

Maria Isabel Imbronito

# C ONJUNTO RESIDENCIAL SANTA CRUZ: DA ORIGEM AOS DIAS ATUAIS

054  
pós-

## RESUMO

O Conjunto Residencial Santa Cruz foi projetado pelo engenheiro-arquiteto Marcial Fleury de Oliveira e construído pelo IAPB em São Paulo a partir de 1947. Neste trabalho, pretende-se reconstituir a trajetória do Conjunto até os dias atuais e, a partir do estudo desse caso específico, verificar as alterações de uso, domínio e gestão do espaço do Conjunto. Justifica-se este estudo por considerar exemplar este, entre os demais conjuntos implementados pelos Institutos de Aposentadoria e Pensão, no que tange a sua concepção, que segue a política habitacional adotada pelos Institutos, e também pelo desmantelamento do órgão gestor, indicando as contradições e implicações para o Conjunto que decorreram do desmonte da estrutura organizacional dos IAPs. No texto, caracterizam-se os espaços do Conjunto e se descreve sua implantação peculiar, cuja qualidade ambiental é tributária do tratamento da gleba única dado ao Conjunto e às diversas possibilidades de circulação interna que se apresentam aos pedestres. Apontam-se ainda problemas relativos à manutenção do espaço livre e à necessidade da criação de instrumentos específicos para lidar com um fragmento de exceção dentro da estrutura fundiária da cidade de São Paulo.

## PALAVRAS-CHAVE

Conjuntos habitacionais. Habitação moderna em São Paulo. Institutos de aposentadoria e pensão. Planejamento habitacional.

DOI: [HTTP://DX.DOI.ORG/10.11606/ISSN.2317-2762.v23i39p54-71](http://dx.doi.org/10.11606/ISSN.2317-2762.v23i39p54-71)

PÓS V.23 N.39 • SÃO PAULO • JUNHO 2016

## CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA CRUZ DESDE EL ORIGEN HASTA LA ACTUALIDAD

### RESUMEN

El Conjunto Residencial Santa Cruz, obra del ingeniero-arquitecto Marcial Fleury de Oliveira, fue construido por IAPB en Sao Paulo en 1947. Con este trabajo, tenemos la intención de reconstruir la trayectoria del Conjunto hasta la actualidad, para la verificación de los cambios de uso y gestión del espacio y de dominio. Este estudio se justifica considerando el Conjunto un ejemplo entre los demás conjuntos implementados por los Institutos, en relación con el origen, que refleja la política de vivienda aprobada por institutos, como en relación con el desmantelamiento del órgano de gobierno, indicando las contradicciones y las implicaciones para el Conjunto que surgió de la desarticulación de la estructura organizativa del IAP. El texto hace una caracterización de todo el espacio y la descripción de su peculiar implantación, cuya calidad ambiental está vinculada al tratamiento de parcela única dada al Conjunto y las diversas posibilidades de circulación interna presentadas a los peatones. También apunta a los problemas relacionados con el mantenimiento de espacio libre y la necesidad de crear instrumentos específicos para hacer frente a un fragmento de excepción en la estructura urbana de la ciudad de São Paulo.

### PALABRAS CLAVE

El desarrollo residencial. Vivienda moderna en Sao Paulo. IAPs. Planificación de vivienda.

## SANTA CRUZ HOUSING COMPLEX: FROM THE BEGINNING TO THE PRESENT

### ABSTRACT

Santa Cruz Housing Complex was designed by engineer-architect Marcial Fleury de Oliveira and built by IAPB in Sao Paulo from 1947.

Throughout this paper, we intend to reconstruct the trajectory of the Complex until present days, and through the study of this particular case, verify the changes in use, ownership and management of the Complex's space. This study is justified by considering it an example, amongst other dwelling complex implemented by the Retirement and Pension Institutes, concerning its conception, which follows the housing policy adopted by the Institutes, as well as the dismantlement of the managing agency, indicating the contradictions and implications to the Complex resulting from the disassembly of the IAPs' organizational structure. The text also brings a characterization of the Complex's spaces and the description of their peculiar implementation, whose environmental quality is due to the single-plot treatment given to the Complex and to the various possibilities of internal circulation presented to pedestrians. It also points to problems related to the maintenance of the open spaces and the need to create specific instruments to deal with an exception fragment within the land structure of the city of São Paulo.

### KEYWORDS

Housing complex. Modern Housing in Sao Paulo. IAPs. Housing planning.

## INTRODUÇÃO

O interesse no processo de concepção, aprovação e gestão e nos impasses que cercam o Conjunto Residencial Santa Cruz ao longo de seus quase 70 anos deve-se à importância dos conjuntos feitos pelos Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs) nas décadas de 1940-50, que integram o projeto modernizador traçado para o Brasil durante a Era Vargas. Justifica-se também por sua concepção, alinhada com as diretrizes determinadas pelos idealizadores de tais conjuntos. O Conjunto Santa Cruz é exemplar tanto pelo momento de sua implantação, na década de 1940, como pelo processo de desmantelamento dos IAPs, na década de 1960. Por meio dele, é possível apontar os inusitados desdobramentos da história de um fragmento de exceção na conformação fundiária e na organização gestora de um conjunto habitacional na cidade de São Paulo.

Juntamente com o Departamento de Habitação Popular (DHP), no Rio de Janeiro, os Institutos de Aposentadoria e Pensão representam as primeiras estruturas eficientes criadas no Brasil para captar recursos destinados a produzir habitação. Trata-se de um momento importante, no qual o Estado brasileiro esboça uma política habitacional dentro de uma ação de amparo ao trabalhador, atingindo números expressivos para a época. As ações respaldaram-se num programa tecnicamente claro e orientado, produzindo conjuntos considerados introdutórios das propostas modernas de habitação no país.

Os conjuntos habitacionais desse período constituem um patrimônio arquitetônico devidamente identificado por pesquisadores e pela historiografia da arquitetura brasileira<sup>1</sup>, por meio do qual tomaram corpo inúmeras experiências modernizadoras nos campos social, urbanístico e tipológico. Essas experiências repercutem as discussões internacionais que ocorriam na Europa desde os anos 1920 envolvendo habitação operária, seu agrupamento e consequentes desdobramentos para o bairro e a cidade.

Com ação situada no momento de transição entre o Brasil rural e urbano, caracterizam a produção arquitetônica dos IAPs tanto agrupamentos de casas unifamiliares como conjuntos de habitação coletiva. Em muitos casos, inclui processos completos de urbanização de glebas, com aporte de infraestrutura e serviços.

Por trás da concepção de tais conjuntos, destaca-se a figura do arquiteto Rubens Porto, ativo divulgador dos novos modos de pensar a habitação e assessor técnico do Conselho Nacional do Trabalho, ligado ao Ministério do Trabalho, ao qual se vinculam os IAPs. Entre as ideias de Rubens Porto, discutidas por Paulo Bruna no livro *Os primeiros arquitetos modernos: habitação social no Brasil 1930-1950*<sup>2</sup> (BRUNA, 2010, p.146-147), consolidam-se no Conjunto Residencial Santa Cruz:

- os blocos de apartamentos (habitação agrupada), por prestarem-se à construção seriada;
- o máximo de quatro pavimentos, quando desprovidos de elevador;
- a disposição dos blocos conforme os esquemas de Walter Gropius (diagramas apresentados em 1930, que relacionam altura e afastamento dos blocos habitacionais com orientação solar);

<sup>1</sup> Além de textos já sedimentados de autores como Bonduki (2004) e Bruna (2010), existem pesquisas recentes envolvendo o tema, como Ferrari (2013), que tomou o Conjunto Santa Cruz como um dos estudos de caso.

<sup>2</sup> Bruna faz referência ao livro de Rubens Porto, *O problema das casas operárias e os Institutos e Caixas de Aposentadoria e Pensões*, de 1938.

- a densidade entre 200 e 250 hab/ha. O Conjunto Santa Cruz tem densidade bruta<sup>3</sup> de 240 hab/ha, estimando-se cinco pessoas por apartamento, na época em que foi construído;

- os conjuntos como unidades autônomas providas de serviços, com ênfase na escola básica e na creche. Os serviços indicados por Porto são: cooperativa de consumo, cinema (adaptado para auditório), clube, *playground* e administração, com serviço médico de pronto-socorro.

- a pouca importância dada aos estacionamentos.

Na dissertação *A arquitetura moderna brasileira e o projeto de habitação popular – 1940-1950*, Carlos Antunes (1997) enumerou características que alinham um projeto com os princípios do Movimento Moderno:

*[...] habitação coletiva e agrupada, núcleo habitacional (conjunto) suficiente através da incorporação de outras funções, blocos laminares, reformulação da trama tradicional através de pilotis e parques, racionalização, tipificação, [...] intenção de alteração das condições sociais através do efeito educador, da coletivização de algumas atividades e da agregação de serviços. [...]. A questão da industrialização permanece um impasse devido à abundância de mão-de-obra, tendo sido utilizados métodos tradicionais de construção.* (ANTUNES, 1997, p.47)

<sup>3</sup> Para o cálculo da densidade bruta, estimou-se o número total de habitantes por toda a área da gleba, incluindo ruas, calçadas e passagens.

<sup>4</sup> A área aparece descrita como zona rural no Recibo-Alvará de Licença n. 95.425, de 1948.

## I SOBRE O CONJUNTO DOS BANCÁRIOS DA RUA SANTA CRUZ

O Conjunto Residencial da Rua Santa Cruz foi aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo pelo Processo nº 95.425/1948, tendo como proprietário o Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Bancários. Foi projetado em 1947 por Marcial Fleury de Oliveira, engenheiro-arquiteto formado pela Escola Politécnica em 1926, que manteve escritório em São Paulo, com atividade regular de projeto e construção, conforme relato de seu filho, o arquiteto e ex-professor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP), José Luiz Fleury de Oliveira.

O Conjunto compunha-se de 49 prédios, sendo 47 blocos de habitação totalizando 282 apartamentos, um clube e um edifício com lojas, ambulatório médico, administração e habitação do zelador, ocupando uma gleba de 61.933,00 m<sup>2</sup> na Rua Santa Cruz, entre o Córrego Ipiranga (atual Avenida Ricardo Jafet), o Córrego Ana Couto (atual Rua Embuaçu) e terras de propriedade da viúva e dos filhos de Maurício F. Klabin, na Vila Afonso Celso.

O projeto foi implantado em área não urbanizada.<sup>4</sup> Por se tratar de gleba sem benfeitorias, a construção do Conjunto incluiu, além dos edifícios de habitação e de dois outros prédios para apoio às habitações, as vias de acesso (Ruas Projetadas A e B, Passagens A, B, C, D, E, F e G), as calçadas e os jardins. Também foram instalados sistema de água, tratamento de esgoto e iluminação externa, executados pelo IAPB e por ele mantidos enquanto foi proprietário e gestor do Conjunto.

O projeto, aprovação e construção do Conjunto Santa Cruz foram feitos em gleba única descrita em escritura. O acesso aos edifícios era por *rua particular* (rua A) e *passagens particulares* de acesso às moradias. Passagens de acesso

exclusivo à moradia e abertura de ruas particulares são previstas no *Código de Obras Arthur Saboya* (Ato n. 663, de 1934), vigente na época. Apesar de não terem sido doadas à municipalidade, mas terem permanecido de posse do IAPB, as passagens executadas no Conjunto atendem parcialmente às indicações do *Código*, possivelmente tomado como *parâmetro* na elaboração do projeto. O *Código* determina a aberturas de passagens para a construção de casas populares com largura e comprimento reduzidos<sup>5</sup> e circulação restrita a veículos das moradias, nos artigos 749 e 750.

*Art. 750 – § 4º – essas passagens não poderão ser utilizadas para o tráfego de veículos em geral, mas somente para os que se destinarem a servir as habitações nelas localizadas* (PMSP, 1934, p. 151).

No Conjunto Santa Cruz, também os recuos frontais dos prédios fazem referência à redução de medida permitida para passagens desse tipo, desde que não houvesse cercamento ou muro junto à divisa, permanecendo o jardim frontal visual e fisicamente incorporado à rua, em referência ao Art. 765 do C.O.

*Art. 756 – é facultada a redução do recuo a três metros, quando as edificações não tiverem vedação de espécie alguma nos alinhamentos, ficando os jardins incorporados aos leitos das ruas e praças [...], com a condição de terem os prédios fronteiros o mesmo recuo* (PMSP, 1934, p. 153).

<sup>5</sup> Para passagens de acesso exclusivo à moradia, o *Código Arthur Saboya* define largura mínima de 4 m e comprimento máximo de 200 m.

<sup>6</sup> Como ressalta Camila Ferrari (2012, p. 246-247), em comentário sobre levantamento da VASP entre 1952 e 1959, a área envolvida no conjunto nos mapas citados permanece desocupada, e as vias (Embuacu e Ricardo Jafet) ainda não existem.

Conforme os artigos 746, 765, 766 e 769 do *Código de Obras*, a abertura de vias oficializadas e municipalizadas condicionava-se às seguintes etapas: aprovar plano de arruamento; lavrar escritura de doação das áreas correspondentes aos leitos para a prefeitura; obter termo de aceite da Câmara Municipal declarando as vias incorporadas ao poder público; e solicitar requerimento ao prefeito de entrega das ruas ao trânsito público. Averbadas na escritura do Instituto em 1966, as vias do Conjunto Santa Cruz não foram doadas à municipalidade e permaneceram como propriedade do IAPB, juntamente com as unidades habitacionais, que foram inicialmente alugadas, e os demais edifícios: um clube e um edifício com administração, cooperativa, posto médico e zelador, além do terreno onde se implantaram as estruturas do sistema de tratamento de esgoto, caracterizando perfeitamente o binômio domínio e gestão vigente nesse momento nos conjuntos implantados pelos Institutos de Aposentadoria e Pensão.

## 2 CARACTERIZAÇÃO DO CONJUNTO

### 2.1 Implantação e esquema das vias

O primeiro aspecto a notar no Conjunto Santa Cruz é a configuração da gleba e o alheamento de seu traçado com relação ao entorno [fig. 2]. Irregular, a gleba tem limites em dois córregos perpendiculares entre si e na curva da Rua Santa Cruz. Sendo anterior à existência das vias do entorno, com exceção da Rua Santa Cruz,<sup>6</sup> o sistema viário interno ao Conjunto foi implantado considerando tão somente a orientação solar das unidades habitacionais (leste-oeste), e o traçado resultante não veio a se tornar ortogonal a nenhuma das vias construídas nas adjacências. A partir da melhor orientação para as moradias, definiu-se a disposição dos blocos em renques absolutamente equidistantes, e,

Figura 1: Vista do Conjunto a partir do outro lado do córrego Ipiranga – foto da época da inauguração. À direita, veem-se o edifício do clube e os tanques do sistema de tratamento de esgoto. A foto é anterior à abertura da Av. Ricardo Jafet.  
Fonte: Acervo do arquiteto José Luiz Fleury de Oliveira.



Figura 2: Vista do Conjunto na época de sua inauguração, junto à atual Rua Embuaçu. Nota-se a iluminação instalada pelo IAPB, com fiação subterrânea.  
Fonte: Acervo do arquiteto José Luiz Fleury de Oliveira.



Figura 3: Imagem aérea do Conjunto  
Fonte: Imagem obtida pelo Google Earth e tratada por Maria Isabel Imbronito.



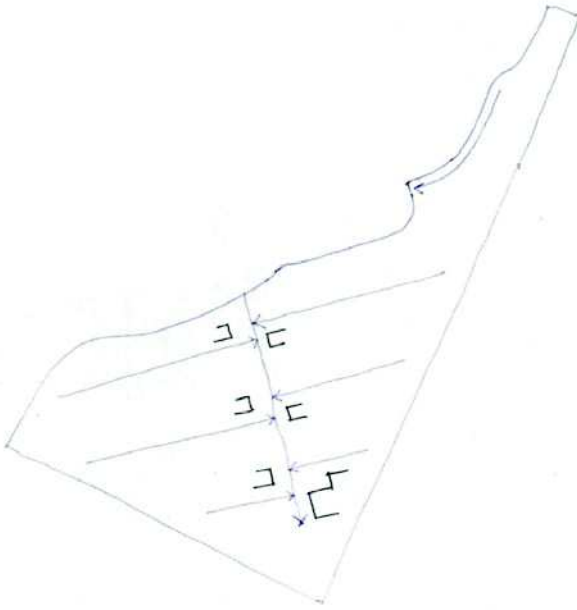


Fig. 4 – Esquema dos acessos com indicação da rua principal e das passagens para veículos em alinhamentos desencontrados  
Fonte: Maria Isabel Imbronito.

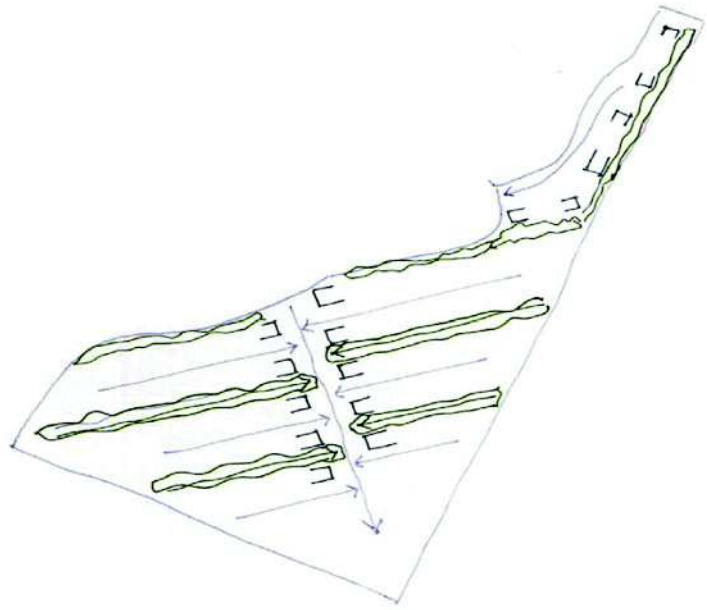


Fig. 5 – Desenho das alamedas de pedestres em meio à vegetação, intercaladas às passagens para veículos  
Fonte: Maria Isabel Imbronito.

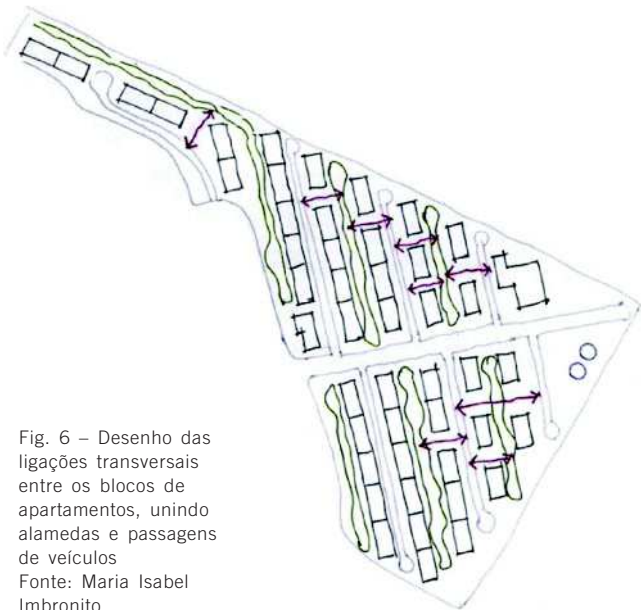


Fig. 6 – Desenho das ligações transversais entre os blocos de apartamentos, unindo alamedas e passagens de veículos  
Fonte: Maria Isabel Imbronito.

no espaço livre entre os renques, foram intercaladas as passagens de acesso às habitações e as áreas com jardins, perfeitamente identificáveis na foto aérea, quando se observa a disposição alternada das massas de vegetação e das vias para carros.

A implantação do Conjunto resulta numa unidade entre as partes que comparece não só no tratamento único dado aos edifícios e às áreas comuns, mas principalmente na relação de interdependência entre os sistemas de circulação viária e de pedestres, que percorrem o interior do Conjunto e se complementam.

Esse sistema de circulação viária e de pedestres foi concebido como parte integrante e comum do Conjunto, compondo a área da gleba descrita, para viabilizar a implantação dos edifícios em área não urbanizada. Está constituído por *passagens para carros* que dão acesso às unidades, intercaladas por *alamedas de pedestres* paralelas às passagens de carros, que percorrem os jardins entre os blocos. Unindo passagens de carros e jardins com alamedas para pedestres, pequenos *caminhos transversais* encurtam as distâncias e aumentam as possibilidades de percurso.

O modelo de urbanização implantado não se baseou no sistema de arruamento público com divisão das quadras

em lotes. Essa característica distingue o Conjunto da estrutura fundiária usual da cidade de São Paulo e permite que jardins e vias de circulação internas sejam tratados de modo fluido e contínuo. As áreas livres somadas, sem subdivisão em quintais ou interrupção por grades, conferem a qualidade espacial de edifícios dispostos em parques ou superquadras. É possível inferir referência ao urbanismo moderno, cujos modelos revogavam o parcelamento do solo, o que confere tratamento integrado das áreas livres.

Conforme Bonduki e Koury (2014), no Conjunto da Rua Santa Cruz, “as construções se diluem na vegetação, conferindo ao local uma qualidade ambiental equivalente a de um parque urbano”. Ainda segundo os autores:

*[...] a implantação regular com edifícios padronizados em meio às áreas verdes e alamedas arborizadas remete às experiências das Siedlungen Frankfortianas (1924-1929), que associou a racionalização construtiva da nova objetividade alemã aos princípios urbanísticos das cidades-jardins, criando um novo modelo de organização espacial para os conjuntos residenciais (BONDUKI; KOURY, 2014, p. 186).*

O acesso aos edifícios por vias internas ao Conjunto tem um traçado tipo espinha de peixe, composto por uma rua principal (Rua A) e passagens perpendiculares aos dois lados dessa rua [fig. 4]. A rua principal tem ligação com a Rua Santa Cruz e define a entrada do Conjunto. As passagens transversais de cada lado da via principal não adotam o mesmo alinhamento, de modo que cada passagem termina em frente à empena correspondente ao bloco de edifícios do outro lado da rua principal. Dispostas de modo desencontrado, as passagens evitam a conformação de longas perspectivas e a consequente impressão massificadora do Conjunto, garantindo privacidade para cada uma das vias.

Intercaladas às passagens de veículos para acesso às moradias, estão dispostas as alamedas de pedestres em meio aos jardins [fig. 5], para os quais se voltam os ambientes de permanência das unidades. Assim como as passagens de veículos, as alamedas de pedestres terminam nas empenas dos edifícios que estão do outro lado da rua principal, não havendo, portanto, duas alamedas alinhadas. Evitam-se igualmente alamedas muito longas e perspectivas indesejáveis.

As possibilidades de percurso entre passagens de carros e alamedas são multiplicadas por ligações de pedestres entre os blocos, que existem em maior número na parte do Conjunto mais próxima à Av. Dr. Ricardo Jafet, onde os apartamentos constituem blocos isolados. Tal como as alamedas e passagens de carros, esses pequenos caminhos transversais são desencontrados e não devassam as visuais [fig. 6].

Desse modo, o que em princípio poderia ser um tecido monótono e homogêneo revela-se um lugar construído a partir de pequenas visuais e diversas possibilidades de caminhos. Para quem desce pela rua principal a partir da entrada do Conjunto, sucedem-se, dinâmica e alternadamente, vias para carros e alamedas com jardins.

As alamedas apresentam hoje significativa massa arbórea. Protegidas pela legislação da PMSP, as árvores têm interesse para a preservação, pois integram o Conjunto composto por edifícios, circulações e jardins [figs. 7, 8 e 9].





Fig. 7 – Vista da antiga passagem D  
Fonte: Foto de Maria Isabel Imbronito



Fig. 8 – Vista de alameda de pedestres  
Fonte: Foto de Maria Isabel Imbronito.

Fig. 9 – Vista de caminho transversal entre blocos.  
Fonte: Foto de Maria Isabel Imbronito.



## 2.2 Edifícios de moradias

Com acesso pelas passagens, os edifícios de habitação são implantados em blocos paralelos dispostos no sentido leste-oeste, perfeitamente adequados quanto à orientação solar. Os edifícios com três pavimentos têm altura total em torno de 11 m e afastamento de aproximadamente 16 m, garantindo insolação suficiente a todas as unidades nas duas faces dos apartamentos.

Cada um dos 47 blocos é um edifício independente, com uma caixa de escada central que dá acesso a dois apartamentos por andar, restringindo cada entrada e circulação vertical a apenas seis famílias [fig. 12]. Os blocos são implantados de modo que as aberturas da circulação vertical, área de serviço, cozinha e um dos quartos se voltam para as vias de carros, enquanto as áreas de permanência como a sala e outros dois quartos são voltados para os jardins. Os apartamentos recebem insolação nas duas faces, e a empena transversal do bloco é cega, o que permite a composição dos blocos em linha, com volumetria em lâmina, mantendo, entretanto, a independência dos acessos.



Fig. 10 – Plantas dos apartamentos de 85 m<sup>2</sup> e 89 m<sup>2</sup>  
Fonte: Maria Isabel Imbronito.



Fig. 11 – Bloco com apartamentos maiores  
Fonte: Foto de Maria Isabel Imbronito.



Fig. 12 – Acesso a bloco de apartamentos  
Fonte: Foto de Maria Isabel Imbronito.

<sup>7</sup> O inventário publicado por Bonduki e Koury (2014) mostra alguns conjuntos que apresentam variações de planta sobre o mesmo tipo, com apartamentos abrindo-se para as duas faces do edifício e escada central. Esse arranjo das unidades aparentemente evoluiu para o agrupamento de dois blocos paralelos compartilhando a mesma caixa de escada central, na origem da planta conhecida como H.

O tipo do apartamento e o arranjo do bloco são usuais nos conjuntos do período.<sup>7</sup> O Conjunto Santa Cruz tem duas soluções de apartamento, ambos com três dormitórios e com área útil muito próxima [fig. 10]. Nota-se que as unidades menores (85 m<sup>2</sup>) privilegiam famílias numerosas, pois os quartos são maiores e as áreas de serviço, compactas. Os apartamentos maiores (89 m<sup>2</sup>) têm quartos menores, área de serviço maior e despensa (quarto de empregada).

Quanto às técnicas e aos materiais, o Conjunto usa tecnologia tradicional, com estrutura de concreto armado, vedação em tijolo de barro, telhado de duas águas com telhas de barro e caixilhos de madeira nos quartos e de ferro na sala, no banheiro e na cozinha. O fechamento do terraço de serviço é feito com elemento vazado de concreto. Os materiais de acabamento eram os mais econômicos para a época: piso de taco de madeira no apartamento, áreas molhadas e circulação coletiva com piso em cerâmica vermelha, azulejo branco 15 x 15 como revestimento nas áreas molhadas [fig. 11].

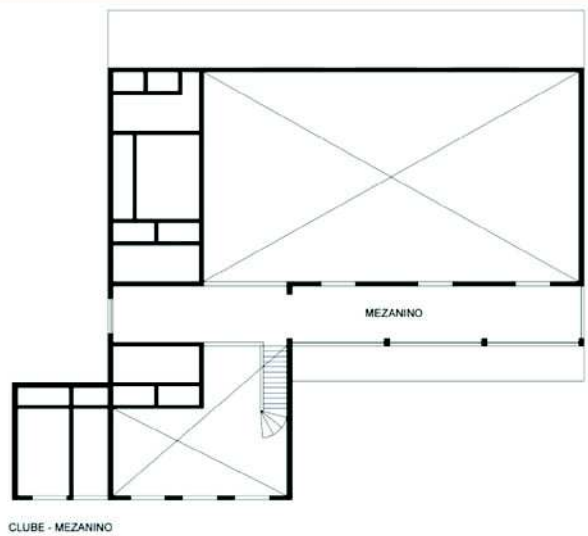
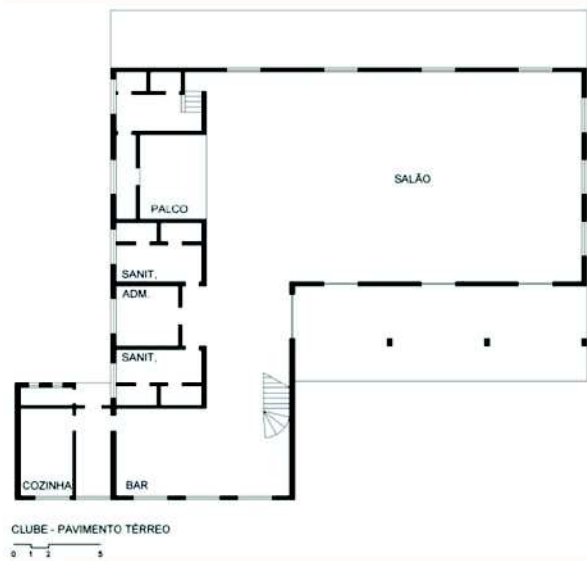


Fig. 13 – Plantas originais do edifício do clube  
Fonte: Maria Isabel Imbroni.

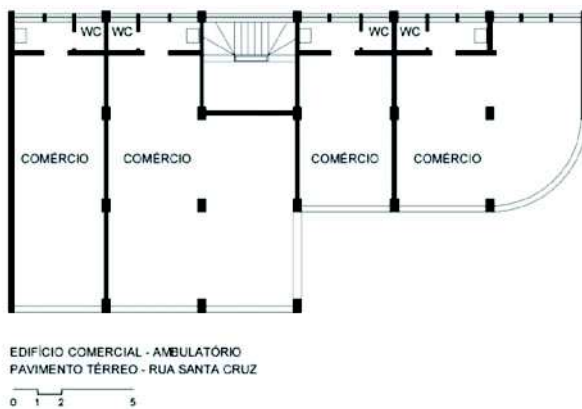
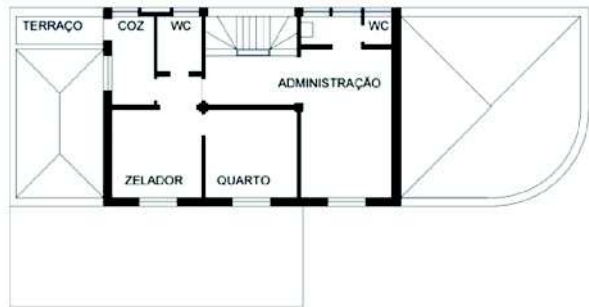
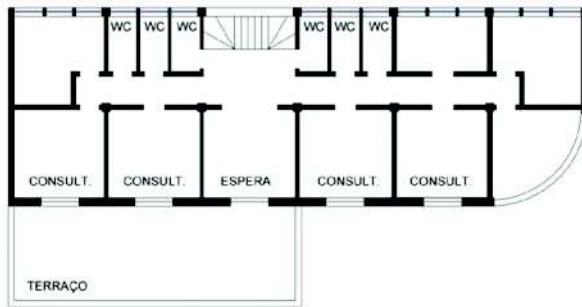


Fig. 14 – Plantas originais do edifício da cooperativa de consumo e do posto médico  
Fonte: Maria Isabel Imbroni.

### 2.3 Demais edifícios do Conjunto

Os demais edifícios do Conjunto contêm exatamente o programa sugerido por Rubens Porto, conforme descrito por Bruna (2010, p.147):

- clube, com cinema adaptado para auditório [fig. 13];
- edifício com cooperativa de consumo (lojas), posto médico (ambulatórios), zelador e administração [fig. 14].

Localizado ao final da rua principal, o edifício do clube visava atender a uma demanda interna do próprio Conjunto, uma vez que seu programa, muito reduzido, compunha-se de um único salão servido por pequeno palco, um bar e sanitários. Entre o salão e o jardim, foi concebida uma varanda, sobre a qual havia um mezanino para o salão. O espaço era destinado ao uso e encontro dos próprios moradores, e os mais antigos relatam que ali se exibiam filmes e faziam festas.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Ver depoimentos e fotos de época (CONJUNTO [...]. 2010).

<sup>9</sup> Com o Decreto-Lei n. 72, de 1966, os Institutos de Aposentadoria e Pensão foram unificados no Instituto Nacional de Previdência Social (INPS).

O edifício com comércio localiza-se junto ao acesso do Conjunto e continha lojas no térreo voltadas para a Rua Santa Cruz. Há igualmente relatos sobre o funcionamento da cooperativa (CONJUNTO [...], 2010), que providenciava o abastecimento de produtos conforme encomendas dos moradores. Para os demais usos, entrava-se nesse edifício através da caixa de escada voltada para a antiga passagem E (atual rua C), em pavimento inferior (por não constar da planta original, esse acesso não foi reproduzido na fig. 14). No primeiro pavimento, sobre as lojas, havia salas com consultórios e ambulatório e, no último andar, a casa do zelador e a administração geral do Conjunto.

Apesar do tipo de programa proposto, os materiais empregados na construção desses dois edifícios são os mesmos presentes nos blocos residenciais, de modo que, na escala e no tratamento, ambos se integravam bem ao resto do Conjunto.

Atualmente, o clube abriga um posto do SUS e SUVIS da Vila Mariana, subordinados à Prefeitura Municipal de São Paulo. Uma EMEI (escola infantil municipal) ocupa parte da quadra do clube, em edifício construído posteriormente. No antigo edifício da cooperativa de comércio e posto médico, há hoje um posto de saúde, subordinado ao governo estadual. Assim, os serviços de governo estadual e municipal ocupam patrimônio remanescente do IAPB.

## 3 DESMANTELAMENTO DO ORGÃO GESTOR E CONSEQUÊNCIAS PARA O CONJUNTO SANTA CRUZ

Após o golpe civil-militar de 1964 e com o fim do órgão proprietário e gestor do Conjunto em 1966,<sup>9</sup> tiveram início modificações que repercutiram na posse e na propriedade, no uso, na gestão e na situação legal do Conjunto, atingindo edifícios e espaços livres.

Em 7 de fevereiro de 1966, tomaram-se as providências para a venda das unidades habitacionais: os 49 edifícios, as 10 quadras e as 9 ruas e passagens do Conjunto foram averbadas na escritura do IAPB, constando um número de averbação para cada item, separadamente. Contra as plantas de aprovação originais do projeto, renomearam-se edifícios e ruas: Rua A (antiga rua

projetada A), Rua B (antiga rua projetada B), Rua C (antiga passagem E), Rua D (antiga passagem C), Rua E (antiga passagem A), Rua F (antiga passagem F) e Rua I (antiga passagem G). Os edifícios antes designados de A-1 a A-31 (apartamentos menores) e de B-1 a B-15 (apartamentos maiores) na planta de aprovação do Conjunto foram renomeados em sequência numérica própria para cada rua separadamente.

Em agosto de 1966, instituiu-se o condomínio, em acordo com a Lei n. 5.481, de 25 de junho de 1928, com transcrição à margem da mesma escritura e averbação em 9 de novembro de 1966. Nessa averbação, são consideradas áreas comuns, inalienáveis e indivisíveis: o terreno sob os prédios, os jardins e as áreas cimentadas (passeios de pedestre junto às alamedas), omitindo-se as ruas e passagens particulares do regimento condominial.

Com isso, apesar de constar na escritura original da qual se desmembrou o condomínio, as passagens não foram acrescentadas a seu domínio, permanecendo sob propriedade do órgão extinto (IAPB) e, portanto, da União, conforme consta em averbação de fevereiro de 1966. Projetadas para uso exclusivo e em propriedade conjunta com as unidades habitacionais, as passagens foram desvinculadas destas e, por desentendimento do histórico de aprovação do Conjunto, caíram no esquecimento, em poder de um proprietário a quem não convém ter sua posse e manutenção.

Também foram destacados do conjunto a quadra do clube, a estação de tratamento de esgotos e o edifício de comércio, ambulatório e casa do zelador, ficando o condomínio recém-instituído sem tratamento de esgoto, área de lazer ou sede para administração e apoio de funcionários.

A venda das unidades para particulares com as respectivas escrituras lavradas a partir de 1968 teve dois efeitos importantes: (1) na manutenção e gestão dos espaços e (2) no que toca ao domínio e à legalidade dos espaços remanescentes.

### 3.1 Gestão dos espaços comuns

Com o fim dos IAPs, a política habitacional baseada em conjuntos completos com serviços e infraestrutura destinados a aluguel e com amparo e controle social, estabelecidos a partir do vínculo do trabalhador com os sindicatos, foi substituída por uma política com base na aquisição da casa própria. Com a nova política, transferiu-se para os proprietários o encargo social de manutenção e gestão dos conjuntos.

Assim, a partir da venda das unidades do Conjunto Santa Cruz, a manutenção das áreas livres que integram a fração ideal de terreno das unidades foi assumida pelo condomínio recém-instituído, o que garantiu a posse e a gestão única de edifícios e áreas livres. Contudo, os sistemas de esgoto e iluminação, antes geridos pelo Instituto, foram desmantelados.

As dificuldades de manutenção refletem as particularidades de um conjunto horizontal. Muitos conjuntos desse período feitos pelos IAPs estão dispostos em grandes glebas, têm baixo gabarito e abundância de áreas livres. Composto por prédios de três pavimentos sem elevador, o Conjunto da Rua Santa Cruz enquadra-se nessa categoria, extensiva e de baixa densidade, em meio a grandes jardins. Isso traz problemas específicos de manutenção condominial, relativos à ocupação horizontal.

Para os 282 apartamentos, é preciso providenciar para a extensa gleba:

- manutenção dos cercamentos e das calçadas externas;
- manutenção e limpeza de extensas áreas de calçadas e alamedas internas;
- poda e limpeza dos jardins, com área equivalente a 30.000 m<sup>2</sup>;
- manutenção e limpeza das passagens e ruas de paralelepípedo, que precisam ser carpidas, em área equivalente a 20.000 m<sup>2</sup>;
- iluminação dos jardins e das alamedas;
- vigilância (câmeras e segurança noturna).

Para os edifícios:

- manutenção de 47 telhados e respectivas calhas e condutores;
- manutenção das caixas d'água para cada bloco;
- manutenção do sistema predial de interfone em 47 blocos;
- manutenção e limpeza de todos os *halls* de acesso dos prédios;
- entrega dos correios, centralizada na administração e distribuída por funcionários do condomínio para todos os apartamentos.

Além disso, são atribuições a cargo dos moradores:

- entradas independentes de energia elétrica para cada unidade, situada do lado externo dos prédios;
- gás de botijão, adaptado dentro de cada unidade;
- coleta de lixo centralizada na rua principal (Rua A), único lugar a que têm acesso os caminhões coletores. Cada condômino carrega o lixo até a rua A.

Para fazer alguns desses serviços, o condomínio têm funcionários para limpeza dos *halls*, jardins, para manutenção geral, para segurança e funcionários administrativos. A manutenção de telhados e caixas d'água é terceirizada.

### 3.2 Domínio e legalidade do Conjunto

Tendo permanecido no domínio federal após a venda das unidades, o arruamento interno ao Conjunto foi objeto de:

- decretos de oficialização das ruas pela prefeitura, em 1972 (10.145/72);
- abertura de processo de regularização de loteamento (07.013.730/79);
- processo contra o condomínio devido ao fechamento das ruas movido pela prefeitura (053.01.001465-1);
- processo administrativo solicitando a desoficialização das ruas, em 2002 (0.241.346-9).

A municipalização das ruas por decreto municipal teve consequências, uma vez que, a partir desse ato, o Conjunto com propriedade estabelecida e projeto aprovado em gleba única, em conformidade com as normas municipais vigentes na época de sua aprovação em 1948, foi considerado *loteamento irregular*. Conforme argumento encontrado no processo 10.008.004-79, o que

motivou essa ação foi a propriedade do terreno em que foi construída a EMEI, ao lado do antigo clube. Ao se dar conta de que não detinha o terreno sob a EMEI, a prefeitura abriu tal processo para obtenção das áreas institucionais devidas nos casos de abertura de loteamento. Como jamais existiu um processo de abertura de loteamento, as áreas institucionais que caberiam à municipalidade não foram cedidas em tal ocasião, e o tempo decorrido fez prescrever o direito a elas.

O entendimento de que o Conjunto constitui um loteamento decorreu da nomeação das ruas por Decreto, que ocorreu à revelia da escritura, do domínio das ruas e da aprovação do Conjunto em gleba única, com processo deferido pela prefeitura em 1948. Apesar de a estrutura fundiária característica desse fragmento de cidade não se enquadrar nos modos usuais de abertura de loteamento, ela foi legítima e reconhecida pela prefeitura municipal em data passada. Contudo, as providências da municipalidade ao longo dos anos tomam a direção de enquadrar o Conjunto nos moldes da estrutura fundiária geral da cidade, sem observar as especificidades que o geraram e as qualidades ambientais e espaciais do modelo adotado para sua urbanização, que evitou a fragmentação da gleba e garantiu a unidade do Conjunto.

Confirmando o equívoco sobre a existência de loteamento, o cálculo e a atribuição, pela PMSP, das áreas de terreno para cada contribuinte, contraria o estabelecido em escritura. A cobrança de IPTU das unidades habitacionais estabelece uma área pequena de lote para cada prédio, como se houvesse parcelamento das quadras em lotes separados por bloco. Pelo estatuto condominial transcrito na escritura, as áreas livres do Conjunto inteiro são consideradas *indivisíveis*. Nas escrituras das unidades, a fração ideal de terreno leva em conta toda a área comum. Além de pautar-se num dado de propriedade inexistente, a fração de 1/6 da área de terreno atribuída pela prefeitura que consta no IPTU dos apartamentos resulta de um cálculo simplista, que adota uma determinada porção de terreno para cada prédio, e a divide entre os seis apartamentos de cada bloco. O modelo urbanístico proposto a partir daí abre precedente para o cercamento de frações de jardins e caminhos, o que aniquilaria o espaço livre e a circulação interna do Conjunto em sua essência.

Em 1996, a prefeitura entrou com processo contra o Conjunto pelo fechamento das antigas passagens particulares. Esse processo foi concluído em favor do Conjunto<sup>10</sup>, com relatório feito por perita que demonstrou, na ocasião, o caráter particular das vias<sup>11</sup>.

Além do domínio das ruas internas, a posse dos demais espaços do Conjunto permanece inconclusa. O terreno em frente ao antigo clube, onde se encontram os tanques da estação de tratamento de esgoto original do Conjunto, esteve primeiramente em mãos de posseiro e depois entrou em disputa judicial entre o Conjunto e o INSS, sem solução conclusiva. O terreno permanece cercado e abandonado pela União, e abriga até hoje as estruturas remanescentes do sistema de esgoto do Conjunto e brinquedos infantis, o que vincula o terreno às unidades habitacionais.

Desde que se instituiu o condomínio, sua sede ocupa uma área ao lado do antigo clube, partilhando a área da quadra com a EMEI e o SUVIS.

<sup>10</sup> Conforme sentença, a ação da prefeitura foi declarada improcedente, sob o argumento de que, no sistema brasileiro, “a propriedade é transferida por desapropriação, venda, troca, doação ou outro contrato, não existindo transferência de propriedade por simples averbação ou decreto dando-lhes nomes” (TRIBUNAL [...]).

<sup>11</sup> O Relatório é parte do processo N. 053.01.001465-1, folha 355 et seq.

Desconhecemos a situação do antigo edifício comercial, ocupado por Posto de Saúde, mas, pelo panorama apresentado, nota-se que ainda existem pendências relativas às antigas instalações pertencentes ao extinto Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Bancários.

## CONCLUSÃO

Pelo relato de processos referentes ao Conjunto Residencial Santa Cruz, que constitui um caso específico mas significativo de implementação de Conjunto feito pelos Institutos de Aposentadoria e Pensão, é possível acompanhar e verificar as consequências do desmantelamento dos IAPs e seu impacto no que tange ao domínio e à gestão desses conjuntos.

Por situar-se em área considerada rural em 1948, desprovida de benfeitorias, e com a proposta de produzir casas para aluguel, o IAPB (proprietário original do Conjunto) tornou-se legítimo dono e gestor das unidades habitacionais, assim como das ruas internas, do sistema de água e esgoto, do clube e da cooperativa de comércio do Conjunto. A extinção do órgão e a venda das unidades aos proprietários tiveram diversas consequências: transmissão da manutenção do Conjunto e dos sistemas a ele acoplados – como luz e esgoto – para a responsabilidade do condomínio e dos moradores, tendo sido os sistemas sucateados e os fornecimentos assumidos pelas respectivas concessionárias; destacamento das áreas comuns, importantes para a vida do Conjunto – como o clube –, deixando o condomínio sem sede e áreas de apoio; diversas complicações legais referentes a questões de domínio e ocupação do espaço – como posse de terrenos e processos judiciais e administrativos –, permanecendo em impasse até os dias de hoje.

Além do descuido com que se fizeram as transmissões de propriedade, nota-se a falta de procedimentos que possibilitem a interpretação mais cuidadosa do destino do espaço do Conjunto, tendo em vista sua situação original, e a despreocupação do poder público para criar instrumentos compatíveis que permitam avaliar as consequências das decisões dos processos em andamento. Hoje, o espaço se mantém graças a uma ação informal de gestão e do convívio amistoso entre as instâncias que usam o espaço do Conjunto. Este permanece cercado em seu perímetro, mas tem os portões sempre abertos para várias ruas, o que se mostrou uma solução eficiente e conciliatória que ensejou um equilíbrio entre os usuários internos e externos. O condomínio faz manutenção de ruas e jardins, extensas áreas cujo acesso permanece irrestrito, e algumas concessionárias de infraestrutura prestam serviços dentro do Conjunto, adentrando as ruas. Os demais usos praticados no Conjunto se beneficiam do ambiente agradável, da escala e da segurança internas, garantindo uma movimentação saudável de pessoas externas ao Conjunto sem histórico de perturbação. Uma grande preocupação surge na medida em que ações imprudentes possam vir a descaracterizar a identidade do Conjunto, dada pela unidade de gestão do espaço livre e construído, pela articulação dos diversos sistemas de circulação internos ao Conjunto e também pela escala local, que se estabelece em contraponto às vias de alto tráfego que cercam a gleba. A manutenção da qualidade ambiental do Conjunto a partir da integração das áreas livres e a manutenção da condição de habitabilidade, representada



principalmente pelo cercamento (e não interdição) da gleba são fundamentais para a preservação do lugar, testemunho de um momento histórico e de um modelo de habitação proposto para as cidades modernas brasileiras.

Finalmente, há que considerar o destino do IAPI da Mooca, projetado em 1946 entre a Rua dos Trilhos e a Rua Cassandoca, cujos blocos habitacionais estavam originalmente em meio ao verde e que contava com uma praça central. A partir da venda ou cessão possessória das unidades, estabeleceram-se condomínios separados ocorrendo a fragmentação do Conjunto em lotes, o que acabou com a unidade arquitetônica do Conjunto e promoveu o cercamento das áreas livres pertencentes a cada prédio. A necessidade de proteção colocou os carros para dentro das áreas verdes de cada condomínio, aniquilando grande parte dos jardins. A praça central permaneceu em propriedade do governo federal e é hoje um terreno cercado que carrega o risco de ser repassado ao mercado imobiliário e tornar-se um empreendimento vertical na área verde remanescente da praça principal do Conjunto. Em suma, no caso do IAPI da Mooca, após a fragmentação decorrente de um parcelamento “de fato”, a proposta original de urbanização está irremediavelmente perdida, com prejuízo da memória do Conjunto e de sua qualidade espacial e ambiental.

## REFERÊNCIAS

- ANTUNES, C. *A arquitetura moderna brasileira e o projeto de habitação popular (1940-1950)*. 1997. 126 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1997.
- BONDUKI, N. *Os pioneiros da habitação social* São Paulo: Editora Unesp, Edições SESC SP, 2014.. Volume 1. Cem anos de política pública no Brasil.
- BONDUKI, N. *Pioneiros da habitação social no Brasil*. 2011. 3v. Tese (Livre-Docência em Análise Institucional) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011a. v. 1.
- BONDUKI, N. *Pioneiros da habitação social no Brasil*. 2011. 3v. Tese (Livre-Docência em Análise Institucional) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011b. v. 2.
- BONDUKI, N. *Origens da habitação social no Brasil*. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.
- BONDUKI, N.; KOURY, A. P. *Os pioneiros da habitação social*. São Paulo: Editora Unesp/Edições SESC-SP, 2014. v. 2: Inventário da produção pública no Brasil entre 1930 e 1964.
- BRUNA, P. *Os primeiros arquitetos modernos: habitação social no Brasil (1930-1950)*. São Paulo: Edusp, 2010.
- CONJUNTO DOS BANCÁRIOS. Uma obra sindical. *História Contemporânea*, 11 out. 2010. Disponível em <<http://historiacontemporanea-mlopomo.blogspot.com.br/2010/10/conjunto-dos-bancarios.html>>. Acesso em: 16 jul. 2015.
- FERRARI, C. *Projetos de habitação social como projetos de cidade moderna: os conjuntos habitacionais dos IAP na Grande São Paulo de 1930 a 1964*. 2013. 281 p. Dissertação (Mestrado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2013.
- PMSP. *Código de Obras Arthur Saboya (Ato nº 663, de 1934)*. [s.l.]: [s.n.], 1934.
- TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO. *Consulta de Processos dos 1º Grau*. Disponível em: <<http://esaj.tjsp.jus.br/cpopg/show.do?processo.codigo=1HZX3CEM10000&processo.foro=53>>. Acesso em: 8 abr. 2016.

**Nota do Editor**

Data de submissão: 11/08/2015

Aprovação: 03/03/2016

Revisão: Confraria de Textos

---

**Maria Isabel Imbronito**

Professora do Curso de Arquitetura da Universidade São Judas Tadeu.

CV: <http://lattes.cnpq.br/7921775212945854>

[imbronito@gmail.com](mailto:imbronito@gmail.com)