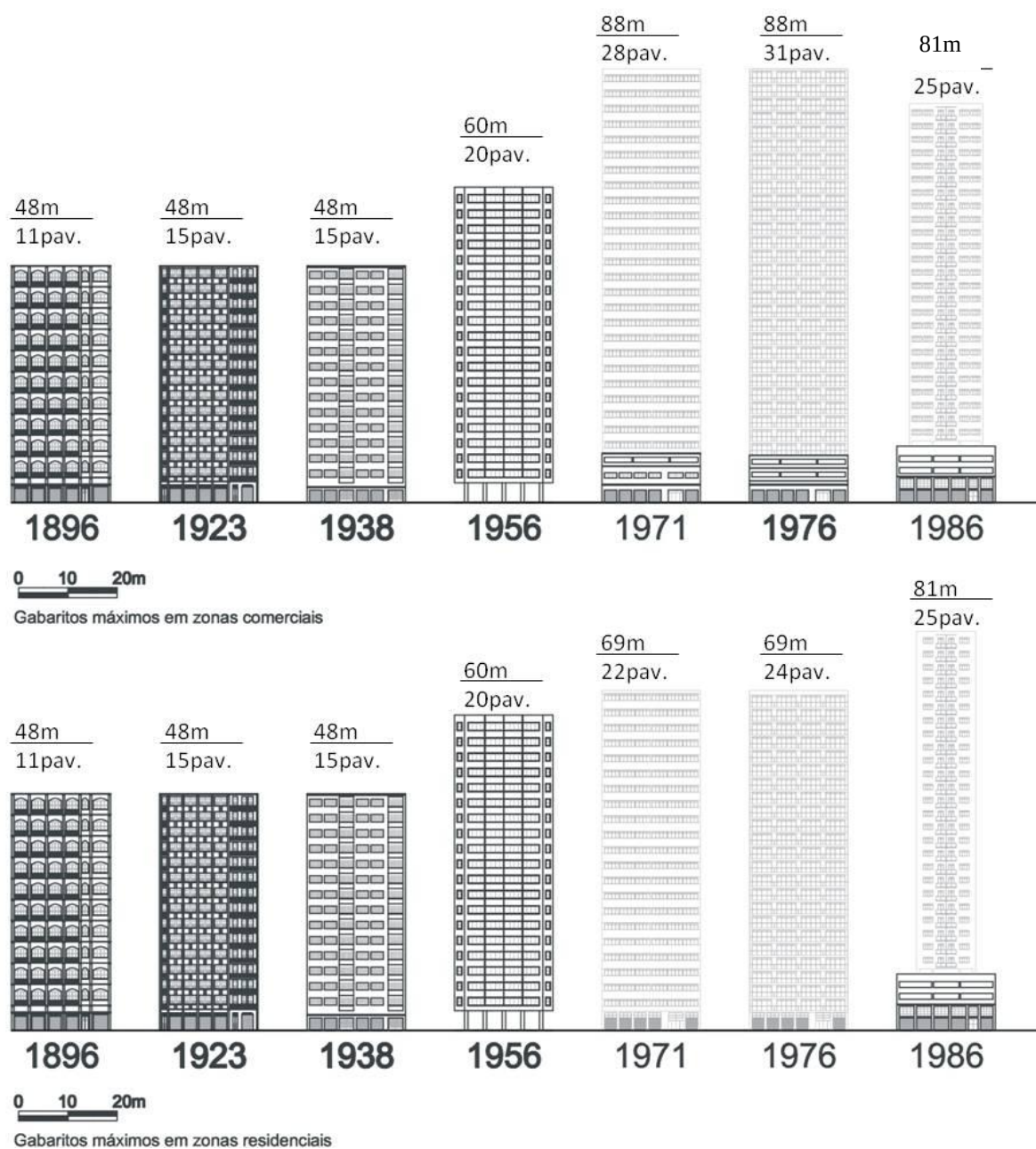
Fonte: Autora.

Figura 124 – Modelo de ocupação para a ZCIII da av. Rio Branco com altura máxima.



Fonte: Autora.

Figura 125 – Relação verticalização nas resoluções e leis para a avenida Rio Branco para as diferentes zonas.



Fonte: Autora.

Quadro 21 – Comparativos entre leis sobre parâmetros de ocupação do solo.

Comparativos entre as leis – parâmetros de ocupação do solo									
Ano	1896	1923	1938		1956	1971		1986	
Dispositivo	Res. 374	Res. 902	Código		Lei 864	Decreto 1.169		Lei 6910	
			ZC	ZR		Z. Cent.	Z. N. C.	ZCII	ZCIII
Altura Max.	1,5 x L.R.	1,5 x L.R.	X	X	2 x L.R.	2 x L.R. + recuo	1,5 x L.R. + recuo	2 x L.R. + recuo	2 x L.R. + recuo
C.A.	X	X	X	X	X	X	X	6,5	4,5
T.O.	66%	66%	X	70%	X	100% se h=12m 60% nos demais	60%	100% até 11,4m 50% demais	100% até 11,4m 50% demais
Rec. Frontal	X	X	X	3m	X	0m	3m	Até o 3º pav 0m Demais 2m	Até o 3º pav 0m Demais 2m
Rec. posterior	3m	3m	X	X	X	X	3m	Até o 3º pav 0m Demais 2,4m	Até o 3º pav 0m Demais 2m
Rec. laterais	X	X	X	X	X	X	0 ou 1,5m, 3m	Até o 3º pav 0m Demais 2,4m	Até o 3º pav 0m Demais 2m

Fonte: Autora.

Quadro 22 – Comparativos entre leis sobre pé-direito das construções.

Comparativos entre as leis – pé-direito das construções						
Ano	1896	1923	1938	1971	1976	1986
Dispositivos	R. 374	R. 902	C. 1938	D. 1.169	Lei 2080	Lei 6909
Garagem	X	X	2,50m	X	X	2,30m
Pav. Ter. comercial	5,00m	4,20m	5,50m	5,20m	X	35,20m
C. p. prolongada	4,20m	3,00m	3,00m	X	2,70m	2,60m
C. p. transitória			2,60m	X	2,55m – 2,40m	2,40m

Fonte: Autora.

A partir dos esquemas gráficos e dos quadros comparativos entre as diretrizes das leis, é possível perceber que, apesar da Lei nº 6910/1986 preconizar um maior aproveitamento do solo na região central, justificado pelo maior valor da terra e acesso a serviços, ela acabou por favorecer um maior incentivo à verticalização em áreas de tradição residencial, dado o método de cálculo da altura máxima da edificação. Assim, o aparato legal refletia um quadro que, conforme visto no capítulo anterior, já era anunciado: um aumento considerável do número de grandes edifícios fora da Zona Central. Contudo, ela também passa a subsidiar esse contexto, garantindo a consolidação do processo de descentralização da verticalização.

10.2 VERTICALIZAÇÃO COMO REALIDADE DOS BAIRROS RESIDENCIAIS

Entre os anos de 1986 e 2013, foram construídos na avenida Rio Branco, quarenta e oito edifícios de apartamentos. O número pode parecer expressivo frente aos quantitativos de períodos anteriores, contudo, trata-se da menor taxa de construção na via por ano, chegando esta a apresentar quatro anos consecutivos sem a locação de um único novo edifício de apartamentos na avenida. Esse fato pode ser explicado pelo contexto em que Juiz de Fora se encontrava: com seu centro saturado e chegando a ter um valor de terra três vezes mais alto do que nos bairros a ele periféricos, as construtoras vinham optando por focar seu mercado na oferta de edifícios de apartamentos fora da Zona Central (TRIBUNA DE MINAS, 1988). Esse quadro se faz evidente no perfil de ocupação da avenida Rio Branco neste período: destaca-se uma ocupação intensiva de suas extremidades, em bairros já consolidados como: Bom Pastor, Boa Vista e Manoel Honório.

PRANCHA 6

O primeiro ponto que chama atenção nesse cenário é a construção de um grande número de edifícios de apartamentos no extremo sul da avenida Rio Branco, numa área em que até então não havia nenhuma edificação dessa modalidade. Alguns fatores se mostraram fundamentais para a criação de um vetor de crescimento do mercado imobiliário nessa área, dentre eles o asfaltamento da avenida Rio Branco, em direção a bairros como Santa Luzia e Graminha e, também a instalação de um supermercado da rede Carrefour ao final da avenida em meados da década de 1990. Também se fixaram nas imediações, duas grandes faculdades privadas, Machado Sobrinho e Estácio de Sá, que acabaram por coroar o processo de valorização da área, sendo imediata a aprovação de vários edifícios de apartamentos junto à Prefeitura de Juiz de Fora.

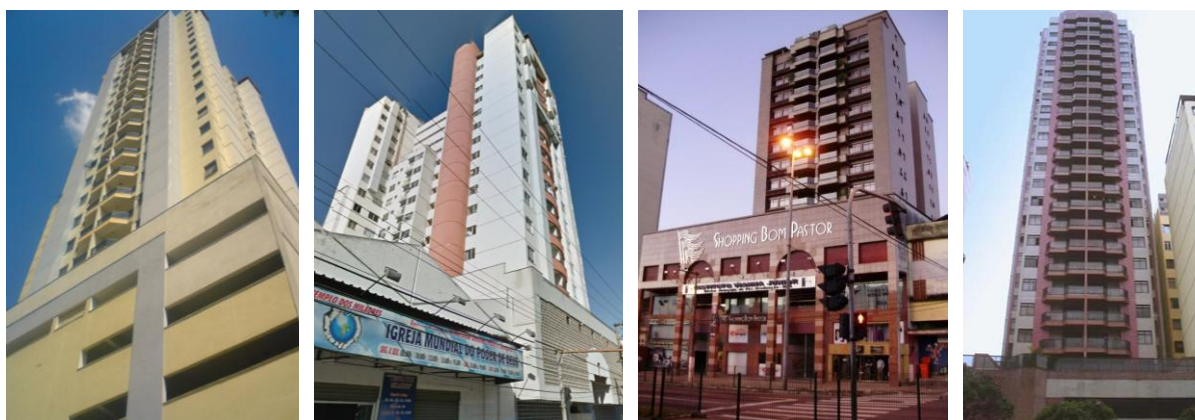
Ainda assim, a descentralização da verticalização na avenida, iniciada a partir da década de 1970, caminhava de forma contígua a outra revisão promovida pela legislação: o zoneamento dos bairros. As políticas de planejamento ligadas ao uso e ocupação do solo em Juiz de Fora historicamente sedimentaram-se em um foco exclusivo na região central. Desde as resoluções da década de 1910 até a revisão da metodologia de cálculo das alturas máximas das edificações em 1971, o Centro foi designado como o ambiente vertical da cidade. Contudo, a Lei 6.910 instituiu a verticalização de bairros como Manoel Honório, Mariano Procópio, Morro da Glória, Granbery, São Mateus, Passos, Alto dos Passos, Bom Pastor e Boa Vista. A lei também sinaliza nesses bairros, áreas de corredores comerciais, nas quais incidem melhores perspectivas de aproveitamento.

No contexto da avenida Rio Branco, a partir de 1986, o primeiro bairro a apresentar um número expressivo de edifícios de apartamentos foi o Bom Pastor. Nesse âmbito, houve uma continuidade das tendências verificadas no período anterior, caracterizadas pela oferta de apartamentos de luxo e alto padrão construtivo. Ressalta-se ainda que, no período em questão, houve uma diminuição da atuação estatal no sentido de financiar obras de baixo custo para setores populares, com isso, as construtoras centraram esforços na atuação em construções destinadas a um público de classe alta (TRIBUNA DE MINAS, 1988).

As consequências da promulgação da Lei 6.910 na paisagem construída da avenida Rio Branco passam a ser mais perceptíveis a partir da década de 1990. Dados os critérios da lei, em que não se contabiliza, para efeitos de área construída, garagens e pavimentos de recreação, percebe-se um número crescente de edificações que passam a seguir morfologicamente as diretrizes particulares dos modelos de ocupação da legislação. Desse modo, destacam-se as soluções volumétricas que envolvem a adoção de uma base, ocupando 100% do lote, na qual se dispõem lojas e garagens. Acima desta, locam-se pavimentos

recreativos, com salão de festas e piscinas suspensas e, por fim, as torres de apartamentos escalonadas. Dentre os edifícios que apresentam essa exata configuração estão: o Residencial La Defense (1990), Residencial Rio Branco (1997), edifício Cavaleiro di Ferrara (1999), Mont Vert (2001), Residências di Firenze (2002) e o Palazzo di Ferrara (em construção). Ainda com relação à composição volumétrica, ao excluir dos quantitativos de área construída ressaltos de até 60 centímetros e varandas, a lei não só incentivou a adoção desses elementos nos partidos de projeto, como também veio a contribuir na superação da planimetria característica dos edifícios de apartamentos das décadas anteriores.

Figura 129 – No “modelo” da lei: Residencial La Defense, Residencial Rio Branco, Ed. Cavaleiro di Ferrara e Residências Di Firenze.



Fonte: Autora.

10.3 DIVERSIDADE X REPETIÇÃO NA AVENIDA

Ainda que a Lei 6910 tenha fomentado a adoção de soluções volumétricas que, de certa forma, se repetiam ao longo da paisagem construída da avenida Rio Branco, os anos compreendidos entre o início da década de 1990 e meados dos anos 2000 foram caracterizados por uma grande diversidade de linguagens arquitetônicas nos edifícios de apartamentos. Um exemplo emblemático, nesse sentido, é o edifício Fontainebleau (1993), construído à altura do bairro Boa Vista. O lançamento e a execução foram de iniciativa da construtora Vieira Araújo, contudo, o projeto arquitetônico teve a colaboração do arquiteto soteropolitano Fernando Peixoto (JUIZ DE FORA, 1968c). Nessa edificação destaca-se a interceptação de volumes, a composição estética através de linhas, cheios e vazios, além da adoção da cor como ponto focal do objeto arquitetônico, todas características recorrentes em sua obra.

Figura 130 – Edifício Fontainebleau, na avenida Rio Branco.

Figura 131 – Outros projetos residenciais de Fernando Peixoto no Brasil.



Fonte fig. 130: < <http://www.vieiraaraujo.com.br/nova/residenciais.html>>. Acesso em 20 dez. 2014.

Fonte fig. 131: < <http://fernandopeixoto.weebly.com/projetos-residencias.html>>. Acesso em 20 dez. 2014.

Também chama atenção o Residencial Rio Branco (1997), de autoria do arquiteto Hermanes Abreu. Nesse exemplar há a composição formal conformada pela adição de volumes, a preocupação com o coroamento da edificação e o trabalho com cores vibrantes. Mas, mesmo os exemplares que apresentavam fachadas sem tantas variações cromáticas, acabavam por apresentar soluções bastante diversas: uma conformação diferenciada de uma varanda, das esquadrias, um frontão decorativo, eram algumas das experimentações compositivas que marcam esses edifícios na paisagem, em tempos em que a escala construtiva em si, já não era mais um fator inusitado na avenida.

Figura 132 – A diversidade de linguagens arquitetônicas dos anos 1990 e 2000: Residencial Rio Branco, Ed. Simão Labibe, Ed. Mont Vert e Ed. Saint German.



Fonte: Autora.

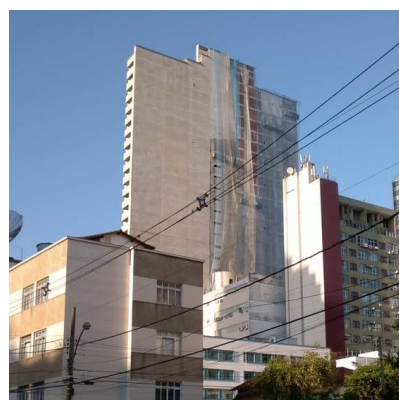
No entanto, a partir de meados dos anos 2000, após um longo período de estagnação imobiliária (TRIBUNA DE MINAS, 1992), Juiz de Fora atravessou um momento de grande movimentação no mercado de edifícios de apartamentos. Isso acontece tanto em decorrência de um cenário nacional, de reaquecimento da construção civil através de medidas governamentais como o “Programa Minha Casa, Minha Vida” (MCMV) e o “Programa de Aceleração do Crescimento” (PAC), como também por condicionantes locais: a expansão da Universidade Federal de Juiz de Fora e a inauguração de grandes empreendimentos comerciais, que acabam por valorizar e dinamizar as transações imobiliárias (TRIBUNA DE MINAS, 2006).

A partir de então, verifica-se a aprovação de vários projetos de edifícios de apartamentos, tanto em áreas já bastante verticalizadas, como o Centro, como também nas que vinham sofrendo um processo de valorização. Verifica-se assim, a recorrência na implantação de edifícios cujo gabarito figura entre 18 e 30 pavimentos. Entretanto, após uma década em que se ressaltou a variedade arquitetônica das edificações, destaca-se uma nova vertente consideravelmente explorada pelas construtoras: o projeto de arranha-céus residenciais com uma linguagem classicista, como os edifícios Manhattan Residence, Grand Classic e o Palazzo di Ferrara, todos do mesmo ano e de iniciativa de diferentes construtoras.

Figura 133 – Edifício Manhattan.

Figura 134 – Edifício Grand Classic.

Figura 135 – Empena cega do Edifício Manhattan.



Fonte fig. 133: <<http://www.vieiraaraujo.com.br/nova/lancamentos.html>>. Acesso em 12 jan. 2014.

Fonte fig. 134: <<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=993237&page=686>>.

Acesso em: 12 jan. 2014.

Fonte fig. 135: <<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=993237&page=443>>.

Acesso em: 12 jan. 2014.

Essas edificações trazem para a avenida Rio Branco, uma linguagem que vem sendo exaustivamente disseminada nos bairros de Juiz de Fora: construções de coloração clara, com acabamento em argamassa, às quais são fixados ornamentos de inspiração eclética, gradis de ferro em portões e sacadas, entre outros. Destaca-se, especificamente no caso do Edifício Grand Classic, sua escala e inserção urbana em um terreno que, ainda que enquadrado nos critérios da Lei 6.910, se mostra estreito para o porte da construção, que esguia, se verticaliza monumentalmente, deixando como legado uma enorme empena cega na paisagem da avenida.

Vale ressaltar que os edifícios de apartamentos de inspiração neoclássica são uma vertente do mercado imobiliário nacional. Em São Paulo, no ano de 2006, quase 50% dos lançamentos imobiliários seguiam essa linha estética (FOLHA DE SÃO PAULO, 2006). Dois anos antes, um artigo publicado na revista Projeto Design já chamava a atenção para a predileção do público consumidor para o caráter “clássico”, “nobre”, dos edifícios que traziam os arcos da arquitetura greco-romana, mansardas, pináculos e toda a sorte de ornamentações (SERAPIÃO, 2004). Isentando-se de qualquer julgamento estético, ou conceituação arquitetônica, se faz necessário contextualizar tais arquiteturas em um momento de grande crescimento do mercado imobiliário. Assim, a simplicidade dos revestimentos usados, basicamente argamassa e pintura, somada às esquadrias de pequenas dimensões, reduzem consideravelmente os custos de construção, sendo uma grande estratégia de obtenção de lucro por parte das construtoras (FOLHA DE SÃO PAULO, 2006).

Figura 136 - Edifícios de linguagem neoclassicista: em Goiânia, Guarujá e São Paulo.



Fonte: < <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/11.129/3840>>. Acesso em 26 jan. 2015.

Fonte: < <http://www.novomilenio.inf.br/real/ed136i.htm>>. Acesso em 26 jan. 2015.

Fonte: < <https://imoveismlara.wordpress.com/2013/02/04/os-apartamentos-mais-caros-de-sao-paulo/>>. Acesso em 26 jan. 2015.

10.4. PALAZZO DI FERRARA (2013): NOVOS MARCOS, LINGUAGENS CLÁSSICAS

No âmbito das edificações erguidas com traços neoclássicos, destaca-se o que é atualmente o mais alto edifício de Juiz de Fora: o Palazzo di Ferrara. Situado à avenida Rio Branco, próximo à rua Floriano Peixoto, a edificação conta com trinta e três pavimentos e teve seu projeto e obra assinados pela construtora Europa.

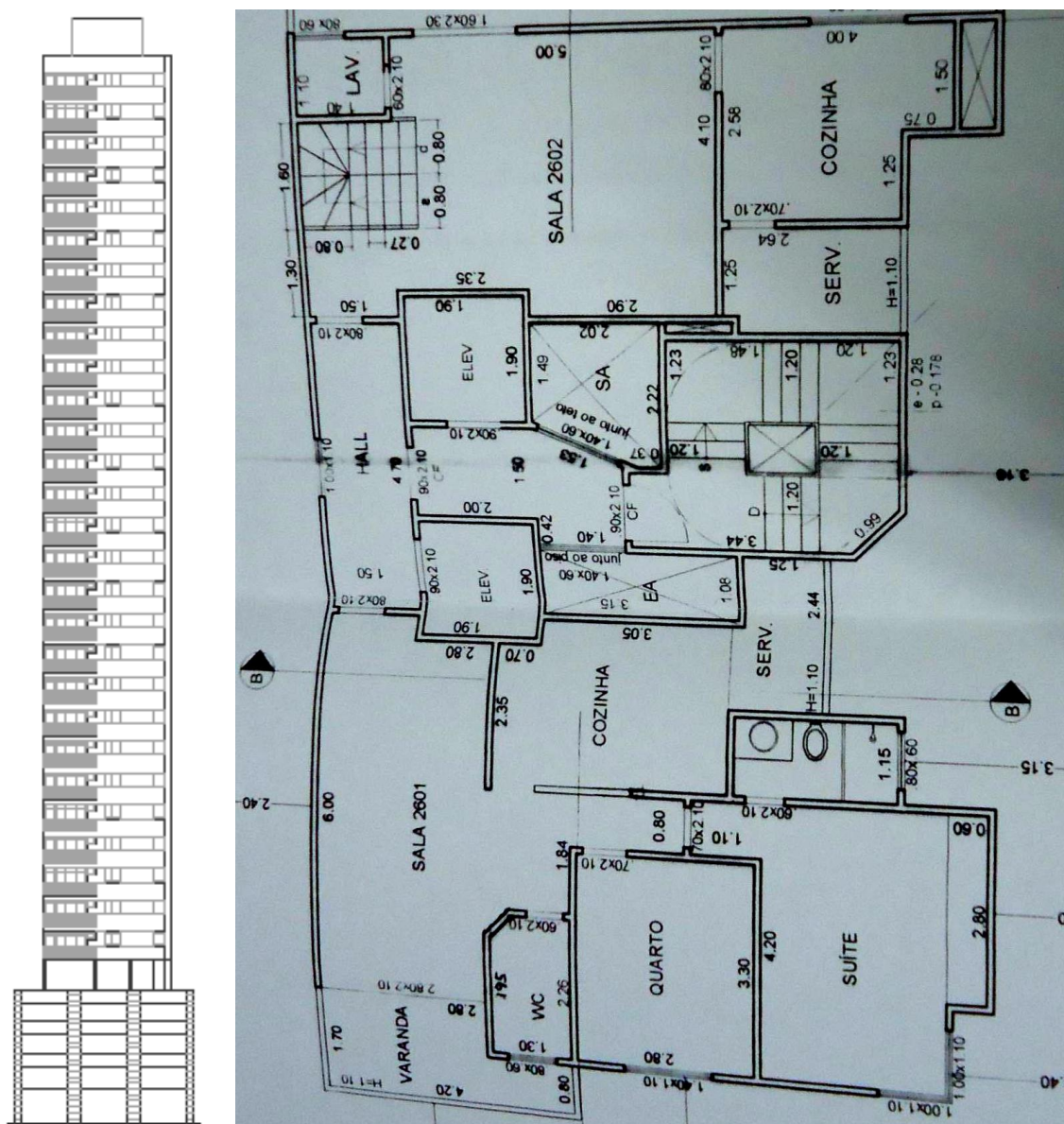
Figura 137 – Localização do edifício Palazzo di Ferrara.



Fonte: GOOGLE EARTH (2014). Trabalho gráfico: Autora.

O residencial Palazzo di Ferrara segue a morfologia característica dos modelos de ocupação previstos pela legislação de 1986. O conjunto é composto por duas torres interligadas por uma base, a qual ocupa 100% do lote e abriga três pavimentos de garagem. Já as torres, que se afastam das laterais do terreno, inclusive valendo-se das fachadas secundárias para os fins de iluminação e ventilação das unidades de habitação, são reguladas pelas diretrizes apresentadas pela Lei 6909. Chama-se atenção também para o volume entrecortado da edificação que, se valendo das prerrogativas legais, conta com nichos de armários e sacadas como estratégia de melhoria da unidade de habitação e ganho de área construída, soluções comuns aos edifícios residenciais lançados por construtoras em Juiz de Fora.

Figura 138 – Fachada e planta dos apartamentos da torre 1 do Palazzo di Ferrara.



Fonte: Fachada – ÁGORA (2014). Autoria: Carina Cardoso.

Fonte: Planta – DICON (2014). Processo nº 3285/55.

Na primeira torre foram dispostos os apartamentos de dois quartos, de 70m², sendo quatro unidades de habitação por pavimento. Já na segunda, os apartamentos são do tipo “quatro e sala”, de 60m², também em igual número. No coroamento das torres, se localizam as coberturas triplex, com duas ou três suítes. Todos os apartamentos dispõem de, ao menos, uma vaga na garagem, sendo que os de cobertura contam com duas ou três.

Com relação às características arquitetônicas e de inserção urbana, a altura somada à morfologia da edificação, cuja esguia torre se adéqua ao terreno estreito e longitudinal, parecem acentuar ainda mais a sua verticalidade. Vale destacar que, se comparado aos

modelos que ilustraram as possibilidades de uso e ocupação do solo pela Lei 6.910 na avenida Rio Branco, o Palazzo di Ferrara apresenta uma altura e número de pavimentos maiores do que as possibilidades exploradas nas ilustrações. Isso pode ser explicado pela implantação das duas torres em terrenos remembrados, de modo que os projetistas ganharam uma longa extensão longitudinal para dispor as edificações. Assim, valendo-se de um afastamento de mais de 20m, as torres do Palazzo di Ferrara tiveram um grande recuo em favor de sua ascensão no cálculo da altura máxima edificada.

Edifícios como o Palazzo di Ferrara, característicos dessa nova fase de reaquecimento do mercado imobiliário, é que inspiraram as revisões da lei de uso e ocupação do solo, em 2013. Usando de todo o potencial construtivo que a Lei 6.910 dispunha para satisfazer o pico de mercado, tais edificações, construídas entre o ano de 2010 e 2013, trouxeram para a paisagem da cidade, principalmente da avenida Rio Branco, os aspectos mais extremos possibilitados pela legislação urbanística: grandes alturas, grandes empenas cegas, novas escalas de ocupação espacial, não trazendo a debate outras consequências de ordem infraestrutural que se estabelecerão somente após iniciados os usos das edificações. Desse modo, edifícios como o Palazzo di Ferrara conformam um contexto no qual se é levado a questionar até que ponto a lei salvaguarda os aspectos relativos à paisagem, ambiência e infraestrutura urbana.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente dissertação se constituiu em um esforço de documentar parte do histórico dos edifícios de apartamentos de Juiz de Fora na avenida Rio Branco. O extenso recorte temporal, cobrindo esse século de verticalização na cidade, evidentemente não possibilitou que fossem esmiuçados todos os meandros e detalhes pertinentes ao desenvolvimento dos edifícios de apartamentos em Juiz de Fora, no entanto se mostrou fundamental para um entendimento holístico do objeto de estudo e seus variados contextos, em uma primeira aproximação a essa temática ainda pouco explorada pela historiografia local.

A avenida Rio Branco se mostrou, ao longo da pesquisa, um recorte espacial valioso para o entendimento da verticalização residencial juiz-forana. Ainda que a rua Halfeld tenha sido, em sua importância estrutural e simbolismo, durante muitos anos, o espaço de verticalização prioritária da cidade, inaugurando esse processo através do edifício Pinho, é na avenida Rio Branco que se sediam os principais exemplares e, também, as possibilidades reais de desenvolvimento verticalizado, em função de seu porte e parcelamento.

Além de ter se formalizado como um objeto de estudo rico em contextos e temporalidades, a avenida Rio Branco também foi um instrumento de validação local de um método de entendimento do desenvolvimento dos edifícios de apartamentos, que vem a contribuir para o estado da arte do tema de forma a evidenciar a influência da legislação urbana, tanto com relação à localização dessas edificações no espaço quanto na sua própria volumetria e escala. Mesmo nas situações em que a legislação não tenha se mostrado o aspecto mais determinante da implantação desses edifícios, ela foi um elemento de marcação temporal que direcionou a abordagem global da área de estudo, ainda que seus níveis de desenvolvimento e perfis de ocupação tenham variado consideravelmente no tempo e no espaço. Assim, a análise do processo de verticalização e dos edifícios de apartamentos na ótica da legislação urbana foi um critério pertinente à extensão e complexidade da área de estudo, passível de ser utilizado em outros amplos contextos, como na esfera de um bairro ou mesmo de uma cidade mediana.

Os edifícios de apartamentos da avenida Rio Branco, nas especificidades que assumiram em cada uma de suas temporalidades, mostram cada qual um pouco do que foi a história da arquitetura no Brasil, especialmente da arquitetura verticalizada. Ficam sinalizados através deste trabalho as várias manifestações estilísticas que permearam essas edificações desde seu nascimento eclético, passando pelas variações do *art déco*, as soluções e os ideais

do movimento moderno, a simplificação da vertente do *international style*, até o aflorar de algumas pequenas inserções pós-modernas.

Esse breve panorama direciona às possibilidades de imersão em cada período levantado, suscitando novas frentes de pesquisa que possam investigar a estética e ideais dessas arquiteturas aos seus tempos ou discutir de forma mais aprofundada o desenvolvimento e mudanças admitidas nas próprias unidades de habitação. Certamente, cada universo desse pode ser explorado em outras abordagens, até mesmo com relação às demais prerrogativas da lei, que não foram contempladas nesse trabalho, sugerindo uma continuidade nessa linha de investigação.

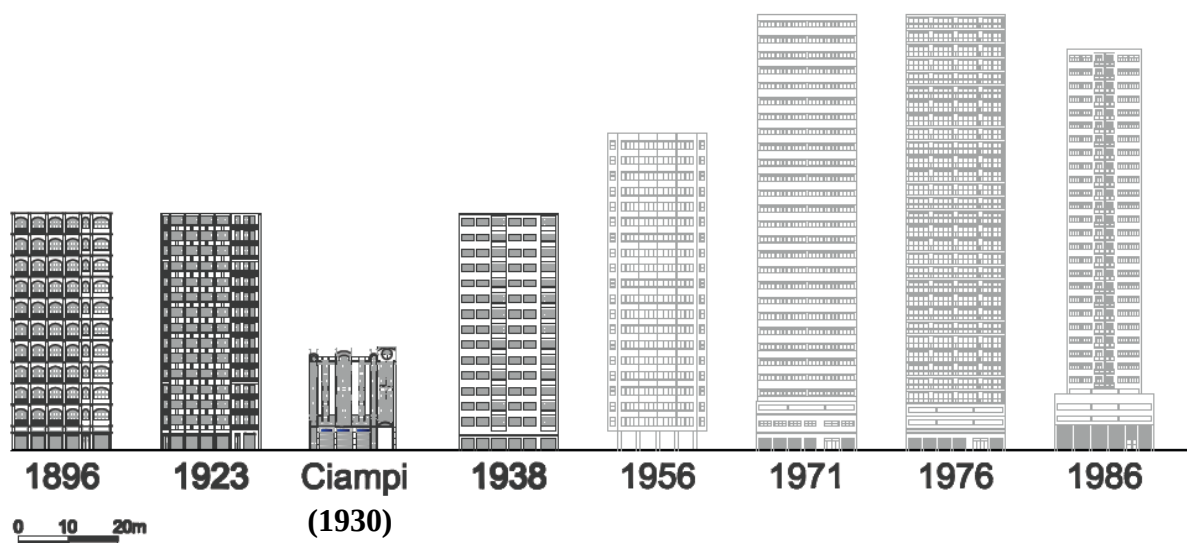
Findo o processo analítico, segmentado nos seis períodos determinados pelas modificações da legislação urbana de Juiz de Fora, foi possível visualizar que, quanto à verticalização residencial, existem inúmeras contribuições e influências do contexto legal em sua formalização. Isso ocorre tanto perante os aspectos locacionais, quanto às próprias características das edificações em si e seus contextos de desenvolvimento.

No primeiro período, de 1913 a 1937, foi visto que, não sendo as resoluções promulgadas restritivas à verticalização, havendo inclusive incentivos legais e fiscais para a construção de uma Juiz de Fora verticalizada, somente um edifício foi construído no território urbano superando a marca de três pavimentos, caracterizado por uma iniciativa de cunho familiar. É evidente que a lei influenciou nesse acontecimento, ao passo que foi motivado pelas isenções de impostos aos que construíam ultrapassando a marca dos dois pavimentos. Contudo, a grande questão que se coloca nesse período acaba refletindo em muito o contexto abordado na revisão teórica sobre o histórico global dos edifícios de apartamentos: o que mais determinou a constituição desse exemplar emblemático não foi a legislação em si, mas uma condição social e cultural da cidade naquele momento. Juiz de Fora refaz o passo a passo da história global ao seu tempo. O que permitiu a edificação do Ciampi foi o despertar de uma nova cultura construtiva, com as primeiras obras em concreto armado, de uma mudança gradual nessa percepção da moradia verticalizada, que se desenvolveu no período ainda com os contornos da casa unifamiliar. Desse modo, a legislação não influenciou sobremaneira no edifício de apartamentos desse período, porque o próprio conceito desse tipo de moradia em si estava em constituição na cidade.

Os períodos determinados pelas mudanças de legislação não são estanques às transformações sociais e estilísticas naturais ao desenvolvimento dos edifícios de apartamentos. Essa própria maturação do que é e o que define um edifício de apartamentos permeou inclusive o segundo período abordado nessa cronologia, de 1938 a 1955.

Os meses que antecederam a promulgação do Código de 1938 foram marcados pelas primeiras e ainda tímidas iniciativas de mercado com relação à moradia em apartamentos, que tem seu desenvolvimento inicial ligado a características de hotelaria e funções mistas. Ainda assim, a inserção dessas edificações, relacionada à do próprio edifício Ciampi, fomenta a inclusão do termo “casa de apartamentos” na lei, sinalizando uma realidade que vinha se constituindo na cidade. Contudo, o fenômeno da verticalização, propriamente dito, ainda estava aquém dos mais drásticos cenários que as leis podiam prever para uso e ocupação do solo na cidade, de forma que não se fazia necessário rever valores de altura máxima ou ocupação, mas tão somente readequar as dimensões internas dessas edificações a esse novo mercado que ia surgindo, a essa nova moradia, que ainda era entendida como de caráter transitório.

Figura 139 – Edifício Ciampi na cronologia das resoluções e leis.



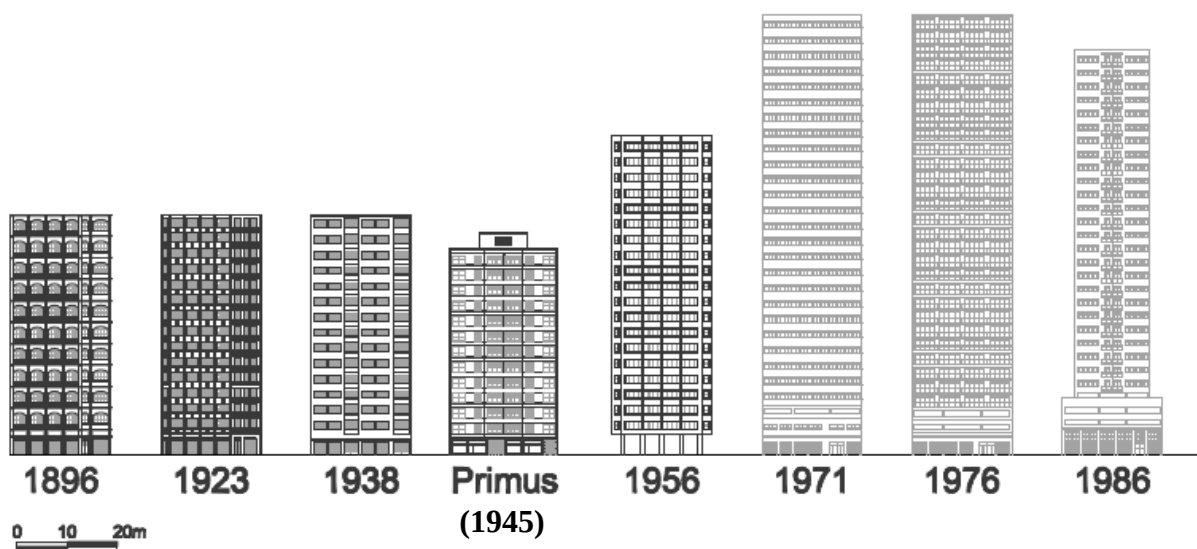
Fonte: Autora.

A formalização do mercado imobiliário, das estratégias de incorporação e do artifício da verticalização como forma de provimento de um grande número de unidades habitacionais, através do edifício Primus, não só instituiu uma nova forma de habitar a cidade, como mostrou a concretização de um cenário possível, agora não só perante a lei, mas perante a própria condição econômica e cultural de Juiz de Fora. É simplista o entendimento do edifício Primus como meramente o primeiro grande edifício residencial da cidade. Ele representa o ponto inicial de uma grande mudança na lógica de ocupação do solo urbano onde um terreno de grandes dimensões em uma importante avenida, tradicionalmente ocupado por

uma única família, passa a sediar 46. Essa sim é a escala e representatividade da edificação, e consequentemente do período e da lógica de influência dos edifícios de apartamentos.

Mais além, a constituição do mercado, juntamente com a aproximação da arquitetura produzida no território da cidade, com o cenário estabelecido pela legislação, começa a intensificar a relação entre a cidade idealizada, ao menos legalmente, e a cidade de fato erguida. Esse também é um ponto importante, evidenciado pelo trabalho: o início das construções dos edifícios residenciais, fomentadas por construtoras e incorporadoras, não só é direcionado pela legislação, como passa a partir de então, a influenciá-la constantemente.

Figura 140 – Edifício Primus na cronologia das resoluções e leis.

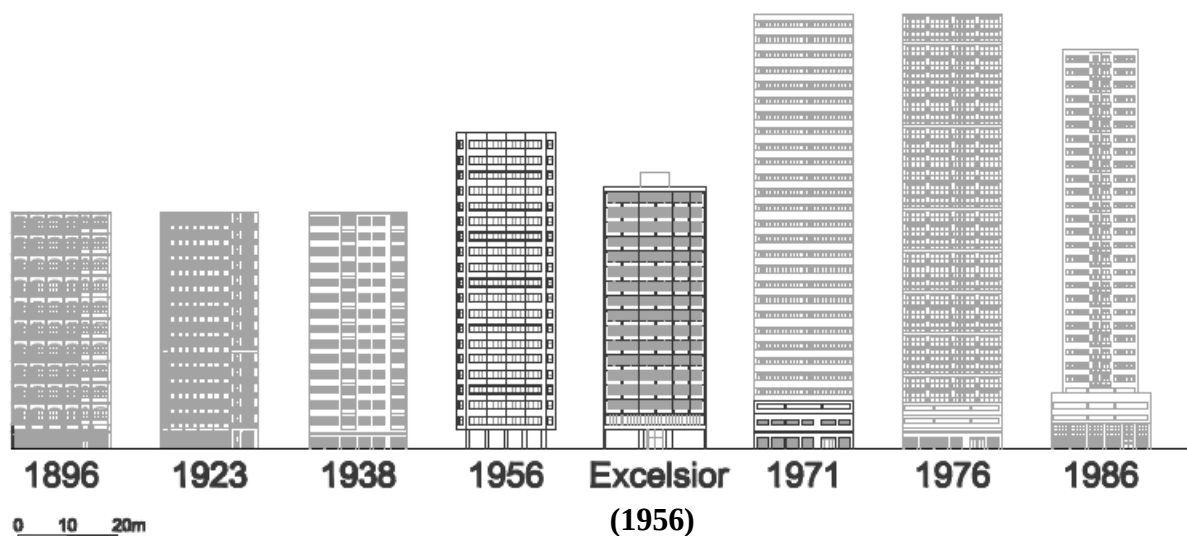


Fonte: Autora.

A grande marca cultural que envolveu o terceiro período abordado no trabalho, entre 1956 e 1966, foi o enaltecimento do processo de verticalização como símbolo do progresso da cidade. Contudo, o que se desvelava não era só um novo universo paisagístico, mas também econômico, em que a movimentação no entorno das construções, a materialização do crescimento através da paisagem da cidade e de sua principal avenida, entendido de diversas formas: o crescimento vertical, o aumento dos empregos com a indústria de construção civil aquecida e mais além, da própria receita municipal, conformaram um quadro muito propício ao incentivo cada vez mais atroz da verticalização. Tal fato é percebido de forma bastante clara tanto no período entre 1956 a 1966, quanto no seguinte, de 1967 a 1975. Mais uma vez a aproximação da arquitetura construída para com a que era possibilitada legalmente vai

subsidiando cada vez mais as revisões das leis, que, na propulsão do mercado, vão se dando em intervalos cada vez mais curtos.

Figura 141 – Edifício Excelsior na cronologia das resoluções e leis.

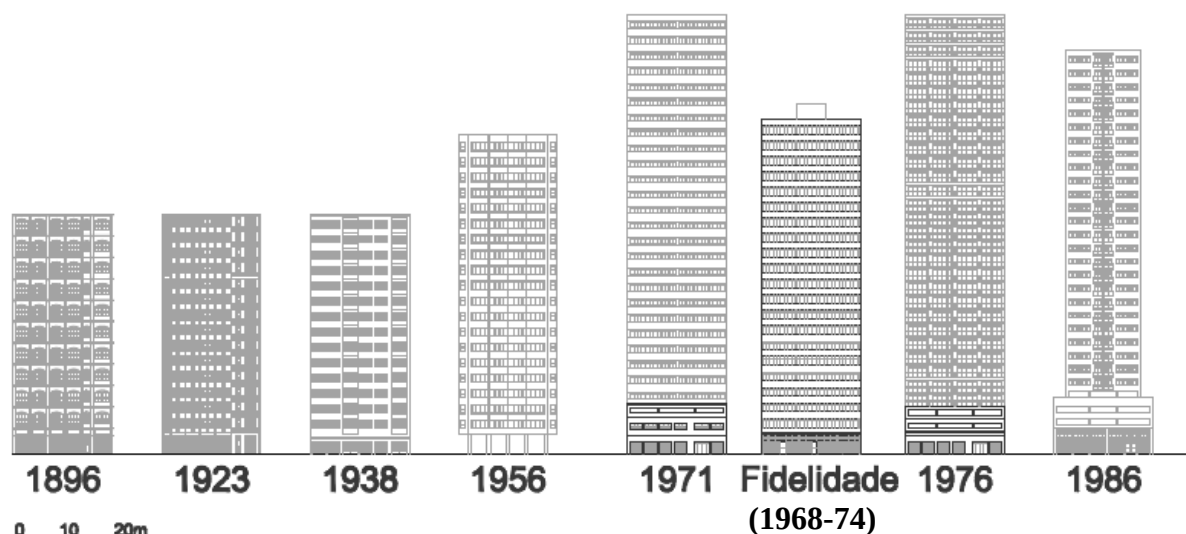


Fonte: Autora.

Os eufóricos anos de verticalização, compreendidos entre 1967 e 1975, tanto pela escala das edificações, quanto pelo grande número de edifícios de apartamentos construídos na avenida Rio Branco, evidenciaram os aspectos negativos tanto da permissividade do aparato legal, mas também do incentivo indiscriminado à verticalização. As leis que eram pensadas dentro da perspectiva do lote privado, ou quando muito, da relação centro – periferia, onde a zona central era identificada como espaço propício à verticalização e ocupação máxima dos lotes, não previram os resultados de suas diretrizes em uma visão de paisagem e infraestrutura urbana.

A configuração de grandes maciços edificadas, propiciada pela flexibilidade da lei com relação a recuos e afastamentos, enclausurou a avenida e a população em verdadeiros muros de concreto, que passaram a substituir os antigos palacetes e seus jardins. A própria visualização dos edifícios, que outrora eram emblemáticos da ascensão vertical e da cidade, se perdeu em meio aos sucessivos prédios, que de pontos focais passavam à condição de pano de fundo, de um espaço público que também se encontrava em constante transformação.

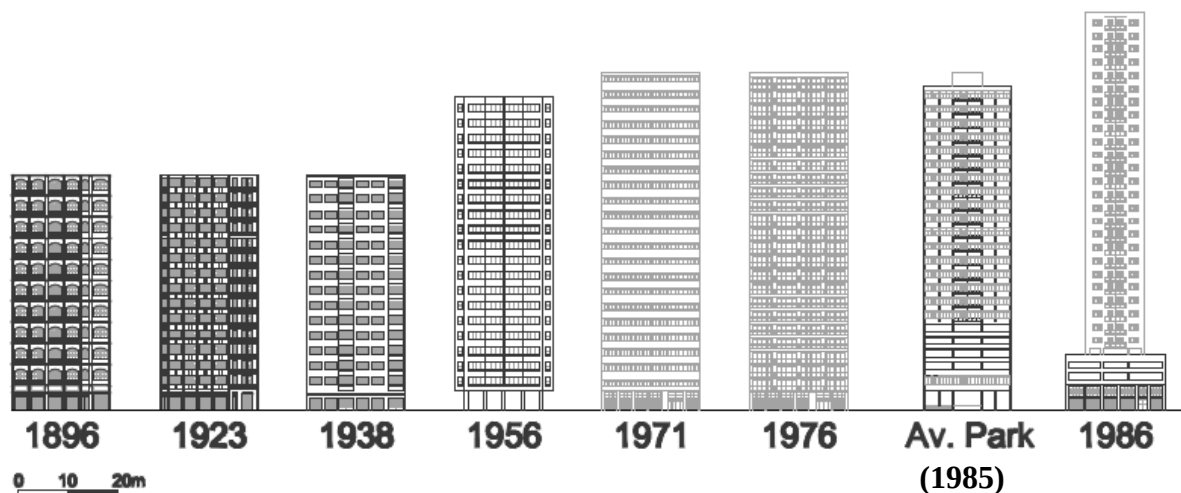
Figura 142 – Edifício Fidelidade Mineira na cronologia das resoluções e leis.



Fonte: Autora.

A noção do significado da moradia nos apartamentos centrais também se modificou. A localização continuava sendo privilegiada, mas a qualidade de vida, a salubridade naqueles apartamentos que aos poucos, encobertos por outros prédios, iam perdendo sua iluminação natural e ventilação, foram fatores que somados ao valor da terra central, motivaram a descentralização dos edifícios de apartamentos para os extremos da avenida. Dessa forma, no período compreendido entre 1976 e 1986, o cenário que passa a ser concretizado foi o que era previsto há muito para as áreas fora da Zona Central, onde os primeiros grandes edifícios residenciais passam a ser construídos, entre o final da década de 1970 e início de 1980.

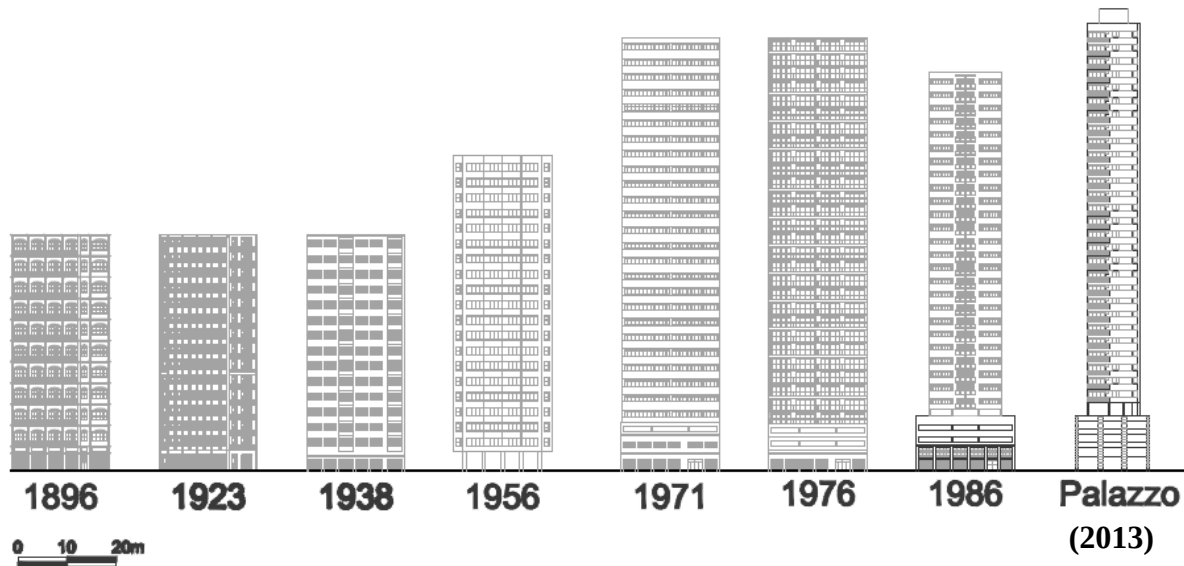
Figura 143 – Edifício Avenida Park na cronologia das resoluções e leis.



Fonte: Autora.

Instiga o fato de que, o resultado dessa concretização da verticalização para além dos domínios da Zona Central, tenha levado, de forma análoga ao que vinha sendo feito historicamente pela legislação: à revisão dos parâmetros de uso e ocupação do solo nessas áreas, com um claro incentivo à verticalização, através da Legislação Urbana Básica de 1986. Para além da ascensão promovida em bairros de antiga tradição unifamiliar, os modelos de ocupação desenvolvidos nessas leis, que permaneceram vigentes por todo o último período analisado, trouxeram influências bastante visíveis na configuração dos edifícios de apartamentos, chegando a direcionar não só a volumetria, mas a própria estrutura interna da edificação. Um exemplo é o desconto de área construída dos pavimentos de garagem e de recreação em pilotis, como também dos armários e sacadas no cálculo da área total da edificação. Tais medidas geraram um receituário para o máximo aproveitamento do solo, ao qual se submetem os costumes dos moradores e a própria arquitetura: um embasamento com três pavimentos de garagem, salão de festas e *playgorund* sobre a base e, por fim, nas torres, os apartamentos. No mais, somente alterações na estética da fachada.

Figura 144 – Edifício Palazzo di Ferrara na cronologia das leis e resoluções.

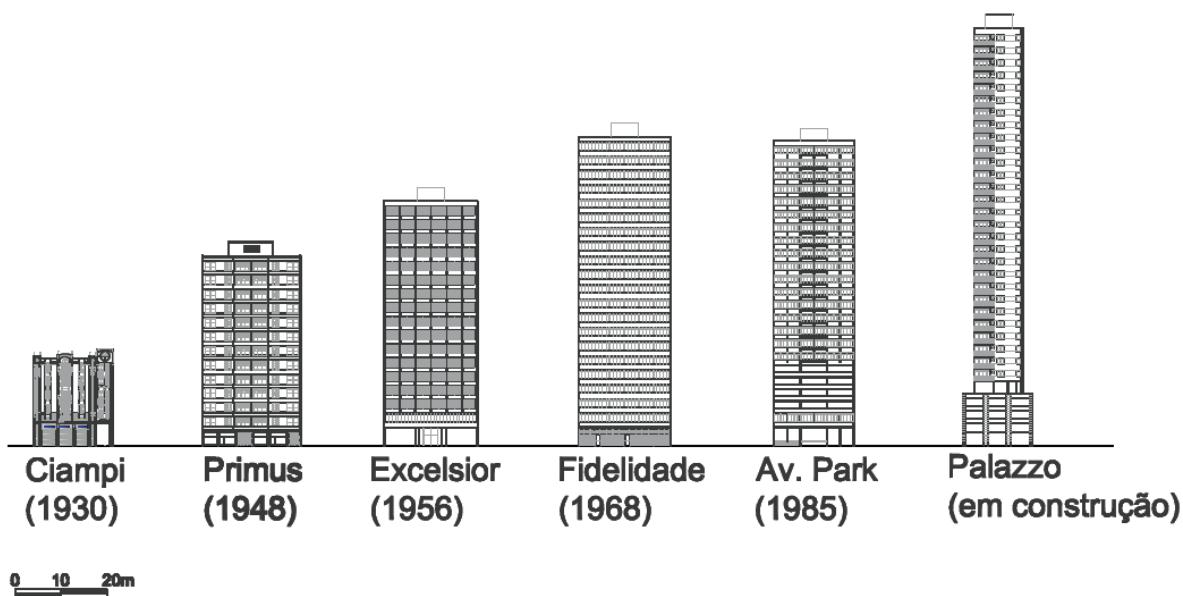


Fonte: Autora.

O andamento atual do mercado imobiliário em resposta às prerrogativas da lei induz a pensar qual será o horizonte para as próximas revisões da legislação de uso e ocupação do solo para a cidade como um todo. Nesses últimos anos, pelos quais Juiz de Fora atravessou um momento de expressivo crescimento da construção civil, mais uma vez os edifícios residenciais marcaram a paisagem com sua ascensão vertiginosa, com níveis bem superiores

aos praticados usualmente. Tendo em vista o histórico de favorecimento à verticalização, essas novas construções suscitam um alerta com relação às diretrizes que se imporão futuramente, se ancoradas nas possibilidades e no mercado atual.

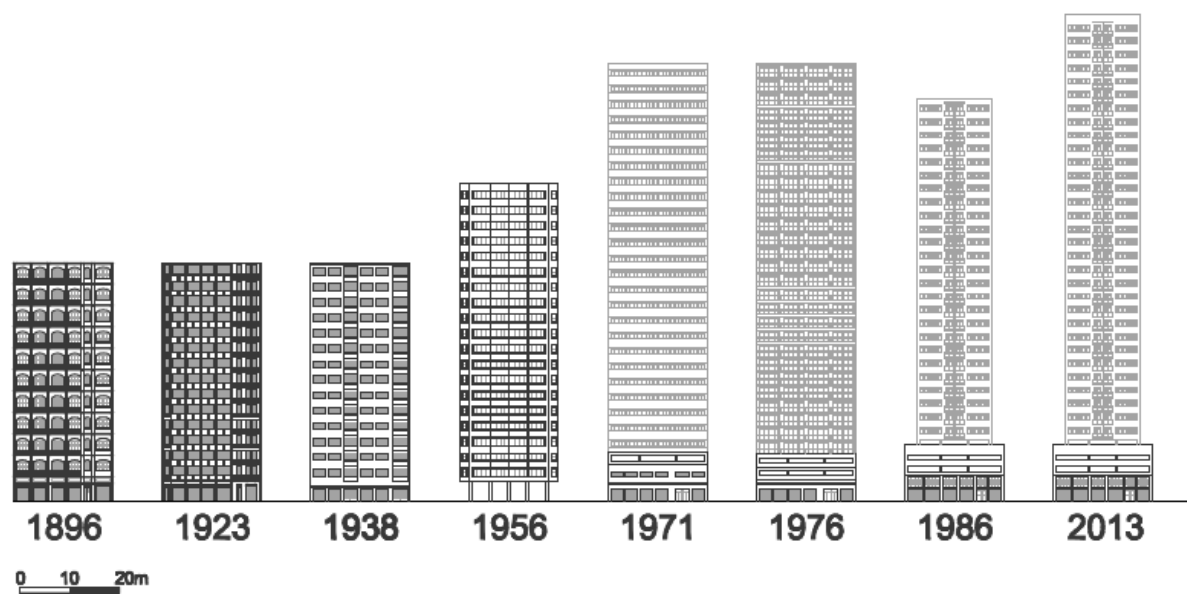
Figura 145 – Evolução do *skyline* através dos edifícios emblemáticos.



Fonte: Autora.

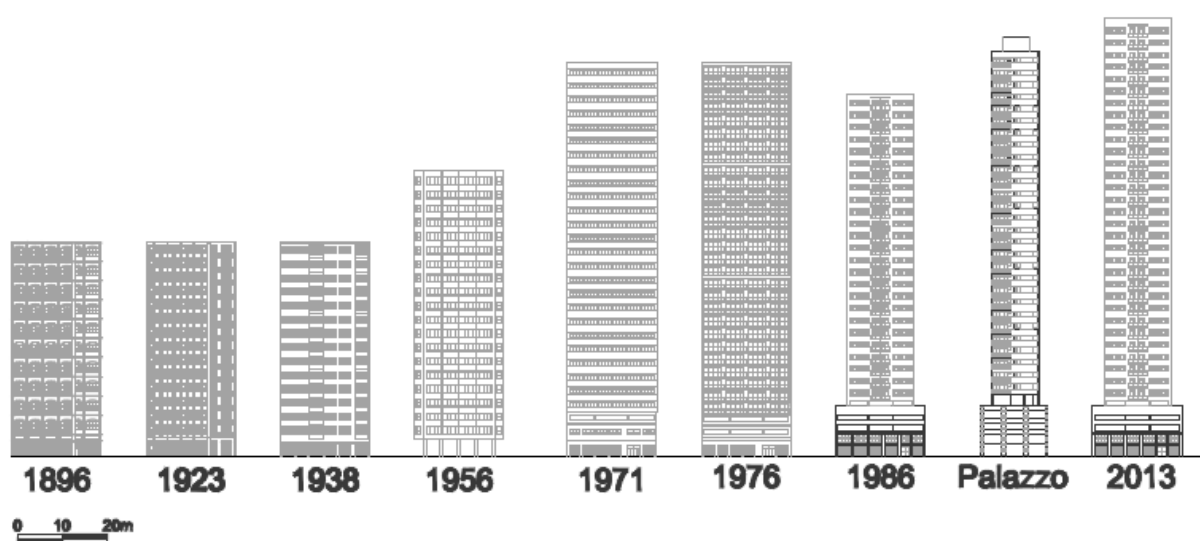
Parte desse panorama já foi apresentado pelo Decreto nº 06 de 2013, que alterou a redação da Lei 6.910 de 1986. Nessa nova promulgação, foram aumentados os índices para áreas descontadas no cálculo do total a ser edificado permitido por lei, além do próprio método de cálculo da altura máxima. A construção de um edifício de apartamentos na avenida Rio Branco, na atualidade, poderia admitir verticalmente a ordem de duas vezes a soma da largura da rua com o recuo. Em parte está concretizada a tendência que se estabeleceu ao longo da história, mais uma vez, os resultados da arquitetura edificada pelo mercado imobiliário, integraram a redação da lei, que por sua vez direcionará pelos próximos anos a construção dos edifícios de apartamentos da cidade.

Figura 146 – A nova cronologia das legislações.



Fonte: Autora.

Figura 147 – Cronologia das legislações e a inserção do Palazzo di Ferrara.



Fonte: Autora.

Assim, perante o desenvolvimento urbano de Juiz de Fora, os edifícios de apartamentos representam, além de suas funções residenciais coletivas, a influência dos agentes de mercado na redação das leis urbanísticas em prol de um maior aproveitamento do solo. Desse modo, é possível, até mesmo, relativizar a noção de legislação urbana como mecanismo de planejamento, se analisados os efeitos negativos dessa prática na cidade. Em verdade, o aparato legal se mostra, a partir da formalização de um mercado imobiliário, e ao

longo de todo o percurso histórico até a atualidade, como instrumento de consolidação de uma visão progressista de cidade, imbuída de interesses específicos e articulados tanto na esfera mercadológica como na própria política, que a serviço da primeira passa a determinar os caminhos legais que direcionaram o crescimento vertical e horizontal de Juiz de Fora, sem qualquer estudo de viabilidade ou impacto no espaço e paisagem urbana.

Assim, a ambiência que se experimenta na principal avenida de Juiz de Fora, os apartamentos em que se habita, as áreas de convívio que se desfruta, todos esses ambientes construídos se distanciaram ao longo dos anos de uma concepção que não colocasse o embasamento teórico e social do arcabouço arquitetônico em segundo plano. Na atualidade, esses importantes espaços habitacionais se direcionam e formalizam tão somente como margem de negociação de área construída frente os pontos mais permissivos da legislação urbana.

Tal reflexão aponta que, uma revisão aprofundada e legítima da Lei de Uso e Ocupação do Solo é urgente, não somente pelo olhar na escala urbana e nos impactos da verticalização e do adensamento indiscriminados no território da cidade, mas, mais além, pelas suas implicações na estrutura da arquitetura residencial quanto à qualidade da habitação e à flexibilidade do posicionamento dos espaços de convívio e recreação. Os modelos de ocupação dispostos na lei atual, que incentivam a concepção de torres e embasamentos destinados a garagens como soluções que permitem uma maior área construída, inviabilizam soluções que integrem as áreas de uso comum dos edifícios de apartamentos ao espaço público, que criariam relações urbanas mais salutaras de permeabilidade visual, física e para a promoção de uma maior permeabilidade do solo, questões de suma importância em um contexto de busca por uma cidade mais humanizada e ambientalmente equilibrada.

Esses breves apontamentos ressaltam a validade da abordagem dos edifícios de apartamentos segundo a ótica da legislação, de forma a conjugar dois aspectos inerentes ao exercício da arquitetura e do urbanismo: a produção arquitetônica, em si, e a atividade de planejamento urbano e regional. Como rebatimento de todas as considerações mencionadas neste capítulo final está implícita a responsabilidade e a complexidade do ato de idealizar a cidade pelas guias do planejamento, bem como o de projetá-la e construí-la, tomando por exemplo o espaço primordial do Homem: sua habitação. Assim, retrospectivas como esta tem por motivação lançar luz e esperança de que uma revisão crítica seja feita com mais rigor sobre as incoerências, exageros e mesmo vícios de mercado desvelados nesse curso histórico, para que a verticalização, que já se anuncia a partir dos anos 2000, se desenvolva sobre uma

base consciente e responsável para com o ambiente e paisagem construída de Juiz de Fora e da avenida Rio Branco.

REFERÊNCIAS

ALCANTARA, D. M. Centralidade e dinâmica imobiliária em Londrina (PR): Considerações a partir da Avenida Tiradentes. In **Caminhos de Geografia**. Uberlândia, 2013; 14 (25): 254-268. Disponível em: <<http://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/19801/12217>>. Acesso em 14 Mai. 2014.

ASCHER, F. **Os novos princípios do urbanismo**. São Paulo: Romano Guerra, 2010.

BENEVOLO, L. **História da cidade**. 4. ed. São Paulo: Perspectiva, 2007.

BERMAN, M. **Tudo que é sólido desmancha no ar**: a aventura da modernidade. São Paulo: Companhia das Letras, 2007.

BERNARDES, D. **Jaguaribe e Esplanada**: o edifício de apartamentos modernista e um novo paradigma habitacional em Porto Alegre. 2013. 216f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura). Departamento de Arquitetura da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2003. Disponível em: <<http://www.lume.ufrgs.br/handle/10183/6260>>. Acesso em 28 Nov. 2013.

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 5. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2011.

BRAIDA, F. **Passagens em rede**: a dinâmica das galerias comerciais e dos calçadões nos centros de Juiz de Fora e de Buenos Aires. Juiz de Fora: Funalfa, 2011.

BRASIL. Presidência da República. Subchefia para assuntos jurídicos. **Decreto nº 5.481 de 25 de junho de 1928**. Dispõe sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares e dá outras providências. Brasil, 1928. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1910-1929/D5481.htm>. Acesso em 27 Mai. 2014.

_____. Presidência da República. Subchefia para assuntos jurídicos. **Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasil, 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em 06 Jan. 2014.

_____. Presidência da República. Subchefia para assuntos jurídicos. **Decreto nº 23.569 de 11 de dezembro de 1933**. Regula o exercício das profissões de engenheiro, de arquiteto e agrimensor. Brasil, 1933. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D23569.htm>. Acesso em 17 Jun. 2014.

CAVALCANTI, L. P. **Moderno e brasileiro**: a história de uma nova linguagem na arquitetura, (1930-1960). Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 2006.

CIAMPI, O. **Entrevista concedida à autora**. Juiz de Fora, 4 de abril de 2013.

COLCHETE FILHO, A. F. *et al.* Estratégias habitacionais nos extremos: as habitações contemporâneas para alta e baixa rendas em Juiz de Fora, Brasil. In: 1ª Conferência de Planejamento Regional e Urbano, 2011, Aveiro. **Anais...** Aveiro: APDR, 2011.

_____. Habitação contemporânea em Juiz de Fora – onde se dão os investimentos? In: XIV Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, 2012, Juiz de Fora. **Anais...** Juiz de Fora, 2012.

_____. Comércio noturno em Juiz de Fora/MG: dinâmicas do espaço público e da vida urbana. In: IV Colóquio Internacional sobre comércio e cidade: uma relação de origem, 2013, Uberlândia. **Anais...** Uberlândia, 2013.

CORONA, E.; LEMOS, C. **Dicionário de arquitetura brasileira**. São Paulo: Edart, 1972.

COSTA, A.A. de. **A verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal – RN**. Tese (Doutorado em geografia). 207 f. Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2000.

COSTA, L. **Arquitetura Brasileira**: Serviço de documentação. Rio de Janeiro: Ministério da Educação e Saúde, 1952.

CURTIS, W. J. R. **Arquitetura moderna desde 1900**. 3. ed. Porto Alegre: Bookman, 2008.

DIÁRIO DA TARDE. **Imagine: assim será Juiz de Fora no futuro 2001**. Juiz de Fora, 5 de junho de 1971.

_____. **Está nascendo uma elite na periferia dos bairros**. Juiz de Fora, 27 de outubro de 1975.

DIÁRIO MERCANTIL. **Juiz de Fôra civilisa-se**. Juiz de Fora, 17 de junho de 1913.

_____. **Banco do Brasil**: iniciou hoje o funcionamento da agência desta cidade. Juiz de Fora, 21 de janeiro de 1918a.

_____. **O novo edifício do Club Juiz de Fôra**. Juiz de Fora, 18 de abril de 1918b.

_____. **O Club**. Juiz de Fora, 25 de junho de 1918c.

_____. **“O Malho” em Juiz de Fora**: o progresso da importante cidade mineira. Juiz de Fora, 30 de maio de 1919.

_____. **Juiz de Fora vae ser dotda de um hotel modelo**: as bases do grande estabelecimento. Juiz de Fora, 3 de maio de 1920.

_____. **A crise de habitações**. Juiz de Fora, 26 de janeiro de 1923.

_____. **A obra destruidora do fogo**. Juiz de Fora, 4 de janeiro de 1930.

- _____. **Transmissão de imóveis.** Juiz de Fora, 3 de abril de 1934a.
- _____. **A regulamentação da profissão de engenheiro.** Juiz de Fora, 25 de maio de 1934b.
- _____. **A essência do conforto, num ambiente de luxo discreto.** Juiz de Fora, 24 de janeiro de 1938a.
- _____. **O edifício da Companhia Alliança da Bahia.** Juiz de Fora, 14 de março de 1938b.
- _____. **Dois milhões, noventa mil, setecentos e noventa contos.** Juiz de Fora, 31 de maio de 1938c.
- _____. **As novas construções da rua Halfeld.** Juiz de Fora, 25 de junho de 1938d.
- _____. **Será lançada hoje a pedra fundamental.** Juiz de Fora, 12 de setembro de 1938e.
- _____. **A necessidade de um novo código de obras.** Juiz de Fora, 18 de junho de 1947.
- _____. **Realização que representa expressivo marco do progresso da cidade.** Juiz de Fora, 18 de maio de 1948a.
- _____. **A reforma do Código de Obras na palavra de técnico.** Juiz de Fora, 16 de junho de 1948b.
- _____. **Código de obras – Arthur Arcuri.** Juiz de Fora, 27 de junho de 1948c.
- _____. **Um presente da construtora Salgado S.A.** Juiz de Fora, 31 de maio de 1949.
- _____. **Para incentivar as construções de novos prédios na cidade.** Juiz de Fora, 1 de fevereiro de 1950.
- _____. **Iniciada a construção de uma das mais arrojadas iniciativas particulares em nossa cidade.** Juiz de Fora, 28 de junho de 1956.
- _____. **Estamos vendendo os últimos apartamentos.** Juiz de Fora, 14 de março de 1960.
- _____. **Juiz de Fora rumo ao infinito.** Juiz de Fora, 14 de fevereiro de 1965a.
- _____. **Enquete-reportagem entre os homens da construção civil.** Juiz de Fora, 14 de março de 1965b.
- _____. **Cidade grande.** Juiz de Fora, 21 de maio de 1968a.
- _____. **O edifício mais alto de Juiz de Fora.** Juiz de Fora, 31 de maio de 1968b.
- _____. **Juiz de Fora, grande praça de investimento imobiliário.** Juiz de Fora, 30 de dezembro de 1968c.

_____. **Aguiar Ganimi e Villela entrega entrega a nova Loja Maçônica Fidelidade Mineira em Juiz de Fora.** Juiz de Fora, 24 de novembro de 1969.

_____. **Parabéns Juiz de Fora! Este é o nosso presente!** Juiz de Fora, 31 de maio de 1971.

_____. **Novos lançamentos reafirmam imóveis.** Juiz de Fora, 12 de outubro de 1976a.

_____. **Arquitetos culpam os políticos pelos erros do Código de Obras.** Juiz de Fora, 23 de outubro de 1976b.

_____. **Comercialização, o critério básico da construção civil.** Juiz de Fora, 11 de dezembro de 1976c.

_____. **Concentração urbana pode levar a rede de saneamento à saturação.** Juiz de Fora, 11 de dezembro de 1976d.

_____. **Os casarões aos poucos vão caindo... e a cidade vai perdendo sua memória histórica.** Juiz de Fora, 1978.

_____. **Entre o passado e o futuro, o impasse da memória da cidade.** Juiz de Fora, 8 de março de 1979.

DIPAC, Divisão de Patrimônio Cultural da Prefeitura de Juiz de Fora. **Processo nº04522/1997:** processo de tombamento do Edifício Sulacap. Juiz de Fora, 1997.

DREBES, F. J. O edifício residencial e a arquitetura brasileira (1945/55). In: 5º Seminário DCOMOMO Brasil, 2003, São Carlos. **Anais...** São Carlos, 2003. Disponível em: <<http://www.docomomo.org.br/seminario%205%20pdfs/051R.pdf>>. Acesso em 15 Mai. 2014.

DUARTE, A. C. **Arquitetura Art Déco – Juiz de Fora.** Juiz de Fora: Funalfa, 2013.

EXCELSIOR. **Publicidade do Edifício Excelsior:** alguns dados curiosos sobre essa monumental obra. Juiz de Fora, 1958. Disponível em: <<http://www.cinemaexcelsior.com.br/blog/dadosinaugurais/>>. Acesso em 01 Jul. 2014.

FICHER, S. Edifícios altos no Brasil. In **Espaço & Debates.** São Paulo: 1994, 14(37): 61-67.

FOLHA DE SÃO PAULO. **Campeão nas contas, neoclássico já satura.** São Paulo, 14 de fevereiro de 2006. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/folha/treinamento/novoemfolha40/te14022006004.shtml>>. Acesso em 26 Jan. 2015.

FRAMPTON, K. **História crítica da arquitetura moderna.** São Paulo: Martins Fontes, 1997.

FRENCH, H. **Os mais importantes conjuntos habitacionais do século XX.** Porto Alegre: Bookman, 2009.

GASPAR, T. de S. **100 anos do apartamento carioca**. 2013. 163f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2013.

GIEDION, S. **Espaço, tempo e arquitetura**: o desenvolvimento de uma nova tradição. São Paulo: Martins Fontes, 2004.

GROPIUS, W. **Bauhaus**: nova arquitetura. 6. ed. São Paulo: Perspectiva, 2004.

GUERRAND, R. H. Espaços Privados. In PERROT, M. (org.). **História da vida privada, 4**: da Revolução Francesa à Primeira Guerra. São Paulo: Companhia das Letras, 2009.

GUIMARÃES, S. **Juiz de Fora**: Projetando Memória. Juiz de Fora: FUNALFA: 2008.

GUIMARAENS, C. **Paradoxos entrelaçados**: as torres para o futuro e a tradição nacional. Rio de Janeiro: Editora da UFRJ, 2002.

GUIRARDO, D. Y. **Arquitetura contemporânea**: uma história concisa. São Paulo: Martins Fontes, 2002.

HARVEY, D. **Condição pós-moderna**. 17. ed. São Paulo: Edições Loyola, 2008.

HERSCHMANN, M. M. & PEREIRA, C. A. M. O imaginário moderno no Brasil. In HERSCHMANN, M. M. & PEREIRA, C. A. M. (orgs.). **A invenção do Brasil moderno**: medicina, educação e engenharia nos anos 20 e 30. Rio de Janeiro: Rocco, 1994.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidades**: Juiz de Fora. Informações Completas, 2013. Disponível em: <<http://www.cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=313670&search=||infogr%E1ficos:-informa%E7%F5es-completas>>. Acesso em 08 Mai. 2014.

JUIZ DE FORA. **Resolução nº 374/1896**: legisla sobre abertura de ruas, praças e avenidas, alinhamento e nivelamento das mesmas e construções. Juiz de Fora, 20 de maio de 1896.

_____. **Resolução nº 771/1918**: concede favores para a construção de um hotel-modelo na cidade. Juiz de Fora, 10 de maio de 1918.

_____. **Resolução nº 902/1923**: modifica a extensão linear do pé-direito dos prédios a serem construídos. Juiz de Fora, 25 de abril de 1923.

_____. **Código das construções**: contém as posturas, leis e decretos municipais da Diretoria de Obras Públicas. Juiz de Fora, 1936.

_____. **Código de Obras**. Juiz de Fora: Editora Mineira S/A, 1939.

_____. **Decreto nº 39**: aprova o plano de arruamento e loteamento da vila operária da Cia. Fiação & Tecelagem São Vicente. Juiz de Fora, 28 de março de 1942.

_____. **Lei nº 443**: nomeia comissão para estudo do Código de Obras. Juiz de Fora, 30 de novembro de 1951.

_____. Prefeitura de Juiz de Fora. **Processo nº 003120:** prédio na Avenida Rio Branco – Edifício Fidelidade Mineira. Juiz de Fora: 1953.

_____. **Lei nº 732:** define a zona industrial da cidade, dispõe sobre os gabaritos máximos de prédios na zona central e residencial e sobre exigência de estrados em edificações de mais de dois pavimentos e estabelece condições para construção de vilas. Juiz de Fora, 10 de fevereiro de 1955.

_____. **Lei nº 839:** modifica o Art. 3º do Código de Obras. Juiz de Fora, 24 de março de 1956a.

_____. **Lei nº 864:** dispõe sobre gabaritos máximo e mínimo de prédios a serem construídos na cidade e contém outras providências. Juiz de Fora, 16 de junho de 1956b.

_____. Prefeitura de Juiz de Fora. **Processo nº 01927:** prédio à Avenida Rio Branco 2101 – Edifício Salzer. Juiz de Fora, 1957.

_____. **Lei nº 2.764:** concede isenção de tributos. Juiz de Fora, 26 de julho de 1967.

_____. Prefeitura de Juiz de Fora. **Processo nº 006211:** prédio na Avenida Rio Branco, 3628/3652 – Edifício Júpiter. Juiz de Fora, 1968a.

_____. Prefeitura de Juiz de Fora. **Processo nº 04175:** prédio à Avenida Rio Branco c/ Rua Renato Dias. Juiz de Fora, 1968b.

_____. Prefeitura de Juiz de Fora. **Processo nº 3775:** prédio à Avenida Rio Branco, nº 4378 – Edifício Fontainebleau. Juiz de Fora, 1968c.

_____. **Decreto nº 1.169:** dispõe sobre a altura de edificação, gabaritos de profundidade de construção, taxas de ocupação de terreno, recurso e afastamentos laterais. Juiz de Fora, 1971. Disponível em: <http://www.jflegis.pjf.mg.gov.br/c_norma.php?chave=0000003981>. Acesso em 02 Jul. 2014.

_____. **Decreto nº 1.777:** altera redação do dispositivo do Decreto nº 1.566, de 26 de novembro de 1974 e dá outras providências. Juiz de Fora, 1976. Disponível em: <http://www.jflegis.pjf.mg.gov.br/c_norma.php?chave=0000005814>. Acesso em 06 Jul. 2014.

_____. **Lei nº 5080/1976:** altera dispositivos constantes no capítulo IX do Código de Obras. Juiz de Fora, 26 de agosto de 1976.

_____. **Lei nº 6327:** dispõe sobre a altura máxima permitida para edificações a serem construídas nos loteamentos do bairro Bom Pastor e adjacentes. Juiz de Fora, 1983. Disponível em: <http://www.jflegis.pjf.mg.gov.br/c_norma.php?chave=0000018044>. Acesso em: 05 Jul. 2014.

_____. **Processo 07017:** Edifício Avenida Park. Juiz de Fora, 1985.

_____. **Lei nº 6909:** dispõe sobre as edificações no Município de Juiz de Fora. Juiz de Fora, 31 de maio de 1986a.

_____. **Lei nº 6910:** dispõe sobre o ordenamento do uso e ocupação do solo no Município de Juiz de Fora. Juiz de Fora, 31 de maio de 1986b.

_____. **Lei complementar 00006/2013:** altera a lei municipal nº 6.910, de 31 de maio de 1986, e dá outras providências. Juiz de Fora, 27 de Novembro de 2013.

KALAY, Y. E. Redefining the role of computers in architecture: from drafting/modelling tools to knowledge-based design assistants. **Computer-Aided Design**. 1985 Set; 17(7): 319-28. Disponível em: <http://ac.els-cdn.com/0010448585901654/1-s2.0-0010448585901654-main.pdf?_tid=5b730df8-a929-11e3-90cf-00000aacb35e&acdnat=1394548264_3bbfc55334530a91d70f7e49d41f182a>. Acesso em: 11 mar. 2014.

KLUG, L. B. Os reflexos do planejamento urbano na construção da paisagem da cidade de Vitória – ES. In: VIII Seminário da História da Cidade e do Urbanismo, 2004, Niterói. **Anais...** Niterói, 2004. Disponível em: <<http://www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/shcu/article/view/1043/1018>>. Acesso em 15 Mai. 2014.

KOOLHAAS, R. **Nova York Delirante**. São Paulo: Cosac Naify, 2010.

KROPF, S. P. O saber para prever, a fim de prover: a engenharia de um Brasil Moderno. In HERSCHMANN, M. & PEREIRA, C. A. M. (orgs.). **A invenção do Brasil moderno:** medicina, educação e engenharia nos anos 20 e 30. Rio de Janeiro: Rocco, 1994.

LAGE, O. V. B. & ESTEVES, A. (orgs.). **Álbum do município de Juiz de Fora**. 3. ed. Juiz de Fora: Funalfa Edições, 2008 [1915].

LARA, F. Living differently in similar in similar buildings. In LARA, F. (org.). **Global Apartments:** studies in housing homogeneity. Ann Arbor, Michigan: Global Apartment Research Group, 2009.

LE CORBUSIER. **Ouvre complète de 1910-1929**. 4. ed. Zurich: Les Editions D'Architecture Erlenbach, 1946.

LE CORBUSIER. **Por uma arquitetura**. 6. ed. São Paulo: Perspectiva, 2006.

LESSA, J. **Juiz de Fora e seus pioneiros:** do Caminho Novo à Proclamação. 1. ed. Juiz de Fora: FUNALFA; UFJF, 1985.

LIMA, R.R. **Edifícios de apartamentos:** um tempo de modernidade no espaço privado. Estudo da radial Independência/24 de Outubro, Porto Alegre, nos anos 50. 2005. 375f. Tese (Doutorado em História do Brasil). Instituto de Filosofia e Ciências Humanas da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2005. Disponível em: <<http://tardis.pucrs.br/dspace/handle/10923/3938>>. Acesso em: 28 nov. 2013.

MARICATO, E. Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras. In **São Paulo em Perspectiva**. São Paulo: 2000, 14(4): 21-33. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/spp/v14n4/9749.pdf>>. Acesso em 29 Jan. 2014.

MARICATO, E. **Brasil, cidades**: alternativas para a crise urbana. 03. ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2008.

MARINS, P. C. G. Habitação e vizinhança: limites da privacidade no surgimento das metrópoles brasileiras. In NOVAIS, F. A. & SEVCENKO, N. **História da vida privada no Brasil 3**. São Paulo: Companhia das Letras, 1998.

MARKUS, T. **Buildings and Power**: freedom and control in the origin of modern building types. New York: Routledge, 1993.

MARQUES, S. Arquitetura brasileira, uma pós-modernidade mais do que contraditória. In **RUA Revista de Urbanismo e Arquitetura**. Salvador: 1999, 5(7): 82-95. Disponível em: <<http://www.portalseer.ufba.br/index.php/rua/article/view/3138/2254>>. Acesso em 08 Jul. 2014.

MARTÍNEZ, A. C. **Ensaio sobre o projeto**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2000.

MEDRANO, L. Habitação coletiva, verticalidade e cidade. Modernidade sem estilo. In **Arquitetura Revista**. São Leopoldo, RS: 2005, 1(2), 2005.

MENDES, C.M. **O edifício no jardim, um plano destruído. A verticalização de Maringá**. Tese (Doutorado em Geografia). FFCHL, USP, 1992.

MONETTI, E. O ponto de vista do empreendedor. In VARGAS, H.C.; ARAÚJO, C. P. (orgs.). **Arquitetura e Mercado Imobiliário**. Barueri, SP: Manole, 2014.

NUNES, D. V. As transformações da habitação coletiva no Rio de Janeiro: séculos XIX e XX. In 8ª Bienal del Coloquio de Transformaciones territoriales, 2010, Buenos Aires. **Anais...** Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires, 2010. Disponível em: <<http://catedras.fsoc.uba.ar/panaia/augm/MV.28.pdf>>. Acesso em 27 Mai. 2014.

OLENDER, M. **Ornamento, ponto e nó**: da urdidura pantaleônica às tramas arquitetônicas de Raphael Arcuri. Juiz de Fora: Ed. UFJF, 2011.

OLIVEIRA, P. de. **História de Juiz de Fora**. Juiz de Fora, 1966.

_____. **Efemérides Juizforanas**. Juiz de Fora: Universidade Federal de Juiz de Fora, 1975.

PAULA, K. **A produção do espaço urbano vertical na zona central de Viçosa-MG, no período 1980-2012**. 2013.124f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Viçosa, Viçosa, 2013. Disponível em: <http://www.tede.ufv.br/tedesimplificado/tde_arquivos/57/TDE-2014-01-08T064109Z-5068/Publico/texto%20completo.pdf>. Acesso em 12 Mai. 2014.

PERROT, M. Maneiras de morar. In PERROT, M. (org.). **História da vida privada, 4:** da Revolução Francesa à Primeira Guerra. São Paulo: Companhia das Letras, 2009.

PEVSNER, N. **Os pioneiros do desenho moderno:** de William Morris a Walter Gropius. 3. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2002.

PINHEIRO, M. L. B. Arquitetura residencial verticalizada em São Paulo nas décadas de 1930 e 1940. In **Anais do Museu Paulista**. São Paulo: 2008, 16(1): 109-149. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/anaismp/v16n1/04.pdf>>. Acesso em 29 Jan. 2014.

PLEASED. Boom imobiliário: construção civil aquece a economia da cidade. **Economia**. Juiz de Fora, março de 2013.

RAMIRES, J.C. O processo de verticalização das cidades brasileiras. In **Boletim de Geografia**. Maringá: 1998, 16(1): 97-106.

RAMOS, T. B. The evolution of Brazilian and Portuguese modern housing: a comparative typological evaluation. In **International Conference on Methodologies in Housing Research**. Stockholm, 2003. Disponível em: <http://www.infra.kth.se/BBA/IAPS%20papers%20pdf/full%20paper_038.pdf>. Acesso em 19 Fev. 2014.

RAMOS, T. B. & MATOS, M. C. O bloco de habitação colectiva no Brasil e em Portugal. In **Cadernos de arquitetura e urbanismo**. Belo Horizonte: 2005, 12(13): 113-132. Disponível em: <http://www.pucminas.br/imagedb/documento/DOC_DSC_NOME_ARQUI20070514090956.pdf>. Acesso em 30 Jun. 2014.

ROBERTSON, D. S. **Arquitetura grega e romana**. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

ROSSI, A. **A arquitetura da cidade**. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2001.

RYBCZYNSKI, W. **Casa:** pequena história de uma ideia. Rio de Janeiro: Record, 1996.

RYKWERT, J. **A sedução do lugar:** a história e o futuro da cidade. São Paulo: Martins Fontes, 2004.

SANT'ELIA, A. A arquitetura futurista. In BERNARDINI, A. F. **O futurismo italiano**. São Paulo: Editora Perspectiva S.A., 1980.

SEGNINI, F. Prefácio. In VARGAS, H.C.; ARAÚJO, C. P. (orgs.). **Arquitetura e Mercado Imobiliário**. Barueri, SP: Manole, 2014.

SERAPIÃO, F. Edifícios-fantasmas e seus ornamentos delinquentes. **Projeto Design**, nº 290, 2004.

SEVCENKO, N. O prelúdio republicano, astúcias da ordem e ilusões do progresso. In NOVAIS, F. A. & SEVCENKO, N. **História da vida privada no Brasil 3**. São Paulo: Companhia das Letras, 1998.

SIMMEL, G. A metrópole e a vida mental. In VELHO, O. G. (org.). **O fenômeno urbano**. 4. ed. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1979.

SOBRINHO, F. L. A. & SOARES, B. R. Produção do espaço e evolução urbana da área central de Uberlândia, Minas Gerais. In **Revista Múltipla**. Brasília: 1999; 4(6): 55-77.

Disponível em:

<http://www.geografiaememoria.ig.ufu.br/downloads/Beatriz_Ribeiro_Soares_Producao_do_espaco_e_evolucao.pdf#page=55>. Acesso em 14 Mai. 2014.

SOMEKH, N. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo: Edusp; Fapesp; Studio Nobel, 1997.

SOUZA, M. A. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo**. São Paulo: HUCITEC; EDUSP, 1994.

TRIBUNA DE MINAS. **Dê cá 10 mil de entrada e tome lá um apartamento na av. Rio Branco**. Juiz de Fora, 5 de outubro de 1983.

_____. **Lei do solo já está pronta**. Juiz de Fora, 18 de setembro de 1985.

_____. **Construção civil busca alternativas**. Juiz de Fora, 12 de dezembro de 1988.

_____. **Valorização de áreas da fôlego ao mercado imobiliário**. Juiz de Fora, 22 de maio de 2006.

_____. 29% dos domicílios juiz-foranos são apartamentos. **Cidade**. Juiz de Fora, 19 de Outubro de 2012. Disponível em: <<http://www.tribunademinas.com.br/cidade/29-dos-domicilios-juiz-foranos-s-o-apartamentos-1.1172194>>. Acesso em 08 Mai. 2014.

_____. Arquitetos pedem suspensão de projeto que muda lei de uso do solo. **Política**. Juiz de Fora, 09 de maio de 2013a. Disponível em:

<<http://www.tribunademinas.com.br/politica/arquitetos-pedem-suspens-o-de-projeto-que-muda-lei-de-uso-do-solo-1.1275371>>. Acesso em 13 Jan. 2014.

_____. Um século de história: de propriedade da família Uhebe e projetado por Raphael Arcuri, Palacete Pinho é reformado no ano em que se comemora seu centenário. **Cultura**. Juiz de Fora, 28 de maio de 2013b. Disponível em:

<<http://www.tribunademinas.com.br/cultura/um-seculo-de-historia-1.1285375>>. Acesso em 12 Mai. 2014.

_____. Grupo protesta contra a lei de adensamento. **Política**. Juiz de Fora, 05 de dezembro de 2013c. Disponível em: <<http://www.tribunademinas.com.br/politica/grupo-protesta-contr-lei-de-adensamento-1.1395802>>. Acesso em 13 Jan. 2014.

_____. Metro quadrado de JF entre os mais caros de Minas. **Economia**. Juiz de Fora, 01 de Setembro de 2013d. Disponível em: <<http://www.tribunademinas.com.br/economia/metro-quadrado-de-jf-entre-os-mais-caros-de-minas-1.1337805>>. Acesso em 08 Mai. 2014.

_____. Construções do presente: especialistas destacam edificações e debatem a arquitetura contemporânea de JF. **Caderno Dois**. Juiz de Fora, 13 de abril de 2014.

VARGAS, H. C. O arquiteto e seus clientes. In VARGAS, H.C.; ARAÚJO, C. P. (orgs.). **Arquitetura e Mercado Imobiliário**. Barueri, SP: Manole, 2014.

VAZ, L. F. Novas questões sobre a habitação no Rio de Janeiro – o esvaziamento da cidade formal e o adensamento da cidade informal. In LASA – XXI International Congress of Latin American Studies Association, 1988, Chicago, Illinois, USA. **Anais...**Chicago, 1988. Disponível em: < <http://biblioteca.clacso.edu.ar/ar/libros/lasa98/FesslerVaz2.pdf>>. Acesso em: 27 Mai. 2014.

_____. **Modernidade e moradia**: habitação coletiva no Rio de Janeiro séculos XIX e XX. Rio de Janeiro: 7Letras, 2002.

VIANNA, F. B. **Estudo e evolução do projeto de plantas de apartamentos de Curitiba: 1943-2004**. 2011. 383f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16138/tde-18062012-134608/pt-br.php>> . Acesso em 12 Fev. 2014.

XAVIER, A. **Arquitetura moderna no Rio de Janeiro**. São Paulo: Pini/Fundação Vilanova Artigas; Rio de Janeiro: RIOARTE, 1991.

APÊNDICE A – Edifícios Mapeados na Av. Rio Branco

Mapa	Ano	Edifício	Uso	Pav.	Unid.
1	1983	Condomínio Residencial Rio Branco	Residencial	4	80
2	1980	Ed. Jaber Alonso Moraes	Residencial	4	6
3	1990		Residencial	4	2
4	2010		Construção	9	
5	2010	Residencial Barão do Rio Branco	Construção	16	
6	1972	Ed. Noemi Correa	Residencial	4	6
7	2010		Construção		
8	1980		Residencial	4	7
9	2010	Ed. Athenas	Residencial	18	40
10	1990	Ed. Simão Nicoletino	Misto	10	44
11	1979		Misto	3	2
12	1986	Ed. Pedro Vieira de Souza	Misto	13	
13	1962	Ed. José Abrahão	Misto	4	16
14	1969		Misto	4	12
15	1973		Misto	5	6
16	1975		Misto	3	9
17	1947		Misto	3	5
18	1969	Ed. Sana	Misto	5	12
19	1969	Ed. Coralina	Misto	5	6
20	1958	Ed. Distrifar	Misto	15	65
21	1947	Ed. Luiz Salgado	Residencial	4	24
22	1997	Residencial Rio Branco	Residencial	18	93
23	1952	Ed. 26 de julho	Misto	4	18
24	1952	Ed. Equador	Misto	3	10
25	1976	Ed. Pagé	Misto	4	16
26	1960		Misto	3	
27	1990		Misto	17	88
28	1969	Ed. Sylvio Savino	Misto	4	8
29	1980	Ed. Europa Del Rey	Misto	11	
30	1974	Ed. Sabará	Misto	4	10
31	1980	Ed. San Francisco	Misto	5	24
32	1967	Ed. Sousa Brandão	Misto	3	8
33	1947	Ed. Luís Brandão	Misto	4	18
34	1970	Ed. Dona Felicidade	Misto	4	7
35	1967	Ed. Princesa Isabel	Misto	3	2
36	1977	Ed. Olindo Francisquini	Misto	5	12
37	1957		Misto	3	4
38	1969	Ed. Alayr	Misto	3	2
39	1960	Ed. Marial	Misto	4	4
40	1968	Ed. Andradas	Misto	3	14

41	1940	Ed. J.A.	Misto	3	4
42	1953		Misto	4	6
43	1970		Misto	9	15
44	1977	Ed. Sagitarius	Misto	17	91
45	1962	Ed. Itatiaia	Misto	3	76
46	2010	Palazzo di Ferrara	Construção	32	
47	1968	Ed. Kyrillos	Misto	17	32
48	1956	Ed. Excelsior	Misto	17	60
49	1985	Ed. Labibe Simão	Misto	16	150
50	1969	Ed. Visconde de Mauá	Misto	17	45
51	1969	Ed. Barão do Retiro	Misto	17	45
52	1968	Ed. Fidelidade Mineira	Misto	22	44
53	1945	Ed. Primus	Misto	12	46
54	1973	Ed. Antônio Sejam Ganimi	Misto	18	30
55	1959	Ed. Cristóvan de Andrade	Misto	16	28
56	1967	Ed. Mister Moore	Misto	15	28
57	1962	Ed. Sálzer	Misto	9	32
58	1930	Ed. Ciampi	Misto	5	3
59	1980	Ed. Ouro Fino	Misto	14	72
60	1958	Ed. Rio Branco	Misto	12	50
61	1962		Misto	4	4
62	1950	Ed. Emerson	Misto	3	8
63	1968	Ed. Ouro Preto	Misto	18	60
64	1952	Ed. Lenira	Misto	7	12
65	1950	Ed. Delta	Misto	3	4
66	1950	Ed. Antônio Scapim	Misto	9	16
67	1976	Ed. Marina A. Penido Burnier	Residencial	17	30
68	1976	Ed. Henrique Burnier	Residencial	17	15
69	1956	Ed. Santa Tereza	Demolido	3	
70	1963	Ed. Marquês de Abranches	Residencial	17	30
71	1963	Ed. Marquês de Olinda	Residencial	13	24
72	1956	Ed. Marquês de Valença	Residencial	16	30
73	1986	Ed. José Salgado	Residencial	16	13
74	1977	Ed. Henrique Meuer	Misto	15	117
75	2000	Ed. Iracema de Souza	Misto	17	65
76	1973	Ed. Solar Avenida	Residencial	12	10
77	1986	Ed. Royal	Misto	16	84
78	1966		Misto	3	3
79	1974	Ed. Calixto Antônio	Misto	15	50
80	1968	Ed. Itapoã	Residencial	18	37
81	1965		Residencial	4	8
82	1966	Ed. Presidente Kennedy	Residencial	17	30
83	1961	Ed. Magui	Residencial	3	85
84	1976	Ed. Barão de Rothschild	Misto	11	40
85	1950	Ed. Amazonas	Misto	2	

86	2009	Château Infante D. Henrique	Residencial	21	34
87	1972	Ed. Ana Delmonte	Residencial	3	28
88	1980	Ed. Coronel João Castro e Silva	Misto	15	48
89	1981	Ed. Fernando Halfeld	Residencial	18	60
90	1970	Ed. Ribeiro do Vale	Residencial	4	12
91	2010	Ed. Grand. Classic	Construção	29	29
92	1985	Ed. Avenida Park	Residencial	23	68
93	2002	Ed. Residências di Firenze	Residencial	27	
94	1977	Ed. Barão de Itaipu	Misto	14	168
95	1990	Residencial La Defense	Misto	23	232
96	1980	Ed. Theobaldo Ribeiro do Vale	Construção	14	
97	1968	Ed. Júpiter	Misto	4	99
98	1979	Ed. Anna Rezende Pedrosa	Residencial	19	
99	1940		Residencial	2	
100	1950	Ed. Senhor dos Passos	Residencial	3	8
101	1950	Ed. Dr. Jota Lourdes	Misto	4	6
102	1950			3	10
103	1950		Residencial	3	20
104	1963	Ed. São Daniel	Residencial	3	24
105	1985	Ed. Guignard	Residencial	17	14
106	1999	Ed. Cavaleiro di Ferrara (SRB)	Misto	15	40
107	1955		Misto	3	4
108	1950		Comercial	2	
109	1950		Comercial	2	
110	2001	Mont Vert	Residencial	24	19
111	1950		Comercial	2	
112	1986	La Bourgogne	Residencial	13	18
113	1986	Ed. Engenheiro Walter Barra	Residencial	13	20
114	1956	Ed. Belvedere	Residencial	4	9
115	1986	Ed. La Grenoble	Residencial	11	20
116	1959	Ed. Guaira	Residencial	3	
117	1986	Ed. Wandenkolk Moreira	Residencial	10	8
118	1962		Residencial	5	
119	1962	Ed. Vankur	Misto	6	10
120	1973	Ed. Cel. Rabelo	Misto	4	9
121	1960	Ed. Julio Cesar	Residencial	3	12
122	1963		Residencial	3	9
123	1972	Ed. Água Dourada	Residencial	4	10
124	1968	E. Bela Vista	Residencial	4	12
125	1977	Ed. Colonial	Residencial	4	12
126	1976	Ed. Marcus	Residencial	4	12
127	1970		Residencial	4	6
128	1980		Residencial	5	15
129	2010	Manhattan Residence	Residencial	21	19
130	1984	Quartier Latin	Residencial	13	10

131	1967	Ed. José Nascimento	Residencial	4	4
132	1993	Ed. Fontainebleau	Residencial	11	10
133	2007	Ed. Residencial Mendes Condé	Residencial	7	5
134	1990	Ed. Saint German	Residencial	14	20
135	1986	Ed. Chateau Riviere Blanch	Residencial	12	10
136	1977		Residencial	4	12
137	1980		Residencial	4	12
138	1978	Ed. Ouro	Residencial	5	14
139	1978	Ed. Locman Garios	Misto	7	5
140	1974	Ed. Avenida Sul	Residencial	4	12
141	1974	Ed. Bela Avenida	Residencial	4	12
142	1975	Ed. Grande Avenida	Residencial	4	12
143	1974		Residencial	4	10
144	1982	Ed. Geni Maria Marangon	Residencial	4	12
145	2000	Residencial Boa Vista	Misto	10	
146	1993	Residencial Avenida Sul	Misto	12	27
147	1992		Misto	6	12
148	1997	Ed. Parque Rio Branco	Misto	4	14
149	2010		Construção	9	
150	1990		Residencial	3	4
151	1991	Bosques de Sintra	Misto	5	12
152	1992	Ed. La Vision	Misto	6	15
153	2011		Construção	5	
154	1993	Ed. Maxim	Misto	7	20
155	2010	Saint Tropez	Misto	26	120
156	2007	Ed. Radamês Montá	Misto	5	12
157	2002	Ed. Bruna Coelho Soares	Misto	5	9
158	2009		Construção	11	
159	1990	Ed. Galdêncio T. Rebello	Residencial	9	14
160	1991	Ed. Tucuman	Misto	4	36
161	1979		Misto	4	12
162	1990		Residencial	4	
163	1990		Misto	4	
164	1990		Misto	4	

APÊNDICE B – Linha do Tempo da Verticalização

Linha do tempo - Histórico dos edifícios de apartamentos			
Data	País	Cidade	Marco
séc. I d.C.	Itália	Roma	Substituição das casas individuais pelas primeiras tipologias verticais
séc. III d.C.	Itália	Roma	Construção das <i>insulae</i> com até 7 pavimentos
séc. XVII	França	Paris	Construção de edifícios coletivos de até 5 pavimentos
			Construções de " <i>Hotel Particulier</i> "
1700	Brasil	JF	Abertura do Caminho Novo - início da ocupação na região
1718	Brasil	JF	Concessão de sesmarias
1780	Inglaterra	X	Substituição das colunas de madeira pelas de ferro fundido
1794	França	Paris	Fundação da <i>École Polytechnique</i>
1830	X	X	Difusão do termo home e renúncia à coabitação
1836	Brasil	JF	Construção da estrada do Paraibuna - futura Rio Branco
1850	Brasil	JF	Fundação da Vila de Santo Antônio do Paraibuna
1852	França	Paris	Reforma de Haussmann e fachadas únicas para Paris
1855	Brasil	JF	Instalação do primeiro chafariz público no Parque Halfeld
1856	Brasil	JF	Elevação da vila à Cidade do Paraibuna
			Primeiras discussões de melhoramentos na Rua Principal
			Chegada dos primeiros imigrantes alemães para trabalho na UI
1857	EUA	X	Criação do elevador de passageiros
1860	Brasil	JF	Primeira planta da cidade feita por Gustavo Dodt
1861	Brasil	JF	Inauguração da Estrada União e Indústria
			Arborização aos moldes europeus
1865	Brasil	JF	A cidade do Paraibuna passa a se chamar Juiz de Fora
1868	X	X	Aparição inaugural do concreto armado
1870	EUA	X	Substituição de casas por edifícios de apartamentos
	Brasil	JF	Chegada da Estrada de Ferro D. Pedro II
			Primeira tipografia da cidade: O Farol
1871	Brasil	JF	Calçamento da Rua Direita do Largo do Riachuelo ao Alto dos Passos
1874	Brasil	RJ	Criação da Escola Politécnica do Rio de Janeiro
1877	Brasil	JF	Inauguração da Estação de trem da cidade
1879	Brasil	JF	Construção de um canal na Rua Direita
			Recomendação para o ajardinamento "inglês" do Paço Municipal
1880	X	X	Transmissão de energia elétrica
	Brasil	JF	Projeto de ajardinamento do Parque Halfeld por Lallemant
			Estudos de abastecimento de água e dessecamento de pântanos
1881	Brasil	JF	Primeira linha de bondes de tração animal
			Planta cadastral elaborada por Uchoa Cavalcanti
1883	EUA	Chicago	Primeiro arranha-céu com estrutura de ferro e 10 pavimentos
	Brasil	JF	Estudos de redes de água e esgoto com nivelamento das ruas
1884	Brasil	JF	Primeiras linhas de telefone na cidade

			Inauguração do serviço de Telégrafo Nacional
1887	Brasil	JF	Obras de saneamento e primeiras ligações de penas d'água
1888	Brasil	X	Abolição da escravidão
1889	Brasil	X	Proclamação da República
		JF	Inauguração da usina hidrelétrica e da iluminação elétrica
1890	X	X	Emprego do concreto armado em larga escala na construção civil
1891	Brasil	JF	Arborização da Rua Direita (Av. Barão do Rio Branco)
1892	Brasil	JF	Início da execução parcial do Plano Howyan de saneamento
1893	Brasil	JF	Criação do Código Tributário e regulação de serviços urbanos
1895	Brasil	JF	Fundação da Companhia Pantaleone Arcuri
1896	Brasil	JF	Res. Nº 374 - parâmetros construtivos para edificações na cidade
			Instalado na cidade o primeiro elevador no Banco de Crédito Real
1900	X	X	Uso corrente de elevadores em edifícios residenciais
1901	Brasil	JF	Obras de melhoramentos no jardim municipal (Parque Halfeld)
1902	Brasil	RJ	Início da Reforma Pereira Passos
1904	Brasil	RJ	Abertura da Avenida Central no Rio de Janeiro
1903	França	Paris	Edifício da Rue Franklin de 6 pavimentos - concreto com fim estético
1906	Espanha	Barcelona	<i>Casa Milá</i> de Gaudí - 6 pavimentos
	Brasil	JF	Grande Enchente do Paraibuna
			Primeiro automóvel a circular na cidade com isenção fiscal
			Inauguração do Cristo Redentor de Juiz de Fora
			Inauguração do serviço de bondes elétricos
1909	Brasil	JF	Criação do Instituto politécnico da cidade
1910	Brasil	RJ	Construção do Palacete Lafond - 1º edifício de apartamentos
1912	Brasil	RJ	Avenida Central passa a denominar-se Avenida Rio Branco
		JF	Fabricação de telhas de amianto pela Cia. Pantaleone Arcuri
			Rua Direita passa a denominar-se Barão do Rio Branco
1913	Brasil	JF	Construção do Edifício Pinho: 1º edifício de 3 pav. da cidade
1914	Itália	X	Manifesto futurista na arquitetura e projeto da <i>Casa a Gradinata</i>
	Brasil	JF	Criação da Escola de Engenharia de Juiz de Fora
1915	Brasil	JF	Diplomação da primeira turma da Escola de Engenharia
			Aprovação dos planos de saneamento e abastecimento da cidade
1916	Brasil	JF	Aprovação do projeto para o novo edifício das Repartições Municipais
			Calçamento de paralelepípedo e ajardinamento em Boulevard na RB
1917	Brasil	JF	Proibição de edifícios térreos nas ruas centrais
			Isenção de impostos para edifícios de mais de dois pav. Res. 743
1918	Brasil	JF	Res. Nº 771: isenção de impostos p/construção de hotéis e aptos.
1919	Brasil	JF	Inauguração de nova linha adutora de abastecimento de água
			Transferência da 4ª Região Militar para Juiz de Fora
			Res. Nº 805 - restabelece vigência da res. 771 de 1918
			Res. 820 - amplia os favores concedidos pela res. 771 de 1918
			Res. Nº 814 - isenção fiscal para quem construiu em 1 ano
1920	Brasil	JF	Eram estabelecidos pontos de parada para passageiros de bonde
			Res. Nº 838 e nº 848: reafirmando resoluções de 1918 e 1919
1921	Brasil	JF	Primeiras linhas de ônibus da cidade

1922	França	Paris	Projeto da <i>Ville Contemporaine</i> de Le Corbusier
	Brasil	JF	Inauguração do serviço telefônico interurbano com o Rio de Janeiro
			Ajardinamento da Avenida Barão do Rio Branco - Bulevar
1923	Brasil	RJ	Construção do Copacabana Palace - verticalização em Copacabana
		JF	Res. Nº 902 - revisão dos parâmetros da res. Nº 374 de 1896
			Proposta de projeto de lei visando à limitação do preço dos aluguéis
			Reforma no Parque Halfeld com retirada do gradil
1924	Brasil	X	Crise econômica e social
1925	Brasil	RJ	Apartamentos começam a ser anunciados nos jornais
			Promulgação do código de obras do Rio com incentivo à verticalização
1926	França	Paris	5 pontos da nova arquitetura de Le Corbusier
1927	Brasil	RJ	Surge a figura do porteiro
1928	França	Paris	Projeto da <i>Ville Radieuse</i> de Le Corbusier
	Brasil	RJ	Primeiras referências a garagens
			Primeiras administradoras de imóveis
			Lei do condomínio
1930	Alemanha	X	Ideal de Gropius de incremento das áreas comuns
	Brasil	RJ	Separação da circulação de serviço nos prédios
			Inserção dos quartos de empregada
		JF	Construção do Ed. Ciampi: 1º arranha-céu da cidade - 5 pav.
1931	Alemanha	Berlim	Projeto de torres residenciais de Gropius (não construídas)
	Brasil	JF	Escassez de água em Juiz de Fora
1933	Inglaterra	Londres	<i>High Point I</i> - 8 pavimentos
1934	Brasil	JF	Primeiras radiodifusões do Rio de Janeiro
			Elaboração dos estudos para o novo abastecimento de água
		RJ	Primeiros corretores de imóveis
			Aumenta o número de construções de apartamentos sem serviços
			Aumento considerável de prédios novos
			Capitalização de investidores
			Venda de apartamentos no varejo, na planta e a prazo
			Difusão do termo "edifício de apartamentos"
			Separação dos ambientes sociais dos de serviço
1936	Brasil	RJ	Primeiras práticas de financiamento de imóveis
		JF	Conclusão das obras da adutora e barragem para abastecimento
			Elaboração do Código de Obras e Tributário
			Construção da ponte do Manoel Honório com serviço de bondes
			Construção da Biblioteca Municipal no Parque Halfeld
1937	Brasil	JF	Encaminhamento para as obras do aterro da baixada do Paraibuna
			Asfaltamento da cidade na gestão de Rafael Cirigliano
1938	Brasil	JF	Construção do Rocha Hotel - 1º Edifício de apartamentos da cidade
			Construção do Edifício Sulacap
1940	Brasil	JF	Enchente do Paraibuna
1942	Brasil	JF	Início das obras de Retificação do Rio Paraibuna
1945	Brasil	JF	Retorno do intenso tráfego de automóveis

			Aprovação de decreto-lei p/ a construção do palácio da justiça na RB
			Aprovação de decreto-lei p/ a construção da rodoviária na Rio Branco
1947	França	Marselha	<i>Unité d'habitation</i> de Le Corbusier
	Brasil	JF	Regulamentação do serviço de transporte coletivo urbano
1948	EUA	Chicago	Torres do Lake Shore Drive - Mies van der Rohe - 26 pavimentos
	Brasil	JF	Construção do edifício comercial Baependi - 12 pav.
1949	Brasil	JF	Construção do Edifício Primus
1950	Brasil	JF	Construção da Santa Casa de Misericórdia de Arcuri
1955	Brasil	JF	Construção do Edifício Clube Juiz de Fora moderno
	Brasil	JF	Construção do Edifício Brumado
1956	Brasil	JF	Construção do Edifício "Balança mas não cai"
1958	Brasil	JF	Construção do Edifício Excelsior
			Inauguração do Aeroporto da Serrinha
1960	Brasil	JF	É criada a Universidade Federal de Juiz de Fora
			É fundada a TV Mariano Procópio
			Construção do Edifício Rio Branco ao lado do Brumado
1962	Brasil	JF	Construção do Edifício Salzer
1963	Brasil	JF	Começam as obras da Avenida Independência
1964	Brasil	JF	Inauguração da TV Industrial no Morro do Cristo
1965	X	X	Desenvolvimento do CAD com enfoque na Arquitetura
	Brasil	JF	Inauguração da nova rodoviária na esquina da RB com Getúlio
			Construção do Edifício Christovan de Andrade
1967	Brasil	JF	Construção do Edifício Mister Moore
			Construção do Edifício das Clínicas
			Inauguração do Ritz Plaza Hotel
1968	Brasil	JF	Elaboração do projeto do Ed. Júpiter
1969	Brasil	JF	Abertura da Garganta do Dilermando
			Construção do Edifício Solar do Progresso
			Construção do Edifício Fidelidade Mineira
			Construção do Edifício Barão do Retiro
1970	X	X	Desenvolvimento do conceito de arquitetura ecológica
	Brasil	JF	Apresentação do projeto de reurbanização da Av. Rio Branco
			Construção do Edifício Antônio Sejam Ganimi
1971	Japão	Tóquio	Torre capsular de Nagakin
	Brasil	JF	Diário da Tarde: Juiz de Fora do Futuro
			Construção do Edifício na Esquina da Rio Branco com Independência
			Construção do Edifício Visconde de Mauá
1972	Brasil	JF	Inauguração da Garganta do Dilermando
1973	Itália	Milão	Bloco de apartamentos Gallarate - Aldo Rossi
	Brasil	JF	o Lince: Juiz de Fora no ano 2001
1976	Brasil	JF	Construção do Bandeirão na Praça do Riachuelo
1977	Brasil	JF	Construção do Edifício Barão de Itaipu
			Construção do Edifício Sagitarius
1978	França	Marne	Construção do residencial pós-moderno Espaces d'Abraxes
	Brasil	JF	Diário Mercantil: alerta sobre destruição de casarões

1980	X	X	Complexos residenciais de uso misto na Europa
	X	X	Plantas flexíveis nos edifícios residenciais
1981	Brasil	JF	Alargamento da Ponte do Manoel Honório
1982	Brasil	JF	Inauguração da pista exclusiva para ônibus na Av. Rio Branco
			Inauguração do Mergulhão
1985	Brasil	JF	Projeto do edifício Avenida Park
1986	Brasil	JF	Revisão da Legislação de Uso e Ocupação do Solo
1987	Brasil	JF	Construção do Centro Empresarial Alber Ganimi
1992	Brasil	RJ	Rio 92 e intensificação do debate do desenvolvimento sustentável
	X	X	Começo da construção de edifícios residenciais ecológicos
1997	Brasil	JF	Construção do Residencial Rio Branco (próximo ao Sport)
1999	Brasil	JF	Aprovação do Edifício do Shopping Rio Branco