

**Parecer sobre o bem cultural situado na rua dos Timbiras, 2500 (Nona Sessão Urbana, quarteirão 033, lote 001) e na rua dos Guajajaras, 1268, (Nona Sessão Urbana, quarteirão 036, lote 001)- Condomínio Governador Kubitscheck**

Ponto, reta, plano. A beleza dos sólidos prismáticos, geometria pura. A sensualidade da curva. Formas livres soltas no espaço. A surpresa arquitetural. Novas formas de viver, viva a modernidade! Utopias em realização. Corte no tempo: a realidade se impondo à utopia. Belo Horizonte, a cidade sempre moderna.

Unidade de Habitação de Marselha, França (1947-1953), Familistério, Guise, França (1859-1884), Edifício Narkomfin, Moscou (1928-1929), Conjunto residencial Prefeito Mendes de Moraes, o Pedregulho, Rio de Janeiro (1946-50), Edifício COPAN, São Paulo, Brasil (1952-1966), El Hogar Obrero, Buenos Aires, Argentina (1948-1955), Multifamiliar Presidente Alemán, Cidade do México (1947-1950), Residencial El Paraíso, Caracas, Venezuela (1952-1954), Unidad Vecinal 1 Habitacional Este, Havana, Cuba (1959-1961), Unidad Vecinal Providencia em Santiago, Chile (1953-68), Ed. La Ciudadela, Montevideú, Uruguai (1958-60), Torres del Parque, Bogotá, Colombia (1965-1970), Unidad Vecinal Providencia, Santiago, Chile (1953-1968)...

Este é o nosso parecer sobre o tombamento do Condomínio Governador Kubitscheck, um bem cultural da mais alta importância para a cidade que reúne matéria e significado de maneira coesa, bela e sempre presente, revelando o indelével amálgama de forma e conteúdo, do material e do intangível.

Estamos em 2021 como se estivéssemos em 1951, quando foi elaborado o projeto. O Condomínio Governador Kubitscheck pulsa e se oferece a Belo Horizonte, apesar de suas incompletudes, descaracterizações e percalços históricos. A força da obra é maior que os problemas que vive e viveu. Que este tombamento seja o prenúncio de novos tempos e de retomada de um curso virtuoso e de uma presença ainda mais qualificada.

Este parecer se constrói a partir do excelente trabalho consubstanciado no Dossiê de Tombamento do Conjunto Governador Kubitscheck, realizado pelos técnicos da DPCA (Teodoro Magni e Letícia Dias Schirm) e de uma longa lista de colaboradores do mais alto nível. O Dossiê é composto por uma série de seções que nos permitem uma visão ampla da obra e de sua inserção na política cultural do Município de Belo Horizonte, mostra os principais atores do empreendimento, faz uma primorosa e minuciosa descrição do bem a ser protegido, descreve o histórico dos projetos e suas modificações com um a importante contextualização, aponta os valores de significação que justificam o tombamento do bem e conclui com uma longa (apesar de não exaustiva) lista de diretrizes e recomendações para a preservação do bem.

Neste parecer não vou repetir as informações e considerações contidas no dossiê – o que o tornaria ainda mais longo do que já está – mas ressaltar alguns pontos que considero de especial interesse e fazer algumas digressões que me parecem complementares e oportunas.

### **1. Sobre a obra de Oscar Niemeyer**

Oscar Niemeyer é, sem dúvida, o maior arquiteto brasileiro, detentor de dois títulos de Patrimônio Mundial pela UNESCO (Brasília e Pampulha) e nominado pela historiografia da arquitetura internacional como um dos principais expoentes da arquitetura moderna no mundo e também como criador e inspirador de uma linguagem arquitetural tipicamente brasileira, diferente de tudo o que se fazia fora do Brasil desde os primórdios do Movimento Moderno na Arquitetura e, por sua força de originalidade, influenciando os desdobramentos deste próprio movimento. Tanto é assim, que sua obra é sistematicamente protegida pelo IPHAN, em momentos pontuais, mas também como um todo, a partir de 2017.

Sua relação com Minas Gerais é fundamental para sua obra, podendo ser dito que foi ela que possibilitou todo esse processo de construção de sua carreira, não só no momento seminal de Pampulha (“onde tudo começou” como dizia o próprio arquiteto se referindo ao caminho que culminou em Brasília) mas em vários outros momentos da sua carreira, funcionando como laboratório para suas ideias inovadoras, depois exportadas para outros pontos do território nacional e outros países.

A sua obra se confunde com a própria cultura mineira moderna entre os anos 1940 até o final do Século XX e mesmo no Século XXI, apesar de sua influência, neste século, ser distinta. Em trabalho anteriormente por mim realizado, dividi em três períodos sua atuação no estado:

- FASE 1: Período Seminal: De Ouro Preto (1938) e Pampulha (1940) ao final da década de 1940 que apresenta questões como as referências à tradição edilícia nacional, as novas vanguardas arquitetônicas e a relação entre estas duas pontas da história;
- FASE 2: Período de experimentações: Período da década de 1950, onde o arquiteto utiliza Minas Gerais como laboratório privilegiado de experimentações formais, sociais e técnicas;
- FASE 3: Período tardio: Do final da década de 1990 até sua morte em 2012, após um longo período sem realizar obras no estado, seu retorno é marcado por obras de grande porte e significação.

Finalmente, porque sua obra em Minas não apenas complementa o tombamento realizado pelo IPHAN em 2017, mas revela aspectos importantes de sua carreira relacionados às já referidas experimentações e também às suas relações políticas, especialmente com o Governador Juscelino Kubitschek, estas, em si, importante capítulo da nossa história nacional.

## **2. Sobre a importância do Condomínio JK e seu tombamento**

O Conjunto Governador Kubitschek está indicado para tombamento por este Conselho desde 18/12/2008, embora se reconheça sua importância desde muito antes. Em razão da lentidão do processo, a sociedade civil se mobilizou para a conclusão de seu tombamento, tendo como episódio mais recente a ação capitaneada na Câmara Municipal pelo vereador Gabriel Azevedo através de audiência pública realizada em 31/08/2021, que resultou na montagem de um grupo de trabalho para subsidiar sua proteção definitiva.

Importante ressaltar a relação do bem com os fundamentos da política municipal de patrimônio cultural que se estrutura na identificação de conjuntos urbanos como unidades de tombamento, sempre associando o bem à sua inserção urbana, através de uma abordagem não só material e referencial na paisagem, mas também na dinâmica da vida da cidade, referenciada pela abordagem da antropologia urbana do Professor José Guilherme Cantor Magnani. Assim, dentro do Conjunto Urbano Praça Raul Soares/ Avenida Olegário Maciel, o Condomínio funciona como pórtico entre os Pedços Praça Raul Soares e Av. Olegário Maciel-Lourdes e se integra à vida da cidade, sendo reconhecido por toda a comunidade belorizontina como um de seus marcos mais genuínos.

O Conjunto foi projetado por Oscar Niemeyer em 1951, no período que Juscelino Kubitschek era governador do Estado de Minas Gerais, como uma “cidade dentro da cidade”, uma vez que buscava resolver problemas de habitação, hotelaria, de cultura e de instalação da burocracia governamental.

Do ponto de vista habitacional, trata-se de uma experiência típica da modernidade que, sempre baseada no *esprit nouveau*, buscava revolucionar hábitos e costumes no habitar, integrando serviços coletivos como restaurantes, lavanderia e um hotel num edifício residencial. Baseava-

se conceito de Le Corbusier para a Unitè d'habitation, “filiando-se ao ideário de alguns arquitetos modernistas que acreditavam no poder de a arquitetura antecipar transformações sociais, ou seja, de mudar o homem por meio da mudança do espaço em que vive” (DPCA/FMC):

Nesse sentido, cabe mencionar que para além da adoção de conceitos e soluções da arquitetura moderna e da habitação idealizadas, os grandes conjuntos habitacionais construídos nos maiores centros urbanos brasileiros a partir dos anos 1950 passaram a moldar novas formas de morar e sociabilidades que se caracterizam pela diversidade e por um tipo mais impessoal de interação social, condicionado por espaços que refletem estilos de vida metropolitanos. (DPCA/FMC)

O projeto original previa uma construção que abrigaria um apart-hotel de luxo, com mil e sessenta e sete apartamentos, com população em torno de quatro mil pessoas, abrigando repartições públicas, um hotel, teatro, cinema, museu, lojas, padaria, confeitaria, restaurante, lavanderia, salão de beleza, barbearia, piscinas e playground, além de uma estação rodoviária. Tratava-se, portanto, de algo absolutamente nunca visto na cidade e nem com dimensões tão exponenciais. Tratava-se, efetivamente, de uma “cidade dentro da cidade”:

Mas há mais do que um espetáculo para os olhos no Conjunto Governador Kubitschek. Verdadeira cidade vertical, para atender, de diferentes maneiras, a milhares de pessoas, residindo no edifício, trabalhando nele ou procurando nele atividades sociais de toda sorte, a vida em todas as suas dependências se processará sem conflitos, intensa, tranquila e independente ao mesmo tempo, encontrada que foi a solução econômica e mais simples para todos os serviços comuns. (Trecho Caderno de Vendas, 3º parágrafo, página 4)

O empreendimento só foi possível pela confluência das administrações estadual e municipal. O terreno (16.148,02 m<sup>2</sup>) era de propriedade do Estado e se situa na Praça Raul Soares, região bastante valorizada, desde então. A ideia era oferecer, por meio do Condomínio, habitação própria para a classe média, com alto padrão de conforto, por preços baixos. Na sua concepção, ao Estado caberia uma área de 16% do total dos 100.000m<sup>2</sup> de construção previstos. O Instituto de Previdência dos Servidores do Estado de Minas Gerais também se tornaria condômino com uma participação equivalente a uma área de 7.767,50m<sup>2</sup>. Além disso, como *partes integrantes e indissociáveis da obra*, estavam aquelas que integravam o Condomínio à cidade, como *princípio originário do empreendimento*:

**Loja 21** – destinada a teatro, localizada na confluência da rua Guajajaras com a rua Rio Grande do Sul, é composta de um salão para plateia com seiscentos lugares, palco, foyer, gabinete de diretoria, bar, bilheteria, camarins para artistas, e duas instalações sanitárias, possui a área privativa de 1.760,00 m<sup>2</sup> e a área total construída de 2.811,20 m<sup>2</sup>, correspondendo no terreno à fração ideal de 0,0028112 (vinte e oito mil cento e doze milionésimos).

(...)

**Unidades do segundo pavimento do bloco “A” - (Museu** - uma única unidade que ocupa todo o segundo pavimento do bloco “A”), destinada ao museu de arte (de propriedade do Estado de Minas Gerais) composta de duas partes distintas: a primeira denominada área coberta, composta de um salão de forma retangular, com a área privativa de 1.325,00 m<sup>2</sup> e, com a inclusão das cotas de propriedade comum, possui a área global de 2.169,40 m<sup>2</sup>, a segunda parte denominada área descoberta, é constituída pela esplanada que dá para a rua Timbiras, com a área global aproximada de 8.821,20 m<sup>2</sup>, totalizando assim ambas as partes a área de 10.990,60 m<sup>2</sup>, correspondendo, no terreno, à fração ideal de 0,109906 (cento e nove mil novecentos e seis milionésimos). (CGV, convenção do condomínio)

Interessante notar que a convenção, ao se referir a outras lojas, coloca “anteriormente destinada a”. Isso acontece com confeitaria, barbearia, restaurante, boate, enfim, todas as lojas, mas no caso do museu e do teatro não há o “anteriormente destinadas” no texto. Ou seja, são destinadas a museu e teatro e nada mais. Isto fica ainda mais claro quando se descreve o que pertenceria aos condôminos, excluindo dessa posse o teatro e o museu, bem como a esplanada de acesso ao museu:

**Instituição e divisão do Condomínio Conjunto Kubitschek: Art. 1o** - O Conjunto Kubitschek, sito nesta Capital, se compõe de duas partes distintas, a saber: a) uma parte compreendida das áreas e coisas de propriedade comum dos proprietários das unidades autônomas e de uso regulado por esta escritura, inalienáveis e indivisíveis e que são de modo especial as seguintes: o terreno onde estão os edifícios assentados, as estacas, as fundações, estruturas, fachadas, inclusive as janelas e serralherias, os passeios, os cômodos destinados a vestiários de empregados, apartamentos de zeladores, salas de bombas, escadas sociais e de serviço, halls sociais, de serviço e de elevadores, telhado, as paredes externas e as internas divisórias das unidades autônomas e destas com as partes comuns; as passagens laterais e a área de frente; laje e vigas, portarias, corredores de circulação e escadas, elevadores, poços de elevadores, poços de ventilação e áreas de iluminação; aparelhagem de ventilação mecânica e instalações de água quente e os respectivos cômodos onde se localizam; condutores de águas pluviais, bombas de recalque e de limpeza; tubo coletor de lixo; compartimentos de máquinas; máquinas e motores, caixas com as instalações de luz e força; extintores de incêndio, passarelas, gerência, esplanadas e jardins, salões de estar e garagem; os encanamentos de água, esgotos, instalações de luz e telefone até o ponto de sua ligação com as instalações de propriedade exclusiva de cada condomínio; piscinas e seus acessórios, vestiários destas e de empregados, as caixas d'água, poços artesianos, bombas para elevação de água e respectivos pertences; as instalações contra incêndio; os encanamentos troncos de água e luz, telefone e todos os ramais respectivos que se destinam às dependências de uso comum, enfim, todos os acessórios, pertences e coisas que não se compreendem nas áreas privativas de cada propriedade autônoma, e que, por sua essência ou natureza, se destinam necessariamente ao uso comum do imóvel, que já existam ou venham a ser instaladas ou construídas, por deliberação dos condôminos. b) uma outra parte constituída de 1.159 unidades autônomas (...) (CGV, convenção do condomínio)

Este é um dado importante porque nos mostra a intenção clara de criação de um espaço público, integrado ao espaço urbano como uma maneira do Estado garantir uma fruição pública do empreendimento, retornando à população uma parte de um terreno que, em última análise, pertencia à própria população. Esta diretriz é parte fundamental da concepção do projeto e lhe dá base e significado: a transição público-privado é uma das características mais notáveis do seu conceito arquitetônico. Este ponto será retomado mais adiante neste parecer.

Suponhamos que você precise comprar uma gravata... Ou que seja necessário um remédio... Ou que sua esposa precise de manicura ou cabeleireiro... Nessa cidade vertical há de tudo. As lojas externas e, mais abaixo, as lojas da Estação Rodoviária, serão um reflexo de toda a vida comercial lá de fora. Sem deixar o Conjunto, você encontrará tudo o que precisa. Até a agência bancária, a agência postal ou agência de turismo e viagens. (Trecho Caderno de Vendas, Página 13) (...). Sim... Está é a já citada Estação Rodoviária, outro presente do governo ao Estado de Minas. Daqui partem ônibus para muitas cidades do interior. Aqui terminam muitas linhas. Os fazendeiros, comerciantes e industriais que venham do interior, terminarão sua viagem à porta do mais moderno e completo hotel de Belo Horizonte. (Trecho Caderno de Vendas, Página 15)

Apesar da coerência do empreendimento, a grande demora na construção do prédio (1953-1970) acabou trazendo resultados perversos como a sua estigmatização (ocupação por pessoas de condutas "duvidosas" ou de baixa renda, superocupação dos apartamentos) e descaracterizações. No entanto, sua finalização era esperada por toda a cidade e, mesmo com os contratemplos, o Conjunto sempre participou da vida urbana, como demonstram a instalação do Terminal JK (1984) e a grande referência reforçada pela instalação do relógio do Banco ITAU que habitou o topo do Bloco A durante vários anos. Assim se refere o Jornal Estado de Minas com relação à ação do governo estadual:

Vai recuperar a área do Conjunto JK, que estava abandonada e representa patrimônio arquitetônico da cidade, pois é considerado importante projeto de Oscar Niemeyer. Vai ainda promover a despoluição visual da área e a valorização do comércio local, dos imóveis vizinhos do conjunto (Estado de Minas, 16/03/1985, conforme citação do Dossiê)

Além disso, o projeto tem uma referência paradigmática na cidade. Belo Horizonte passa a construir grandes edifícios residenciais, a exemplo do Condomínio Solar, na Avenida João Pinheiro, 85, projetado em 1955 por Ulpiano Muniz. Em 1961 Raul do Lago Cirne projeta o Conjunto das Bandeiras, formado pelos edifícios Raposo Tavares e Fernão Dias, situados em um quarteirão lindeiro da Avenida Afonso Pena, 1781.

Já nos referimos à linhagem na qual se insere o projeto do Condomínio (sua vinculação à proposta da Unité d'Habitation de Marselha, de Le Corbusier) e aos tantos outros empreendimentos habitacionais correlatos espalhados por toda a América Latina, cabe-nos neste parecer referirmo-nos também à “idade de ouro” de implantação do movimento moderno da arquitetura no Brasil, cujo auge estava justamente no período em que foi projetado o CGK. Perfeitamente alinhado ao *international style* (mas com a marca da brasilidade), a proposta tem programa modernista, coerência com os cinco pontos corbusianos, lembrando o edifício Sede da ONU, de 1949, projetado por Niemeyer e Le Corbusier, assim como também o Palácio do Congresso Nacional, de 1960.

O projeto é constituído dois blocos (A) e (B) implantados em posição ortogonal entre si sobre duas plataformas em concreto e sua disposição garante o desimpedimento da vista para todos os apartamentos conforme nos mostram os croquis de Niemeyer. A torre triangular é destinada à circulação vertical do Bloco “A”. A disposição do conjunto segue a geometria das duas quadras. O restaurante e boate, a passarela e a piscina não foram construídos. Assim, a estratégia de implantação se mostra bem clara: torres isoladas, espaços livres, transição com o urbano “a cidade dentro da cidade”.

Como Inovações plásticas temos os pilares em W, as fitas enquadrando belíssimo jogo de proporções como recurso estético alternativo ao ornamental (deslocado para a geometria), a beleza nas soluções dos detalhes: saliências, jogos de planos, jogos de volumes, cobogós (texturas). Cumpre ressaltar a integração da plástica com a função, revelada no detalhe da fita vertical como solução plástica para o desencontro das grelhas de esquadrias, resultante da diferença de nível dos apartamentos de um nível e o dos apartamentos semiduplex do Bloco “A”.

Digna de nota é a riqueza de soluções dos apartamentos (12 tipos) e das circulações em meio nível. Mas é nas relações com o urbano que o CGK realiza sua vocação: no nível abaixo da plataforma temos lojas, entretenimento, serviços públicos (rodoviária); no primeiro pavimento: hotel, restaurante, lazer e infraestrutura; o segundo pavimento é constituído por uma ampla plataforma descoberta, com ingresso por rampa a partir da rua dos Timbiras e pela área coberta destinada originalmente ao Museu de Arte Moderna, que por muitos anos abrigou equipamento de segurança pública, em uma situação inaceitável de bloqueio da área.

No projeto original a área privativa do condomínio no subsolo abrigava uma padaria, um mercado, uma lavanderia e espaços de apoio ao hotel e aos apartamentos. Esse subsolo atualmente abriga uma ampla garagem e espaços técnicos tais como instalações sanitárias, local para resíduos sólidos, subestação de transformadores, sistema de bombas, caixa d'água. Conforme vimos, a questão dos espaços semipúblicos é recorrente na história do Conjunto: em 1956 o então governador Clóvis Salgado determinou que a área projetada para ser a estação rodoviária fosse reservada para a instalação de um teatro e sala de concertos. Em 1987, o cinema proposto em 1974 por Niemeyer foi objeto de projeto de modificação e adaptação para se tornar uma boate, a Olympia. Posteriormente o espaço foi vendido para a Igreja Universal (IURD) que o modificou, não havendo registro de projeto aprovado para as alterações da fachada e do interior.

O Dossiê aponta com muita propriedade os valores de significação (sociais e sentimentais), históricos, artísticos, científico, ressonância e identidade coletiva, sobre os quais não nos deteremos aqui, mas que estão colocados como anexo a este parecer e com os quais concordamos plenamente.

### 3. Sobre os problemas do tombamento do Condomínio JK

#### 3.1. Sobre as descaracterizações do Conjunto JK

Há vários problemas de descaracterizações do Condomínio Governador Kubitscheck. Para facilitar seu exame, dividimos essas descaracterizações em três grupos:

- i) Descaracterizações de função: dizem respeito à destinação equivocada dos espaços, notadamente aqueles de uso público ou semipúblico, conforme identificamos anteriormente. No item 3.2, fazemos uma ampla reflexão sobre a questão e, a seguir, sugerimos ações para sua reversão;
- ii) Descaracterizações plásticas: O Conjunto como um todo, por sua força expressiva, tem conseguido manter sua presença, apesar de descaracterizações pontuais de rompimento da sua unidade plástica (diferenças de revestimentos) e outras nem tão pontuais assim, como a substituição das esquadrias. O Dossiê aponta muitas dessas descaracterizações e diretrizes para sua solução, mas elas devem ser complementadas pelo Plano Diretor e pelo Projeto de Restauro;
- iii) Descaracterizações de relação: Este grupo é composto basicamente pelas situações de relações das edificações com o espaço urbano (como gradis, fechamento de espaços semipúblicos) e como exemplos maiores temos o gradil que separa Bloco B da Praça Raul Soares e o fechamento da rampa da Rua Timbiras, além da passarela que une os dois blocos (esta nunca executada). Há também que se resgatar as relações internas dos prédios com seus espaços comuns (subutilizados).

#### 3.2. Sobre a questão de uso no tombamento

A questão do uso no tombamento é frequentemente tratada como anátema, ocultada pela máxima de que “não se tomba o uso”. Essa atitude tem impedido o aprofundamento do tema, aprofundamento este muito necessário para que a preservação se dê de forma adequada. Se é verdade que não se pode obrigar a permanência de uso por uma simples questão de viabilidade - um restaurante não pode ser eternamente um restaurante se não houver mercado e demanda - por outro lado é também verdade que não é qualquer uso que possa ser permitido em um bem cultural tombado, se não houver compatibilidade entre a nova função e a estrutura material pré-existente da arquitetura. Temos, então, que a questão do uso é pertinente ao debate. Até mesmo porque não se conhece nenhuma norma escrita que diga “não se tomba o uso”, mas apenas uma prática.

Uma renovação epistemológica contemporânea da teoria da restauração nos indica que não há uma separação entre patrimônio material e imaterial. Toda materialidade tem seus conteúdos intangíveis, levando-nos, em última análise à compreensão de que, na realidade, o que se tomba são os valores associados à matéria. Ora, na arquitetura, a estruturação espacial é resultado dos significados que o arquiteto deseja impregnar na matéria e que, ao fim e ao cabo, a sua materialidade revela. Vitruvius, ainda no Século I AC, nos dizia que a tríade arquitetônica é *firmitas*, *utilitas* e *venustas*, sendo o uso, portanto, uma das três dimensões da arquitetura. A tríade vitruviana é até hoje referência da literatura especializada, ainda que com outros nomes. Na arquitetura moderna, onde se insere o Condomínio JK, então, ela é absolutamente supervalorizada, pois é fortemente conhecido o lema modernista de que “a forma segue a função”. Como enfrentar, então, a preservação da arquitetura moderna sem considerar a função?

Entendo - e tenho publicado muito sobre este tema - que não há como preservar ou restaurar um edifício considerando-se apenas o *firmitas* e o *venustas*, posto que toda a prática da arquitetura e sua razão de ser é propiciar a vida e a dinâmica humana. A arquitetura, de fato, existe em razão do uso, e para ele se forma e se atavia, poetizando-o e o abrigoando. Como dizia o hermeneuta Hans-Georg Gadamer:

Mas não será uma obra de arte se estiver em algum lugar qualquer como um edifício que compromete a paisagem, mas somente quando representa a solução de uma 'tarefa arquitetônica'. Por isso também a ciência da arte só contempla os edifícios que contêm algo que mereça sua consideração, e chama-os de "monumentos arquitetônicos". Um edifício é uma obra de arte quando não só representa a solução artística de uma tarefa arquitetônica imposta por sua finalidade e os nexos da vida a que a obra pertence originariamente, mas também quando, de certa forma, conserva esses nexos, de modo que são visíveis mesmo quando o aspecto atual já está muito distante de sua destinação original. Há algo nele que alude ao original. E quando essa destinação original já não pode ser reconhecida, ou a sua unidade acaba por romper-se ao cabo de tantas transformações empreendidas com o passar dos tempos, o próprio edifício se torna incompreensível. A arquitetura, a mais estatutária de todas as artes, nos mostra com clareza o caráter secundário da "distinção estética". Um edifício jamais poderá ser reduzido a uma obra de arte. A destinação prática, pela qual se integra no contexto da vida, não pode separar-se dela, sem perder algo de sua própria realidade. Se for reduzida a objeto de consciência estética, sua realidade será pura sombra e só vive sob a forma degenerada do objeto turístico ou de reprodução fotográfica. A "obra de arte em si" se mostra como uma pura abstração (GADAMER. 2004, p. 220-221).

Assim, para Gadamer, o objeto arquitetônico existe para cumprir uma tarefa e que, se assim não o fizer, ele se destitui de significado. No entanto, ao sobreviver às gerações, começa a fazer parte da tarefa arquitetônica também a mediação entre o passado e o presente, sem, no entanto, uma submissão exclusiva ao passado:

Na realidade, a sobrevivência dos grandes monumentos arquitetônicos do passado na vida do tráfego moderno e de seus edifícios propõe a tarefa de uma integração pética do antes e do agora. As obras arquitetônicas não permanecem irreversíveis, à margem da torrente histórica da vida, mas esta arrasta-as consigo. Inclusive quando as épocas que se pautam pelo conhecimento da história tentam restaurar o antigo estado de um edifício, elas não podem dar marcha a ré à roda da história, mas devem buscar, de sua parte, uma nova e melhor mediação entre o passado e o presente. Até mesmo o restaurador ou o responsável pela conservação de um monumento continuam sendo artistas de seu tempo. O significado especial que a arquitetura tem para o nosso questionamento reside no fato de que, também nela, podemos ver aquela mediação, sem a qual uma obra de arte não possui uma verdadeira atualidade. Mesmo onde a representação não ocorre primeiramente em virtude da reprodução (da qual todo mundo sabe que ela pertence a seu próprio presente), a obra de arte propicia uma mediação entre passado e presente. O fato de cada obra de arte possuir seu mundo não significa que, uma vez mudado seu mundo original, já não possa ter realidade a não ser numa consciência estética alienada. Isso é algo que a arquitetura pode nos ensinar, já que nela a sua pertença a um mundo é uma marca indelével. (GADAMER. 2004, p. 220-221).

Na verdade, conforme já apontamos anteriormente, o "restauro" na Arquitetura deve partir da compreensão dessa singularidade e atuar em toda a sua tríade, seja no uso (*utilitas*), nos materiais e na sua técnica construtiva (*firmitas*) ou na sua plástica/ simbologia (*venustas*). Como a Arquitetura é a síntese dos três, também não há como intervir em uma dimensão apenas sem interferir nas outras. O restauro tradicional, imiscuído com o restauro de outras formas de expressão artística, tem o seu alcance reduzido quando se refere à Arquitetura porque atua fundamentalmente na *venustas* e mesmo aí de maneira reduzida, pois despreza as dimensões da topologia e da tipologia para se concentrar apenas na morfologia e, mesmo nela, de forma idealista, centrada na imagem. Quando se refere à *firmitas*, o restauro tradicional também se restringe à matéria considerada histórica e não em toda a dimensão que ela tem para o fenômeno da manifestação arquitetural.

Assim, no nosso entender, o uso não pode ser desconsiderado na preservação dos bens culturais imóveis, mas ser objeto de um aprofundamento maior nas considerações de cada caso. Mas que ordem de considerações seriam estas? Há que se compreender os espaços do bem cultural a ser preservado em suas características funcionais mais amplas e sua conformação em razão dessas atividades. Como não há espaço no âmbito deste parecer para grandes elucubrações teóricas, senão as indispensáveis, passemos de imediato, a examinar como isto se dá no Conjunto JK.

Conforme vimos anteriormente, O Conjunto JK é concebido como “uma cidade dentro da cidade” e, portanto, as relações urbanas que o edifício estabelece com o lugar onde se situa são de ordem muito diferente de um edifício residencial convencional que se parece mais como uma “casa dentro da cidade”. Esta distinção é fundamental para que se compreenda os conteúdos imateriais presentes na materialidade arquitetônica. E é justamente aí que entra a reflexão do uso: espaços de uso público, semi-públicos, semi-privados e privados é a base da concepção arquitetônica em pauta e é esta hierarquia que gera as necessárias relações urbanas e transições do edifício com a cidade. Privatizar usos de espaços coletivos ou de espaços públicos e semi-públicos é distorcer os conteúdos imateriais não apenas do projeto de Oscar Niemeyer, mas de todo o empreendimento.

Por outro lado, a vida social do Conjunto será animada por outros fatores. No primeiro pavimento estará aberto ao público um Museu de Arte, mantido pelo governo estadual, que será a sede possível de atividades culturais da cidade. O Museu dará para um jardim suspenso, de grande beleza, seu complemento natural com vista para a praça. E no amplo jardim, não do Museu, mas do Conjunto, prolongamento do andar térreo, terão lugar atividades esportivas e recreativas com uma piscina, que será a mais bela e original de Belo Horizonte. (Trecho Caderno de Vendas, 7º parágrafo, página 4)

Tornou-se importante a menção disto em nosso parecer para justificar que tipo de usos são fundamentais à preservação e que vão muito além da simplificação da expressão de que “não se tomba o uso”. Reivindicamos que, no processo de tombamento do edifício, ressaltadas as questões de segurança, sejam restaurados aos diferentes espaços que compõem o prédio a razão de sua existência e aí nos referimos às transições com as calçadas, obstaculizadas por ridículos gradis; ao amplo espaço público do pilotis do Bloco A e o espaço do Museu adjacente, subtraídos da cidade; à possível recuperação da passarela que une os dois blocos, sequer construída; à permeabilidade do espaço comercial, também muitas vezes fechado ou com interferências de barreiras descaracterizantes.

O museu de Arte será um presente do governo estadual à cidade de Belo Horizonte e a seus visitantes. Característico do movimento renovador que anima a nova geração mineira, reunindo coleções de arte do mais alto valor, abrigando exposições de toda sorte, o Museu de Arte concentrará muitas das atividades culturais da cidade. Aqui você verá obras de arte famosas, poderá ouvir concertos e conferências, num ambiente da mais alta espiritualidade. (Trecho Caderno de Vendas, Página 9)

Especificamente quanto ao Museu, já temos exemplos de exigência, por parte deste Conselho, de se criar referências explicativas da importância do bem tombado acessíveis e visitáveis ao grande público o que, na realidade, é a razão de ser do tombamento: garantir a função social do bem preservado e educar a sociedade para melhor compreendê-lo.

### **3.3. Sobre a questão de gestão da recuperação**

O Condomínio JK já está indicado para tombamento há treze anos. Porque até agora ele não se concretizou? Pelo que pudemos apurar, esperava-se sua recuperação, ainda que mínima, para que se consumasse o ato. Ora, isto acabava gerando um círculo vicioso: não se tombava porque ele não estava íntegro e não o se recuperava porque não estava tombado. Ora, um bem cultural da importância do Condomínio JK não pode ficar sem a proteção cultural da sociedade, mas, precisa, outrossim, ser recuperado em sua integridade e a formalização do tombamento pode ser um instrumento precioso para isto, na medida em que lhe abre a possibilidade dos benefícios que gozam, hoje, por via legal ou parceira, os bens protegidos.

Sabe-se, no entanto, que, dado o volume das edificações e a quantidade de trabalhos que são necessários à sua reintegração, também os custos hão de ser elevados. Isto nos remete a outro problema, especialmente porque os edifícios não podem permanecer *ad aeternum* à espera de recursos. Entendemos que o tombamento deve também oferecer alternativas à sua



recuperação e que nelas estejam comprometidas tanto a administração pública quanto os proprietários do bem. É este o sentido das sugestões que trago junto com este parecer:

- i) Que o Plano Diretor traga consigo uma agenda de prioridades sobre o que se deve recuperar ao longo do tempo associadas a um horizonte de tempo para cada uma dessas ações;
- ii) Como a isenção de IPTU está associada ao estado de conservação do bem, há o risco de que esse benefício não seja dado aos proprietários até que todas as reformas sejam executadas. Para contornar essa possível deformação do benefício, sugiro que se estabeleça um limite de tempo para que esse IPTU seja cobrado, digamos cinco anos (ou algo compatível com o custo das reintegrações prioritárias) e que todo esse valor seja canalizado para um fundo especificamente criado para a restauração do Edifício, administrado conjuntamente pela administração pública e uma Associação de Moradores do Condomínio;
- iii) Que o Poder Público (Estado e Município) favoreça a fruição e manutenção do bem cultural não apenas com a isenção de IPTU, mas com outras atitudes como a solução de nova sede para a Polícia Civil; a indução de atividades qualificadoras do edifício como a revitalização do Terminal Turístico e talvez até mesmo o retorno das linhas Centro-Aeroporto de Confins para o local; destacamento de policiamento para o local; aprovação de medidas de incentivo, cobrança de multas de reformas realizadas sem aprovação do órgão municipal, recursos de Termos de Ajustamento de Conduta ou compensações patrimoniais que porventura possam ser aplicadas na recuperação do edifício, sempre que pertinentes como alimentadoras do Fundo;
- iv) Que o próprio Condomínio busque recursos em fontes como:
  - Cobrança de ingressos para visitação do museu e visitas internas guiadas;
  - Retorno do relógio na parte superior do prédio, tradicional em BH e que referencia o edifício na paisagem urbana, como fonte de recursos em parceria com a iniciativa privada. As novas tecnologias podem fazer com que o design deste novo artefato seja harmônico com o edifício e a cidade (contrário à deliberação 010/2018);
  - Canalização dos recursos advindos do aluguel de vagas nos pavimentos de estacionamento para as obras do prédio;
  - Uso alternativo dos apartamentos (a exemplo de atividades como AirBnb), coerente com a concepção original do empreendimento que em seu Caderno de Vendas, 9º parágrafo, página 4 diz que o Conjunto teria a “organização hoteleira...” que “...se encarregará de fazer de seus apartamentos uma fonte de renda”

Outras possibilidades poderão ser criadas, mas é importante que os recursos auferidos por elas sejam canalizados para o Fundo e que este tenha a transparência necessária e seja perfeitamente auditável.

#### **4. Quanto às diretrizes e recomendações**

De uma maneira geral, este parecerista concorda com as diretrizes e recomendações propostas no dossiê, mas chama a atenção para alguns itens, selecionados em cada uma das sessões do dossiê, conforme a seguir.

##### **4.1. Medidas preliminares:**

A primeira e mais urgente medida de preservação deverá ser a execução de um Plano Diretor para o Conjunto que deverá conter não apenas soluções para os problemas de

descaracterizações e usos, mas deverá estabelecer uma agenda de ações com respectivos prazos para execuções, estruturado sobre uma proposta de obtenção de recursos para sua execução.

Uma adaptação urgente e importante a ser realizada nos edifícios é ajustá-los às atuais normas de segurança e prevenção contra incêndio, bem como às normas de acessibilidade. Estes pontos deverão ser prioritários na sequência das ações a serem praticadas na recuperação do Conjunto.

#### **4.2. Diretrizes de preservação e conservação**

Nesta sessão, ressaltamos a importância da solução do setor destinado ao Museu, recuperando sua vocação pública e sua sustentabilidade.

Quanto às esquadrias, é notório que as intervenções de troca em muito alteraram a leveza da solução original, mas reconhecemos a necessidade de sua modernização e, considerando-se o grande volume de substituições, acreditamos ser necessário a complementação dessa substituição, mantendo-se a diretriz de que, no futuro, com novas tecnologias disponíveis e quando houver novas necessidades de trocas que elas possam ser estudadas em perfis mais esbeltos.

#### **4.3. Diretrizes de intervenção, restauração e reconstrução**

Embora a questão dos espaços de transição entre calçadas e edifícios sejam de consideração complexa sendo descartadas na contemporaneidade as soluções que configurem uma arquitetura hostil, seria muito importante que medidas inteligentes fossem tomadas no sentido de liberar essas transições dos atuais gradis que não apenas se configurem como inaceitáveis, mas que acabam por alterar a vocação natural dos acessos conforme ocorre no Bloco B/ entrada da praça Raul Soares. Assim, é importante recuperar as relações com o urbano e, ao mesmo tempo, recuperar os acabamentos de fachadas e trechos juntos às ruas, indispensável para a caracterização de unidade do conjunto.

#### **4.4. Recomendações:**

Quanto às recomendações, salientamos os seguintes pontos:

- Necessidade de um monitoramento constante da DPCA em relação às ações executadas pelo Condomínio;
- Um incremento das relações institucionais do Condomínio com agentes públicos e privados na tentativa de garantir o engajamento destes quanto à sustentabilidade e geração de recursos para as obras necessárias;
- Estímulo à visitação pública, de maneira a garantir a função pública do bem enquanto patrimônio cultural do município;
- Estímulo à manutenção da originalidade da obra e de suas soluções edilícias;
- Reorganização dos espaços coletivos do conjunto de maneira a adequá-los aos novos tempos, dentre eles – e como exemplo – o uso da garagem.

### **5. Conclusão e voto**

Por tudo o que foi exposto no presente parecer, salvo melhor juízo do Conselho, somos favoráveis ao importante e necessário tombamento do Condomínio Governador Kubitschek, considerando que não será apenas o ato administrativo de sua inscrição no livro do tomo municipal que o fará íntegro e cumpridor de seu papel de ser “uma cidade dentro da cidade”.

## 6. Referências

CONJUNTO GOVERNADOR KUBITSCHECK. Convenção do Condomínio e Regulamento Interno do JK. Transcrição do documento de 1972 realizado pelo movimento Viva JK. ([https://vivajk.org/wp-content/uploads/2021/05/Transcricao\\_Convencao\\_CJK\\_VivaJK.pdf](https://vivajk.org/wp-content/uploads/2021/05/Transcricao_Convencao_CJK_VivaJK.pdf))

\_\_\_\_\_. Caderno de vendas.

DPCA/FMC. Dossiê de tombamento do Condomínio Governador Kubitscheck. Mimeo, 2021.

GADAMER, Hans-Georg. *Verdade e Método I*. Petrópolis: Vozes, 2004.

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

MORAIS, Pedro. Cidades verticais: Habitação de grande escala na América Latina 1929-1979. Tese de Doutorado, UFMG. 2016.

Belo Horizonte, 12 de dezembro de 2021

Dia do aniversário de Belo Horizonte

Conselheiro Flavio de Lemos Carsalade