

# CONJUNTO RESIDENCIAL NOVE DE JULHO, SÃO PAULO

Localizado no encontro das avenidas Nove de Julho e São Gabriel (Antiga Avenida Flora) e da Rua Groelândia, entre os bairros Jardim América e Itaim-Bibi, este conjunto, com seus três edifícios de doze pavimentos, tornou-se um importante marco de referência num dos mais importantes eixos de ligação entre o centro e a zona sul de São Paulo.

O terreno foi adquirido pelo IAPB em 1938, antes da abertura das avenidas que dividiram a área em três partes, criando entre os edifícios uma barreira que determinou seu funcionamento independente, apesar da grande unidade formal. O edifício foi o primeiro edifício vertical tanto no Jardim América – já ocupado e, ainda hoje, residencial e horizontal – quanto do Itaim-Bibi, à época, horizontal e pouco ocupado e, atualmente um bairro bastante verticalizado e denso, que conjuga moradia e serviços.

Os edifícios possuem ornamentações em linhas retas que marcam o topo e as arestas do volume. Os acabamentos e detalhes construtivos são de boa qualidade; aberturas são grandes, garantindo boa luminosidade no interior dos apartamentos; as unidades são amplas e o programa, bem distribuído. No terreno remanescente existe um jardim. O padrão de moradia é equivalente ou até superior aos edifícios recentes promovidos pela iniciativa privada e oferecidos à classe média paulistana, no mesmo bairro, a preço bastante elevado.

(...) [No] edifício 28 de Agosto (E2 - 222 unidades), (...) os apartamentos apresentam grande variedade de tamanho: desde grandes unidades, com até 116 m<sup>2</sup> até quitinetes com 19m<sup>2</sup>, provavelmente destinadas aos zeladores.

O porão abriga garagem com 120 vagas, para a qual se previu a contratação de manobrista. Também estava prevista a instalação, não executada, de um anexo comercial e de um parque infantil na área entre o edifício e a atual Avenida São Gabriel. Este edifício foi o primeiro a ser construído e recebeu 1.831 inscritos.

O Edifício 12 de Setembro (E3 – 108 unidades), em “T”, possui dois pavimentos-tipo, a saber: um do segundo ao oitavo andar, com doze unidades, ocupando todo o “T”, e outro do nono ao décimo segundo pavimento, onde se repetem apenas as quatro unidades voltadas para a rua Groelândia. No prédio, há três caixas de circulação: uma, na ponta, dando acesso a duas unidades com três quartos (A11); uma no centro, que se liga a quatro unidades com dois quartos (A10); e a terceira no vértice do “T”, que serve seis unidades.

No térreo desse edifício estava localizado o centro social, com salas para curso de costura e culinária, atendimento médico e odontológico e sala de estar para os moradores. Foi projetado, ainda, um recreio coberto, não executado, o que se justifica em razão da existência de uma escola reivindicada pelos antigos moradores, que relatam que, efetivamente, essa escola funcionou no edifício por alguns anos, sendo mais tarde transferida para a Rua Tabapuã, onde existe até hoje. Além da escola, o conjunto possuía outros equipamentos, como um salão de festas na cobertura de um dos edifícios e uma lavanderia coletiva. Notícias da época referem-se a campeonato de xadrez, curso de balé para moças e compra de um projetor para sessões de cinema, indicando uma intensa atividade social.

Nabil Bonduki e Ana Paula Koury [BONDUKI; KOURY, 2014]

# RESIDENTIAL DEVELOPMENT NOVE DE JULHO, SÃO PAULO

Located at the intersection of Nove de Julho Avenue, São Gabriel Avenue (previously known as Flora Avenue) and Groelândia Street, between the neighborhoods of Jardim América and Itaim-Bibi, this development, comprising three buildings with twelve floors each, became a significant reference point at one of the most important connection hubs between the Center and the South of São Paulo.

The land was acquired by IAPB in 1938 before the avenues that separated the area into three parts were opened. The avenues created a barrier between the various buildings determining their independence despite their intense formal unity. The development was the first vertical building both in Jardim América – an area which was already occupied, and still remains residential and horizontal – and Itaim-Bibi, at the time a horizontal neighborhood with low occupation density, but currently vertical and dense, characterized by residential and service uses.

The buildings are adorned with straight lines at the top and the edges of the volume. The workmanship and construction details are of good quality; openings are large, ensuring adequate lighting inside the apartments; dwellings are spacious with a well-distributed floor plan. A garden covers the remaining land. This housing complex is of a standard equivalent or even superior to newer developments built by the private construction sector for the use of São Paulo’s middle classes in the same neighborhood, available at a relatively high price.

(...) [In the] 28 de Agosto building (E2 - 222 units), (...) the apartments feature a wide range of sizes: from large units, with up to 116 m<sup>2</sup> to small studio apartments of 19 m<sup>2</sup>, probably intended for janitors.

The basement houses the garage with 120 parking spaces; initially conceived with valet parking. A commercial annex and a playground area between one of the buildings and the current São Gabriel Avenue was also planned, but not constructed. This building was, however, the first to be built and 1831 potential buyers put their names down.

The 12 de Setembro building (E3 – 108 units), shaped as a “T”, has two types of apartments: the first is found from the second to the eighth floor, with twelve units, occupying all the “T”, and a second type is found from the ninth to the twelfth floor, where there are only four replicated units, facing Groelândia street. The building has three circulation areas: one at its extremity, giving access to two three-bedroom units (A11); one at the center, accessing four two-bedroom units (A10); and the third at the vertex of the “T”, giving access to six units.

The area at the ground floor had rooms for sewing and cooking classes, medical and dental care facilities and a communal living room for residents. A covered playground was also designed, but not constructed. It was never built because of the existence of a school, requested by the residents. They stated that this school had in fact operated in the building for some years, though it was later transferred to Tabapuã street where it is still located. In addition to the school, the complex had other facilities such as a roof top party area in one of the buildings and a communal laundry. Press reports at the time refer to chess competitions, ballet classes for girls and the purchase of a film projector for movie evenings, all signs of intense social activities.

Nabil Bonduki and Ana Paula Koury [BONDUKI; KOURY, 2014]



**CONJUNTO RESIDENCIAL NOVE DE JULHO**  
Residential Development Nove de Julho



## SELEÇÃO BIBLIOGRÁFICA

SELECTED BIBLIOGRAPHY

BONDUKI, N. G. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria.** [s.l.] Estação Liberdade, 1998.

BONDUKI, N. G. **Os pioneiros da habitação social: volume 1 | Cem anos de política pública no Brasil.** 1. ed. São Paulo: Editora Unesp: Edições Sesc, 2014. v. 1

BONDUKI, N. G.; KOURY, A. P. **Os pioneiros da habitação social: volume 2 | Inventário da produção pública no Brasil entre 1930 e 1964.** 1 ed. São Paulo: Editora Unesp: Edições Sesc, 2014. v. 2

BRUNA, P. J. V. **Os primeiros arquitetos modernos: habitação social no Brasil 1930-1950.** [s.l.] EDUSP, 2010.

FARAH, Marta Ferreira dos Santos. **Estado, Previdência Social e Habitação.** Dissertação (mestrado) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, São Paulo, 1983.

SOMEKH, Nádia. **A (des)verticalização de São Paulo.** Dissertação (mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987.

## IMAGENS

IMAGES

Fotografia da capa/ Cover photography: FOLHA BANCÁRIA. **O edifício "28 de Agosto" visto sobre dois aspectos.** São Paulo, nº 54, 1954.

Fotografia do verso/ Back photograph: Foto da autora/ Author's own photograph, 2013.



**CADERNOS DE HABITAÇÃO COLETIVA**  
Número 05  
**Conjunto Residencial Nove de Julho**  
Comissão Técnica IAPB  
São Paulo, 1940 – 1946

COLLECTIVE HOUSING INITIATIVES  
Booklet 05  
Residential Development Nove de Julho  
IAPB Technical Comission  
São Paulo, 1946 – 1950

PC3  
**Grupo de Pesquisa Pensamento Crítico e Cidade Contemporânea**  
**Responsável pelos "Cadernos de Habitação Coletiva" – Brasil**

PC3  
The "Collective Housing Initiatives" are published by the Critical Thinking and the Contemporary City Research Group - Brazil

AUH FAUUSP  
**Universidade de São Paulo**  
Faculty of Architecture and Urbanism - University of São Paulo

**Pesquisadores responsáveis**  
Main researchers  
Prof. Leandro Medrano | FAUUSP  
Prof. Luiz Recaman | FAUUSP

**Pesquisadores Researchers**  
Cássia Bartsch Nagle  
Katrin Rappl

**Bolsista responsável por este número**  
Research fellow responsible for this issue  
Luiza Pires Fujiara Guerino

**Bolsistas IC 2015** Other research fellows IC 2015  
Ana Clara de Souza Santana  
Ana Cristina da Silva Moraes  
Ana Cristina Ganzaroli Pinheiro  
Fernanda Ormelezi Pitombo  
Giovanna Helena Benedetti de Albuquerque  
Júlia Caprini Cezar Bento  
Larissa Casemiro Fiorin  
Larissa Cristina da Silva  
Luiza Pires Fujiara Guerino  
Paula Arruda Castro Giavarotto

**PUBLICAÇÃO** PUBLICATION

**Diretores** Directors  
Prof. Leandro Medrano  
Prof. Luiz Recaman

**Conselho editorial** Editorial board  
Cássia Bartsch Nagle  
Katrin Rappl  
Prof. Leandro Medrano  
Prof. Luiz Recaman

**Artigo** Article by  
Nabil Bonduki, Ana Paula Koury

**Tradutor** Translator  
Julia Felmanas

**Design original** Original graphic design  
GIVCO

**Design – Brasil** Graphic design - Brazil  
Paulo Chagas [graphic block]

**Produção** Produced by  
FAUUSP 2016

**ISBN**  
978-85-8089-073-0

**Reprodução fac-símile** Facsimile reproduction  
Folha Bancária nº 54, 1954  
Folha Bancária nº 78, 1960  
Medidas originais/Original size  
276mm  
390mm

**Reprodução fac-símile** Facsimile reproduction  
Folha Bancária nº 54, 1954  
Folha Bancária nº 78, 1960  
Medidas originais/Original size  
276mm  
390mm

# Conjunto Residencial Nove de Julho

## Residential Development Nove de Julho

Comissão Técnica do Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Bancários  
São Paulo, 1946 – 1950



**Cadernos de Habitação Coletiva**  
Collective Housing Initiatives

