

## OSCAR NIEMEYER E O MERCADO IMOBILIÁRIO DE SÃO PAULO NA DÉCADA DE 1950. O ESCRITÓRIO SATÉLITE SOB DIREÇÃO DO ARQUITETO CARLOS LEMOS E OS EDIFÍCIOS ENCOMENDADOS PELO BANCO NACIONAL IMOBILIÁRIO

Daniela Viana Leal, MSc.  
danivian@unicamp.br

A origem desse trabalho está em uma pesquisa de Iniciação Científica de 1999 desenvolvida durante o curso de graduação em Arquitetura e Urbanismo, na Universidade de São Paulo, Escola de Engenharia de São Carlos sob a orientação do Prof. Dr. Hugo Segawa e com o apoio da Fundação de Amparo a Pesquisa do Estado de São Paulo, FAPESP. Iniciou-se, então, um trabalho de documentação e análise através de entrevistas ao arquiteto Carlos Lemos. Nesses depoimentos muitas informações inéditas revelaram fatos interessantes sobre o tema apresentado nessa dissertação que foi desenvolvida no departamento de História da Arte do Instituto de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Estadual de Campinas sob orientação do Prof. Dr. Marco Antonio Alves do Valle.

### Resumo

Esse trabalho propõe o estudo crítico de uma fase pouco discutida da trajetória do arquiteto Oscar Niemeyer tanto em textos nacionais quanto estrangeiros. Trata-se do período, na década de 1950, em que o carioca, realizou obras para o mercado imobiliário, em franca expansão, na cidade de São Paulo. Examina-se o sistema de trabalho à distância praticado no escritório satélite paulistano chefiado pelo arquiteto Carlos Lemos e sua influência sobre a produção das obras. A análise se concentra nos cinco edifícios encomendados pelo Banco Nacional Imobiliário: Califórnia, Montreal, Triângulo, Eiffel e Copan.

Através da análise das obras é possível verificar como a produção de Niemeyer, caracterizada pela liberdade formal e programática, adaptou-se ao voraz mercado paulistano, além de compreender quais os limites de suas propostas de arquitetura moderna e a forma como interagiu com o mercado imobiliário de uma grande metrópole em expansão e qual a influência desse processo na postura profissional do arquiteto a partir de então. Desta forma, amplia-se a discussão de sua arquitetura para além das grandes e eloqüentes obras abonadas pelo Estado.

Dentro dessa perspectiva, busca-se entender sua ausência nos demais estudos sobre Niemeyer e sobre a arquitetura moderna no Brasil. Apesar de o arquiteto argumentar que essas obras não teriam relevância dentro do contexto da arquitetura nacional ou para seu desenvolvimento, esse período reflete justamente a problemática que estava sendo colocada no Brasil da época.

## Artigo

Oscar Niemeyer (n.1907) é seguramente um dos arquitetos brasileiros mais conhecidos, tanto no país quanto no exterior. Muito já foi dito e escrito sobre a carreira desse arquiteto carioca, entretanto, estudos mais aprofundados sobre o tema são raros. A maioria das publicações traça uma análise muito superficial de sua obra, simplificando suas qualificações e formando uma espécie de mito em torno de sua figura. Em decorrência disso, passa a ser reconhecido, de uma maneira simplista, como o poeta das formas livres como aponta Darcy Ribeiro:

*“Que seria de nós, que seria do mundo, sem Oscar Niemeyer? Que seria de nós se se houvesse multiplicado só essa horrível arquitetura mercantil, que constrói a imensa maioria dos prédios que se erguem no mundo inteiro? Ou essa arquitetura pretensiosa de caixotes de vidro, ou angular, ríspida e pontuda dos perfis de aço de que é feita?”*

Após o sucesso internacional de obras como Pavilhão de Nova York (1939) e Pampulha (1940), Niemeyer passa a ser convidado a projetar diversas obras na região de São Paulo. Na primeira metade da década de 1950, sua produção arquitetônica na capital paulista teve como cliente principal o Banco Nacional Imobiliário, BNI. Por sugestão do diretor desse estabelecimento, Otávio Frias (n. 1912), é montado na cidade um “escritório-filial” responsável pelo desenvolvimento dos projetos e pelo cumprimento dos prazos. Essas condições eram essenciais para o tipo de empreendimento proposto pelo cliente - vendas de apartamentos em planta.

Suas obras são voltadas diretamente para as necessidades do mercado de construções, carente na época de habitações a preços acessíveis. O BNI investiu num tipo de produção imobiliária conhecida como “condomínio a preço de custo”, uma espécie de cooperativa de construções através de financiamento e parcelamento dos gastos.

O renome do arquiteto foi usado pelos empreendedores imobiliários de forma a agregar valor e prestígio aos edifícios construídos. Afinal, esse é um período em que a arquitetura moderna é assimilada pelo grande público como símbolo do progresso nacional e como expressão artística e cultural legitimamente brasileira, ainda que de forma esvaziada das propostas originais.

Mais importante é verificar como a produção de Niemeyer, caracterizada pela liberdade formal e programática, adaptou-se ao voraz mercado paulistano. Através da análise das obras busca-se compreender quais os limites de suas propostas de arquitetura moderna e de seus ideais de socialização dentro de parâmetros estritamente capitalistas e exploratórios. Com isso, busca-se estudar como Oscar Niemeyer interagiu com o mercado imobiliário de uma grande me-

---

<sup>1</sup> RIBEIRO, Darcy. “Oscar”. In NIEMEYER, Oscar. *Men sócia e eu*. Rio de Janeiro: Revan, 1992

trópole em expansão ampliando a discussão arquitetônica para além das grandes e eloqüentes obras abonadas pelo Estado.

Além disso busca-se discernir qual o real papel da legislação urbana e do zoneamento de São Paulo na definição do aspecto final das obras construídas na cidade e até que ponto ela é verdadeiramente determinante.

Através da análise dos processos de aprovação em Prefeitura dos projetos desenvolvidos no escritório satélite para o BNI, busca-se compreender como uma legislação, produzida vinte anos antes, pôde se adaptar às novas formas de habitar e de construir. Ao mesmo tempo, através da análise de um quadro comparativo da produção arquitetônica da época em São Paulo pretende-se estabelecer como essas novas tecnologias e propostas arquitetônicas se adaptaram à antiga legislação.

A forma de trabalho à distância do escritório satélite e seu modo operacional bastante específico levanta a questão a respeito de como se deu a produção da arquitetura de Niemeyer sem sua equipe tradicional, seus calculistas e companheiros de idéias.

Naturalmente, uma das intenções desse trabalho é compreender por que essa fase da carreira do arquiteto Oscar Niemeyer é tão pouco estudada e até mesmo renegada pelo próprio arquiteto, que não trata do assunto sequer em suas memórias autobiográficas.

É importante destacar a necessidade e validade de se estudar a arquitetura no contexto da história da arte. A pesquisadora Maria Adélia Aparecida Souza, compartilha da mesma direção e justifica:

*“O edifício é, antes de mais nada, a concreção material da arquitetura e da engenbaria. Daí que esteja historicamente condicionado. (...) Desse modo o edifício é entendido como produto de um processo produtivo, e a arquitetura, em consequência, como a construção da ‘natureza histórica’. Essa construção encontra seu horizonte no próprio interior do processo produtivo.”*

E mais adiante acrescenta que o estudo de obras arquitetônicas – edifícios - é também objeto do estudo de História:

*(...) pois a forma, definida como estrutura técnica revelada, portanto arquitetural, ou objeto responsável pela execução de determinada função, é produto do processo produtivo (pois também implica trabalho) e, conseqüentemente, histórico.”<sup>2</sup>*

O edifício é analisado como objeto de estudo com função específica e como fruto de um processo de trabalho e pensamento humano. Afinal, a arquitetura, a cidade e a cultura estão intimamente ligadas. Podemos concluir com a definição de Argan:

---

<sup>2</sup> SOUZA, Maria Adélia Aparecida, *A Identidade da Metrópole, a verticalização em São Paulo*, São Paulo: Hucitec-EDUSP, Coleção Estudos Urbanos, 1994.

*“Por definição, é arquitetura tudo que concerne à construção, e é com as técnicas da construção que se intui e se organiza em seu ser e em seu dever a entidade social e política que é a cidade. Não só a arquitetura lhe dá corpo e estrutura, mas também a torna significativa com o simbolismo implícito em suas formas. Assim como a pintura é figurativa, a arquitetura é por excelência representativa. Na cidade, todos os edifícios, sem exclusão de nenhum, são representativos e, com frequência, representam as malformações, as contradições, as vergonhas da comunidade.”*<sup>3</sup>

Esse trabalho tem como recorte os desdobramentos do trabalho de Niemeyer posteriormente ao complexo de Pampulha e as características da pesquisa formal e estrutural em sua arquitetura imediatamente anterior ao projeto de Brasília.

*“(…) trata-se de uma produção predominantemente do período pós - Segunda Guerra e tem seu fim marcado pelo próprio arquiteto, após o surgimento das primeiras restrições no plano internacional, na Segunda Bienal de São Paulo, e de sua viagem à Europa em 1955, quando submete seu trabalho a uma autocrítica. Nesse período de aproximadamente 15 anos, estabelecendo como referência a própria leitura de Niemeyer, constitui um repertório pós- Pampulha (1940) até o Museu de Arte Moderna de Caracas (1955). Esse novo repertório, que conta já com elaborações formais estabelecidas em seus próprios desenvolvimentos anteriores aparentemente, parece deixar distante o repertório corbusiano emprestado inicialmente. Podemos dizer que, no aspecto formal, ganham uma autonomia aparente.”*<sup>4</sup>

É exatamente esse momento, entre o projeto internacionalmente celebrado do Complexo de Pampulha e a criticada Brasília, que é analisado na dissertação. Busca-se o entendimento desse período marcado pela orientação de Oscar Niemeyer depois da valorização internacional de sua obra e anterior às críticas e sua autocrítica.

Qual teria sido essa mudança de rumo na carreira de Oscar Niemeyer? O trabalho no mercado imobiliário de São Paulo teria influenciado essa atitude de alguma forma?

O período estudado, nas obras de São Paulo, parece ser marcado por constante re-estudo e até mesmo por repetições de formas e soluções arquitetônicas sem grandes inovações arrojadas (excetuando a proposta ousada do Conjunto Copan e o Conjunto do Ibirapuera). Uma primeira hipótese é de que essa fase tenha sido de grande importância apenas na formação do arquiteto, não o sendo, de forma mais ampla, tão marcante para o entendimento da arquitetura nacional moderna do período. Dentro dessa perspectiva, pode-se entender sua ausência nos demais estudos sobre Niemeyer e sobre a arquitetura moderna no Brasil. Apesar de o arquiteto argumentar que essas obras não teriam relevância dentro do contexto da arquitetura nacional ou para seu desenvolvimento, esse período reflete justamente a problemática que estava sendo colocada no Brasil da época.

---

<sup>3</sup> ARGAN, Giulio Carlo. *História da Arte como História da Cidade*, São Paulo: Martins Fontes, 1998 (original: *Historia del Arte como Historia de la Ciudad*, Barcelona: Laia, 1984)

<sup>4</sup> VALLE, Marco Antonio Alves do. *Desenvolvimento da Forma e Procedimentos de Projeto na Arquitetura de Oscar Niemeyer (1935-1998)*, São Paulo, 2000, Tese de Doutorado, orientador: SAWAYA, Sílyvo de Barros

A visão que Niemeyer parece ter da arquitetura e do papel do arquiteto está ligada a um projeto amplo de inserção da cultura na sociedade, influenciado por Le Corbusier, e no caso brasileiro, envolvido em um clima político de Estado forte e concentrador. Estes dados caracterizam as propostas iniciadas no Conjunto da Pampulha e concretizadas em Brasília. Nesse aspecto, as condicionantes e o sistema mesmo em que se inserem as obras paulistanas da década de 1950 destoam completamente do tipo de postura profissional pela qual Niemeyer se consagrou.

Nos perguntamos se haveria uma dificuldade de Niemeyer em trabalhar com os projetos desenvolvidos neste período em São Paulo. O que nos leva a esta pergunta é o fato de constatarmos uma ausência do arquiteto no acompanhamento dos projetos e na implantação destes edifícios. Notamos a falta de um comprometimento mais intenso e regular e como o detalhamento insuficiente dos edifícios teriam sido o motivo que permitiu a deturpação da proposta original de cada um deles, levando a um resultado final decepcionante, inclusive para seu autor.

Para abordar esse tema, a pesquisa traça um panorama do contexto histórico do período e da auto imagem paulistana como a “cidade do progresso”. É apresentado o quadro político nacional e internacional da década focalizando na influência desses fatores no processo de verticalização da metrópole paulistana que levou à produção dos edifícios estudados.

Nosso objetivo é inicialmente alcançar alguma compreensão de como os paulistanos viam e imaginavam sua própria cidade. Para tanto é analisada também a publicidade a cerca dos novos edifícios incluindo os festejos do Quarto Centenário que foram reflexos e, ao mesmo tempo, responsáveis pela disseminação deste imaginário. Assim, pretendemos modestamente examinar o complexo processo de aceitação popular da arquitetura moderna, sem intenção de esgotar o tema, que remonta ao início dos anos 1920, apenas analisando o quanto esse movimento de arte moderna permitiu o desenvolvimento posterior das obras de Niemeyer aqui analisadas.

Portanto, estudou-se, entre outras coisas, as características do panorama arquitetônico do Brasil no período, como a valorização das artes nacionais e influências européias dos arquitetos imigrantes especialmente no cenário paulista.

Para compreender as obras em questão e os motivos que levaram a formação do escritório-satélite de Oscar Niemeyer em São Paulo, é preciso antes de tudo compreender o momento que a primeira metade da década de 1950 representa dentro da carreira de Niemeyer. Para tanto, estudamos o perfil do início de sua carreira e a formação do mito em torno de sua produção arquitetônica. Nesse sentido, examina-se como a fama internacional de Niemeyer

adquirida com as publicações como as de Stamo Papdaki<sup>5</sup> levaram ao reconhecimento nacional de suas obras como modernas, legitimamente brasileiras e símbolos do progresso nacionalista típico do período.

A pesquisa engloba também o estudo do escritório-satélite de Niemeyer em São Paulo, chefiado pelo arquiteto Carlos Lemos de 1951 a 1955, e de seu principal cliente, o Banco Nacional Imobiliário. São analisados sua formação, seu *modus operandi* específico, e a influência na produção arquitetônica do mestre carioca dessa diferente forma de trabalho à distância, com uma equipe diversa. Apresenta as características principais do escritório-satélite de Oscar Niemeyer na capital paulista na década de 1950.

Por escritório-satélite é definido o escritório montado em São Paulo, sem a presença constante do arquiteto Niemeyer, uma vez que este permanecia a maior parte do tempo no Rio de Janeiro em seu escritório sede.<sup>6</sup>

No caso paulista, o escritório foi montado em decorrência da urgência de aprovação de alguns projetos desenvolvidos para venda em planta, especialmente os encomendados pelo Banco Nacional Imobiliário. São os projetos dos edifícios: Califórnia, Montreal, Copan, Eiffel e Triângulo, de autoria do arquiteto Oscar Niemeyer e reveladores dos procedimentos de projeto adotados pelo escritório satélite apontando algumas de suas características e de seu chefe, o arquiteto Carlos Lemos.

É abordada a forma de aproximação do arquiteto Oscar Niemeyer à capital paulista através de seus primeiros contatos com os grandes empreendedores imobiliários privados da região. Nesse sentido são determinantes obras como o complexo industrial para as fábricas de produtos alimentícios Peixe - Duchen e os projetos para o Clube dos 500 nas margens da rodovia Dutra, além do projeto para o Parque Ibirapuera, demonstração monumental da arquitetura moderna e brasileira em São Paulo, realizado como parte dos festejos de comemoração do IV Centenário da cidade. A origem diversa desses projetos demonstra a variedade de atividades do arquiteto em São Paulo. No estado ele desenvolve projetos diversificados, desde a produção de modelo de espaço industrial, passando por realizações estatais<sup>7</sup>, de lazer e turismo, chegando final-

---

<sup>5</sup> PAPDAKI, Stamo. *The Work of Oscar Niemeyer*, New York: Reinhold Publishing Corporation, 1950 / PAPDAKI, Stamo, *Oscar Niemeyer, Works in Progress*, New York: Reinhold Publishing Corporation, , 1956 / PAPDAKI, Stamo, *Oscar Niemeyer*, New York: Georges Braziller Inc., 1960

<sup>6</sup> Esse método de trabalho à distância era usado também na execução e desenvolvimento de obras em Belo Horizonte em período próximo. São feitos alguns paralelos entre esses dois escritórios-satélites e suas produções sem, entretanto se aprofundar aos detalhes a respeito do escritório mineiro, pois isso iria além do escopo deste trabalho.

<sup>7</sup>Entre elas destaca-se a realização do projeto para CTA- Centro de Tecnologia Aeronáutica em 1947, em São José dos Campos, no eixo Rio - São Paulo, região que vinha sendo desenvolvida fortemente no período. A respeito dessa obra e de seu conturbado concurso, ver: SAMPAIO, Celso Aparecido. *A arquitetura do CTA e o*

mente ao nosso tema: as realizações de Niemeyer junto ao Mercado Imobiliário de São Paulo.

Dentro desse tema, procura-se traçar um perfil dos principais empreendedores imobiliários da época. O ponto de referência será o Banco Nacional Imobiliário e seus fundadores e diretores. Apresentam-se as características principais da instituição, seu caráter popular e a influência americana. Analisa-se o uso constante pelo Banco do reconhecimento público e da boa reputação daqueles a quem se une como, além de Oscar Niemeyer, Prestes Maia, Cândido Portinari (1903 - 1962) e Di Cavalcanti (1897 - 1976). Relata-se também como o BNI se apropria dos símbolos de modernização e desenvolvimento, muito presentes no imaginário paulistano desse período, para vincular seus empreendimentos ao ideal de cidade progressista e próspera.

Um quadro comparativo com um conjunto de edifícios em altura, construídos na época, que com suas novas tipologias, propostas de uso e de formas, serve como instrumento para compreender como foi sendo moldada a nova face urbana. A diversidade das produções arquitetônicas promovidas por diferentes clientes e empreendedores da época, e projetadas por diferentes profissionais, permite formar parâmetros para compreender os objetos analisados em um contexto mais amplo.

Além disso, apontam-se as dificuldades que, num primeiro momento, levaram à criação da Companhia Nacional de Investimentos para cuidar dos capitais empregados no setor imobiliário, e que posteriormente, impuseram o fechamento definitivo do BNI.

No que se refere ao fechamento do escritório-satélite de Oscar Niemeyer em São Paulo, entre 1955-56, são levantadas algumas questões importantes. Como em 1954 é realizada a inauguração do Parque Ibirapuera, é de se imaginar o grande impacto do conjunto na capital paulista elevando ainda mais a fama do arquiteto carioca. Esse seria provavelmente o período áureo do escritório paulistano de Niemeyer. Entretanto, ao contrário do que se poderia prever, logo depois, Niemeyer decidiria abandonar o escritório, que com certeza lhe trazia muito rendimento, e se dedicar aos projetos de Brasília. Busca-se verificar até que ponto essa mudança foi realmente uma tomada de posição consciente por parte de Niemeyer sobre sua carreira. Não se pretende ampliar aqui o mito de Niemeyer como gênio indiscutível induzindo uma interpretação de que naquele momento ele já tivesse total consciência dos caminhos que sua arquitetura tomaria a partir dessa decisão. Tampouco se pretende minimizar sua atitude como se fosse apenas baseada em interesses de fama e reconhecimento.

Defendemos a idéia de que a postura de Niemeyer em relação a sua arquitetura é muito sólida e ao mesmo tempo complexa para ser encaixada, em uma análise simplificada, em um desses dois extremos.

**Daniela Viana Leal.** Arquiteta formada pela Universidade de São Paulo, campus São Carlos, em 1999. Mestra em História da Arte pela Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, concluído em 2003. Doutoranda pela mesma instituição desde 2004, desenvolvendo pesquisa na área de História da Cidade, Patrimônio e Memória sob orientação do Prof. Dr. Marcos Tognon.