



OF. SMGO/DALE N° 304 /2022

Belo Horizonte, 02/05/2022

Assunto: Resposta ao **Requerimento de Comissão n° 464/2022** – Vereador Irlan Melo – encaminhado pelo ofício Dirleg n° 1.198/22, de 07/04/2022.

Senhora Presidente,

Reporto-me ao Requerimento de Comissão n° 464/2022, de autoria do Vereador Irlan Melo, que solicita informações sobre as características a serem preservadas no Conjunto Habitacional São Cristóvão - IAPI.

Consultada, a Fundação Municipal de Cultura emitiu resposta por meio do Ofício GAB-FMC/DALE N° 059/2022, conforme cópia anexa.

Sendo o que se apresenta para o momento, subscrevo-me.

Atenciosamente,

Josué Costa Valadão
Secretaria Municipal de Governo

Excelentíssima Senhora
Presidente da Câmara Municipal
Vereadora Nely Aquino
CAPITAL

DIR-03-001-00000000-03-141-2022-11-52-00525-1/2

Ofício DPCA/EXTER nº 0145/ 2022

Assunto: Resposta à TAG Institucional nº 350456 - Requerimento de Comissão nº 464/2022 - Conjunto Habitacional São Cristóvão (IAPI, lote 301, quarteirão 125W, sexta seção suburbana, pertencente ao Conjunto Urbana Bairros Lagoinha, Bonfim e Carlos Prates.

Belo Horizonte, 18 de abril de 2022.

Prezada Senhora,

Atendendo ao requerimento citado em epígrafe, esta Diretoria de Patrimônio Cultural e Arquivo Público/ DPCA esclarece que em observância à legislação municipal, Lei 3802/84, art. 17 e Lei nº 9.725, art. 12, e em conformidade com a Deliberação do CDPCM/BH 070/2007 de tombamento do Conjunto IAPI, as intervenções nos edifícios que o compõem e nas áreas externas devem ser realizadas de maneira a respeitar a visibilidade das edificações, a sua integridade e caracterização.

Ressalte-se que o parágrafo primeiro do artigo 12 Código da Lei nº 9.725, de 15 de julho de 2009, que Institui o Código de Edificações do Município de Belo Horizonte, determina que quaisquer intervenções de reforma, demolição, modificações internas em imóvel tombado ou pertencente a Conjunto Urbano Protegido, estão sujeitas à aprovação de projeto e ao licenciamento.

Quanto ao Patrimônio cultural, o licenciamento de reforma nas edificações do Conjunto IAPI deverá levar em conta as diretrizes gerais de intervenção e preservação que estão mencionadas à página 81 do dossiê de tombamento, anexo a este ofício:

1. É vedada a construção de elementos que impeçam ou reduzam a visibilidade do bem tombado, conforme previsto no art. 17 da Lei Municipal n.º 3.802 de 06 de julho de 1984. Sendo assim, os fechamentos frontais deverão ser constituídos gradis ou elementos vazados até 3,00m de altura, sendo permitida a construção de muros com no máximo 1,20m de altura. Esta diretriz é sugerida para os demais imóveis pertencentes ao perímetro de proteção do conjunto urbano;
2. Internamente, recomenda-se a manutenção dos revestimentos e elementos construtivos originais e qualquer intervenção deverá ser submetida à análise do CDPCM/BH;
3. As propostas de intervenção/restauração para o imóvel deverão respeitar os elementos característicos das respectivas linguagens arquitetônicas e serem apreciados pelo CDPCM/BH;
4. Aspectos referentes à restauração do imóvel serão definidos a partir de vistoria prévia, com supervisão da equipe técnica da GEPH (atual DPCA).

Ilma Sra.
Fabíola Moulin
Presidenta interina da Fundação Municipal de Cultura
Secretária Municipal de Cultura

Deve ser informado que para orientar os pedidos de aprovação de reformas e em consonância com a citada diretriz nº 4 aprovada no dossiê de tombamento e reproduzida acima, a DPCA realizou diversas vistorias nos edifícios do Conjunto IAPI nos anos de 2021 e 2022, visando registrar as modificações realizadas irregularmente pelos moradores ao longo dos anos, envolvendo alterações de esquadrias e de vãos de janelas e portas nas fachadas.

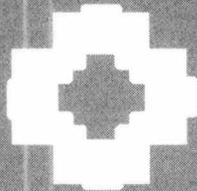
O escopo de tais vistorias foi o de iniciar estudo de proposta a ser submetida ao Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município/ CDPCM/BH para deliberação sobre os padrões de esquadria a serem adotados nas futuras reformas, assim como para definir o procedimento a ser adotado no caso das substituições de esquadrias já realizadas sem a observância do parágrafo primeiro do artigo 12 Código da Lei nº 9.725/09. Oportunamente essa proposta será submetida ao CDPCM/BH para análise e deliberação.

Atenciosamente,

FRANCOISE JEAN DE
OLIVEIRA
SOUZA:03284479600

Assinado de forma digital por
FRANCOISE JEAN DE OLIVEIRA
SOUZA:03284479600
Dados: 2022.04.18 13:25:33
-03'00'

Françoise Jean de Oliveira Souza – Mat. 000518-4
Diretora de Patrimônio Cultural e Arquivo Público - DPCA
Fundação Municipal de Cultura - FMC



Dossiê de Tombamento

Conjunto Residencial São Cristóvão - IAPI

Av. Antônio Carlos, 1035 – Edifício 2

Av. Antônio Carlos, 1089 – Edifício 4

Av. Antônio Carlos, 1143 – Edifício 6

Av. Antônio Carlos, 1197 – Edifício 8

Av. José Bonifácio, 180 – Edifício 3

Av. José Bonifácio, 240 – Edifício 5

Av. José Bonifácio, 300 – Edifício 7

Av. José Bonifácio, 360 – Edifício 9

Rua Araribá, 336 – Edifício 10

EQUIPE TÉCNICA RESPONSÁVEL

Françoise Jean de Oliveira Souza

Sandra Pereira da Silva

Historiadoras/GEPH

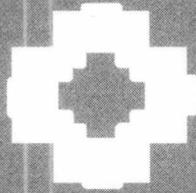
Carlos Henrique Bicalho

Mariana Guimarães Brandão

Arquitetos Restauradores/GEPH

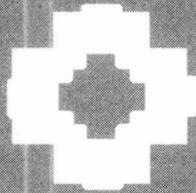
Deodoro Fiúza Furtado

Arquiteto/GEPH



ÍNDICE

1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
2 - A POLÍTICA DE PROTEÇÃO EM BELO HORIZONTE E O CONCEITO DE PATRIMÔNIO NO PLANEJAMENTO URBANO	4
3 - O BAIRRO SÃO CRISTÓVÃO	7
4 - HISTÓRICO DO CONJUNTO HABITACIONAL DO IAPI	16
4.1 - A POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL E A CRIAÇÃO DOS IAPS.	16
4.2 - A HABITAÇÃO POPULAR EM BELO HORIZONTE E ATUAÇÃO DO IAPI.	20
5 - DESCRIÇÃO ARQUITETÔNICA DO BEM CULTURAL	54
6 - ESTADO GERAL DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO	58
7 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO BEM CULTURAL	59
8 - DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO PARA O BEM CULTURAL	81
9 - CONSIDERAÇÕES FINAIS	82
10 - BIBLIOGRAFIA	83
11 - FONTES	84
12 - ANEXOS	85

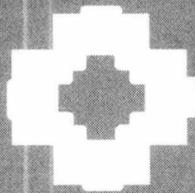


1- CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Em 27 de novembro de 2006 foi encaminhado pela Fundação Municipal de Cultura à Gerência de Patrimônio Histórico Urbano (GEPH) o processo nº 01.144907.06.09, solicitando exame e prestação de informações para subsidiar resposta ao Legislativo, por meio da Secretaria Municipal de Governo, referente à Indicação nº 578/2006 aprovada pela Câmara Municipal de Belo Horizonte, de autoria da vereadora Neusinha Santos, que sugere ao Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte (CDPCM/BH) o início do processo de tombamento do Conjunto Residencial IAPI.

Em resposta a referida solicitação, o CDPCM/BH, em sessão ordinária realizada em 25 de abril de 2007, deliberou pela abertura do processo de tombamento do Conjunto Residencial IAPI, localizado na área compreendida entre a Av. Presidente Antônio Carlos, Rua Araribá e Av. José Bonifácio, bairro São Cristóvão.

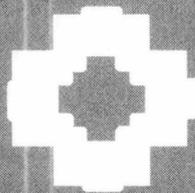
O presente dossiê de tombamento, processo nº 01.058446.07.72, tem por objetivo constatar o valor urbanístico e cultural do bem cultural supra discriminado de modo a subsidiar sua proteção por meio de tombamento, conforme estabelecido pela Lei nº3802/84 de 06 de julho de 1984 que organiza a Proteção do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte e estabelecer suas diretrizes fundamentais de proteção.



2- A POLÍTICA DE PROTEÇÃO EM BELO HORIZONTE E O CONCEITO DE PATRIMÔNIO NO PLANEJAMENTO URBANO

As cidades são sistemas vivos, espaços em constante construção. Este dinamismo é experimentado e transformado por aqueles que habitam os espaços urbanos: os cidadãos são as raízes das cidades. A história da cidade se constitui de suas permanências e mudanças, da afetividade e dos símbolos construídos e apreendidos pelos cidadãos. Estes símbolos, segundo Aldo Rossi, se constituem em verdadeiros “*nós de significação*”, e seriam elementos que sintetizam e encerram conteúdos de construção coletiva de grande importância para uma sociedade. A cidade pode ser, então, entendida como lugar privilegiado onde as manifestações do cotidiano de seus habitantes compõem a multiplicidade de seus espaços.

Mas, é também diante dessa complexidade que se encontra o desafio de gestão desses espaços plurais e de como garantir a qualidade de vida desses lugares da coletividade. Nesse sentido, a preservação do patrimônio histórico, enquanto política pública setorial assume cada vez mais um papel legitimador no processo da apropriação pelos cidadãos dos espaços da cidade, sua paisagem, caminhos e símbolos, considerando todas as diversidades e divergências presentes na dinâmica urbana. Assim, preservar o patrimônio é uma das vertentes do planejamento urbano. Não se trata de uma ação pontual, e sim de ações integradas com os diversos setores da administração municipal e com a própria comunidade. Deve-se entender como ação planejadora, uma visão articulada e integrada dos diversos aspectos que interferem na conformação urbana. Tem-se como parâmetro primeiro esta “*visão articulada*”, a dimensão temporal, ou seja, a noção de que as ações humanas se realizam determinadas por um conjunto de valores vigentes em dados momentos históricos que as contextualizam. Trata-se, portanto, de articular passado, presente e futuro com vistas a uma harmonização, mesmo que através da diversidade, e ao estabelecimento de um diálogo entre passado e presente. Nesse mundo globalizado, onde as cidades se inserem numa extensa rede mundial de comunicação e de mercado, como a teoria dos vasos comunicantes da física, existe uma tendência à homogeneização em todos os níveis, inclusive o da cultura. É preciso garantir o vínculo entre passado e presente, pois é a partir dele que se estabelecerão as identidades relativas àquele espaço, àquele tempo e àquela comunidade, ou seja, serão mantidas e respeitadas as especificidades de um lugar, onde a construção do novo se dará tendo como lastro a sua herança do passado. Essa visão, incorporada à ação planejadora da administração municipal, permite que um dos aspectos da cultura, concretizado e realizado no espaço da cidade, adquira a importância que lhe é devida no trato da “coisa pública”. No Plano Diretor de Belo Horizonte, em capítulo que trata de seus objetivos estratégicos para a promoção do desenvolvimento urbano, prevê-se a criação de condições para preservar a paisagem urbana e a adoção de medidas para tratamento adequado do patrimônio cultural do Município, tendo em vista sua proteção, preservação e recuperação.



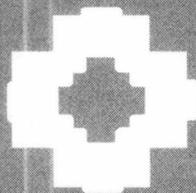
Hoje, a política de proteção dos bens culturais em Belo Horizonte tem como um de seus fundamentos os conjuntos urbanos, que são áreas da cidade definidas com o objetivo de se proteger espaços específicos, denominados espaços polarizadores, onde são encontradas ambiências, edificações ou mesmo conjunto de edificações que apresentam expressivo significado histórico e cultural. Os espaços polarizadores dos conjuntos destacam-se por desempenharem uma função estratégica e simbólica na estruturação e compreensão urbana. Visando a proteção dessas áreas, foram estabelecidos os critérios e diretrizes de preservação.

O perímetro de proteção de cada conjunto urbano é definido pela concordância de dois espaços, sendo eles:

- Espaço de valor simbólico e/ou polarizador: é o espaço urbano que apresenta grande importância para a cidade, tanto por seu valor histórico-urbanístico, quanto por seus espaços edificados que, ao longo do tempo, incorporaram-se no imaginário coletivo, na configuração da cena urbana e no cotidiano dos seus moradores.
- Espaço de valor urbanístico: é o espaço que possui ainda o traçado original proposto e uma ocupação heterogênea, conformando um cenário urbano variado onde se localizam, em pequenos grupos, edificações e/ou ambiências de valor histórico arquitetônico específico. Tal espaço influencia e vincula-se diretamente, sob o aspecto visual ou ambiental, ao espaço simbólico que o polariza.

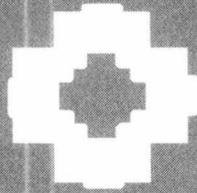
Através dos critérios e diretrizes de proteção das áreas preservadas, busca-se trabalhar conjuntamente com os cidadãos, a guarda e promoção dos bens culturais representativos da memória da cidade. Para a proteção dos conjuntos urbanos foram adotados pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte/CDPCM-BH os seguintes instrumentos de proteção:

- Edificações de interesse cultural: tratam-se de todas as edificações inseridas no perímetro do conjunto urbano protegido;
- Edificações de valor especial – Registro Documental: tratam-se de todas as edificações com valor histórico-urbanístico, que isoladamente não apresentam características relevantes capazes de justificarem seus tombamentos mas, na composição com as edificações próximas a elas, caracterizam uma fase da ocupação da cidade;
- Edificações de valor polarizador e/ou simbólico – Tombamento Específico: referem-se tanto às edificações que se constituem em referenciais simbólicos para o espaço e memória da cidade, quanto àquelas com significado histórico e arquitetônico dignos de proteção.



**GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO**

Soma-se a essa política, a Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano do Município, apresentando em seu capítulo VI, as ADEs – Áreas de Diretrizes Especiais que *“por suas características, exigem a implementação de políticas específicas, permanentes ou não, podendo demandar parâmetros urbanísticos, fiscais e de funcionamento de atividades diferenciados, que se sobrepõem aos do zoneamento e sobre eles preponderam”*. Este mecanismo irá tratar, no nível espacial, de procedimentos diferenciados relativos ao uso e à ocupação do solo urbano nas áreas identificadas como “especiais”, seja pelo seu caráter ambiental, cultural, econômico, social e físico-paisagístico.



3- O BAIRRO SÃO CRISTÓVÃO

“As cidades na América não só foram recentemente construídas como estão para renovar-se com a mesma rapidez com que foram edificadas (...) No momento de levantar-se, os novos bairros quase nem são elementos urbanos...parecem mais uma feira, uma exposição internacional construída só para alguns meses. Logo depois desse lapso de tempo, a festa termina e essas figuras enlanguescem: as fachadas descascam, a chuva e granizo deixam suas marcas, o estilo passa de moda, a disposição primitiva desaparece sob as demolições que uma nova impaciência exige¹”

O Conjunto IAPI localiza-se no bairro São Cristóvão, sexta seção suburbana, região noroeste de Belo Horizonte. Mais antiga do que Belo Horizonte, esta região, formada por chácaras que pertenciam em sua maioria a italianos, constituía um sítio de passagem de tropeiros que partiam ou chegavam dos “currais da Bahia”. Com a implantação da nova capital de Minas Gerais, essa região, por ser suburbana, encontrando-se fora do perímetro da Avenida do Contorno, manteve-se livre do projeto idealizado para a área central.

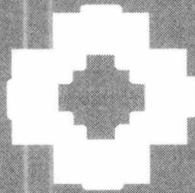
Embora estejam próximos ao centro de Belo Horizonte, o bairro São Cristóvão e seu entorno mais imediato formaram, desde o início, uma típica região de periferia. As diferenças marcantes responsáveis pela cristalização de suas características são inúmeras e incluem, desde os condicionamentos do sítio natural (marcado pelos vales de três córregos: o Ribeirão Arrudas e dois de seus afluentes; o Córrego Lagoinha, onde se encontra hoje a Avenida Antônio Carlos e o córrego Menezes, onde se encontra a Av. Pedro II) que se refletiram em seu traçado urbano, passando pelas características de sua população, basicamente operária, até a sobreposição de uma série de intervenções do poder público.

A região Noroeste foi consolidada no período compreendido entre 1893-1897, quando imigrantes e operários vieram trabalhar na construção da capital. A falta de espaço na região central fez com estes trabalhadores fossem deslocados para fora dos limites da Avenida do Contorno. Neste contexto surgiu a Pedreira Prado Lopes, primeiro pólo habitacional da região.

A presença da pedreira Prado Lopes que fornecia material para a construção da cidade, a proximidade com o Mercado Municipal (onde atualmente encontra-se a rodoviária) importante no abastecimento da cidade e a proximidade também com a Estação Ferroviária trouxeram uma maior dinâmica àquela região².

¹ Lévi-Strauss, Claude. *Tristes Trópicos*. Buenos Aires: Editoria Universitária de Buenos Aires, 1970. Pg.81.

² MORAES, Fernanda Borges de; PEREIRA, Maria de Lourdes Dolabela. *Inventário do Patrimônio Urbano e Cultural de Belo Horizonte: Bairro Lagoinha*. Belo Horizonte: Secretaria Municipal de Cultura. 1995, p. 46.

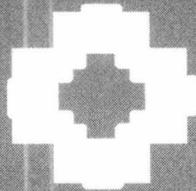


A Pedreira Prado Lopes, vale dizer, encontra lugar relevante na história da construção da capital. Sua origem está ligada à família Prado Lopes. No início das obras de Belo Horizonte, o então engenheiro Antônio Prado Lopes Pereira, de 1ª classe da Comissão Construtora da Capital, 3ª divisão, já explorava o local para dali retirar suas pedras e usá-las na edificação de casas da cidade. Abílio Barreto, ao falar sobre os materiais empregados na construção da Nova Capital, ressalta o problema das pedras: *“Quando a Comissão Construtora entrou definitivamente no período das construções, com exceção das pequenas pedreiras mal exploradas pelos empreiteiros de obras e que não davam resultado satisfatório, nenhuma havia ainda em condições de poder suprir a avultada quantidade desse material, que se ia tomando grandemente necessário”*³. Cuidando de obter a pedra necessária para as obras em início, o engenheiro-chefe providenciou a abertura de caminhos para as pedreiras em melhor situação, conta-nos Abílio Barreto. Assim, foram postas em movimento as pedreiras da Carapuça, Cardoso, Viação e Prado Lopes, esta última também conhecida na época por Lagoinha.

O processo de transformação da pedreira em favela veio aos poucos com a urbanização. Já no início do século XX, houve uma crise de moradia na capital e a prefeitura passou, então, a liberar terrenos nas regiões suburbanas para a construção de moradias. Uma delas foi a região onde funcionava a pedreira da família Prado Lopes. Desse fenômeno surgiu a primeira favela de Belo Horizonte. Esta pode ser entendida como consequência da política estabelecida, desde o início da cidade, de reservar para a zona suburbana o papel de abrigar os estratos menos favorecidos da sociedade. Segundo relato de antigos moradores do bairro São Cristóvão, a vila Prado Lopes ficava no que se considerava a saída de Belo Horizonte. O lugar onde hoje se encontra a Avenida Antônio Carlos era um “brejo”, sendo que *“na rua Formiga existia uma ponte preta que dava para a estrada de Venda Nova”*. Como a vila ficava na periferia, os moradores não tinham lazer. *“A favela era pequena. Então, ao anoitecer, os moradores subiam o morro para ver as luzes da cidade serem acesas. Na hora, todo mundo vibrava”*⁴.

3 BARRETO, Abílio. **Belo Horizonte: Memória Histórica e Descritiva-História Média**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, Centro de Estudos Históricos e Culturais, 1995, p. 466.

4 *O Tempo*. 04 de agosto de 2001. Caderno Emergê.



GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



Início das obras de abertura da Rua Pedro Lessa na pedreira Prado Lopes. Fonte: Relatório dos Exercícios de 1940 e 1942.



Acesso comum da antiga Pedreira Prado Lopes.

Cotidiano dos moradores da Pedreira Prado Lopes. Fonte: Relatório dos Exercícios de 1940 e 1942.

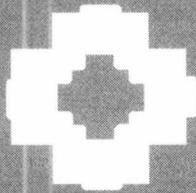
À medida que a cidade crescia da periferia para o centro - e não vice-versa como pretendiam as diretrizes oficiais - acentuavam-se as carências de infra-estrutura nos bairros externos ao perímetro delimitado pela Avenida do Contorno. Um bom exemplo diz respeito aos serviços de higiene que, obviamente, mostravam-se mais presentes na zona urbana em detrimento de outras áreas. No São Cristóvão, o problema se agravava à medida que o córrego Lagoinha sujeitava a população a graves moléstias infecciosas. Em 06 de junho de 1938, o jornal Folha de Minas denunciava que:

...Desse esse córrego da pedreira Prado Lopes, prolongamento do bairro Lagoinha, atravessando toda a grande extensão de suas ruas (...) Com pouca quantidade de água, em terreno muito acidentado, o pequeno córrego forma poços d'água estagnadas, às quais já apodrecidas vêm se juntar, despejos, animais mortos e toda espécie de imundícies, o que representa uma grave ameaça à saúde dos que moram ou passam naquela parte da cidade. Há na prefeitura o projeto de construção da avenida sanitária, que se fosse executado, sanaria a grave questão. Tal projeto, porém, vem dormindo na pasta dos responsáveis pela execução como uma verdadeira sentença condenatória daqueles que ficariam beneficiados com tão necessária realização⁵.

Apesar de, desde 1927, já haverem sido desapropriados os terrenos necessários à abertura da avenida sanitária – no trecho que vai da Avenida do Contorno até a Rua Formiga -, bem como, em 1928, houvesse ocorrido a aprovação do referido projeto, constata-se pela reportagem que, dez anos depois, as obras ainda não haviam sido iniciadas. Vale lembrar que em 1933, quando foi inaugurado o primeiro campo de aviação da cidade – o Aeroporto da Pampulha – o acesso a toda a região a ele adjacente se fazia pela região dos bairros da lagoinha e São Cristóvão, na chamada estrada velha da Pampulha, a qual somente veio receber calçamento em 1937.

Concomitantemente ao acirramento dos problemas sanitários da região, percebe-se também o crescimento da violência na região lindeira à favela da Pedreira Prado Lopes. Em reportagem datada de 1935 a imprensa revelava que;

⁵ Citado por: PEDERSOLI, Aurora. **Uma Conceituação de Recuperação Urbana para o Bairro da lagoinha. Belo Horizonte.** Universidade Federal de Minas Gerais. Escola de Arquitetura. Monografia. 1992, p. 41.



O assassinato de ontem é um crime de morro. Os leitores dos jornais belorizontinos não devem estar muito acostumados a esta expressão porque ela tem acepção mais de ambiente que propriamente de topografia. E agora é que principia a se formar em Belo Horizonte esse ambiente de "morro", isto é, esses agrupamentos de casebres em promiscuidades, de barracões e botequins em recantos afastados e onde populam os malandros e as mundanas de baixa extração (...). O local do crime está nas redondezas da Pedreira Prado Lopes. São 3 favelas em formação ocupando um morro inteiro no fim da rua Mariana⁶.

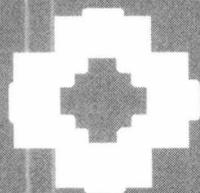
A existência físico-espacial da favela, embora ocorresse desde a origem de Belo Horizonte, começava a apresentar as tendências marginais da população, constituindo em fator de consolidação de uma imagem negativa daquela porção da região noroeste da cidade.

No final dos anos de 1930 e início de 1940, o bairro começa a sofrer uma série de intervenções urbanas de grande porte, contribuindo para o desenvolvimento da região. Neste período, a cidade foi preparada para a industrialização, em decorrência do novo modelo político-econômico implantado no Brasil, após a revolução de 1930. O poder público, passando a atuar no espaço no sentido de implantar a infra-estrutura de apoio ao projeto industrialista, começou a esboçar o que seria a forma urbana da futura aglomeração metropolitana. Dessa forma, implantou-se Zona Industrial de Belo Horizonte (1936) e da Cidade Industrial Juventino Dias, pelo governo do Estado, e o complexo de lazer da Pampulha, desencadeando um acelerado crescimento urbano e populacional. Também, iniciou-se a abertura de diversas vias, reforçando a configuração rádio-concêntrica da cidade.

A edificação do Conjunto Arquitetônico da Pampulha, principal obra do governo do então prefeito Juscelino Kubitschek, exigia a construção de melhor meio de acesso àquele bairro em formação e que prometia ser "*um dos mais encantadores da capital*"⁷. A antiga estrada de rodagem de Venda Nova não comportava mais a contingência de tráfego sempre crescente em direção ao novo bairro. Diante disto, a prefeitura, com base em estudos anteriormente feitos para abertura da avenida sanitária, iniciou os trabalhos de abertura da Avenida Pampulha. Esta, partindo da Rua Formiga e passando pelos terrenos marginais do Bairro Popular, seguia em linha reta de 4.200 metros de extensão até a represa. A Avenida Pampulha, mais tarde Presidente Antônio Carlos, tornou-se um importante acesso a diversas rodovias e zona norte, que então se encontrava em franco processo de expansão com a construção do Aeroporto da Pampulha e do Complexo de lazer da Pampulha. Essa obra pode ser considerada a primeira grande intervenção urbana sofrida pela região suburbana do bairro São Cristóvão, Lagoinha e adjacências. A segunda viria com a implantação do Bairro Popular, ou seja, o Conjunto Habitacional do IAPI.

⁶ Idem. P. 46.

⁷ Relatório dos Exercícios de 1940 e 1941, apresentado ao Exmo. Snr. Dr. Benedicto Valladares Ribiero, governador do Estado, pelo prefeito Juscelino Kubitschek de Oliveira. Prefeitura de Belo Horizonte, 1942. p. 23.



GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



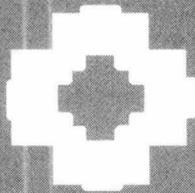
Fotos da Avenida Pampulha, futura Antônio Carlos, na ocasião de sua abertura.
Fonte: Relatório dos Exercícios de 1940 e 1941.

Além da abertura da Avenida Pampulha, a atenção dada ao novo bairro residencial deveria ser contrabalançada, segundo JK, com o estudo e a solução do problema dos bairros populares. Isto porque a cidade encontrava-se em rápido crescimento e a falta de moradia era um dos principais entraves ao desenvolvimento. Além disso, a prefeitura mostrava-se incomodada com o crescimento das vilas e favelas, e em particular, com o aglomerado de casebres que se fazia presente às margens da nova avenida sanitária da cidade: “em vários anos sucessivos, a dois passos da cidade, se vinham localizando classes de menos capacidade econômica, operários e até mendigos, na área conhecida pela designação de *pedreira Prado Lopes*”⁸. Deste modo, verificava-se a necessidade de acabar com a *pedreira Prado Lopes*, decretando “a *extinção daquele foco de doenças e malandragem*”⁹. Neste local encontravam-se morando, sem nenhum serviço de água e instalações sanitárias cerca de 483 cafuas e com população por volta de 3.000 pessoas, todas vivendo nos “*mais desoladores índices de habitabilidade, inferiores a quanto se podia admitir, com expressão mínima de elementares condições de higiene*”¹⁰.

Fazia-se, pois, urgente a necessidade de extinguir aquela favela que se apresentava como o contra-modelo do progresso e da prosperidade ambicionados pelo governo de JK. A solução vislumbrada estaria na construção de grandes prédios de apartamentos, onde, pela construção e sistema de exploração, seria possível um aluguel módico e ao alcance de todos. Lançando-se sobre os terrenos daquela área, cerca de 70 mil m², de propriedade do município, a prefeitura decidiu, em convênio com o Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Industriários/ IAPI, pela construção de um Bairro Popular, o primeiro empreendimento deste gênero em Belo Horizonte a utilizar os blocos verticais de

⁸ Idem, P. 80.

⁹ PASSOS, Luiz Mauro do Carmo. **A Metrópole Cinquentenária. Fundamentos do saber arquitetônico e imaginário social da cidade de Belo Horizonte (1897-1947)**. Belo Horizonte. Universidade Federal de Minas Gerais. Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas, 1996. p.283.



apartamentos. A prefeitura doou o terreno, urbanizou a área e ainda dispensou os impostos. Em fevereiro de 1951, seis edifícios já estavam prontos, vários já habitados desde 1950.

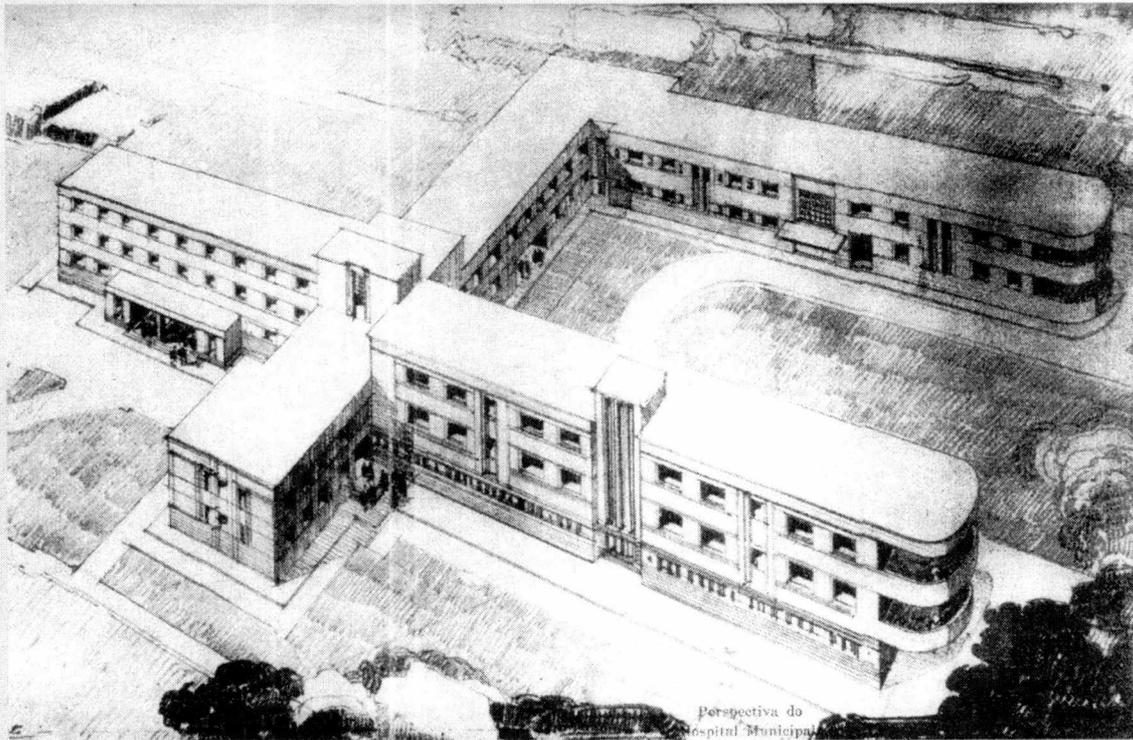
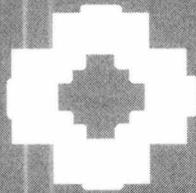
Embora a pedreira Prado Lopes não tenha sido extinta, como desejava JK, a construção do Conjunto São Cristóvão acabou por fomentar a urbanização da região e, em função dele, surgiram uma série de equipamentos públicos que passaram a atender a população que para lá se transferia.

Pensando na nova demanda por infra-estrutura surgida criada naquela porção da cidade, é que foi dado início à construção do Hospital Municipal. Este, segundo o relatório do governo de JK, "*se localizará no bairro da lagoinha, no quarteirão 71, da VI seção suburbana, exatamente em frente ao local onde se construirá o conjunto denominado "Bairro Popular"*"¹¹. O projeto confiado ao arquiteto Raffaello Berti em 1942, abrangeria uma área construída, no total de 7.942,00m², sendo o edifício em três pavimentos, "*de linhas modernas, elegantes e sóbrias*"¹². Em 30 de março de 1944, foi inaugurado o ambulatório do hospital que, segundo a imprensa da época, "*encontrava-se sendo construído num tempo verdadeiramente recorde*"¹³. Nesta ocasião, o prefeito Juscelino Kubitschek realizou um discurso no qual justificava que a finalidade primeira daquela obra era amparar os necessitados e os proletários de Belo Horizonte e, em particular, atender àquela populosa parte da cidade que, até então, valia-se da Santa Casa, localizada no outro extremo da cidade.

¹⁰ Relatório dos Exercícios de 1940 e 1941, apresentado ao Exmo. Snr. Dr. Benedicto Valladares Ribiero, governador do Estado, pelo prefeito Juscelino Kubitschek de Oliveira. Prefeitura de Belo Horizonte, 1942. p. 80.

¹¹ Idem. P. 88

¹² Idem. P.88



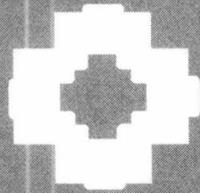
Perspectiva do Hospital Municipal, apresentada no Relatório dos exercícios de 1940 e 1941 de JK.

Em 1949, a prefeitura de Belo Horizonte, preocupada em abastecer de alimentos a região próxima ao Bairro Popular do IAPI e seus novos moradores, doa um terreno da sua beneficência (BEPREM) para a construção do Mercadinho Popular, atual Mercado da Lagoinha. Para este equipamento, que nos primeiros anos ficou conhecido como “mercadinho da Antônio Carlos” e que se destinava “ao abastecimento da população da zona Norte da cidade” previa-se “30 lojas e 30 bancas cobertas. As lojas destinar-se-ão a Peixaria, Charque, Farmácia, Frigorífico e Restaurante. Haverá, ainda, instalações para banhos. Será de Cr\$800.000,00 o preço provável da construção, cuja área coberta será de 812,00”¹⁴.

Outro importante equipamento público edificado no bairro São Cristóvão e que passou a atender aos moradores do Conjunto IAPI foi o Colégio Municipal. Inaugurado em 1948, as aulas dessa escola foram ministradas, inicialmente, na Delegacia Geral que funcionava no porão do atual Palácio das Artes. Em início dos anos de 1950, contudo, a prefeitura de Belo Horizonte inicia o processo de instalação definitiva do colégio em um novo prédio, especialmente construído para abrigá-lo. Na procura pelo local ideal, a Câmara Municipal recomendou um terreno localizado na avenida José

¹³ Revista Belo Horizonte. Ano XI, n 162, março de 1944

¹⁴ Relatório do prefeito Bento Gonçalves Filho para o ano de 1949. p.130.



GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO

Bonifácio, no bairro São Cristóvão, ao lado da pedreira “ a fim de que fossem construídos um Grupo Escolar e o novo prédio do Ginásio – reivindicação permanente dos moradores do conjunto residencial do IAPI, comandados, na sua campanha pelo dinâmico padre Carlos Silveira Vaz de Melo, vigário da paróquia”¹⁵. A campanha dos moradores do IAPI pela escola teve sucesso. Em 1953, foram removidos alguns barracos de moradores da Pedreira Prado Lopes para o início da construção do novo prédio do Colégio Municipal. Em 1954 foi inaugurado o colégio, alterando a fisionomia do bairro São Cristóvão e acelerando o progresso desta parte da capital.



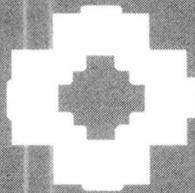
Paralelamente à edificação do Colégio Municipal, a comunidade do bairro São Cristóvão mobilizou-se também para a criação da Paróquia São Cristóvão. Esta última teve como marco de sua criação a assinatura, em 1950, do decreto n° 67, do então arcebispo metropolitano de Belo Horizonte, Dom Antônio dos Santos Cabral. Neste decreto, a nova paróquia surgia a partir do desmembramento da Paróquia Nossa Senhora da Conceição da Lagoinha. Antes da edificação da matriz da nova Paróquia, as missas eram celebradas em um galpão cedido pela administração do IAPI. O terreno para a construção da Paróquia, localizado na

praça fronteira ao Conjunto IAPI, foi doado pela prefeitura em 1953. A elaboração de seu projeto teve como arquiteto Willy Zan Zanten, sendo que suas obras de construção foram iniciadas em março de 1954 e finalizadas em julho de 1972. O seu primeiro pároco foi o padre Carlos Silveira Vaz de Melo, que, conforme falado anteriormente, coordenou a campanha pela criação do Colégio Municipal no bairro São Cristóvão. Pastoralmente, pode-se afirmar que a paróquia, desde o início, foi constituída de duas realidades: a da favela Prado Lopes e aos moradores do Conjunto IAPI.

Em início dos anos 60, o vigário da paróquia de São Cristóvão empenha-se em outra campanha em favor dos moradores da região. Trata-se da edificação da Escola Municipal Honorina de Barros, anexo do Colégio Municipal, localizada à Praça Professor Corrêa Neto, s/n na parte interna do Conjunto IAPI. A construção da escola que ganhou o nome de em homenagem à mãe do então prefeito de Belo Horizonte, Dr. Amintas de Barros e teve início em 26/07/1962, graças ao empenho do Vigário do Padre Carlos Vaz de Melo, juntamente com a comunidade. O objetivo inicial dessa escola foi manter as classes primárias experimentais necessárias à aprendizagem e treinamento das alunas do curso de magistério do Colégio Municipal.

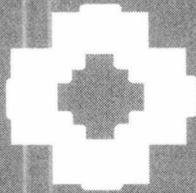
A edificação do Conjunto do IAPI apresenta-se, assim, como um marco divisório na história do bairro São Cristóvão e, quiçá de toda a cidade. Isto se dá não somente em função da sua monumentalidade volumétrica e do fato do Conjunto

¹⁵ NETO, Silveira. *História do Colégio Municipal (1948-1973)*. Belo Horizonte: Gráfica do Colégio Marconi. 1973. p. 28.



**GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO**

ter representado uma iniciativa inovadora no que se refere às questões da moradia popular em Belo Horizonte. A presença do Bairro Popular no São Cristóvão propiciou a implementação de uma série de equipamentos públicos que, além de servirem aos moradores da região, acabaram por atrair para lá um grande número de munícipes de outras partes da cidade. O IAPI torna-se, pois, uma presença marcante na paisagem urbana do bairro São Cristóvão e dos seus vizinhos imediatos, como a região da Lagoinha e Santo André e Concórdia, assumindo papel relevante no processo de melhoria na infra-estrutura urbana daquela porção da cidade.



4 - HISTÓRICO DO CONJUNTO HABITACIONAL DO IAPI

4.1 - A POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL E A CRIAÇÃO DOS IAPS.

A origem e evolução da política de habitação popular no Brasil que, em determinado período, desencadeou a construção de conjuntos habitacionais por todo o país, em certa medida, confundem-se com a história de luta dos trabalhadores por direitos políticos e sociais.

A regulamentação da previdência social no Brasil teve início em 1923 com a aprovação da lei que deu origem às Caixas de Aposentadoria e Pensões (CAPs). Criadas em resposta às reivindicações dos ferroviários, este sistema, que acabou sendo estendido para outras categorias, constituiu-se na primeira iniciativa corporativista que tinha, dentre outras atribuições, a de construir casas para seus associados. Em 1933, foram criados os Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAP) que vieram substituir, gradativamente, as Caixas, especialmente daquelas categorias que agregavam maior número de trabalhadores. Entre 1933 e 1938 foram criados seis IAPs: IAPM (marítimos), IAPB (bancários), IAPC (comerciários), IAPI (industriários), IAPE (estivadores) e IAPETE (condutores de veículos e empregados de empresas de petróleo).

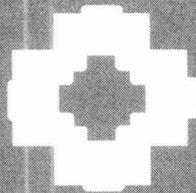
Ao contrário do que acontecia nas CAPs, a participação dos trabalhadores nos IAPs tornou-se compulsória e o Estado passou a deter o controle da sua gestão através do Ministério do Trabalho e Comércio, a quem cabia nomear o presidente dos institutos. Uma de suas características foi a adoção do regime de capitalização, pelo qual os recursos arrecadados deviam ser aplicados em investimentos que garantissem o aumento do fundo¹⁶. Coube, assim, aos institutos de previdência papel fundamental na expansão do capitalismo e da industrialização no Brasil em três frentes: manutenção do consumo mínimo das classes de menor renda incapacitadas para o trabalho pela velhice; elevação da capacidade de trabalho dos assalariados através da assistência médica; e fonte de recursos para investimento em diversos setores da economia. A esses objetivos somou-se ainda a utilização dos recursos em programas estatais de cunho social, como os de habitação social, grandemente ampliados sob pressão dos trabalhadores¹⁷.

Com o decreto 1.749, em 1937, surgiram as condições ideais para a atuação dos institutos no campo habitacional, possibilitando aos "IAPs investirem direta e indiretamente (via concessão de crédito) na construção de grandes edifícios comerciais e residenciais, em conjuntos populares e, sobretudo, em terrenos, tornando-se os maiores detentores individuais de terra urbana do país"¹⁸. Entretanto, é com o governo Dutra (1946 –1950), que a habitação social torna-se política prioritária do governo, tendo em vista a necessidade de se contrapor ao avanço do partido Comunista do Brasil

¹⁶ BONDUKI, Nabil. Origens da Habitação Social no Brasil. Arquitetura moderna, Lei do inquilinato e difusão da casa própria. SP: Liberdade, 1998. Pg. 102.

¹⁷ IDEM, Pg. 103.

¹⁸ IDEM, Pg. 105.



(PCB) nos grandes centros, temendo-se a insatisfação gerada pela crise de habitação. Foi este o período de maior construção dos grandes conjuntos residenciais dos IAPs¹⁹.

Os IAPs, todavia, não estabeleceram, de modo claro, exclusividade de atendimento habitacional para a baixa renda. São abundantes os indícios de que segmentos de renda média e até mesmo alta foram beneficiados pelos planos dos institutos, que, por outro lado, excluía deliberadamente os trabalhadores não-assalariados, que não podiam se associar a nenhum dos institutos. O caráter corporativo dos institutos, que estabelecia uma distinção entre quem podia e quem não podia ser beneficiado, não pelo aspecto social, mas pela associação a uma corporação, traçou uma linha divisória entre o cidadão com direitos sociais e os sub-cidadãos que não tinham lugar naquela ordem social²⁰.

Além disto, a estruturação corporativa dos IAPs acabava gerando uma diferenciação entre as próprias categorias profissionais em função da média salarial e, conseqüentemente, alguns grupos eram melhor atendidos em termos habitacionais²¹, conforme demonstra o quadro abaixo:

ÓRGÃO	ASSOCIADOS EM 1950	PORCENTAGEM DE ATENDIMENTO
IAPB	54.000	33,1%
IAPC	596.000	4,7%
IAPI	1.464.000	2,5%
IAPM	68.000	4,3%

Atendimentos habitacionais dos IAPs por categorias profissionais. Fonte; BONDUKI,1998:130.

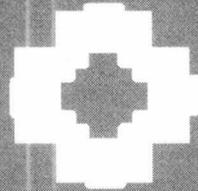
Embora a produção de moradias financiadas pelos IAPs tenha sido irrisória frente à necessidade da população brasileira, em termos relativos, é inegável que, em regiões e momentos específicos, a produção de habitações pelo Estado, a despeito de seus equívocos, foi significativa. Do ponto de vista qualitativo, a produção de conjuntos habitacionais pelos IAPs merece destaque tanto pelo nível dos projetos como pelo impacto que tiveram, definindo novas tipologias de ocupação do espaço e introduzindo tendências urbanas inovadoras²². É o caso, por exemplo, da arquitetura moderna que tanto influenciou nas origens da habitação social no Brasil, contribuindo para a renovação das tipologias de projeto, processo construtivo, implantação urbanística e modos de morar (ver fotos abaixo). Os conjuntos residenciais tiveram grande impacto nas cidades brasileiras nos anos 40 e 50, não só pela área construída mas, sobretudo pelos seus programas inovadores que associavam edifícios de moradia com equipamentos sociais e recreativos, áreas verdes e de lazer, sistema viário etc. Nesses verdadeiros núcleos urbanos procurou-se criar um

¹⁹ IDEM, Pg.106.

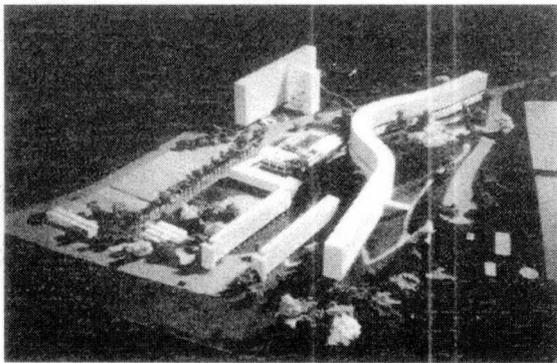
²⁰ IDEM, Pg. 109.

²¹ IDEM, Pg.110.

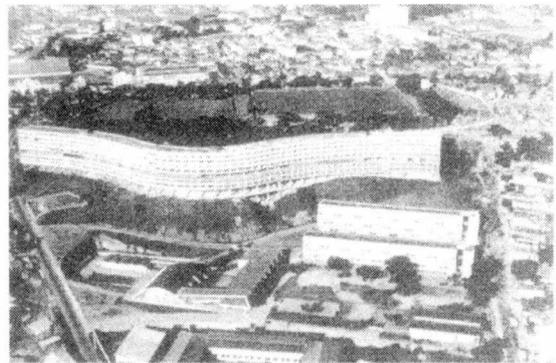
²² IDEM, PG.127.



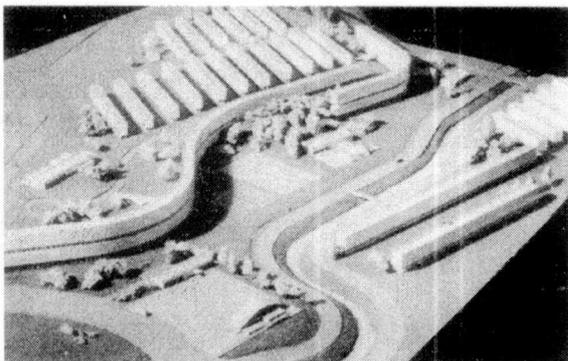
espaço capaz de propiciar o surgimento de um novo modo de vida operário, moderno, coletivo, adequado ao modelo de desenvolvimento promovido pelo Estado. Nas suas origens, portanto, a habitação social no Brasil articulou-se com o embrião de um projeto de sociedade e de desenvolvimento nacional e sua arquitetura refletia tal fato²³. Os objetivos de ordem, controle, subordinação, massificação e reeducação, tão característicos do Estado Novo, encontram-se nesses núcleos habitacionais de inspiração moderna o espaço propício para a sua difusão. Percebe-se, assim, que as soluções arquitetônicas e urbanísticas adotadas não podem ser consideradas neutras, ao contrário, mostram-se integrantes de um projeto político-ideológico, no qual as novas concepções formais e espaciais se adequavam à estratégia do nacional-desenvolvimentismo.



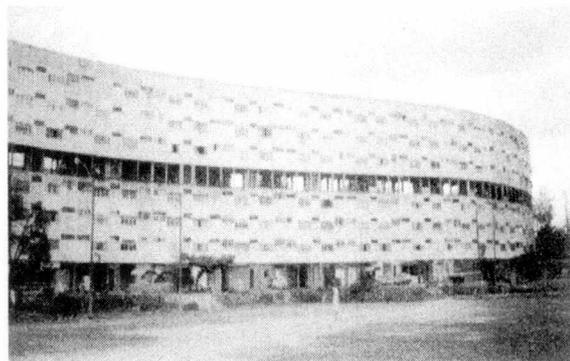
Maquete do Pedregulho



Conjunto residencial de Pedregulho (RJ década de 40 e 50). Projetado pelo arquiteto Affonso Eduardo Reidy, destacou-se em todo o mundo pela genial solução de sua implantação.

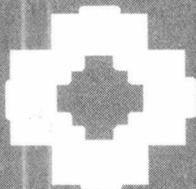


Conjunto residencial Deodoro (RJ, década de 50), projetado pelo arquiteto Flávio Marinho Rego, que segue a mesma linhagem do Pedregulho.

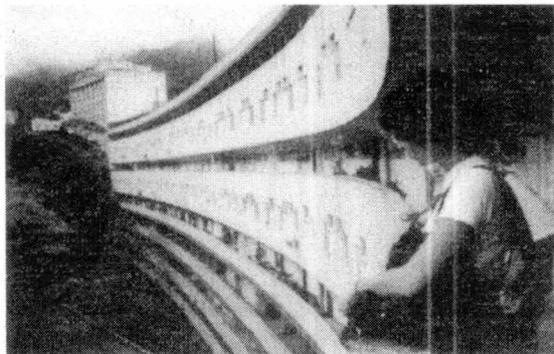


Conjunto residencial Deodoro.

²³ IDEM, Pg. 163.



GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO

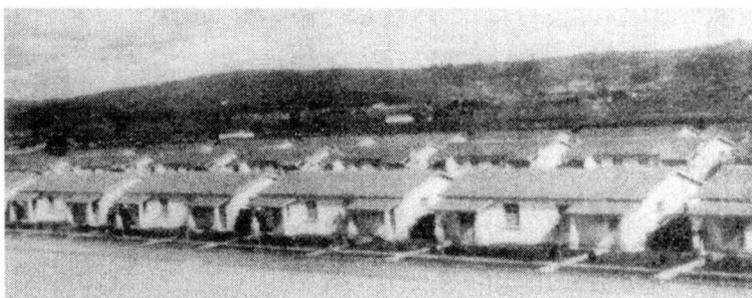


Conjunto residencial da Gávea (RJ, década de 50).
Projetado por Affonso Eduardo Reidy.
Fonte; BONDUKI,1998:176-200.



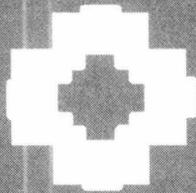
Conjunto residencial da Gávea.
Teto-jardim utilizado como área de serviço coletiva.

No entanto, nem todos os conjuntos dos IAPs inovaram em termos de urbanismo, arquitetura e proposta de habitação. Boa parte deles seguiu o senso e os princípios comuns, optando, de preferência, pela casa unifamiliar, térrea, situada em loteamentos convencionais, ou seja, seguindo o padrão aceito e recomendado como o ideal pelo gosto conservador. Muitos conjuntos utilizaram-se de loteamentos convencionais já implantados, onde apenas construíram casas²⁴. Esta solução, tão criticada pelos arquitetos e outros profissionais no âmbito dos IAPs, parece ter sido melhor aceita do que as generosas propostas da arquitetura moderna, que valoriza espaços públicos, equipamentos coletivos e uma renovação no modo de morar. Ao que tudo indica, os trabalhadores preferiram um padrão mais conservador e voltado para o espaço privado.



Conjuntos residenciais compostos por casas, construídos pelo IAPI em Osasco e pelo IAPB em Santos: exemplos de que a implantação tradicional em lotes ainda prevaleceu em muitos projetos.

²⁴ IDEM, Pg.175.



4.2 - A HABITAÇÃO POPULAR EM BELO HORIZONTE E ATUAÇÃO DO IAPI.

A partir de 1936, começaram a funcionar, em Belo Horizonte, as cooperativas de casa através das carteiras prediais dos institutos e das Caixas. Nesse período, era grande o problema da moradia na cidade, criando-se muita expectativa em torno da abertura das carteiras prediais que foram surgindo aos poucos, uma vez que dependiam, para sua existência, de autorização do governo federal. Em 1937, Belo Horizonte já contava com 197.706 habitantes, sendo significativo o número de pessoas que viviam em vilas-favelas, sem infraestrutura e serviços.

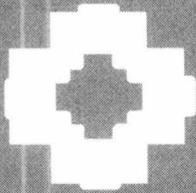
Tal situação foi preocupação constante na gestão do Prefeito Juscelino Kubitschek, entre os anos de 1940 a 1941, que considerava fundamental estudar e solucionar o problema da moradia popular na cidade uma vez que esta demanda era uma função social a ser cumprida pela administração pública.

O gradativo aumento da população sob a forma de afavelamento, nas proximidades da região central, em área conhecida pela designação de Pedreira Prado Lopes levou as administrações anteriores à de Juscelino Kubitschek a executar algumas obras de urbanização local sem, no entanto, conseguir resolver as questões de saneamento e de moradia.

Segundo dados constantes do Relatório dos Exercícios de 1940 e 1941 do Prefeito Juscelino Kubitschek de Oliveira²⁵, o terreno de aproximadamente 70.000m² que abrigava cerca de 3.000 habitantes entre imigrantes, operários e mendigos, na região da Pedreira Prado Lopes, era de propriedade da Prefeitura. Este terreno se encontrava próximo ao centro da cidade e com a aplicação de poucos recursos econômicos seria possível urbanizá-lo, subdividi-lo e revender toda a gleba, tornando a área capaz de absorver a população que ali residia sob lamentáveis condições de construção. A tarefa de tornar toda essa extensão do aglomerado em um bairro de caráter popular foi considerada, após análise dos aspectos econômicos e urbanístico, menos onerosa aos cofres públicos do que a alternativa de adquirir terrenos fora da cidade para acomodar esses moradores em um local mais distante; o que ocasionaria inclusive outras dificuldades de cunho social aos mesmos que pertenciam a uma classe de menor capacidade econômica. Diante de tais considerações promulgou-se o decreto-lei n.º 75, de 24 de outubro de 1940, cujo teor fundamenta e justifica a decisão tomada, à época, pela municipalidade:

"O Prefeito de Belo Horizonte, no uso de atribuição legal e considerando que o problema da habitação barata já se formula nessa Capital com a mesma premência dos demais centros populosos do País;

²⁵ Relatório dos Exercícios de 1940 e 1941, apresentado ao Exmo. Snr. Dr. Benedicto Valladares Ribiero, governador do Estado, pelo prefeito Juscelino Kubitschek de Oliveira. Prefeitura de Belo Horizonte, 1942, p.p. 80-86.



**GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO**

Considerando que a construção das chamadas *vilas-operárias* ou populares, com que se tem procurado resolver esse problema, não constitui a sua melhor solução, em primeiro lugar, porque dada a falta de espaço no centro urbano, tais vilas só podem ser construídas em bairros distantes, onde se consome no transporte o que se economiza no aluguel; segundo porque, mesmo em se tratando de "casa própria", tem mostrado a experiência que as classes menos favorecidas raramente atingem a estabilidade econômica necessária para possuí-la, donde o geral fracasso das tentativas;

Considerando que a solução mais viável consiste em fazer grandes prédios de apartamentos, onde, pela sua construção e sistema de exploração se torne possível um aluguel módico, ao alcance de qualquer bolsa;

Considerando, finalmente, que é dever da administração pública, principalmente da municipal, favorecer iniciativas dessa natureza, o que lhe dá, ao mesmo tempo, o direito de fiscalizar a sua execução; resolve sancionar o seguinte Decreto-lei, aprovado pelo Departamento Administrativo do Estado:

Art. 1.º — Fica reduzida a 4% a taxa de imposto predial dos prédios ou conjunto de prédios de apartamentos destinados às classes populares, desde que os mesmos preencham os seguintes requisitos:

- a) — número mínimo de cinco (5) andares em cada pavilhão;
- b) — número mínimo de quinhentos (500) apartamentos, ou moradas distintas no conjunto dos pavilhões;
- c) — alugueis variando entre 70\$000 e 250\$000 por mês, de acordo com a tabela aprovada pela Prefeitura;
- d) — área interna livre, ajardinada, para uso comum dos inquilinos.

Belo Horizonte, 24 de outubro de 1940".

O decreto-lei aprovado pela administração pública, com a intenção de solucionar o problema da habitação popular nas proximidades do centro urbano, definiu ainda algumas diretrizes quanto à forma de ocupação do terreno onde se localizava o aglomerado citado anteriormente. Tais diretrizes e a redução da alíquota de IPTU proposta pelo decreto-lei despertou o interesse do Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários (IAPI), sendo então firmado um contrato entre a Prefeitura de Belo Horizonte, esse instituto e a Companhia Auxiliar de Serviços de Administração S.A (C.A.S.A), ao qual transcrevemos na íntegra uma vez que este define o pensamento da administração pública e a cooperação do IAPI e da C.A.S.A.:

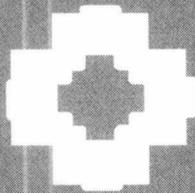
"A Prefeitura Municipal de Belo Horizonte,, neste ato representada pelo Prefeito Dr. Juscelino Kubitschek de Oliveira e designada Prefeitura; o Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários, nesse ato representado pelo seu Presidente Dr. Plínio Catanhêde e designada I.A.P.I. ; e a Companhia Auxiliar de Serviços de Administração, com sede na Capital Federal, e e neste ato representada pelo seu Diretor Presidente Dr. Henrique de Almeida Gomes e designada C.A.S.A. têm justo e contratado a construção de um Bairro Popular na cidade de Belo Horizonte, de conformidade com o Decreto Municipal n.º 75, de 24 de outubro de 1940 e de acordo com as cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

Da localização do Bairro — O bairro popular será localizado em terrenos de propriedade da Prefeitura, na sexta seção suburbana, delimitado para montante, do lado direito pela avenida Pedro I; nos fundos, até, no máximo, a rua Araribá, por uma linha com a extensão de 230 metros, normal ao eixo longitudinal do bairro; na frente pela junção das avenidas Pedro I e José Bonifácio (projetada) ; e do lado esquerdo por uma rua a projetar, simétrica à avenida Pedro I em relação ao eixo do Bairro. O terreno referido terá uma área total de cinquenta e seis mil metros quadrados.

CLÁUSULA SEGUNDA

Das obrigações da Prefeitura — A Prefeitura de Belo Horizonte se obriga:



a) — a assinar uma escritura pública de aforamento ao I.A.P.I. do domínio útil do terreno descrito na cláusula primeira (cerca de 56.000 metros quadrados) mediante o pagamento de foro anual de um cruzeiro e vinte centavos por metro quadrado de área edificada (cerca de dez mil metros quadrados) ;

b) — a executar por conta própria os trabalhos e obras de terraplenagem, saneamento, redes externas de água e esgotos, pavimentação dos logradouros internos circundantes do bairro e ajardinamento;

c) — a requisitar das empresas concessionárias, na forma das concessões vigentes e sem ônus para o I.A.P.I., os trabalhos e obras das redes externas de eletricidade e telefones e bem assim a iluminação pública do bairro;

d) — a cobrar o imposto predial que venha a ser devido pelo bairro, de conformidade com o Decreto Lei Municipal n.º 75, de 24 de outubro de 1940.

CLÁUSULA TERCEIRA

Das obrigações do I.A.P.I. — O I.A.P.I. se obriga:

a) — a custear integralmente os trabalhos e obras de edificação do bairro, adjudicando-os dentro do prazo de cento e oitenta dias, a contar da data desse contrato, por concorrência na forma adotada pelo Instituto;

b) — a conceder aos funcionários e empregados da Prefeitura de Belo Horizonte, que não tenham residência própria, as mesmas vantagens e regalias que outorgar aos industriários para locação ou aquisição de apartamentos ou quartos do bairro.

CLÁUSULA QUARTA

Das obrigações da C.A.S.A. — A C.A.S.A. se obriga:

1ª.) — A elaborar na base dos planos orientadores já apresentados e submeter sucessivamente à aprovação do I.A.P.I. e da Prefeitura:

a) — ante-projeto do bairro, dentro do prazo de noventa dias da data desse contrato, compreendendo:

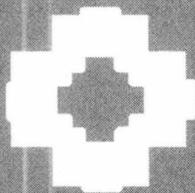
- 1) Programa orientador e memorial justificativo;
- 2) Esboço arquitetônico e urbanístico do bairro e da área adjacente ao mesmo, de propriedade da Prefeitura;
- 3) Esboço arquitetônico dos dois edifícios-tipo;
- 4) Plantas e cortes do conjunto;
- 5) Plantas de um pavimento térreo e de um pavimento superior;
- 6) Planta e perspectiva axonométrica de um apartamento;
- 7) Especificações preliminares;
- 8) Orçamento geral preliminar.

b) — Projeto do bairro dentro do prazo de cento e cinquenta dias da data desse contrato, compreendendo :

- 1) Maquete em gesso do bairro e da área adjacente de propriedade da Prefeitura;
- 2) Plantas, cortes, detalhes e cálculos para as fundações e para a estrutura dos edifícios e demais obras de alvenaria;
- 3) Plantas, cortes e detalhes para fechamentos de vãos;
- 4) Plantas e detalhes para as instalações internas de águas, esgotos, eletricidade, telefone e rádio-recepção;
- 5) Plantas, perfis, detalhes e especificações para os trabalhos e obras complementares a cargo da Prefeitura;
- 6) Especificações definitivas;
- 7) Orçamento orientador detalhado;
- 8) Tabela de locação e plano de organização dos serviços de administração do bairro.

c) — Plano completo de urbanização dos quarteirões sob os números 70 a 78 e 81 a 85 da sexta secção suburbana.

2a.) — Colaborar com o I.A.P.I. e com a Prefeitura na fiscalização e na condução dos trabalhos e obras relativos à edificação do bairro, desde o respectivo início até a sua conclusão, mantendo para esse fim exclusivo, e junto aos mesmos, um escritório com pessoal técnico e administrativo da C.A.S.A. Nesse escritório deverá ser montado pela C.A.S.A. um mostruário dos principais materiais a serem empregados na construção, conforme as ESPECIFICAÇÕES DEFINITIVAS aprovadas pelo I.A.P.I.



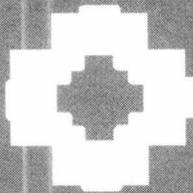
CLÁUSULA QUINTA

Da remuneração dos serviços — A Prefeitura e o I. A. P. I. se obrigam a pagar à C.A.S.A., como remuneração dos serviços mencionados na cláusula quarta e tendo em vista não só os trabalhos de incorporação realizados pela mesma, como o plano geral de urbanização referido na letra "c" do parágrafo primeiro da citada cláusula, uma importância total correspondente a 5% do valor dos trabalhos e obras da construção do bairro, inclusive edifícios e que não poderá exceder de setecentos contos de réis (700:000\$000), cabendo, respectivamente, à Prefeitura e ao I.A.P.I., três e quatro sétimos da referida importância e devendo os pagamentos serem efetivados do modo seguinte:

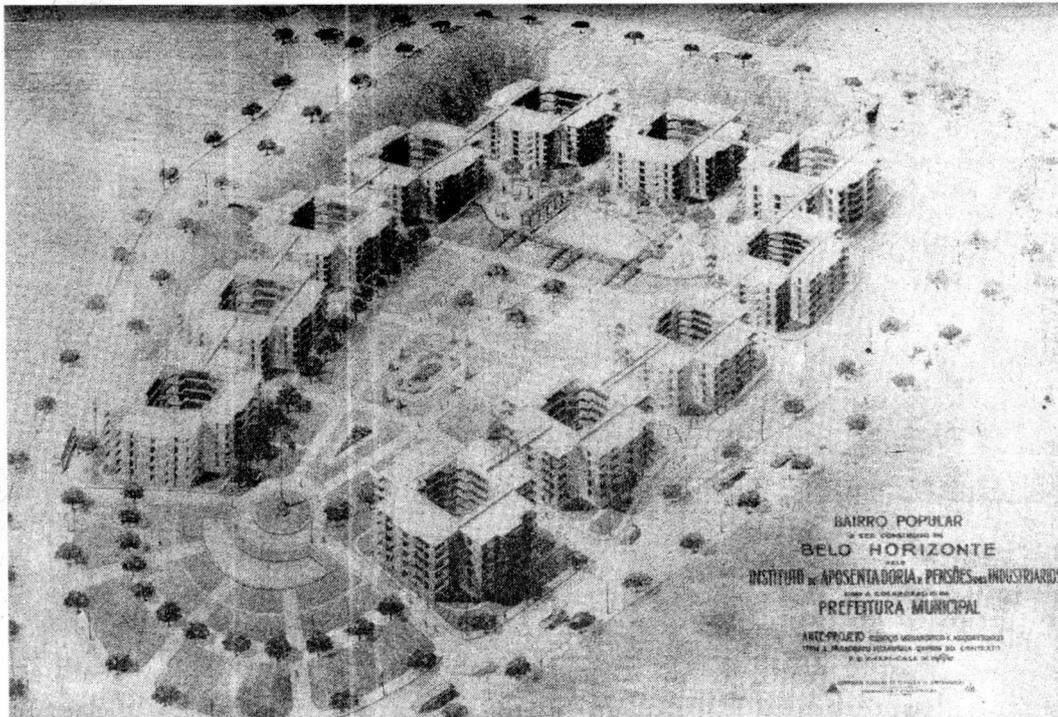
- a) — até o máximo de cento e quarenta contos de réis (140:000\$000), após o recebimento pelo I.A.P.I. e pela Prefeitura do ANTE-PROJETO completo;
- b) — até o máximo de duzentos e dez contos de réis (210:000\$000), após o recebimento pelo I.A.P.I. do PROJETO completo aprovado e legalizado pela Prefeitura, correndo por conta da C.A.S.A. os emolumentos de licença para construção;
- c) — até o máximo de trezentos e cinquenta contos de réis (350:000\$000), em mensalidades calculadas de acordo com o tempo provável necessário à conclusão dos trabalhos e obras de construções do bairro."

Pelo exposto é possível compreender que a prefeitura pretendia com o decreto-lei nº 75, resolver o problema de moradia das classes de menor poder aquisitivo e do afavelamento que se conformava na região da Pedreira Prado Lopes, através da elaboração de projetos de prédios e/ou conjuntos residenciais que fossem capazes de absorver toda a população residente no local. No entanto, observou-se que essa proposta não se concretizou conforme fora planejada tendo em vista que o acordo firmado pela municipalidade foi com apenas uma categoria de trabalhadores, já organizados, além de estender aos seus próprios funcionários, que não possuíam residência própria, as mesmas vantagens e possibilidades autorgada à categoria dos Industriários; e pelo fato de que este grupo sozinho absorveu aproximadamente 80% de toda a gleba que seria, inicialmente, a área destinada para solucionar o problema de habitação daqueles que ali residiam. Com efeito, a medida social pensada pela prefeitura para absorver a todos que residiam naquele local se desenvolveu sem, no entanto, incluir a todos e, assim, edificou-se o "bairro popular" que, posteriormente, denominou-se Conjunto Residencial São Cristóvão/ IAPI sem necessariamente ser dada ampla solução ao problema que acabou por possibilitar sua implantação, qual seja, a ausência de moradia para a população residente naquele local.

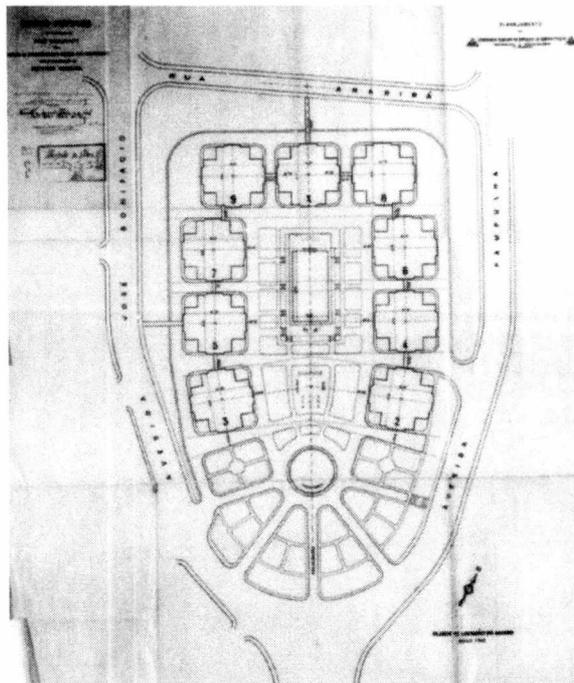
O Conjunto Residencial São Cristóvão/IAPI, inaugurado no ano de 1948, com obras iniciadas em 1944 e encerradas em 1951 - localizado em área delimitada pela avenida Antônio Carlos, avenida José Bonifácio e rua Araribá – constitui, na época, o caso mais significativo de programa de moradia para trabalhador, em Belo Horizonte. Com projeto elaborado pelos engenheiros White Lírio da Silva, José Barreto de Andrade e Antônio Neves, e desenvolvido pela Companhia Auxiliar de Serviços de Administração S.A (C.A.S.A) do Rio de Janeiro, a proposta original previa a construção de 11 prédios de apartamentos de 5 andares cada um. Posteriormente, essa proposta foi modificada para a construção de 9 prédios com um número crescente de andares, mas sem alteração no número total de moradias previstas mantendo-se a mesma disposição de implantação prevista no plano urbanístico original com a eliminação dos dois primeiros prédios voltados para a praça.



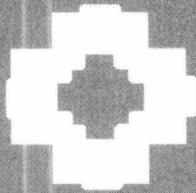
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



Proposta original que previa a construção de 11 prédios, com 5 pavimentos. Anteprojeto. Fonte: Relatório de Prefeito JK, 1942.



Proposta modificada que previa a construção de 9 prédios, com número crescente de pavimentos. Planta de Situação. Fonte: Microfilme do Projeto Original/PRODABEL.



A prefeitura doou o terreno para o IAPI, urbanizou a área e reduziu impostos por um longo prazo. Pela primeira vez na cidade, o poder público chamava para si a responsabilidade de construir casas para a classe trabalhadora, introduzindo-se a concepção de conjunto de apartamentos para a moradia das classes populares. A inauguração do IAPI repercutiu em todo o país como uma iniciativa acertada para o problema da moradia nos grandes centros urbanos. Naquela ocasião, a imprensa o denominou como *“bairro popular”*, *“uma obra que irá baratear para os operários o preço na moradia na capital”*²⁶.

O Conjunto Residencial São Cristovão popularmente denominado de IAPI, em razão de ter sido este construído através dos esforços do Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Industriários em parceria com o poder público, foi considerado quando de sua construção como o maior e mais moderno conjunto de habitação coletiva do País.²⁷ Implantado com 9 prédios, área de lazer central composta por quadras esportivas e piscina olímpica, esta última não construída, além de praça com ajardinamento e extensa área verde circundante, este conjunto residencial teria capacidade para abrigar uma população de aproximadamente 6.000 pessoas em suas 928 unidades residenciais, capaz de alojar desde um simples morador solteiro até uma numerosa família, que não poderiam ser vendidas e sim alocadas aos funcionários do IAPI e da Prefeitura.

As obras de construção do IAPI duraram cerca de 7 anos, sendo os edifícios Dois e Três os primeiros a serem construídos e ocupados, e o Nove e Dez os últimos. O número de operários envolvidos na construção era de mais ou menos 800 criteriosamente supervisionados pelos engenheiros que assinavam o projeto. Tendo em vista que uma das premissas do projeto era produzir moradia popular de qualidade a baixo custo, é sabido que parte dos materiais utilizados na construção foram produzidos no interior do próprio conjunto, entre eles, os ladrilhos das cozinhas e banheiros, os tanques para lavagem de roupa, além dos marmorites, colocados nas escadarias dos edifícios. Segundo o Sr. Sebastião Teixeira, morador do edifício Dois e ex-administrador do conjunto, *“o transporte do material de construção produzido no interior do conjunto era feito por carroças puxadas por burros e, que com as explosões das dinamites para remover as pedreiras, era comum, os animais se assustarem e saírem em disparada”*.²⁸ O conjunto residencial foi inaugurado ainda em construção, sendo suas obras acompanhadas de perto pelos os primeiros moradores.

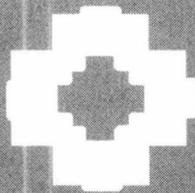
Concomitantemente à construção do IAPI o Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Industriários, também promoveu outros expedientes no sentido de facilitar aos seus associados à aquisição de casas próprias. Outras realizações constantes no seu plano de inversões imobiliárias são as casas da Vila Vera cruz, de tipo popular, com facilidades aos associados; além do financiamento de 588 moradias aos seus associados em diferentes localizações da cidade.²⁹

²⁶ Estado de Minas, 28/07/94

²⁷ Diário da Tarde, 07/07/1994.

²⁸ Diário da Tarde, 07/07/1994.

²⁹ Jornal Alterosa, agosto de 1949.



O Conjunto Residencial São Cristóvão/IAPI foi mantido pelo fundo de pensão do Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Industriários até o ano de 1963, quando o então Presidente da República Jânio Quadros extinguiu por decretos os institutos de previdência (IAPI, IAPB, IAPC e IAPETEC) criando o IAPAS - Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social. A partir daí, os imóveis passaram a ser alugados aos contribuintes do Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Industriários e acabaram, anos mais tarde, sendo arrematados por seus inquilinos.

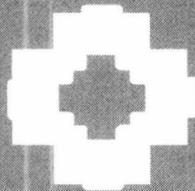
Em parte da área destinada a uma praça e amplo jardim para o Conjunto IAPI foi construída, anos mais tarde, a Paróquia de São Cristóvão, cuja as obras de construção foram iniciadas em 1952 e ultrapassaram mais de uma década e meia, e a Escola Municipal Honorina de Barros, um anexo do Colégio Municipal de Belo Horizonte, construída em 1962 à praça Professor Corrêa Neto, na parte interna do referido conjunto e que atendia ao ensino fundamental. Ambos equipamentos contribuíram para com a qualidade de vida dos moradores do IAPI e promoveram significativamente a dinamização de seu entorno.

A Administração Regional Noroeste elaborou, em 1995, Projeto de Revitalização para o Conjunto Residencial São Cristóvão. O referido projeto previa a recuperação ambiental da área, o fechamento da área posterior do conjunto com muretas de concreto e o ajardinamento da entrada de frente para a Avenida Antônio Carlos. O referido projeto foi executado parcialmente.

Ainda no ano de 1995 foi aprovado pela Câmara Municipal de Belo Horizonte acréscimo de Inciso ao Artigo 224 da Lei Orgânica do Município e o Requerimento n.º 143/95 dirigido ao CDPCM-BH, ambos de autoria do então Vereador Rogério Correia, com o objetivo de preservar através de tombamento as edificações e fachadas do Conjunto IAPI. Entretanto, houve uma Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADIN n.º 40647/0) proposta pela Procuradoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais contra a Câmara dos Vereadores em face dos tombamentos propostos pelo Artigo 224 e, no ano de 1996, a Corte Superior do Tribunal de Justiça julgou procedente a referida ADIN, declarando, então, a inconstitucionalidade desse artigo. Dessa forma os tombamentos realizados pela Lei Orgânica perderam sua vigência e o Conjunto IAPI não mais se encontrava protegido pelo Município.

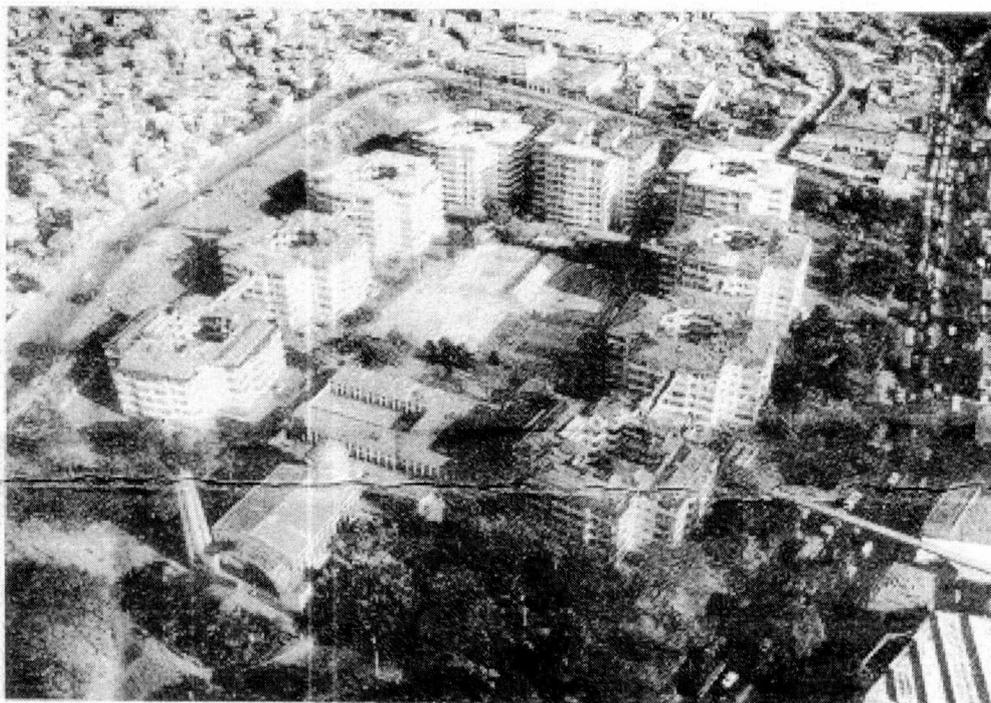
No ano de 2006, após manifestações dos moradores do Conjunto IAPI para que fosse procedida a sua proteção a Câmara Municipal de Belo Horizonte aprovou a Indicação n.º 578/2006, de autoria da vereadora Neusinha Santos, que sugere ao CDPCM/BH o início do processo de tombamento do Conjunto Residencial São Cristóvão/IAPI.

Apesar das alterações pelas quais passaram o bairro São Cristóvão e a própria cidade de Belo Horizonte, muitos moradores do Conjunto Residencial IAPI o consideram um lugar privilegiado para morar, com uma ambiência agradável e familiar. Diante disto, acham importante que seja promovida a recuperação e a preservação da região e do seu

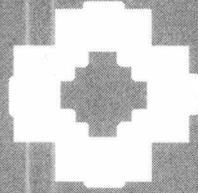


**GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO**

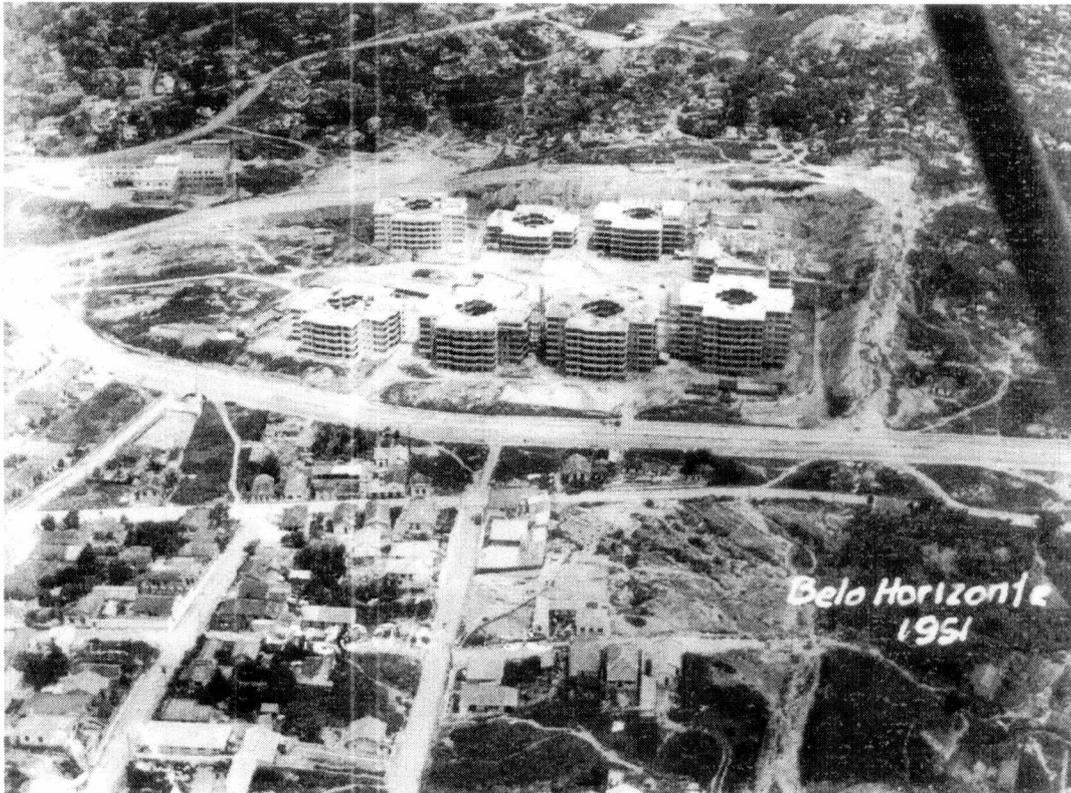
conjunto residencial. O conjunto IAPI, em particular, é uma referência na cidade sendo considerado como elemento representativo de uma época em que o poder público viu-se impelido a comprometer-se com a política habitacional.



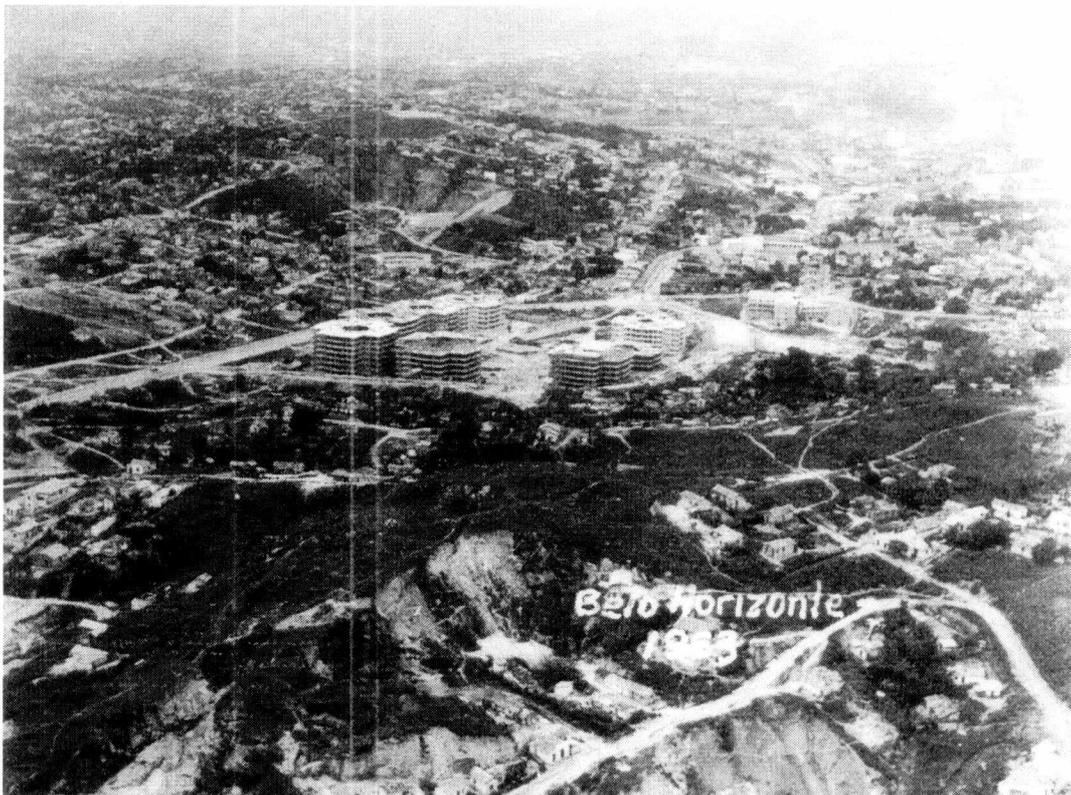
Vista aérea do conjunto IAPI com sua disposição em forma de ferradura.



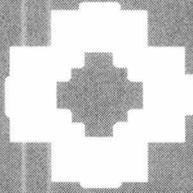
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



Vista do Conjunto IAPI em construção. Fonte: APCBH.



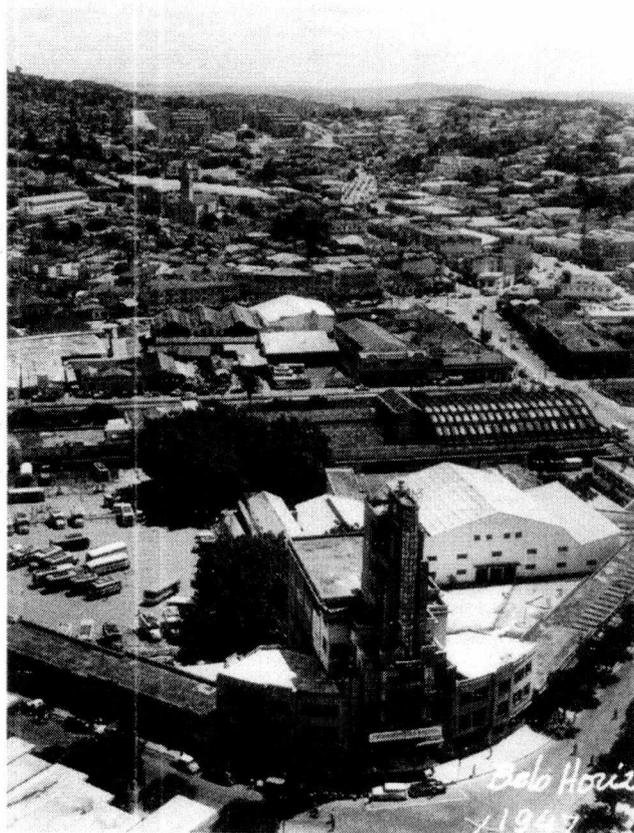
Outra vista da face Norte do Conjunto IAPI em construção. Fonte: APCBH.



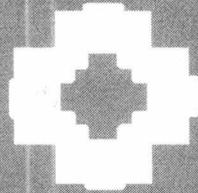
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



Vista geral do Conjunto IAPI já construído. Fonte: APCBH.



Vista da área central da cidade, mostrando, ao fundo, o Conjunto IAPI já com a Igreja São Cristóvão semi-pronta – notar a ausência da torre da Igreja.



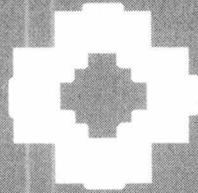
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



Vista da Avenida Antônio Carlos e o Conjunto IAPI ao fundo.



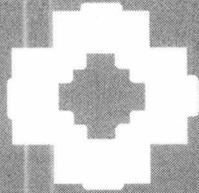
Vista geral da cidade, mostrando a localização do Conjunto, na porção superior esquerda da foto.



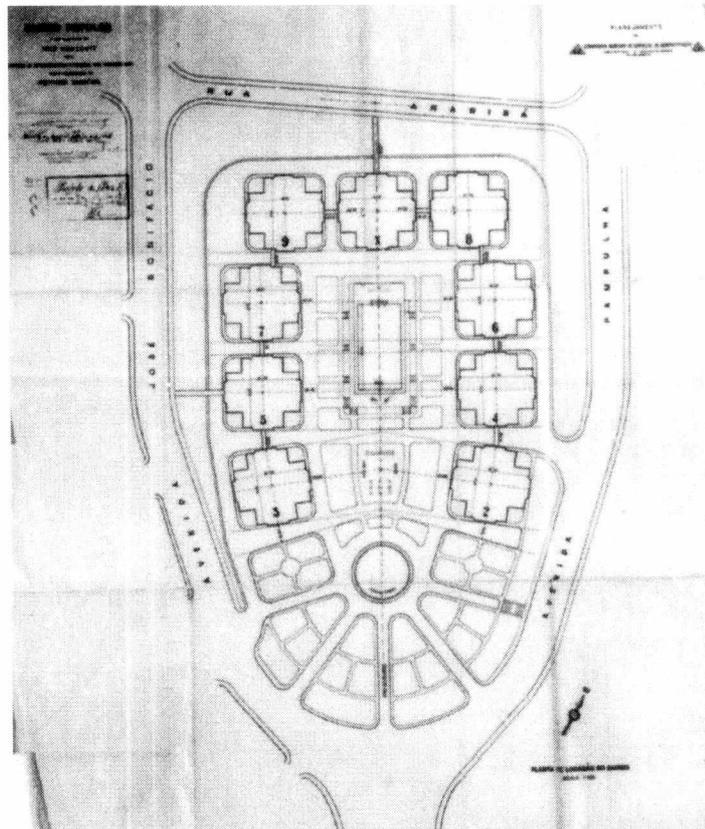
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



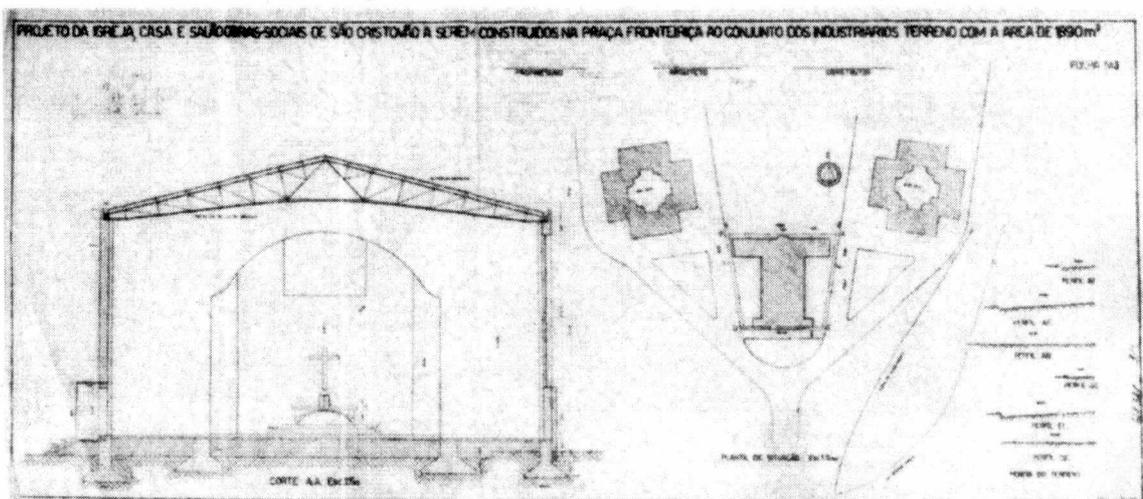
Vista geral do entorno do Conjunto, mostrando o Bairro Lagoinha e Av. Antônio Carlos.



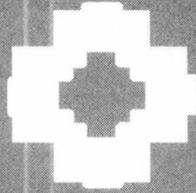
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



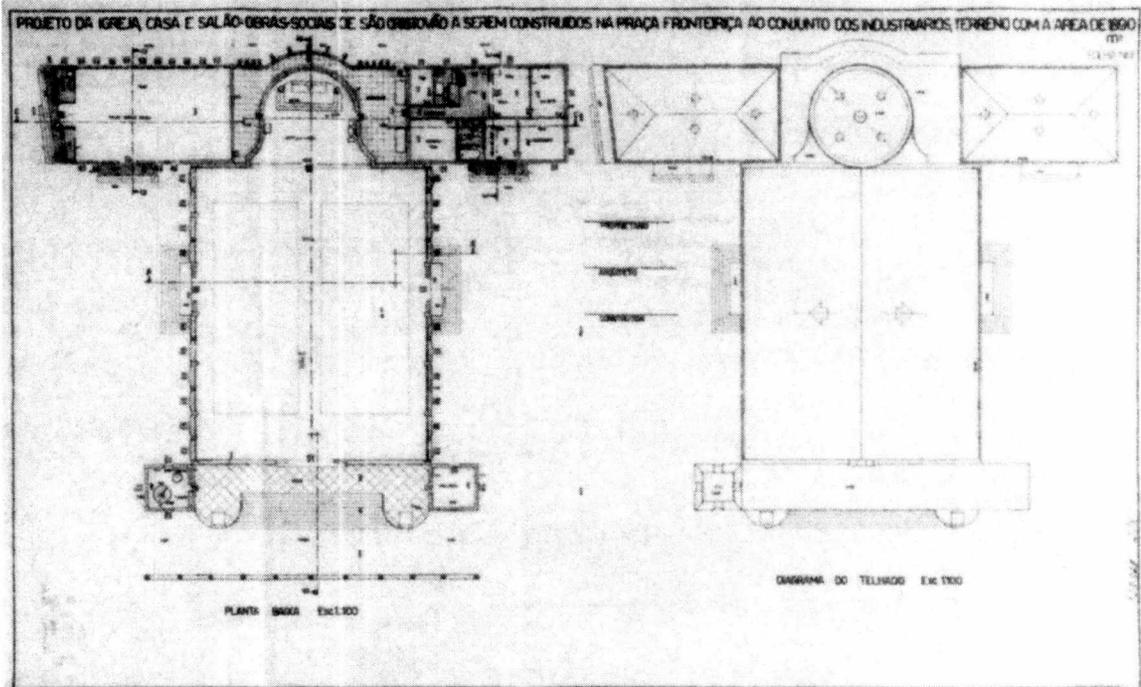
Implantação do conjunto já com nove prédios.



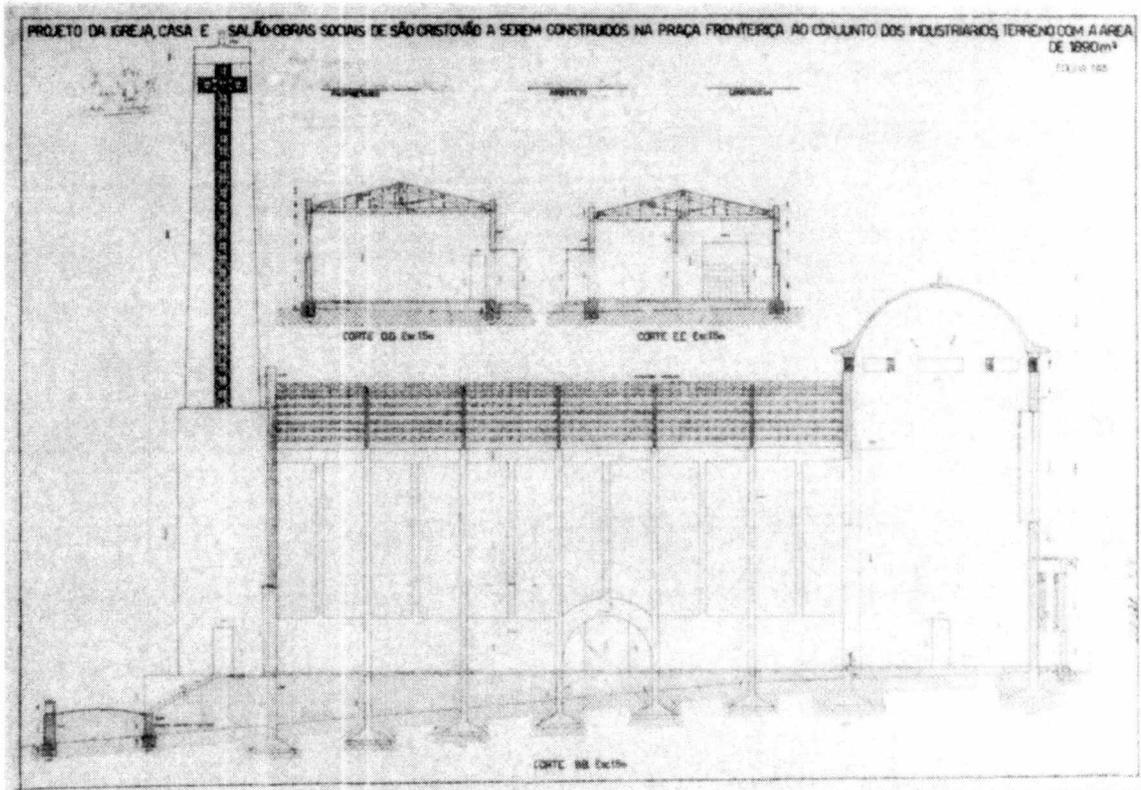
Paróquia de São Cristóvão, construída na mesma quadra do conjunto IAPI – implantação e corte transversal.



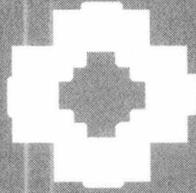
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



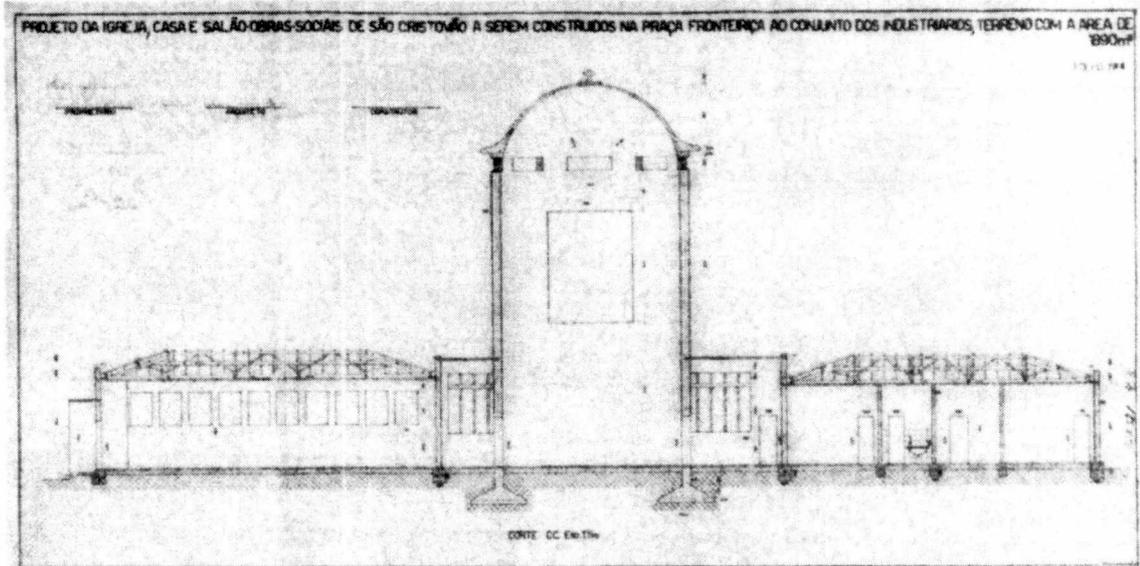
Paróquia de São Cristóvão – planta baixa e de cobertura.



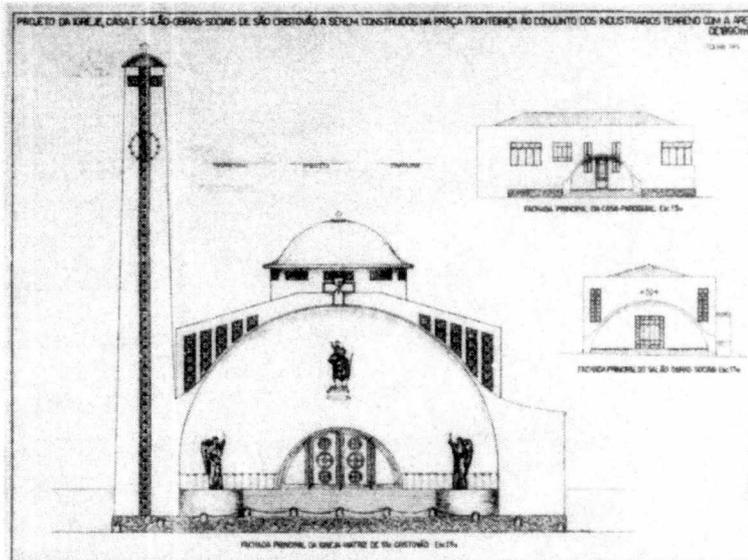
Paróquia de São Cristóvão – corte longitudinal e dois cortes transversais (menores).



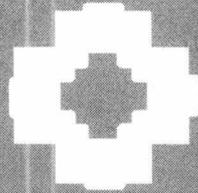
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



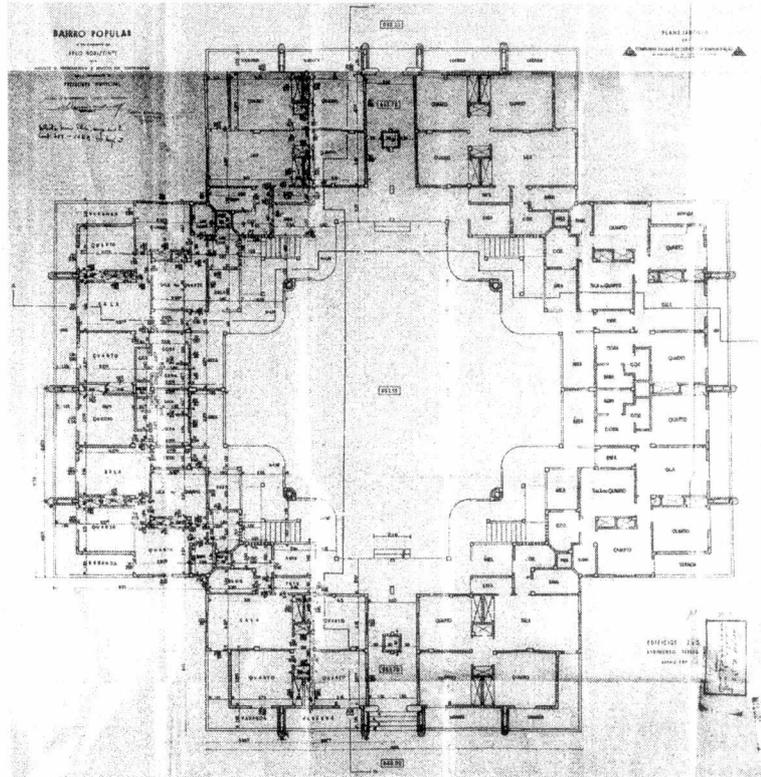
Paróquia de São Cristóvão – corte transversal passando pela sacristia e salão paroquial.



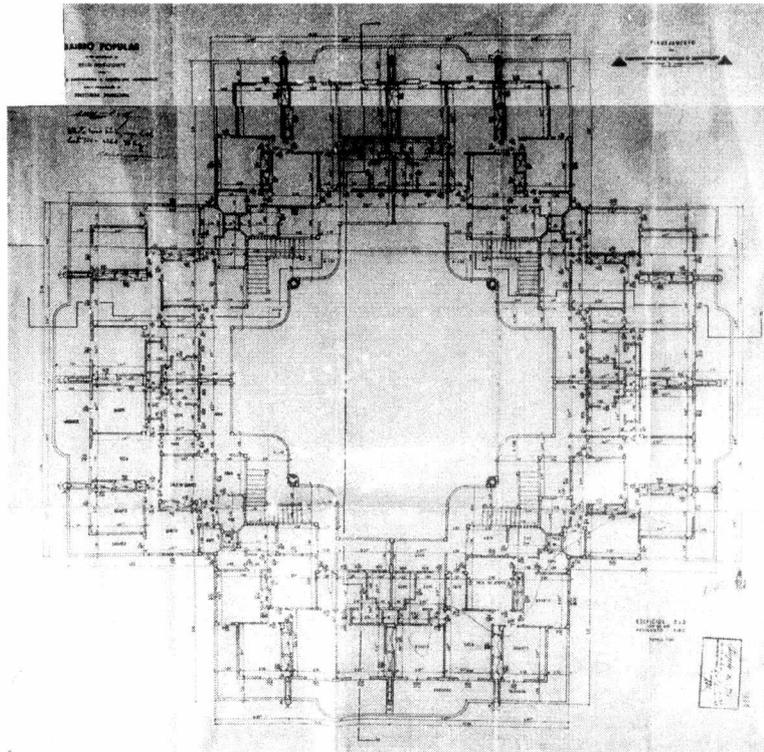
Paróquia de São Cristóvão – fachada principal.



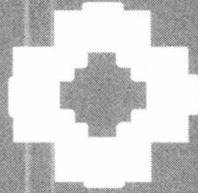
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



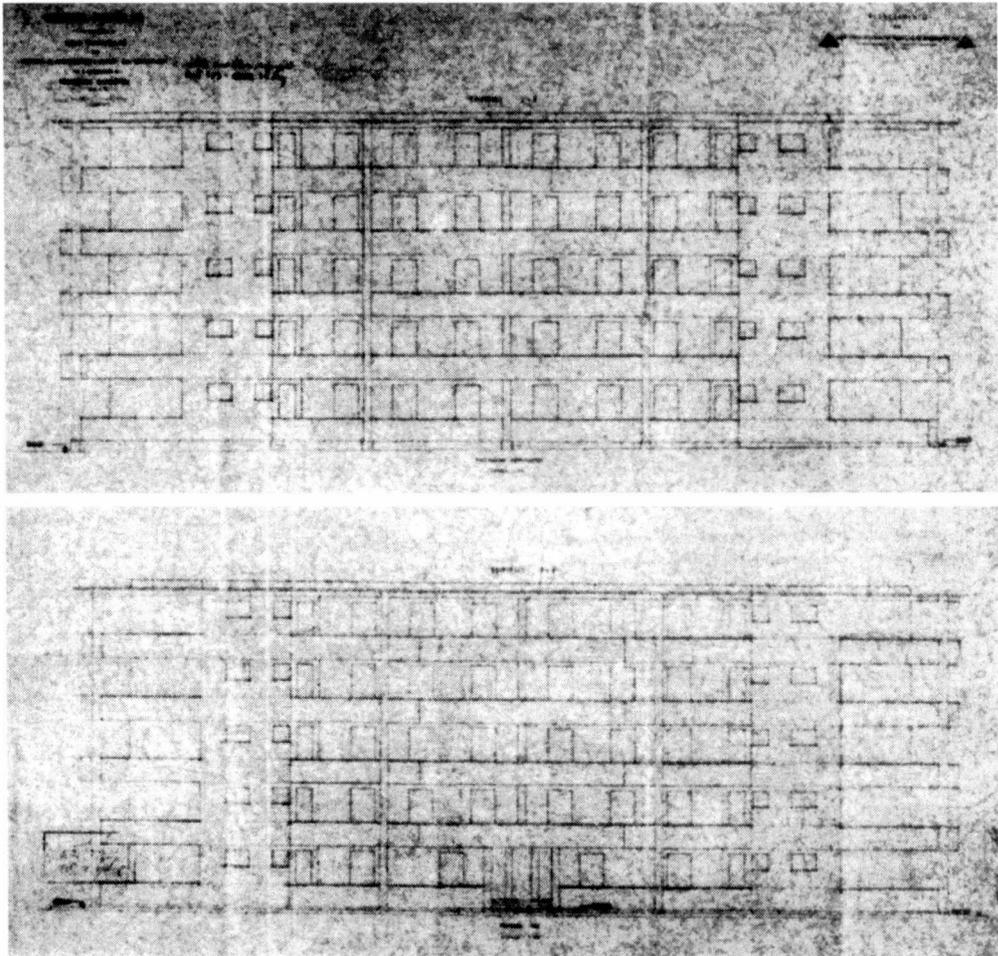
Edifícios 2 e 3 – planta pavimento térreo.



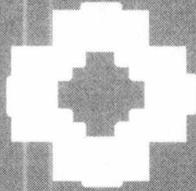
Edifícios 2 e 3 – planta pavimento-tipo.



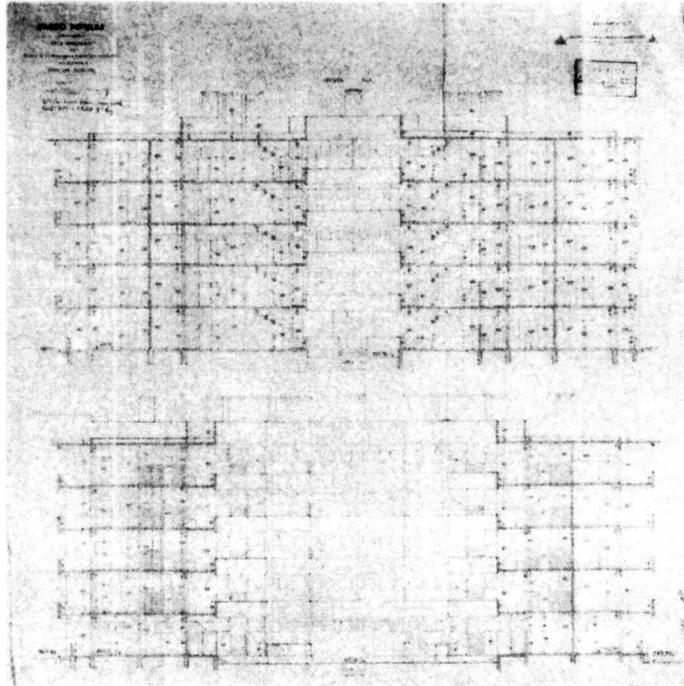
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



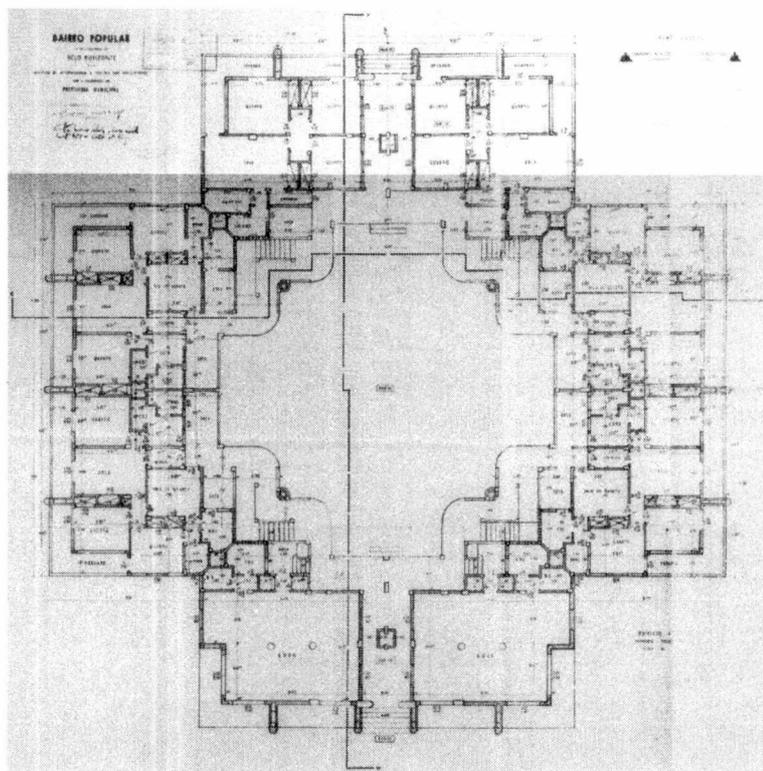
Edifícios 2 e 3 – fachadas.



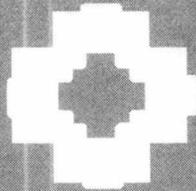
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



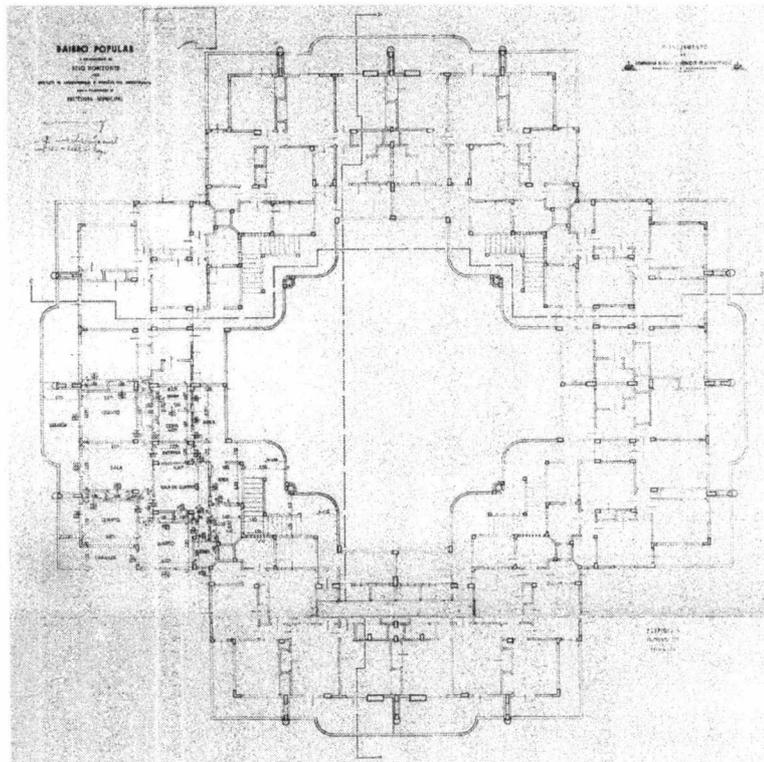
Edifícios 2 e 3 – cortes.



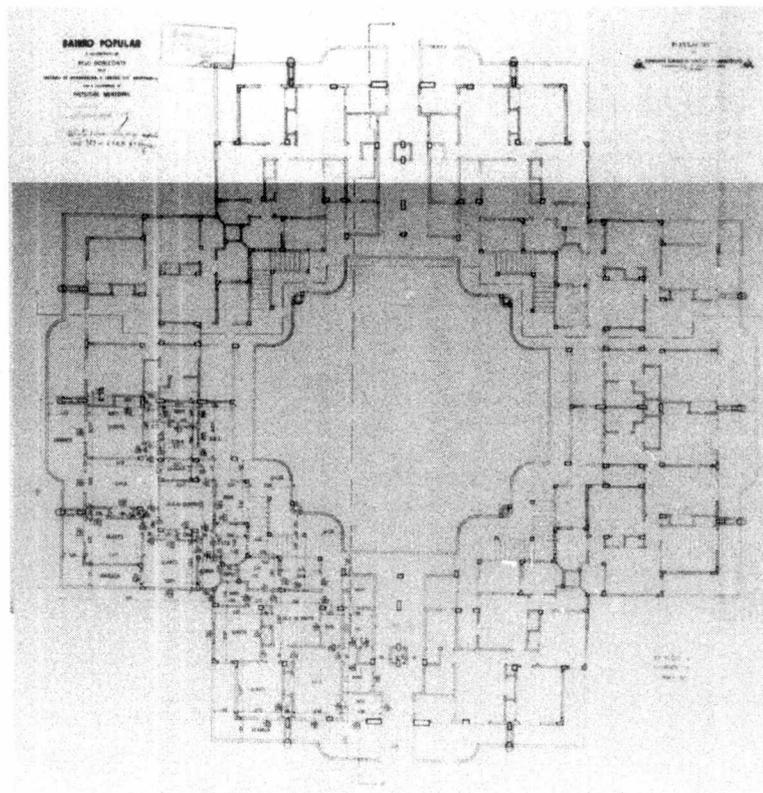
Edifícios 4 e 5 – planta pavimento térreo.



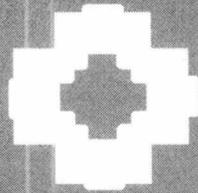
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



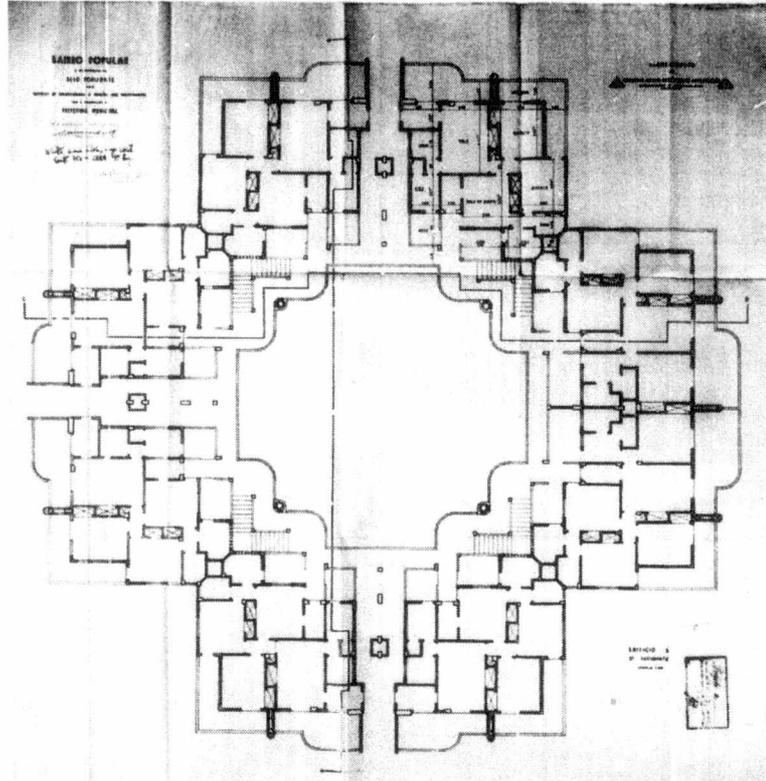
Edifícios 4 e 5 – planta pavimento-tipo.



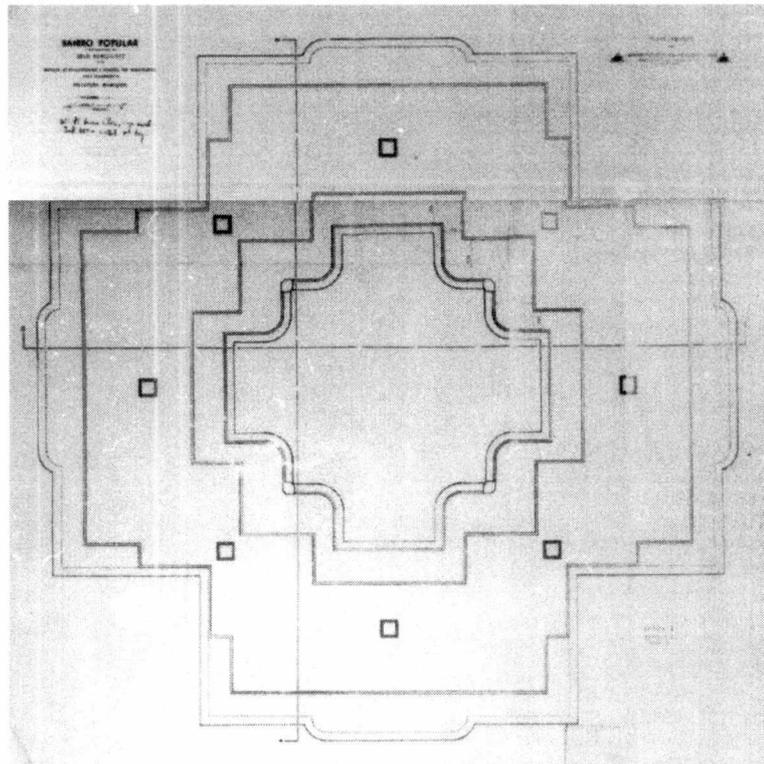
Edifícios 4 e 5 – planta quinto pavimento.



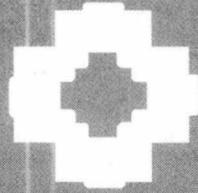
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



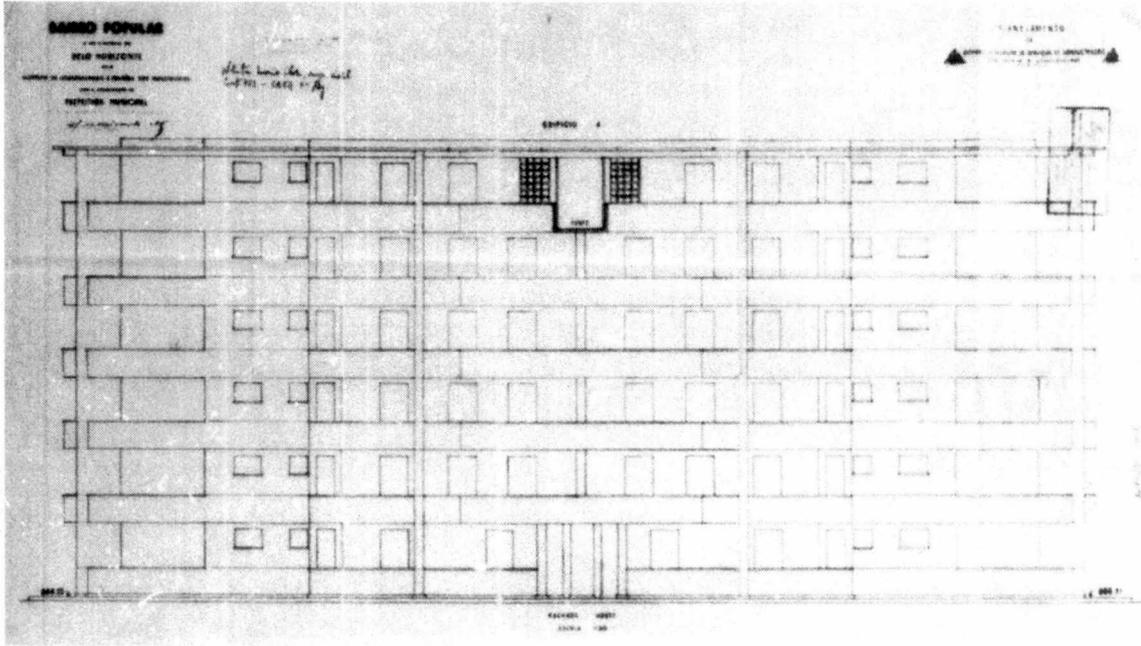
Edifícios 4 e 5 – planta sexto pavimento.



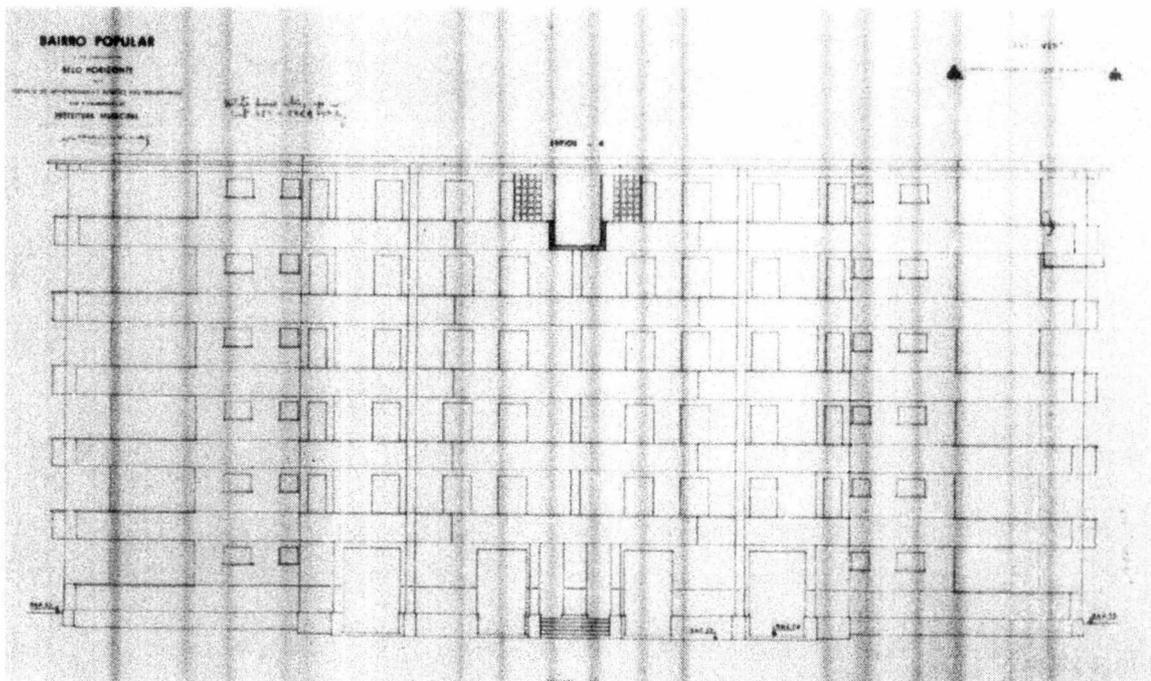
Edifícios 4 e 5 – planta cobertura.



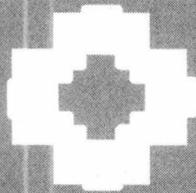
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



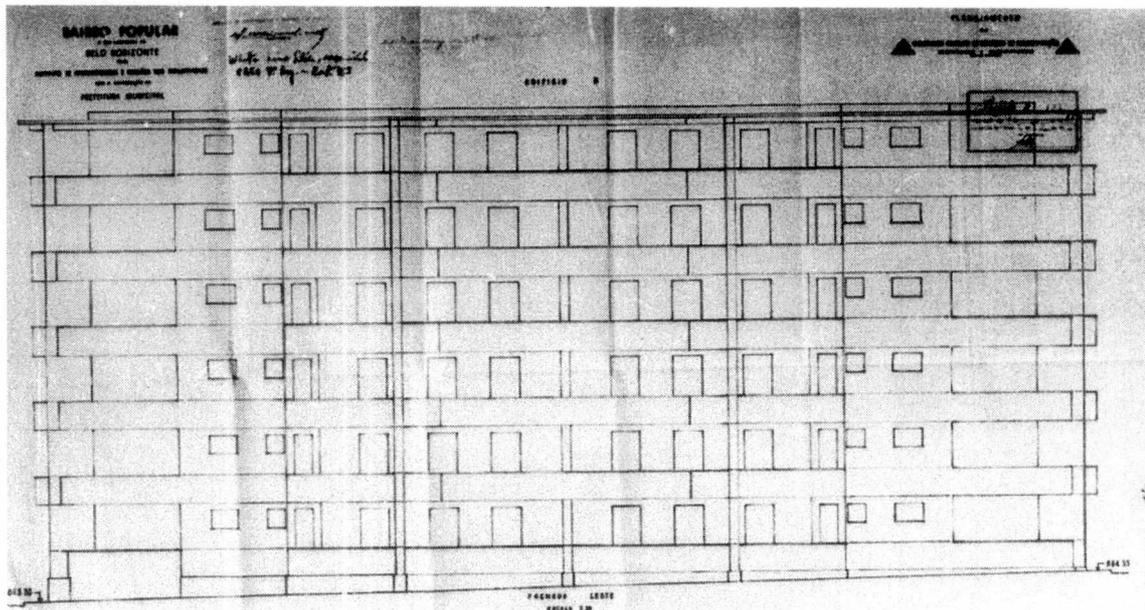
Edifícios 4 e 5 – fachada Norte.



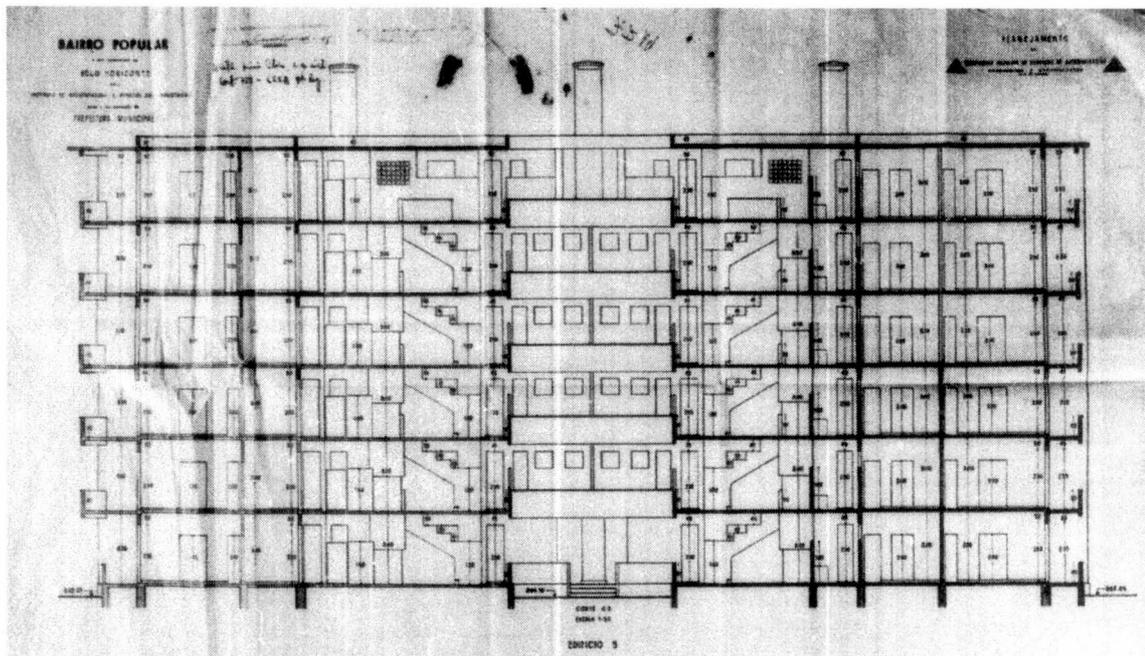
Edifícios 4 e 5 – fachada Sul.



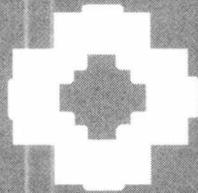
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



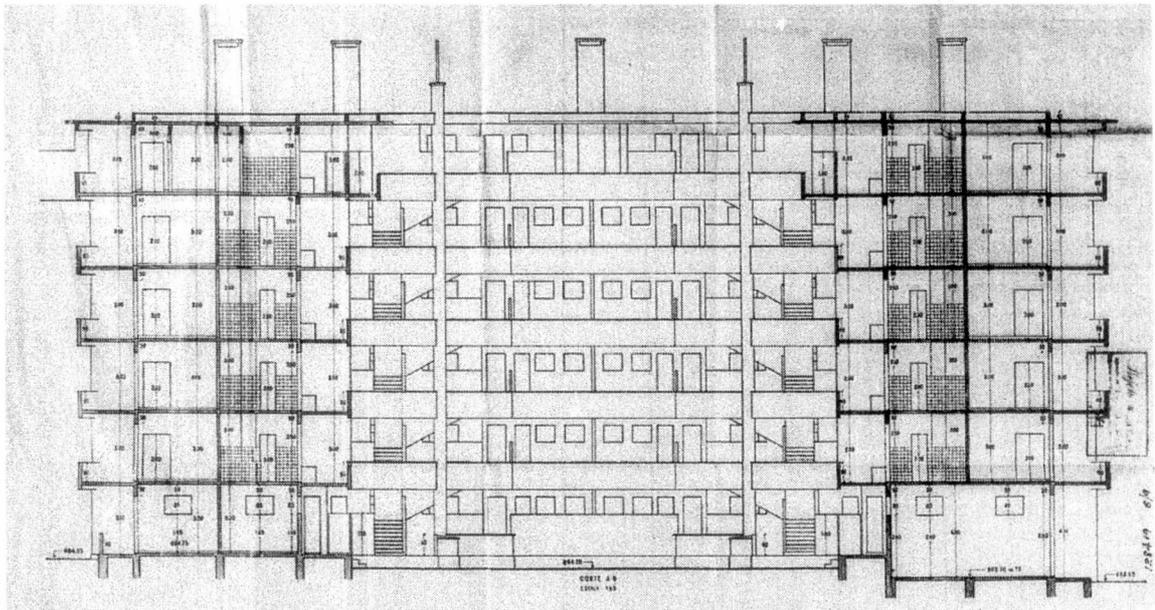
Edifícios 4 e 5 – fachadas Leste e Oeste.



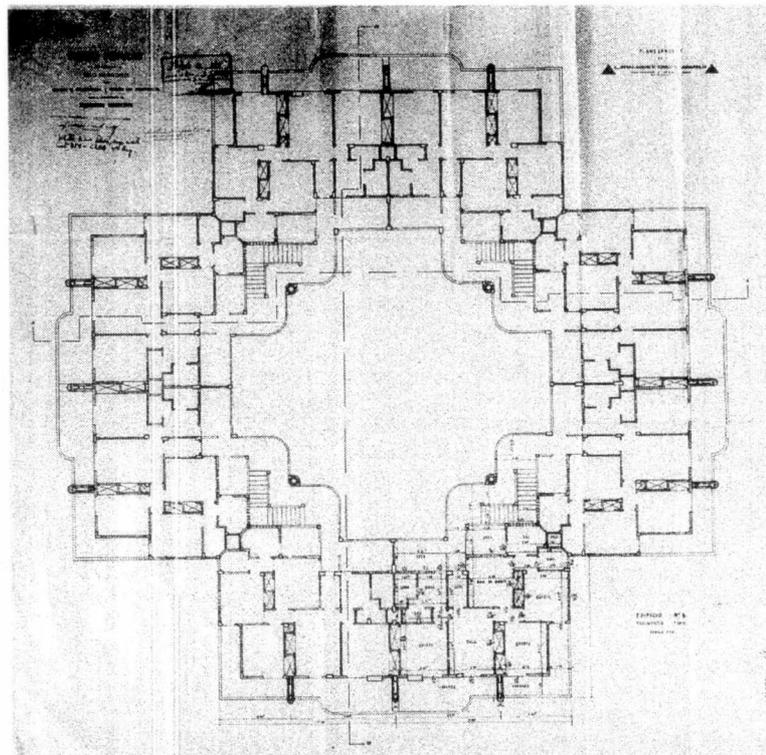
Edifícios 4 e 5 – corte CD.



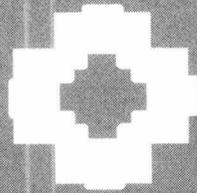
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



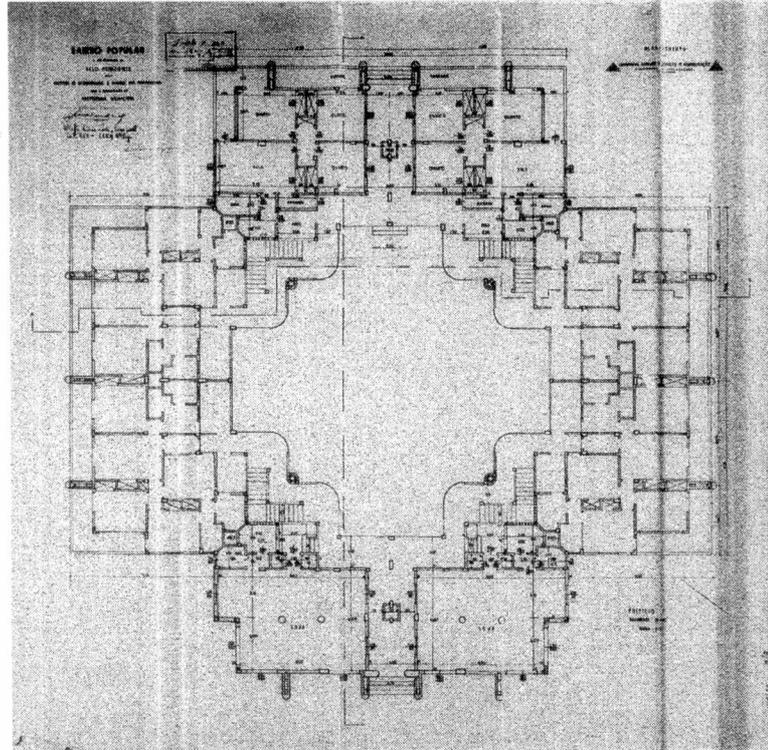
Edifícios 4 e 5 – corte AB.



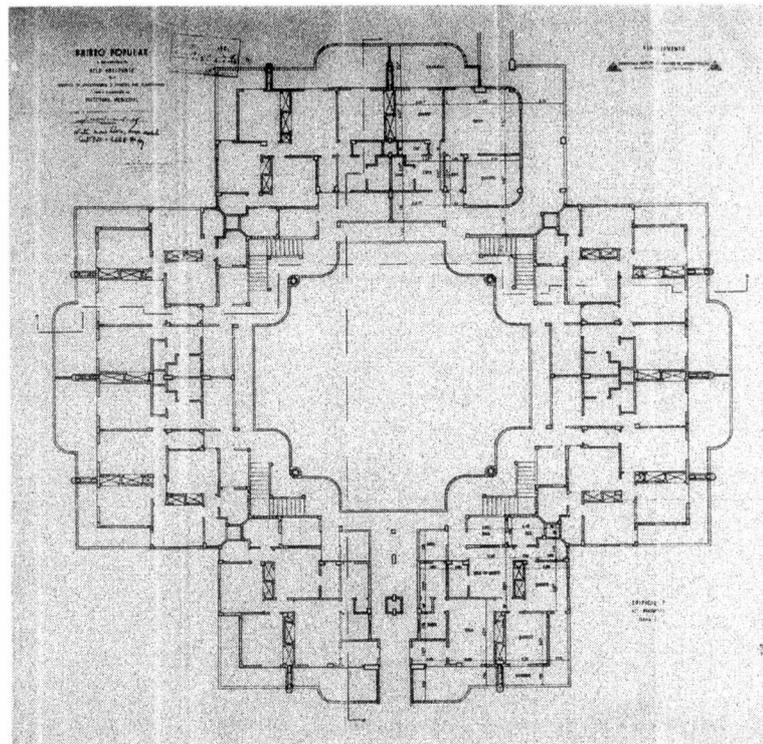
Edifícios 6 e 7 – planta pavimento-tipo.



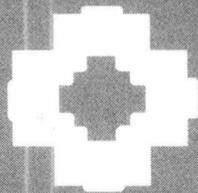
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



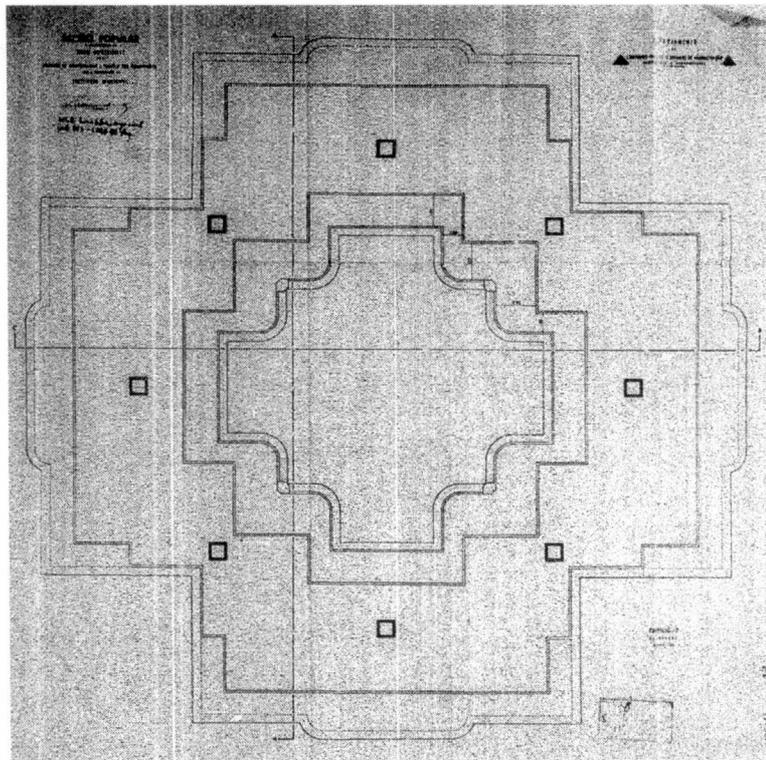
Edifícios 6 e 7 – planta pavimento térreo.



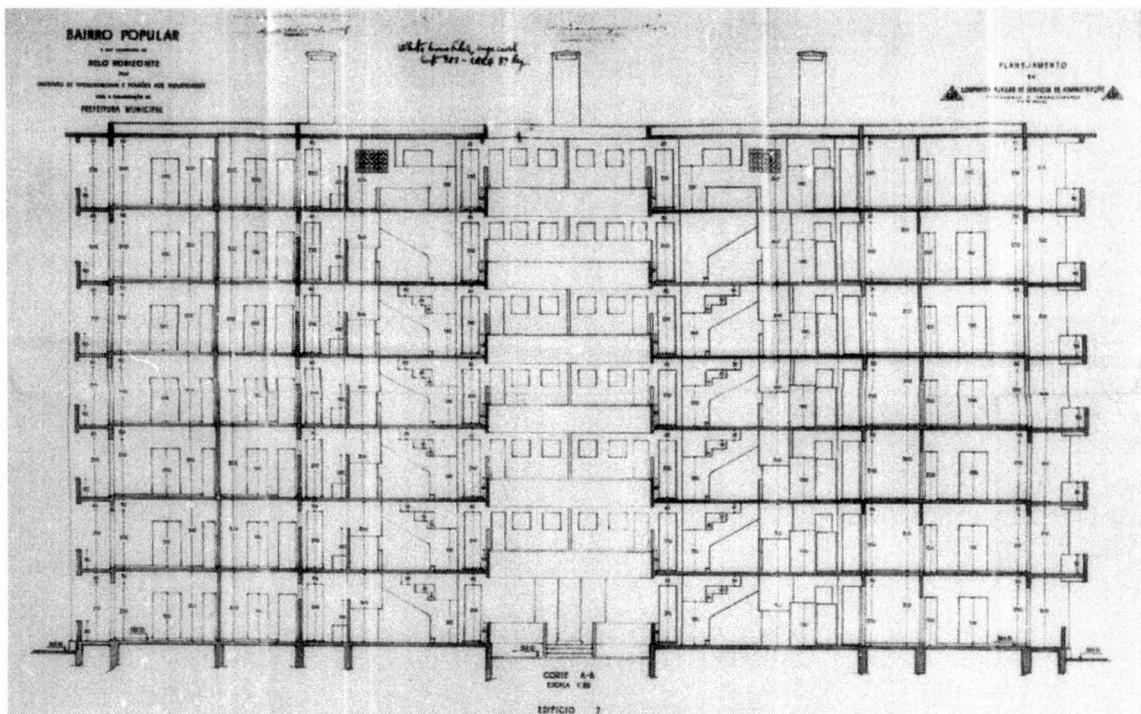
Edifícios 6 e 7 – planta quarto pavimento.



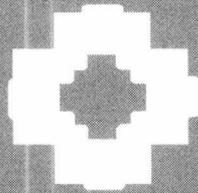
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



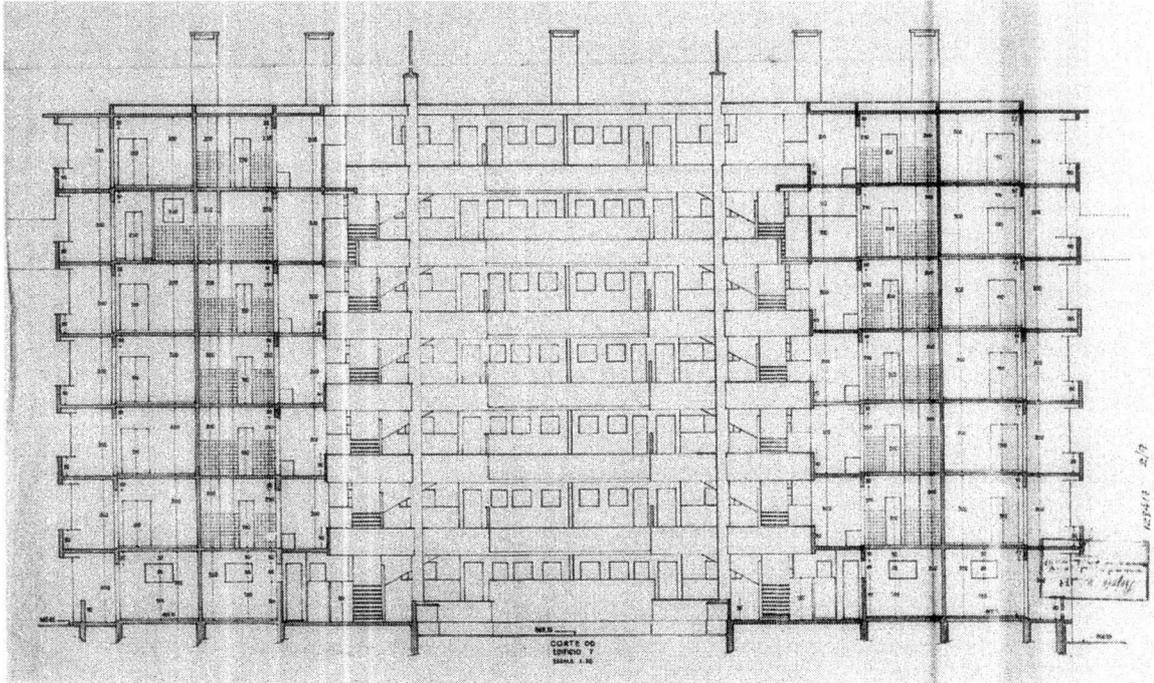
Edifícios 6 e 7 – planta cobertura.



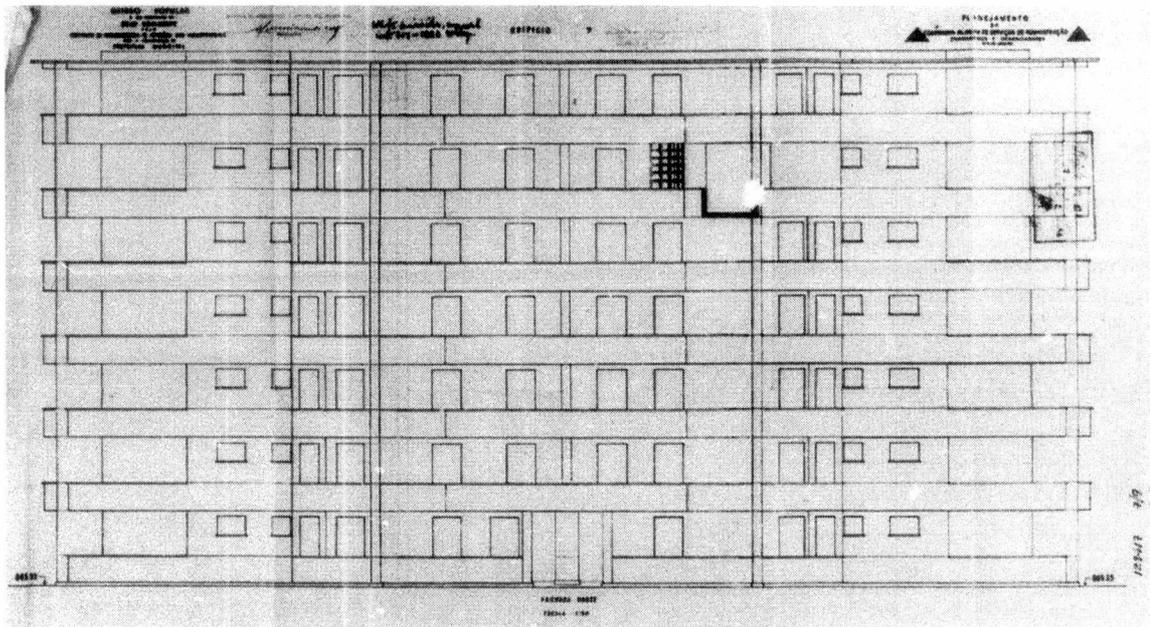
Edifícios 6 e 7 – corte AB.



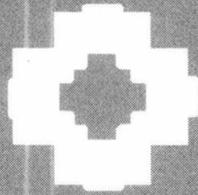
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



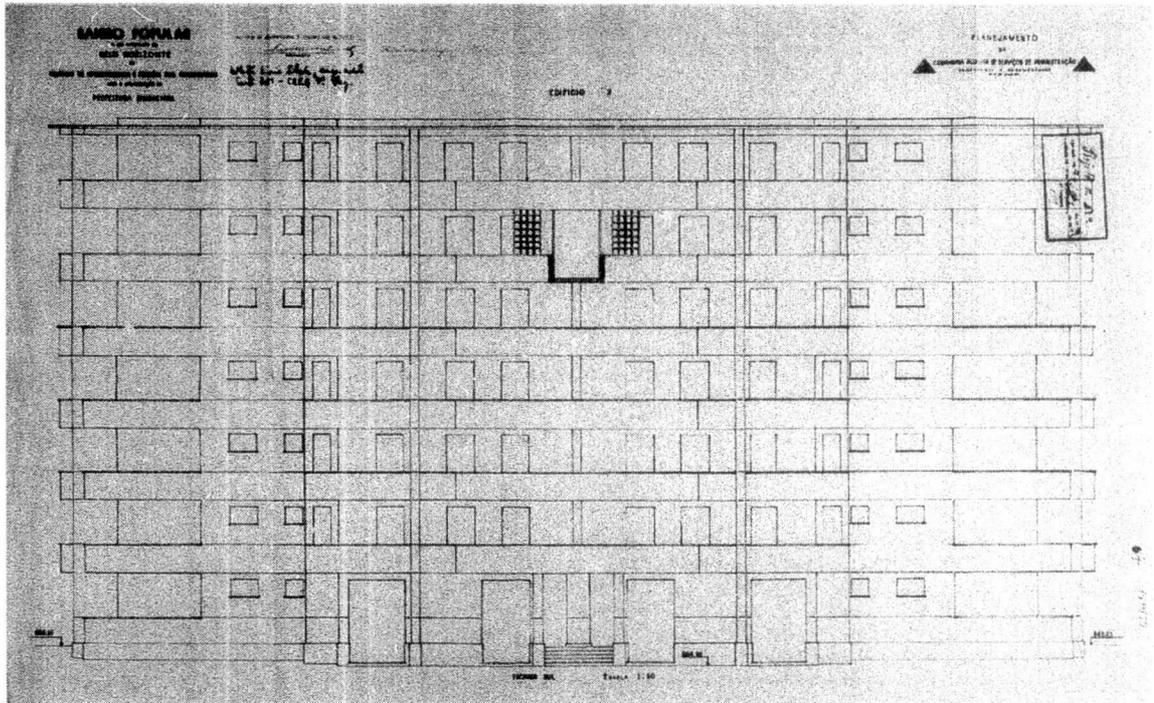
Edifícios 6 e 7 – corte CD.



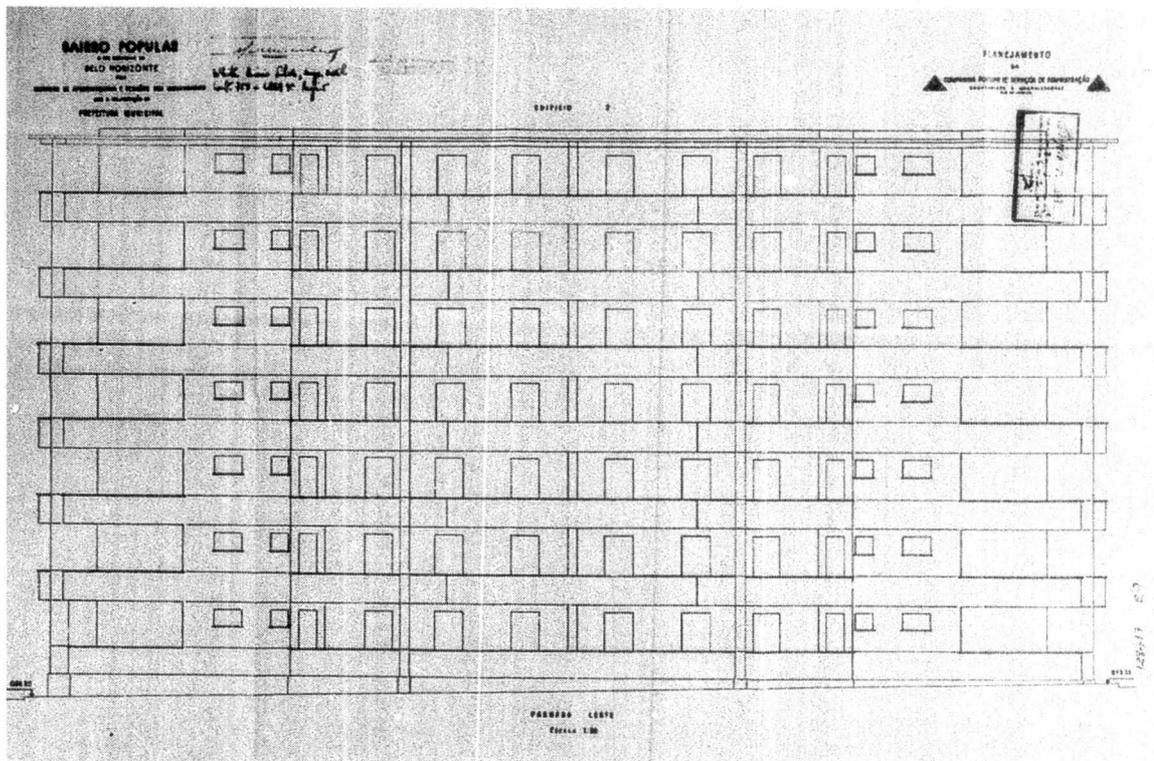
Edifícios 6 e 7 – fachada Norte.



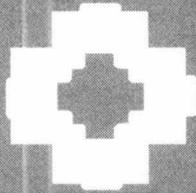
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



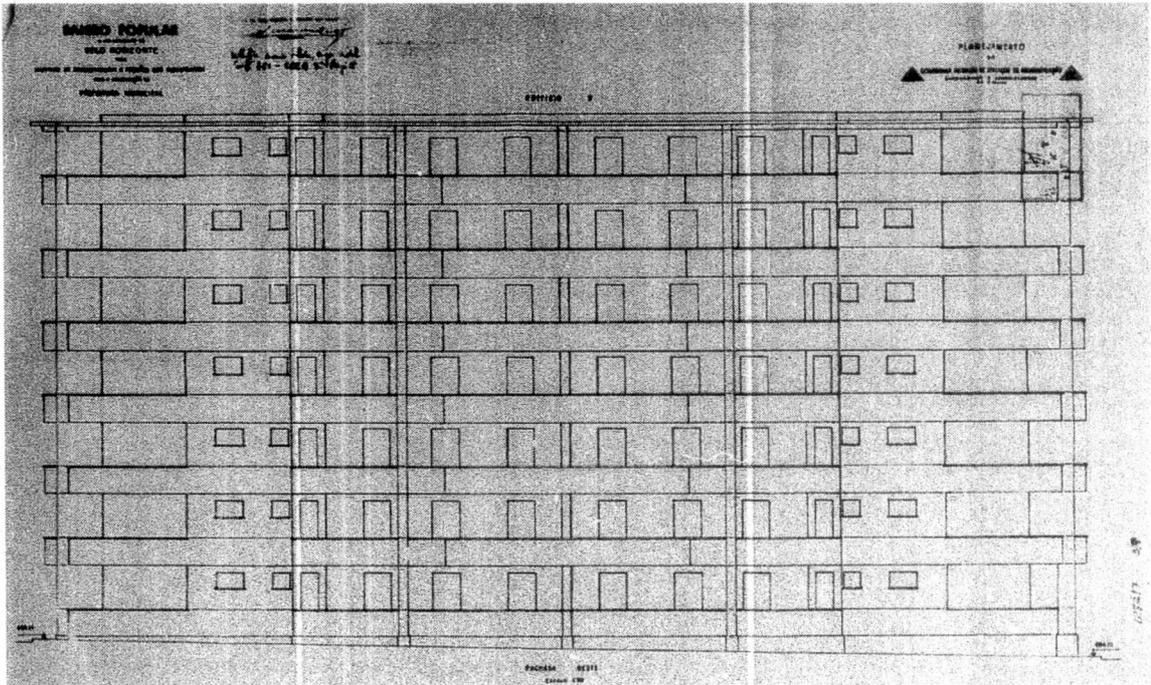
Edifícios 6 e 7 – fachada Sul.



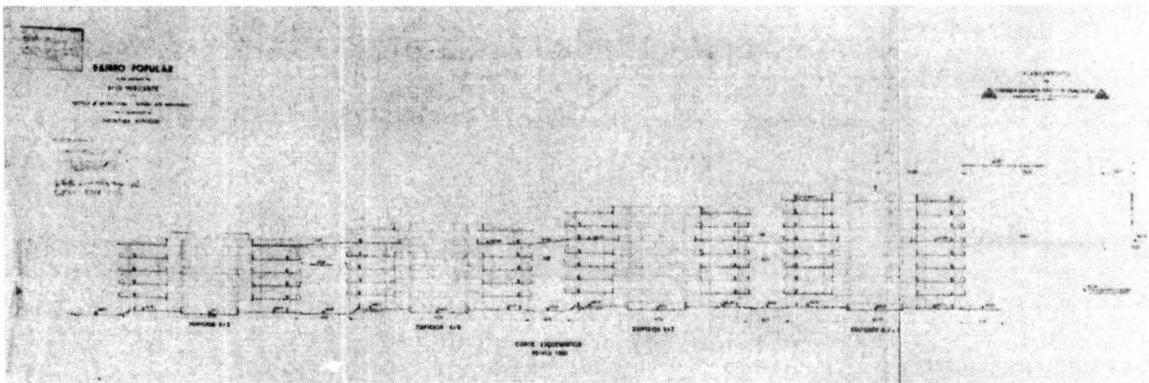
Edifícios 6 e 7 – fachada Leste.



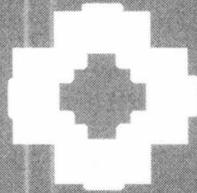
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



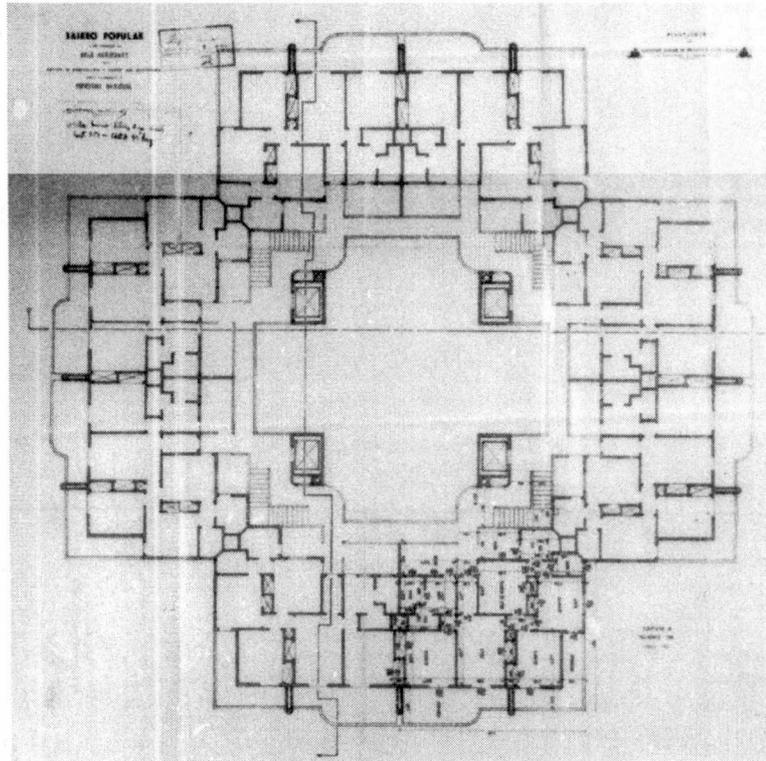
Edifícios 6 e 7 – fachada Oeste.



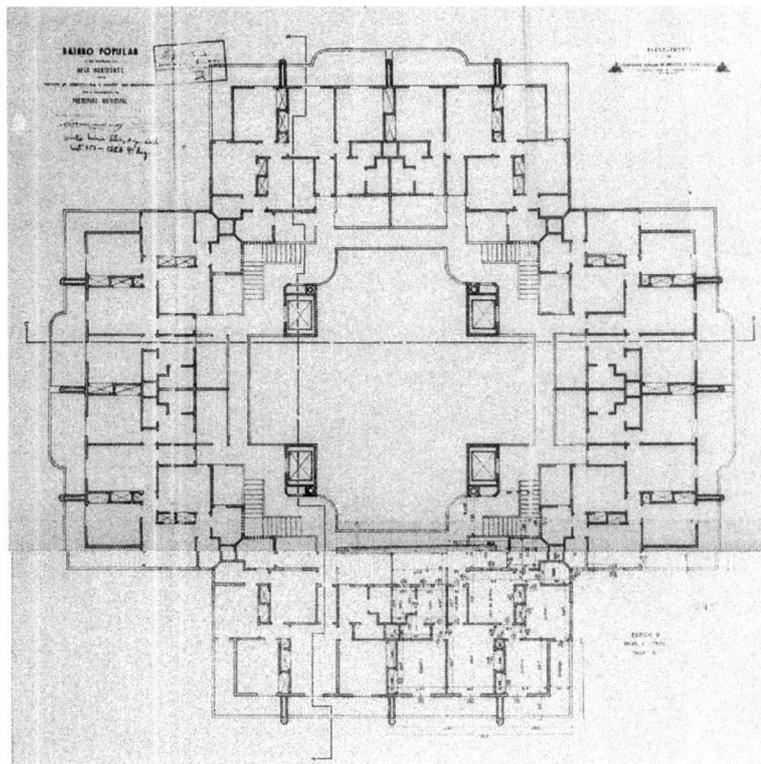
Corte mostrando a implantação dos Edifícios 2, 4, 6 e 8.



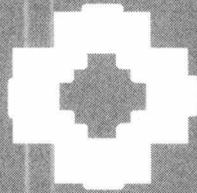
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



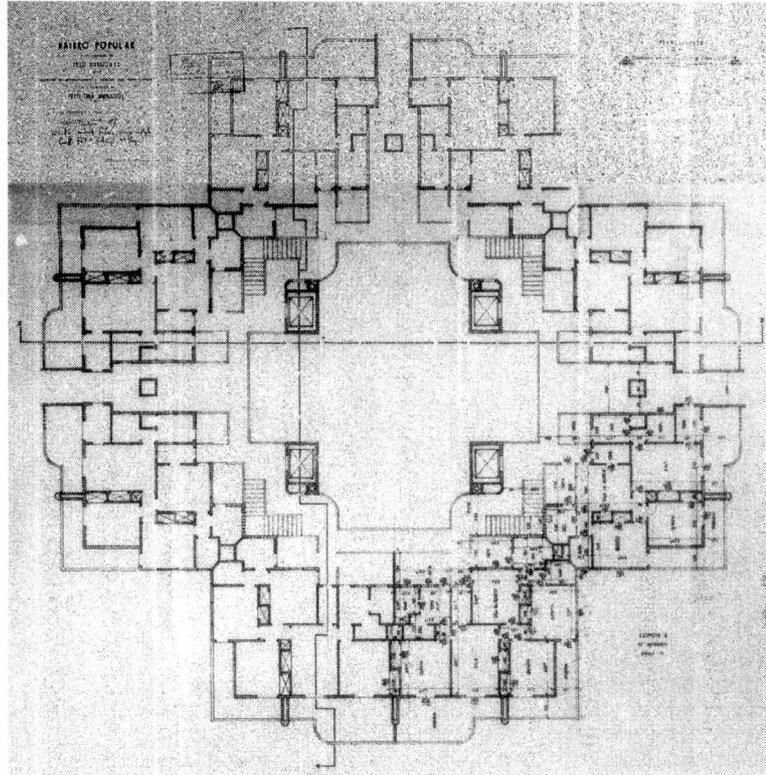
Edifício 10 – planta pavimento-tipo.



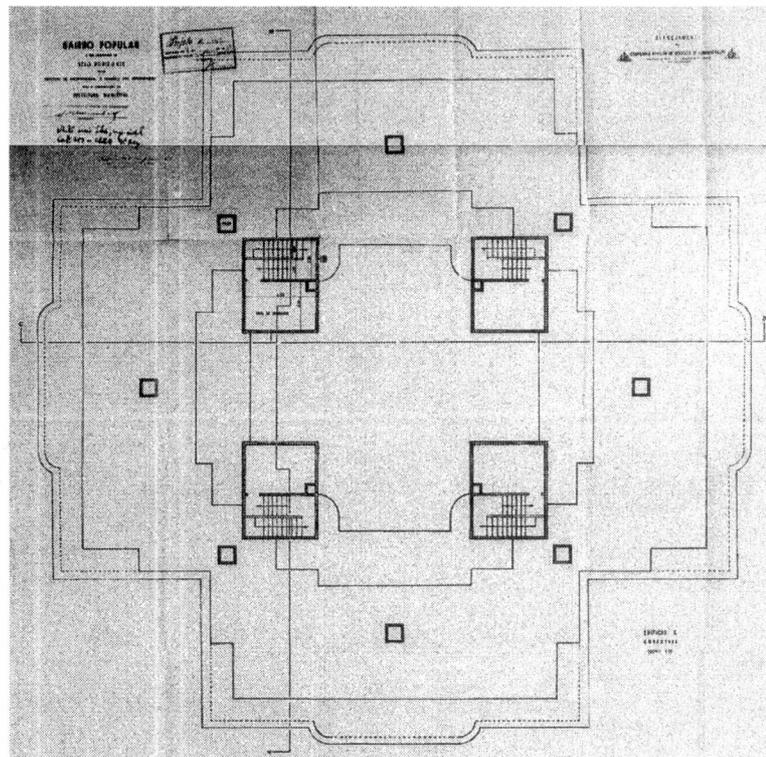
Edifício 10 – planta pavimento térreo.



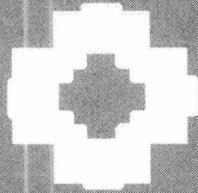
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



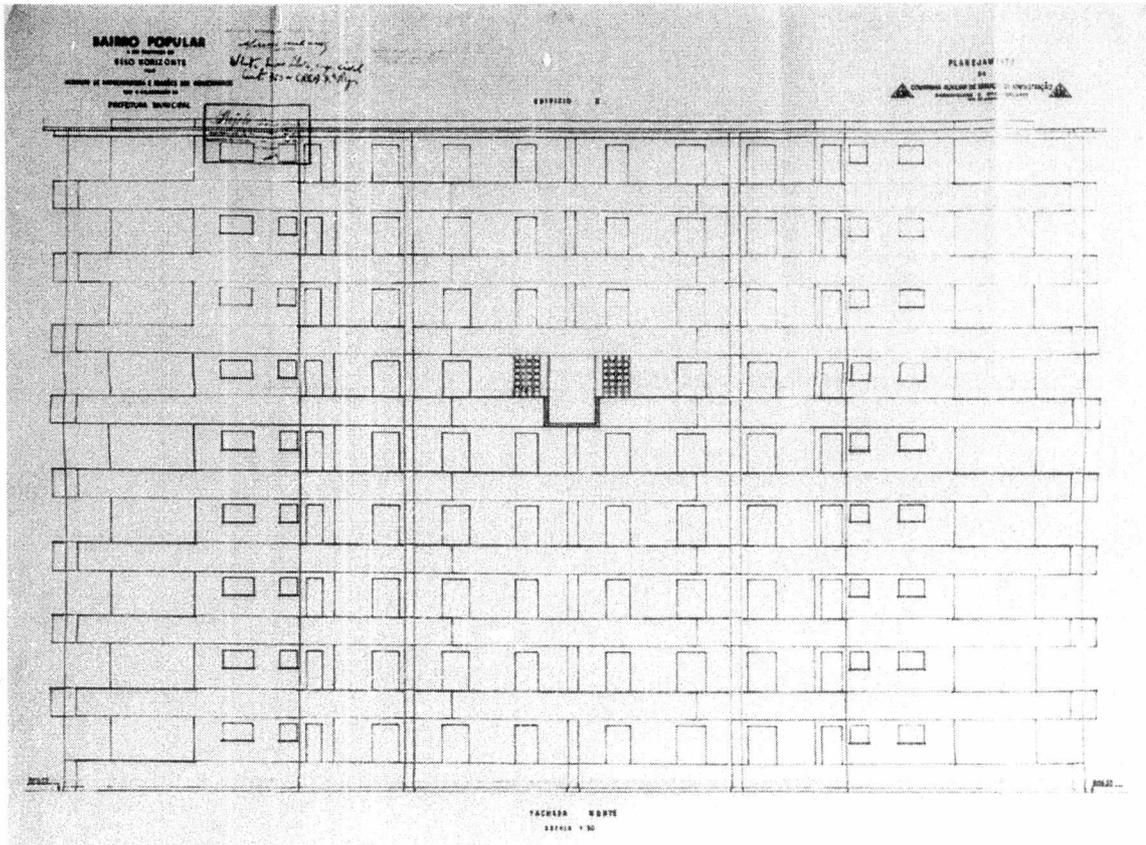
Edifício 10 – planta sexto pavimento.



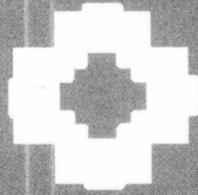
Edifício 10 – planta cobertura.



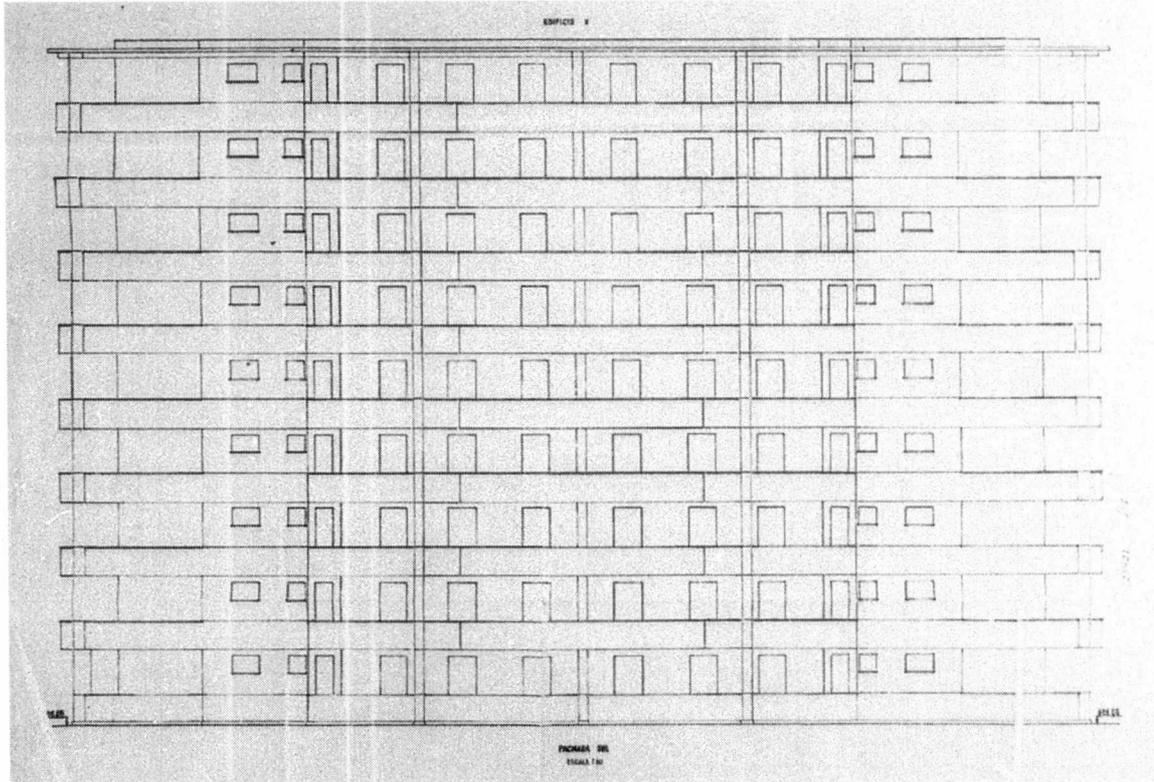
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



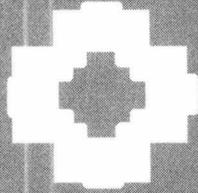
Edifício 10 – fachada Norte.



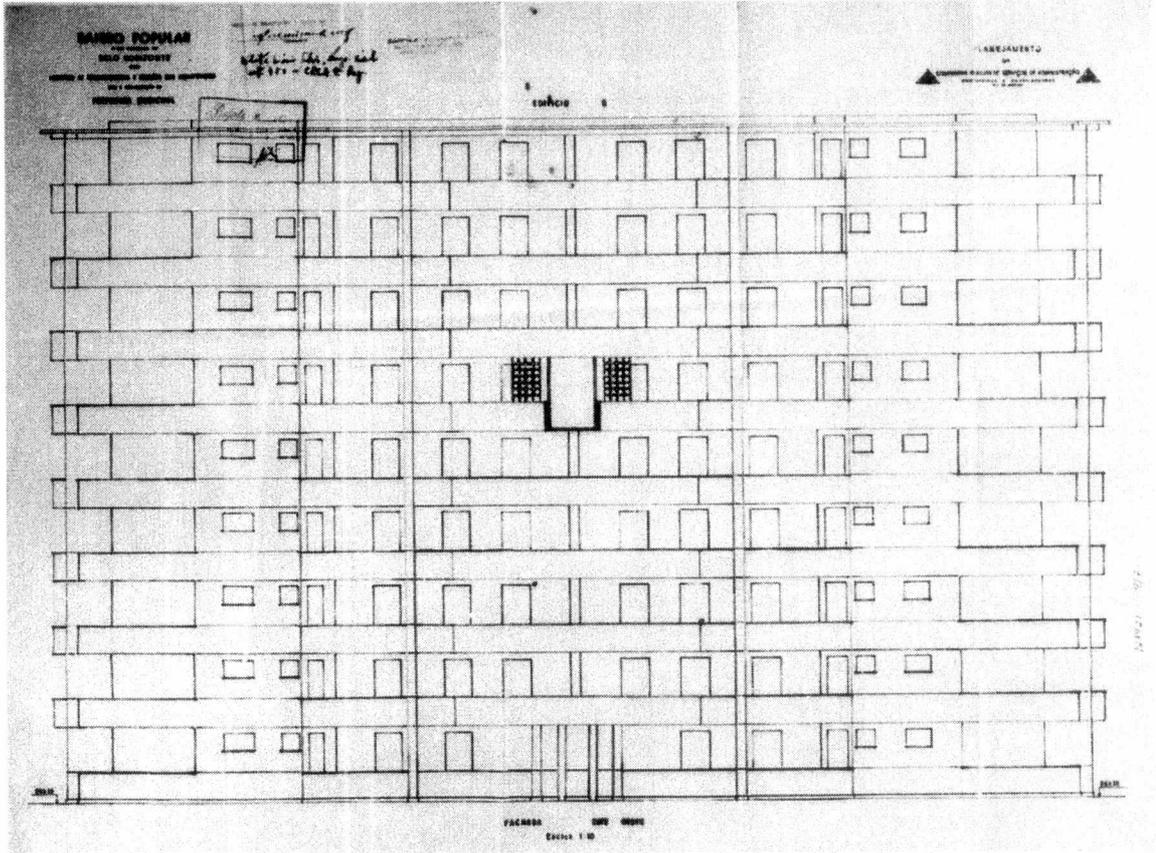
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



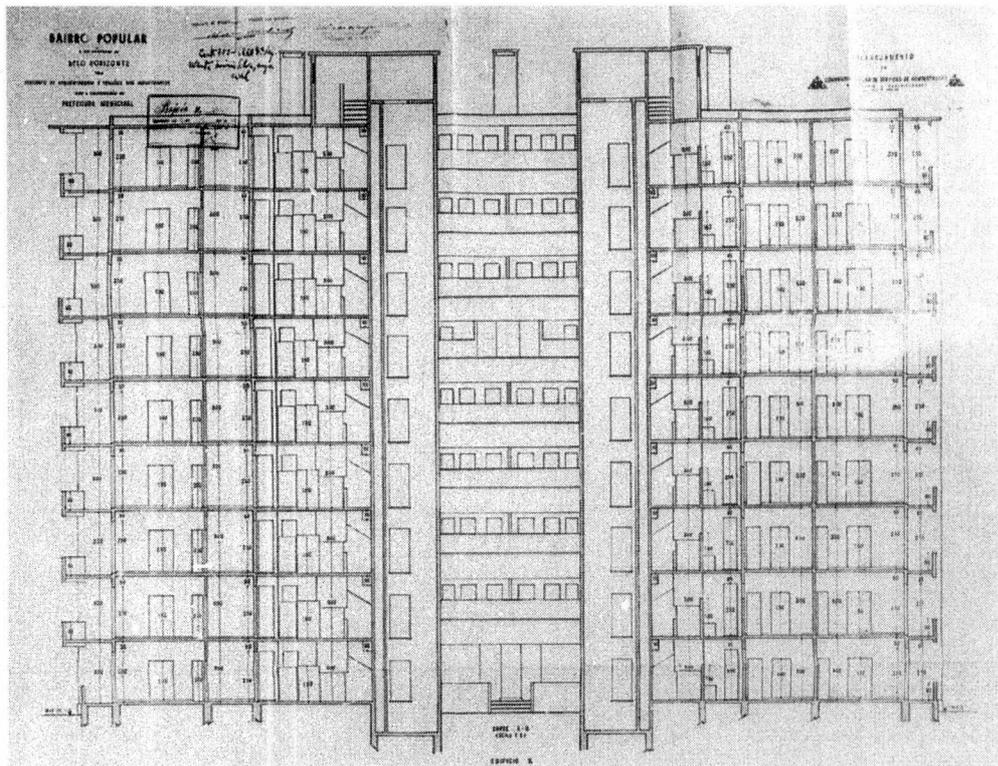
Edifício 10 – fachada Sul.

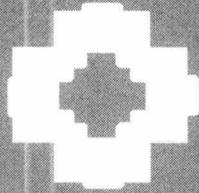


GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



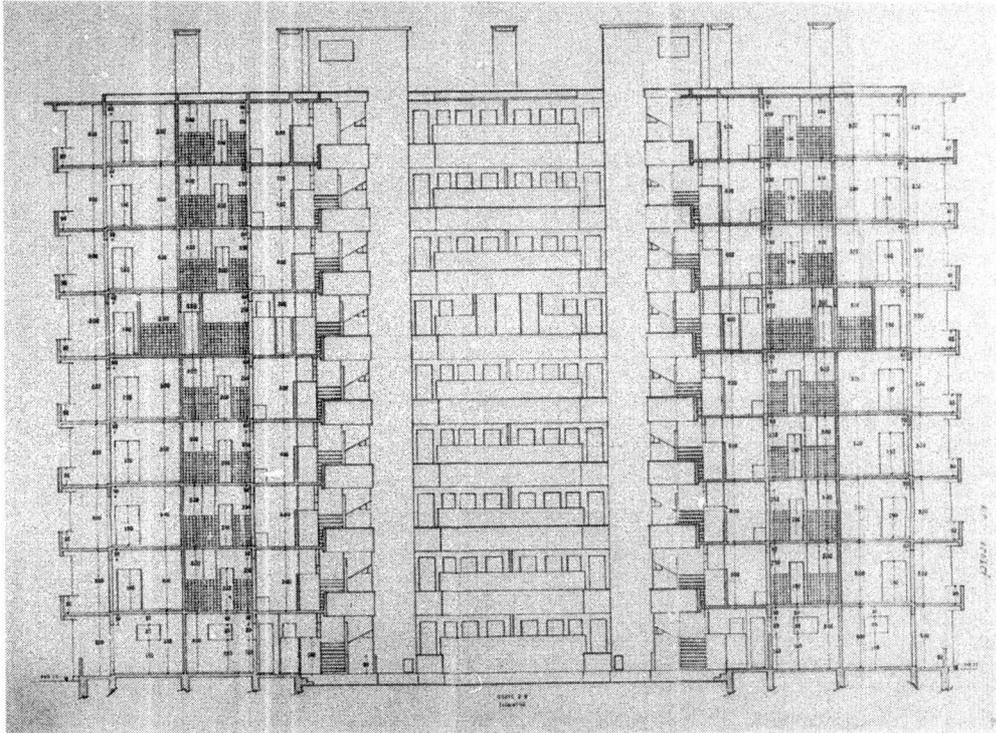
Edifício 10 – fachada Leste e Oeste.



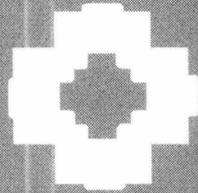


GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO

Edifício 10 – corte AB.



Edifício 10 – corte CD.

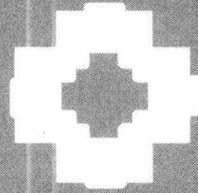


5- DESCRIÇÃO ARQUITETÔNICA DO BEM CULTURAL



Vista aérea do Conjunto Residencial IAPI. Fonte: Google Earth, acessado em 15/05/2007, às 17:00.

O Conjunto Residencial São Cristóvão - IAPI é constituído de nove prédios residenciais implantados na quadra delimitada pela Avenida Antônio Carlos, Avenida José Bonifácio e Rua Araribá, no Bairro Lagoinha. A implantação arquitetônica dos prédios no terreno de 75mil metros quadrados demonstrou sutileza compositiva quanto à volumetria e resultou em uma rica espacialidade pela disposição dos blocos, conformando um grande espaço central. Tal ambiência foi garantida com a execução de grande talude e arrimo na porção posterior do terreno, possibilitando a grande área plana no miolo do conjunto edificado. A disposição arquitetônica dos prédios: quatro à direita, quatro à esquerda e um no centro, forma dois grandes símbolos da sorte: o trevo de quatro folhas e a ferradura. O conjunto ainda conta com a Paróquia de São Cristóvão e a Escola Municipal Honorina de Barros. Ambas as edificações não faziam parte do projeto original do Conjunto; a Igreja data de 1954 (obras finalizadas em 1972) e a Escola, de 1962.



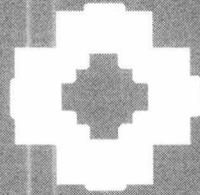
Possui generosa área de lazer composta por uma praça de esportes localizada no centro do conjunto, contando ainda com playground e jardins. Nos vértices da praça de esportes situam-se quatro edificações térreas de planta elíptica, originalmente destinadas às sub-estações de energia. Somada a elas, outra antiga sub-estação, de planta retangular, localiza-se em frente ao Bloco 10. Atualmente a edificação localizada no vértice Noroeste abriga a Sede da Associação de Moradores do Conjunto; a edificação de planta retangular é usada como apoio da SLU. As demais edificações que abrigavam sub-estações encontram-se desocupadas, mas já possuíram usos diversos, tais como bar e posto de saúde. O Conjunto dos Blocos é cercado por áreas verdes, atualmente muito degradadas, onde são encontradas espécies de árvores nativas e exóticas como Pau-Brasil, Gameleira, Jequitibá e Paineira.

O Conjunto IAPI foi uma iniciativa pioneira no setor da habitação popular em Belo Horizonte, resultante de um programa da Prefeitura de 1940, na gestão de Juscelino Kubitschek (1940-1945). Tal programa previa a construção de conjuntos em diversas áreas da cidade, com “blocos de até 5 pavimentos, mínimo de 500 moradias e áreas livres ajardinadas”³⁰. No entanto, apenas o Conjunto IAPI foi executado, em convênio com o Instituto de Aposentadoria e Previdência dos Industriários.

Os edifícios do Conjunto IAPI apresentam uma volumetria regular de superfícies lisas e puras, rasgadas por amplos vãos contínuos. A plástica e o caráter do conjunto se adequam bem à denominação cubo-futurista: volumes e planos abstratos, coberturas planas, algumas com terraços, um regime urbanístico alternativo ao esquema rua-lote, passarelas aéreas interligando os edifícios e, finalmente, uma destinação coletiva e orientada para a classe operária. Se tais aspectos o aproximam dos conjuntos habitacionais construídos pelas vanguardas europeias dos anos 20, seu modo de ocupação e organização dos espaços difere destes conjuntos. Como veremos adiante a propósito, o projeto do conjunto adotou um sistema compositivo mais tradicional, sujeito ao esquema subordinativo, onde uma figura é subdividida em partes e assim sucessivamente, ou seja, onde a composição é subordinada à unidade do todo.

A concepção original do conjunto habitacional IAPI previa a implantação de onze blocos de apartamentos com cinco andares cada um, mas o projeto sofreu modificações e foram construídos apenas nove (blocos 2 a 10), com maior número de pavimentos, não alterando o número total de moradias: 928 apartamentos. Os blocos foram dispostos em torno de uma ampla área livre retangular, onde se localizam equipamentos comunitários de lazer. São interligados por passarelas aéreas, no nível do sexto pavimento, permitindo uma inusitada e espetacular alternativa de circulação entre eles. Os blocos são semelhantes, exceto quanto ao número de pavimentos, que varia de cinco a nove, e por pequenas variações na configuração interna dos apartamentos. Os blocos 2 e 3 são iguais e possuem 6 pavimentos, sendo o último apenas para acesso à passarela de ligação entre os edifícios. Os blocos 4 e 5 são iguais e possuem 6 pavimentos de apartamentos. Os blocos 6 e 7 são iguais e possuem 7 pavimentos, assim como os blocos 8 e 9, estes últimos com 8 pavimentos cada. O bloco 10 possui 9 pavimentos e é o único que previa fosso para elevador, que não

³⁰ BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. Relatório dos exercícios de 1940 e 1941 apresentado ao Exmo. Sr. Dr. Benedito Valadares Ribeiro, governador do Estado de Minas Gerais, pelo prefeito Juscelino Kubitschek de Oliveira. 1942. p.78.



foi instalado. Os edifícios 4 ao 7 possuem duas lojas no nível do térreo, ocupando uma área correspondente a quatro apartamentos.

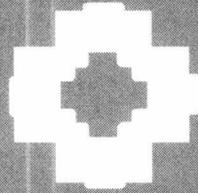
Embora não constrangida por imposições legais ou condicionantes físicos do lote, o que possibilitaria uma implantação livre ou orientada pela orientação mais favorável à insolação, de acordo com o que preconizava a nova arquitetura dos anos 20, a disposição dos elementos foi subordinada a uma ordem rigidamente hierarquizada. Observando o conjunto, identificamos um diagrama em “U” formado pelos blocos e fechado por uma igreja, configurando um retângulo com um extenso pátio, ou seja, uma figura retangular e simétrica análoga ao bloco-quadra europeu do século XIX. Os blocos repetem esse esquema, isto é, uma figura simétrica bi-axial, cujas fachadas idênticas se voltam para diferentes, e às vezes inconvenientes, orientações solares³¹.

A análise da plástica arquitetônica revela-nos uma volumetria e uma imagem marcadamente modernista. Entretanto, como nos demais edifícios dessa fase, o modo de formação do espaço arquitetônico estava sujeito ao esquema subordinativo, onde uma figura é subdividida em partes e assim sucessivamente. A conveniência funcional foi preterida em favor de uma racionalidade geométrica totalizante, visível e imediata, alegórica do poder de coesão, em desacordo com a racionalidade funcionalista proposta pelos movimentos modernos das primeiras décadas do século XX. Como os esquemas classicistas, uma ordem heterônoma se impôs sobre as demandas específicas das partes, resultando um espaço altamente legível e com forte imagem comunitária, embora rigidamente regulado e hierarquizado.

Cada bloco do conjunto constitui, basicamente, de quatro alas dispostas em torno de um pátio central, sendo cada uma com quatro apartamentos (2 tipos), totalizando dezesseis apartamentos por andar. Em cada vértice do pátio central há uma escada aberta, que permite o acesso à coluna dos quatro apartamentos em torno dela. Nas fachadas, os balcões contornam os apartamentos, sendo atualmente a maioria vedados por esquadrias e incorporados ao espaço interno. Os dois tipos de apartamentos apresentam área semelhante, em torno de 60m² (incluindo-se as varandas, relativamente amplas para o apartamento), sendo os apartamentos próximos aos vértices, de dois quartos, e os centrais, de um quarto; ambos têm apenas uma sala. Havia, por ocasião da venda, a possibilidade de se incorporar um compartimento do apartamento vizinho, resultando em um apartamento maior. O primeiro tipo possui os quartos abertos para o exterior e os demais compartimentos, inclusive a sala, para o pátio interno; no segundo, apenas os compartimentos secundários voltam-se para o pátio interno.

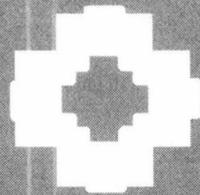
O sistema construtivo utilizado foi a estrutura autônoma de concreto armado com vedação em alvenaria de tijolo cerâmico. Os vãos são em verga reta, sem cercadura. As esquadrias originais em madeira e vidro martelado são: janelas tipo basculante para cozinha e banheiro; portas de duas folhas, de abrir, com bandeira fixa e veneziana nas folhas para salas e quartos que se abrem para as varandas; portas de entrada principal dos apartamentos de uma folha de abrir maciça, com bandeira fixa e postigo. As esquadrias originais em metalon e vidro são do tipo basculante e localizam-se nos banheiros e nos quartos que não possuem balcão. Estes basculantes, nos Blocos 2 e 3, foram

³¹ Para uma análise de seu desempenho e de seu conforto ambiental, ver VEIGA, A. L. et al. Conjunto IAPI: Resgate de Imagem e Qualidade de Vida. *Anais do II Encontro Nacional de Conforto no Ambiente Construído*, Florianópolis, p. 331-339, mar-abr. 1993.



executadas em madeira. Existem, ainda, esquadrias em metalon e vidro, colocadas posteriormente, para fechamento dos balcões (incorporação da área da varanda ao apartamento). As fachadas de todas as edificações possuem acabamento em reboco liso pintado, originalmente na cor amarelo creme e atualmente na cor Areia, apresentando-se bastante degradada. As coberturas dos edifícios eram feitas em telhado de estrutura de madeira e entelhamento em telha francesa. Atualmente, somente os edifícios 2, 4 e 6 mantêm a cobertura original; os demais substituíram a telha cerâmica pela telha de fibrocimento.

Segundo reportagem do Jornal Estado de Minas de 23/07/95, trabalharam na construção do IAPI cerca de 800 operários e, para baratear o custo das obras, parte do material utilizado na construção dos edifícios foi fabricado no interior do próprio Conjunto, entre eles os ladrilhos hidráulicos das cozinhas e dos banheiros dos apartamentos, os tanques em cimento para lavagem de roupas, além dos pisos em marmorite colocados nas escadas dos edifícios. Também os tacos, utilizados nas salas e quartos dos apartamentos, adquiridos de empresas particulares, passavam por uma rígida seleção e talvez seja esta a explicação para o bom estado de conservação dos prédios após mais de cinquenta anos. Os demais pisos encontrados são: placas de cimento nas circulações horizontais (passarelas e balcões), muitas vezes já substituídos por cerâmica. Alguns degraus em marmorite das escadas foram pontualmente substituídos por granito, o que contribui para a descaracterização das circulações verticais.



6 - ESTADO GERAL DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Os principais fatores de degradação externos são o tempo e a poluição gerada pelo escapamento dos veículos devido ao intenso tráfego na Av. Presidente Antônio Carlos.

Intervenções posteriores, sem critério e sem acompanhamento de responsável técnico habilitado, feitas pelos próprios ocupantes, provocaram quebras e destelhamentos que comprometeram a estanqueidade das coberturas. Em consequência, as telhas francesas originais foram total ou parcialmente substituídas por telhas de fibrocimento. A falta de condição estanque das coberturas se constitui num grave veículo de degradação das alvenarias e seus rebocos, assim como dos elementos constitutivos do sistema estrutural.

A pintura externa é a que apresenta o estado mais avançado de deterioração, devido à ação do tempo e a falta de manutenção. As paredes externas possuem grandes manchas de umidade, com presença de fungos, que dá a coloração preta, deteriorando a pintura. Outra ocorrência facilitada pela grande umidade e pequenas trincas de reboco é a de vegetação parasita.

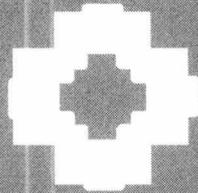
A cor original há muito tempo perdida sobre camadas de tinta, atualmente, somente é encontrada debaixo da laje de piso das passarelas que ligam os prédios. Trata-se de um amarelo-creme.

Já as paredes internas das áreas comuns estão em melhor estado. Cada um dos nove edifícios tem seu condomínio próprio e esses condomínios atuam internamente, de acordo com a arrecadação e organização de cada um. Não há uma unidade no tratamento dos pátios ou das áreas internas comuns de cada bloco, mas elas, ao contrário das externas, estão mais bem conservadas. A grande praça central onde se localiza a Praça de Esportes não possui uma rotina de manutenção comum entre os nove condomínios do conjunto e talvez seja esta a causa do péssimo estado de conservação das referidas áreas.

Os pisos das escadas e soleiras de portas geralmente encontram-se originais, em marmorite amarelado. Em alguns casos, para reintegrar o bocel quebrado, esses pisos foram substituídos por mármore ou até mesmo granitos. Nos halls e na circulação, entre as escadas, prevalecem quase sempre as placas pré-moldadas de cimento originais.

As varandas externas foram quase todas fechadas com esquadrias de ferro e vidro entre as décadas de 60 e 70. Apesar de não haver um padrão pré-estabelecido, elas são todas semelhantes. Atualmente, essas esquadrias de ferro começam a ser substituídas por esquadrias de alumínio. O referido fechamento piorou demasiadamente a condição do conforto ambiental das unidades habitacionais³². O mesmo fechamento aconteceu nas áreas de serviço, voltadas para o pátio interno de cada bloco. As cozinhas e os banheiros são voltados para essas áreas de serviço que inicialmente foram fechadas pelos ocupantes em treliças de madeira, provavelmente para mantê-las ventiladas e ao mesmo tempo com certa privacidade. Posteriormente os proprietários foram transferindo as cozinhas para essas áreas e fechando-as também com esquadrias de ferro.

³² Para uma análise de seu desempenho e de seu conforto ambiental, ver VEIGA, A. L. et al. Conjunto IAPI: Resgate de Imagem e Qualidade de Vida. *Anais do II Encontro Nacional de Conforto no Ambiente Construído*, Florianópolis, p. 331-339, mar-abr. 1993.



7- LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO BEM CULTURAL

Data do levantamento: 11 de maio de 2007



Vista interna do Edifício 2, Ala C, do pátio interno. As áreas arredondadas são as circulações horizontais.



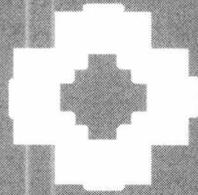
Do mesmo edifício, a Ala B, contígua. Cada ala possui 4 apartamentos por andar, uma circulação vertical independente e um duto coletor de lixo.



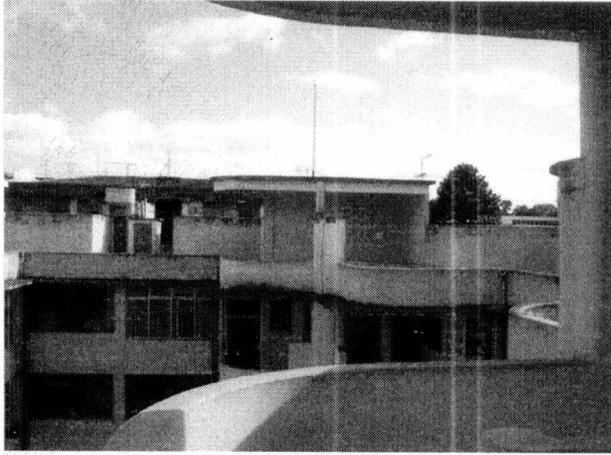
Nos edifícios 2 e 3 o 6º pavimento é apenas de circulação coletiva. No fundo o aglomerado da Pedreira Prado Lopes.



Ainda no Ed. 2, a circulação, mostrando a saída para o Edifício 4.



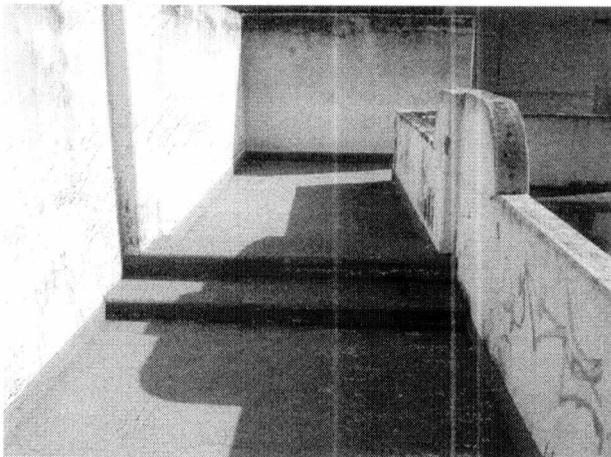
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



De outro ângulo, a saída para o Edifício 4, do qual se vê o telhado no fundo.



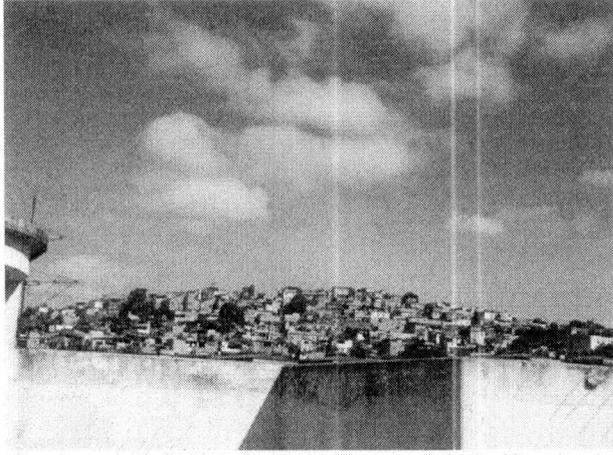
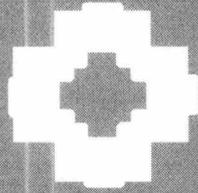
Vista do 6º andar, a Ala C para se observar as escadas e como se circula.



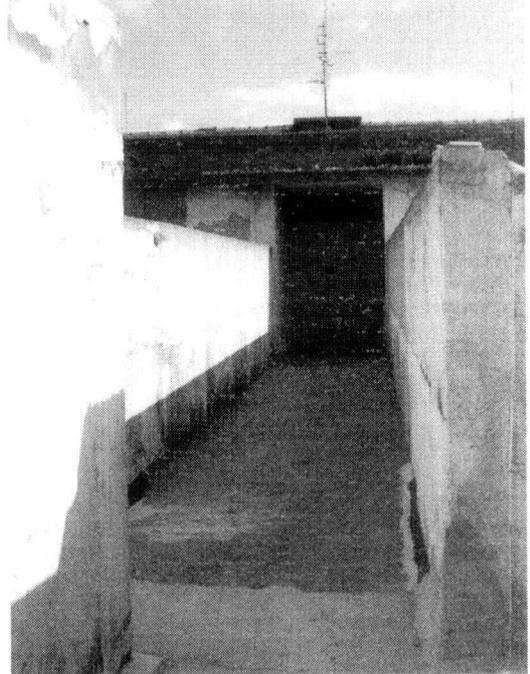
Detalhe da circulação para se transpor a viga invertida.



Do lado oposto, detalhe da chegada às escadas. No fundo o topo das árvores no jardim de frente para a Av. Antônio Carlos.



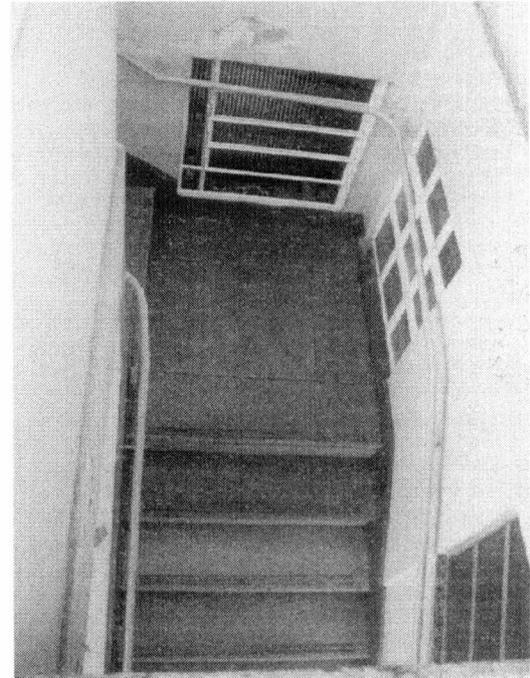
O aglomerado da Pedreira Prado Lopes, visto do 6º andar do Edifício 2.



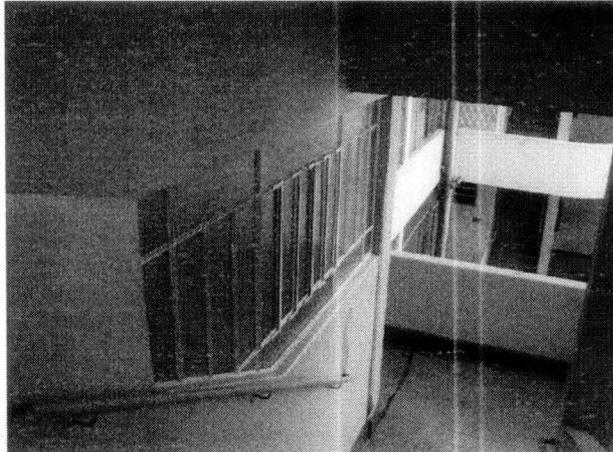
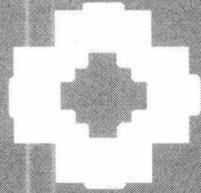
A passarela de acesso do Edifício 2 para o edifício 4.



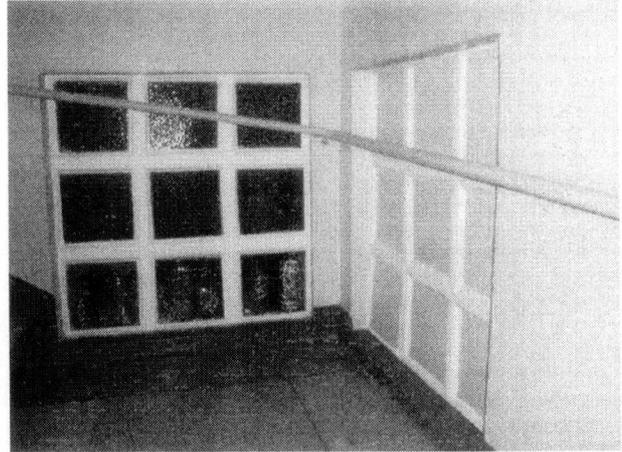
Vista da Ala D. Observe-se a torre da Igreja de São Cristóvão, ao fundo.



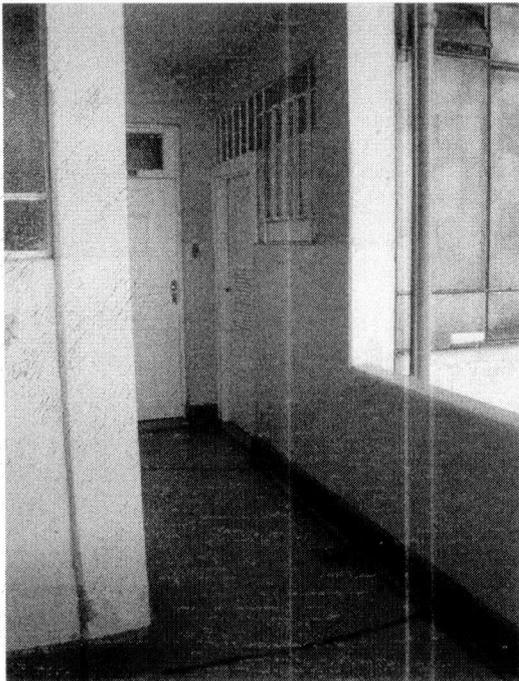
Detalhe da escada, onde se vêem as janelas fixas que servem de iluminação das cozinhas. A da direita é original, a da esquerda não.



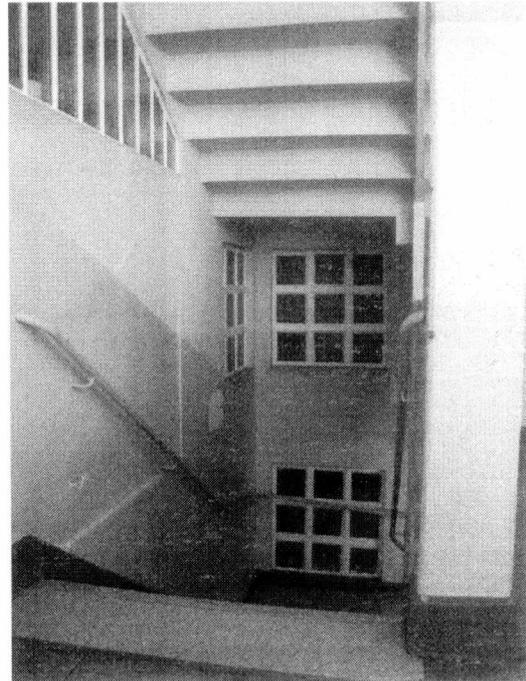
Vão de iluminação da área de serviço fechado em balsa horizontal.



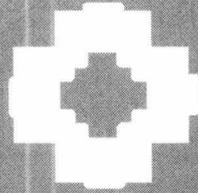
Um patamar de escadas, com as janelas fixas para iluminação das cozinhas, onde o morador da direita optou por bloquear a janela.



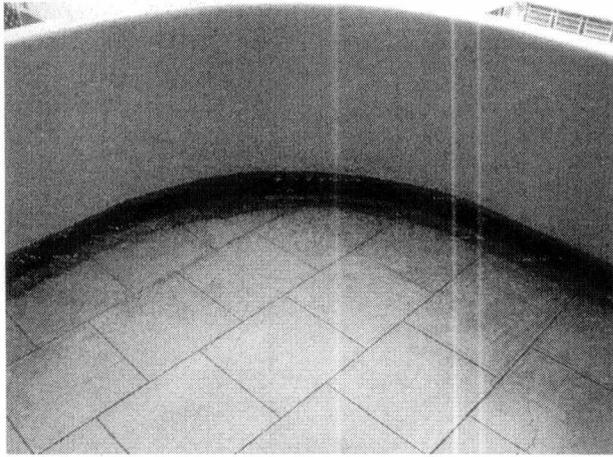
Área de acesso comum a dois apartamentos.



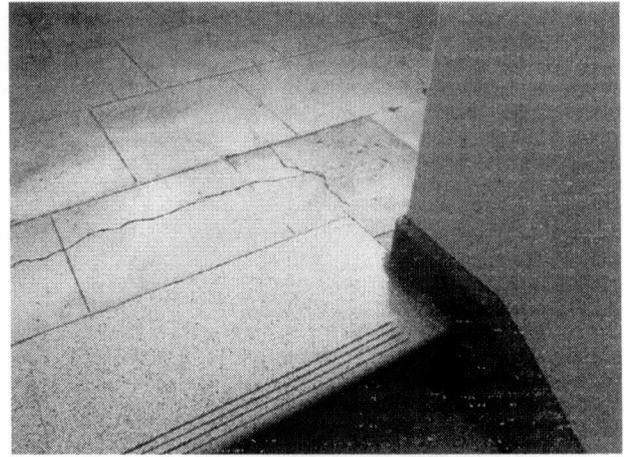
Vista inferior da escada.



GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



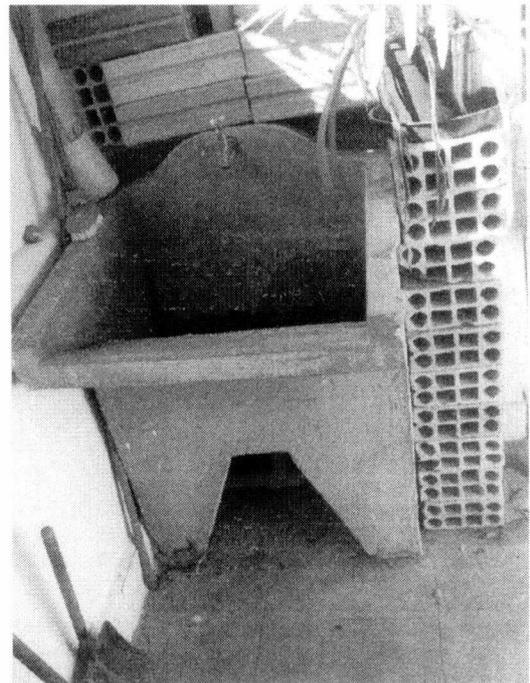
Detalhe do piso original, em placas de cimento polido, nas áreas de circulação entre escadas.



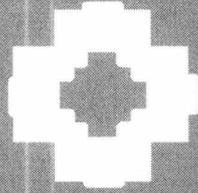
Aqui detalhe do piso de granito que substituiu o original, de marmorite na escada.



Detalhe da cancela original, em réguas de madeira, altura aproximada de 1 metro, para acesso a área de serviço do apartamento 213 do Edifício 2, vedado posteriormente pelo morador.



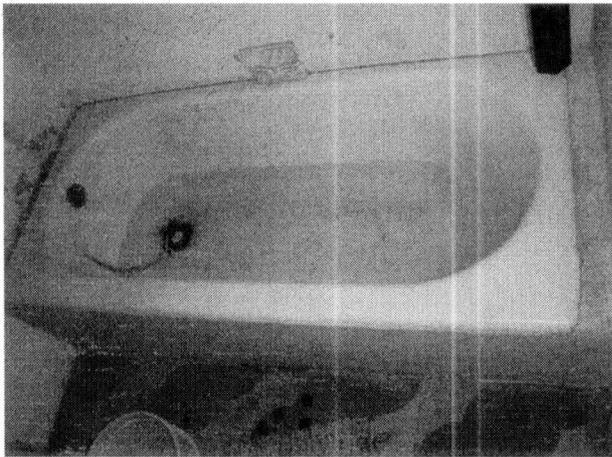
Na mesma área de serviço, o tanque e o piso de placas de cimento originais.



A porta de madeira, com veneziana, vidro e bandeira com vidro fixo.



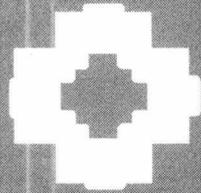
Detalhe do ladrilho hidráulico que compõe a cozinha e banheiro.
As portas e janelas eram originalmente pintadas com a cor avermelhada deste piso



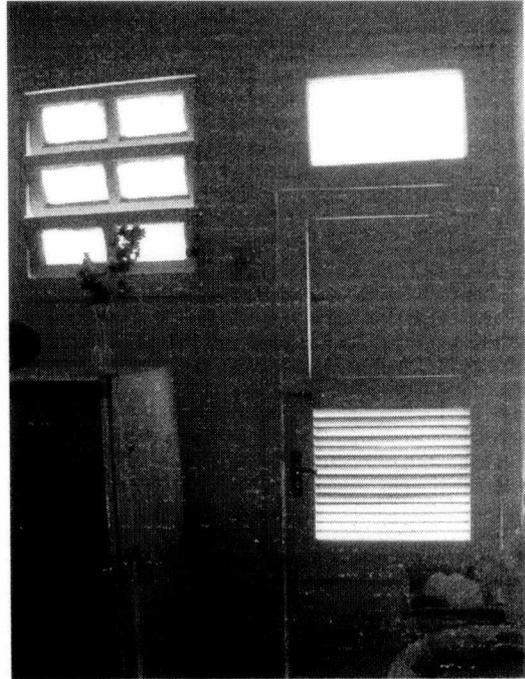
Banheira original.



Instalação sanitária, no piso original.



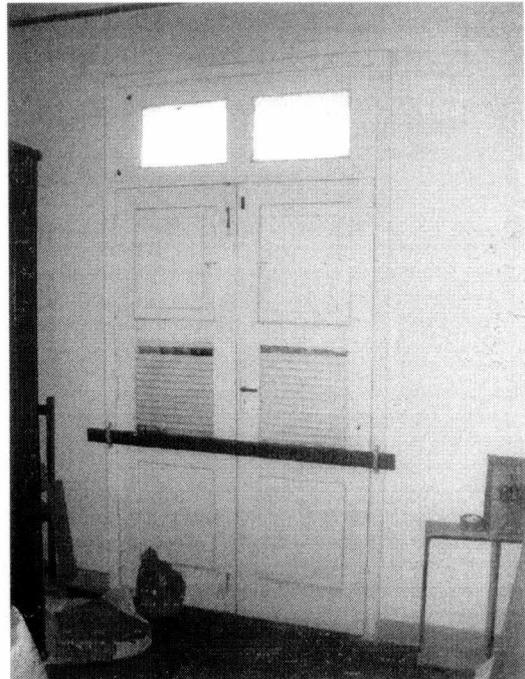
O suporte para a bilha d'água em marmorite, também original. Note-se o barrado que originalmente era pintado em esmalte.



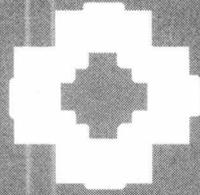
A mesma porta de acesso da área de serviço para a cozinha, vista por dentro (da cozinha).



O armário embutido, no quarto, outro detalhe considerado uma vanguarda para a época do projeto. A cor padrão era a mesma das outras portas citadas acima.



Neste detalhe, o mesmo padrão de porta, dupla, adaptado para a sala, vista interna. Rodapé original de marmorite.



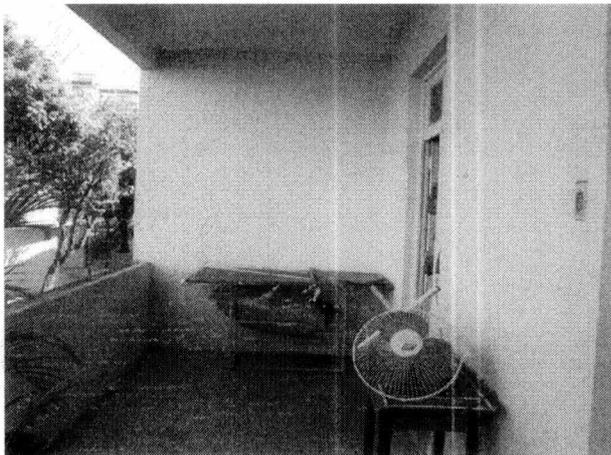
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



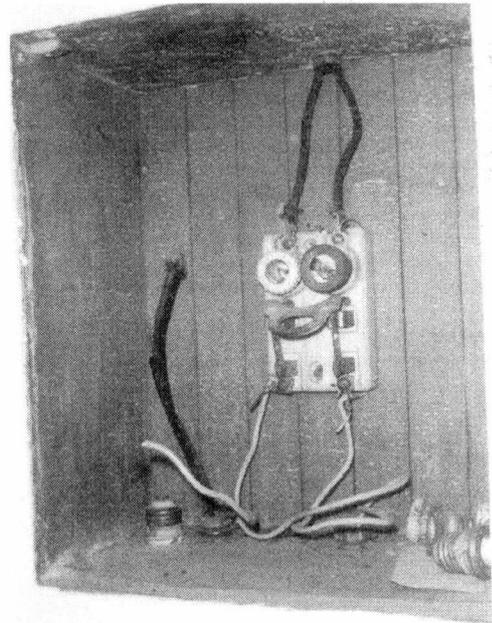
A mesma porta vista do lado de fora, ou seja, na varanda. A soleira da porta é de marmorite e o piso de placas de cimento.



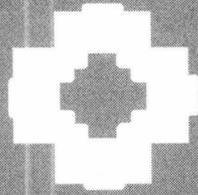
Outra vista da varanda. Este tipo de varanda está presente nos apartamentos de final 01, 04, 05, 08, 09, 12, 13 e 16, exceto no 1º pavimento .



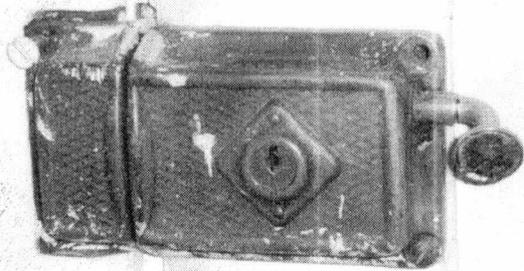
Vista oposta da mesma varanda. No fundo, à direita a porta dupla, do quarto.



Detalhe do quadro elétrico, original. O fio escuro, também original, encapado em tecido resinado.



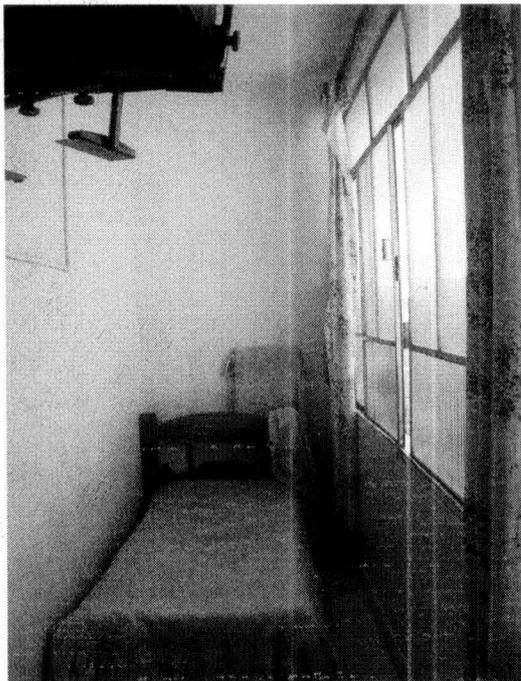
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



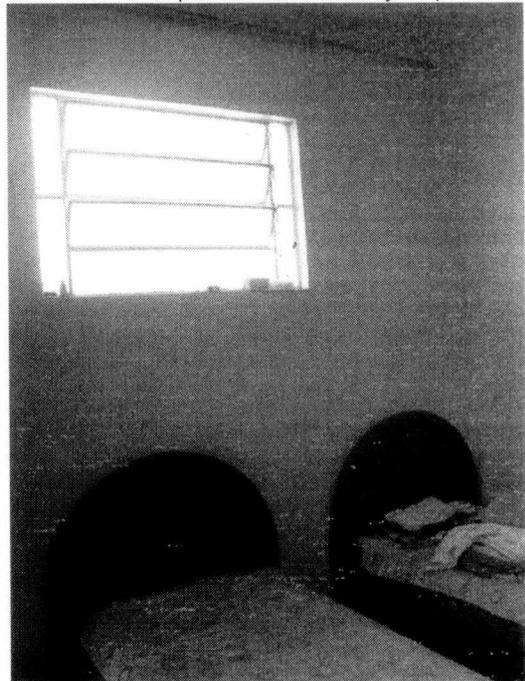
Detalhe da fechadura original, em latão fundido.



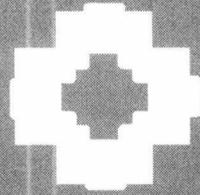
Detalhe da identificação, presente na portaria principal de cada edifício. Grade e esquadrias são intervenções posteriores.



Um exemplo de transformação da varanda estreita em quarto.



Detalhe da iluminação de quarto nos apartamentos de final 02, 03, 06, 07, 10, 11, 14 e 15. Nos edifícios 2 e 3 a esquadria correspondente foi feita de madeira.



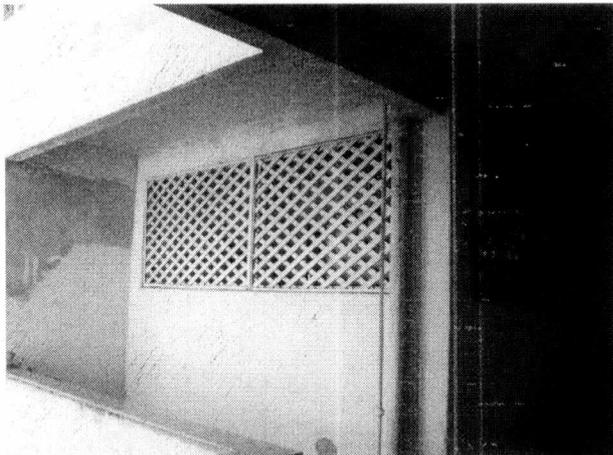
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



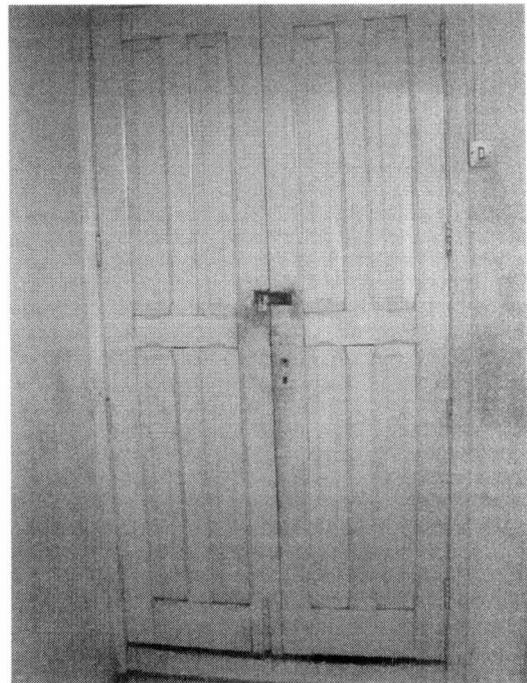
Vista interna da iluminação da cozinha voltada para o patamar da escada. Neste caso, o barrado original já foi substituído pelos azulejos.



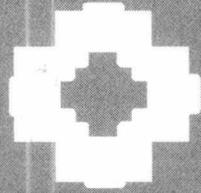
Entrada comum a dois apartamentos, no edifício 10. A porta em frente é original, exceto na cor. As cancelas foram substituídas por portas. O fechamento da área de serviço ainda é de treliça de madeira.



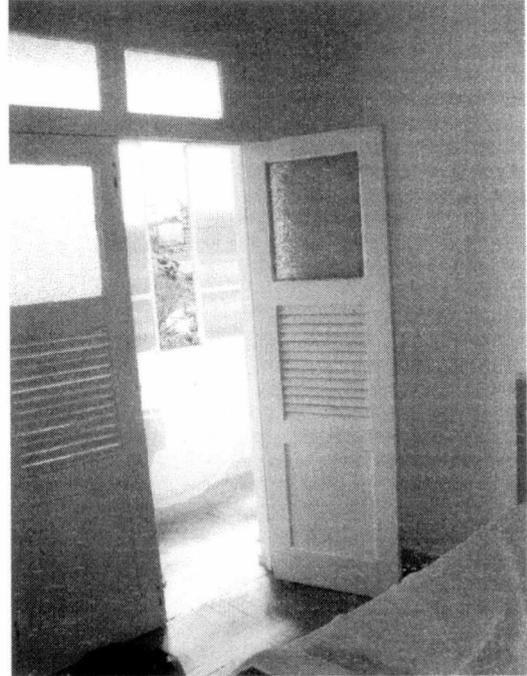
O fechamento em treliça na frente da área de serviço.



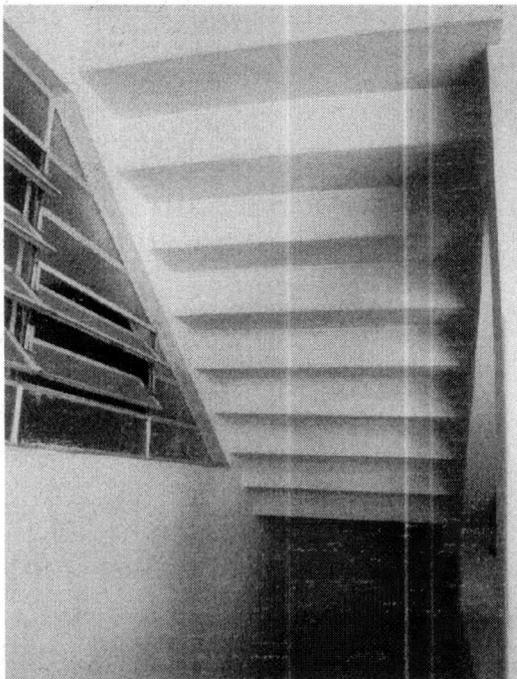
Porta, original, que dá acesso para o fosso do elevador, no último andar do edifício 10.



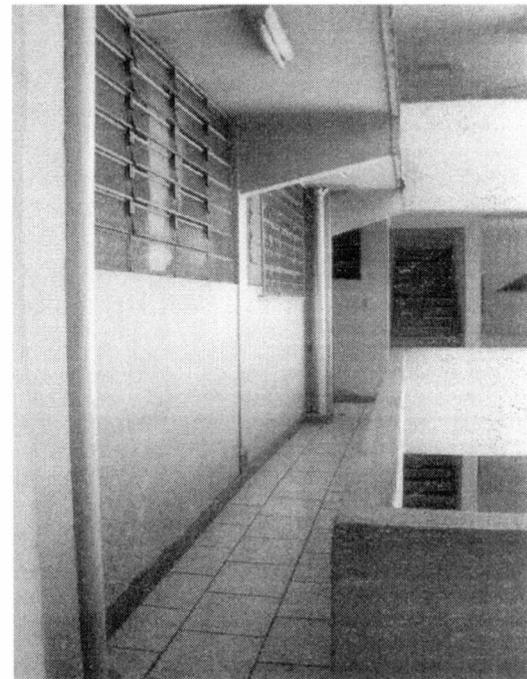
Uma varanda frontal, com fechamento em metalon e vidro. Notar a solução arredondada para compor a transição da varanda de um vizinho para o outro.



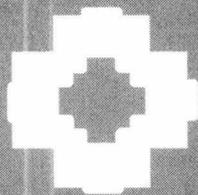
Um exemplo de varanda pequena, anexa ao quarto, fechada. O piso em placas de cimento e a soleira em marmorite originais.



Um exemplo de fechamento da área de serviço em báscula. Note que os vãos de iluminação da cozinha, ao fundo, no patamar foram vedados.



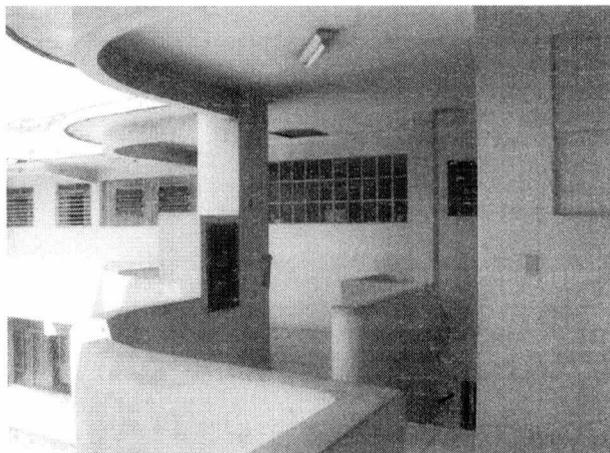
Neste detalhe a circulação coletiva interna que acontece do lado interno dos edifícios no 6º andar. Nesta foto o piso original foi substituído pelo cerâmico.



GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



Circulação interna no nível do 6º andar, presente nos edifícios 5, 6, 7, 8, 9 e 10. Ao centro o shaft. Esta solução diminui o tamanho da área de serviço, sala e varanda dos respectivos apartamentos do 6º andar.



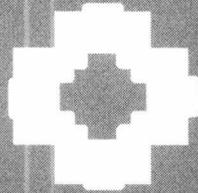
Circulação interna no 6º andar, edifícios 4 e 5. Note a falta de padrão no fechamento das áreas de serviço.



Vista externa, tomada em frente à casa paroquial, do Edifício 2.



Aproximação, com enfoque para a varanda ainda aberta, no apartamento 213 do Edifício 2.



GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



Detalhe da denominação da Praça interna do conjunto.



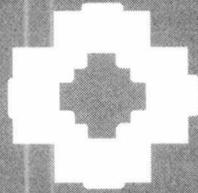
Vista externa da varanda (ap. 213, Ed. 2)



A entrada principal do edifício 4, com as lojas, no 1º pavimento (térreo).



A entrada do Ed. 4, com a loja lateral. Este padrão se repete no Edifício 5, 6 e 7.



GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



Loja em atividade no edifício 6 e sua portaria principal.

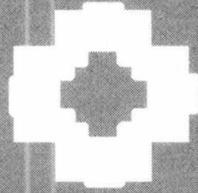
Passarela que liga os Edifícios 6 e 8. Note que neste caso a circulação não é na parte central do Edifício. (ao lado)



Vista parcial, Edifícios 2, 4 e 6 e fundos da Escola Honorina de Barros e Igreja de São Cristóvão. Ao fundo a Serra do Curral.



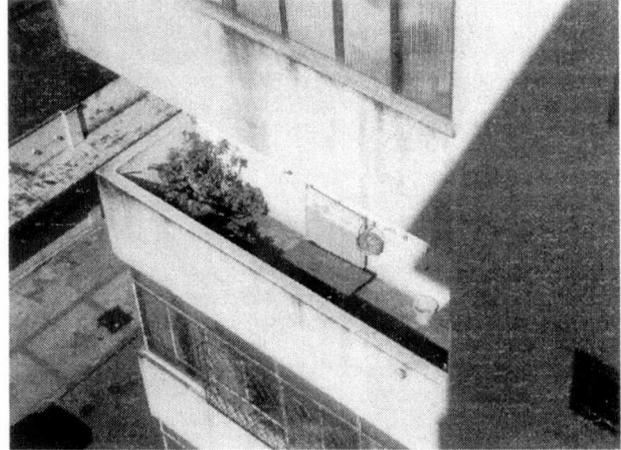
Fachada da antiga casa de força, em frente ao Edifício 10. Neste local funcionavam os transformadores. É a única que tem planta retangular. Atualmente serve de apoio para a SLU.



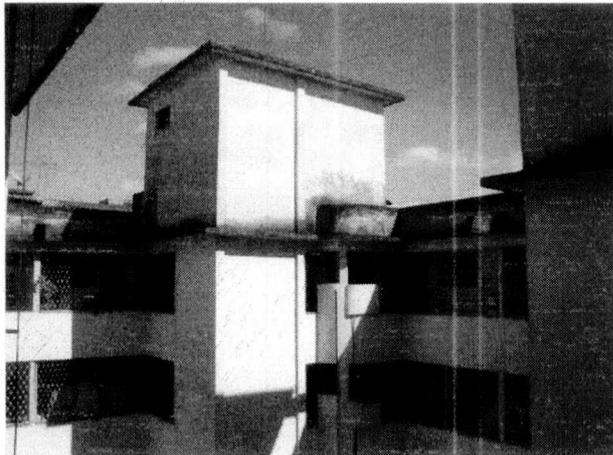
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



Vista parcial focalizando, mais a direita, uma "casa de força", de planta elíptica, onde funciona atualmente a sede da Associação de Moradores. Ao fundo, em frente ao Ed. 4, outra "casa de força" de planta elíptica.



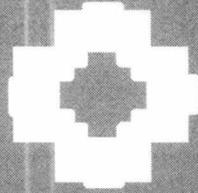
Vista de uma varanda, do apt. 414 do Edifício 10, ainda aberta.



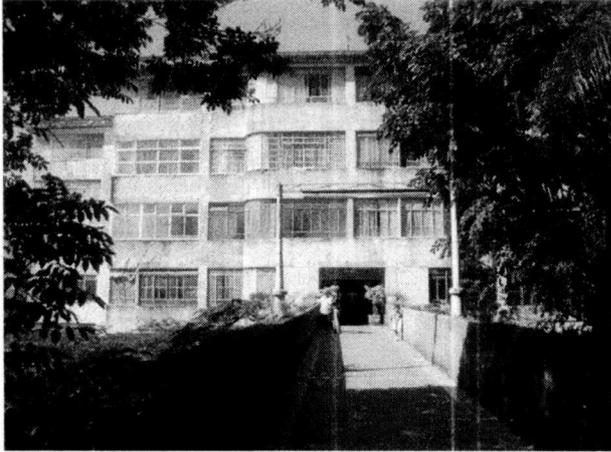
No Edifício 10, o local destinado à casa de máquinas do elevador.



Vista do Edifício 8, tomada da passarela de acesso ao Edifício 10, pela Rua Araribá.



GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



Vista da passarela de acesso ao Edifício 10, tomada da entrada da Rua Araribá.



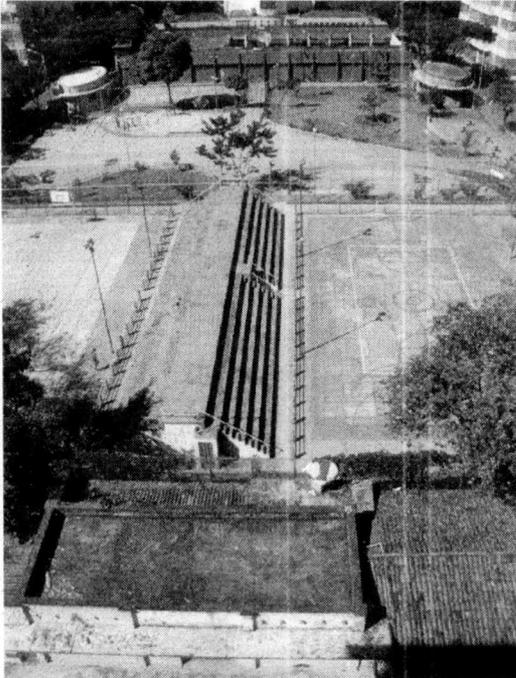
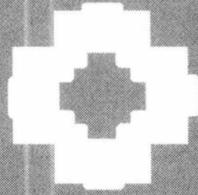
Vista de parte do pátio interno do Edifício 10, mostrando o coletor de lixo e a coluna destinada ao elevador.



Vista dos Edifícios 3, 5 e 7, tomada do último andar do Edifício 10. No fundo a Serra do Curral e Rola-Moça.



Vista dos fundos da Paróquia de São Cristóvão, do Anexo do Colégio Municipal Honorina de Barros e parte da praça central.



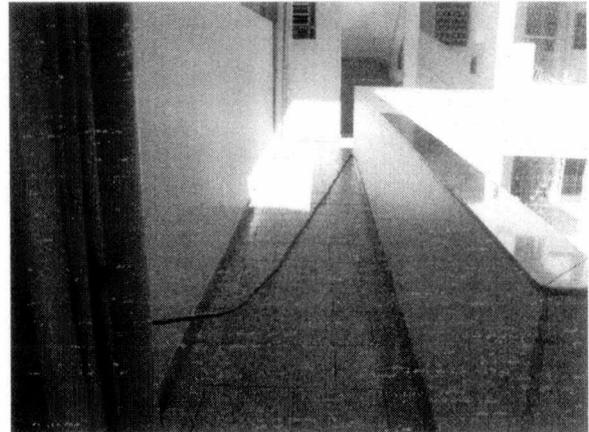
Vista da praça, das arquibancadas e as quadras. No interior da arquibancada há vestiários com chuveiros. Toda a praça, quadras e vestiários foram intervenções posteriores.



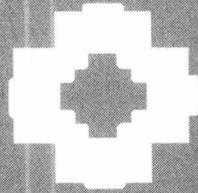
Vista da "casa de força" onde funciona a Associação de Moradores.



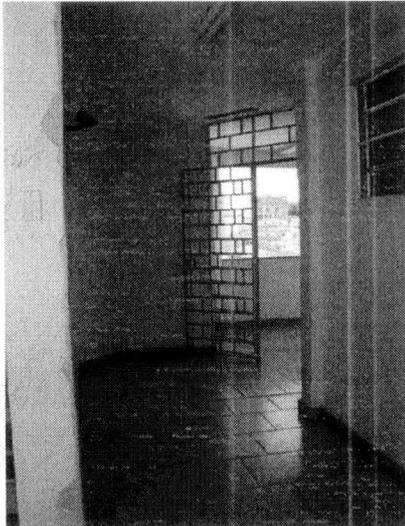
Vista interna do Edifício 8, que apresenta pilares no centro da curva, tirada do 6º andar, área de circulação comum. Ao centro a saída para o Edifício 10.



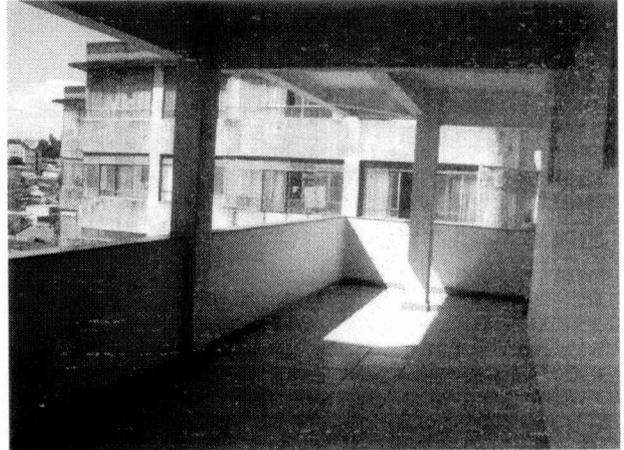
Vista da circulação no 6º andar.



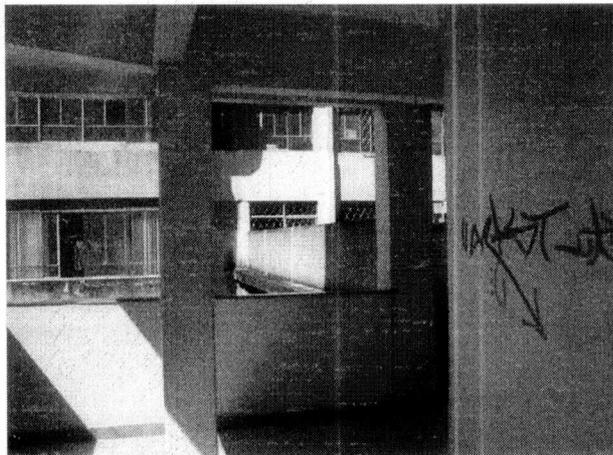
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



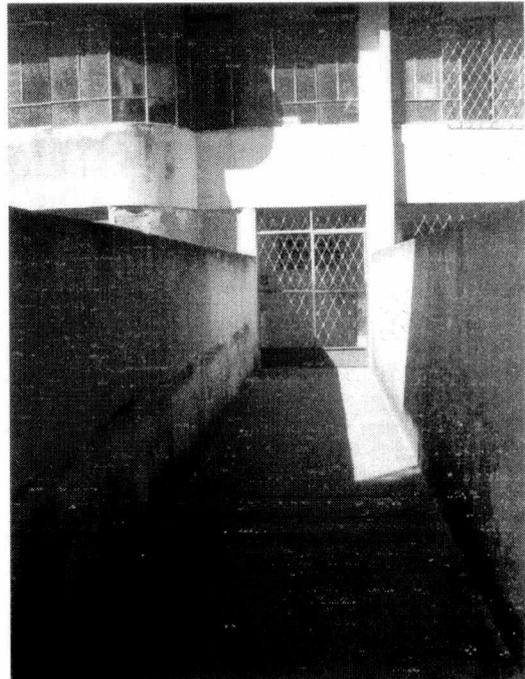
No Edifício 8, 6º andar, o acesso para a passarela.



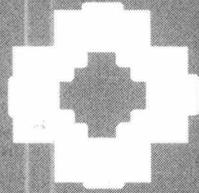
Ainda no Edifício 8, a seqüência do acesso para a passarela.
Essa solução de acessos se repete nos edifícios 6, 7 e 9.



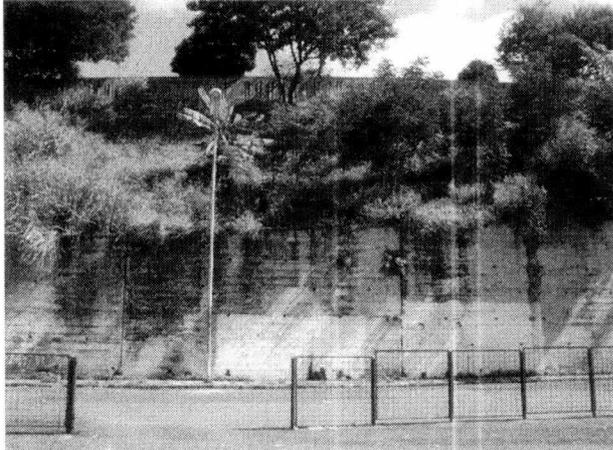
Ainda na seqüência, vista da passarela, tomada do Edifício 8.
Note-se a elevação da parede acima do guarda-corpo da
passarela.



Vista da passarela entre os Edifícios 8 e 6.



GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



Vista do muro de arrimo e talude atrás do Edifício 9.



O muro de arrimo, vendo-se ao fundo a passarela que liga o Edifício 10 à Rua Araribá.



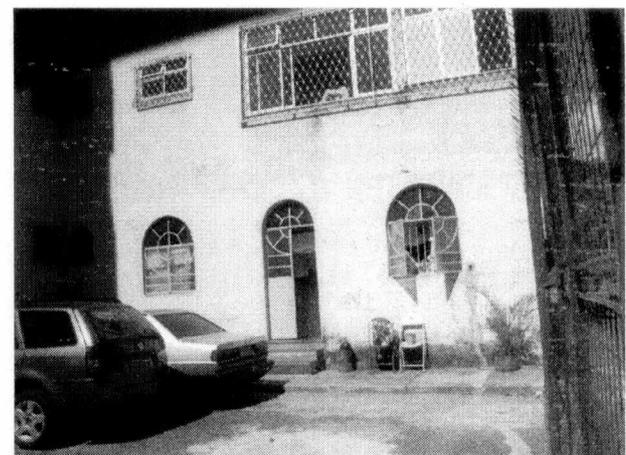
Do mesmo local, com vista na direção do Edifício 7.



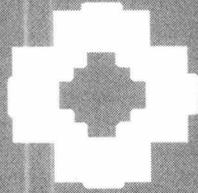
Vista da passarela que liga o Edifício 5 à Av. José Bonifácio.



Vista das lojas no 1º pavimento do Edifício 7.



Aspecto de descaracterização no primeiro andar do Edifício 3.



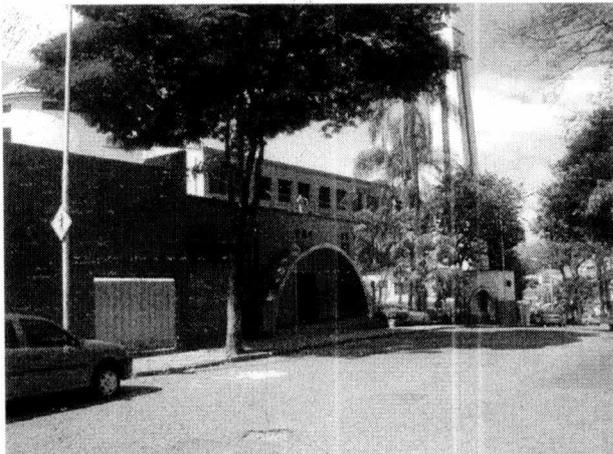
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



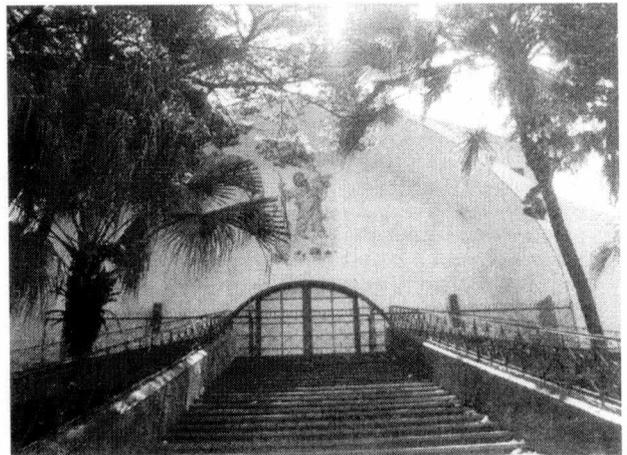
Lojas no 1º andar do Edifício 5.



A antiga "casa de força" em frente ao Edifício 5, que já foi utilizada como posto de saúde, atualmente sem uso.



Vista do portão de estacionamento do Colégio, da entrada da antiga capela, das janelas da igreja e a torre.



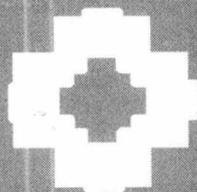
Escadarias de acesso frontal à nave.



Vista do início da Av. José Bonifácio, tendo ao fundo o Hospital Odilon Behrens.



Vista do Odilon Behrens, tendo ao fundo o aglomerado da Pedreira Prado Lopes.



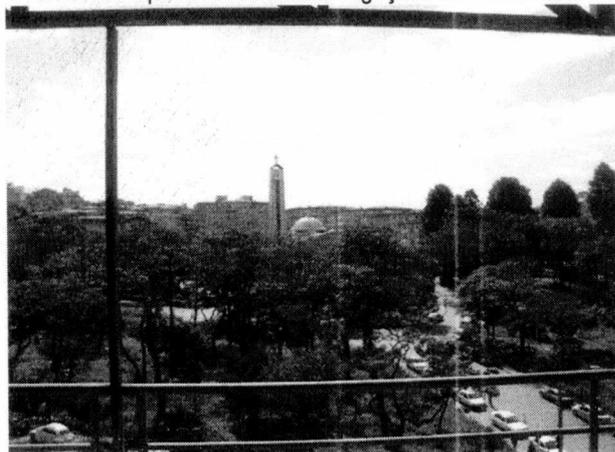
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



Vista do Departamento de Investigações da Polícia Civil.



Vista dos IAPI, do terraço do D.I.



Outra vista, tomada do Terraço do D.I., mais à direita com a torre da Igreja de São Cristóvão ao centro.



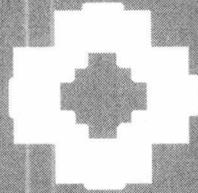
Entre o IAPI e o D.I., do lado oposto da Av. Antônio Carlos, uma obra modernista, o antigo prédio da Minas Diesel, hoje funcionando como estacionamento.



Vista do jardim frontal, com o antigo Cinema São Cristóvão à direita.



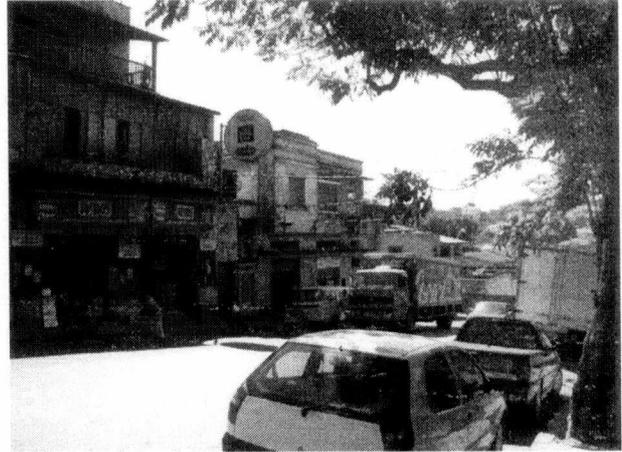
Vista, a partir do terraço do D.I., da Rua Itapeperica.



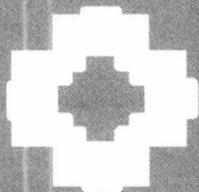
GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO



Rua Araribá, em direção à Pedreira Prado Lopes, tomada do acesso do Ed. 10.



Do mesmo local da foto ao lado, a Rua Araribá, em direção à Av. Antônio Carlos.



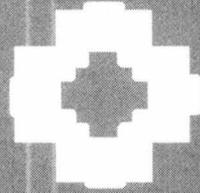
8- DIRETRIZES DE INTERVENÇÃO PARA O BEM CULTURAL

É vedada a construção de elementos que impeçam ou reduzam a visibilidade do bem tombado, conforme previsto no art. 17 da Lei Municipal n.º 3.802 de 06 de julho de 1984. Sendo assim, os fechamentos frontais deverão ser constituídos gradis ou elementos vazados até 3,00m de altura, sendo permitida a construção de muros com no máximo 1,20m de altura. Esta diretriz é sugerida para os demais imóveis pertencentes ao perímetro de proteção do conjunto urbano.

Internamente, recomenda-se a manutenção dos revestimentos e elementos construtivos originais e qualquer intervenção deverá ser submetida à análise do CDPCM/BH.

As propostas de intervenção/restauração para o imóvel deverão respeitar os elementos característicos das respectivas linguagens arquitetônicas e serem apreciados pelo CDPCM/BH.

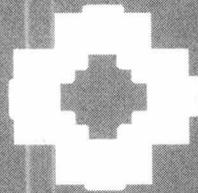
Aspectos referentes à restauração do imóvel serão definidos a partir de vistoria prévia, com supervisão da equipe técnica da GEPH.



9 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

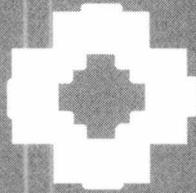
A definição da proteção do Conjunto Habitacional IAPI torna-se necessária uma vez que, cada vez mais, surgem propostas de novos usos e de intervenções aleatórias na referida região.

Portanto, a GEPH apresenta este documento para a apreciação e análise do CDPCM/BH para deliberação do terceiro grau de proteção – tombamento - do referido bem cultural.



10 - BIBLIOGRAFIA

- BARRETO, Abílio. **Belo Horizonte: Memória Histórica e Descritiva-História Média**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, Centro de Estudos Históricos e Culturais, 1995.
- BITTENCOURT, José Neves. MHBH, MHAB, MhAB. O sítio da Fazenda velha do Leitão, seus diversos prédios e seus museus, 1943-2000. IN: **Reinventando o MHAB. O museu e seu Lugar na Cidade**. BH: MhAB. 2004
- BONDUKI, Nabil. **Origens da Habitação Social no Brasil. Arquitetura moderna, Lei do inquilinato e difusão da casa própria**. SP: Liberdade, 1998.
- CASTRIOTA, Leonardo Barci & PASSOS, Luiz Mauro do Carmo. O "Estilo Moderno": Arquitetura em Belo Horizonte nos anos 30 e 40. CASTRIOTA, Leonardo Barci (org.). **Arquitetura da Modernidade**. BH: Editora da UFMG, 1998.
- LÉVI-STRAUSS, Claude. **Tristes Trópicos**. Buenos Aires: Editoria Universitária de Buenos Aires, 1970.
- MARIANI, Alayde Wanderley. In: **Memória e educação**. RJ: IBPC, 1992.
- MORAES, Fernanda Borges de; PEREIRA, Maria de Lourdes Dolabela. **Inventário do Patrimônio Urbano e Cultural de Belo Horizonte: Bairro Lagoinha**. Belo Horizonte: Secretaria Municipal de Cultura, 1995.
- NETO, Silveira. **História do Colégio Municipal (1948-1973)**. Belo Horizonte: Gráfica do Colégio Marconi, 1973.
- PASSOS, Luiz Mauro do Carmo. **A Metrópole Cinquentenária. Fundamentos do Saber Arquitetônico e Imaginário Social da Cidade de Belo Horizonte (1897-1947)**. Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas. UFMG, 1996. Dissertação de mestrado.
- PASSOS, Luiz Mauro do Carmo. **Edifícios de Apartamentos**. Belo Horizonte, 1939-1976: formações e transformações tipológicas na arquitetura da cidade. Belo Horizonte: AP Cultural, 1998.
- PERZOLI, Aurora. Uma Releitura. IN: **O Museu Histórico Abílio Barreto** (MHAB: 60 anos de História) Caderno 1. 2003.
- PEDERSOLI, Aurora. **Uma Conceituação de Recuperação Urbana para o Bairro da Lagoinha**. Belo Horizonte. Universidade Federal de Minas Gerais. Escola de Arquitetura. Monografia. 1992.
- Plano de urbanização de Belo Horizonte. **Revista mineira de Engenharia**, n25-26, mar-abr, 1941.
- SILVA, Carla de Castro. Usos, Tombamentos e Conservação. **O Museu Histórico Abílio Barreto (MHAB:60 anos de História)** Caderno 1. 2003.
- Relatório dos Exercícios de 1940 e 1941, apresentado ao Exmo. Snr. Dr. Benedicto Valladares Ribiero, governador do Estado, pelo prefeito Juscelino Kubitschek de Oliveira. Prefeitura de Belo Horizonte, 1942.
- SILVA, Regina Helena Alves. **A Cidade de Minas**. Dissertação de mestrado. Fafich, UFMG, 1991.
- VEIGA, A. L. et alt. **Conjunto IAPI: Resgate de Imagem e Qualidade de Vida**. Anais do II Encontro Nacional de Conforto no Ambiente Construído, Florianópolis, UFMG, 1993.



11 - FONTES

ESTADO DE MINAS, 19/07/1941.

ESTADO DE MINAS, 24 de dezembro de 1944.

ESTADO DE MINAS, 11 de fevereiro de 1951.

ESTADO DE MINAS, 15 de fevereiro de 1951.

ESTADO DE MINAS, 2 de fevereiro de 1954.

ESTADO DE MINAS, 20 de agosto de 1970. Coluna Social.

DIÁRIO OFICIAL MINAS GERAIS, 25 de agosto de 1990.

DIÁRIO OFICIAL MINAS GERAIS, 25 de setembro de 1990.

DIÁRIO OFICIAL MINAS GERAIS, 25/09/90. A cidade Jardim, ou melhor, Colônia Afonso Pena, roça e canto do mundo.

DIÁRIO DA TARDE, 07 de junho de 1994.

JORNAL DE CASA, 18/12/77. Uma nostalgia neste nome: Cidade Jardim.

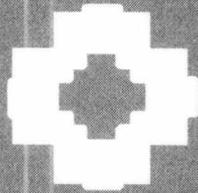
JORNAL ALTEROSA. Agosto de 1949.

JORNAL FLASH LOCAL. 1º de agosto de 1990.

O TEMPO. 04 de agosto de 2001. Caderno Emergê.

REVISTA Belo Horizonte. Ano XI, nº. 162, março de 1944.

<http://www.googleearth.com>



GERÊNCIA DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO URBANO
SECRETARIA MUNICIPAL ADJUNTA DE REGULAÇÃO
URBANA
DOSSIÊ DE TOMBAMENTO
CONJUNTO RESIDENCIAL IAPI - SÃO CRISTÓVÃO

12 - ANEXOS

AVULSOS DISTRIBUÍDOS
Em 04 / 05 / 2022
ROSA CM 697
Responsável pela distribuição