



*Cidade Jardim Parque São Clemente:  
"uma cidade de jardins" no jardim de Glaziou*

LUANDA JUCYELLE NASCIMENTO DE OLIVEIRA



CIDADE JARDIM PARQUE SÃO CLEMENTE:  
“UMA CIDADE DE JARDINS” NO JARDIM DE GLAZIOU

Luanda Jucyelle Nascimento de Oliveira

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Centro de Letras e Artes da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Doutor em Ciências do Urbanismo.

Orientador: Prof. Dr. Cristovão Fernandes Duarte

Rio de Janeiro

2014

**O48**

Oliveira, Luanda Jucyelle Nascimento de,  
Cidade Jardim Parque São Clemente: uma cidade de  
jardins no Jardim de Glaziou/ Luanda Jucyelle Nascimento  
de Oliveira. – Rio de Janeiro: UFRJ/FAU, 2014.  
225f. Il.; 30 cm.

Orientador: Cristovão Fernandes Duarte.  
Tese (Doutorado) – UFRJ/PROURB/Programa de Pós-  
Graduação em Urbanismo, 2014.  
Referências bibliográficas: p.157-167.

1. Planejamento urbano. 2. Cidades-jardins. 3. Nova  
Friburgo (RJ) - História. 4. Urbanismo. I. Duarte,  
Cristovão Fernandes. II. Universidade Federal do Rio de  
Janeiro, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo,  
Programa de Pós-Graduação em Urbanismo. III. Título.

CDD 711.4

CIDADE JARDIM PARQUE SÃO CLEMENTE:  
“UMA CIDADE DE JARDINS” NO JARDIM DE GLAZIOU

Luanda Jucyelle Nascimento de Oliveira

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Centro de Letras e Artes da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Doutor em Ciências do Urbanismo.

Banca examinadora:

---

Prof. Dr. Cristovão Fernandes Duarte  
Universidade Federal do Rio de Janeiro

---

Prof. Dr. George Alexandre Ferreira Dantas  
Universidade Federal do Rio Grande do Norte

---

Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Jeanne Almeida da Trindade  
Universidade Estácio de Sá

---

Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Lúcia Maria Sá Antunes Costa  
Universidade Federal do Rio de Janeiro

---

Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Maria Cristina Nascentes Cabral  
Universidade Federal do Rio de Janeiro

Rio de Janeiro, 28 de novembro de 2014.

## **AGRADECIMENTOS**

Ao final deste trabalho, em uma mistura de tantos momentos e sensações, preciso agradecer a todos que passaram por mim nestes anos tão significativos.

Ao Cristovão Fernandes Duarte, meu orientador, sem “seu risco - mais ou menos – calculado”, sua ajuda, compreensão e acompanhamento esta tese não poderia ser realizada.

Ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq), pelo financiamento à pesquisa.

Aos filhos de Cesar Guinle, Luiz Guinle, Maria Cecília, e em especial, a Maria Helena Flores Guinle, que além de possibilitar o acesso aos guardados de seu pai, me proporcionou agradáveis e estimulantes encontros. Por sua amizade e carinho, obrigada.

As professoras Rachel Coutinho Marques e Maria Cristina Cabral, nossa banca de qualificação, pelo encaminhamento e valiosas indicações bibliográficas. E, aos demais professores, funcionários e colegas do Programa de Pós Graduação em Urbanismo, da FAU – UFRJ.

Da mesma forma, aos professores George Dantas, Jeanne Trindade, Lúcia Costa, e, mais uma vez, Maria Cristina Cabral que aceitaram ao convite para compor a banca examinadora desta pesquisa. Suas leituras atenciosas e ricas participações contribuíram de forma significativa para a conclusão e possíveis desdobramentos deste estudo.

A todos aqueles que próximos ou, na maior parte do tempo, distantes, facilitaram meu trabalho e acessos, funcionários da Fundação Casa de Rui Barbosa; do Protocolo, Arquivo e Museu da Escola Politécnica da Universidade Federal do Rio de Janeiro; do Arquivo Central do IPHAN – seção Rio de Janeiro; e, da Fundação Biblioteca Nacional.

Ao apoio e incentivo do Nova Friburgo Country Clube, em particular a Antonio Baptista Filho, presidente do Conselho Diretor do clube em 2010, período no qual realizamos nossas pesquisas em Nova Friburgo. Ainda, em Nova Friburgo, agradeço a amizade e carinho da museóloga Lílian Barreto; a disponibilidade da, agora, Mestre em Historia Social Vanessa Melnixenco - parabéns; e, o conhecimento de Luiz Fernando Dutra Folly. Obrigada.

Aos amigos e amigas do Rio de Janeiro, Nova Friburgo e Natal; em especial a Kelly Dias, por me receber tão generosamente em sua casa e por ter me ensinado tantas coisas. Também, quero agradecer a Isabel do Passo, sempre presente e participante; e não deixar de citar os amigos, Marcelo Rios, Janaina Dias, Carolina Cavalcante e Flavia Braga, pelo incentivo, apoio e paciência. Carinhosamente agradeço.

Ao meu tio Fábio Melquiades Nascimento pelo, menos distante, constante e inquestionável apoio.

Aos colegas André Alves e Livia Nobre, do Curso Arquitetura e Urbanismo da UFRN, sem a participação e incentivo de vocês, não teria finalizado. Obrigada.

Aos colegas e alunos da Faculdade Maurício de Nassau, unidade Natal – RN, pelo apoio, carinho e paciência.

A Nelisa de Souza, por não desisti da amiga tão ausente.

Aos meus avôs Sebastião e Almira, aos meus tios, tias, primos e primas - não esqueço nenhum deles, mas a listagem seria grande - que muito me emocionam, e, que fazem parte de tudo.

A minha família, Clóvis, Nivandi, Janaina, Luiza, Jéssica; agora, acrescidos por Josemi Medeiros e Anita Oliveira de Medeiros – que veio para deixar nosso mundo mais belo e nossas vidas mais felizes. À eles por tudo, meu agradecimento com amor.

No centro de Fedora, metrópole de pedra cinzenta, há um palácio de metal com uma esfera de vidro em cada cômodo. Dentro de cada esfera, vê-se uma cidade azul que é o modelo para uma outra Fedora. São as formas que a cidade teria podido tomar se, por uma razão ou por outra, não tivesse se tornado o que é atualmente. Em todas as épocas, alguém, vendo Fedora tal como era, havia imaginado um modo de transformá-la na cidade ideal, mas, enquanto construía o seu modelo em miniatura, Fedora já não era mais a mesma de antes e o que até ontem havia sido um possível futuro hoje não passava de um brinquedo numa esfera de vidro.

Italo Calvino

## RESUMO

Em pleno desenvolvimento industrial da cidade, com a chegada das fábricas, o empresário e engenheiro Cesar Guinle elabora um novo pensar urbanístico para a cidade de Nova Friburgo, região serrana do Rio de Janeiro. Com grande conhecimento sobre os acontecimentos internacionais e tendo como base o Parque São Clemente, no projeto para a Cidade Jardim Parque São Clemente, Cesar Guinle concentra não só a preservação de um sítio tombado como também a criação de um novo bairro ou uma nova cidade na década de 1940; e, convida para esta empreitada arquitetos da vanguarda modernista, Lúcio Costa, Oscar Niemeyer e David Xavier Azambuja.

Privilegiados pelo rico acervo documental e iconográfico coletado e produzido, com a Cidade Jardim Parque São Clemente pudemos investigar relações entre a forma da cidade, os processos sociais e o contexto histórico específico que a produziram; e contribuimos para ampliar os conhecimentos sobre a história de Nova Friburgo, e, a história e teoria do urbanismo, dos jardins e da arquitetura. E assim, propomos novos olhares para o interior do Estado do Rio de Janeiro; e, neste contexto, ao processo de urbanização e dos princípios do urbanismo e do planejamento urbano modernos no Brasil; bem como, a cerca do processo de circulação, transferência e traduções de ideias e modelos urbanísticos, com ênfase no modelo de cidade-jardim.

## ABSTRAT

In times of full industrial development of the city, with the arrival of the factories, businessman and engineer Cesar Guinle elaborates a new way of urbanistic thinking for the city of Nova Friburgo, in the mountaineous region of Rio de Janeiro. With great knowledge of international affairs and having the Parque São Clemente as a basis for the project of the Parque São Clemente Garden City, Cesar Guinle focus not only on the preservation of a heritage site, but also on the creation of a new neighbourhood or a new city in the 1940's; for this, he invites architects of the Modern Architecture vanguard – Lúcio Costa, Oscar Niemeyer and David Xavier Azambuja.

Favoured by the rich documental and iconographic collection gathered and produced from the *Cidade Jardim Parque São Clemente*, it was possible to investigate relationships between the form of the city, social processes and the specific historical background in which the it was produced; we could still contribute to broaden the knowledge of the history of Nova Friburgo, as well as history and theory of urbanism, gardens and architecture. Thus we propose new perspectives to Rio de Janeiro countryside; and, in this context, to the process of urbanization e the principles of urbanism and modern urban planning in Brazil, as well as – regarding the process of circulation, transference and translation of urbanistic ideas and models, emphasizing the garden city model.

## RÉSUMÉ

En plein développement industriel de la ville, avec l'arrivée des usines, l'entrepreneur et ingénieur Cesar Guinle élabore une nouvelle pensée urbaine pour la ville de Nova Friburgo, dans la région montagneuse de Rio de Janeiro. Avec une grande connaissance des événements internationaux et ancré sur le Parque São Clemente, dans le projet de la Cité-jardin Parque São Clemente, Cesar Guinle se concentre non seulement sur la préservation d'un site classé mais aussi sur la création d'un nouveau quartier ou d'une nouvelle ville dans les années 1940. Il invite à cette entreprise les architectes des œuvres d'avant-garde moderniste, Lucio Costa, Oscar Niemeyer et David Xavier Azambuja.

Favorisés par la riche collection iconographique et documentaire recueillie et produite, à partir de la Cité-jardin Parque São Clemente, nous avons étudié la relation entre la forme de la cité, les processus sociaux et le contexte historique spécifique qui l'a produite; et contribué à accroître les connaissances sur l'histoire de Nova Friburgo, et l'histoire et la théorie de l'urbanisme, des jardins et de l'architecture. Ainsi proposons-nous de nouveaux regards sur l'état de Rio de Janeiro; et, dans ce contexte, sur le processus d'urbanisation et des principes de l'urbanisme et sur la planification urbaine moderne au Brésil; ainsi que sur le processus de circulation, de transfert et de traduction des idées et des modèles urbains, en mettant l'accent sur le modèle de cité-jardin.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES



Planta Geral dos jardins da Chácara do Chalet. Aquarela sobre papel de Auguste François Marie Glaziou, aproximadamente 1860. [Acervo do Nova Friburgo Country Clube]



O Chalet. Gravura de Angelo Agostini, dez. 1873. [Acervo de Alice Maria de Nova Friburgo]



Chalet do Barão de S. Clemente. Fotografia Henschel & Benque, 1876. [Acervo da Fundação Biblioteca Nacional – Brasil. Álbum “Lembrança de Nova Friburgo” da coleção D. Thereza Christina Maria.]



Chalet do Barão de S. Clemente. Fotografia Henschel & Benque, 1876. [Acervo da Fundação Biblioteca Nacional – Brasil. Álbum “Lembrança de Nova Friburgo” da coleção D. Thereza Christina Maria.]



O moinho do lago superior. Fotografia familiar, 186[?]. [Acervo de Alice Maria de Nova Friburgo]



O Kiosque. Fotografia José Oiticica, 1946. [Disponível na internet]



O quiosque do Nova Friburgo Country Clube. Fotografia Regina Lo Bianco, 20[??].



Nova Friburgo Country Clube. Fotografia Regina Lo Bianco, 2010.



Estatua O menino e o ganso. Fotografia da capa do folheto de vendas da Cidade Jardim Parque São Clemente, 1944. [Acervo da família César Guinle]



Planta de Situação da Cidade Jardim Parque São Clemente. Desenho ilustrativo do folheto de vendas, 1944. [Acervo da família César Guinle]



Park Hotel. Desenho ilustrativo do folheto de vendas, 1944. [Acervo da família César Guinle]



Emblema do Nova Friburgo Country Clube. Desenho de José Gonçalves Bertão, 1958. [Acervo do Nova Friburgo Country Clube]

FIGURA 01: Planta Geral da Cidade Jardim Parque São Clemente.

FIGURA 02: Diagrama nº 01 – Os três imãs

FIGURA 03: Diagrama nº 02 – A cidade-jardim e seu entorno rural

FIGURA 04: Diagrama nº 03 – Distrito e centro da cidade-jardim

FIGURA 05: Diagrama nº 07- representa uma série ou um grupamento de cidades-jardins.

FIGURA 06 a 09: Cartões Postais de Letchworth, aproximadamente 1905.

FIGURA 10 e 11: Projeto Letchworth Garden City (1903); e, Projeto de Welwyn Garden City (1919), respectivamente.

FIGURA 12 e 13: Jardim América, desenhos datados em 1919 e 1941, respectivamente.

FIGURA 14: Trecho do Plano da cidade Goiânia (1933)

FIGURA 15: Anteprojeto da parte central da cidade operária de Volta Redonda (1941)

FIGURA 16: Cidade Jardim Laranjeiras

FIGURA 17: Plano Geral de Sistematização de Natal, 1929.

FIGURA 18 a 29: Anúncios da Cidade Jardim Parque São Clemente.

FIGURA 30 e 31: Frente e verso, respectivamente, do folheto de propaganda.

FIGURA 32: Imagem ilustrativa do Park Hotel

FIGURA 33 a 40: Fotografias do Parque São Clemente. KIKOLER, 194[?]

FIGURA 41: Fotografia de exemplar de casa da Cidade Jardim Parque São Clemente

FIGURA 42 a 44: Fotografias de exemplares de casa do bairro Bela Vista.

FIGURA 45: Fotografia da cerâmica Parque São Clemente. KIKOLER, 194[?]

FIGURA 46 a 49: Fotografias do Park Hotel. KIKOLER, 194[?]

FIGURA 50: Estudo para o pavimento térreo do Park Hotel com piscina redonda.

FIGURA 51 e 52: Croquis da arquitetura de interiores do Park Hotel

FIGURA 53 e 54: Fotografias do Park Hotel. LOURENÇO FACHETTI, 194[?]

FIGURA 55: Desenho da Fachada Direita. Lúcio Costa, 194[?]

FIGURA 56 e 57: Fotografias do Park Hotel. LOURENÇO FACHETTI, 194[?]

FIGURA 58: Perspectiva e detalhamento de mesinha de apoio para quartos do Park Hotel. Lúcio Costa, 194[?]

FIGURA 59: Estudo de lay-out e mobiliário do Salão de Refeições. COPASC, 194[?]

FIGURA 60: Perspectiva para varandas do Park Hotel. Lúcio Costa, 194[?]

FIGURA 61: Perspectiva de suporte para lareira. Lúcio Costa, 194[?]

FIGURA 62 e 63: Fotografias da portaria principal da Cidade Jardim Parque São Clemente. Projeto Lúcio Costa, 194[?]

FIGURA 64: Estudo para Chalets do Park Hotel. Lúcio Costa, 194 [?]

FIGURA 65: Fotografia da maquete do Hotel de Montanha. Projeto Oscar Niemeyer, 1945.

FIGURA 66: Fotografia da maquete do Hotel de Montanha. Projeto Oscar Niemeyer, 1945.

FIGURA 67: Planta Baixa, Cortes e Fachada Frontal do Hotel de Montanha.

FIGURA 68: Projetos propostos por Cesar Guinle em Nova Friburgo.

FIGURA 69: Loteamento Sítio do Roseiral

FIGURA 70: Loteamento Bairro da Graça

FIGURA 71: Granja Spinelli

FIGURA 72: Condomínio Sítio da Pedra

FIGURA 73: Loteamento Sítio da Pedra

FIGURA 74: Loteamento Vale dos Pinheiros

FIGURA 75: Bairro Aprazível

FIGURA 76: Loteamento da Antiga Fazenda do Conego

FIGURA 77: Loteamento Sítio das Rosas

FIGURA 78: Bairro Bela Vista

FIGURA 79: Bairro Fluminense

FIGURA 80 a 85: Projeto para uma Capela no Cônego. Projeto Lúcio Costa, 194[?].

FIGURA 86: Planta geral dos jardins da Chácara do Chalet. Fotografia da aquarela de A. Glaziou, 186[?].

FIGURA 87, 88 e 89: Desenhos da Fachada frontal, Fachada lateral e Pátio central do Chalet do Parque São Clemente.

FIGURA 90: Planta Baixa do Chalet.

FIGURA 91: Mapa do Estado do Rio de Janeiro, em destaque a Cidade de Nova Friburgo; e no canto inferior direito, mapa do Brasil e em destaque o Estado – RJ.

FIGURA 92: Planta de Nova Friburgo na década de 1920.

FIGURA 93: Cronologia da arquitetura construída pela família Guinle.

FIGURA 94: Cronologia da atuação profissional de Cesar Guinle.

FIGURA 95: Planta do Conjunto da Cidade Jardim Parque São Clemente: consolidando o plano de urbanização e paisagismo em suas modificações e acréscimos.

FIGURA 96: Planta ilustrativa da consolidação e alterações da Cidade Jardim Parque São Clemente.

FIGURA 97: Planta de Nova Friburgo, atualmente.

FIGURA 98 e 99: Fotografias da residência de David Xavier Azambuja.

FIGURA 100: Anúncio do Park Hotel.

FIGURA 101: Cronologia do Parque São Clemente

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	15
<b>1. A CIDADE JARDIM PARQUE SÃO CLEMENTE</b> .....	20
1.1. O PROJETO .....	21
1.2. CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE A CIDADE-JARDIM DE EBENEZER HOWARD .....	26
1.3. POLÍTICA DE VENDAS .....	42
1.4. UMA ARQUITETURA CAMPESTRE E MODERNA .....	61
1.5. A TOTALIDADE PROPOSTA PARA A CIDADE .....	74
<b>2. O PARQUE SÃO CLEMENTE</b> .....	90
2.1. DE UMA ENCANTADORA CASA DE CAMPO A UM LUGAR DE LAZER E DESCANSO .....	91
2.2. O PARQUE SÃO CLEMENTE NO EMPREENDIMENTO .....	98
<b>3. NOVA FRIBURGO</b> .....	102
3.1. A SUÍÇA BRASILEIRA: A ELITE FRIBURGUENSE CONSTRUINDO A IMAGEM DE UMA CIDADE MODERNA .....	103
3.2. O MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO NA PRIMEIRA METADE DO SÉCULO XX .....	107
<b>4. CESAR GUINLE</b> .....	113
4.1. A FAMÍLIA GUINLE .....	114
4.2. ARQUITETURA E URBANISMO: O ESPÍRITO DA ÉPOCA .....	120
4.3. SUA TRAJETÓRIA INDIVIDUAL .....	125
<b>5. CONSOLIDAÇÃO E ALTERAÇÕES DA CIDADE JARDIM PARQUE SÃO CLEMENTE</b> .....	134
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	151
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	157
<b>ANEXOS</b> .....	167

## INTRODUÇÃO

Em pleno desenvolvimento industrial da cidade, com a chegada das fábricas, o empresário e engenheiro Cesar Guinle elabora um novo pensar urbanístico para a cidade de Nova Friburgo, região serrana do Rio de Janeiro. Com grande conhecimento sobre os acontecimentos internacionais e tendo como base o Parque São Clemente, no projeto para a Cidade Jardim Parque São Clemente, Cesar Guinle concentra não só a preservação de um sítio tombado como também a criação de um novo bairro ou uma nova cidade na década de 1940; e, convida para esta empreitada arquitetos da vanguarda modernista, Lúcio Costa, Oscar Niemeyer e David Xavier Azambuja.

Nossa pesquisa, então, procura tomar o caso da Cidade Jardim Parque São Clemente como base empírica capaz de explicar as relações entre a forma da cidade, os processos sociais e o contexto histórico específico que a produziram. E, acreditamos que ao propor novos olhares para o interior do Estado do Rio de Janeiro, além de contribuir para ampliar os conhecimentos sobre a história de Nova Friburgo, e para a história e teoria do urbanismo, dos jardins e da arquitetura, nossa pesquisa poderá auxiliar na formação de um referencial analítico acerca do processo de urbanização e dos princípios do urbanismo e do planejamento urbano modernos no Brasil, bem como, acerca do processo de circulação, transferência e traduções de ideias e modelos urbanísticos no Brasil – com ênfase no modelo de cidade-jardim, junto ao Programa de Pós-Graduação em Urbanismo da Universidade Federal do Rio de Janeiro.

Na introdução do livro *Viena fin-de-siècle*, Schorske (1988) ao relatar sua proposta para um curso sobre a história intelectual da Europa moderna, com a finalidade de ajudar os estudantes a entender as correlações estruturais entre a alta cultura e a transformação sociopolítica, determina a estratégia de nossa investigação, a partir da montagem “de uma estrutura na qual se poderia analisar e relacionar a um contexto histórico mais amplo os esforços concretos, em suas particularidades, dos produtores da alta cultura europeia para decifrar o sentido da vida”<sup>1</sup>. Segundo este autor, apenas interpretando-o historicamente, pode-se ler um texto, ou um projeto urbano, e entender o seu conteúdo (no qual a forma é componente importante). E, traz uma analogia entre um historiador e um tecelão, ao explicar que,

o historiador procura situar e interpretar temporalmente o artefato, num campo onde se cruzam duas linhas. Uma é vertical, ou diacrônica, com a qual ele estabelece a relação de um texto ou um sistema de pensamento com expressões anteriores no mesmo ramo de atividade cultural [...]. A outra é

---

<sup>1</sup> SCHORSKE, Carl E. *Viena fin-de-siècle: política e cultura*. Tradução de Denise Bottmann. São Paulo: Companhia das Letras, 1988. p. 15.

horizontal, ou sincrônica; com ela, o historiador avalia a relação do conteúdo do objeto intelectual com as outras coisas que vêm surgindo, simultaneamente, em outros ramos ou aspectos de uma cultura. O fio diacrônico é a urdidura, e o sincrônico é a trama do tecido da história cultural. [...], mas a qualidade do tecido depende da firmeza e cor dos fios. (SCHORSKE, 1988. p.17)

Segue, então, explicando que o historiador teve aprender um pouco de fiação com as disciplinas especializadas, cujos estudiosos em seus ofícios, saberiam o que constitui um fio resistente e de cor firme. Com isto, Schorske (1988) afirma que para manter a vitalidade analítica do campo da história das ideias, teria de aborda-lá com um segundo nível, examinando cada área desse campo segundo seus próprios termos. E, assim como este autor, em nossa pesquisa, seguimos por “incursões de pesquisa separadas em diversos ramos da atividade cultural”; cientes de que se tivéssemos nos “limitado apenas a autonomia das áreas e suas transformações internas, as relações sincrônicas entre elas poderiam se perder”.<sup>2</sup> O autor, por fim conclui, ao observar a vida política, social e intelectual, que a crise de um estado liberal nos Estados Unidos era o contexto unificador da transformação simultânea nos diversos ramos da cultura; e, no caso vienense, esse contexto foi dado por uma evolução política e social altamente condensada.

O interesse pelo tema da presente pesquisa surgiu no espaço de tempo que como moradora e arquiteta tive maior contato com o Município de Nova Friburgo e conheci de perto o Park Hotel e o Parque São Clemente, atual sede do Nova Friburgo Country Clube, com os jardins e o Chalet da família Clemente Pinto. Na busca da remissão histórica, exigida pelo trabalho de inventariamento dos Bens Culturais, para Secretaria de Cultura de Nova Friburgo, que desenvolvíamos em 2009 e 2010, conhecemos o projeto para a Cidade Jardim Parque São Clemente e a partir daí o elo entre os imóveis citados. Entender o atual desprendimento entre esses imóveis e a identificação, pelas pessoas da cidade, do atual bairro Cidade Jardim Parque São Clemente como “um condomínio ‘fechado’ estranho” ou “um loteamento para ricos que não deu muito certo”, estimularam reflexões e questionamentos na tentativa de compreender melhor o projeto e explicar como tudo isso se criou.

Ou seja, a motivação decisiva para o tema não partiu diretamente do “testemunho vivo” da Cidade Jardim Parque São Clemente, mas, ao contrário, da dificuldade de rastrear retóricas identificadas com o projeto original ao observar o espaço construído. Esse primeiro esforço de buscar o elo entre os citados imóveis nos animou a avançar na pesquisa; combinando com os acervos e base de dados reunidos na época e a amizade com Maria Helena Guinle, filha de Cesar Guinle. Sem dúvida, os acervos e a base de dados reunidos são a base de sustentação

---

<sup>2</sup> Ibid., p. 18.

de nossa pesquisa; e, estão inseridos na narração, também, como fonte para novos estudos e reflexões.

No acervo da família Cesar Guinle, encontramos croquis (alguns ainda inéditos), anotações e plantas de autoria de Lúcio Costa, registro iconográfico do empreendimento e da maquete do projeto do Hotel de Montanhas, este último de autoria de Oscar Niemeyer, folheto de propaganda do empreendimento, Caderno de Encargos, entre outros. Destacamos que parte deste acervo foi bastante prejudicado pelas chuvas ocorridas no município em janeiro de 2011. Visando, então, sua proteção, recuperação e disponibilização para pesquisas e consultas, parte do material foi doado para a Fundação Casa de Rui Barbosa, no Rio de Janeiro e compõe hoje a Coleção Cesar Guinle. Também, pertencente a família Cesar Guinle, destacamos o extenso e diverso acervo da Construtora Parque São Clemente, que permitiu desvendar um conjunto de projetos urbanísticos elaborados para a cidade (ou para trechos) de Nova Friburgo; assim como, trazer a público o trabalho de Cesar Guinle como urbanista.

Tivemos acesso, ainda, ao acervo pertencente ao Nova Friburgo Country Clube, no qual encontramos os livros de nº 01, de Atas de Assembleia, do Conselho Deliberativo e do Conselho Diretor; e, os Pareceres de Orlando Lima e Prado Kelly Advogados em resposta às consultas a respeito do condomínio e lote VI da Cidade Jardim Parque São Clemente. Reunimos, ainda, outros documentos, jornais, revistas e entrevistas pertencentes ao Centro de Documentação D. João VI, em Nova Friburgo; ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional; a Fundação Biblioteca Nacional; ao Museu da Escola Politécnica e Protocolo do Centro de Tecnologia, ambos da Universidade Federal do Rio de Janeiro; assim como da já citada, Fundação Casa de Rui Barbosa, no Rio de Janeiro.

Nossa hipótese central é de que os processos sociais e o contexto histórico, aliados a formação cultural e empreendedorismo do autor da proposta, foram determinantes para a concepção, alterações e consolidação deste projeto; e que ao elucidar a gênese, significado e limitações das ideias em sua época, poderemos entender melhor as implicações e significação das nossas atuais reflexões e questionamentos a cerca daquele espaço construído. Para isso, temos como recorte específico o estudo do Projeto Urbanístico e Paisagístico da Cidade Jardim Parque São Clemente.

Trataremos de modo particular a vinculação deste projeto ao Parque São Clemente, assim como, ao modelo inglês da cidade-jardim. O Parque São Clemente, originalmente denominado Chácara do Chalet, trata-se de uma casa de campo construída em meados do século XIX pelo Barão de Nova Friburgo Antonio Clemente Pinto; com casa nobre, de autoria de Gustave Waehneltdt e jardins do paisagista Auguste Glaziou. Cidade-jardim, por sua vez, é o termo adotado por Ebenezer Howard para designar o novo ideal de cidade que apresenta propondo núcleos urbanos que viveriam independentes de outras cidades, dentro de uma

perspectiva de planejamento com finalidades sociais amplas e reunindo cidade e campo num todo orgânico; e, que se transforma em modelo com grande influência no planejamento de futuras novas cidades, sendo considerada como um momento de ruptura na morfologia da cidade tradicional.

Contudo, igualmente importante torna-se analisar os processos sociais e delinear o contexto histórico nos quais se deram a concepção e a implantação do projeto Cidade Jardim Parque São Clemente; assim como, conhecer e compreender Cesar Guinle, considerando, também, a interação entre todos esses aspectos.

O referencial teórico e embasamento histórico, para desenvolvimento de nossa pesquisa, encontraram apoio numa rica produção bibliográfica. A existência de outros estudos sobre o modelo cidade-jardim e sobre Nova Friburgo permitiu que concentrássemos nossos esforços em aspectos, até então, não explorados de interesse para a compreensão do nosso recorte específico. Inicialmente, o próprio Howard com seu *To-morrow: a peaceful path to real reform* de 1898; reimpresso em 1902 com o título *Garden cities of to-morrow*; e, sua tradução para o português, *Cidades-jardins de amanhã* em 2002.

E, para o delineamento de um quadro referencial deste modelo em nosso país, encontramos Dantas (2006) que em seu artigo *A difusão do termo “cidade-jardim”* traz uma discussão sobre o processo e formas de difusão, apropriação e transferência deste modelo urbanístico no Brasil; e, também Wolff (2001), com seu livro *Jardim América: o primeiro bairro-jardim de São Paulo e sua arquitetura*, e, Paula (2008), com *A cidade e os Jardins: Jardim América, de projeto urbano a monumento patrimonial (1915-1986)*, ambos tendo como objeto de estudo o bairro paulista. Encontramos, ainda, a dissertação de Mestrado de Lopes (1993), intitulada *A aventura da cidade industrial de Tony Garnier em Volta Redonda*; e, tantos outros, trabalhos acadêmicos e artigos resgatados da internet, que aliam cidades e projetos brasileiros específicos de alguma maneira as cidades-jardins.

Sobre Nova Friburgo, adotamos as dissertações de mestrado de Costa (1999), *Visões do “paraíso capitalista”: hegemonia e poder simbólico na Nova Friburgo da República*; e, de Araújo (1992), *Nova Friburgo: o processo de urbanização da Suíça brasileira (1890-1930)*, e posteriormente, a tese de doutoramento do mesmo autor, Araújo (2003), *Nova Friburgo: a construção do mito da Suíça brasileira (1910-1960)*.

Seguindo, então, aquela estratégia de investigação definida por Schorske (1988), cada um dos capítulos que compõe este trabalho resultou de uma incursão separada no tema abordado, e a escala e enfoque variam de acordo com a natureza do problema. O único fio condutor que corre entre todos eles é a interação de cada um em relação a Cidade Jardim Parque São Clemente. Esperamos, assim como fez este autor que nos orientou quanto a

estratégia de investigação, que a ideia central estabeleça um quadro coerente onde as diversas partes possam se iluminar mutuamente, e assim iluminar o conjunto mais amplo.

O primeiro capítulo A CIDADE JARDIM PARQUE SÃO CLEMENTE, oferece o pano de fundo de toda a tese, ao caracterizar nosso objeto de estudo na década de 1940. A partir da apresentação do projeto e, em se tratando de um empreendimento, da política de vendas, envolvendo publicidade, construção da paisagem urbana e do próprio empreendimento comercial, e o sistema de financiamento, assim, como do estilo arquitetônico pretendido. Traz, também, considerações gerais sobre a cidade-jardim de Ebenezer Howard e sobre a circulação, transferência e traduções deste modelo situado ao contexto histórico brasileiro.

O fato do projeto urbanístico e paisagístico da Cidade Jardim Parque São Clemente ter sido inspirado, conforme tentamos demonstrar, neste modelo emblemático do pensamento urbanístico moderno, atribuíam-lhe um caráter singular e um compromisso a ser avaliado no tempo. Assim o último capítulo CONSOLIDAÇÃO E ALTERAÇÕES DA CIDADE JARDIM PARQUE SÃO CLEMENTE, oferece uma visão sintética do bairro, abordando o processo de implantação do projeto, passando por suas reconfigurações até seu parcelamento atual.

Os capítulos seguintes, O PARQUE SÃO CLEMENTE e NOVA FRIBURGO, agregam subsídios para a análise do projeto, com uma retrospectiva e introdução aos contextos histórico, político, socioeconômico e urbano. Em especial no segundo capítulo ao tratar do Parque São Clemente, há também uma reflexão em torno de temas, igualmente centrais para Cesar Guinle neste projeto, tais como patrimônio e preservação de bens culturais no Brasil. No capítulo dedicado a Nova Friburgo, além da apresentação da cidade, há a situação em relação ao contexto local onde a elite friburguense estava empenhada na construção da imagem de uma cidade moderna, vinculando a cidade à Suíça brasileira. Aqui, trataremos estes aspectos dando ênfase apenas ao alcance necessário a uma maior compreensão sobre o tema central deste trabalho.

O quarto capítulo, sobre CESAR GUINLE, novamente abre o foco, passando de uma breve biografia para a apresentação de sua atuação como empresário, engenheiro, urbanista e político, e da sua relação com a história e com o espírito objetivo da época, numa dialética que vai do seu contexto familiar ao social. Neste, entre outros, abordamos temas como sociedade e cultura de elite; e, a história, formação e ensino do urbanismo no Brasil. Apresentamos, ainda, algumas CONSIDERAÇÕES FINAIS; e, nossas REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS. Por fim, transcrevemos parte significativa dos acervos e base de dados reunidos, citados em nossa narração, nos ANEXOS deste trabalho.

## **1. A CIDADE JARDIM PARQUE SÃO CLEMENTE**

## 1.1. O PROJETO

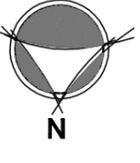
Ao longo desse trabalho vamos apresentar a Cidade Jardim Parque São Clemente, situada no 1º Distrito de Nova Friburgo, Estado do Rio de Janeiro. Empreendimento imobiliário, lançado em 1944, sob a responsabilidade do engenheiro Cesar Guinle; e, com a singularidade de se tratar do loteamento do Parque São Clemente, propriedade homônima ao empreendimento e de reconhecidos valores histórico, arquitetônico e paisagístico. Originalmente, uma casa de campo construída em meados do século XIX pelo Barão de Nova Friburgo e que após ser passada a frente por quatro gerações da família Clemente Pinto, foi adquirada pela família Guinle.

Em uma área de 930.000m<sup>2</sup>, o jovem engenheiro deixa clara sua intenção de criar um bairro residencial apoiado por áreas de parques, jardins e zonas de serviço e comercial previamente demarcadas, e anuncia os princípios de seu urbanismo ao especificar convenções, no denominado Caderno de Encargos – parte integrante das escrituras de compra e venda; assim como através do decreto-lei nº 70, aprovado pela Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, com o plano geral de arruamento, loteamento e paisagismo, que exige já nas primeiras cláusulas que “o loteamento do Parque São Clemente ficará subordinado às características de Cidade-Jardim”.

Neste projeto Cesar Guinle, em sintonia com os avanços da cultura técnica e das preocupações estéticas de seu tempo, orientou-se pelos seguintes aspectos: a preexistência do parque; observação e estudo detalhado da topografia do local e adequação do traçado e da arquitetura ao lugar; zoneamento, para facultar utilidades e comodidades aos moradores; hierarquização e classificação das vias de tráfego de acordo com sua respectiva função; atribuição de beleza e conforto à cidade, com espaços amplos, presença de jardins, praças, e espaços ao ar livre, para passeios e práticas de esporte.

Com previsão para realização num prazo máximo de 20 anos, de 1944 a 1964, a incorporação e administração do empreendimento ficam a cargo da Sociedade Propriedades Reunidas Eduardo Guinle LTDA.

O projeto final, intitulado, Planta de Conjunto da Cidade Jardim Parque São Clemente: consolidando o plano de urbanização e paisagismo em suas modificações e acréscimos, datada em agosto de 1957, diferencia-se da proposta original. Por esta razão, o desenho apresentado a seguir foi digitalizado a partir da Planta de Distribuição de Água (1937), pertencente ao acervo da Construtora Parque São Clemente – COPASC; e, da Planta de Situação da Cidade Jardim Parque São Clemente (1944) publicada no folheto de propaganda.



**FIGURA 01: Planta Geral da Cidade Jardim Parque São Clemente**  
Fonte: Redesenhada com base na Planta de Distribuição D'água (COPASC, 1937) e da Planta de Situação da Cidade Jardim Parque São Clemente publicada no folheto de propoganda (EMPRESA DE PROPAGANDA STANDARD LTDA, 1944).

Os lotes constantes do projeto, correspondendo a 36% da área do empreendimento, são destinados a habitações residenciais unifamiliares. Com as seguintes exceções: o lote 0 (zero) da quadra “D” destinado ao Park Hotel, cujas dependências e chalets individuais deveriam obedecer em seu estilo ao tipo “Hotel de Montanha”. Juntos a entrada do parque e totalizando uma área de 58.000m<sup>2</sup>, os lotes I e II, pensados à Praça de Esportes e Grande Hotel, respectivamente; e, o lote III, que destinava-se aos serviços, oficinas e depósitos. Há ainda a destinação de uma área de 72.800m<sup>2</sup> (aproximadamente 8% da área total) para um terceiro hotel, o Hotel de Montanha na quadra “E”. A quadra K, destina-se a comércio e escola. Com detalhes para os lotes de nº 11 – da quadra “J”, 1 a 8 – da quadra “A-1”, e 8 a 23 - da quadra “B-1” que não gozam dos direitos e nem estão sujeitos às obrigações do Caderno de Encargos.

Há, também, a área denominada “Parque”, que encontra-se representada na planta sob este título, subdividido em lotes sob os números IV, V e VI. Ao lote IV, fica facultado sua utilização para fins residenciais ou de hotelaria. O lote VI, por sua vez, constitui o trecho para usufruto dos futuros moradores em condomínio, nas condições do Regulamento a ser elaborado terminadas as vendas do empreendimento. Na entrada principal de acesso ao Parque, haverá um prédio destinado à portaria e moradia de porteiro. O porteiro terá como atribuição o controle da entrada e saída de pessoas, moradores ou visitantes, assim como, a fiscalização e observância dos regulamentos em vigor, por parte dos frequentadores.

Seguindo o zoneamento, com o intuito de especializar o papel do bairro como residencial, não são permitidas construções de hospitais, casas de saúde ou estabelecimentos industriais, que pelo ruído, odor ou emanção, ou quaisquer outras causas, sejam de natureza a incomodar os vizinhos ou perturbar a sua tranquilidade.

O decreto-lei n.º 70 da Prefeitura de Nova Friburgo, de 16 de fevereiro de 1944, e o Caderno de Encargos seguem descrevendo as exigências para o loteamento - como a obrigatoriedade de caráter específico. A busca de harmonia com a paisagem leva à exigência de fechar os lotes com cercas vivas, com no máximo 1,50m de altura para frente; e 2 e 3m, lados e fundo do lote, respectivamente. Só sendo permitida a construção de muralhas de sustentação atrás das cercas, havendo justificativa de ordem técnica, e, desde que estas fiquem encobertas pelas primeiras.

Todos os lotes sendo indivisíveis, para o uso residencial teriam ocupação máxima variando de 17% para terrenos menores de 2.000m<sup>2</sup> a 10% para terrenos entre 4.000 e 10.000m<sup>2</sup>. Predominando-se a área de jardim sobre a área construída.

A partir daí, começa-se a delinear como deverão ser as edificações, que sob os termos de submissão impostos aos compradores, pelos documentos citados, deverão ter cunho marcadamente campestre, com padrão de implantação, isoladas dos alinhamentos dos

terrenos e soltas em meio a jardins. Não poderiam exceder dois pavimentos e 15m de altura. Deveriam ter um recuo mínimo de 3m do alinhamento e 5m de afastamento das divisas laterais, o que, também, garantiria maior área destinada aos jardins e uma melhor ventilação das casas. Não se permitindo construções de madeira ou pré-fabricadas do tipo desmontáveis.

Para o uso comercial, totalizando área de 6.200m<sup>2</sup>, fica definida a taxa de ocupação de 60%. E, acrescenta que futuramente e desde que o desenvolvimento do Parque justifique poderá ser admitida a criação de núcleos comerciais. Para os hotéis e prédios nos lotes comerciais, valem três pavimentos, além do térreo em pilotis, e recuos de 5m.

Para os temas ligados a saneamento básico, água, esgoto e drenagem, apresenta um enfoque global. Se comprometendo a Sociedade a executar, custear e supervisionar de acordo com as especificações determinadas, todos os trabalhos de interesse geral. E, ressalta que cabem à Prefeitura Municipal e à Companhia Concessionária de Eletricidade, os serviços de abastecimento de água e eletricidade, assim como a fixação e cobrança das taxas do consumo; assim sendo, a Sociedade entrega a conserva e operação das respectivas instalações a essas entidades.

As vias de acesso seriam denominadas, segundo a sua categoria: alameda, aleia, estrada e caminho. Receberam os nomes da nobreza brasileira – seguindo a tradição brasileira de atribuir nomes de personagens da história memoráveis às ruas e fazendo uma menção a história da propriedade; e se caracterizaram pelo uso de *parkway*, com arborização em todo o seu percurso, dos dois lados da pista. Com a utilização do *parkway* Cesar Guinle buscava o melhor aproveitamento do terreno e da vegetação natural, como também evitar cortes e aterros desnecessários e facilitaria, mais que qualquer outro arranjo, a drenagem e a inserção de esgotos, repetindo as imprecisões do sítio urbano.

As alamedas sinuosas e pista de rolamento terão respectivamente 20m e 6m de largura; os passeios fundidos à vegetação não excederão 2m. Com exceção para as duas pistas da Alameda Imperial que somarão 40m com bambus nos dois lados do rio. A arborização nas pistas, tendo em vista o aproveitamento das essências existentes, será constituída por conjuntos disseminados, assimétricos e em harmonia com o aspecto do Parque. Quanto ao acabamento, as pistas da Alameda considerada terão pavimentação de paralelepípedos sobre colchão de areia e meios fios de granito apicoado.

As demais pistas seriam macadameadas ou de pavimentação de melhor qualidade, nos trechos onde a rampa não exceder 8% (oito por cento); em rampas superiores, a pavimentação será em paralelepípedos, em alvenaria poliédrica (pé-de-moleque) ou pavimentação asfáltica. As caixas terão o indispensável abaulamento, arrematado de ambos os lados, em sarjeta, com ou sem meios-fios. Os passeios, por sua vez, receberão o simples ensaibramento executado

sobre o terreno bem compactado; ou cimentados e outros acabamentos que a Sociedade aprovar.

Dado o particular interesse de Cesar Guinle em relação ao paisagismo, às áreas verdes e ao grande parque central, o empreendimento conta com Projeto Paisagístico do arquiteto David Xavier de Azambuja<sup>3</sup>; e, além das plantas exigidas pelo Código de Obras, para aprovação dos projetos era obrigatório a apresentação da planta de paisagismo. Fica ainda, determinado que no interior dos lotes a derrubada das árvores existentes não deverá exceder de um terço. Destacaremos ainda que somadas as áreas reservadas a Preservação do Parque e seu entorno imediato (213.000m<sup>2</sup>), a Áreas Livres (45.000m<sup>2</sup>) e as Alamedas e Praças (195.000m<sup>2</sup>), correspondem a 49% da área total do empreendimento.

Além do decreto-lei nº 70 e do Caderno de Encargos, o projeto da Cidade Jardim Parque São Clemente, fica também subordinado aos preceitos do decreto-lei-federal nº 58, de 10 de dezembro de 1937 e o do decreto-federal nº 3.079, de 15 de setembro de 1938, ambos relativos ao loteamento e à venda de terrenos para pagamento em prestações. Assim, sob rigorosa orientação urbanística o projeto propõe uma diferenciada integração entre cidade, arquitetura, paisagem e natureza, um pitoresco ambiente de ruas sinuosas, arborizadas, casas unifamiliares “ilhadas” em meio à vegetação e o público e o privado dissimulados na continuidade entre ruas e jardins demarcada por discretas cercas vivas de pouca altura, e o parque central. Características estas que remetem, de certo modo, ao modelo inglês da cidade-jardim de Ebenezer Howard. Tema este, ao qual se destina nosso próximo capítulo.

---

<sup>3</sup> Nascido em Curitiba, graduou-se em Arquitetura na Escola Nacional de Belas Artes, em 1931. Radicado no Rio de Janeiro, foi professor catedrático da Faculdade Nacional de Arquitetura da Universidade do Brasil. E, entre 1938 e 1948, arquiteto da Comissão do Plano da Cidade do Rio de Janeiro, encarregada de fazer a readequação do Plano Agache às novas demandas da cidade.

## 1.2. CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE A CIDADE-JARDIM DE EBENEZER HOWARD

Peter Hall, em seu livro *Cidades do amanhã* (1995), traz um capítulo intitulado *Cidades da imaginação*, onde trata de visões alternativas da boa cidade, de “uns poucos visionários”, com “suas visões” e o efeito dessas “no trabalho diário de construir cidades”.<sup>4</sup> Da mesma forma, nos dedicaremos aqui a uma pequena abordagem da visão alternativa, da utopia de Ebenezer Howard para uma cidade ideal, sua cidade-jardim e o efeito desta no trabalho diário de construir cidades, no entanto, gostaríamos, desde o início de deixar claro, que não é nosso propósito aprofundar este tópico, já tratado por outros autores conforme bibliografia sugerida.

No dicionário, Utopia é o “nome dado por Thomas Morus a uma ilha imaginária, com um sistema sociopolítico ideal”; e a partir de então, “qualquer descrição imaginativa de uma sociedade ideal”.<sup>5</sup> Mumford (apud CHOAY, 2010b), afirma que Morus, como inventor do termo “utopia”<sup>6</sup>, apresenta “um novo exercício” de fazer-se “um esforço, no sentido de dar existência real a uma cidade ideal”.<sup>7</sup> Thomas Morus (1478-1535) publica seu livro *Utopia* em 1516. Nele, apresenta uma nova forma de governo e de organização urbana, como uma crítica à vida em sociedade na Londres de seu tempo. Para isso, usou como artifício o relato de um viajante português, Rafael Hitlodeu, que descreve uma ilha ideal - encontrada ao participar de uma expedição de Américo Vespúcio -, onde todos vivem em harmonia e trabalham em favor do bem comum.

Geralmente, o conceito de idealização é ligado a algo perfeito e inalcançável, que está longe do mundo real. Desta forma, um dos grandes méritos do livro *Utopia* foi deslocar “o paraíso”, o ideal para o mundo real. Morus aponta a idealização como uma meta da qual devemos nos aproximar o máximo possível; assim, mesmo que inatingível, o ideal inspira o real.

Para Choay (2010a) “a utopia, enquanto categoria literária criada por [Thomas] Morus, inclui dois traços comuns a todos os escritos do urbanismo: a abordagem crítica de uma realidade presente e a modelização espacial de uma realidade futura”.<sup>8</sup> E, ressalta que uma vez

---

<sup>4</sup> HALL, Peter. *Cidades do amanhã*. Tradução de Pérola de Carvalho. São Paulo: Editora Perspectiva, 1995. (Coleção Estudos). p. 03-14

<sup>5</sup> HOUAISS, Antônio e VILLAR, Mauro de Salles. *Houaiss da língua portuguesa*. Rio de Janeiro: Editora Objetiva, 2008. p. 2817.

<sup>6</sup> MUMFORD apud CHOAY, Françoise. *O urbanismo: utopias e realidades, uma antologia*. Tradução Dafne Nascimento Rodrigues. São Paulo: Perspectiva, 2010b. (Coleção Estudos). p. 14

<sup>7</sup> MUMFORD, Lewis. *A Cidade na História: suas origens, transformações e perspectivas*. Tradução Neil R. da Silva. 5. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2008. p. 207

<sup>8</sup> CHOAY, Françoise. *A regra e o modelo: sobre a teoria da arquitetura e urbanismo*. Tradução Geraldo Gerson de Souza. 2. ed. São Paulo: Perspectiva, 2010a. (Coleção Estudos) p. 07

que a sociedade não se realiza sem se expressar em alguma forma espacial, tanto na Utopia de Morus, quanto nos seus sucessores, retoma-se a eterna busca do projeto da cidade ideal, como “um modelo de organização espacial”.

A autora, ao tratar a história intelectual das utopias do século XIX, com base em seus conteúdos, as classifica em dois grupos, progressista e culturalista. No entanto, afirma que tais grupos não se apresentam de forma rigorosa e contrastante em todos os autores e em todos os textos; contudo ressalta que em ambos, a cidade futura é imaginada em termos de um modelo ideal, como tipos de projeções espaciais, com “valor exemplar” e “caráter reprodutível”<sup>9</sup>; “extraída da temporalidade concreta, tornando-se, no sentido etimológico, utópica, quer dizer, de lugar nenhum”.<sup>10</sup> Uma forma de evitar as “imperfeições” do mundo real e escapar da aventura do processo.

Em seu livro *O urbanismo*, Choay (2010b) afirma que o modelo culturalista é reencontrado, três séculos depois daquele texto inaugural de Morus, nas teorias de seu conterrâneo Ebenezer Howard e expressado nos desenhos de Raymond Unwin e Barry Parker para Letchworth, pois segundo a autora, na cidade-jardim prevalece a visão cultural sobre a racionalista progressista, ou seja, as necessidades espirituais e artísticas representadas por espaços com particularidades e variedades em formas menos rigorosas prevalecem sobre a lógica racional dos espaços aplicados para qualquer lugar do modelo progressista.

Ebenezer Howard<sup>11</sup>, na congestionada cidade de Londres do final do século XIX, cria um novo ideal de cidade, que denomina cidade-jardim, “uma cidade em um jardim” (*a city in a garden*), e, também, “uma cidade de jardins” (*a city of gardens*).<sup>12</sup> Numa tentativa de resolver os problemas urbanos da sociedade industrial, propõe núcleos urbanos que viveriam independentes de outras cidades, “dentro de uma perspectiva de planejamento com finalidades sociais amplas” e reunindo “cidade e campo num todo orgânico”<sup>13</sup>.

Sua ideia é difundida e obteve grande repercussão a partir da obra *To-morrow: a peaceful path to real reform*, em 1898; que em 1902 foi reeditada com novo título, *Garden cities of to-morrow*; e, traduzido para português um século depois, em 2002, como *Cidades-jardins de amanhã*. Na introdução, Howard (2002) afirma que a finalidade de seu livro é mostrar como

---

<sup>9</sup> Id., 2010b. p. 07

<sup>10</sup> Ibid., p. 14

<sup>11</sup> Howard (Londres, 1850 - 1928) filho de comerciante, ganhava a vida sendo taquígrafo no Parlamento Inglês. Em 1876, ao retornar para sua cidade natal após uma viagem aos Estados Unidos, ingressou no movimento dos utopistas e reformadores sociais, liderado por Robert Owen. (FREITAG, 2006. p. 78)

<sup>12</sup> OSBORN, J. F., Preface. Welwyn, 1945. In: HOWARD, Ebenezer. *Garden Cities of To-morrow*. London: Faber and Faber Ltd, 1970. p. 26.

<sup>13</sup> WOLFF, Silvia F. S. *Jardim América: o primeiro bairro-jardim de São Paulo e sua arquitetura*. São Paulo: FAPESP/ Imprensa Oficial do Estado, 2001. p. 23

pode ser dado o primeiro passo para construir um ímã cidade-campo, que seria não só realizável a custo convidativo, mas também socialmente desejável. Hall (1995), então, sugere que o público alvo de Howard eram empreendedores, negociantes que queriam estar seguros de ter seu dinheiro de volta; sendo um dos aspectos importantes de seu plano, neste sentido, o “fato de que podia realizar-se incrementalmente através de uma série de iniciativas isoladas e locais que, progressivamente reforçariam umas às outras” <sup>14</sup>.

Howard orientou e participou da construção de duas cidades jardins nos subúrbios de Londres, Letchworth – com projeto de Parker e Unwin, em 1903 e Welwyn – com projeto de Louis de Soissons e Arthur Kenyon, em 1919; e, viu nascer tantas outras inspiradas em seus ideais. E, embora não tenham alcançado “a realização física da cidade-campo: o terceiro ímã”, apontado em Hall (1995), como um “conglomerado de cidades-jardins, e não a cidade-jardim individualizada” <sup>15</sup>; este único livro e poucas construções foram suficientes para fornecer modelos viáveis para uma revolução estética, com uma nova sensibilidade no mundo, representando, segundo Lamas (2004), uma ruptura na morfologia da cidade tradicional e tornando-se referência para um bom planejamento urbano.

Para a descrição do ímã campo-cidade e do modo como produzi-lo; Howard utilizou-se de diagramas, expostos na página a seguir, que eventualmente confundem-se com modelos espaciais. Mas, o próprio Howard chama atenção para o fato de não se tratarem de projetos urbanos, ressaltando com informações como “somente um diagrama: o plano não pode ser traçado até a seleção do local”; ou, “plano depende da seleção do local”, a cada diagrama; e reforça, ao apresentar o diagrama 03 ressaltando que sua descrição “consiste em mera sugestão, a ser provavelmente muito modificada” <sup>16</sup>.

---

<sup>14</sup> HALL, *op. cit.*, p. 112

<sup>15</sup> *Ibid.*, p. 109

<sup>16</sup> HOWARD, Ebenezer. *Cidades-jardins de amanhã*. Tradução de Marco Aurélio Lagonegro. 2. ed. p. 103 –204. São Paulo: Annablume Editora / HUCITEC, 2002. p. 114

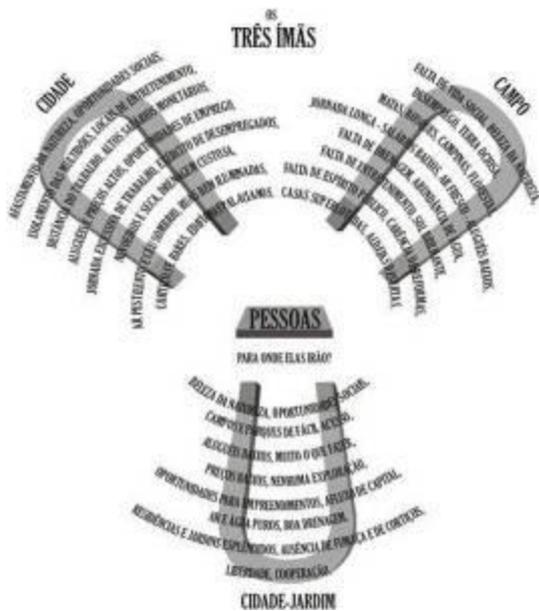


Figura 02: Diagrama nº 01 – Os três ímãs



Figura 03: Diagrama nº 02 – A cidade-jardim e seu entorno rural.

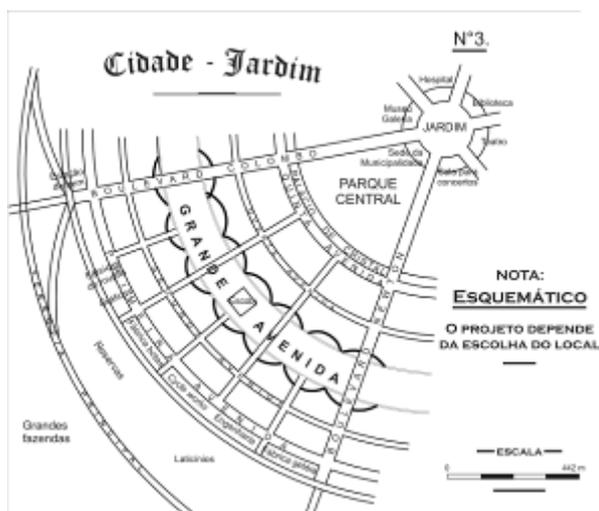


Figura 04: Diagrama nº 03 - Distrito e centro da cidade-jardim.

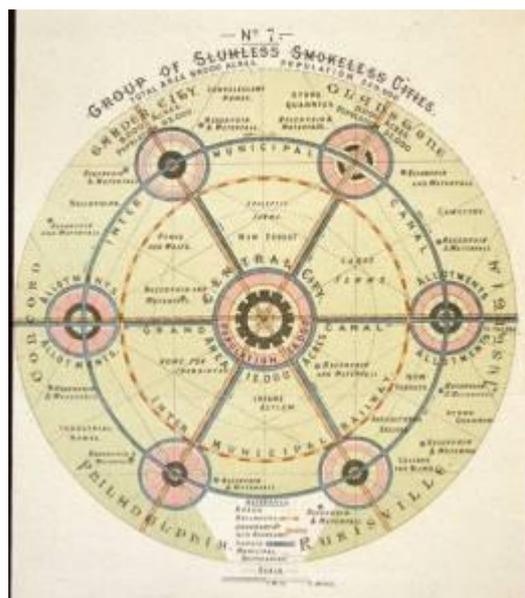


Figura 05: Diagrama nº 07 – representa uma série ou um grupamento de cidades-jardins (presente apenas na 1ª edição, em 1898).

Fonte: <http://urbanidades.arq.br/>

Os diagramas expõem que o campo ou a cidade isoladamente não poderiam proporcionar o bem estar necessário à vida da população. A cidade-jardim, por sua vez, potencializa as vantagens de ambos, assim, poderia-se desfrutar tanto da sociedade, quanto das belezas da natureza, dentro de um aglomerado autônomo. E, sugerem que o ideal de Howard de “cidades-lar”, “sadias e belas” e “em harmonia com as ideias modernas”<sup>17</sup>, seria construído a partir da criação de anéis concêntricos, cujo centro seria ocupado por parques e jardins e, a partir desses, faixas alternariam-se entre vias, equipamentos culturais, escolas, áreas comerciais, áreas residenciais e áreas destinadas a paisagem natural - preservadas de qualquer tipo de construção, até chegar ao setor industrial, o qual seria delimitado por um largo cinturão verde e que indicava o limite final da cidade.

As áreas residências contariam com uma “variadíssima arquitetura”, terrenos aos fundos para servir de jardins privados e a preocupação em relação aos alinhamentos e recuos para obtenção de melhor insolação, ventilação e o contato com os jardins externos. E a localização do setor industrial, na periferia e próximo à via férrea facilitaria e baratearia o escoamento da produção e a recepção de mercadorias e matéria-prima; “evitando também a circulação do tráfego pesado pelas ruas da cidade, diminuindo a necessidade de manutenção”.<sup>18</sup>

Howard apresenta, também, toda uma política para a manutenção do equilíbrio social e econômico, e orientações quanto ao fornecimento de serviço de água, luz e comunicações telefônicas. Além, da comodidade e conforto que a cidade deveria passar a oferecer, representando estes, por seu cinturão verde, com espaços reservados às chácaras, cuja produção de hortifrutigranjeiros abasteceria a população local de produtos primários básicos e a produção excedente seria comercializada a outras localidades.

De fato, preocupações com o desenho urbano não compõe o conteúdo principal da obra de Howard; se apresentando mais como “um novo programa para a organização equilibrada e o crescimento contínuo das cidades”, do que como, “um novo plano para a cidade”<sup>19</sup>. Neste sentido, Mumford (2008) acredita que Howard não dá detalhes arquitetônicos ou urbanísticos na sua proposta porque não desejava que as questões essenciais apresentadas fossem confundidas com qualquer imagem visual. De modo que, é no projeto de Raymond Unwin (1863-1940) e Barry Parker (1867-1947), arquitetos vencedores do concurso para a cidade-jardim de Letchworth, que a cidade teorizada e imaginada por Howard é materializada e

---

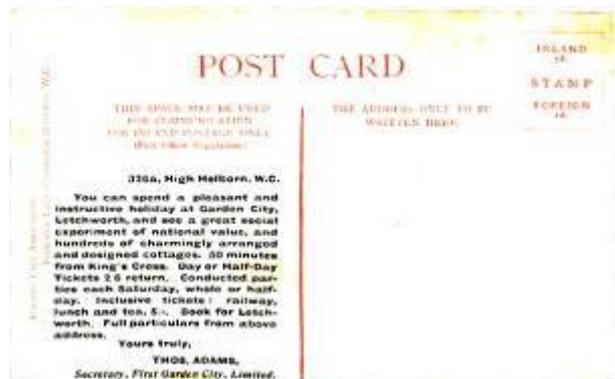
<sup>17</sup> Ibid., p. 138, 163 e 178

<sup>18</sup> Ibid., p. 115, 117 e 141

<sup>19</sup> MUMFORD, *op. cit.*, p. 617

concretizada numa forma urbana; como uma projeção espacial da imagem de uma cidade futura, assumindo o caráter de modelo que lhe foi atribuído.

Apesar de contratempos e dificuldades relatados em detalhe por Hall (1995), Letchworth tem sua implantação marcada por um conjunto de procedimentos com normas rigorosas que resultou em um grande número de elementos formais, como as avenidas radiais e a grande e central Praça da Cidade dominada pelos prédios municipais mais importantes. Ottoni (2002) afirma que em Letchworth, o desenho aberto e informal, num traçado orgânico próprio a escala humana, mantém a continuidade do espaço livre verde pela cidade, tornando-a agradável e convidativa, sendo esta sua principal característica.



Figuras 06, 07, 08 e 09: Cartões postais de Letchworth, aproximadamente 1905. Em 1903, quando inicia-se a implantação da Letchworth Garden City, a Garden City Association contrata Frank Dean (1865-1907) para pintar uma série de atraentes imagens, mostrando a beleza rural da nova cidade. Estas foram publicadas como cartões e algumas foram utilizadas para publicidade.

Fonte: <http://www.hertfordshire-genealogy.co.uk/data/postcards/artist-dean-letchworth.htm>

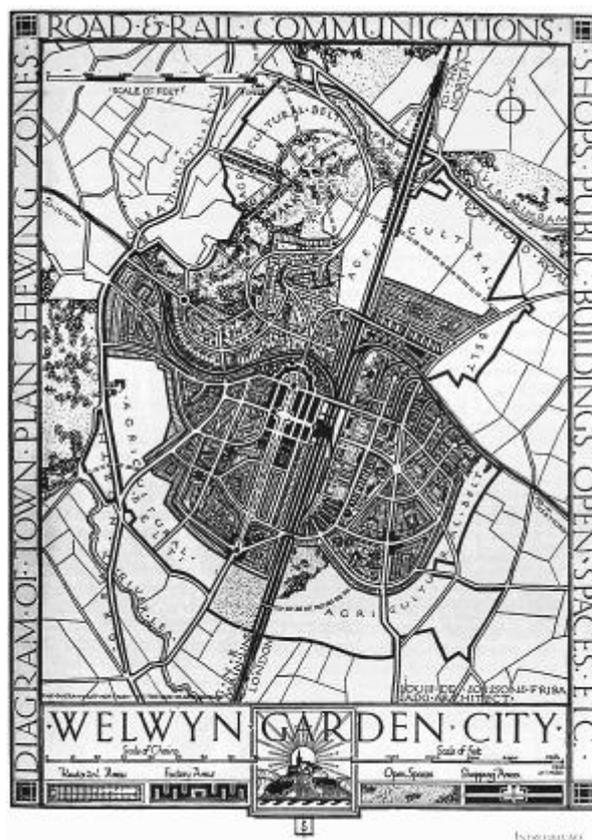
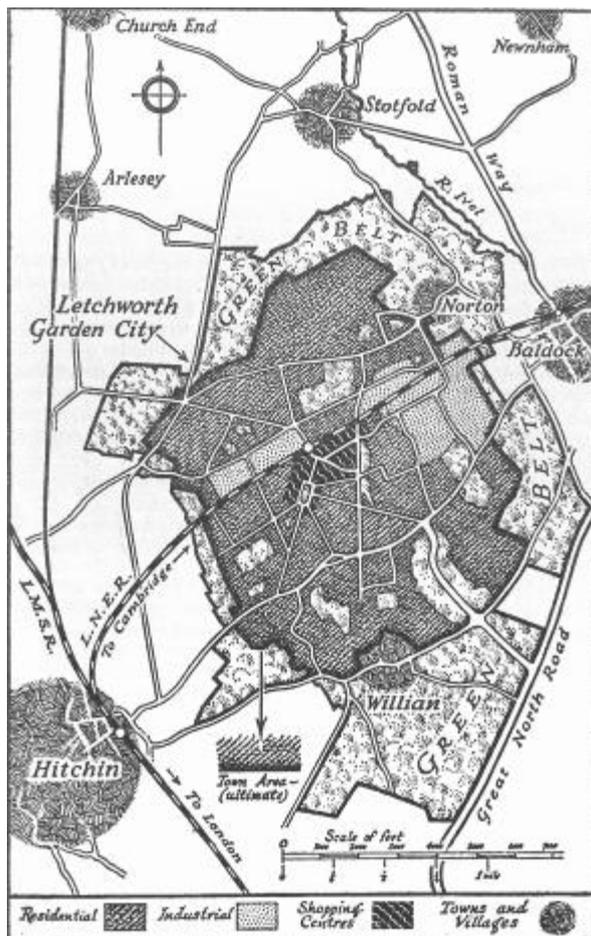


Figura 10 e 11: Projeto de Letchworth Garden City (1903); e, projeto de Welwyn Garden City (1919), respectivamente.

Fonte: <http://urbanidades.arq.br/>

A experiência de Letchworth, sem dúvida, possibilitou o estabelecimento de regras mais claras e eficientes para Welwyn. Projetada por Louis de Soissons (1890-1962) e Arthur Kenyon (1885-1969), que segundo Ottoni (2002) utilizaram com habilidade a topografia do terreno, a posição marcante da ferrovia, os caminhos, construções e arvoredo existentes, na definição da planta da cidade.

Ainda segundo o mesmo autor, com um traçado simples, claro e sinuoso, juntando-se a cuidados com o paisagismo, normas bem definidas e uma arquitetura de grande homogeneidade, mas evitando a monotonia; tal cidade atingiu alta qualidade ambiental, mantendo uma excelente continuidade entre espaço urbano e rural. Destaca-se, ainda, pela preservação das condições ambientais, com amplos espaços verdes para recreação, principalmente na periferia da cidade, ao longo dos limites dos cinturões agrícolas.

Osborn<sup>20</sup> (1945), no prefácio à terceira edição do livro de Howard, chama atenção que o leitor deverá levar em consideração que, já naquele ano, estava-se estudando uma obra de quase 50 anos atrás; desta forma, alguma modificação em um elemento ou outro seria necessária, principalmente no caso das aglomerações já existentes; reforçando o relatado por Howard (2002) que alguns “amigos sugeriram que tal projeto de aglomerados de cidades se adaptaria bem a um país novo, mas que num país há muito ocupado, com suas cidades edificadas e com sua rede ferroviária em sua maior parte já construída, é bem outra a situação”; de forma que, o maior desafio seria “reconstruir uma nova cidade num local antigo, e ocupado por uma imensa população”.<sup>21</sup>

Contudo, mesmo mostrando-se preocupado com as “perversões de boas palavras por interesses comerciais e demagógicos” na disseminação das muitas propostas e termos que se originaram com o processo de circulação, difusão e apropriação da ideia de Howard, Osborn (1945) ressalta embora a proposta inicial tenha sofrido mudanças, o que importa é que a essência foi mantida.

A este respeito, Dantas (2006) acrescenta que “os deslizamentos semânticos e a consequente redução ou expansão do significado original” marcam os processos de transferência e traduções de um modelo urbanístico. E, “apesar das críticas ao abandono da essência howardiana”, as reinterpretações do modelo cidade-jardim possibilitaram “a caracterização de uma forma urbana inovadora, principalmente com a concretização [de] princípios de traçado e de desenho”<sup>22</sup>. Ressaltamos, aqui, que nas diversas propostas daí originadas, devem ser confrontadas também as estruturas temporais, as possibilidades de cada lugar e as trajetórias individuais dos profissionais responsáveis.

Hall (1995) sintetiza que neste “processo, muita coisa se ganhou e alguma se perdeu”, no entanto, no caso das cidades jardins, especialmente, “o que sobrevive é a qualidade física, sob certos aspectos curiosamente transicional”.<sup>23</sup> Sendo assim, identificamos aspectos formais fundamentais nas propostas das cidades jardins, como o desenho sinuoso de vias; a busca de interação entre edificações e áreas ajardinadas; a variedade dos modelos de casa desenvolvidas; a constituição de unidades de vizinhança; a presença de *parkways* e do

---

<sup>20</sup> Frederic J. Osborn (1885-1978), que após sua experiência em Welwyn ao lado de Howard, como secretário e gerente da propriedade, dedicou sua vida a promover o movimento cidade-jardim no Reino Unido.

<sup>21</sup> HOWARD, *op. cit.*, p. 191 e 201

<sup>22</sup> DANTAS, George *et. al.* A Difusão do termo “cidade-jardim”: Algumas questões sobre o processo de transferência de modelos urbanísticos no Brasil. In: FERREIRA, Angela Lúcia e DANTAS, George. (org.) *Surge et Ambula: a construção de uma cidade moderna* (Natal, 1890-1940). Natal: EDURN, 2006. p. 159 e 163

<sup>23</sup> HALL, *op. cit.*, p. 155 e 120

cinturão verde; delimitação da área urbanizada; zona central constituída por um jardim e presença de espaços verdes em toda parte; hierarquização do espaço urbano através de um sistema de avenidas, ruas e passeios para pedestres; um sistema econômico-social de corresponsabilização da manutenção das áreas comuns; *zoning* de funções habitacionais, comerciais e industriais; ligação à via férrea; e, exclusividade das unidades habitacionais unifamiliares.

Duas formas significativas resultantes das reinterpretações do modelo cidade-jardim são o subúrbio-jardim e o bairro-jardim. Consideramos, decisivo e importante, o caso do subúrbio-jardim a partir da recomendação de Unwin, que, após sua experiência em Letchworth, “as urbanizações daí resultantes deveriam assumir a forma de ‘satélites’ semi-autônomos e não de cidades-jardins independentes”.<sup>24</sup> Também no subúrbio-jardim há a busca em associar campo e cidade, porém, sem pretender autonomia; mais como extensões, conectadas com o tecido urbano ou não, e viabilizadas pela sua relação de dependência com uma cidade preexistente; enquanto, a cidade-jardim coloca-se como uma nova cidade, distinta da metrópole à qual se articula.

E, o que Dantas (2006) chama de “‘deslizamento’ do termo cidade-jardim para bairro-jardim”. Segundo este autor, “se se torna um termo pelo outro, permanece a ênfase do jardim na cidade como sinônimo de um espaço urbano adequado às exigências de conforto da vida moderna”; e, que esta “redução” ao “ênfaticar a presença de jardim ou, melhor, das áreas verdes nas cidades”, em consequência, “amarrou o significado do termo cidade-jardim a um padrão de assentamento urbano diferente, considerado ambientalmente superior ao traçado urbano herdado do período colonial ou ao traçado caótico, [...], das cidades comerciais e industriais”, tornando-se “tanto uma referência para o desenho urbano quanto um ícone de valorização para o mercado imobiliário”.<sup>25</sup>

De forma geral, as teorias de Howard circularam e repercutiram no urbanismo em numerosos países; em especial nas cidades da América Latina, como grande laboratório da urbanística. E, no Brasil a circulação deste modelo urbanístico, também, encontrou um campo propício de apropriação e interpretação, se apresentando de variadas maneiras em todo o território brasileiro. E, como afirma Freitag (2006), “encontram entre intelectuais e profissionais brasileiros um solo fértil para frutificar e se autonomizar”. E mais, em contato com “os novos contextos culturais, as diferentes forças políticas, as mais variadas influências regionais e

---

<sup>24</sup> Ibid., p. 82

<sup>25</sup> DANTAS, *op. cit.*, p. 158 e 163

orientações ideológicas fizeram emergir, na teoria e na prática, novas vias para arquitetura e o urbanismo brasileiros, bem como alternativas para visualizar e repensar as cidades”<sup>26</sup>.

Relatando “um episódio da história das ideias e das práticas sobre as cidades no Brasil”, Dantas (2006) aponta na publicação da topografia médica de Alfredo da Matta, datada de 1916, dentre as muitas recomendações de salubridade urbana para a cidade de Manaus, que se “proceda a construção de *Garden Cities*”<sup>27</sup>, destacando a importância dos grandes parques e jardins para a vida ao ar livre e para a saúde da população das cidades inglesas e norte-americanas. Assim como o citado autor, não pretendemos apontar a primeira referência ao ideário cidade-jardim no Brasil, mas, concordamos que tal citação “revela o inegável êxito e abrangência da difusão desse ideário”, que aqui também, “encontraria e produziria ressonâncias no ideal de salubridade urbana”.<sup>28</sup>

Sem dúvida um evento significativo para a propagação do ideário cidade-jardim no Brasil trata-se da atuação do arquiteto britânico Barry Parker<sup>29</sup> no país entre 1917 e 1919. Em São Paulo, contratado pela Cia *City Improvements*, Parker desenvolveu o projeto, participou dos trabalhos de urbanização e estabeleceu padrões urbanísticos e arquitetônicos para o bairro Jardim América. E, com esta experiência definiu um parâmetro urbanístico cujo traçado foi reproduzido nos futuros empreendimentos imobiliário da Cia *City*. E, influenciou também a legislação urbanística da cidade, visto que, segundo Paula (2008), elaborou as primeiras posturas para o uso e parcelamento de lotes de São Paulo, em 1918.



Figura 12 e 13: Jardim América, desenhos datados em 1919 e 1941, respectivamente.

Fonte: OTTONI, 2002. p. 72 e 73.

<sup>26</sup> FREITAG, Barbara. *Teorias da cidade*. Campinas: Papyrus, 2006. p. 148

<sup>27</sup> MATTA (1916) apud DANTAS, *op. cit.*, 2006. p.155

<sup>28</sup> DANTAS, *op. cit.*, p. 157

<sup>29</sup> O mesmo arquiteto que, junto a Raymond Unwin, projeta a primeira cidade jardim inglesa, Letchworth.

Há uma dúvida em relação a autoria do estudo inicial para o bairro Jardim América, datado de 1913; mas, é Parker que vem ao Brasil e assume o projeto a partir de então. Seu plano longe da ideia de autossuficiência da cidade-jardim era mais próxima ao tipo subúrbio-jardim com alguma infraestrutura, e, atualmente inserido a cidade assume-se com um bairro-jardim. A novidade do projeto para o Brasil, o rigor e controle de sua implantação, o belo resultado de jardim contínuo e o bom nível geral da arquitetura produzida, conferiam *status* aos seus moradores transformando o empreendimento em grande êxito.

Relatando a experiência do Jardim América, a revista *Arquitetura no Brasil*, exemplo dos periódicos especializados, importante veículo de divulgação das ideias e realizações urbanísticas, publica o artigo *As recentes criações urbanas em S. Paulo*, onde o engenheiro Amadeu Saraiva sugere as “ideias modernas de cidades-jardins” como ideal a se atingir; e relata a experiência paulista, como “guardadas as proporções, uma miniatura da organização urbana que se poderá obter em nosso país, se as mesmas ideias avançadas, se a mesma superior mentalidade presidir á criação e desenvolvimento de todas as nossas cidades”.<sup>30</sup>

De forma que, por meio de sua atuação e projetos, como relatam Dantas (2006) e Paula (2008), Parker constrói uma referência significativa de realizações urbanísticas para o meio técnico local. E, conseqüentemente, estimula debates nos mais importantes fóruns de divulgação de novas ideias, como os congressos e as associações cívicas e profissionais, acerca da cultura urbanística moderna que se estabelecia, e, influencia, direta ou indiretamente, na formação e atuação de alguns profissionais brasileiros que assimilaram e difundiram o ideário cidade-jardim pelo país.

Como exemplo, o engenheiro Jorge de Macedo Vieira (1894-1978), formado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica de São Paulo, e que estagiou na Cia *City* no período da atuação de Parker. Numa breve análise de sua obra em projetos como os planos urbanísticos de Maringá (1947), Pontal do Sul (1951), Cianorte (1955), todos no Paraná; e no plano urbanístico para Águas de São Pedro (1936), em São Paulo, observamos a utilização de algumas daquelas referências formais atribuídas às cidades-jardins; e, em especial do tipo bairro-jardim.

Aproveitamos, então, para citar outra questão discutida por Dantas (2006), que o interesse e a apropriação do modelo cidade-jardim pelos profissionais de formação politécnica revela como tal modelo atendeu “às necessidades e conveniências de cultura urbanística moderna em formação no Brasil”.<sup>31</sup> De forma que, na situação e contexto brasileiros, a cidade-

---

<sup>30</sup> SARAIVA, Amadeu de Barros. As recentes criações urbanas em São Paulo. *Arquitetura no Brasil*, Rio de Janeiro, v. V, n. 5, jun. e jul de 1926. p. 173

<sup>31</sup> DANTAS, *op. cit.*, p. 158

jardim tornou-se mais um elemento de fundamentação e legitimação no debate profissional local, como um instrumento para a construção de cidades salubres e belas.

Lopes (1993), em sua dissertação de mestrado, *A aventura industrial de Tony Garnier em Volta Redonda*, insere seu estudo no primeiro governo Getúlio Vargas (1930-1945) e assim trata do mesmo período de elaboração e lançamento da Cidade Jardim Parque São Clemente. Em seu trabalho, então, podemos acompanhar que tal período foi marcado pelo esforço de construção de um projeto de nacionalidade baseado em três metas programáticas: uma nova ordem político-administrativa, uma nova ordem produtiva e uma nova ordem territorial e urbana. Onde, o sentido de totalidade articulado nesse feixe de princípios inspirou uma ação integral do estado na produção do espaço social, onde as cidades, tornadas discursos políticos, deveriam inaugurar novos padrões de vida social.

É neste contexto que se inicia a discussão do caráter tributário da nossa formação cultural e no qual a categoria "identidade" assume um papel significativo; acrescido a isso, temos, no advento do Estado Novo, o aparelho estatal associado a promoção de valores distintos aos da República Velha e envolvido na construção de um "novo Brasil" que se pretendia criar, ou melhor, que se pretendia inventar, configurando seu futuro e promovendo o seu desenvolvimento. Lopes (1993) defende que o projeto de Volta Redonda seria uma espécie de estandarte-síntese deste projeto nacional e, a Usina, por sua vez, representaria a alavanca da modernização e da diversificação industrial. E, associados a estes códigos simbólicos, atribuídos ao projeto de Volta Redonda e da Usina, o autor segue relatando um amplo conjunto de experiências, transformações urbanísticas e obras que estavam sendo implementadas nas principais cidades do país.

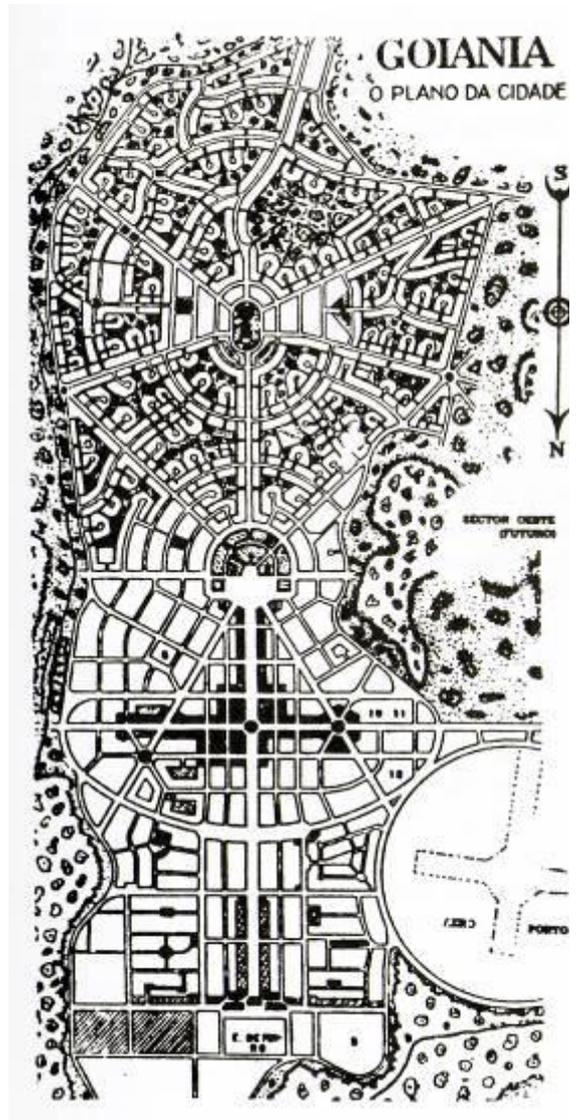
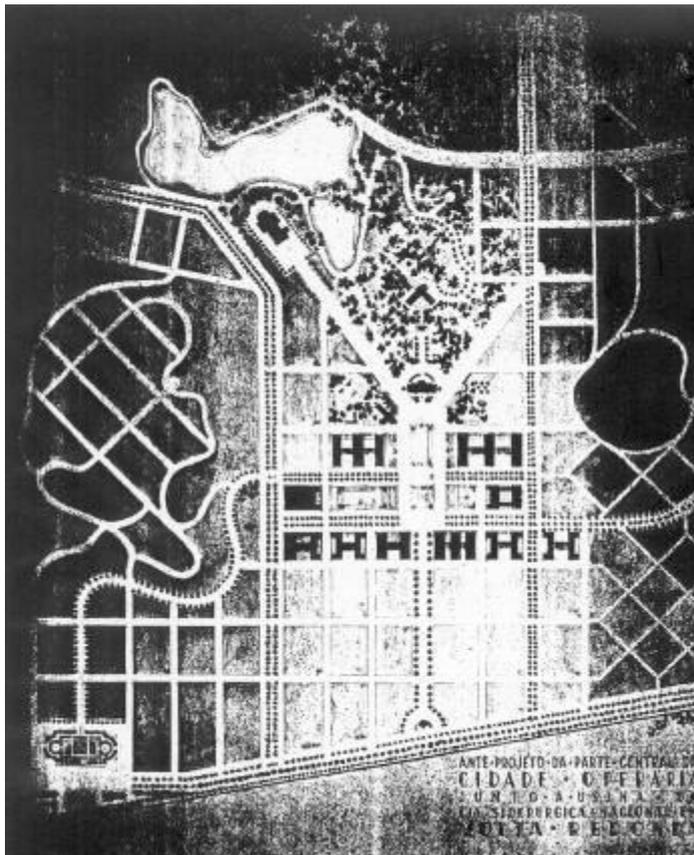
Traz o exemplo de Goiânia (1933), como um dos principais planos emblemáticos realizados para cidades completas. Segundo o autor, inspirado nas cidades-jardins de Ebenezer Howard, o plano original de Goiânia com autoria de Atílio Corrêa Lima, projeta o urbanista como um dos mais solicitados pelos governos da época; e, apresenta como referências formais inspiradas nas cidades jardins-inglesas: ruas curvas, com inúmeros *cul de sac* e extensa vegetação. Atílio Corrêa Lima introduz outra forma de contato e difusão de ideias, a formação em escolas no exterior, sendo o primeiro brasileiro a especializar-se em urbanismo em Paris; e, de volta ao Brasil divulga seus princípios nas salas de aula e nos planos que desenvolve para algumas cidades brasileiras. O plano de Goiânia, no entanto, posteriormente sofreu modificações por Armando de Godói.

Figura 14: Trecho do Plano da cidade Goiania (1933) – a direita.

Fonte: OTTONI (2002), p. 69.

Figura 15: Anteprojeto da parte central da cidade operária de Volta Redonda (1941) – abaixo.

Fonte: Imagem cedida pelo sr. LOPES, Alberto Costa.



O Plano Urbanístico para Volta Redonda, também, é de autoria de Afílio Corrêa Lima; que elabora um primeiro anteprojeto, em fevereiro de 1941, e o encaminha através de relatório a Guilherme Guinle<sup>32</sup>. Compondo o citado relatório, esta primeira proposta inspirada nas cidades-jardins, apresentava somente a parte central da cidade e contava também com uma planta anexa, um desenho do que deveria ser o edifício da Prefeitura da cidade e outro desenho de um hotel.

<sup>32</sup> Guilherme Guinle, a convite de Getúlio Vargas, assume a Comissão Executiva do Plano Siderúrgico Nacional, cabe a ele então entre outras coisas ultimar os planos para a construção da usina e dar origem a cidade de Volta Redonda.

No entanto, como ressaltado por Lopes (1993), “a concepção do plano não foi resultado de um trabalho isolado do urbanista. Entre a ponta do lápis de Corrêa Lima e o papel onde foi riscado o plano, estava a mediação de um conjunto complexo de atores, com destaque para a direção do projeto”<sup>33</sup>; e, por fim será o modelo da cidade industrial de Tony Garnier que irá influenciar o plano definitivo da cidade industrial de Volta Redonda.

Seguindo para outro exemplo de contato e circulação de ideias urbanísticas, agora, citaremos a consultoria do urbanista francês Alfred Agache (1875 - 1959). Agache que vem ao Brasil a convite para realizar uma série de conferências no Rio de Janeiro, por fim, elabora o Plano de Remodelação, Extensão e Embelezamento da cidade do Rio de Janeiro (1930). Neste plano, também recomenda alguns princípios defendidos pelo ideário das cidades jardins para os bairros residências e para “algumas aglomerações separadas da principal, seja pela configuração geográfica e topográfica dos sítios, seja por reservas arborizadas ou rurais impostas pelo Poder Público”, como as cidades da região serrana, já beneficiadas pelo novo sistema de vias, e as Ilhas do Governador e Paquetá<sup>34</sup>.

Enfim, o período é de grandes transformações urbanísticas nas principais cidades existentes no Brasil. E, uma série de leis e decretos viria responder ao incremento das transações imobiliárias e tentar regular a vida, sobretudo nas cidades. Ainda no Rio de Janeiro, um exemplo dos vários loteamentos realizados nos bairros da zona sul, valorizados e beneficiados com o Decreto-Lei 6.000/37<sup>35</sup>; é o caso da Fiação e Tecelagem Aliança que loteou seus terrenos surgindo no local da antiga fábrica a “Cidade Jardim Laranjeiras”. Em anúncio, publicado no Correio da Manhã em setembro de 1939, divulga-se “Recanto Paradisiáco! A ‘Cidade Jardim Laranjeiras’ será um bairro que atrairá a preferência das pessoas de bom gosto e requinte social”.<sup>36</sup>

O empreendimento caracterizado como um novo bairro residencial aristocrático e elegante, destinado à clientela de bom padrão econômico, garantida por uma seleção de proprietários. Vale-se de vantagens como proximidade do centro urbano, da praia do Flamengo, e, do Largo do Machado; e, oferecendo facilidades como lotes, a vista ou a prazo de

---

<sup>33</sup> LOPES, Alberto Costa. *A aventura da cidade industrial de Tony Garnier em Volta Redonda*. Dissertação (Mestrado em ciências) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro: 1993. p.82

<sup>34</sup> OLIVEIRA, Sonia Maria Queiroz de (org.). *Planos urbanos do Rio de Janeiro: Plano Agache*. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Urbanismo, 2009. p. 60 e 62

<sup>35</sup> O Decreto-Lei 6.000/37 definiu pela primeira vez uma zona industrial na cidade do Rio de Janeiro; excluindo desta zona, bairros da zona sul, muitos com importante tradição fabril, como por exemplo o bairro Laranjeiras. (ABREU, 1988: p. 99 e 101)

<sup>36</sup> CIDADE Jardim Laranjeiras. *Correio da manhã*. Rio de Janeiro, 10 set. 1939. 1 anúncio

3, 5 e 8 anos, e o fornecimento de pedra ou *macadam* com grande abatimento de preço da pedreira da Cia aos compradores dos lotes. Este exemplo chamou nossa atenção pela proximidade de distância em relação ao Parque Eduardo Guinle; e, de tempo e política de venda em relação a Cidade Jardim Parque São Clemente.



Figura 16: Cidade Jardim Laranjeiras.

Fonte: *Correio da manhã* (10 set. 1939). Disponível em: <<http://memoria.bn.br/hdb/periodo.aspx>>

Temos ciência ainda de outros casos de urbanização sob influência do modelo inglês, contudo, o intuito da nossa seleção foi nos encaminhar a uma maior compreensão sobre o tema central de nossa pesquisa, a Cidade Jardim Parque São Clemente. Assim, finalizaremos nossa exposição com o estudo de Dantas (2006) da “redução” da cidade-jardim para bairro-jardim no Plano Geral de Sistematização, elaborado pelo arquiteto greco-italiano Giacomo Palumbo para a cidade de Natal, entre 1929 e 1930.



Figura 17: Plano Geral de Sistematização de Natal, 1929.

Fonte: MIRANDA, 1999.

Neste, o autor aponta que haveria uma inversão dessa “equação”, elaborando e propondo um novo desenho para a cidade baseado nas qualidades ambientais do bairro-jardim”.<sup>37</sup> O autor relata que a engenheira Carmem Portinho ao ser chamada a apresentar este plano no IV Congresso Pan-americano de Arquitetura na cidade do Rio de Janeiro, em junho de 1930, enfatiza as divisões que uma cidade moderna deveria ter e que o plano atendia; dentre elas, a de um bairro-jardim novo, “em moldes semelhantes aos ingleses”.<sup>38</sup>

Dantas (2006), por sua vez, destaca a busca em disseminar novos padrões higiênicos na forma de habitar a casa e viver a cidade. Para ele, neste plano fazer uma cidade-jardim significava espalhar o verde, a partir da distribuição gratuita de mudas por parte do horto municipal; da delimitação de áreas verdes e permeáveis e das zonas sombreadas ao longo dos espaços urbanos e privado de cada habitação; e, da implantação de grandes parques e de um sistema de jardins públicos.

---

<sup>37</sup> DANTAS, *op. cit.*, p. 165

<sup>38</sup> PORTINHO (1930) apud DANTAS, *op. cit.*, p. 163

### 1.3. POLÍTICA DE VENDAS

Num mister de comercializar e tomar providências para a rápida concretização da Cidade Jardim Parque São Clemente, Cesar Guinle, da mesma forma, que a Cia *City* no Jardim América, inovou e diversificou na atuação e procedimentos para o lançamento de seu empreendimento de maneira criativa, recorrendo a estratégias que lhe dessem visibilidade. Investindo nos meios de divulgação para propagar o caráter bem definido do bairro e atrair o perfil de comprador-alvo; procedimentos até hoje empregados no mercado imobiliário, mas que segundo Paula (2008), naquele momento não eram comuns. De forma que, mobilizar todas as possibilidades de promoção era um sistema publicitário de vanguarda.

Produziu publicações diferenciadas; imprimiu atraentes folhetos de propaganda ilustrada; construiu casas e um hotel, o Park Hotel - para hospedar eventuais compradores de outras cidades; e, criou formas de financiamento para a compra dos terrenos e dos materiais para construção das casas. Todos esses aspectos eram usados como chamarizes e enfatizados nas propagandas da empresa, indicando o tipo de casa e o público-alvo desejados.

Contratou o fotógrafo Arno Kikoler para documentar o Parque São Clemente, as casas já construídas, o Park Hotel, e, detalhes e equipamentos que comunicassem com a devida poesia as promessas e idealização do projeto. Num total de 80 fotografias, foram agrupadas em um álbum também caracterizado como peça promocional e publicitária, intitulado *Álbum Propriedades Reunidas Eduardo Guinle Ltda.: Cidade Jardim Parque São Clemente e Bairro Bela Vista*; e, posteriormente, algumas destas imagens ilustraram o folheto de propaganda do empreendimento.

A idealização e execução do folheto de propaganda, que recebe o nome do empreendimento e dos panfletos publicados em periódicos, por sua vez, ficaram a cargo da Empresa de Propaganda Standard Ltda.<sup>39</sup>. Apresentaremos, nas próximas páginas, alguns dos panfletos, como exemplares importantes do esquema comercial e que foram publicados em diferentes periódicos da cidade do Rio de Janeiro, mostrando a extensão do trabalho promocional dedicado a Cidade Jardim Parque São Clemente.

---

<sup>39</sup> Agência de propaganda fundada em 1933, no Rio de Janeiro; que destacou-se pelo seu pioneirismo em ações de marketing, contribuindo para uma nova dimensão dada à propaganda no Brasil. Entre os anos 1940 e 1960, estava entre as três maiores agência do país. (ABREU; PAULA, 2007)



ATUAL Nova Friburgo, quando ainda pequena povoação de colonos suíços nos tempos do Brasil Império, já era conhecida pela excelência do seu clima e pela sua luz sem igual.

Numa imensa área, os encantos naturais da chamada "Suíça Brasileira", foram aprimorados pela arte do célebre Glazou, transformando-se em maravilhoso Parque que veiu a tomar o nome dos seus antigos e reais proprietários: os Barões de Nova Friburgo.

Situado a poucos minutos da cidade, o Parque São Clemente desde há muito constitui uma das maiores atrações para visitantes que se deleitam na contemplação de formosos lagos, repuxos e ilhas, contornados por alamedas tranquilas de árvores raras e verdes relvados. O cuidadoso projeto de urbanização, prevendo vastos lotes indivisíveis, emprestará ao conhecido Parque São Clemente um aspecto de alegria e conforto moderno, proporcionando o gozo de saudáveis veraneios num ambiente requintado e calmo.

CIDADE JARDIM  
**Parque São Clemente**  
PROPRIEDADES REUNIDAS EDUARDO GUINLE LTDA.

Figura 18: Anúncio da Cidade Jardim Parque São Clemente.

Fonte: Publicado no jornal Correio da Manhã (25 e 26 dez. 1943); e posteriormente, no jornal A noite (mar., jun e jul. 1944).<sup>40</sup>

<sup>40</sup> Este e os demais exemplares foram retirados da Hemeroteca digital brasileira, da Fundação Biblioteca Nacional, disponível em: <<http://memoria.bn.br/hdb/periodo.aspx>>. Os anúncios também foram encontrados no periódico Jornal do Commercio (dez. 1943; jan., fev. de 1944, e, fev. de 1945) – este, no entanto, ainda não se encontra digitalizado.

O maior conforto e o encanto de um parque histórico...



Stendare



Em Nova Friburgo, Estado do Rio, o projeto de desenvolvimento urbanístico do Parque São Clemente, que inclui apenas a construção de casas de campo, em lotes extensos e indivisíveis, vem proporcionar a oportunidade de um veraneio confortável, em sua própria casa, num clima essencialmente ameno e salubre e num ambiente de grande valor histórico. O Parque São Clemente tem 80 anos de existência, pertenceu aos Barões de Nova Friburgo e foi traçado pelo grande paisagista francês Glaziou que idealizou a Quinta da Boa Vista e muitos outros jardins célebres. A sua situação privilegiada — a poucos minutos da cidade de Nova Friburgo — suas alamedas de árvores frondosas e raras, lagos, repuxos, pontes e quiosques, contribuem para que os magníficos terrenos do tradicional Parque São Clemente sejam o local ideal para a edificação de sua casa de campo.

Dentro do estilo típico "de campo", V. S. poderá construir uma casa moderna, confortável, pitoresca, nesses terrenos que têm por moldura todo o encanto natural de uma vegetação exuberante e darão aos seus dias de férias um repouso completo, físico e espiritual.

CIDADE JARDIM  
**Parque São Clemente**

Nova Friburgo

ADMINISTRADORES: PROPRIEDADES REUNIDAS EDUARDO GUILLE LTDA.

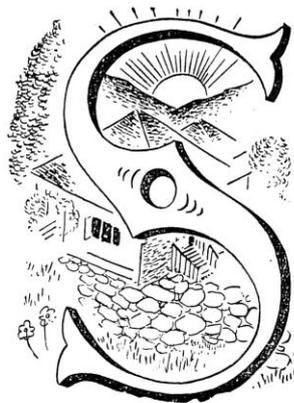
Figura 19: Anúncio da Cidade Jardim Parque São Clemente.

Fonte: Publicado no jornal Correio da manhã (jan. 1944).



Standard

Reprodução autêntica de um dos recantos do Parque S. Clemente



ITUADO em Nova Friburgo, Estado do Rio, a poucos minutos da estação ferroviária, o Parque São Clemente — antiga propriedade dos Barões de Nova Friburgo — causa a impressão de uma verdadeira joia engastada em meio às lindas montanhas que formam a Serra do Mar.

Conservando até hoje o traçado que lhe imprimiu o insigne paisagista Glaziou numa extensa área onde se destacam: alamedas de árvores raras, lagos circundando formosas ilhas, repuxos, pontes e quiosques. O Parque São Clemente que ora coloca à sua disposição — em condições vantajosas — ótimos lotes indivisíveis para a construção de casas de veraneio, proporcionará aos seus moradores, o conforto de um repouso físico e espiritual, longe do tumulto das capitais, num clima maravilhosamente são.

Procure conhecer o projeto de desenvolvimento e urbanização do Parque São Clemente. Esse projeto, que inclui apenas a construção de típicas casas de campo, com todos os requintes de conforto moderno conjugados à beleza rústica de uma natureza fértil, satisfará o seu desejo de veraneios saudáveis num ambiente de arte e tradição.

CIDADE JARDIM  
**Parque São Clemente**  
 Nova Friburgo

ADMINISTRADORA: PROPRIEDADES REUNIDAS EDUARDO GUINLE LTDA.

NOVA FRIBURGO: RUA SÃO CLEMENTE, 140 - TELEFONE: 263 • RIO DE JANEIRO: AV. RIO BRANCO, 137-2.º AND. - EDIFÍCIO GUINLE - TELS. 42-2492 E 23-5017 - RAMAL 17

Figura 20: Anúncio da Cidade Jardim Parque São Clemente.  
 Fonte: Publicado nos jornais Correio da manhã e A noite (fev. 1944).

*Natureza fértil  
-clima salubre...*

**U**

Um verdadeiro ambiente de poesia e encantamento, que mereceu os mais elogiosos comentários de turistas habituados à contemplação de obras idênticas em outros países, o Parque São Clemente, a poucos minutos da estação de Nova Friburgo, impressiona desde logo o visitante pela sua vegetação prodigiosa, pela variedade de árvores arborescentes, pelas suas terrças alamedas, o par de arte esculpida no recorte de lago placido, pontes, quiosques e repuxos, quadro natural e fascinante que tem por moldura a disposição das montanhas que o circundam.

É neste Parque — uma das maiores obras de Giazzi, o famoso paisagista francês — que estão à venda grandes chácaras, sítios, observando um cuidadoso projeto de arborização, sendo construídas casas de veraneio no estilo típico "de campo".

Nestas áreas sem igual de Nova Friburgo — a "Serra Brasileira" — adquirindo um dos terrenos do Parque São Clemente, V. S. terá os mais tranquilos e saudáveis verões, recreando o espírito com as maravilhas vegetais e respirando o ar oxigenado e límpido, que lhe proporcionará preciosos momentos de libertação e de saúde.

**CIDADE JARDIM**  
**Parque São Clemente**  
Nova Friburgo

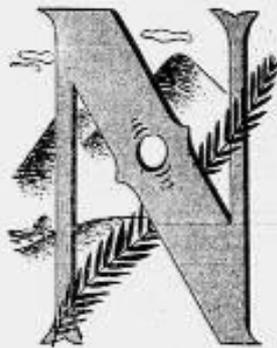
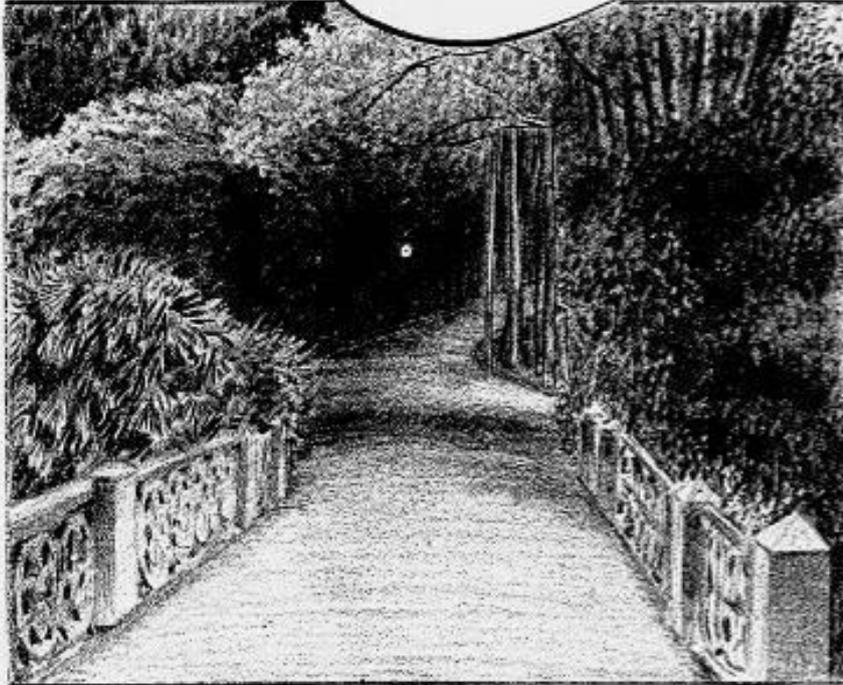
ADMINISTRADORA: PROPRIEDADES REUNIDAS EDUARDO GUNSE LTDA

NOVA FRIBURGO: RUA SÃO CLEMENTE, 143 - TEL. 263 • RIO DE JANEIRO: AV. RIO BRANCO, 137-2º AND. • EDIFÍCIO CORAL - TEL. 43-2482 E 23-5843 - FIANÇA 12

Figura 21: Anúncio da Cidade Jardim Parque São Clemente.

Fonte: Publicado nos jornais A noite (jan. 1944) e Correio da manhã (fev. 1944).

*Passo o verão  
na serra...*



**N**OVA FRIBURGO — a encantadora cidade-serra que possui um clima de tal forma salubre e igual que lhe valeu o título de "Solão Brasileiro", tem agora magníficas condições à venda, no tradicional Parque São Clemente — antigo sítio dos Barões de Nova Friburgo. Logos elevadas, contornando margens sinuosas de lagoa repolhada, veredas e bem tratados jardins com lindas cercas em filar constituem um ambiente harmonioso e a linda grade de arquitetura "Paisiata", cavalinhos e pedreiras europeias, formam um conjunto que, por si só, fala da tradição e talento que caracterizam o Parque de São Clemente. Nesse paradisíaco terreno, onde hoje se percebe a arte do famoso paisagista Grantz, está concebido um cuidadoso projeto de urbanização, verdadeiramente original e interessante, pelo seu caráterístico conjunto. Os grandes alvarães, o conforto de lindas residências de campo proporcionam a alguns de verdadeiros oásis, são acessórios que vão dar ao brilho das grandes cidades.

CIDADE JARDIM  
**Parque São Clemente**  
Nova Friburgo

ADMINISTRADORA: PROPRIEDADES REUNIDAS EDUARDO GUINZÉ LTDA.

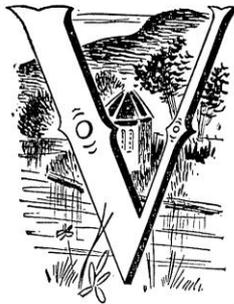
NOVA FRIBURGO: RUA SÃO CLEMENTE, 140 - TEL. 963 • RIO DE JANEIRO: RUA DO BRANCO, 101-2-º AND. - EDIFÍCIO DORRÉ - TEL. 43-2482 E 25-0847 - TRANS 17

Figura 22: Anúncio da Cidade Jardim Parque São Clemente.

Fonte: Publicado nos jornais A noite (fev., abr., maio e ago. 1944) e Correio da manhã (mar. 1944).



Reprodução autêntica de um dos recantos do Parque S. Clemente



IVENDAS campestres em meio à beleza repousante de um parque que o grande paisagista francês Glaziou — a quem se deve também o traçado da Quinta da Boa Vista — engastou entre as montanhas de Nova Friburgo, surgirão em breve, naquela tradicional cidade, à medida que for sendo transformado em magnífica realidade, o plano de urbanização do Parque São Clemente. Esse projeto destinado a converter a antiga propriedade dos Barões de Nova Friburgo num aprazível local de veraneio, prevê vastos lotes indivisíveis e a construção de típicas casas de campo que terão como ambiente comum a poesia sugestiva de lagos e pontes, repuxos e ilhas, extensos reivados e amplas alamedas marginadas de árvores raras. Para seu maior conforto, adquira um lote de terreno e construa sua casa de campo no Parque São Clemente. Goze seus dias de descanso nesse recanto pitoresco de Nova Friburgo — a cidade justamente denominada, pelo seu clima saluberrimo, sua luz sem igual e suas extraordinárias belezas naturais — a "Sulca Brasileira",

CIDADE JARDIM  
**Parque São Clemente**  
 Nova Friburgo

ADMINISTRADORES: PROPRIEDADES REUNIDAS EDUARDO GUINLE LTDA

NOVA FRIBURGO: RUA SÃO CLEMENTE, 140 - TELEFONE: 263 • RIO DE JANEIRO: AV. RIO BRANCO, 137-2.º AND. • EDIFÍCIO GUINLE - TELS. 43-2462 E 23-5647 - RAMAL 17

Figura 23: Anúncio da Cidade Jardim Parque São Clemente.

Fonte: Publicado no jornal A noite (set. 1944)

*Visite o Parque São Clemente...*



STANDARD PROPAGANDA

**PARK HOTEL**

Construído especialmente para acomodar os visitantes do Parque São Clemente, o **PARK HOTEL**, com suas linhas modernas e campestres, proporciona-lhe um agradável fim de semana em meio às belezas naturais desse famoso parque. Ao visitar o local da sua futura casa de campo, hospede-se neste Hotel que é, em tudo, diferente.



O PARQUE SÃO CLEMENTE, em Nova Friburgo, pelas excelentes condições do seu clima, inigualável beleza natural e distinção do ambiente, é o lugar ideal para a sua casa de campo. Ali, estão à venda grandes lotes indivisíveis que formarão em condomínio, um magnífico conjunto residencial de verão. E para certificar-se, visite o Parque São Clemente, desfrutando ao mesmo tempo um ótimo fim de semana.

**Informações e Vendas:**  
Av. Rio Branco, 137-2.  
Tel. 43-2482  
Em Friburgo - Tel. 274

**Propriedades Reunidas Eduardo Guinle Ltda.**

Figura 24 e 25: Anúncios da Cidade Jardim Parque São Clemente.

Fonte: Publicados nos jornais: Correio da manhã (fev. 1945); Diário da noite (fev. 1945); Diário de notícias (fev. e mar. 1945. Primeira e segunda seção); e, A noite (fev. 1945).

*Passar um ótimo fim de semana...*



STANDARD PROPAGANDA

**PARK HOTEL**

Construído especialmente para acomodar os visitantes do Parque São Clemente, o **PARK HOTEL**, com suas linhas modernas e campestres, proporciona-lhe um agradável fim de semana em meio às belezas naturais desse famoso parque. Ao visitar o local da sua futura casa de campo, hospede-se neste Hotel que é, em tudo, diferente.



No PARQUE SÃO CLEMENTE, em Nova Friburgo, estão à venda, em condomínio, os seus magníficos lotes residenciais, onde V. S. construirá a sua casa de campo, com todo o conforto desejado. Ali, ótimo clima e inigualável beleza natural se completam para seu bem estar. Visite o Parque São Clemente, conhecendo o lugar ideal para sua residência de verão.

**Informações e Vendas:**  
Av. Rio Branco, 137-2.  
Tel. 43-2482  
Em Friburgo - Tel. 274

**Propriedades Reunidas Eduardo Guinle Ltda.**



*Circundando a sua casa de campo, há inúmeros lugares pitorescos...*

...por onde V. S. poderá passear, contemplando os mais variados panoramas. De charrete, a pé ou a cavalo, V. S. poderá percorrer os amplos domínios do Parque São Clemente, que serão também de sua propriedade, deliciando-se com os pitorescos recantos, desde a paisagem artificial criada pelo artista, até a mata virgem na encosta da montanha. Para a sua vivenda de verão, o Parque São Clemente é verdadeiramente ideal, porque reúne todos os requisitos de bom gosto. Adquira ali um dos grandes lotes residenciais e construa a sua casa de campo no ambiente distinto do Parque São Clemente.

Assim, V. S. dará à sua vida durante o verão e as férias sob o clima suíço de Nova Friburgo, o mesmo padrão de conforto e bem estar tido na metrópole. Conheça o Parque São Clemente, verificando as excepcionais condições de vendas de lotes e facilidades para a construção de sua casa de campo num aristocrático parque de descanso.

**PARK HOTEL** - Construído especialmente para acomodar os visitantes do Parque São Clemente, o **PARK HOTEL**, com suas linhas modernas e campestres, proporciona-lhe um agradável fim de semana em meio às belezas naturais desse famoso parque. Ao visitar o local da sua futura casa de campo, hospede-se neste Hotel que é em tudo, diferente.

CIDADE JARDIM  
**Parque São Clemente**  
 Nova Friburgo

ADMINISTRADORES: PROPRIEDADES REUNIDAS EDUARDO GUINLE LTDA.

NOVA FRIBURGO: RUA SÃO CLEMENTE, 140 - TEL. 283 • RIO DE JANEIRO: AV. RIO BRANCO, 137 - 2.º ANDAR - TELS. 43-2402 E 23-5047

Figura 26: Anúncio da Cidade Jardim Parque São Clemente.

Fonte: Publicado no jornal A noite (mar. 1945)



*E ao cuidar do seu jardim,  
nas manhãs cheias de sol...*

... V. S. sentirá a alegria de viver ao ar livre, jamais encontrada na metrópole. Ali, no Parque São Clemente, no jardim florido de sua casa de campo, ao amanhar a terra fértil de sua ampla propriedade, V. S. conhecerá uma vida nova - sadia, alegre e feliz, longe do borborinho da cidade e revigorada pelo clima saudável de Nova Friburgo. As instalações esportivas do Parque São Clemente, os lindos passeios pelas alamedas frondosas ou às margens dos lagos artificiais, enfim, todos esses detalhes dão aos poucos proprietários condôminos do Parque um bem estar inigualável, assegurando-lhes

um fim de semana ou umas férias com todos os requisitos de bom gosto.

O Parque São Clemente, reunindo a beleza natural, o clima suíço e a seleção entre os condôminos, é o lugar que V. S. sempre desejou para a sua casa de campo. Conheça-o, verificando as inúmeras facilidades para a concretização desse ideal.

**PARK HOTEL** - Construído especialmente para acomodar os visitantes do Parque São Clemente, o **PARK HOTEL**, com suas linhas modernas e campestres, proporciona-lhe um agradável fim de semana em meio às belezas naturais desse famoso parque. Ao visitar o local da sua futura casa de campo, hospede-se neste Hotel que é em tudo, diferente.

CIDADE JARDIM  
**Parque São Clemente**  
Nova Friburgo

ADMINISTRADORES: PROPRIEDADES REUNIDAS EDUARDO GUINLE LTDA.

NOVA FRIBURGO: RUA SÃO CLEMENTE, 148 - TEL. 263 • RIO DE JANEIRO: AV. RIO BRANCO, 197 - 2.º ANDAR - TELS. 43-2402 E 23-5047

Figura 27: Anúncio da Cidade Jardim Parque São Clemente.

Fonte: Publicado nos jornais Correio da manhã (mar. 1945) e Diário da noite (mar. 1945)



*Remando nas mansas  
águas dos lagos do parque...*

... que serão também de *sua* propriedade, V. S. terá uma das muitas emoções da vida tranquila, alegre e sadia de uma casa de campo no Parque São Clemente. A variedade dos esportes, dos ambientes e dos passeios para todos os gostos e idades, asseguram completa independência entre os moradores condôminos. A amplitude das áreas e o clima suíço são um incentivo aos passeios matinais pelos muitos logradouros do parque e a alimentação abundante é um complemento à boa disposição do corpo. Por isso, adquirindo um lote residencial no Parque São Clemente e edificando a sua casa de campo, V. S. completa o elevado padrão de sua vida, dando à sua família,

para os dias de calor ou de férias, um descanso altamente benéfico ao corpo e ao espírito. O ambiente do Parque São Clemente reúne os elementos mais desejados: ótimo clima, inigualável beleza natural e distinção, pelo seu caráter de condomínio. Aproveite esta rara oportunidade de realizar o seu ideal. Conheça o Parque São Clemente, verificando as facilidades de venda dos seus lotes e construção da sua casa de campo.

**PARK HOTEL** - Construído especialmente para acomodar os visitantes do Parque São Clemente, o **PARK HOTEL**, com suas linhas modernas e campestres, proporciona-lhe um agradável fim de semana em meio às belezas naturais desse famoso parque. Ao visitar o local da sua futura casa de campo, hospede-se neste Hotel que é, em tudo, diferente.

CIDADE JARDIM  
**Parque São Clemente**  
Nova Friburgo

Figura 28: Anúncio da Cidade Jardim Parque São Clemente.

Fonte: Publicado nos jornais Correio da manhã (abr. 1945) e Diário da noite (abr. 1945)



*Seus filhos  
podem brincar à vontade...*

... porque o Parque São Clemente oferece amplos relvados, onde correr, pular e dar cambalhotas são reações naturais e idênticas a todos os garotos.

Além disso, eles podem remar nas águas mansas dos lagos, fazer passeios a cavalo ou de charretes, praticar o voleibol e, tudo isto, sob o clima agradabilíssimo de Nova Friburgo. As grandes áreas livres, as matas, os passeios desde o amanhecer frio, o escalar das montanhas vizinhas e o ambiente de seleção entre os condôminos — asseguram-lhe no Parque São Clemente o ideal de conforto e bem-estar desejados para uma residência de verão. Adquirindo ali um dos

seus grandes lotes e construindo a sua vivenda de campo, V. S. estende aos dias de férias e de veraneio, o elevado padrão de sua vida, num lugar que reúne o essencial para seu fino gosto: ótimo clima, beleza natural e distinção de ambiente. Conheça o Parque São Clemente, verificando as excepcionais facilidades de venda de lotes e construção de sua casa de campo.

**PARK HOTEL** — Construído especialmente para acomodar os visitantes do Parque São Clemente, o **PARK HOTEL**, com suas linhas modernas e campestres, proporciona-lhe um agradável fim de semana em meio às belezas naturais desse famoso parque. Ao visitar o local da sua futura casa de campo, hospede-se neste Hotel que é, em tudo, diferente.

CIDADE JARDIM  
**Parque São Clemente**  
Nova Friburgo

Figura 29: Anúncio da Cidade Jardim Parque São Clemente.

Fonte: Publicado nos jornais Diário de notícias (abr. 1945. Primeira seção) e Diário da noite (abr. 1945).

O folheto, por sua vez, uma revista confeccionada em um papel cochê, contava com 22 páginas e duas capas. A primeira, uma cobertura em papel rendado; e, a segunda, com uma imagem da estátua do menino e do ganso - o repuxo da fonte na ilha situado à frente do Chalet, acompanhada pelo título *Cidade Jardim Parque São Clemente* e, abaixo a indicação da localização, Nova Friburgo. As letras “P”, “S” e “C” do título em destaque, escritas com uma fonte estilizada e em dourado. Internamente, além das fotografias anteriormente citadas, o folheto continha textos explicativos, uma planta de situação e a cópia do decreto-lei n.º 70/44 – com as normas que regulavam a ocupação dos terrenos e construções.



Figura 30 e 31: Frente e verso, respectivamente, do folheto de propaganda.

Fonte: EMPRESA DE PROPAGANDA STANDARD LTDA, 1944.

Ao mesmo tempo em que anunciava um novo bairro residencial aos “que desejarem viver num ambiente tranquilo, harmonioso e belo”, o folheto ao vincular o empreendimento a cidade serrana de Nova Friburgo ufana-se do “perfil histórico” e do “clima salubre que lhe valeu o título de ‘Suíça Brasileira’”, “dos cenários das cidades alpinas em plena primavera” e da “sua magnífica situação geográfica em plena Serra dos Órgãos”; “onde a natureza é acolhedora e amiga” e “tudo sugere repouso e devaneio”. E, desta forma, apresenta o novo bairro também como local “sugestivo e atraente para as temporadas de férias” e “ideal para os mais encantadores *week-ends*”.

Focando, então, este público temporário e de outras localidades, situa a área em loteamento em posição privilegiada em relação a cidade de Nova Friburgo e à estação ferroviária da Leopoldina, da qual dista apenas 800m. Traz ainda um quadro com relação de

distancia e acessibilidade entre Nova Friburgo e o Rio de Janeiro, e, Niterói; e, prevê três hotéis. Um grande hotel, provido de amplas acomodações, próximo a área destinada a praça de esportes; outro um Hotel de Montanha, com *chalets* anexos; e, um terceiro, “em meio ao Parque”, o Park Hotel, o qual como relatamos anteriormente, logo foi construído, “comportando ótimas acomodações, todas de frente, em situação dominante, com banheiro e varanda próximos para cada hóspede” e que “pela disposição das suas instalações”,

proporciona aos seus hospedes um conforto novo: é que apesar do apuro do serviço, oferece a sensação de um descanso em casa própria, essencialmente campestre, sem o formalismo dos grandes hotéis. [...], o PARK HOTEL é, sem dúvida, em hotel diferente... (EMPRESA de Propaganda Standard Ltda., 1944)

---

...e em meio ao Parque, há também um hotel campestre...

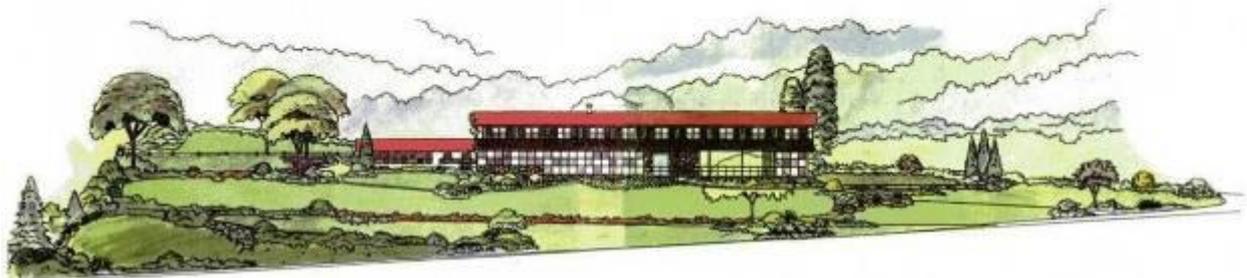


Figura 32: Imagem ilustrativa do Park Hotel.

Fonte: EMPRESA DE PROPAGANDA STANDARD LTDA, 1944.

Para convencer o adquirente, a propaganda ressalta seu plano geral de urbanização, tirando partido do planejamento cuidadoso e bem elaborado, da técnica paisagística e arquitetônica modernas, dos equipamentos oferecidos “com o intuito de proporcionar o máximo de conforto aos habitantes da cidade-jardim e dentro do espírito que deve prevalecer em um plano desta natureza”; e dos elementos inovadores, associando o empreendimento ao ideário recorrente, nas práticas urbanas do período, das cidades jardins. “Uma das cidades-jardim mais pitoresca e formosa que se há construído no Brasil em estilo tipicamente campestre”.

Divulga a reserva de área para a construção de uma praça de esportes constante de um centro hípico, campos de tênis, *playgrounds* e piscinas, os quais serão objeto de um departamento esportivo da Cidade Jardim, com caráter de clube campestre; a previsão de “todos os meios destinados ao abastecimento do bairro, tais como granjas modelo para

fornecer os alimentos básicos: leite e seus derivados, aves, ovos, cereais, legumes e frutas; plantas decorativas, flores variadas, etc.”; e de uma zona comercial, que “a seu turno completará a série de outras necessidades indispensáveis a uma cidade desse padrão”.

Outras características destacadas como chamarizes são o encanto e as vantagens de um moderno *parkway* e o perfeito aproveitamento dos aspectos paisagísticos. Na proposta as vias denominadas alameda e caminhos, “caracterizam-se, de um lado, pelas suas amplas proporções e de outro pelo aspecto peculiar do *Park-Way* em virtude da disposição da pista de trânsito, dos passeios e dos ajardinados”. Propiciando o “prolongamento do parque central através de todo o bairro”, o “aproveitando a sua vegetação natural e evitando os cortes e aterros, com a conseqüente devastação da mata e as feridas do terreno tão desagradáveis à vista”, e, também a ocupação com “ajardinados e bosques [em] mais de 50% da alameda!”.

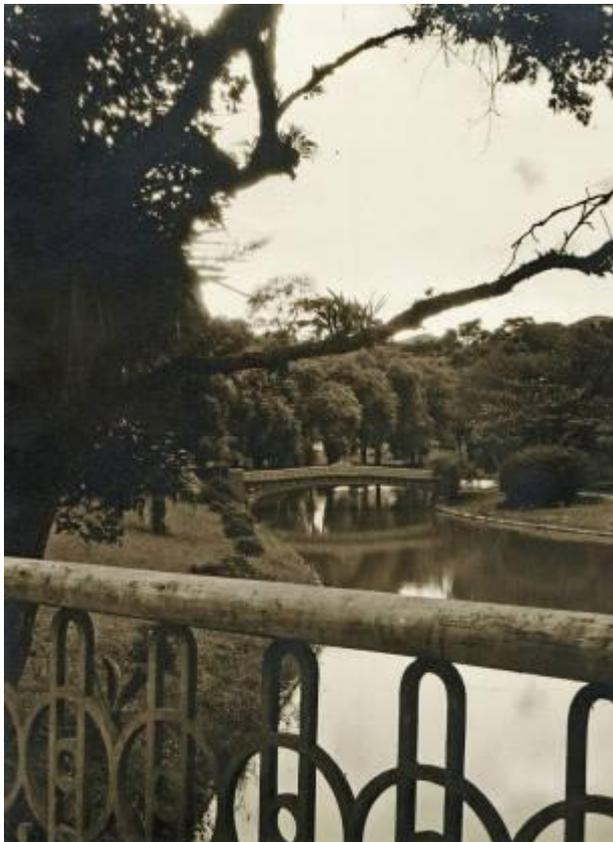


Figura 33 e 34: Fotografias do Parque São Clemente. KIKOLER, 194[?]  
Fonte: Acervo família Cesar Guinle

Figura 35 e 36: Fotografias do Parque São Clemente. KIKOLER, 194[?]

Fonte: Acervo família Cesar Guinle



Num elegante ensaio sobre como passado e presente podem coexistir e se complementar mutuamente, o anúncio alia “as belezas e as possibilidades do Parque São Clemente, como centro [e cenário] do mais original agrupamento de habitações em estilos campestre já construído no Brasil”. Conciliando os elementos opostos da modernidade e da história; do artificial – “as mais agradáveis criações do urbanismo moderno” - e do natural – “as

belezas naturais do pitoresco e tranquilo recanto”. De forma que “o encanto poético de um parque tradicional”, “tão aprimorado pela imaginação colorida e original do paisagista francês Augusto Glaziou”, exerceria uma atração irresistível sobre os possíveis adquirente. Ressaltando, ainda, que “o plano, que está sendo ativamente realizado, compreende, entre outros inúmeros pormenores, a restauração e ampliação do Parque (entrada, jardins, lagos, etc.)”.



Figura 37, 38, 39 e 40: Fotografias do Parque São Clemente. KIKOLER, 194[?]

Fonte: Acervo família Cesar Guinle

Destaca a arquitetura como uma parte definida e inseparável do plano geral; onde as “residências, resguardando o estilo adequado ao ambiente e colocadas numa admirável moldura natural, obedecerão a um plano de urbanismo”; assim, “os compradores das chácaras à venda no Parque São Clemente poderão ter as suas magníficas vivendas de campo cercadas de esplêndidos jardins e bem cuidados pomares, contribuindo para a realização de um empreendimento urbanístico de primeira ordem”. E, enfatiza, “por esta harmonia de arquitetura e paisagem, estarão obrigados a zelar os proprietários futuros das chácaras em loteamento, mediante responsabilidades assumidas num caderno de encargos, pelas quais se comprometerão a edificar as suas habitações em inconfundível estilo campestre”.

O folheto, então, expõe a Cidade Jardim Parque São Clemente como uma promessa distintamente local de felicidade, em uma proposta coerente com seu contexto geográfico, arquitetônico e cronológico. E, para iniciar as vendas, criou-se uma imagem concreta das possibilidades do bairro. Com destaque para a natureza como elemento de construção da paisagem; e, o intuito de se integrar e prolongar o parque central através de todo o bairro. Assim, a visão propiciada pelo traçado, pelo projeto paisagístico, cercas vivas e jardins das chácaras a venda construía a imagem de um dos locais, num futuro próximo, mais pitoresco, tranquilo, harmonioso, belo e aprazível para moradia.

Além do Park Hotel, Cesar Guinle edificou pela Construtora Parque São Clemente – COPASC, também algumas residências, “cujo estilo arquitetônico reproduz fielmente o ambiente campestre”; e, providencia formas para que os interessados dispusessem dos meios para construir prontamente outras residências que dessem consistência a um programa de ocupação rápida e efetivação do plano geral de urbanização.



Figura 41: Fotografia de exemplar de casa na Cidade Jardim Parque São Clemente. KIKOLER, 194[?]

Fonte: Acervo família Cesar Guinle



Figura 42, 43 e 44: Fotografias de exemplares de casa no bairro Bela Vista. KIKOLER, 194[?]

Fonte: Acervo família Cesar Guinle

Nesta etapa, como atraente estratégia, a política de vendas baseava-se no parcelamento do preço dos terrenos “em até 18 anos de prazo” e dos materiais para a construção das residências, “a preços reduzidos”, por meio da pedreira e da Cerâmica Parque São Clemente, ambas de propriedade dos loteadores.

Por fim, ressaltamos que o processo de criação da imagem, o programa de ocupação e efetivação do plano geral de urbanização e os ideais que influenciaram o projeto elaborado por Cesar Guinle - inspirado nas cidades-jardins -, são cuidadosamente estudados e divulgados; sem perder de vista e como eixos complementares de um planejamento estratégico visando a obtenção de lucro, e os interesses econômicos que presidiam o empreendimento comercial, sob a responsabilidade da Sociedade Propriedades Reunidas Eduardo Guinle LTDA.

## 1.4. UMA ARQUITETURA CAMPESTRE E MODERNA

A arquitetura idealizada por Cesar Guinle, também, como uma forma de propaganda, contextualizada, incorpora alguns dos valores desejáveis e as ambições da sua época e lugar: acolhedora, amiga, aprazível, tranquila, pitoresca, tradicional, moderna, confortável, harmoniosa e bela. A arquitetura propagada e almejada para o empreendimento também fala sobre o tipo de vida que deveria desenvolver-se mais adequadamente dentro e ao redor dela, de certos estados de espírito que buscam incentivar e sustentar, de visões e promessa de felicidade; e, da expressão material de certas ideias que tinha-se do que seria viver bem.

Assim, no projeto da Cidade Jardim Parque São Clemente, a arquitetura é parte definida e inseparável do plano geral. Caracterizada como “autênticas habitações de campo”, em “estilo pitoresco”, “adequado ao ambiente” e “indo ao encontro da técnica paisagística e arquitetônica modernas”. E, como vimos anteriormente, alguns cuidados foram tomados para garantir a concretização de uma arquitetura e uma paisagem em harmonia com os padrões desejados; “mediante responsabilidades assumidas num caderno de encargos” no ato da compra e diretrizes e padrão estabelecidos no, também já citado, decreto nº 70/44. Como por exemplo, o padrão de implantação - isolado dos alinhamentos dos terrenos e soltas em meio a jardins, a exclusividade de residências unifamiliares, e o enfatizado “cunho marcadamente campestre”.

O Caderno de Encargos, também, estabelece que todos os projetos de construção seriam submetidos a avaliação do loteador, e, este após aprovação, que encaminharia o projeto ao órgão competente da Prefeitura. Afirmando que “para o exame dos projetos, será particularmente levado em conta a estética das construções, uma vez que o objetivo principal é obter um plano de conjunto harmonioso e belo”; sugere, então, que os interessados antes de submeterem para exame os projetos definitivos, promovessem o contato de seu arquiteto e construtor com o departamento específico da COPASC, para que elaborassem os estudos e anteprojetos em conjunto e dessa forma, assegurar ao comprador a causa da aprovação do projeto.

O folheto de propaganda nos aponta algumas características destas “habitações em inconfundível estilo campestre”, ao afirmar que dentro da propriedade havia a disponibilidade de “quase todos os materiais destinados a uma obra daquele gênero, em quantidade e qualidade que nada deixam a desejar”. A Cerâmica Parque São Clemente, abasteceria o bairro “com toda a sorte de produtos cerâmicos – tijolos e telhas de todos os tipos, ladrilhos prensados, manilhas, etc.”. “A pedreira, por sua vez, fornecerá a pedra indispensável às fundações, lages e revestimentos, dos mais variados para as casas e os jardins”; e, finalizando,

“as matas, embora distantes, darão a madeira, completando a lista dos materiais básicos de uma construção campestre”.

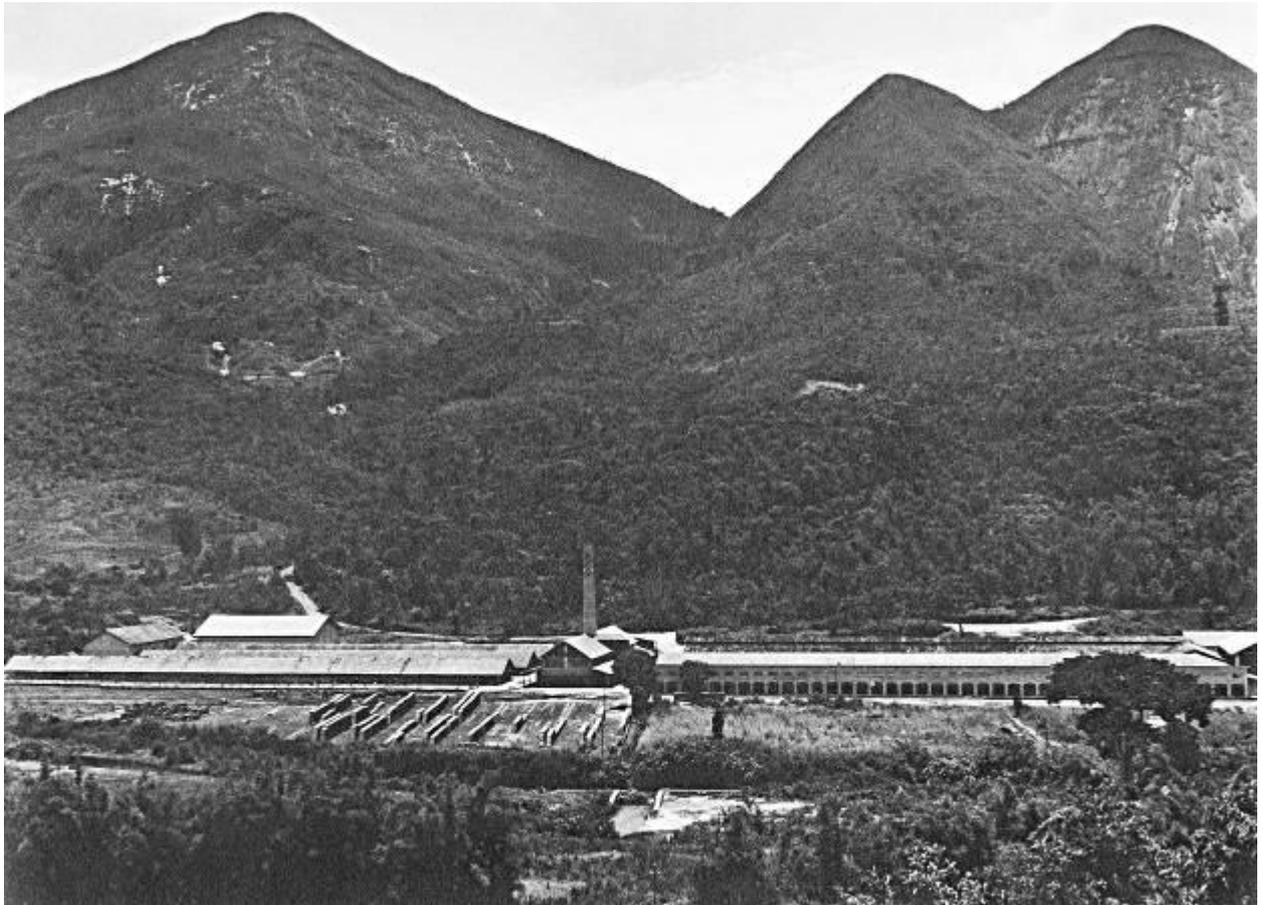


Figura 45: Fotografia da Cerâmica Parque São Clemente. KIKOLER, 194[?]

Fonte: Acervo família Cesar Guinle

Acatando todas essas exigências urbanísticas e arquitetônicas, como vimos no capítulo 1.3, o folheto de propaganda trás em destaque, a obra de Lúcio Costa, o Park Hotel, “edificação rústica, toda de madeira e pedra, ao natural”, “essencialmente” moderna e campestre. As demais construções deveriam reconhecer e seguir este ideal.

... e em meio ao Parque, há também um hotel [...], o seu conjunto se harmoniza com a paisagem, confundindo-se com o próprio parque, em virtude das inovações introduzidas em sua construção, essencialmente modernas. [...] essencialmente campestre, sem o formalismo dos grandes hotéis. Dispondo ainda de sala de brinquedos, para crianças, sala de estar envidraçada e magníficas varandas, o veranista não percebe onde termina os jardins ou onde começa o hotel que o abriga. Arquitetura e paisagem se confundem em admirável harmonia. Moderno e confortável, ao mesmo tempo simples e campestre. (EMPRESA de Propaganda Standard Ltda., 1944)

Lúcio Costa (1995) chama o Park Hotel de “pousada, pois se destinava apenas à hospedagem de eventuais compradores de terrenos num loteamento das áreas supérfluas do Parque São Clemente em Nova Friburgo”, e, relata que sua construção muito lhe “tocou o coração”. “Primeiro, porque foi concebida e inaugurada num prazo mínimo; segundo, porque fruto de uma comunhão de propósitos do arquiteto e do proprietário, Cesar Guinle”.<sup>41</sup> Esta pousada, instrumento das vendas imobiliárias, com 10 quartos, segundo o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – Iphan (1998), foi pensada para durar no máximo 10 anos, utilizando treliças, vidro, alvenaria, pedras e madeira (eucaliptos), seguiu as recomendações impostas pelo empreendimento, de utilização de materiais e mão de obra constantes na região, e, da preocupação com a integração ao local.

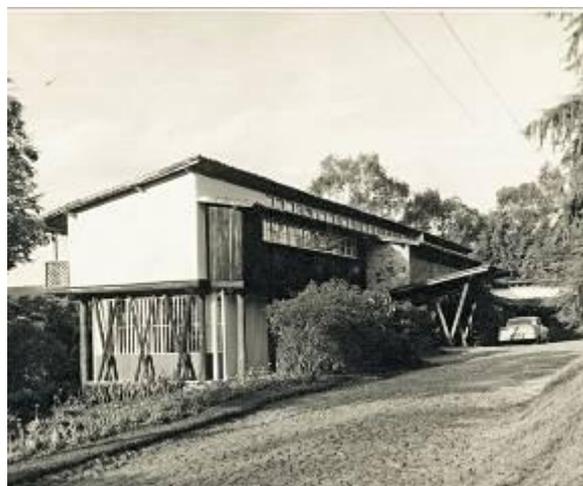


Figura 46, 47, 48 e 49: Fotografias do Park Hotel. KIKOLER, 194[?]

Fonte: Acervo família Cesar Guinle



<sup>41</sup> COSTA, Lúcio. *Lúcio Costa: registro de uma vivência*. São Paulo: Empresa das Artes, 1995. p. 214

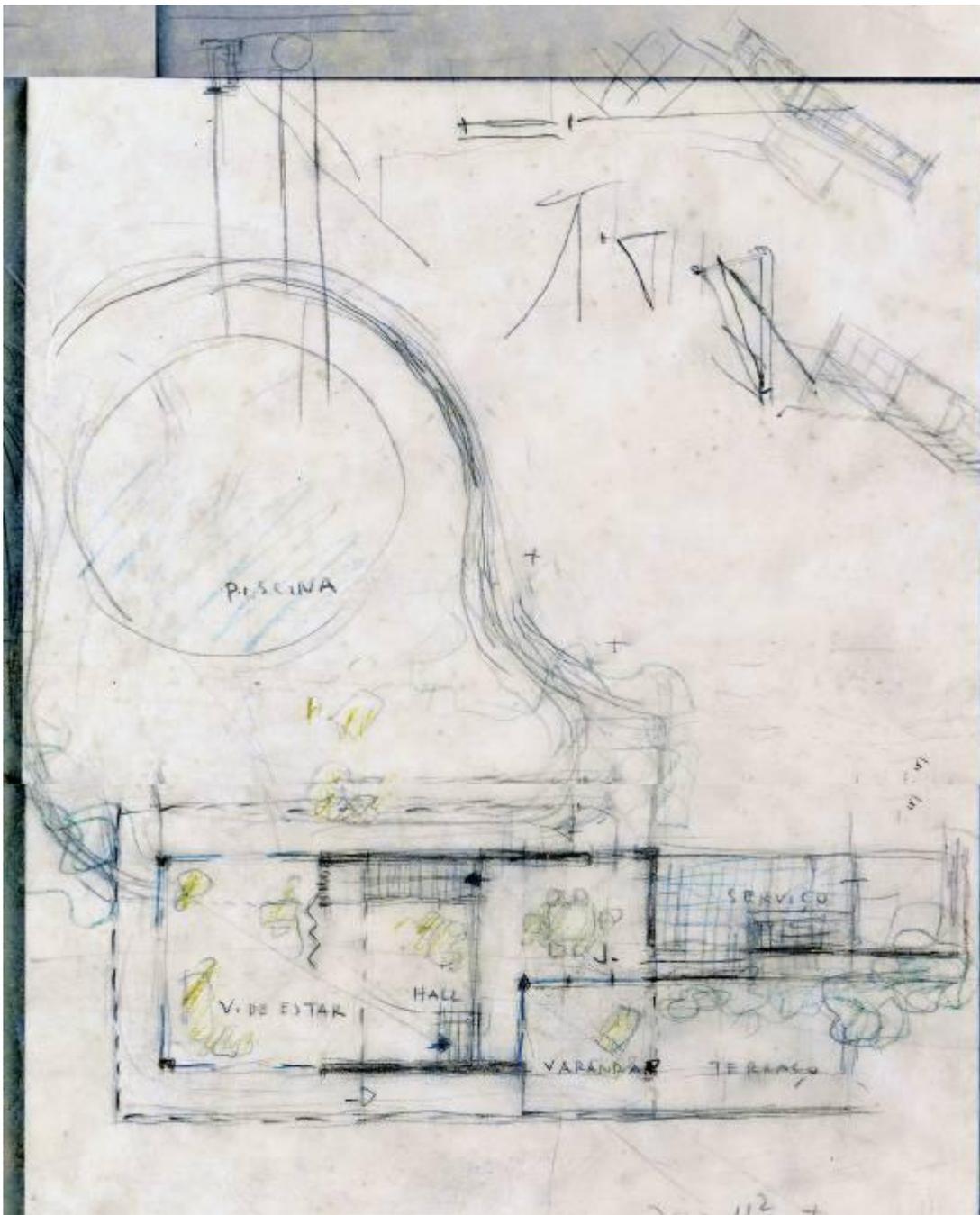


Figura 50: Estudo para o pavimento térreo do Park Hotel com piscina redonda. (Grafite e lápis de cor sobre papel manteiga. 50x35cm)

Fonte: Acervo família Cesar Guinle



Figuras 51 e 52: Croquis da arquitetura de interiores do Park Hotel. Acima, 02 Perspectivas. Uma da portaria e escritório da gerência e do bar; e, a outra, do salão de jogos (Grafite e lápis de cor sobre papel manteiga. 37x24,5 cm). Abaixo, mobiliário (Grafite sobre papel manteiga. 35,7x50,2 cm).

Fonte: Acervo família Cesar Guinle

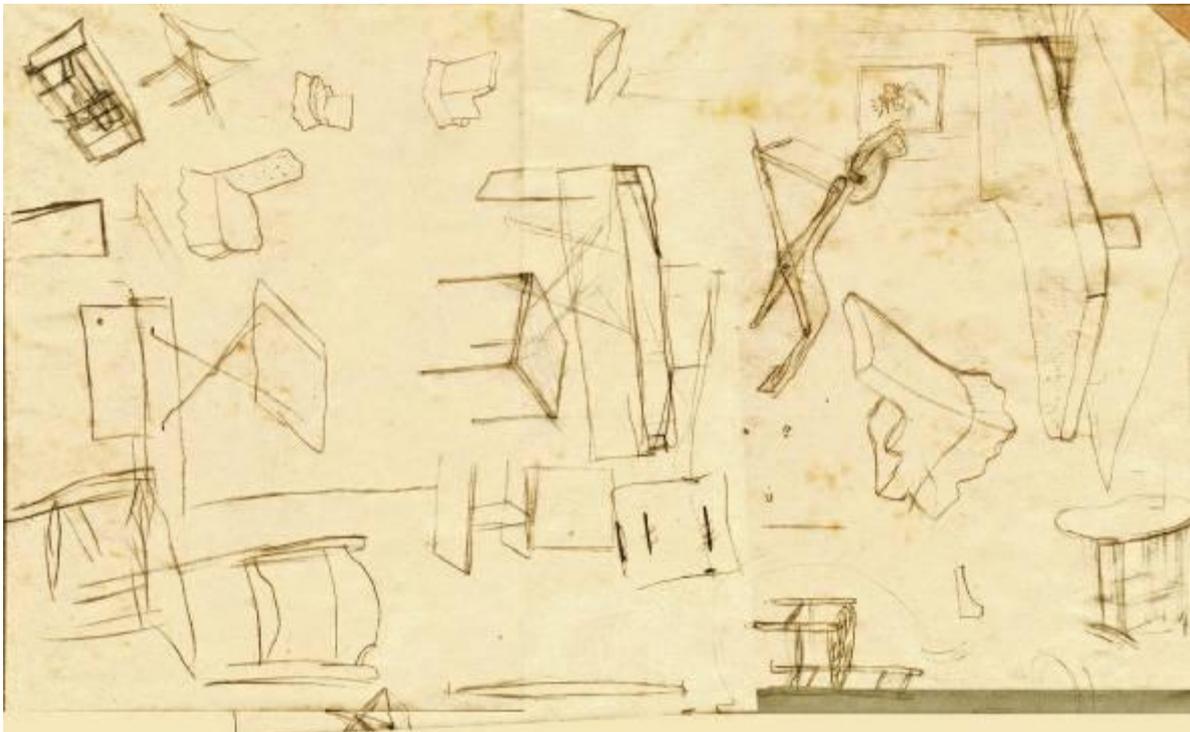




Figura 53 e 54: Fotografias do Park Hotel. Lourenço Fachetti, 194[?]

Fonte: Acervo família Cesar Guinle

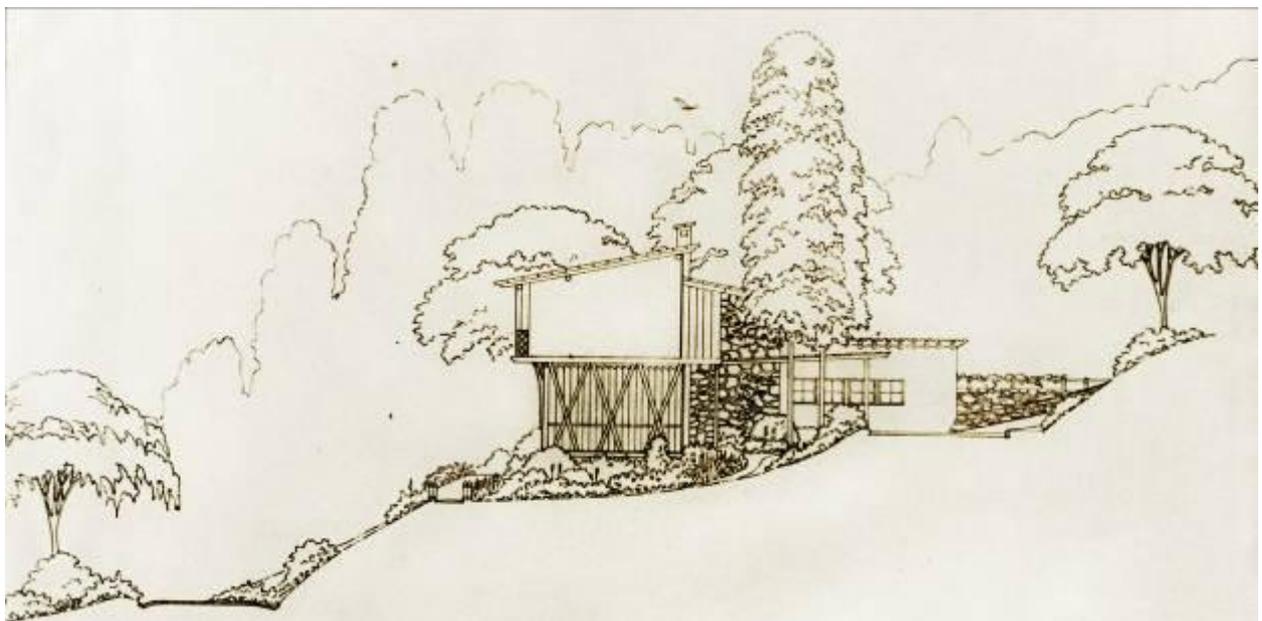


Figura 55: Desenho da Fachada Lateral Direita. Lúcio Costa, 194[?].

Fonte: Acervo família Cesar Guinle



Figura 56 e 57: Fotografias do Park Hotel. Lourenço Fachetti, 194[?]

Fonte: Acervo família Cesar Guinle

Uma obra reconhecida por sua simplicidade e revalorização da arquitetura tradicional. Por sua combinação entre a forma e o material, o natural e o artificial, entre o velho e o novo, entre o luxuoso e o modesto, entre o tradicional e o moderno, entre o local e o movimento moderno internacional, neste projeto Lúcio Costa encontrou um ponto médio entre qualquer oposição com um belo resultado.

Lúcio Costa, também, é responsável pelo projeto dos interiores junto com o decorador Pierre Volko, e desenhou a maioria dos móveis e luminárias. Para os quartos e respectivas varandas, desenhou a cama de pés recuados, a mesinha de cabeceira fixa de tampo sinuoso, mesas de apoio, a espreguiçadeira regulável, a banqueta para mala, o banquinho e as arandelas. Para a sala de estar, a lareira, a mesa de centro, as mesas de jantar, o bar sinuoso, os bancos altos, o sofá, as poltronas e as luminárias de ferro; e, por fim, acompanha Cesar Guinle na compra de louças, toalhas, cortinas e a roupa de cama.

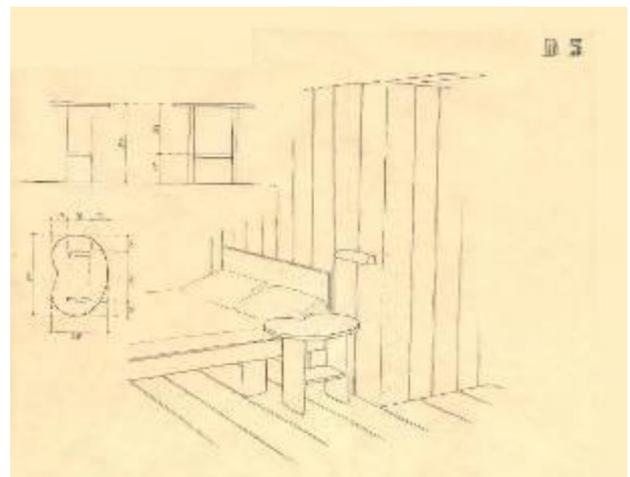
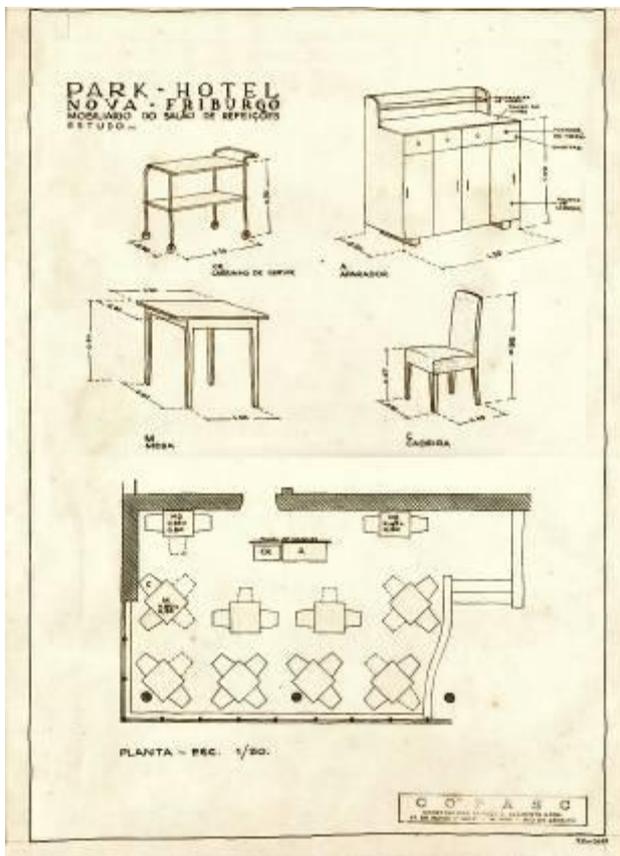


Figura 58: Perspectiva e detalhamento de mesinha de apoio para quartos do Park Hotel. Lúcio Costa, 194[?]. – acima.

Figura 59: Estudo de lay-out e mobiliário do Salão de refeições. COPASC, 194[?]. – a direita.

Fonte: Acervo família Cesar Guinle

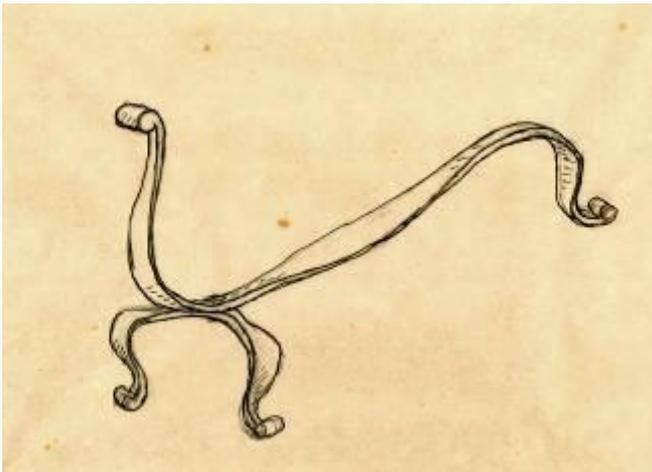
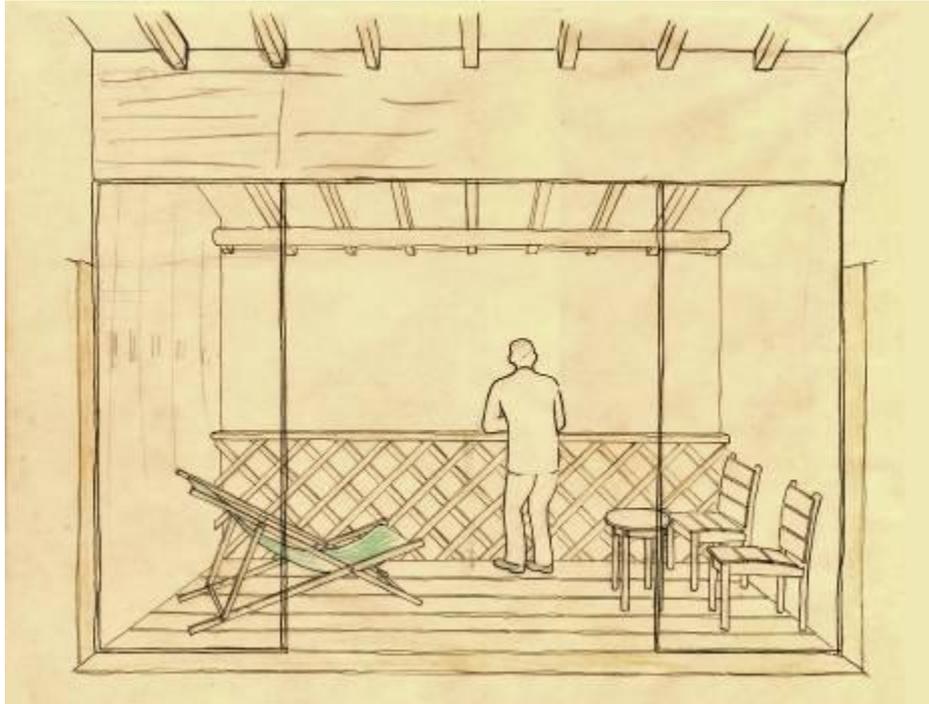


Figura 60: Perspectiva para varandas do Park Hotel. Lúcio Costa, 194[?]. – acima.

Figura 61: Perspectiva de suporte para lareira. Lúcio Costa, 194[?]. – ao lado.

Fonte: Acervo família Cesar Guinle

O filme *O Risco: Lúcio Costa e a utopia moderna*, conta várias viagens realizadas pelo arquiteto; entre elas, destacamos a realizada a Diamantina em 1924, e, ao seu depoimento que nesta cidade havia “uma beleza sem esforço”, onde “nada é excessivo, nada esta fora do lugar”. Acredito que o encanto produzido por esta viagem estava presente no projeto da pousada serrana. O filme, também, trata do papel de Lúcio Costa na difusão de um ideário de uma geração; e, de seu domínio e expressividade nos arranjos dos elementos desta nova linguagem.

Moraes (1976) e Ortiz (2006) dividem o movimento modernista em duas etapas. A primeira, marcada pela preocupação com a renovação estética e instauração de uma nova linguagem, é expressa, sobretudo na Semana de 1922. Na segunda, por sua vez, estes

autores identificam o surgimento da questão da brasilidade, quando o modernismo passa então a dotar como questão principal a elaboração de uma cultura nacional. Neste contexto, Santos (2007) chama atenção que nos anos 1920, quando os desdobramentos do movimento modernista começam a se fazer sentir no movimento arquitetônico, com ênfase na busca de uma "identidade brasileira", como no projeto do Park Hotel, suas bases seriam originárias dos padrões da arquitetura colonial, "e seus desdobramentos na chamada arquitetura moderna brasileira, em que os elementos do 'colonial' são inseridos nos novos padrões da modernidade brasileira".<sup>42</sup>

Lúcio Costa é reconhecido como principal expoente do movimento moderno no Brasil, por sua ação como teórico, historiador, arquiteto e urbanista e por estar presente nos momentos mais significativos da arquitetura e do urbanismo brasileiros no século 20. Em sua atuação, Del Rio (2000) chama atenção para o trânsito fácil de Lúcio Costa entre a escala do edifício e da cidade, como um evidente indutor de nossa posição clara de unicidade de formação do arquiteto, diferentemente de muitos países; e, a sua vinculação com a preservação histórica através de sua obra escrita e sua atuação no Iphan. E, aponta que essas características se estenderam a gerações de arquitetos que, se não incorporaram repertórios formais e tecnológicos do passado, souberam neles buscar lições de agenciamento espacial adequadas ao nosso peculiar meio e forma de vida, e incorporar essas lições a seu repertório tipológico, formal e técnico.

Além de Lúcio Costa, Cesar Guinle convida outros dois arquitetos reconhecidamente modernistas, Oscar Niemeyer e David Xavier Azambuja. Oscar Niemeyer, responsável pelo projeto do Hotel de Montanha; e, David Azambuja, além do Projeto de Paisagístico para a Cidade Jardim Parque São Clemente, é responsável pelo projeto da residência<sup>43</sup> de Cesar Guinle. Ao convidar estes arquitetos, Cesar Guinle tornasse idealizador, também, de um conjunto que reúne muitas das características da arquitetura moderna brasileira. E, vincula seu nome, ao lado do avô, do pai e de outros antecedentes familiares, e o empreendimento de maneira singular a fatos que são marcos arquitetônicos.

Com autoria de Lúcio Costa, o folheto traz, também, a fotografia do prédio destinado à portaria principal e moradia do porteiro do empreendimento. E, o arquiteto Cláudio Augusto Piragibe Magalhães e o engenheiro Heródoto Bento de Mello alegam que a intervenção sobre os edifícios destinados aos serviços também é obra do mesmo arquiteto. Completando o

---

<sup>42</sup> SANTOS, Afonso Carlos Marques do. *A invenção do Brasil: ensaios de história e cultura*. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 2007. p. 115 e 116

<sup>43</sup> O Projeto Paisagístico para a Cidade Jardim Parque São Clemente e da residência para a família Cesar Guinle, com autoria do arquiteto David X. Azambuja, fazem parte do acervo da COPASC. E, em 2011, a família doou fotos da residência, datadas na década de 1950, para a Fundação da Casa de Rui Barbosa.

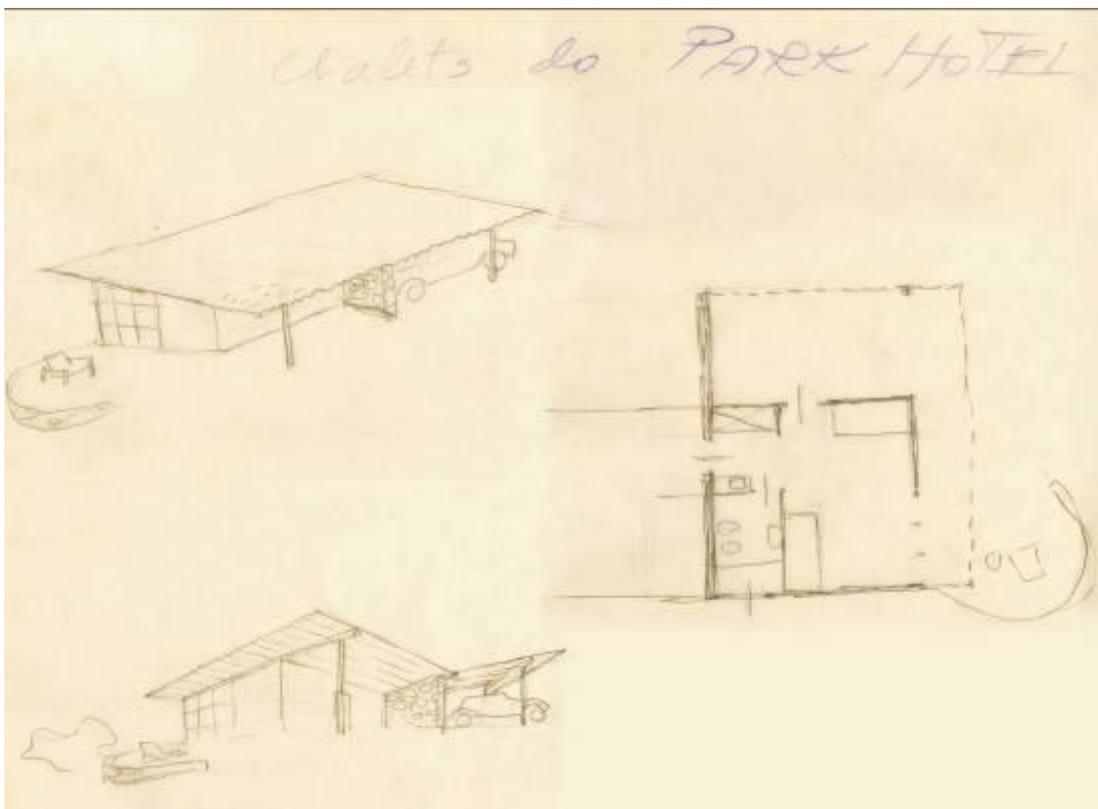
conjunto, no acervo da família Guinle, consta o estudo para “chalets” que seria estudos iniciais para aqueles *chalets* anunciados no folheto de divulgação do empreendimento; apenas não identificamos se seriam anexos ao Park Hotel ou ao Hotel de Montanhas, como sugerido no decreto nº 70/1944.



Figura 62 e 63: Fotografias da portaria principal da Cidade Jardim Parque São Clemente. Projeto Lúcio Costa, 194[?].

Figura 64: Estudo para Chalets do Park Hotel. Lúcio Costa, 194[?]. (Nanquim marrom, grafite e lápis de cor sobre papel manteiga. 50x35cm)

Fonte: Acervo família Cesar Guinle



Quanto a participação de Oscar Niemeyer, esta, é relevada por duas fotografias de uma maquete do projeto para o Hotel de Montanha, no acervo da família Guinle. Tal projeto, pouco conhecido, é publicado no livro *The work of Oscar Niemeyer* de Papadaki (1951), que data o projeto em 1945. Acreditamos que tal participação possa estar vinculada a relação entre os arquitetos Lúcio Costa e Oscar Niemeyer.

O citado filme *O Risco: Lúcio Costa e a utopia moderna*, afirma que em Oscar Niemeyer, Lúcio Costa encontrou o genial companheiro de trabalho, fala ainda sobre uma relação de generosidade e de comunhão de autoria. O início desta amizade é relatado em Papadaki (1951), que na introdução de seu livro, conta que Niemeyer ao obter seu diploma e desejando adquirir experiência profissional, juntou-se ao escritório do arquiteto Lúcio Costa. O próprio Lúcio Costa, no prefácio do mesmo livro, confirma e acrescenta que por não poder oferecer “uma remuneração suficiente”, devido o baixo fluxo de projetos no escritório naquele momento, acordam que o convidaria “a participar de todos seus novos planos”<sup>44</sup>; como de fato aconteceu nos conhecidos projetos para o Ministério da Educação (1936) e no Pavilhão Brasileiro na Feira Mundial de Nova York (1939).



Figura 65: Fotografia da Maquete do Hotel de Montanha. Projeto Oscar Niemeyer, 1945.

Fonte: Acervo família Cesar Guinle.

---

<sup>44</sup> COSTA, Lúcio. Foreword. In: PAPADAKI, Stamo. *The work of Oscar Niemeyer*. New York: Reinhold Publishing Corporation, 1951. p. 1 - 2.

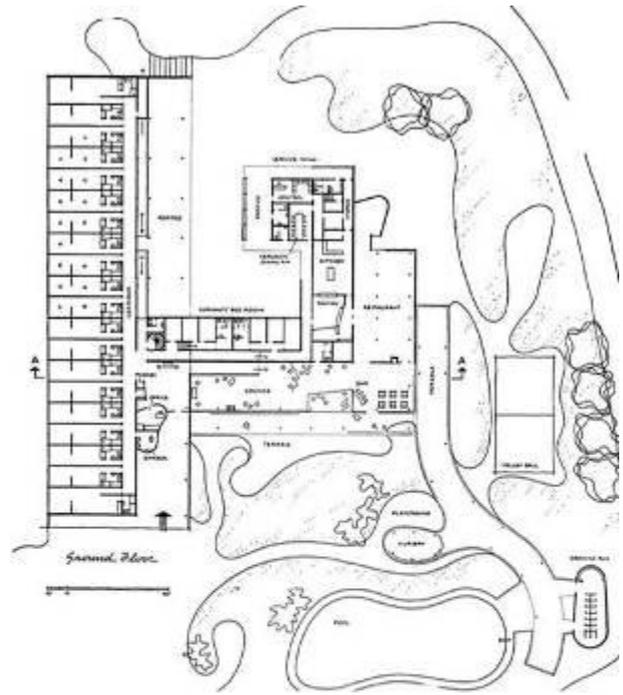
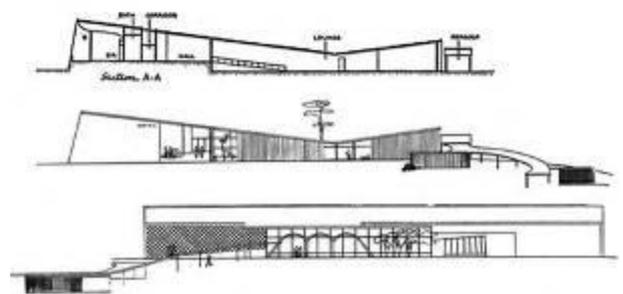


Figura 66: Fotografia da Maquete do Hotel de Montanha - abaixo. Projeto Oscar Niemeyer, 1945.

Fonte: Acervo família Cesar Guinle

Figura 67: Planta Baixa, Cortes e Fachada Frontal do Hotel de Montanha – a direita.

Fonte: PAPADAKI, 1951.



Também, haviam modelos de moradias, aquelas já construídas no Bairro Bela Vista – contíguo ao empreendimento, e um exemplar na própria Cidade Jardim Parque São Clemente, provavelmente por iniciativa do próprio Cesar Guinle através da COPASC e cujas fotos compõe o álbum ilustrativo do empreendimento, citado no capítulo anterior; e, também citadas no folheto de propaganda na assertiva, “aonde já se erguem inúmeras residências cujo estilo arquitetônico reproduz fielmente o ambiente campestre”.

Uniformizadas pelos padrões urbanísticos como casas unifamiliares e isoladas dos limites dos terrenos, são bangalôs associados ao estilo das antigas missões e seus hibridismos. Nestes exemplares, identificamos a semelhança com as residências construídas nos primeiros anos de ocupação do Jardim América da Cia City, em São Paulo; a partir da pesquisa de Wolff (2001). A autora revela que nos loteamentos destinados a classe média, a partir dos anos 1920, começa a tomar corpo, a influência anglo-americana, não só através do cinema ou de revistas variadas, mas também com a atuação dos arquitetos da Cia City. E, para termos uma noção da amplitude da disseminação desses modelos, também observamos esta influência em nossa pesquisa de mestrado, onde notamos uma maior aceitação em termos quantitativos (75%) para o estilo genericamente denominado “missão espanhola” na construção das residências nas Vilas Militares na cidade de Natal, no Rio Grande do Norte, entre 1934 e 1940.<sup>45</sup>

Wolff (2001), então, apresenta o estilo neocolonial hispano-americano, também denominado como estilos missões, espanhol, californiano ou mexicano; e identifica algumas de suas características, também encontradas nos exemplares em Nova Friburgo, como os telhados baixos de telhas de barro, oitões voltados para a fachada, janelas venezianas de madeira retangulares e pouca ornamentação aplicada. As varandas às vezes limitavam-se a um pórtico frontal; e os revestimentos com cimento micáceo (ou reboco grosso em relevo, a fim de dar textura à fachada) pintado de branco e entremeados com partes de tijolos aparentes. Com destaque para painéis de azulejo, luminárias e gradis de ferro forjado, barras e pedra, balcões, grandes arcos na fachada.

A autora, ainda, apresenta o neocolonial como uma arquitetura de reação ao ecletismo e como uma busca da identidade arquitetônica brasileira, paralela a movimentos semelhantes ocorridos no continente americano. Chama atenção, então, para o fato de que, embora com especificidades em seus atributos formais, as vertentes neocoloniais luso-brasileiras e hispano-americanas têm fundamentos comuns, a partir de suas raízes de busca de identidades regionais que transpareciam nas formas.

---

<sup>45</sup> OLIVEIRA, Luanda Jucyelle Nascimento de. *“Uma cidadezinha branca e cheia de movimento”*: um estudo sobre os equipamentos e infra-estrutura militares na evolução urbana de cidade de Natal. Rio de Janeiro: UFRJ / FAU / PROURB, 2007.

## 1.5. A TOTALIDADE PROPOSTA PARA A CIDADE

Em suas últimas páginas, o folheto de propaganda da Cidade Jardim Parque São Clemente apresenta a Planta de Situação da Cidade Jardim Parque São Clemente, e seu texto explicativo relata “completando a planta, vêm-se os terrenos que foram desmembrados do Parque São Clemente e constituem hoje o Bairro Bela Vista, também em loteamento”. E, acrescenta, “os moradores do Bairro Bela Vista desfrutarão também dos encantos da paisagem que emoldura o Parque São Clemente, ao qual poderão ter livre acesso através das comunicações existentes entre as duas áreas loteadas”.

Partimos, então, em busca deste outro projeto ou informações no acervo da COPASC. Tal busca nos permitiu desvendar um conjunto expressivo de projetos que revela o que Cesar Guinle pensava acerca do urbanismo. No conjunto, identificamos vários daqueles aspectos formais inspirados nas cidades-jardins, em especial, as alamedas com o desenho sinuoso. Como vimos, as alamedas definem a Cidade Jardim Parque São Clemente e compõe um grande jardim unindo-a ao parque central, o jardim de Glaziou. Tal aspecto ao permanecer nos demais projetos, estende o Parque para além dos seus limites, integrando-o aos outros bairros e, ao mesmo tempo, à paisagem da cidade Nova Friburgo.

No caso específico do Bairro Bela Vista, uma reportagem de Magalhães Corrêa (1939), publicada no *Correio da Manhã*, data o Projeto do Bairro Bela Vista antes da Cidade Jardim Parque São Clemente; e no trecho abaixo dá mais detalhes sobre este empreendimento,

á beira da estrada ou Rua São Clemente, em frente, a meia laranja onde está em construção, o Bairro Bella Vista, de 12 alqueires, cujos lotes estão sendo vendidos, á razão de cinco a seis mil réis o metro quadrado. (CORRÊA, 26 nov. 1939.)

O que nos chama atenção, por um lado, para a possibilidade da ocupação da enorme extensão de área que havia sido adquirida inicialmente por Eduardo Guinle -, e sob a administração de Cesar Guinle a partir de 1935 -, ter sido planejada. Optando-se pelo lançamento de empreendimentos aos poucos, e almejando-se que a consolidação de uma imagem num local atuasse como chamariz para os outros. Tal estratégia, utilizada pela Cia *City* em seus empreendimentos em São Paulo, como mostra as pesquisas da Wolff (2001) e da Paula (2008), não visava às simples venda imediata, mas ao sucesso comercial através da formação de uma identidade para os bairros que aos poucos iam sendo postos a venda.

Vender terrenos esparsamente nas áreas adquiridas, e, programar comercializá-las na forma de loteamentos com projetos globais, dentro de uma estratégia de investimentos sucessivos. Paula (2008) ressalta que em tal estratégia no exemplo paulista, ainda que o

retorno não fosse imediato, ele seria seguro se fosse criada uma identidade para os loteamentos da companhia. Devia-se investir em uma área de cada vez, segundo projetos cuidadosos e detalhados, obtendo-se assim a valorização progressiva das terras.

Por outro, com o conjunto de projetos reunidos no escritório da Construtora Parque São Clemente, com loteamentos da própria companhia ou de outros empreendedores, contíguos ou não a Cidade Jardim Parque São Clemente, mas sob a responsabilidade do engenheiro Cesar Guinle, acreditamos num plano global para a cidade. Onde, aliando-se as características da cidade de Nova Friburgo e o perfil assumido frente a indústria, ao turismo, ao fornecimento de serviços e a produção de hortifrutigranjeiros para o estado, como vimos na análise de Dantas (2006) para o projeto de Giacomo Palumbo apresentada em nosso capítulo 1.2, para fazer uma cidade-jardim, ao contrário da redução do conceito para a noção de bairro-jardim, significaria expandir a partir do Parque São Clemente “os limites das partes isoladas ou desarticuladas da cidade para servir como referência à reforma urbana como um todo”.<sup>46</sup> A Cidade Jardim Parque São Clemente, então, assume-se como centro irradiador de um projeto para cidade.

Assim, e, em acordo com o relatado por Leme (1999), que no período de 1930 e 1950, os planos tinham por objeto o conjunto da área urbana na época, com uma visão de totalidade, propondo articulação entre os bairros, o centro e a extensão das cidades. A mesma autora, afirma, ainda, que a história das ideias urbanísticas permite estabelecer questões e procurar os recuos entre o proposto e o realizado; contudo, ressalta que, apenas uma pequena parte passou do terreno das ideias para o das realizações. Apresentamos, então, a seguir (ver figuras 68 a 79), o citado conjunto de projetos encontrados na COPASC, e que foram digitalizados tendo como mapa base o Levantamento Topográfico de Nova Friburgo elaborado pelo eng. Octavio Reis de Cantanhede Almeida<sup>47</sup> a pedido de Cesar Guinle, em 1940.

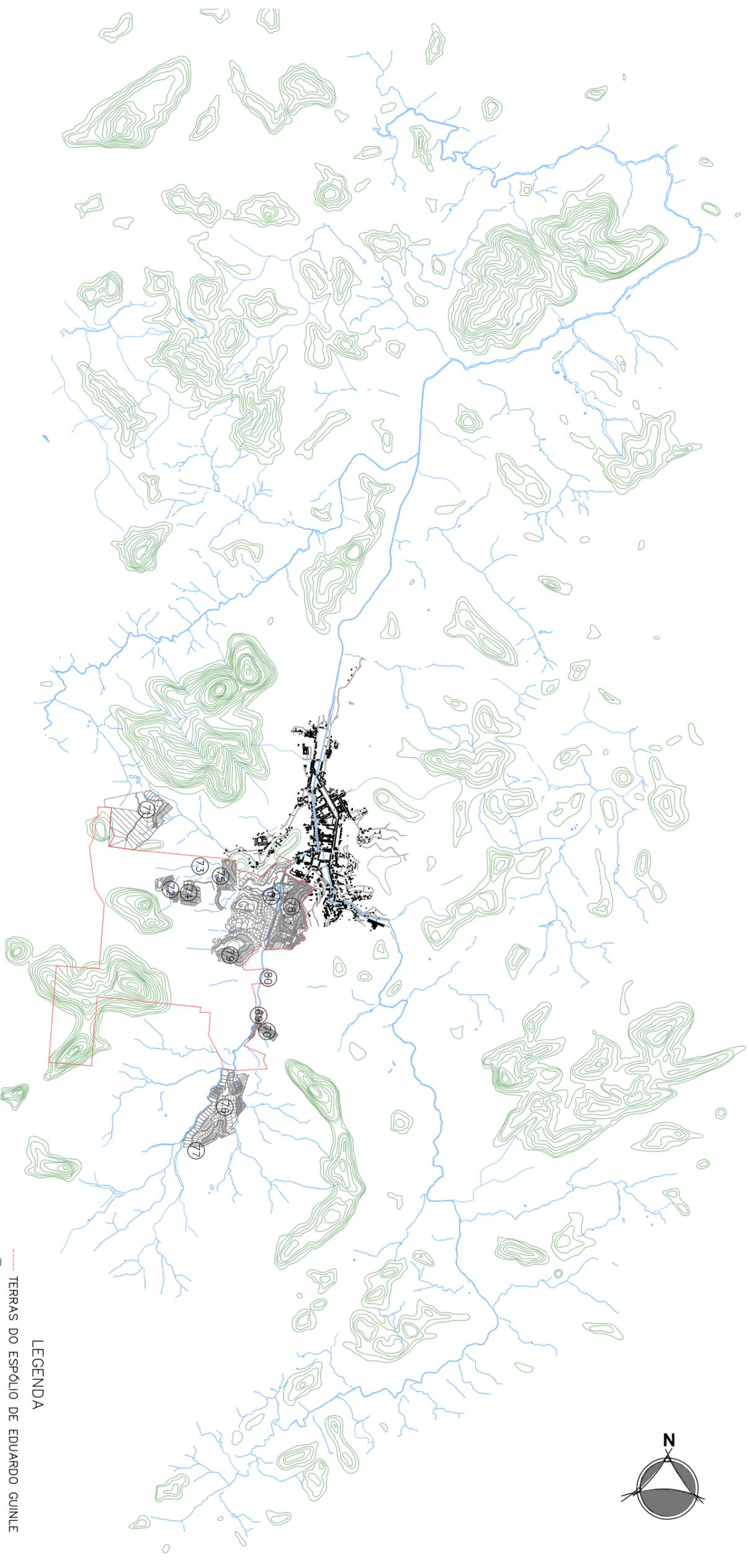
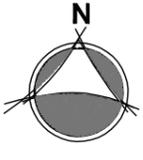
Outro projeto que compõe o acervo da família Cesar Guinle e indica que se pensava no conjunto, é o projeto para uma Capela no Cônego, de autoria de Lúcio Costa (figuras 80 a 85); contudo, esta não foi executada. Já em nossa pesquisa nos arquivos da Fundação Casa de Rui Barbosa, encontramos informações sobre o projeto executado da Igreja Nossa Senhora das Graças<sup>48</sup> do arquiteto Alcides Rocha Miranda; no qual, tanto o terreno quanto o projeto foram doações de Cesar Guinle, já a escolha do arquiteto foi feita por indicação de Lúcio Costa.

---

<sup>46</sup> DANTAS, *op. cit.*, p. 164

<sup>47</sup> Neto do engenheiro Aarão Reis, que seguindo a tradição familiar, formou-se na Escola Politécnica em 1932 inicialmente em Engenharia Geográfica e, em 1935, em Engenharia Civil. Fazia, então, parte da mesma turma de formandos que Cesar Guinle; onde provavelmente se conheceram.

<sup>48</sup> Para saber mais buscar: FROTA, Leila Coelho. *Alcides Rocha Miranda: caminho de um arquiteto*. Rio de Janeiro: Editora da UFRJ, 1993.

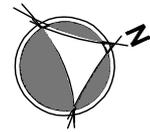


LEGENDA

- TERRAS DO ESPÓLIO DE EDUARDO GUINLE
- ①1 CIDADE JARDIM PARQUE SÃO CLEMENTE
- ⑥9 LOTEAMENTO SÍTIO DO ROSEIRAL
- ⑦0 LOTEAMENTO BAIRRO DA GRAÇA
- ⑦1 GRANJA SPINELLI
- ⑦2 CONDOMÍNIO SÍTIO DA PEDRA
- ⑦3 LOTEAMENTO SÍTIO DA PEDRA
- ⑦4 LOTEAMENTO VALE DOS PINHEIROS
- ⑦5 BAIRRO APRAZIVEL
- ⑦6 LOTEAMENTO DA ANTIGA FAZENDA DO CONEGO
- ⑦7 LOTEAMENTO SÍTIO DAS ROSAS
- ⑦8 BAIRRO BELA VISTA
- ⑦9 BAIRRO FLUMINENSE
- ⑧0 IGREJA NOSSA SENHORA DAS GRAÇAS

FIGURA 68: PROJETOS PROPOSTOS POR CESAR GUINLE EM NOVA FRIBURGO.  
FONTE: Elaborado tendo como mapa base o Levantamento Topográfico de Nova Friburgo realizado pelo Eng. Octavio Reis de Cantanhede Almeida, em 1941.

Escala.....1/4.000



## PROJETO DE LOTEAMENTO

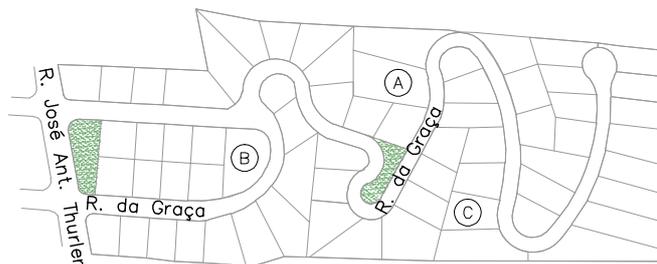
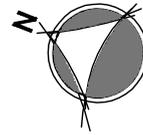
CONEGO – "SÍTIO DO ROSEIRAL"

PROPRIEDADE DE D. EDELVINA DE MELO FLORES GUINLE

FIGURA 69: Lot. Sítio do Roseiral

Fonte: Redesenhada por André Alves a partir de planta pertencente ao acervo da COPASC.

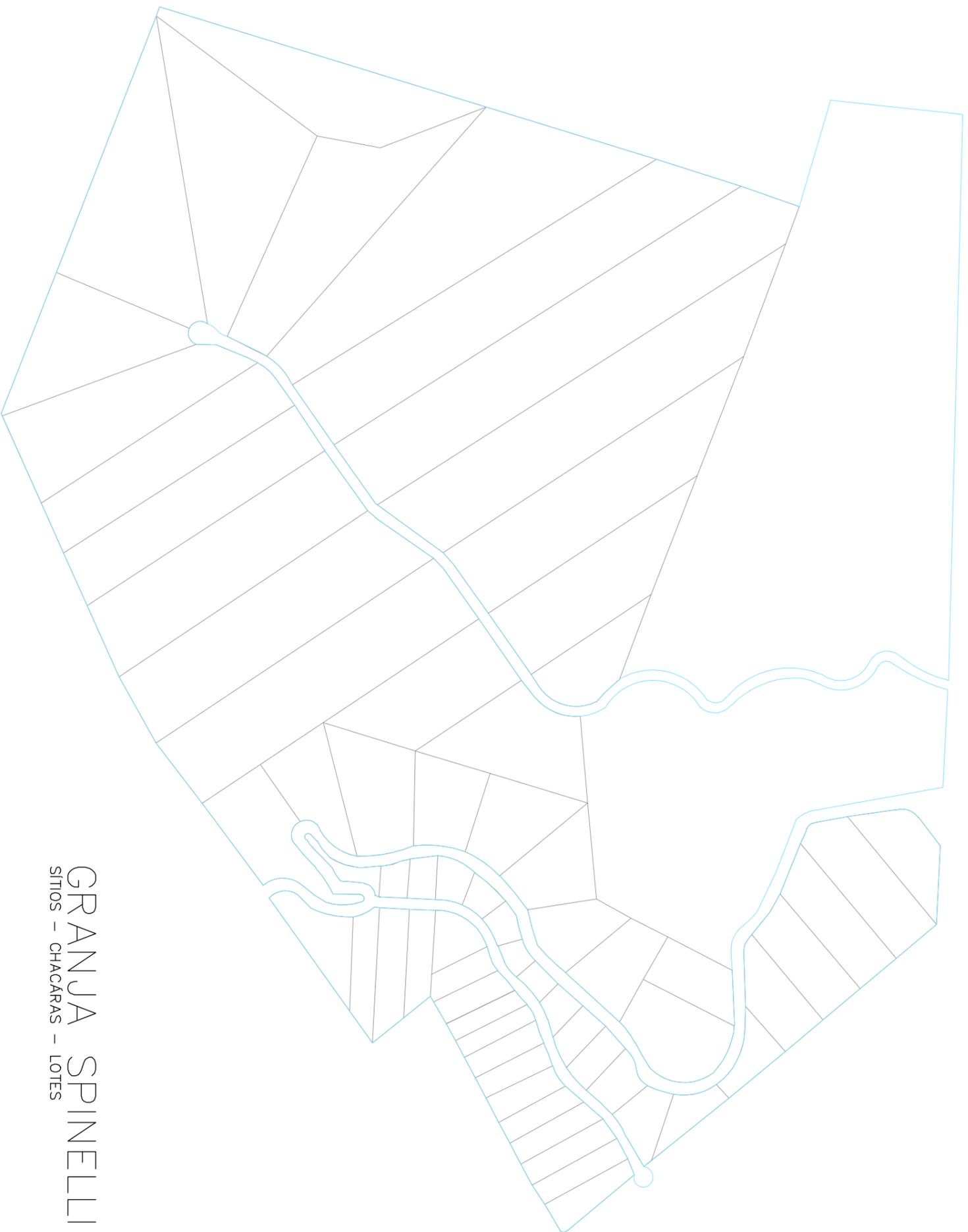
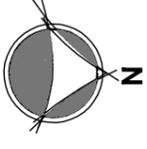
Escala.....1/4.000



# PROJETO DE LOTEAMENTO

BAIRRO DA GRAÇA

FIGURA 70: Loteamento Bairro da Graça  
Fonte: Redesenhada por André Alves a partir de planta pertencente ao acervo da COPASC.



GRANJA SPINELLI  
SITOS - CHACARAS - LOTES

FIGURA 71: Granja Spinelli

Fonte: Redeseñada por André Alves a partir de planta pertencente ao acervo da COPASC.

Escala.....1/4.000

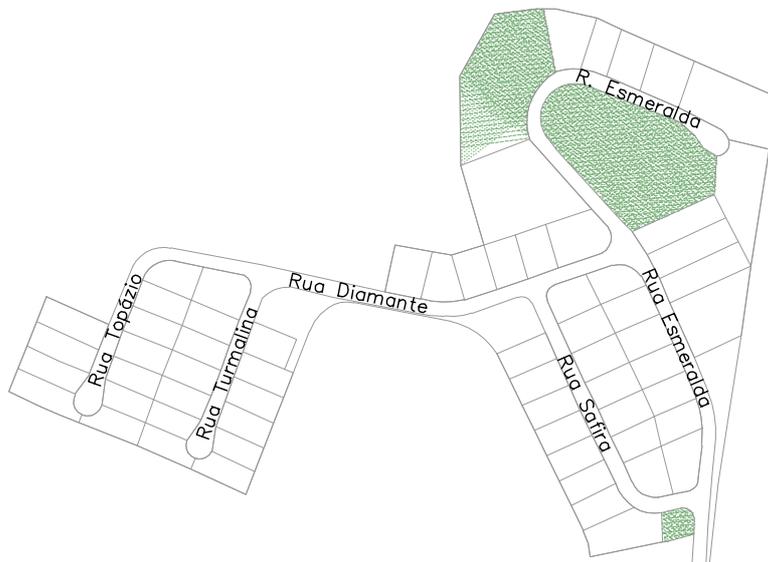
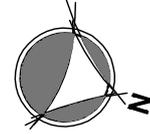
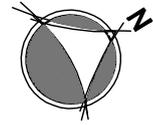


FIGURA 72: Condomínio Sítio da Pedra  
Fonte: Redesenhada por André Alves a partir de planta pertencente ao acervo da COPASC.

Escala.....1/4.000

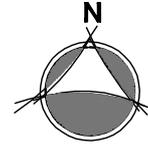


# PLANTA DE LOTEAMENTO

SÍTIO DA PEDRA  
DE PROPRIEDADE DA SNRS. EVANGELINA GUINLE ROCHA MIRANDA

FIGURA 73: Loteamento Sítio da Pedra  
Fonte: Redesenhada por André Alves a partir de planta pertencente ao acervo da COPASC.

Escala.....1/4.000

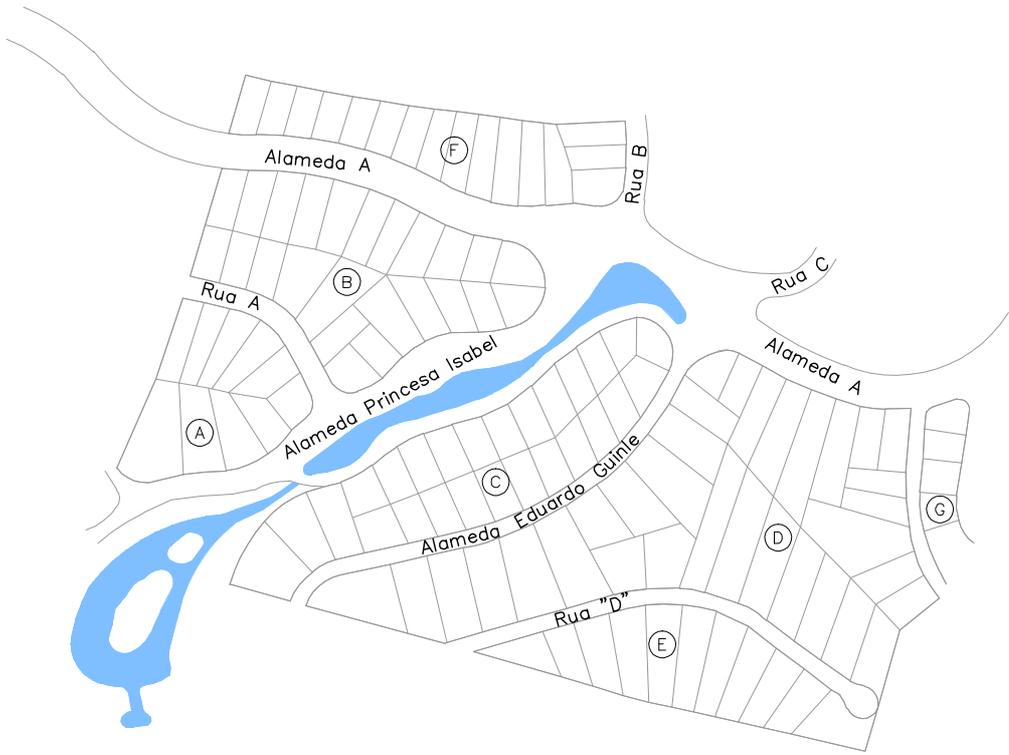
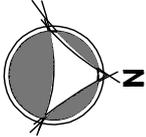


LOTEAMENTO DE TERRAS VIZINHAS AO PARQUE SÃO CLEMENTE E OUTRAS

# FIGURA 74: Lot. Vale dos Pinheiros

Fonte: Redesenhada por André Alves a partir de planta pertencente ao acervo da COPASC.

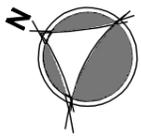
Escala.....1/4.000



# BAIRRO APRAZÍVEL

PLANTA DE LOTEAMENTO

FIGURA 75: BAIRRO APRAZÍVEL  
Fonte: Redesenhada por André Alves a partir de planta pertencente ao acervo da COPASC.

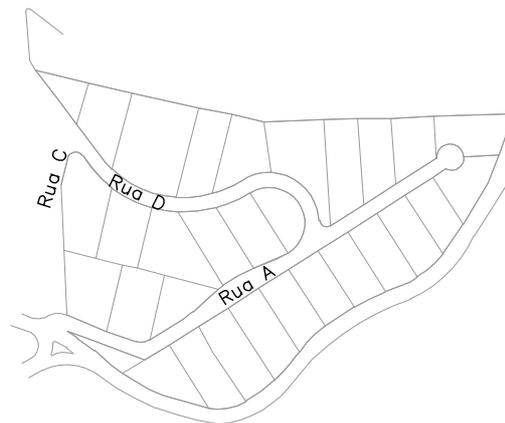


**PLANTA DOS TERRENOS**  
PERTENCENTES AOS SNRS. FRANCISCO EDUARDO DE PAULA MACHADO E CANDIDO GUINLE DE PAULA.  
SITUADOS EM NOVA FRIBURGO. DESMEMBRADOS DA ANTIGA FAZENDA DO CONEGO

**FIGURA 76:** Loteamento da Antiga Fazenda do Conego

Fonte: Redesenhada por André Alves a partir de planta pertencente ao acervo da COPASC.

Escala.....1/4.000



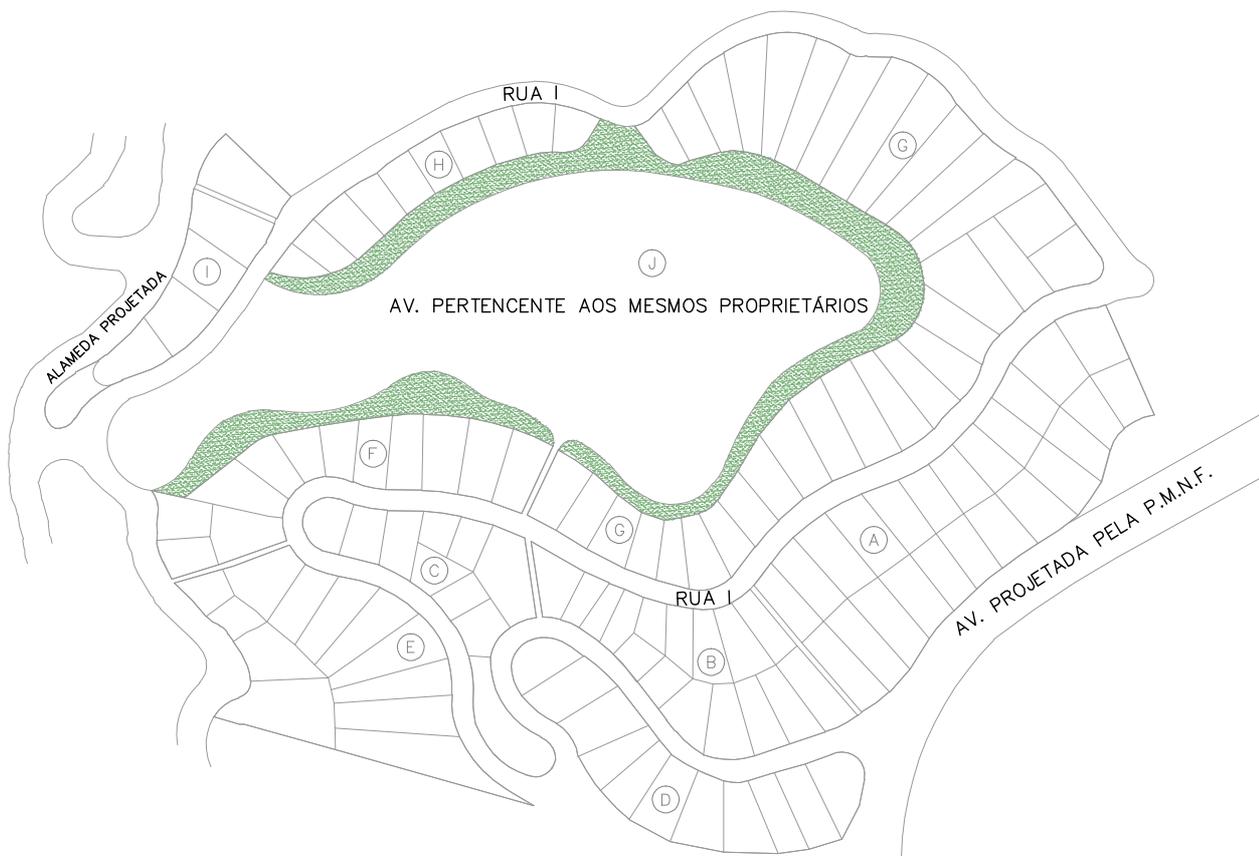
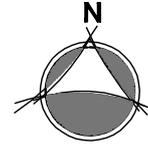
# LOTEAMENTO SÍTIO DAS ROSAS

ESTRADA DAS TORRES – CASCATINHA DO CONEGO

FIGURA 77: Loteamento Sítio das Rosas  
Fonte: Redesenhada por André Alves a partir de planta pertencente ao acervo da COPASC.



Escala.....1/4.000



## BAIRRO FLUMINENSE

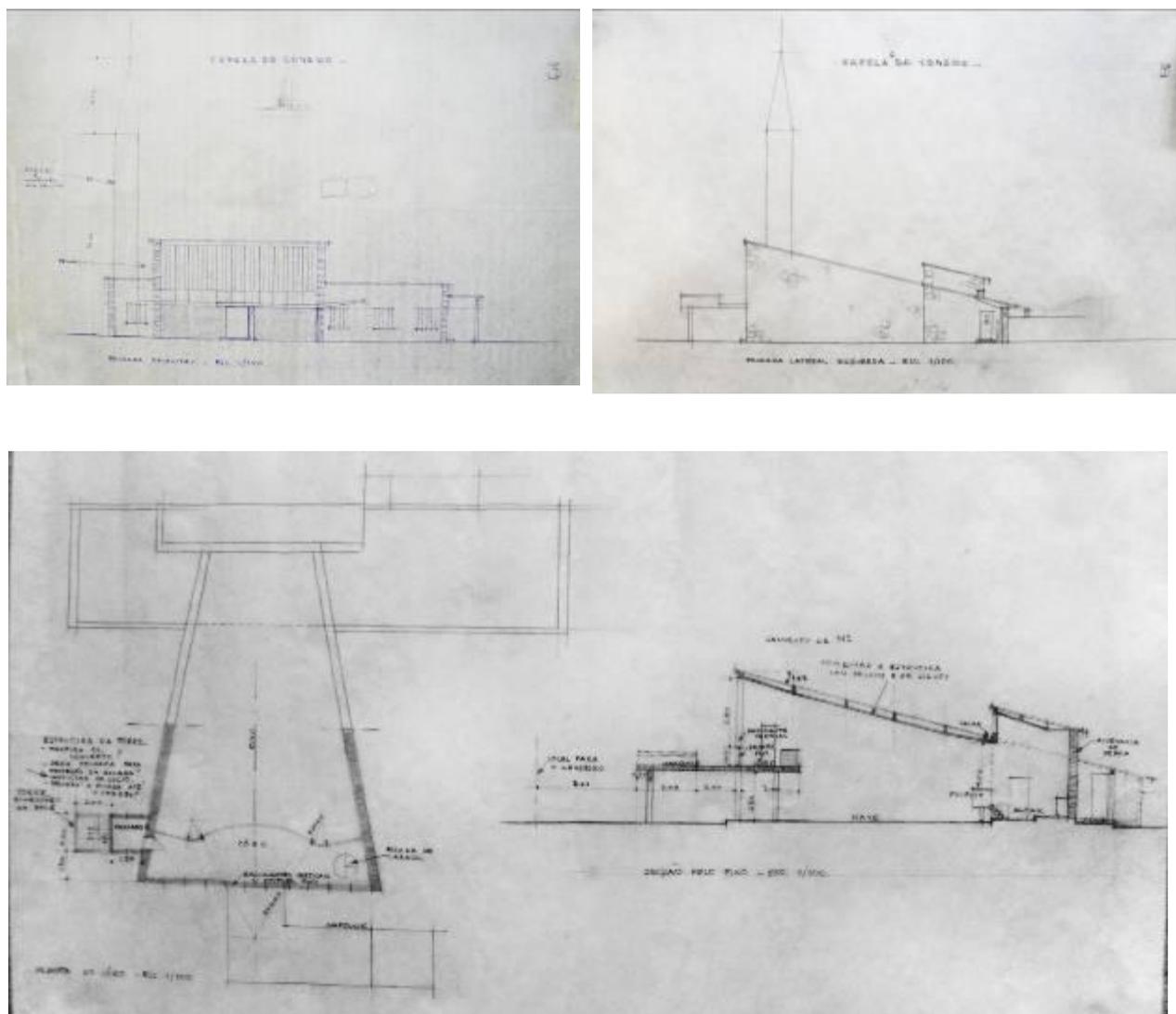
PROJETO DE LOTEAMENTO DE TERRENOS PERTENCENTES A D. BRANCA RIBEIRO GUINLE E OUTROS.

### FIGURA 79: Bairro Fluminense

Fonte: Redesenhada por André Alves a partir de planta pertencente ao acervo da COPASC.

Figura 80, 81 e 82: Projeto para uma Capela no Cônego. Projeto Lúcio Costa, 194[?].

Fonte: Acervo família Cesar Guinle



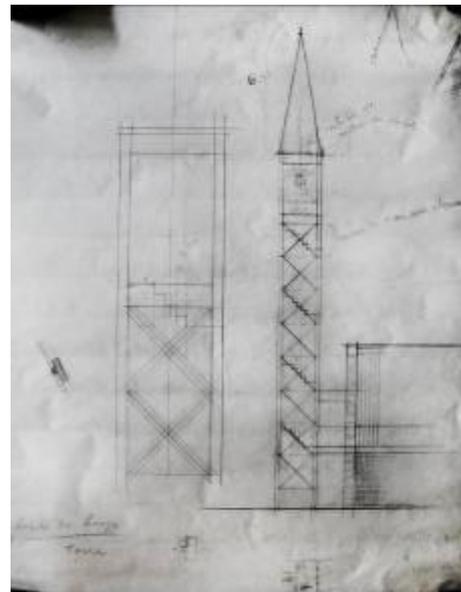
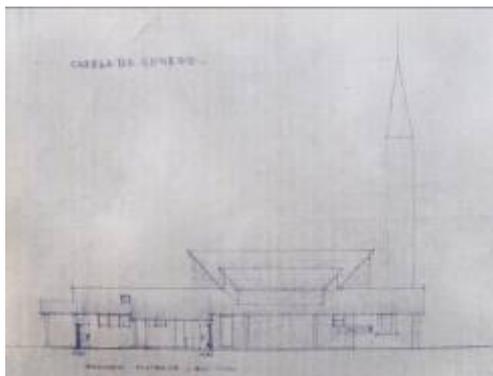
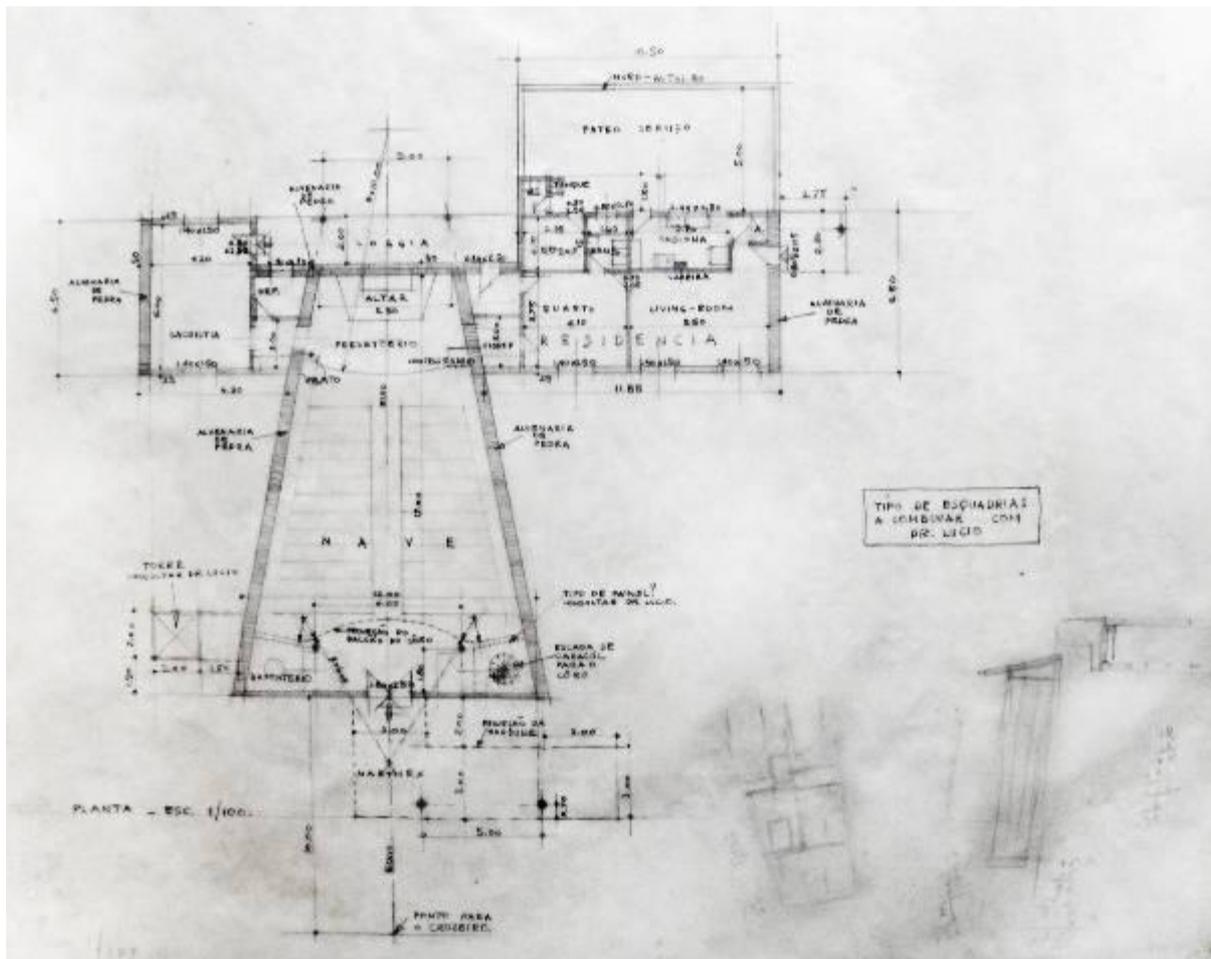


Figura 83, 84 e 85: Projeto para uma Capela no Cônego. Projeto Lúcio Costa, 194[?].  
 Fonte: Acervo família Cesar Guinle

## **2. O PARQUE SÃO CLEMENTE**

## 2.1. DE UMA ENCANTADORA CASA DE CAMPO A UM LUGAR DE LAZER E DESCANSO

Em nosso livro *Barão de Nova Friburgo: impressões, feitos e encontros*, relatamos a trajetória de Antonio Clemente Pinto, português, que chega ao Brasil em 1807 e que com aptidão para negócios, torna-se um dos homens mais ricos do seu tempo e uma personalidade importante para o desenvolvimento econômico e urbanístico da cidade de Nova Friburgo. Com destaque para a idealização e construção da Estrada de Ferro de Cantagalo<sup>49</sup> que interligando a Região Serrana a Baixada Fluminense, solucionava o escoamento da produção de café, de hortifrutigranjeiros e flores, bem como intensificava os contatos com a capital do Império, como explica Araújo (1992). Um mês após a inauguração do primeiro trecho desta estrada de ferro foi, então, agraciado com o título Barão com Honras de Grandeza de Nova Friburgo, a 28 de abril de 1860.

Nesta cidade, de onde recebeu o título de baronato, constrói na década de 1860 uma casa de campo para a família. A Chácara do Chalet, uma propriedade composta por uma área de 290 hectares de terras, que destaca-se pela harmonia entre a casa nobre de vivenda, com autoria do arquiteto Karl Frederich Gustave Waehneltdt (1830-1873), e seus jardins, do paisagista Auguste François Marie Glaziou (1833-1906). No trecho abaixo, em reportagem para a *Revista Illustrada* de junho de 1883, noticiando a passagem do Imperador Dom Pedro II por Nova Friburgo, Rolando destaca,

É realmente uma principesca morada a vivenda de campo do Sr. visconde; elegante, artisticamente distribuído e ricamente mobiliado, o chalet é todo circundado dum luxuriante jardim, alegrado de cascatas, lagos e ilhas, cortado de canais, que se prolonga em parque até as montanhas próximas. Como deve ser doce viver aqui! (ROLANDO, jun. 1883)

Dourado (2001), em seu livro *Belle époque dos jardins*, aponta que a circulação de jardineiros e paisagistas franceses pela América do Sul, entre o século XIX e as duas primeiras décadas do século XX, impulsiona o desenvolvimento da cultura paisagística no continente. Para o autor, a repercussão internacional da reforma de Paris (1853 a 1870) selou definitivamente o prestígio desses profissionais perante a elite brasileira e fez com que eles se tornassem requisitados para trabalhar na atualização das feições de várias cidades, executando parques, praças, programas de arborização viária, dirigindo departamentos

---

<sup>49</sup> Idealizada pelo Barão de Nova Friburgo com o objetivo de interligar suas fazendas e descongestionar o tráfego das safras de café daquela região; e que adquirida pela Estrada de Ferro Leopoldina, em 1889, passa a partir de então a ser reconhecida por esta denominação. (OLIVEIRA, 2010a. p. 104 – 107)

municipais de áreas verdes, desenhando jardins residenciais e, mesmo, incrementando o comércio continental de plantas ornamentais. Entre estes, Auguste Glaziou<sup>50</sup>.

A Planta geral dos jardins da Chácara do Chalet é a primeira intervenção de Glaziou em Nova Friburgo<sup>51</sup>; e, ao observarmos sua aquarela, identificamos que somente o lado esquerdo do projeto foi executado. Neste projeto desenvolveu o que Dourado (2001) chamou de um “jardim paisagista moderno”; cujas características reabilitavam a expressividade das partes, dos detalhes e artifícios compositivos. E, por se tratar de um terreno extenso, fez crescer a presença de caminhos sinuosos com descobertas a cada curva, de lagos, pontes, gazebos e outros detalhes.

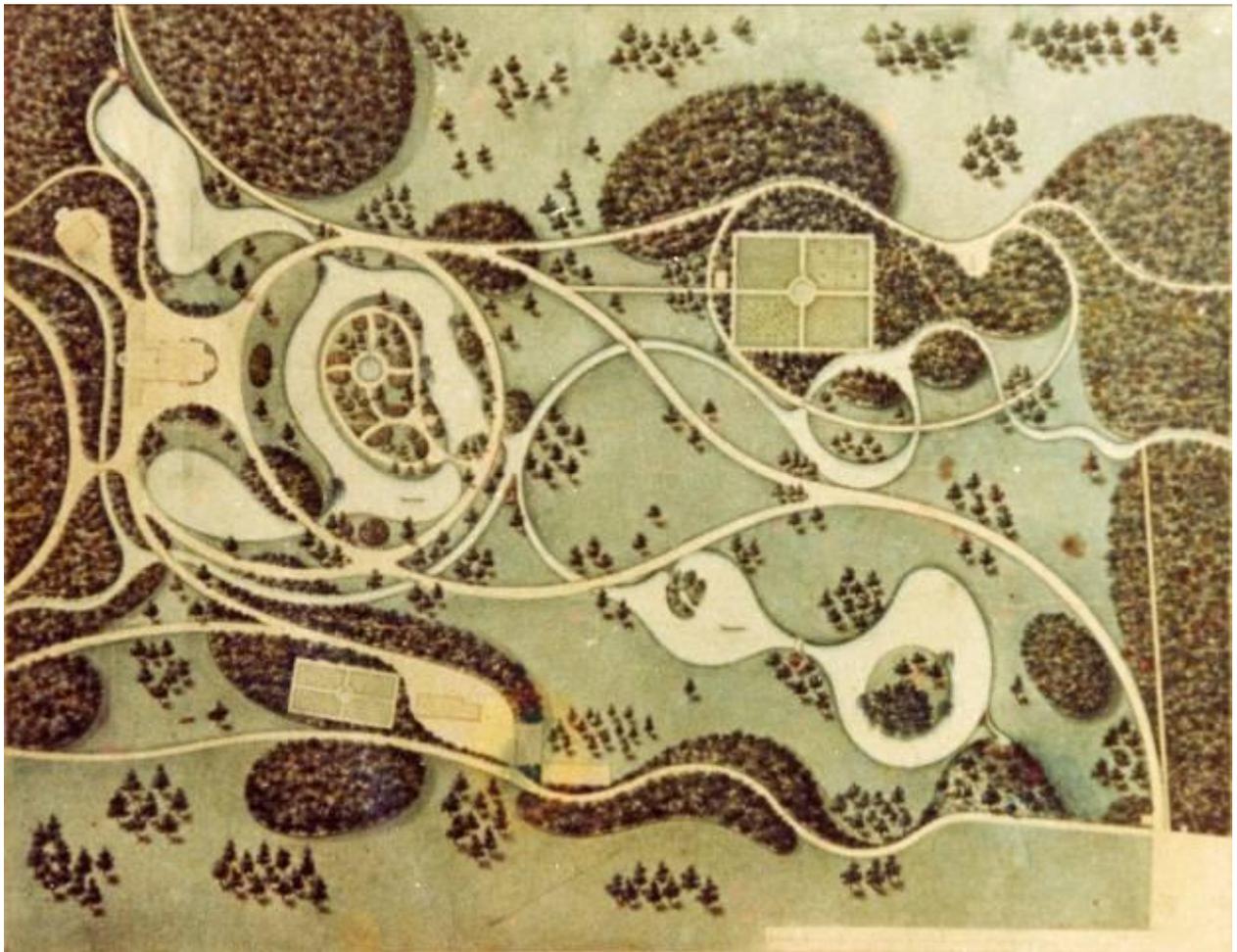


Figura 86: Planta geral dos jardins da Chácara do Chalet. Fotografia da aquarela de A. Glaziou, 186[?].

Fonte: Acervo Nova Friburgo Country Clube

---

<sup>50</sup> Para saber mais, além de DOURADO, Guilherme M. *Belle époque dos jardins*. São Paulo: Editora Senac São Paulo, 2001; ver também: TERRA, Carlos G. *Os jardins no Brasil no século XIX: Glaziou revisitado*. 2. ed. Rio de Janeiro, EBA/UFRJ, 2000.

<sup>51</sup> Depois, em 1881, Glaziou é contratado pela mesma família para a elaboração dos jardins da Praça Princesa Izabel, atual Praça Getúlio Vargas. (OLIVEIRA, 2010a. p. 103)

Com acesso feito por um túnel verde de bambus; o parque se desenvolve, aproveitando o desnível do terreno, em três plataformas escalonadas e com destaque para duas estratégias: a manipulação de um repertório botânico pouco comum, especialmente de plantas herbáceas e arbustivas, com folhas ou flores significativas e combinações inusitadas entre espécies nativas e plantas exóticas (cerejeiras japonesas, papiros egípcios, magnólias, bambus indianos, cedros do Líbano, a ginkgo biloba, entre outras); e, a introdução de elementos ornamentais, na forma de rocalhas, cascatas, lagos, pontes, fontes metálicas, bancos, postes de iluminação, alegorias das quatro estações, chafarizes e vasos. A maior parte deles encomendados à empresa francesa Val d'Osne<sup>52</sup>.

A casa nobre, por sua vez, com arquitetura de chalé deu nome a propriedade. Intitulado *Plano de uma chácara em Nova Friburgo*, é um dos 15 trabalhos expostos por Gustave Waehneltd na 15ª Exposição Geral de Belas Artes da Academia (atual Escola de Belas Artes, da Universidade Federal do Rio de Janeiro), em 1862. Trata-se de uma edificação térrea sobre porão alto com telhado de várias águas aparentes. O acesso se dá por uma varanda frontal; e, também por varandas nas fachadas laterais e posterior. Sua planta baixa desenvolve-se simetricamente em torno do pátio central contornado por galerias; o quadrado formado em planta pelos setores social e íntimo é estendido por dois anexos retangulares posteriores, que abrigam ambos o setor de serviço, formando uma planta em "A".

Exemplifica bem o ecletismo de estilo da segunda metade do século XIX, e a alusão ao chalé alpino fica por conta da empena na fachada principal, protegida por beirais avançados e ornamentados por lambrequins. Internamente, os cômodos apresentam decorações em estilo renascentista, exceto o pátio central em estilo mourisco árabe com repuxo característico. Com destaque para o salão nobre, com paredes ricamente pintadas com representação de flores e folhagens presentes no jardim.

---

<sup>52</sup> A metalúrgica Val d'Osne, criada no Haute-Marne, em 1833; notabilizou-se na produção de objetos decorativos e peças de mobiliário urbano. Seu catálogo oferecia um vasto elenco de produtos desenhados por cerca de 50 escultores, sendo Mathurim Moreau (1821-1912) um dos mais notáveis deles. Glaziou foi um dos incentivadores da utilização destas peças, e com isso, contribuiu para que o Rio de Janeiro formasse um dos maiores acervos fora da França. (DOURADO, 2001. p. 125-127)

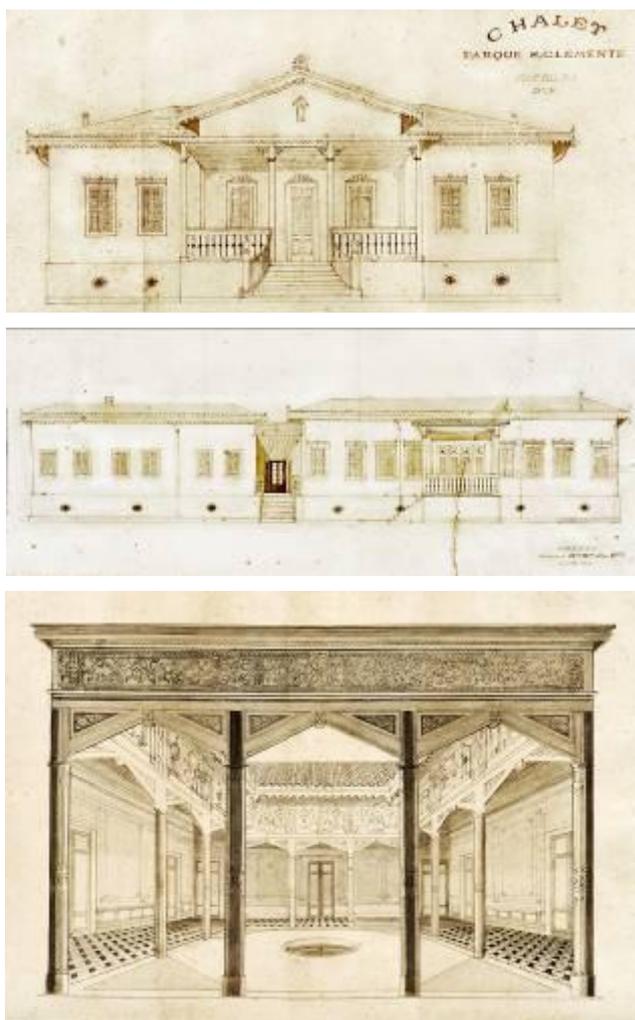


Figura 87, 88 e 89: Desenhos da Fachada frontal, Fachada lateral e Pátio Central do Chalet do Parque São Clemente.

Fonte: Acervo família Cesar Guinle



Figura 90: Planta Baixa do Chalet. Elaborada com base na escritura Pública de Venda do Parque São Clemente de 1913; e, com levantamento in loco.

Com a morte do casal, Barão e Baronesa de Nova Friburgo, a Chácara do Chalet passa a pertencer a seu filho mais velho, Antonio Clemente Pinto, o Conde de São Clemente, quando passa a ser conhecida como Parque do Conde de São Clemente, e por fim, Parque São Clemente. Também acompanhamos, em nosso livro *Barão de Nova Friburgo*, que as transformações ocorridas nas últimas décadas do século XIX, tais como: a Lei Áurea, em 1888; a Proclamação da República, em 1889; o “encilhamento”, em 1890; e, o próprio esgotamento do solo, foram decisivos para a desordem financeira que atingiu os setores econômicos de produção do país, principalmente, para a chamada aristocracia agrária. Neste contexto, as propriedades da família Clemente Pinto foram vendidas, muitas delas “de porta fechada”, para saldar dívidas e em tentativas de reorganização financeira.

Por fim, os netos do Conde de São Clemente, dado a dificuldade de conservação e a sua não rentabilidade, em 3 de fevereiro de 1913, vendem a propriedade a Eduardo Guinle. Primeiro filho de Eduardo Palassin Guinle, comerciante gaúcho, descendente de franceses, que chegara ao Rio de Janeiro em 1870.

Em depoimento, Cesar Guinle (1987) afirma que Eduardo Guinle, seu pai, encantado por Nova Friburgo, adquire o Parque São Clemente e “resolve fazer da cidade o lugar ideal para as férias”; quebrando “assim, com uma antiga tradição familiar, que elegera Petrópolis e Teresópolis como lugares preferidos para o lazer e descanso”. No mesmo depoimento, relata também que para ele e às demais crianças “chegado o momento de voltar ao Rio, era uma choradeira, saudades antecipadas das férias felizes”.<sup>53</sup>

Com a posse definitiva da propriedade, Eduardo iniciou a recuperação total do Parque São Clemente. Foram contratados, do Rio de Janeiro, profissionais especializados, artífices e técnicos para a restauração e melhoramento da propriedade. Aos jardins foi reservada especial atenção; seguindo o plano original de Glaziou, os jardins foram ampliados e suas alamedas reconstituídas com macadame, em substituição do piso originalmente em saibro, e receberam sarjetas, obra realizada pelo artesão italiano Paulete. Este, também responsável pela organização de um Jardim Zoológico num trecho plano do terreno por trás do Chalet e mais isolado, por causa do canal que os separa, com aves raras, vindas do Amazonas e do exterior como o Grous africanos e marrecos.

Por essa época, Friburgo era uma pequena cidade, com grande dificuldade de transportes intermunicipais. Só existia a Estrada de Ferro Leopoldina e os trens levavam aproximadamente cinco horas no percurso entre Niterói e Friburgo. Mas, segundo Cesar Guinle (1987), Eduardo Guinle, com “espírito ágil e empreendedor”<sup>54</sup>, subia a serra de Nova Friburgo com assiduidade; e, instalou no parque um enorme frigorífico para armazenar e comercializar suínos abatidos de uma criação que tinha organizado. E, que depois viria ser incorporado aos equipamentos destinados a abastecer a Cidade Jardim Parque São Clemente.

Durante alguns anos, como relata Cesar Guinle (1959), “a propriedade pode ser mantida como merecia”, contudo, uma nova “crise econômica que abalou o país e a prosperidade de muitos, afetou gravemente as nossas finanças, vendo-se meu pai obrigado a relegar a um segundo plano a manutenção do Parque São Clemente, que sempre fora a ‘menina de seus olhos’”. É Cesar Guinle, então, que assume a administração do Parque São Clemente a partir de 1935; e, aos poucos foi restaurando e mantendo “o patrimônio existente e

---

<sup>53</sup> GUINLE, Cesar. *Memória Oral*: depoimentos – entrevistas. Nova Friburgo: Prefeitura de Nova Friburgo – Pró-Memória, 1987. p.04

<sup>54</sup> *Ibid.*, p.03

construindo novas benfeitorias [...] sempre com o mesmo ideal em mente: preservação a todo custo daquele magnífico parque, integrando-o na cidade para gôso e enlevo de todos”.<sup>55</sup>

Como nos mostra a reportagem de Magalhães Corrêa (1939), Cesar Guinle utilizava um dos cômodos do Chalet como escritório, onde “desenha os seus projetos e trabalha como engenheiro que é durante o tempo que permanece nesta magnífica residência”. Intitulada *Palacete Conde de São Clemente*, tal reportagem relata a visita feita ao “Parque Conde de São Clemente”, em junho de 1939; e, no trecho a seguir, descreve a viagem entre o Rio de Janeiro e Nova Friburgo,

[...] partimos pela barca das 16:10 que chegou a Nictheroy às 16:35. Seguimos de automóvel para a estação Leopoldina, aonde chegamos cinco minutos depois; o trem partia a 16:45. [...] Chegamos às 20 horas em Friburgo [...]. Seguimos após, de automóvel para o Parque C. de São Clemente. (CORRÊA, 1939)

A reportagem revela, também, a presença das fabricas no cotidiano da cidade ao relatar que pela manhã, “ao longe, ouvi o apito da Fabrica de Rendas e após, de outras. Eram 6:30. E o sino do Parque soou, também para o inicio dos trabalhos”.<sup>56</sup> E, após uma descrição detalhada e poética do Chalet e do Parque conclui,

Assim, numa área de 224 alqueires das terras do Parque São Clemente pode-se estudar e sentir as belezas da natureza desde seu aproveitamento na arquitetura paisagística á selvagem, ainda mais conhecendo as nossas essencias e as exóticas em sua exuberância, devido á conservação desse patrimônio florístico não só por parte do Sr. Eduardo Guinle como de seus filhos, [...] homens de bom senso e de boa vontade que mantêm essa jóia, em plena cidade de Friburgo. (CORRÊA, 1939)

Sobre a administração do Parque São Clemente aos cuidados de Cesar Guinle, encontramos também o depoimento do Sr. Afranio de Valle,

Conheci o Dr. Cesar Guinle (...), quando ele morava com seus pais numa bonita propriedade (...) na rua Pinheiro Machado, 64, no Rio de Janeiro.

---

<sup>55</sup> GUINLE, Cesar. Carta Aberta Aos Friburguenses. *A paz*, Nova Friburgo, 23 e 24 mai. 1959.

<sup>56</sup> CORRÊA, M. Palacete Conde de São Clemente. *Correio da Manhã*, Rio de Janeiro, 24 set., 01 out., 09 out., 12 nov., 26 nov. e 17 dez. 1939.

Muitos anos depois, já casado, soube que ele pretendia morar em Friburgo, recuperando a magnífica residência que seu pai Eduardo comprara dos herdeiros do Conde de Nova Friburgo, mas que ficava fechada o ano inteiro, como que isolada da cidade, com cerca de arame farpado entrelaçada de vasta vegetação e o portão principal sempre trancado a cadeado [...]. Dr. Cesar deu nova vida ao local, abriu os portões, permitiu que seus lindos lagos e gramados ficassem expostos à admiração pública. (VALLE, 2003)

Assim observamos que o Parque São Clemente, em sintonia com a evolução do conceito de parque e com os ideais do urbanismo moderno, relatado por Anhaia Mello (1929), deixa então de ser puramente estético - “um tapete de relva, arbustos em desenho simétricos, tufo de árvores, o lago romântico para os cisnes e para o enlevo dos poetas”, e; passa a “acumular as funções de reservatório e filtros de ar ou pulmões das cidades, com outras mais úteis, mais necessárias e que melhor correspondessem às exigências da cidade industrial moderna”, como ao “recreio ativo’ de todas as classes da população e de todas as idades”, agora, “o tapete de relva transformou-se no ‘playground’, no ‘playfield’”.<sup>57</sup>

Reafirmando o relatado por Maria Helena (2005), filha de Cesar Guinle, ao narrar lembranças do período que residia no Chalet, relata que,

o Parque São Clemente recebia muitas pessoas que desfrutavam o lazer dos domingos. Vinham a pé, de charrete, bicicleta, famílias, casais de namorados, grupos de jovens. [...] Mas era nos dias de semana, em que o movimento e o colorido reduziam-se ao mínimo, que fazíamos a farra. (GUINLE, M. H., 2005)

Contudo, coincidindo o agravamento da crise econômica com a queda da tonelagem embarcada e desembarcada na Companhia Docas de Santos – o carro chefe dos negócios da família, no início da década de 1940, segundo Marcovitchi (2005) como consequência da Segunda Guerra Mundial, e, com o falecimento de Eduardo Guinle, em 1941; ainda sob a administração de Cesar Guinle, a família projeta outros rumos para a extensa propriedade. E, como acompanhamos, em 1944, Cesar Guinle dá início ao empreendimento urbanístico e paisagístico Cidade Jardim Parque São Clemente.

---

<sup>57</sup> MELLO, Luiz de Anhaia. *Problemas de Urbanismo: bases para a resolução do problema técnico*. São Paulo: Boletim do Instituto de Engenharia de São Paulo, 1929. p. 24 e 26

## 2.2. O PARQUE SÃO CLEMENTE NO EMPREENDIMENTO.

Acompanhamos no capítulo 1.1. deste trabalho, o entrelaçamento entre o Parque São Clemente e o empreendimento. Desde o decreto-lei nº 70/44 ao regulamentar “o loteamento do Parque São Clemente”; a trechos do folheto de propaganda, ao “assegurar antecipadamente aos habitantes do Parque São Clemente a maior soma possível de conforto”; ao se dirigir aos “compradores das chácaras a venda no Parque São Clemente”; ao indicar “o cuidado que presidiu o planejamento do Parque São Clemente”, o qual “não poderia ser entregue ao loteamento, sem que fossem tomadas medidas prévias, no sentido de preservar a variedade e a exuberância de suas reservas florestais”; ao garantir que “apesar das obras destinadas a transformar em moderno conjunto urbanístico a tradicional propriedade dos Barões de Nova Friburgo, o patrimônio histórico e artístico de que é detentora foi totalmente preservado, tanto quanto a beleza evocativa dos vetustos cenários que a cercam”; e, ainda ao descrever a Cidade Jardim Parque São Clemente

nos limites de extensa área [...], por entre tranquilas alamedas e árvores raras e frondosas, à margem de lagos artificiais, construídos em diferentes planos e formando alegres cascatas e macios vergéis de onde emergem caprichosos tufos de vegetação, serpeiam caminhos sombreados que levam às chácaras reservadas para a construção de autênticas habitações de campo. (EMPRESA de Propaganda Standard Ltda., 1944)

É certo, que confiantes que a celebre propriedade valoriza e engrandece o novo bairro o folheto de propaganda ufana-se sucessivamente das qualidades, valores e características do Parque São Clemente; seja como parte integrante, seja como “cenário gracioso”, ou “centro do mais original agrupamento de habitações”.

A preocupação, ao projetarem-se essas alamedas, foi obter-se como que prolongamentos do parque central através de todo o bairro. [...] os logradouros transformando-se em verdadeiros “park ways” [...] permitirão a melhor união do parque centenário de Glaziou com o novo bairro residencial que ora surge. (EMPRESA de Propaganda Standard Ltda., 1944)

Preocupação, também expressa na restrição de retirada das árvores existentes nos lotes, nas exigências de fechamento dos lotes com cerca viva; e, da apresentação de projeto de paisagismo para licença e aprovação da construção; na predominância de áreas livres pela

taxa de ocupação; assim, o plano de urbanização e o projeto são definidos em torno do Parque São Clemente, ou melhor, do Jardim de Glaziou.

Como também acompanhamos no já citado capítulo 1.1., para o empreendimento há uma delimitação para a área denominada “Parque”, numa superfície de cerca de 213.000m<sup>2</sup>, onde “estão contidas todas as obras de arte, reversas florísticas e aquáticas com constituem o ‘Parque São Clemente’”. Dividido em três zonas, a primeira, trata-se da área identificada na planta de situação do folheto de propaganda sob o número V, com uma área de 33.600m<sup>2</sup> e sendo privativa dos vendedores, seus herdeiros e sucessores; a segunda, sob o número VI, com 152.950m<sup>2</sup>, destinada a condomínio dos vendedores e compradores de lotes; em relação ao qual os compradores deverão “aceitar as condições dos regulamentos em vigor do Parque e áreas livres, constantes de documentos à parte”; a ser estabelecido com o encerramento das vendas do empreendimento.

A terceira zona, por sua vez, sob o número IV, com 27.200m<sup>2</sup>, é indicada no folheto de propaganda como de caráter público, e no Caderno de Encargos como área onde ficaria facultado o uso residencial ou de hotelaria.

Os documentos citados entram em acordo que, embora independentes, tais zonas deverão conservar-se em certa harmonia de conjunto, a fim de dar a impressão de um Parque único. Para isso, as divisões entre as zonas deverão ser o mais discretas possível, aproveitando-se de preferência, os dentes naturais e de forma mais discreta possível, evitando-se que os fechamentos indispensáveis venham quebrar a continuidade no traçado paisagístico do Parque. E, mais, que “a configuração do Parque deverá ser preservada sempre com o mesmo caráter que tem hoje”.<sup>58</sup>

Valoriza-se o legado histórico, artístico e paisagístico do Parque São Clemente já na capa do folheto de propaganda, ao utilizar a imagem do repuxo, do menino e do ganso; e, por todo o texto, “uma verdadeira joia paisagística”, “a arte inconfundível de Glaziou”, “verdadeiro relicário do passado”. Promove-se a restauração e ampliação do Parque São Clemente, assim como na preservação e defesa, por rigorosa vigilância, conforme expresso no Caderno de Encargos, “para impedir qualquer abuso ou até de depredação de quem quer que seja”.

Ao abordar patrimônio cultural e memória coletiva, Santos (2007) afirma que “o perigo está em toda parte, onde a selvageria da especulação imobiliária pode atingir”; e, aponta que o “autor da preservação” identifica e compreende este perigo, como sujeito histórico, um indivíduo exposto e vulnerável, mas também capaz de agir. Seu artigo chama atenção para o caráter do “valor de antiguidade” dos monumentos, não emergir da arqueologia, mas do

---

<sup>58</sup> GUINLE, Cesar. *Caderno de Encargos da Cidade Jardim Parque São Clemente*. Nova Friburgo, 1944.

sentimento, de uma relação de “valor sentimental”.<sup>59</sup> Enfatizamos, então, a dualidade vivenciada por Cesar Guinle (1957b) em destinar o Parque São Clemente a um empreendimento imobiliário, e, assim “acompanhar o progresso, e, ao mesmo tempo, defender a grandiosidade artística e histórica desse patrimônio”.

Utilizando-nos mais uma vez do contexto histórico narrado na dissertação de Lopes (1993), onde um “Estado de tal modo empenhado na intensa e progressiva construção e destruição de formas espaciais não iria prescindir de um órgão que pudesse julgar, na instância federal, os objetos notáveis que deveriam ser preservados”.<sup>60</sup> Para este fim, em 1937, o decreto-lei nº 25 criou o Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN).

Santos (2007) afirma que a criação do SPHAN insere o debate acerca da preservação do Patrimônio Cultural no Brasil, correspondendo “naquela conjuntura, ao esforço de construção imaginária de uma nação voltada para o futuro e a modernidade, mas que não desejava perder o vínculo com a tradição, ou melhor, um país onde o moderno estivesse associado a tradição”; e, mais, “que os nossos construtores do patrimônio tiveram a ambição de inventar, num tempo de afirmação do nacional, os contornos de um passado que se queria autêntico e específico”.<sup>61</sup> Assumindo o Serviço do Patrimônio a tarefa de “salvar o patrimônio”; assim definido por Rodrigo Melo Franco de Andrade,

O que se denomina patrimônio histórico e artístico nacional representa parte muito relevante e expressiva [...], por ser o espólio dos bens materiais móveis e imóveis aqui produzidos por nossos antepassados, com valor de obras de arte erudita e popular, ou vinculados a personagens e fatos memoráveis da história do País. [ANDRADE (1987) apud SANTOS, 2007. p. 131].

Estaria aí então a garantia de preservação daquele local “das férias felizes”, de Cesar Guinle; e, da “menina de seus olhos”, de Eduardo Guinle. Cesar Guinle, como representante legal dos então proprietários, herdeiros do Dr. Eduardo Guinle, requer o tombamento dos lotes V e VI da Cidade Jardim Parque São Clemente junto ao Iphan, inscrito com processo nº 444T. Mas, aqui como considerava Walter Benjamin, nas suas teses sobre filosofia da história,

Articular historicamente algo passado não significa reconhecê-lo “como ele efetivamente foi”. Significa captar uma lembrança como ela fulgura num instante de perigo. Para o materialista histórico, trata-se de fixar uma imagem

---

<sup>59</sup> SANTOS, op. cit., p. 105 e 106

<sup>60</sup> LOPES, op. cit., p. 36

<sup>61</sup> SANTOS, op. cit., p. 119 e 111

do passado como ela inesperadamente se articula para o sujeito histórico num instante de perigo. [BENJAMIN (1985) apud SANTOS, 2007. p. 105].

### **3. NOVA FRIBURGO**

### 3.1. A SUÍÇA BRASILEIRA: A ELITE FRIBURGUENSE CONSTRUINDO A IMAGEM DE UMA CIDADE MODERNA

Os autores Costa (1997) – ao tratar da história política de Nova Friburgo; e Araújo (2003a) – com o processo de construção e consolidação do Mito da Suíça brasileira, nos revelam como a elite friburguense, formada por grupos políticos e economicamente dominantes e certos setores da intelectualidade local, idealiza para a cidade uma imagem de cidade moderna cultivando o “mito da Suíça brasileira”. Tendo como marco tempo temporal, o definido na tese de Araújo (2003a), entre 1910 e 1960, por relaciona-se, de início, ao momento da criação do processo de industrialização do município a partir implantação das primeiras fábricas. Quanto ao ano de 1960, por considerar como o momento em que os festejos de maio, comemorações do aniversário de Nova Friburgo, já estejam consolidados.

A sistematização dessa ideia acontece a partir de maio de 1918, quando cria-se o evento comemorativo do centenário do município. Que efetivamente, como explicado por Araújo (2003a), tratava-se de festejar os cem anos da assinatura do acordo entre Dom João VI e o representante suíço Sebastião Nicolau Gachet à vinda de imigrantes suíços para a criação de uma colônia mais tarde denominada Nova Friburgo.

Costa (1997), por sua vez, aponta neste contexto a destacada atuação do médico Galdino do Valle Filho, como liderança política, dando-lhe condições de forjar um novo e influente grupo político, capaz de disputar e conquistar o poder local, embasado em seu projeto de cidade. A visão de mundo e os ideais burgueses que pregavam o advento de progresso e civilização que somente a indústria seria capaz de trazer para o município, foi determinante à produção de uma imagem idealizada e modernizada da cidade defendida pelo grupo, por meio de decisiva propaganda ideológica.

O mesmo autor narra que no Período Republicano, a luta pela hegemonia política na cidade é marcada por dois grandes grupos representativos das frações da classe economicamente dominante. A separa-los estariam diferentes imagens e representações a orientar modos específicos de construir a cidade ideal. Nesta trajetória é o grupo liberal conservador, liderado por Galdino do Valle, que se articula aos empresários industriais de origem alemã, patrocinadores e responsáveis pela implantação das fábricas na cidade; e, aos comerciantes locais, “mais que nunca, interessados na criação de um mundo do trabalho dócil e disciplinado”.<sup>62</sup> Com importante destaque para o apoio de alguns intelectuais; que “elaboraram a visão mítica de Nova Friburgo como a ‘Suíça brasileira’” e sedimentaram

---

<sup>62</sup> ARAÚJO, João Raimundo de. *Nova Friburgo: a construção do mito da Suíça brasileira (1910 – 1960)*. Tese (Doutorado em história) - Programa de Pós-Graduação em História, Universidade Federal Fluminense, Niterói: 2003a. p.7

percepções e certezas do passado que hoje fazem parte de um imaginário local diferente da realidade friburguense.

Não se trata, no entanto, de desconhecimento, e, sim, de uma forma específica de ver a história, um exemplo concreto de uma interpretação. Santos (2007), em seu livro *A invenção do Brasil*, aponta que esta é tarefa desempenhada pelos intelectuais, como mediadores, a reinterpretação simbólica que fundamenta o debate político na legitimação da construção desta identidade almejada.

Santos (2007), ao citar a obra *A invenção das tradições* de Eric Hobsbawm, chama atenção que o processo de invenção das tradições e a criação de seus símbolos e ritos (bandeiras, imagens, cerimônias e músicas) – “historicamente originais e livremente inventadas”; esteve presente em todas as construções imaginárias da nacionalidade; e, que “toda tradição inventada, na medida do possível, utiliza a história como elemento legitimador e de coesão”.<sup>63</sup> Assim, como relatado por Araújo (2003) os festejos comemorativos dos aniversários da cidade, discursos, artigos jornalísticos e livros, foram estratégias usadas para construir e consolidar a imagem de Nova Friburgo como a Suíça brasileira.

Costa (1997) revela, ainda, que a construção desta imagem viveria a tensão entre privilegiar a colonização suíça ou reconhecer a forte presença germânica na cidade; contudo, na análise da conjuntura internacional no período entre guerras, é o elemento suíço que melhor se adaptaria a construção do ideal de cidade montada. Os citados autores revelam que esta construção, de Nova Friburgo como a Suíça brasileira, significa a construção da imagem da cidade como sendo europeia, civilizada e moderna, um modelo industrial. E, com o surgimento de um significativo proletariado no município, com o intuito de “disciplinar” esta população trabalhadora, passa também a integrar o discurso, a ideia de “disciplina e ordem”, “amor ao trabalho” e do “espírito de iniciativa” ao trabalho do imigrante que contribuiu “para a edificação de uma sociedade harmoniosa e sem conflitos”.<sup>64</sup>

“Completando a visão acerca da cidade ideal”, Costa (1997) expõe que tomando por base o exemplo da Suíça, que fizera “da organização turística a sua principal fonte de riqueza”, vinha à proposta de transformar Nova Friburgo em um ponto turístico do Estado. “Galdino do Valle Filho defendia que a Prefeitura Municipal adotasse medidas para fazer do turismo uma grande fonte de propaganda e de rendas, divulgando as belezas naturais abundantes no

---

<sup>63</sup> SANTOS, op. cit., p. 88, 120, 110

<sup>64</sup> COSTA, Ricardo da Gama Rosa. *Visões do “paraíso capitalista”*: hegemonia e poder simbólico na Nova Friburgo da República. Niterói: 1997. (Dissertação); ARAÚJO, João Raimundo de. *Nova Friburgo: o processo de urbanização da Suíça brasileira (1890-1930)*. Niterói: 1992. (Dissertação); e ARAÚJO, João Raimundo de. *Nova Friburgo: a construção do mito da Suíça brasileira (1910-1960)*. Niterói: 2003a. (Tese)

município”.<sup>65</sup> O autor, então, sintetiza que assim se traduzia a visão das classes dominantes a respeito de suas pretensões para a cidade, onde o encontro do passado histórico singular com o individualismo burguês transformava a “Suíça brasileira” em “Paraíso Capitalista”.

Então, como modelo turístico, passa também a integrar o discurso o fator histórico-social, que apontava para a originalidade de Nova Friburgo, ressaltando suas origens identificadas pela presença dos imigrantes suíços e alemães, como fator de atração; contudo, são a natureza bela e o clima ameno que desempenharam fator fundamental na construção do perfil turístico da cidade. Características que serviram de grande atrativo àquelas populações provenientes de Niterói, do Rio de Janeiro e de outros municípios, interessados em conviver com uma realidade tão diferente de seu cotidiano de trabalho e de vida. E, fizeram que Nova Friburgo tornasse-se um centro turístico, atingindo um universo, de amplitude bastante significativa.

Por fim, Araújo (2003) resume que a sistematização dessa ideologia, apoiava-se em três pontos: a natureza bela e pródiga; a história, significando a visão providencial do Dom João VI ao criar uma colônia diferente do que já havia no país, com a mão de obra livre de colonos europeus trabalhando pequenos lotes de terra com policultivo; e, o elogio do trabalho livre, da livre iniciativa, em contraposição à condenação ao trabalho escravo. E, a seguir transcrevemos o discurso destinado a edificar a imagem da cidade como a “Suíça brasileira” e que foi redigido no folheto de propaganda da Cidade Jardim Parque São Clemente,

Em 1818, Sébastien Nicolas Gachet, que fora secretário particular de Murat, rei de Nápoles, recebeu das mãos de D. João VI a incumbência de fundar e organizar uma colônia suíça no Morro Queimado, a alguns dias de viagem do Rio de Janeiro.

Dedicando-se de corpo e alma à tarefa [...], conseguiu Gachet reunir, na Suíça, um grupo de mil emigrantes dos Cantões de Vaux, [...] e outros, os quais, a 4 de julho de 1819, agruparam-se, no porto de Estavayer, na Suíça, embarcando depois com destino ao Brasil.

Em Soleure e Basiléia a leva de povoadores, atraído pelo fascínio do paraíso tropical, aumentou para 1.700 e, três anos antes da Independência do Brasil, chegavam eles à povoação de Morro Queimado, favorecidos com todas as vantagens com que o governo imperial pretendia lhes assegurar estabilidade ao solo de sua nova pátria.

Situado a 850 metros de altitude, aninhado no dorso da Serra dos Órgãos, o pequeno povoado apresentava as características de clima, topografia e

---

<sup>65</sup> COSTA, *op. cit.*, p. 158

paisagem bem semelhantes às das regiões alpinas, o que facilitou enormemente a adaptação dos novos colonos.

O núcleo cresceu e prosperou. A êle vieram juntar-se, posteriormente, italianos e portugueses, em menor número, é certo, pois ainda hoje a maioria da população friburguense conserva os traços raciais predominantes dos primitivos colonizadores.

Originariamente, [...] Vila de Nova Friburgo, em homenagem ao Cantão Suíço de onde proveio a maioria dos primeiros imigrantes. Por decreto de 8-1-1890 a Vila de Nova Friburgo foi elevada à categoria de Cidade.

Já em 1890, Nova Friburgo apresentava um extraordinário desenvolvimento demográfico e a sua população laboriosa, entregue ao cultivo de suas terras fertilíssimas, transformou-a em grande centro produtor de cereais, legumes e flores para o abastecimento das cidades do Rio de Janeiro e Niterói, sagrando-a ainda zona privilegiada para a produção de gado leiteiro e aves. Daí haver adquirido, [...], foros de cidade, [...] que lhe acentuou o progresso e estimulou, dentro dos seus limites, o florescimento de numerosas indústrias.

O imperador Pedro II, numa demonstração evidente de importância que Nova Friburgo, por aquela época, já revelara para a economia do segundo império, inaugurou pessoalmente a estação da estrada de ferro que logo depois a ligou ao Rio de Janeiro. [...]

Em traços gerais, este é o perfil histórico de uma de nossas mais afamadas cidades serranas dos contrafortes da Serra do Mar, cuja tradição de beleza, repetindo os cenários das cidades alpinas em plena primavera, está intimamente ligada ao Parque São Clemente. (EMPRESA de Propaganda Standard Ltda., 1944)

### 3.2. O MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO NA PRIMEIRA METADE DO SÉCULO XX

Localizada na Região Serrana do Rio de Janeiro, a cidade de Nova Friburgo surge como “marco inaugural da política de colonização estrangeira” <sup>66</sup>. Como vimos anteriormente, Dom João VI formulou o projeto de instalação de uma colônia de suíços e assina, em 1818, um Tratado de Colonização, escolhendo a Fazenda do Morro Queimado para sediar a Vila de Nova Friburgo.

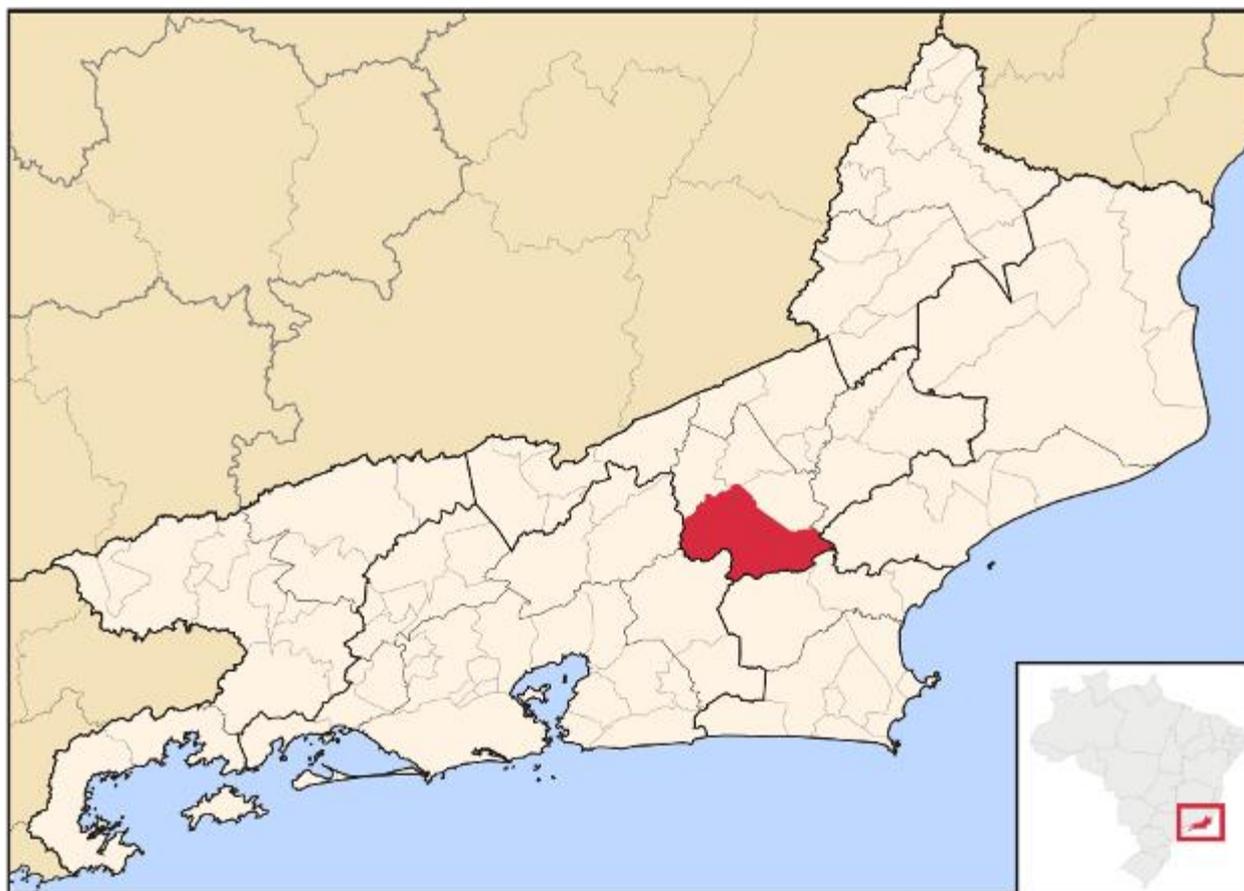


Figura 91: Mapa do estado do Rio de Janeiro, em destaque a Cidade de Nova Friburgo; e no canto inferior direito, mapa do Brasil e em destaque o Estado – RJ.

Fonte: <http://pt.wikipedia.org>

---

<sup>66</sup> ARAÚJO, João Raimundo *et al* (coord.). *Teia serrana: formação histórica de Nova Friburgo*. Rio de Janeiro: Ao Técnico, 2003b. p. 23.

Araújo (1992) afirma que tal medida visava primordialmente a criação de uma área de colonização, baseada em pequenas propriedades de policulturas, com vistas a atender ao mercado da cidade do Rio de Janeiro. Não pretendemos fazer uma leitura crítica sobre isso, então nos limitaremos a relatar que, segundo o mesmo autor, os colonos suíços, em número de 1.607 imigrantes, chegam à Nova Friburgo no início de 1820; no entanto, com o passar do tempo muitos dos colonos abandonaram a primitiva colônia, e em maio de 1822, “Nova Friburgo estava quase deserta”.<sup>67</sup> Então, na tentativa de reestimular a ocupação da Vila de Nova Friburgo, em 1824, nova leva de colonos chega a região. Desta vez, em número de 324 colonos de origem alemã que embora considerados com maior experiência no trabalho agrícola, vivenciarão os mesmos problemas de seus antecessores.

O mesmo autor descreve também que o território de Nova Friburgo era constituído de um núcleo urbano, correspondente ao 1º Distrito; cercado por uma extensa área rural (Rio Grande, Terras Frias, Amparo e Lumiar), responsável na época pela produção e abastecimento de hortifrutigranjeiros e de flores, atendendo ao mercado local, bem como a uma parcela do mercado das capitais estadual e federal. Esta área rural “tratava-se, pois, de um extenso cinturão verde que permitia ao setor urbano manter certa autossuficiência, que quase tudo necessário era obtido no próprio município”.<sup>68</sup>

Quanto ao 1º Distrito trata-se, propriamente, da região urbana denominada de Cidade de Nova Friburgo, que na década de 1920, correspondia basicamente a mesma área inicialmente ocupada pelos colonos suíços no século XIX, estendo-se ao longo do Rio Bengala; com acréscimo de algumas novas ruas. Os atuais bairros Cônego e Olaria eram pouco habitados e pouco incorporados à vida da cidade. O Cônego permaneceria como uma grande fazenda com significativa produção de hortaliças. E, Olaria fazia jus ao nome, pois constituía-se num pequeno vale onde a família Clemente Pinto (do Barão de Nova Friburgo) produzia telhas e tijolos para construção de seus palacetes, como por exemplo, o Chalet do Parque São Clemente. Tal olaria, na década de 1940, viria ser incorporada aos equipamentos destinados a abastecer a Cidade Jardim Parque São Clemente; como a denominação Cerâmica Parque São Clemente.

---

<sup>67</sup> Padre Joye apud COSTA, op. cit., p. 13

<sup>68</sup> ARAÚJO, op. cit., 1992, p. 270

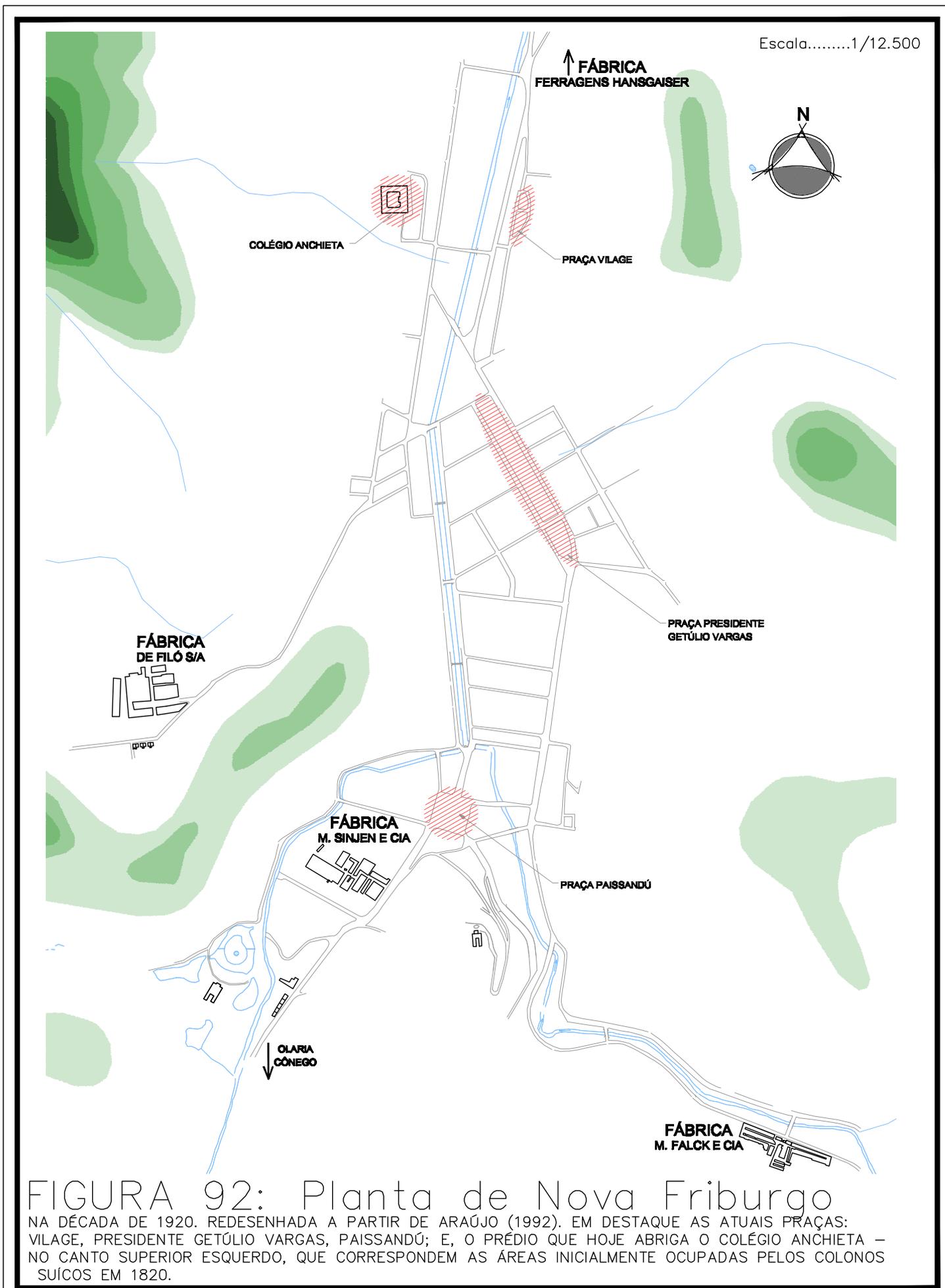


FIGURA 92: Planta de Nova Friburgo

NA DÉCADA DE 1920. REDESENHADA A PARTIR DE ARAÚJO (1992). EM DESTAQUE AS ATUAIS PRAÇAS: VILAGE, PRESIDENTE GETÚLIO VARGAS, PAISSANDÚ; E, O PRÉDIO QUE HOJE ABRIGA O COLÉGIO ANCHIETA – NO CANTO SUPERIOR ESQUERDO, QUE CORRESPONDEM AS ÁREAS INICIALMENTE OCUPADAS PELOS COLONOS SUÍCOS EM 1820.

Um passo importante para efetivação de um “projeto modernizador” para a cidade é a instalação das primeiras fábricas têxteis<sup>69</sup> entre as décadas de 1910 e 1930. Segundo Araújo (1992), fatores que explicam a escolha de Nova Friburgo para a instalação de indústrias são um conjunto de práticas políticas locais – em momentos em que se evidenciava a presença no poder municipal ou mesmo no poder estadual, de representantes afinados ao Dr. Galdino do Valle Filho - que ofereceu vantagens fiscais, como isenção de taxa de transporte das matérias-primas; a proximidade dos grandes centros consumidores, principalmente o Rio de Janeiro, aos quais estava ligado diretamente pela ferrovia – a Estrada de Ferro Leopoldina Railway; e, energia elétrica instalada por concessão e monopólio para a Companhia de Eletricidade, criada com capital privado do grupo alemão Arp.

Então, o crescimento industrial do município ocorrido no período fez de Nova Friburgo uma importante cidade industrial do Estado do Rio de Janeiro. E, a partir de 1930, este processo de industrialização se consolidou, e além das indústrias pioneiras, Araújo (2003a) verificou a ampliação da indústria têxtil, bem como o surgimento de outros ramos industriais, como vestuário, plástico e metalurgia.

E, além dos estabelecimentos públicos e fábricas, quanto a estabelecimentos que acenavam suas características urbanas, Araújo (1992) aponta que a cidade contava com hotéis, restaurantes, casas de pasto, escolas, Agências de Correios, Telégrafo Nacional, dois cinemas (Cinemas Leal e Nacional), Teatro D. Eugênia, duas igrejas católicas (Igreja Matriz e a Capela de Santo Antônio), Igreja Luterana, Igreja Presbiteriana, e dois cemitérios (Cemitério Público Municipal e o Cemitério Luterano), pequenas oficinas e lojas comerciais.

Araújo (1992), em sua dissertação, ao estudar o processo de urbanização de Nova Friburgo, chama atenção para o fato de se ao considerar o número de hotéis, restaurantes, casas de pasto, e o número de escolas particulares que adotavam o regime de internado (cinco, num total de oito estabelecimentos), percebe-se o papel da cidade como receptora de uma quantidade significativa de pessoas provenientes de outros municípios em busca destes serviços. Seja como centro educacional – por importantes colégios para rapazes e moças, especialmente, o Colégio Anchieta da Companhia de Jesus e o Colégio Nossa Senhora das Dores; seja como centro de veraneio, em busca de descanso e lazer ou da originalidade de suas características históricas e naturais, então amplamente divulgadas. A exemplo da família Guinle, uma prática percebida nesta população temporária era aquisição de casas para utilização em determinados períodos de interesse, em especial nos períodos de veraneios.

Acompanhamos, então, nas pesquisas de Araújo (1992 e 2003a), que as primeiras décadas do século XX representaram para Nova Friburgo um momento de intensas e

---

<sup>69</sup> Fábrica de Rendas Arp (1 - Grupo M. SINJEN E CIA), em 1911; Fábrica Ypu ( 2 - Grupo M. FALCK E CIA), em 1912; Fábrica Filó S/A (3), em 1925, entre outras.

profundas mudanças nos planos econômico e social que a colocaram em destaque no contexto regional. Em função do novo perfil assumido pela cidade frente a industrial, ao turismo e ao fornecimento de serviços, o crescimento urbano da cidade era um fato inegável; e conseqüentemente, como aponta Araújo (1992), um aumento acelerado de população em torno de 78%. Tal crescimento exige dos poderes públicos medidas imediatas.

No contexto relatado por Leme (1999), que na primeira metade do século XX, nas cidades brasileiras os reflexos, idealização e intervenções que vão lastrear o desenvolvimento do urbanismo definem-se pela oposição a uma cidade antiga, substituindo-a por uma cidade moderna; e, com o intuito, ainda de pontuar momentos e eventos que contribuíram para a estruturação do pensamento e de uma prática urbanística na cidade, queremos destacar, na narrativa de Araújo (1992), o princípio do urbanismo como estratégia de gestão e desenvolvimento, ao afirmar que “o grupo liderado por Galdino do Valle Filho, ao controlar o poder municipal tomará medidas no sentido de tornar Nova Friburgo um espaço ordenado, higienizado, fundamental na consolidação do modelo industrial-turístico”; e constatando “que nesse momento, o poder municipal passa a tratar a coisa pública não mais como expressão dos interesses individuais”.<sup>70</sup>

Deste grupo, temos em especial, em artigo intitulado *Urbanismo* de 1937, onde o engenheiro Francisco Werneck<sup>71</sup> (1947) enfatiza,

Sobram a Nova Friburgo atributos naturais merecedores dos mais extremos cuidados por parte da população atual, a quem compete preparar as bases racionais de seu progresso. Mesmo considerando apenas a cidade de veraneio, satélite do Rio de Janeiro, Nova Friburgo não poderá concorrer com Petrópolis e Teresópolis, se não oferecer, além da incomparável doçura de seu clima, a pureza de sua água, a higiene de seus serviços, a harmonia de seus aspectos urbanos, e, enfim, os encantos de sua natureza, realçados pelo trabalho humano. E, se se atentar para suas características de cidade autônoma, mercê de seus recursos próprios, seus habitantes não poderão encontrar o conforto e o recreio compensador de suas atividades produtivas, sem esses melhoramentos que são indispensáveis a uma cidade moderna, no seu mais elevado conceito, não como um simples agregado de cubos de pedras, mas como um “ser moral coletivo, com as aspirações e ideais do tipo social a que pertence”. (WERNECK, 1947. p. 82-83)

---

<sup>70</sup> ARAÚJO, *op. cit.*, p. 325

<sup>71</sup> O engenheiro Francisco J. dos Santos Werneck, que a convite de Galdino do Valle Filho torna-se vereador pelo Partido Evolucionista em 1936, para formação de um corpo de discussão de questões técnicas ligadas a cidade na Câmara Municipal. E, que segundo Costa (1997. p: 140), fazia parte da “turma de intelectuais friburguenses”.

O mesmo engenheiro Francisco Werneck (1947), em uma coletânea de seus discursos e artigos relata questões referentes ao fornecimento de força e luz, a Adutora Debossan, ao urbanismo e as inundações como principais problemas municipais de Nova Friburgo, entre 1936 e 1947, a serem enfrentados pela administração pública. Araújo (1992), Costa (1997) e Guinle (1987), acrescentam: a construção de uma rede de esgotos, a necessidade de calçamento das ruas principais da cidade, iluminação pública, o aumento das construções e habitações de forma desordenada e em desobediências constantes às posturas municipais – configurando “núcleos anti-higienicos e anti-esthetics”<sup>72</sup>, ensino primário, estradas municipais e, condições financeiras, visto que eram precárias as finanças públicas.

Por ora, não podemos deixar de relacionar o depoimento do engenheiro Werneck e os problemas listados, como uma constatação de que Friburgo vinha crescendo “de um modo desordenado”, num “espetáculo imagético de mau gosto, desagradável, feio, antiestético”, conforme analisa Costa (1997), em contrapartida à estratégia desenvolvida pelo “grupo galdinista” com vista à transformação do município em uma cidade europeia, uma “cidadela do progresso e da civilização”<sup>73</sup>. É neste contexto que surge o modelo de cidade-jardim na cidade de Nova Friburgo, com o projeto de Cesar Guinle para a Cidade Jardim São Clemente.

---

<sup>72</sup> COSTA, op. cit., p. 158

<sup>73</sup> Ibid., p. 158 e 56

#### **4. CESAR GUINLE**

## 4.1. A FAMÍLIA GUINLE

No livro *Belle époque tropical*, Needell (1993) identifica a elite carioca a partir de fontes primárias, grupos e instituições cuidadosamente selecionados, por uma definição ampla de poder derivado de riqueza, ocupação e status social reconhecido, bem como da posição política e, mais comumente, a uma combinação de todos estes fatores. E, entre aqueles que revelaram na época capacidade para a ascensão social, denominados “homens novos”, por motivos bastante tradicionais – dinheiro novo, ganho no final do Império e início da República, destaca como talvez os mais famosos, a família Guinle, segundo o autor, famosos pelo charme pessoal e pelo estilo de vida cultivado à custa de uma fabulosa fortuna, produto das circunstâncias específicas da época. Transcrevendo o seguinte registro de um viajante inglês, em 1914,

[...] não se pode ficar muito tempo no Rio sem ouvir o nome “Guinle”, que avulta com igual importância nos círculos indústrias, financeiros, comerciais e sociais. Imensamente ricos e empreendedores, este é o veredicto geral [...] eles são extremamente ambiciosos e engenhosos, e, como empreendimento privado, a firma é, suponho, a maior proprietária do Rio e do Brasil. (NEEDELL, 1993. p. 125)

Nelson Rodrigues, em artigo publicado em fevereiro de 1969, completa,

Mas o dinheiro não explica a grande e obsessiva presença dos Guinle na vida brasileira. O que realmente fascinava era uma certa atmosfera, ou, sei lá, um certo comportamento social e humano, a soma de certos valores espirituais. Um Guilherme Guinle era um nobre sem esforço, sem ênfase, sem pose, era nobre sem um gesto, nobre porque não sabia ser outra coisa. (RODRIGUES, 1969)

Eduardo Palassin Guinle, patriarca da família no Rio de Janeiro, como narrado por Barros (1982) e Marcovitchi (2005), associado a Cândido Gaffreé, “fizera sólida fortuna”, iniciada na casa de fazendas e, seguida por “subempreitadas para a construção de trechos de estradas de ferro em Estados do Nordeste, Rio de Janeiro e São Paulo”.<sup>74</sup> Com a experiência e recursos obtidos partiram, então, a investimentos variados, tais como: a fábrica de fósforos Cruzeiro, companhias de eletricidade, a propriedade de antigas concessões de serviços

---

<sup>74</sup> MARCOVITCHI, Jacques. GUILHERME GUINLE. In: \_\_\_\_\_. *Pioneiros e Empreendedores: a saga do desenvolvimento no Brasil*. Vol. 2. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2005. p. 155 – 192. p. 56

públicos de transporte, iluminação e telefonia em diferentes cidades, a concessão de noventa anos para construir e operar a Companhia Docas de Santos – porto de São Paulo; e, ainda, investimentos imobiliários na então capital federal, o Rio de Janeiro.

Cattan (2003), em sua dissertação, descreve, organiza e analisa histórica e arquitetonicamente um grupo de arquitetura construído no âmbito da família Guinle, na primeira metade do século XX, que segundo o autor, mesmo em parte reconhecido publicamente como de valor sociocultural através do instrumento de tombamento patrimonial seja federal, estadual ou municipal, ainda não haviam sido visualizado como conjunto em si, seja por suas afinidades ecléticas comuns, seja em relação aos acontecimentos históricos que as aproximam e ensejam, nem na relação com outras arquiteturas a elas contemporâneas. Com base em sua dissertação, então, organizamos a cronologia a seguir,

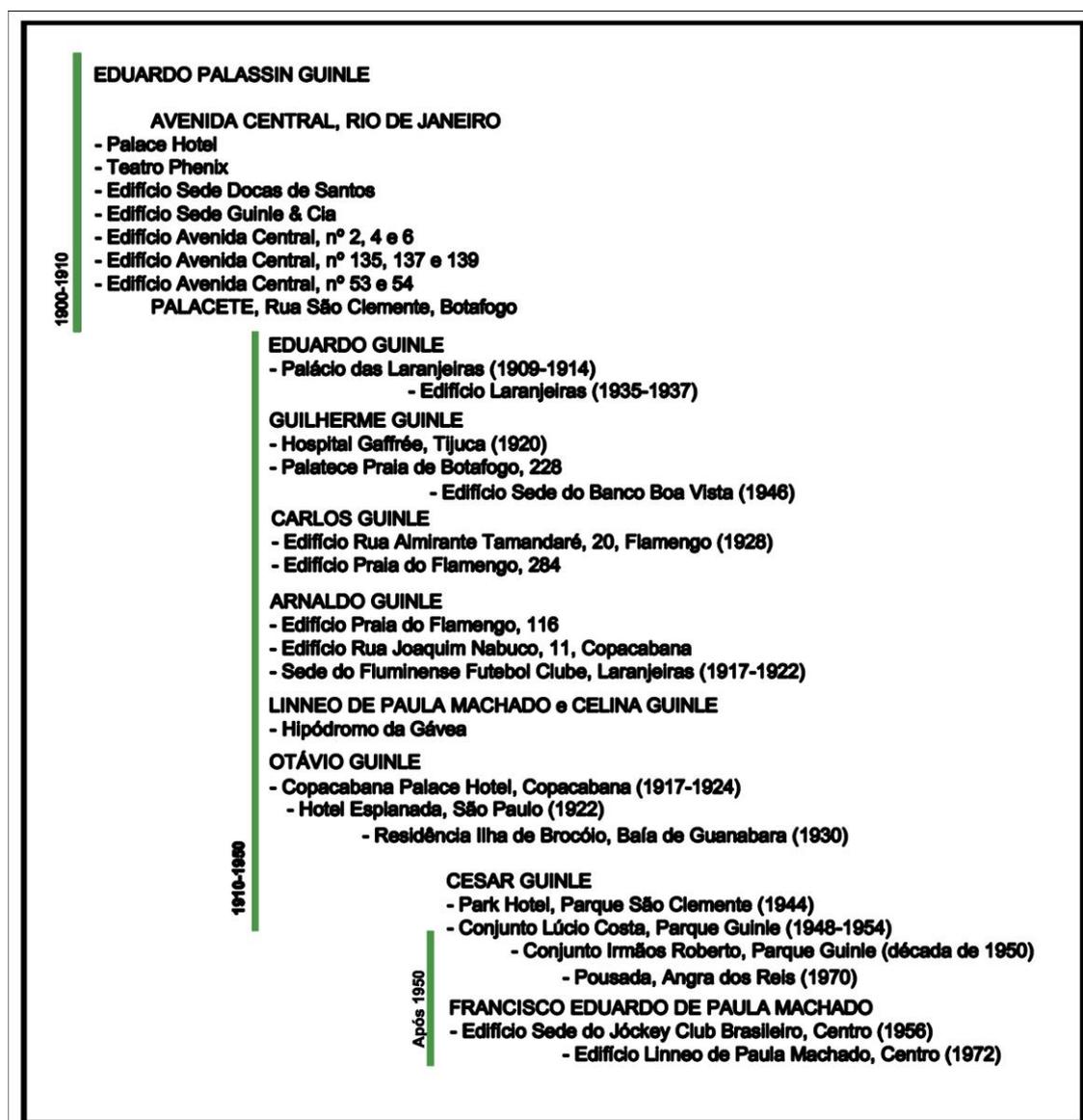


Figura 93: Cronologia da arquitetura construída pela família Guinle. Elaborada com base no trabalho de Cattan (2003).

Cattan (2003) considera que a ação empreendedora dos Guinle, na primeira década do século XX, estava evidenciada com maior força no conjunto de edifícios construídos por Eduardo Palassin Guinle, na recém aberta Avenida Central, com destaque para o grandioso Palace Hotel e o anexo Teatro Phoenix. E, desconhecendo outra família “que cumprisse semelhante desempenho, seja pela quantidade, qualidade e consistência, em alguns casos excelência”, no campo da arquitetura, avalia a atuação dos Guinle como empreendedores imobiliários, na verdade, como “de idealizadores de arquitetura qualificada cidadina, [...] ao disporem de projetos - e, por conseguinte materialidade física e espacial – que explicitam uma experimentação e intenção plástica”.<sup>75</sup>

E, como destaca este autor, numa “arquitetura feita por e para a classe burguesa emergente, no momento de transição entre o velho regime Imperial e a rápida ascensão das novas classes de empreendedores capitalistas”<sup>76</sup>, seria interessante observar

que diferentemente dos procedimentos comuns às iniciativas da família patriarcal tradicional, ou mesmo a setores da burguesia moderna que, em geral, afirmam seu *status* em obras de caráter particular aqui, no caso dos Guinle, estamos diante de um fenômeno de diversa latitude na medida em que sua atuação foi no sentido de uma multiplicação de interesses, que resultaram numa ação de modernidade afirmada, seja na dinâmica dos empreendimentos comerciais, como nas obras arquitetônicas que lhe deram suporte e legibilidade. (CATTAN, 2003. p. 150)

Com o falecimento de Eduardo Palassin Guinle, em 1912, coube aos sete filhos a manutenção e o desenvolvimento do patrimônio consolidado; mas, segundo Cattan (2003), “levando-se em conta que cada um deles tinha uma personalidade e interesse, a atuação frente ao legado foi desigual”. Sendo Guilherme Guinle, entre os irmãos, quem se distinguiu como executivo e assume os negócios familiares; “mantendo-se, entretanto a estrutura central dos negócios, a administração, permanentemente transformada e dinamizada da concessão do porto de Santos, agora dividida com a criação do Boa Vista”.<sup>77</sup>

Guilherme Guinle (1882 – 1960) cursou engenharia na Escola Politécnica do Rio de Janeiro, mas, destacou-se com administrador de empresas e como doador às instituições

---

<sup>75</sup> CATTAN, Roberto Correia de Mello. *A Família Guinle e a Arquitetura do Rio de Janeiro: um capítulo do ecletismo carioca nas duas primeiras décadas de noventaos*. Dissertação (Mestrado em História Social da Cultura) – Departamento de História, Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2003. p. 151 e 142

<sup>76</sup> Ibid., p. 13

<sup>77</sup> Ibid., p. 150

culturais, de beneficência e à pesquisa científica; além de ter seu nome citado na história do Brasil por sua atuação à expansão da energia elétrica, ao descobrimento do petróleo, à ampliação das Docas de Santos e à implantação da Companhia Siderúrgica Nacional no Brasil, como acompanhamos na pesquisa de Lopes (1993), *A aventura da cidade industrial de Tony Garnier em Volta Redonda*.

O mesmo perfil poderia ser aplicado a seus irmãos; todos, bacharéis nas escolas do Rio, também trabalharam nas firmas da família, e, desenvolveram seus próprios negócios. Mas, segundo Cattán (2003), os investimentos imobiliários continuaram na linha de frente dos interesses da família e cada um dos irmãos “ao seu modo edificou, direta ou indiretamente, [...] obras de maior ou menor importância no conjunto arquitetônico da cidade”. Somando-se aos prédios construídos por Eduardo Palassin, e, realizando o “desejo clichê burguês de construir a casa dos sonhos e ao mesmo tempo a mais representativa, desejo no caso efetivamente exercido”<sup>78</sup>, as diversas vivendas dos Guinle em locais elegantes e preferidos pela elite, ao longo de toda a *belle époque*, como praia do Flamengo, Botafogo e Laranjeiras, apontados por Needell (1993).

Obras de alta qualidade arquitetônica e de relevância na atuação da família Guinle no campo particular da arquitetura, suas casas de estilo europeu, sobretudo francês. Como apresentado em Needell (1993), esta geração morava em casas de estilo eclético que, inspirava-se principalmente na École des Beaux-Arts de Paris, e, isoladas da rua por jardins em estilo inglês ou francês.

Este autor explica que para os brasileiros, desde a época colonial, a “civilização” era a França e a Inglaterra; seguindo o exemplo português, que “procuravam nos dois países o que houvesse de melhor. Sobretudo em matéria de tecnologia moderna (apesar de haver poucos interessados), ambos tinham muito a oferecer: a Inglaterra, através do exemplo e da experiência, e a França, através da experiência e do ensino”. Dando ênfase, entretanto, “àquilo que se tornou sinônimo da belle époque: o afrancesamento do Rio de Janeiro”, Needell (1993) cita Goulart Reis, ao explicar a diferença entre o eclétismo francês e o brasileiro em relação a “função simbólica do eclétismo cultural para cada elite”. Onde “a burguesia francesa buscava legitimação ao se identificar com a cultura aristocrática tradicional”; e, “a elite brasileira buscava legitimação identificando-se com a Europa”<sup>79</sup>.

Eduardo Guinle, por sua vez, aplica o capital acumulado com a herança paterna recebida em 1912; com o aporte financeiro recebido de sua mãe, segundo Cattán (2003), por uma partilha futura dos bens disponíveis; e com a conversão em dinheiro líquido da venda,

---

<sup>78</sup> Ibid., p. 150 e 151

<sup>79</sup> NEEDELL, Jeffrey D. *Belle époque tropical: sociedade e cultura de elite no Rio de Janeiro na virada do século*. Tradução de Celso Nogueira. São Paulo: Companhia das Letras, 1993. p. 49, 55, 177 e 178

relatada por Marcovitchi (2005), de todos os ativos da família ligados à eletricidade para a empresa americana Amforp – *American and Foreign Power Company Limited*, em 1927; na obra do Parque Eduardo Guinle, com seu jardim e palacete francês; e, com a aquisição e restauração do Parque São Clemente. Esta última, reforçando uma característica da elite exposta por Needell (1993), daqueles cuja riqueza e posição permitiam veranejar no fresco refúgio serrano, mantinham além da residência na cidade, outra, para veraneio.

Eduardo Guinle (1878 - 1941), também, engenheiro civil, diplomado pela Escola Politécnica do Rio de Janeiro, casou-se com Branca Ribeiro, com quem teve três filhos: Evangelina Guinle, Eduardo Guinle Filho e Cesar Guinle. Seguiu o perfil dos irmãos, como figuras populares na sociedade, desfrutavam da vida em sociedade e frequentavam clubes e salões. Needell (1993), então enfatiza que os Guinles participavam desse circuito (de salões, sócios de clubes ou figuras da moda), “porque isso fazia parte de sua condição de homens poderosos na Capital Federal”<sup>80</sup>. E, como promotores de salões, transformaram suas magníficas casas em ponto de encontro da sociedade na década de 1930.

O mesmo autor enfatiza o objetivo prático dos salões, na política, nas finanças e nos negócios; como locais privilegiados, e certamente eficientes para os contatos pessoais, para a troca de opiniões, ideias e valores; e, onde tipos de intelectualidade se misturavam a uma elite de profissionais liberais e homens de negócios, orgulhosa de sua cultura geral e artística. Estas, características da *belle époque* carioca, dado a natureza extremamente personalizada da elite, por sua vez, intensificada pelo pequeno número de pessoas envolvidas, assim todos se conheciam pessoalmente.

Finalizaremos nossa abordagem acerca da cultura e sociedade de elite, para compreensão da família e mundo dos quais Cesar Guinle descendente, com a transcrição de artigo de Nelson Rodrigues, publicado no jornal *O Globo*,

[...] os jornais anunciam a morte de um Guinle. [...] a morte de um Guinle causou em mim todo um formidável fluxo de nostalgia.

Não sei se vocês me entendem. Quando desaparece um Guinle, morre um pouco do nosso passado. Posso dizer, sem nenhuma ênfase, e, com a maior isenção e objetividade, que esta é uma grande família brasileira. [...] haveria de reconhecer em cada um o gentil-homem.

[...] “Os Guinle”, o romance de toda uma sociedade e de toda uma época.

Houve um momento em que, no Rio, tudo era Guinle. O Copacabana-Palace, ou o Palace-Hotel, ou o Teatro Fênix, era Guinle. Em Teresópolis, terras imensas, paisagens, fazendas. ..., tudo era Guinle. Hoje, quando passamos por

---

<sup>80</sup> Ibid., p. 137

certos jardins, há sempre quem diga: - “Doação dos Guinles.” O Palácio das Laranjeiras, hoje presidencial, era da família. E os Guinle ou davam à cidade os seus palácios, seus parques, seus terrenos, ou os vendiam a preço de liquidação da Avenida Passos. [...]

Os Guinles trouxeram, para o Brasil, todo o gosto europeu em forma de tapetes, de quadros, de pássaros, de cortinas, de móveis e de flores. Quando fizeram o lago, em Teresópolis, mandaram buscar peixes, se não me engano, na Alemanha. [...] Viajaram muito. [...], [e] embora viajadíssimos, tinham paixão pelo Brasil. Conviviam maravilhosamente com as nossas coisas. E não importa que suas telas, seus pássaros, suas flores tenham sotaque. Arnaldo foi tão brasileiro quando fez o Fluminense. O Fluminense é profunda e eternamente Guinle.

[...] está morrendo o nosso passado e repito: - um dia, acordaremos sem passado. (RODRIGUES, 1969)

## 4.2. ARQUITETURA E URBANISMO: O ESPÍRITO DA ÉPOCA

Assim como nos capítulos anteriores, seguiremos neste o intuito de revelar o contexto em que Cesar Guinle elabora o projeto para a Cidade Jardim Parque São Clemente; pois, como defende Hall (1995), atores da história tem seu desempenho determinado pelo mundo cultural e social em que viviam, e que forneceu “o material essencial às suas percepções”; e, “onde eles mesmos se acham inseridos” e, “posteriormente, pelos problemas com os quais nesse mundo se defrontam”.<sup>81</sup>

Particularmente no Brasil, como reconhece Pereira (2011), as primeiras décadas do século XX são identificadas como “anos formadores da noção de política pública nas áreas de educação e urbanismo, ou do que se pode definir como anos de criação de uma ‘educação urbana’ voltada para a formação de novos cidadãos e cidadãos”.<sup>82</sup>

Leme (1999), em seu livro *Urbanismo no Brasil*, divide o intervalo de tempo abordado em nosso trabalho em dois períodos. O primeiro período, 1895 a 1930, é caracterizado pela reforma e ampliação dos portos marítimos e fluviais; pela construção de ferrovias; e, pela proposta de melhoramentos localizados em partes das cidades, principalmente nas áreas centrais, onde, projetando-se sobre a cidade existente, tratava-se de melhora-la, substituindo-a por uma cidade moderna. Dentro destas propostas de melhoramentos há a presença de sistemas de parques e jardins; e, obras de infraestrutura das cidades, como saneamento e abertura e regularização do sistema viário.

A autora, também, aponta como características do período a perspectiva do urbanismo como conteúdo a ser discutido, transferido e paralelamente a ser ensinado – anunciando as origens do urbanismo e do planejamento urbano modernos em nosso país; e, a atuação sobre as cidades de profissionais com formação em engenharia. Visto que, estabelece a trajetória desta área do conhecimento no Brasil, como tendo “sua origem nos cursos de engenharia civil e engenharia arquitetura”.<sup>83</sup> Em outro texto, Leme (2003) enfatiza, ainda, que essa primeira geração de engenheiros que atuou na transformação da estrutura urbana das cidades brasileiras era, com raras exceções, de famílias de classe alta e que sustentavam seus estudos em escolas de engenharia de fora do país, ou nas Escolas Politécnicas do Rio de Janeiro e de São Paulo.

---

<sup>81</sup> HALL, op. cit., p. 05 e 06

<sup>82</sup> PEREIRA, Margareth da S. Localistas e Cosmopolitas: a rede do Rotary Club Internacional e os primórdios do urbanismo no Brasil (1905-1935). *Oculum Ensaíos* 13. p. 45 – 63. Campinas, jan. – jun. 2011. p. 46

<sup>83</sup> LEME, Maria Cristina (coord.). *Urbanismo no Brasil: 1895 – 1965*. São Paulo: Studio Nobel, FAUUSP, FUPAM, 1999. p. 22

Reforçando a perspectiva exposta a cerca do urbanismo, Anhaia Mello (1929), engenheiro e professor da Escola Politécnica de São Paulo, em palestras proferidas no Rotary Club e no Instituto de Engenharia de São Paulo entre 1928 e 1929, afirma ser o urbanismo um problema para o engenheiro, mas que exige, para sua solução perfeita e adequada no desenvolvimento ordenado e na realização de uma cidade ideal, a colaboração do sociólogo, do legislador, do jurista, do político, do administrador, do economista e de todo o cidadão. Este autor considera que quem melhor definiu o urbanismo foi Raymond Unwin, em seu livro *Town Planning in Practice*<sup>84</sup>, como a ciência de estabelecer ligações entre as coisas; e sugere que examinassem como os outros “mais velhos ou mais sagazes” resolveram problemas urbanos e que procurassem “aplicar, com inteligência e não servilmente ou por mero espírito de imitação, os métodos e processos que se adaptem às nossas condições locais”, “não só pela paridade de situação, mas também pela excelência do modelo”.<sup>85</sup>

Em Nova Friburgo, temos o artigo do engenheiro Werneck (1947) que ao apontar questões de urbanismo como um dos problemas a serem enfrentados na cidade, apresenta,

há alguns decênios, em todo o mundo civilizado, espíritos bem formados, tanto dos círculos científicos, como da alta administração pública, vem procurando resolver as relevantes questões essenciais ao estabelecimento das cidades e do mais elevado padrão de vida de seus habitantes, dando lugar tais estudos a uma nova ciência, com a sugestiva denominação de “urbanismo”. (WERNECK, 1947. p. 80)

E, refletindo o interesse dos profissionais pelos problemas e soluções em cidades fora do Brasil, a autor segue, então, relatando o “cuidado de urbanismo” praticado em outros países; como a lei de 14 de março de 1919 que estabelecia que toda cidade de mais de 10.000 habitantes era obrigada a organizar um projeto de sistematização, embelezamento e extensão na França; a revisão do “Town Planning Act”, na Inglaterra, “a pátria das cidades-jardins”, determinando “minúcias extremas, como o número de prédios por hectares, sua altura, caráter, etc.”; a organização de “suas cidades de uma forma reconhecidamente modelar”, na Alemanha; ou ainda, nos Estados Unidos, “onde, em 1929, já 689 cidades possuíam suas

---

<sup>84</sup> UNWIN, Raymond. *Town Planning in Practice: an introduction to the art of designing cities and suburbs*. 2. ed. 3. impress. London: Adelphi Terrace – Leipsic, 1913.

<sup>85</sup> MELLO, op. cit., p. 13

comissões de plano de urbanismo”, e, “tendo os 48 estados da União uma legislação especial sobre a matéria”.<sup>86</sup>

Ainda, no que se refere ao ensino do urbanismo, seja como disciplina (na produção deste saber técnico) ou como profissão (na consolidação de um meio técnico local), Leme (1999) destaca que a influência estrangeira é notável; assim como na contratação de especialistas, que incluía de diversas formas os urbanistas estrangeiros. O que podemos observar nos exemplos expostos no capítulo 1.2. E que, sem dúvida, exerceram grande influência sobre uma geração de engenheiros, urbanistas e arquitetos que estavam se formando, tanto no campo da teoria, quanto na prática de intervenção e planejamento urbano no Brasil. Neste cenário, a mesma autora, aponta que a criação de instituições e órgãos de classe, como a Associação e o Clube de Engenharia, assumem importante papel no encaminhamento de projetos e como veículos de divulgação de ideias e das práticas profissionais.

Chamamos, então, atenção para o artigo da professora Margareth Pereira (2011), *Localistas e Cosmopolitas: a rede do Rotary Club Internacional e os primórdios do urbanismo no Brasil (1905-1935)*<sup>87</sup>, que relata a importância dessa associação cívica para a sociologia urbana e para a história do urbanismo. Pereira (2011) relata que criado em 1905, em Chicago, o Rotary Club delineou seu perfil não somente como uma organização associativa interessada em promover a coesão social de seus membros nos negócios; mas, se autodefiniu e organizou sua agenda à luz do processo de discussão sobre a natureza da cidade e sobre os papéis sociais desempenhados por cada ator, coletiva e individualmente. Segundo a autora, vistas em uma perspectiva histórica, a criação e expansão do Rotary Club no Brasil, bem como suas atividades, permitem observar a troca “transnacional de experiência em questões do planejamento urbano, focando atores sociais, conceitos, linguagens e planos, em escala global e local”<sup>88</sup>; valendo observar que,

a partir de 1925 e durante mais de uma década, o nome do Rotary Club passou a ser cada vez mais associado a uma firme ação social no campo da educação, da assistência e do planejamento da cidade, entendida como uma ação coletiva que deveria ser estimulada por diferentes meios de mobilização e propaganda e posta em prática da forma mais cotidiana. (PEREIRA, 2011. p. 58)

---

<sup>86</sup> WERNECK, Francisco José dos Santos. *Alguns problemas municipais de Nova Friburgo: força e luz – adutora do debossan – urbanismo – inundações*. Rio de Janeiro: Gráfica Laemmert Limitada, 1947. p. 80 – 81.

<sup>87</sup> PEREIRA, op. cit., p. 46

<sup>88</sup> Ibid., p. 62

Anhaia Mello (1929) também sugere que “as nossas associações como o Rotary, Associação Commercial, Club Commercial, Centro das Indústrias, Automóvel Club, as associações de profissionais médicos, advogados, engenheiros, devem promover essa propaganda”; além disso, considera que “toda a grande sabedoria”, das teses, discussões, conclusões e problemas debatidos nestas associações, “seria praticamente de pouquíssimo resultado para o país” se “ficassem enclausurados nas salas de reunião”, o que, segundo o autor, não acontece devido as revistas de urbanismo, os *Proceedings* e *Reports* das diferentes associações que “põem ao alcance de todos os estudiosos a experiência desses grandes homens”. O autor, então, defende que “o urbanismo, mais que qualquer ciência é um saber de experiência feito”; desta forma “nessas publicações é que nós podemos e devemos aprender”.<sup>89</sup>

Outro aspecto também introduzido no nosso capítulo 1.2., Leme (1999) destaca que as revistas se constituíram como fóruns para a divulgação das ideias conferindo, inclusive, credibilidade ao urbanismo e ao planejamento urbano; e, um excelente indicador da cultura técnica de cada cidade. Assim como, os congressos realizados no período de 1900 a 1950, que segundo a mesma autora, através da concentração de técnicos têm grande importância como impulsionadores de novas ideias; para a elaboração de projetos e planos; e, para a criação de departamento e órgãos normativos.

O segundo período, definido por Leme (1999), trata de 1930 a 1950. Período do Estado Novo, caracterizado por transformações radicais na estrutura das cidades e pela circulação, transferência e traduções de ideias. Segundo a autora, neste período, além dos já citados, planos que tinham por objetivo o conjunto da área urbana na época, são formuladas as primeiras propostas de zoneamento, assim como, de sistemas de vias e de transporte.

Em relação a modelos urbanísticos, no artigo *O legado do urbanismo moderno no Brasil*, Del Rio (2000) relata que nos anos 1930 e 1940, ao contrário da arquitetura modernista - já plenamente consolidada, ainda persistia o embate entre os modelos que, a exemplo de Choay (2010b), chamamos de culturalista, e o progressista. Entre exemplos classificados como culturalistas, no capítulo 1.2 - por seus traçados inspirados nas cidades-jardins, citamos os planos urbanos de Agache para várias cidades brasileiras, as cidades no Paraná, assim como, os loteamentos da Companhia *City*, em São Paulo.

Quanto ao modelo progressista, conforme afirma Del Rio (2000), nos anos seguintes, logo tornou-se hegemônico e iria encontrar em Lúcio Costa o seu maior representante. Citando, importantes projetos urbanos, embora ainda localizados, como o conjunto da Pampulha e o Parque Ibirapuera. E, por fim, conclui que o urbanismo moderno no Brasil iria

---

<sup>89</sup> MELLO, *op. cit.*, p. 23 e 43

atingir a sua expressão máxima com o concurso para Brasília no fim dos anos 50, bem depois, portanto, da sua cristalização como modelo arquitetônico.

Tal descompasso pode ser explicado por Leme (2003), que ao falar sobre os desafios do urbanismo no Brasil, afirma que “o final da década de 40 constitui-se com um momento de inflexão no ensino do urbanismo com a criação das faculdades de Arquitetura e Urbanismo”. Neste momento, então, “definem-se duas vertentes: uma em continuidade à que teve origem na engenharia e uma nova, que se desenvolve a partir do movimento moderno, em arquitetura e urbanismo”. Onde, enquanto a modernista enfatizava o ensino de projeto; a continuidade do que era ministrado anteriormente na engenharia, tinha “por objetivo a formação de um novo profissional – o planejador urbano”.<sup>90</sup>

---

<sup>90</sup> LEME, Maria Cristina. Os desafios do urbanismo no Brasil: ensino e profissão. In: MACHADO, Denise Barcellos Pinheiro Machado; et al. (org.). *Urbanismo em questão*. Rio de Janeiro: UFRJ/PROURB, 2003. p. 113 e 120

### 4.3. TRAJETÓRIA INDIVIDUAL

Cesar Guinle (1911-1989) membro de família de grandes empreendedores nacionais, que, como narrado por Cattán (2003), soube adaptar-se às mudanças ocorridas na primeira metade do século XX e, mesclar interesses particulares, empresariais e comerciais com importante atividade filantrópica e cultural.

Needell (1993), ao apresentar a elite carioca na virada do século XIX, relata que os filhos de fazendeiros ricos, grandes comerciantes e homens de negócios eram educados em casa, pelos pais ou tutores (em geral, europeus); e, enfatiza que durante a Monarquia e a República Velha, em geral, apenas as famílias de posses e posição tinham acesso a educação secundária; visto que os tutores e os poucos colégios existentes custavam caro. Inserido neste grupo privilegiado, Cesar Guinle foi acompanhado por tutores até atingir a idade adequada e seguir, a exemplo de seu pai e tios, para a antiga Escola Politécnica da Universidade do Brasil.

Para admissão na Escola Politécnica apresentou certidões de exames preparativos do Colégio Pedro II – inscritos no livro de atas de alunos não matriculados neste colégio, e, do Ministério da Educação e Saúde Pública, emitidos entre os anos 1926 e 1930; assim como uma carta de recomendação de seu tutor José Oiticica Filho<sup>91</sup>, atestando “que o S<sup>o</sup> Cesar Guinle, meu aluno, tem sempre conduta exemplar”.

E, segundo Histórico Escolar da Escola Politécnica, matriculado no curso geral em 1931, em regime de adaptação, colou grau em Engenharia Civil e Elétrica em 07 de dezembro de 1935. A Escola Politécnica, então, “eram o campo de treinamento para os mais ambiciosos e resolutos ‘modernizadores’ que atuavam no meio urbano”, e como revela Needell (1993), os estudantes, aí formandos, “em geral viam a si mesmos como servidores cientificamente treinados do futuro de sua nação – os defensores altruístas e militantes da ‘modernização’ da pátria”.<sup>92</sup>

Guima (1960), o colunista de *Memórias do homem sisudo* e colega de turma de Cesar Guinle, em artigo comemorativo dos 25 anos de formatura, relata que no ano de 1930, “não eram muitas as oportunidades que se ofereciam”, e assim, restava-lhe “procurar o futuro entre os ‘doutores’ em engenharia, medicina e direito. [...] Sendo que agrônomos e dentistas, veterinários e até arquitetos (que mais tarde iriam projetar e fazer respeitar a cultura brasileira) eram olhados de nariz torcido, injustamente situadas em segundo plano”. Relata ainda que

---

<sup>91</sup> José Oiticica Filho (Rio de Janeiro, 1906 - 1964), fotógrafo, pintor, entomologista e professor. Formase na Escola Nacional de Engenharia em 1930, no Rio de Janeiro. Leciona matemática nos colégios Jacobina, Pedro II, na Faculdade Nacional de Medicina e no Colégio Universitário, entre 1928 e 1962. Como registro desta amizade fica a premiada fotografia de José Oiticica Filho, chamada *O Kiosque*, que trata-se em uma fotografia do quiosque do Parque São Clemente.

<sup>92</sup> NEEDELL, op. cit., p. 26 e 27

para a escolha eram colocadas “os prós e contras na balança das convenções em família”, contudo, no seu caso particular “foi o [seu] amor ao asfalto – e a este bendito asfalto carioca – que [o] fêz decidir: ‘vou para a Politécnica’”.<sup>93</sup>

Sobre os 5 anos na “tradicional Politécnica do Largo de São Francisco”, o colunista afirma

recordo com saudades e carinho [...], mas com trvo das decepções que se sucederam. No curso acadêmico e pouco prático, em meio a instalações precárias e aparelhagem obsoleta (o prédio esteve sempre em obras, intermináveis), sofremos as deficiências que terão sido de outras épocas, dentro do espírito pretensiosos e já superado do “politécnico” onisciente. E sofremos mais, ainda, as experiências da primeira turma entrada pós-revolução de 1930, atravessando um período de anormalidades sob o ponto de vista político e administrativo (caracterizado pelas revoluções de 32 e de 35, além de uma série de agitações), agravadas em particular, pela reforma do ensino, com inovações mal estudadas e soluções de emergência. (GUIMA, 1960)

Contudo, essas dificuldades teriam provocado “o espírito de luta da turma e despertaram-lhe o sentido de personalidade que a iria caracterizar. [...] Foi uma e única, tornando solidários e fraternais todos os seus componentes, de ponta a ponta, permitindo que ela reagisse prontamente aos problemas, sabendo resolvê-los”.<sup>94</sup> E, em outro artigo publica,

Lembro-me bem do César. Alto, magro, cruzando o Largo de São Francisco com as suas passadas largas e firmes. Simples e modesto. Quase tímido. Inteligente e estudioso, aluno dos mais aplicados. [...] ele pretendia ser engenheiro. E assim se diplomou como um dos elementos mais significativos da querida sempre lembrada turma de 35. Logo foi trabalhar nas Propriedades Reunidas Eduardo Guinle, iniciando os projetos que resultaram nas esplêndidas realizações que são o Parque Eduardo Guinle, nas Laranjeiras, aqui no Rio, e o Parque São Clemente, em Friburgo. Neste, então, ele se projetou através de obras de urbanização e loteamento, ajardinamento, drenagem e irrigação, calçamento e pavimentação, regularização do abastecimento de água e do fornecimento de força e eletricidade, e, na construção do Park Hotel – segundo projeto de Lúcio Costa. (GUIMA, 1962)

---

<sup>93</sup> GUIMA. Memórias do homem sisudo. *Correio da Manhã*. Rio de Janeiro, 11 dez. 1960. 4º caderno, p. 1.

<sup>94</sup> *Ibid.*, 16 set. 1962. 4º caderno, p. 1.

Ou seja, além da educação como herança do privilégio familiar, o início de sua carreira profissional também se dá em empresas de caráter familiar. A partir daí, ele abriria seu caminho como engenheiro, empresário e político, como uma especificidade da atuação do profissional de urbanismo e de planejamento urbano no Brasil, observada por Leme (1999) – a dupla, e no caso, tripla inserção profissional, coincidindo sua atuação como empresário, hora como engenheiro, hora como político.

Casado com Edelvira de Mello Flôres Guinle teve cinco filhos: Luiz Melo Flores Guinle, em 1938; Jorge Melo Flores Guinle, em 1939; Maria Cecília Melo Flores Guinle, em 1941; Maria Helena Melo Flores Guinle, em 1948 e César Melo Flores Guinle, em 1964 (e falecido em 1995).

Em sua trajetória profissional, acompanhamos que logo se distinguiu como empresário, por assumir, em 1935, a administração dos negócios e propriedades de seu núcleo familiar, em Nova Friburgo. Seguiremos a partir daí seu percurso, tendo como base o depoimento do próprio Cesar Guinle em dois documentos: seu *Curriculum Vitae* (1969) e a entrevista, intitulada *Memória Oral* (1987), concedida ao Pró-Memória de Nova Friburgo.

De 1935 a 1940 exerce a profissão de engenheiro, “trabalhando por conta própria em urbanização, topografia e construção civil tendo como campo de atividades o antigo Distrito Federal e Nova Friburgo”.<sup>95</sup>

No Rio de Janeiro, Lúcio Costa (1995) conta que numa tarde do começo dos anos 1940, foi informado “que os herdeiros de Eduardo Guinle – o visionário e gastador – encaravam a contingência de ter que abrir uma rua no parque da mansão para obter renda”, foi então conversar com Cesar Guinle, e aconselhou, “uma arquitetura contemporânea que se adaptasse mais ao parque do que à mansão”, para o projeto que hoje constitui o Parque Eduardo Guinle.

Por esta aproximação, Cesar Guinle pede para Lúcio Costa o projeto de um hotel, o Park Hotel, para seu empreendimento na cidade de Nova Friburgo. O que Cattán (2003), como ao referir-se ao projeto da sede do Banco Boavista<sup>96</sup>, de 1943, analisa como “gesto arrojado, sintonizado com a emergência do moderno naquele momento chave da cultura brasileira, arquitetônica, mas não só, em oposição ao conservador traço francês adotado em geral pela família” Guinle.<sup>97</sup> E, embora, Comas (2003) afirme que o projeto do Parque Guinle já estava aprovado na Prefeitura do Rio em 1944, datamos o Park Hotel como anterior, por já ter sido inaugurado em 1944.

---

<sup>95</sup> GUINLE, Cesar. *Curriculum Vitae*. Niterói, jun. 1969.

<sup>96</sup> Também de autoria de Lúcio Costa, mas, sob a encomenda de Guilherme Guinle.

<sup>97</sup> CATTAN, *op. cit.*, p. 142

Então, de volta ao Parque Eduardo Guinle, no Rio de Janeiro, o mesmo arquiteto projeta três edifícios (Bristol, Caledônia e Nova Cintra); construídos entre 1947 e 1952, que segundo Costa (1995), trata-se do primeiro conjunto de prédios construídos sobre pilotis e a primeira experiência de um conjunto residencial de apartamentos destinados à alta burguesia, no entanto, relata que “lamentavelmente os corretores da época não souberam vender as inovações e assim os proprietários, a meio caminho foram levados a fazer outra coisa na parte restante do terreno”.<sup>98</sup>

Em nossas pesquisas, nas correspondências pertencentes a Coleção Cesar Guinle da Fundação Casa de Rui Barbosa, encontramos um depoimento de Augusto Guimarães Filho, engenheiro de que dirigiu o escritório técnico e as obras do Parque Eduardo Guinle, no qual relata que “o conjunto só foi possível pelo elevado espírito da família Guinle em particular do Dr. César que era o proprietário do empreendimento”. Entre as dificuldades enfrentadas revela que “os desafios eram vencer a incompreensão dos compradores. A arquitetura moderna não era uma aceitação unânime”; e, completa, “os eventuais compradores achavam um absurdo um prédio tão caro não ter sanca (de gesso, com função de adorno)”. Mas, “não só pela resistência ao moderno, mas também pela situação econômica muito difícil da época”.<sup>99</sup>

E, reforçando aquela assertiva de Lúcio Costa, acrescenta “além disso, os corretores não estavam preparados, nem acreditavam na arquitetura que estavam vendendo”. Por fim, ao falar sobre os elementos utilizados na construção dos três prédios, revela “a preocupação do Dr. Cesar Guinle em fazer o melhor”; e, conta que “o mármore utilizado no revestimento dos adornos do Nova Cintra e do Bristol é Mármore Carrara proveniente do que sobrou da construção do palácio”; e, que “a cerâmica vazada das varandas dos prédios foram executados na Cerâmica Parque São Clemente da Propriedades Reunidas Eduardo Guinle em Nova Friburgo”.<sup>100</sup>

Tendo como característica a implantação urbanística dos prédios dentro de um parque, Cattán (2003) afirma que é a composição do Parque Guinle criou “um valioso ambiente urbano, um dos conjuntos arquitetônicos-urbanísticos de maior qualidade da cidade”.<sup>101</sup> Na combinação do Palácio francês, do jardim circundante, com os três prédios modernos projetados por Lúcio Costa no final da década de 1940, somados ao também moderno paredão de blocos dos Irmãos Roberto, obra já do início dos anos 50, todos reunidos na concha geográfica definida pela propriedade original de Eduardo Guinle, percebe-se o desenrolar de

---

<sup>98</sup> COSTA, Lúcio. op. cit., p. 205

<sup>99</sup> GUIMARÃES FILHO, Augusto. [Depoimento sobre o Dr. Cesar Guinle]. Assunto: O Parque Eduardo Guinle. Rio de Janeiro, 2003. (Coleção Cesar Guinle da Fundação Casa de Rui Barbosa)

<sup>100</sup> Id.

<sup>101</sup> CATTAN, op. cit., p. 113

uma conversa respeitosa entre passado e presente; reconciliados, mas não tentam disfarçar ou diminuir as suas diferenças. Ou seja, não há um esforço no sentido de integrar passado e presente, mas sim, ambos estavam felizes em coexistirem.

Em Nova Friburgo, Cesar Guinle constitui e administra a empresa Construtora Parque São Clemente, destinada a explorar os parcelamentos de terra dali advindos, sob a forma de loteamentos urbanos; e, embora não morasse no município, afirma que a exemplo de seu pai, ia à Friburgo todas as semanas, e, “assim ia mantendo contato com todos e tudo”.<sup>102</sup> E, como primeiro projeto, apresentamos o Bairro Bela Vista em terrenos desmembrados do Parque São Clemente, que embora não tenhamos identificado a data do projeto original sabemos que, em 1939, seus lotes estavam à venda, como revela a citada, nos capítulos 1.5 e 2.1, reportagem de Magalhães Corrêa (1939), onde descreve sua visita à propriedade em junho do referido ano.

Também em terrenos do Parque São Clemente, como acompanhamos, em 1944, lança o empreendimento urbanístico e paisagístico Cidade Jardim Parque São Clemente, nosso objeto de estudo. Projeto, no qual, Cesar Guinle expressa as tendências de seu tempo, revelando a capacidade de sintetizar o passado e projetar, com base nesse passado e no presente, tendências futuras. Fruto da condensação cultural, que inclui desde seu contexto familiar ao social, ao contato com o clima e personalidades da vanguarda modernista, ligada ao “o espírito da época”, a conjuntura econômica e política, e, a importação de modelos e correntes de pensamentos.

Para além da influência do modelo de cidade-jardim inglês; do reconhecimento deste como ícone de valorização do mercado imobiliário, e, da apropriação, no Brasil, deste ideário pelos profissionais de formação politécnica – discussões inseridas no capítulo 1.2. Cesar Guinle revela, ainda, justificativa própria e peculiar para a adoção deste modelo. A aceitação do modelo cidade-jardim por Cesar Guinle é relacionado, também, ao interesse particular por assuntos relacionados ao paisagismo, e a perspectiva de transformar o Parque São Clemente num conjunto residencial atraente, um empreendimento imobiliário, mas que proporcionasse uma compensação adequada, e, que ao mesmo tempo prolongasse o jardim de Glaziou. Revelando-se, assim, o Parque São Clemente como conceito condutor do projeto.

Maria Helena, em depoimento do jornal *A voz da Serra* sobre seu pai, acentua que Cesar Guinle “era um apreciador do belo, tanto do belo natural como o belo construído, daí sua paixão pela natureza e pela arquitetura. A biblioteca dele, com muitas obras raras e de tiragem limitada, é sobretudo baseada nestes dois temas”.<sup>103</sup> Merecendo destaque, entre outros, um exemplar do livro *La Maison des Hommes* - encontrado em uma das minhas visitas a sua casa;

---

<sup>102</sup> GUINLE, *op. cit.*, 1987. p. 05

<sup>103</sup> GUINLE, Maria Helena. In: VENTURA, Dalva. Cesar Guinle: um exemplo de homem público para as outras gerações. *A voz da serra*. Nova Friburgo, 15 a 17 mar. 2003. p. 7.

de François de Pierrefeu e Le Corbusier, de 1941, publicado pela *Librairie Plon*, em Paris. Neste livro, os autores desenvolvem suas teorias sobre as necessidades dos homens e as leis físicas como norteadoras da arquitetura e do urbanismo e, abordam conceitos como o projetar arquitetura, a economia, e, a preservação da paisagem. Além disto, acompanhamos que a preocupação com a defesa do Parque estava presente nos discursos de Cesar Guinle em relação ao empreendimento.

Por fim, vamos mencionar outro empreendimento imobiliário de Cesar Guinle, já de finais dos anos 1970; e, também citado por Cattán (2003), com pousada projetada por James Lawrence Vianna, em colaboração com os arquitetos Davino Pontual, Maria Elisa Costa, Paulo Jobim e Jorge Leve; e, com supervisão de Lúcio Costa, em Angra do Reis. Segundo Cattán (2003), “obra temporã e que mesmo fora da cidade do Rio de Janeiro merece ser mencionada quer por sua afinidade e identidade tipológica com o Parque Hotel de Friburgo de Lúcio Costa, construído quarenta anos antes”.<sup>104</sup> O premiado projeto, pela XXIII Premiação Anual do IAB/RJ, em 1985, serviria assim como o Park Hotel para a Cidade Jardim Parque São Clemente, de apoio ao Condomínio de Recreio, na Freguesia de Santana, Angra dos Reis.

Empreendimento realizado pela Cia Docas de Santos e desenvolvido pelo engenheiro Cesar Guinle, entre 1977 e 1980. Com projeto composto de vias de acesso, públicas e particulares, inclusive embarcadouros; lotes para conjuntos unifamiliares agrupados para “pousadas” e “aldeia”; lotes indivisíveis para residências unifamiliares; lotes especiais (igreja, escola e cemitério, existentes); áreas alodiais e de marinha, de uso comum, destinadas ao uso e gozo dos futuros adquirentes. E, conforme afirma Cesar Guinle (1980), “a tônica do empreendimento é a integração do projeto na paisagem, preservando-se todas as belezas naturais existentes”. A coleção Cesar Guinle da Fundação Casa de Rui Barbosa conta, também, com fotografias e croquis deste empreendimento.

Já sua carreira política revela o engajamento de Cesar Guinle aquela elite friburguense empenhada na construção de uma imagem de cidade moderna para Nova Friburgo. Cesar Guinle (1987), no entanto, relata que teve uma surpresa ao ver seu nome cogitado para prefeito por líderes políticos de Nova Friburgo, em 1945. Contudo, a ideia tomou forma e chegou aos ouvidos de Galdino do Valle Filho, que lança sua candidatura oficialmente, em 1947, pelo partido da UDN (União Democrática Nacional). Ao aceitar o convite, no entanto, alerta “que não tinha experiência e mais, queria carta branca. Não me submeteria a imposições e conchavos; viria em nome de uma renovação”.<sup>105</sup> E, como revela Costa (1997), mantém-se

---

<sup>104</sup> CATTAN, *op. cit.*, p. 143

<sup>105</sup> GUINLE, *op. cit.*, 1987. p. 06

firme a sua convicção, não aceitando vincular seu nome ao de Getúlio Vargas; e, assim mina a tentativa de consumir aliança entre a UDN e o PTB.

Costa (1997), afirma que o grupo galdinista forja um discurso que ligava o candidato a Nova Friburgo, “tanto com referência a seu passado histórico quanto à apresentação de propostas concretas para seus problemas cotidianos”; e, consegue conquistar a opinião pública “com um projeto político mais bem delineado para administrar a cidade”<sup>106</sup>. Dentre as propostas defendidas e publicadas nos cartazes de campanha para prefeito<sup>107</sup>, estavam: a estrada direta do Rio de Janeiro a Nova Friburgo; planejamento urbanístico; campo de aviação; amparo à lavoura; maternidade e assistência social; casas populares; desenvolvimento turístico; proteção à infância e à velhice desamparada; e, melhoria dos serviços de força, luz e telefone.

Araújo (2003a) relata que Cesar Guinle, como Prefeito Municipal de outubro de 1947 a janeiro de 1951, consolida o pensamento liberal como relevante legado político de Galdino do Valle, assim como retoma com intensidade o discurso ideológico voltado a identificar Nova Friburgo à Suíça brasileira. Desta forma, foi o projeto turístico que contou com desdobramentos mais imediatos, concentrando-se em torno das festividades comemorativas do 130º aniversário de fundação da cidade. Há a oficialização das comemorações pelo governo, que declara feriado municipal o dia 16 de maio, abre crédito especial para as solenidades e decreta o encerramento do expediente nas repartições municipais nos dias 13, 14 e 15, dedicando-se uma semana inteira as festividades organizadas por uma Comissão de Turismo indicada e presidida pelo prefeito.

E, como aponta Costa (1997), em seu estudo *Visões do “paraíso capitalista”*: hegemonia e poder simbólico na Nova Friburgo da República, “conforme atesta a opinião generalizada de diversos friburguenses”<sup>108</sup> sua administração é considerada uma das melhores e mais atuantes da história da cidade. Sobre estes aspectos, identificamos no depoimento de Cesar Guinle para o *Memória oral* (1987), na pesquisa de Costa (1997) e, em publicações de periódicos locais, que entrevistou desde em detalhes de organização interna da prefeitura até as questões de base na vida municipal. A questão da energia elétrica – adquirindo um conjunto Diesel de regular potência, que possibilitou boa luz e a ampliação das redes; saúde pública; suprimento alimentar; transportes; reestruturação e reformulação do serviço de telefônico -

---

<sup>106</sup> COSTA, *op. cit.*, p. 157 e 158

<sup>107</sup> Cartaz de Cesar Guinle em sua candidatura para prefeito, pertencente a Coleção Cesar Guinle da Fundação Casa de Rui Barbosa.

<sup>108</sup> COSTA, *op. cit.*, p. 172

“exemplar testemunho de organização bem estruturada, livre e bem sucedida”; e, “demonstração de como a livre iniciativa pode funcionar”.<sup>109</sup>

Rede de esgotos; abastecimento d'água; assistência médica nas zonas rurais; calçamento do perímetro urbano. Construção de 120 casas populares - em terrenos doados pelo próprio prefeito e que foram vendidas a preço acessível e em condições módicas, a famílias operárias. Desenvolvimento do ensino municipal, com o Ginásio Municipal Noturno e os diversos grupos escolares construídos ou remodelados, e, destaque para o Ginásio Nova Friburgo, educandário padrão do Brasil, edificado pela Fundação Getúlio Vargas, através da Prefeitura Municipal.

Reforma do Código Tributário; instituição da Caixa de Pensões dos Servidores Municipais; incremento da construção civil. E, por fim, a estrada direta que liga Nova Friburgo ao Distrito Federal - inaugurada na administração seguinte, mas conseguida graças às verbas que Cesar Guinle, por seu prestígio e determinação, obteve do Governo Federal.

Cesar Guinle (1987) relata, ainda, “com satisfação” que em sua administração municipal, houve a reativação do Rotary Clube de Nova Friburgo, que já havia funcionado com um grupo expressivo; mas, “com a guerra, foi desativado por questões especiais”. E, ressalta que, em 1983, recebeu desta entidade, “um diploma e medalha, como reconhecimento por trabalho comunitário”.<sup>110</sup>

Dando continuidade a sua carreira política, é eleito também pela UDN, Deputado Estadual pelo Estado do Rio de Janeiro (1951 a 1955). Período no qual relata que havendo uma política da interiorização das capitais e que “questionava-se Brasília e nós achávamos Niterói sem condições de permanecer com sede do governo fluminense”; apresentou o “projeto, que na época nos parecia válido isto é; a transferência da capital de Niterói para Friburgo”. O projeto procurava demonstrar a viabilidade da mudança; no entanto, perdeu por 3 ou 4 votos, na votação final.<sup>111</sup>

E, como podemos acompanhar na cronologia a seguir, foi ainda candidato a Deputado Federal pela UDN em 1958, tendo sido eleito 1º suplente; Presidente da ARENA de Nova Friburgo; e, candidato, por este partido, a Prefeito, nas eleições de novembro de 1966.

---

<sup>109</sup> GUINLE, *op. cit.*, 1987. p. 19

<sup>110</sup> *Ibid.*, p. 32

<sup>111</sup> *Ibid.*, p. 25

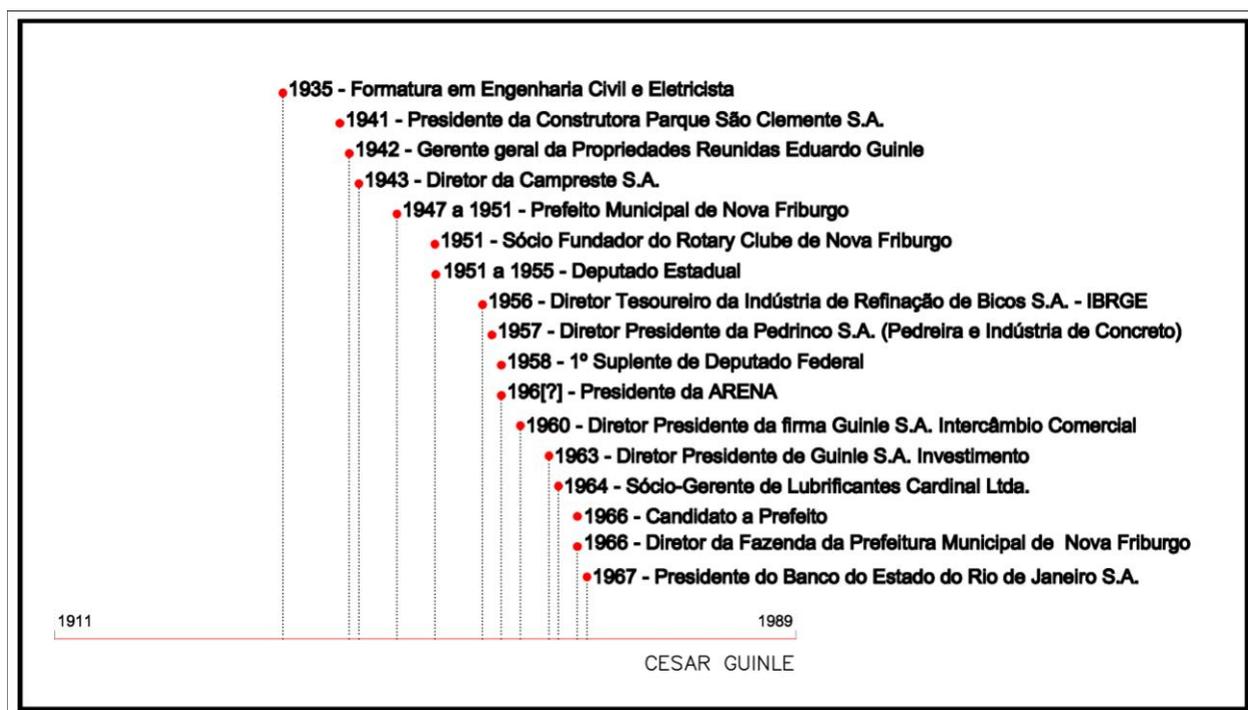


Figura 94: Cronologia da atuação profissional de Cesar Guinle

E, assim além da apresentação de forma sistemática da produção e atuação de Cesar Guinle; as passagens aqui examinadas surgem como indicadores e testemunhos da vida social e do tempo que pretendemos compreender.

Por fim, Maria Helena Guinle (2003), naquele mesmo depoimento ao jornal *A voz da Serra*, relata que em 1979, Cesar Guinle adoeceu, perdeu parte da audição e assim “viveu durante nove anos, mergulhado no silêncio”; e, “foi ficando entristecido”.<sup>112</sup> E, em notas sobre o falecimento de Cesar Guinle, em maio de 1989, Heródoto Bento de Melo o descreve como idealista, generoso, sempre aberto as grandes ideias, um exemplo, “até o fim da vida, quando o desencanto e a tristeza aparentemente o afastaram de tudo e de todos”.<sup>113</sup>

<sup>112</sup> GUINLE, Maria Helena. In: VENTURA, Dalva. Cesar Guinle: um exemplo de homem público para as outras gerações. *A voz da serra*. Nova Friburgo, 15 a 17 mar. 2003. p. 7.

<sup>113</sup> MELLO, Heródoto Bento de. O pensamento de Heródoto: Cesar Guinle. *Imprensa de Nova Friburgo*. Nova Friburgo, maio 1989. p. 7. (Notas sobre o falecimento de Cesar Guinle)

## **5. CONSOLIDAÇÃO E ALTERAÇÕES DA CIDADE JARDIM PARQUE SÃO CLEMENTE**

Neste capítulo abordamos o processo de implantação do projeto Cidade Jardim Parque São Clemente, apresentando sua reconfiguração até seu parcelamento atual. Para isso, partimos da análise dos documentos (transcritos nos anexos), como a Consolidação dos Cadernos de Encargos, Memorial justificando o tombamento do Parque São Clemente, Pareceres, Plantas e outros, que compõem a pasta de tombamento junto ao Arquivo Central do Iphan – seção do Rio de Janeiro; e, do acervo pertencente ao Nova Friburgo Country Clube, como os livros de Atas de Assembleia, do Conselho Deliberativo e Diretor, e, os Pareceres de Orlando Lima e Prado Kelly Advogados em resposta às consultas a respeito do condomínio e lote VI da Cidade Jardim Parque São Clemente. Neste processo desvendaremos a significativa relação, conflitos e redelineamento entre o empreendimento e o Parque São Clemente.

Por fim, utilizamos ainda a Base Cartográfica do Município de Nova Friburgo, elaborada pela Prefeitura de Nova Friburgo, visitas ao local e depoimento da senhora Eva Bitto, moradora da Cidade Jardim Parque São Clemente, desde o final da década de 1950. Tal depoimento trata-se de relatos informais – feito de acordo com a disponibilidade da entrevistada em diferentes momentos; o primeiro, em 2002, em visita a Cidade Jardim Parque São Clemente, para realização de outra pesquisa; e, posteriormente, em 2012, em etapa de coleta de dados para este trabalho.

Na pasta do processo de tombamento nº 444T do Iphan, encontramos um documento informativo de autoria de Lúcio Costa, na época diretor da Divisão de Estudos e Tombamento deste Instituto, julgando o requerimento de tombamento solicitado por Cesar Guinle procedente, visto que o parque conservava o projeto original delineado por Glaziou, e a casa, embora reformada em alguns pormenores, ainda preservava feição primitiva de grande nobreza, merecendo destaque a sala de visitas, com valiosa pintura no forro e mobiliário característico da época (2ª metade do século XIX) e que deveriam ser incluídos no tombamento.

E assim, o Parque São Clemente, compreendendo os lotes V e VI da Cidade Jardim Parque São Clemente, com Chalet e benfeitorias, é declarado Patrimônio Nacional, com inscrição nº 440 no Livro de Tombo de Belas Artes, ao dia 28 de novembro de 1957. A partir de então, além de indivisível, a propriedade tornou-se intangível no que diz respeito à sua finalidade e ao seu aspecto paisagístico.

No acervo do processo de tombamento, encontramos também uma listagem dos compradores de lotes na Cidade Jardim Parque São Clemente, a qual permite-nos identificar que o empreendimento tenha sido predominantemente escolhido como local para veraneio e fins de semana, sendo 68% dos compradores de outros municípios; entre os quais 91% do Rio

de Janeiro, havendo ainda compradores de Niterói e São Paulo. Queremos destacar, também, que identificamos entre os compradores além de nomes de familiares, como Candido Guinle de Paula Machado, Francisco Eduardo de Paula Machado, Branca Ribeiro Guinle e outros; nomes de arquitetos reconhecidamente modernistas envolvidos no projeto ou não, como Oscar Niemeyer Soares Filho, David Xavier Azambuja e dos irmãos Marcelo, Milton e Maurício Roberto.

O empreendimento, no entanto, sofreu com as altas taxas inflacionárias, que sujeitava o país naquele momento; e, com a seguida e rápida desvalorização das prestações de pagamento dos lotes, em virtude de, por contrato, serem irrealizáveis. Têm-se, assim, consideráveis prejuízos em relação ao que poderia ter arrecadado e destinado à infraestrutura e aos equipamentos oferecidos; passando-se a trabalhar continuamente abaixo do montante previsto, o que ocasionou um ritmo lento de construção e levou Cesar Guinle a buscar alternativas para a construção dos citados equipamentos e do clube campestre.

Acompanhamos, nos capítulos anteriores, que o Parque São Clemente foi um dos maiores atrativos da paisagem do bairro, assim, deve ter sido difícil abrir mão de um elemento tão valorizado do conjunto urbanístico. Mas, em virtude das exigências legais quanto ao cumprimento do Caderno de Encargos, e, dos equipamentos oferecidos no Plano Geral de Urbanização; o retalhamento e possível venda de trechos do Parque, com a inclusão das áreas IV e V a área loteada, representaram movimento comercial e o aumento do rendimento financeiro. Além do que, com o tombamento das áreas V e VI e as restrições determinadas nas legislações as quais o empreendimento estavam sujeitos, em última instância, não modificava-se a imagem do bairro. Entre a possibilidade de lucro e a identidade que vinha projetando para o bairro, desde o lançamento do empreendimento cerca de treze anos antes, mantinham-se os dois.

Concomitantemente, em abril de 1957, um grupo formado por aquela elite friburguense apresentada no capítulo 3.1, e encabeçado por Antonio Roussoulières, fundaria legalmente o Nova Friburgo Country Club. Uma associação civil, de direito privado, sem fins lucrativos, tendo como finalidade, definida por estatuto, proporcionar aos associados a prática de esportes e promover reuniões sociais, culturais e cívicas; um novo clube, que segundo o livro 01 de Atas de seu Conselho Deliberativo, corresponderia ao avanço que a cidade vinha enfrentando.

Conservava a ideia dos clubes apresentados por Needell (1993), como uma versão formal dos salões da *belle époque*, citados no capítulo 4.1., assim, tais locais permitiam a congregação ampla e pública dos membros da elite e de seus possíveis membros e o tipo de atividade dela decorrente; importantes contatos, discussão discreta de negócios e política, entre outras. Convinha afinal, segundo o citado autor, que uma pequena elite em uma cidade

pequena, “onde tanta coisa era resolvida cara a cara, tivesse tais lugares à disposição”.<sup>114</sup> E, analisa que o próprio nome dado à agremiação já é bastante revelador quanto ao caráter declaradamente elitista de tal instituição.

“O termo *club* originava-se diretamente dos clubes que surgiram em Londres no século XVII e chegaram ao apogeu em Paris e Londres no século XIX como locais onde se reuniam os cavalheiros refinados”. Assim seus sócios “conservavam uma inequívoca postura aristocrática, por mais que se dedicassem a atividades burguesas. Muitos de seus fundadores eram titulares e o próprio clube dedicava-se a diversões consideradas elegantes, adotando uma atitude seletiva”; seja pelo elevado custo de admissão, como barreira econômica, ou pelo, “apelo esnobe nascido da tradição elitista”, com “a exclusão social praticada ativamente”.<sup>115</sup>

De acordo com os Boletins informativos do Nova Friburgo Country Clube, tal grupo ciente que a família Guinle loteava o Parque São Clemente em partes, procurou Cesar Guinle para tratar da possibilidade do Parque se dedicar, também, a um clube. Cesar Guinle, então, teria relatado as dificuldades existentes em razão dos compromissos já assumidos junto aos compradores de lotes. Desta forma, caso fosse encontrada uma solução jurídica, não via nenhum inconveniente em se considerar tal hipótese. E, oferece a área V, onde se situava o Chalet e demais benfeitorias, que estava “livre” e que, portanto, poderia ser negociado; desde que encontrassem uma solução que resolvesse, também, a situação global do empreendimento e sem que houvesse qualquer prejuízo para os já promitentes compradores.

Indo, então, ao encontro de seus interesses, Cesar Guinle concorda que parte do preço da área lhe fosse paga com títulos do novo clube, que seriam destinados aos compradores dos lotes da Cidade Jardim Parque São Clemente. Nestes termos, de acordo com a Ata do Conselho Deliberativo de 06 de outubro de 1957, o clube adquire a propriedade para acolher sua Sede Social. E, ficava prevista a entrega do imóvel ao clube para o dia 01 de maio de 1958, tempo necessário para a família Guinle que residia na propriedade organizasse e efetuasse sua mudança. Para este fim, então, Cesar Guinle redefine o lote IV - em área dentro do parque, por trás do Chalet; e, constrói nele sua residência – anteriormente citada, com projeto arquitetônico de David Xavier Azambuja; e, projeto paisagístico de sua própria autoria.

Mais uma vez, então, ao julgar necessário para a concretização do empreendimento, Cesar Guinle diversifica na atuação ao estabelecer acordo com outro grupo privado para melhor aparelhar o bairro com equipamentos de lazer e esportes. E, inicia um longo processo de investigação sobre a natureza jurídica do empreendimento frente a existência do Parque São Clemente para, enfim, dar continuação às negociações da área VI com o Nova Friburgo

---

<sup>114</sup> NEEDELL, op. cit., p. 104

<sup>115</sup> Ibid., p. 95, 96 e 103

Country Club. Visto que era necessário que não houvesse dúvidas quanto à propriedade da área. Há, então, uma sequência de consultas realizadas por Cesar Guinle e pareceres de advogados para ter argumentos convincentes se e quando fosse questionado pelos proprietários dos lotes da Cidade Jardim. O objetivo, então, era convencê-los dos direitos dos loteadores e evitar perda de tempo e desgaste diante de um processo instaurado por algum morador.

Alguns meses após a fundação do Nova Friburgo Country Club há a substituição do Cadernos de Encargos, que sofre algumas modificação e recebe o título de Consolidação dos Cadernos de Encargos. Agora, neste, são indicados como proprietários do Parque São Clemente, além da viúva e dos herdeiros do falecido Dr. Eduardo Guinle, todos que comprovem essa qualidade com os títulos de propriedade em seu poder.

Na Consolidação dos Cadernos de Encargos, Cesar Guinle (1957a) trata sobre o Condomínio da área VI e rateio do mesmo. Em relação a área VI, agora com a área de 168.370m<sup>2</sup> - lembrando que a princípio seriam reservados 213.000m<sup>2</sup> a Preservação do Parque e seu entorno imediato, dos quais 152.950m<sup>2</sup>, destinados à condomínio - , detalha que cederá a fração ideal de 1/300 (um trezentos avos) do trecho do Parque São Clemente, a cada adquirente ou a cada promitente-comprador, cujos contratos definitivos e de promessa tenham sido assinados até 15 de agosto de 1957, desde, porém, que estes “manifestem, expressamente, a vontade de também adquirirem aquelas frações-ideais, e se tornarem, assim, condôminos do aludido trecho do Parque”.

Aos futuros adquirentes ressalta, que poderá lhes facultar a aquisição de frações-ideais relativas ao Parque, sempre que disponíveis se apresentem. Sobre o rateio do condomínio, explica que as despesas com a manutenção da área VI e com a construção de benfeitorias executadas no seu interior, serão custeadas pelos condôminos na proporção de suas frações-ideais. Com exceção das instalações esportivas, previstas no artigo 25º, que correrão as expensas do loteador, tais como: piscina, picadeiro, quadras para tênis, basquetebol, voleibol, etc.; e, que poderão ser utilizadas pelos condôminos, nas condições do Regulamento do Condomínio a ser elaborado logo depois da cessão das frações-ideais aos adquirentes e promitentes-compradores.

Os artigos 4º e 27º mantêm e reforçam que a área VI e o lote V bem como as benfeitorias ali contidas, deverão ser preservados com as atuais características; e quanto ao paisagismo, deverão conservar uma certa harmonia de conjunto, a fim de dar a impressão de um Parque único, devendo suas divisas ser o mais discretas possível. E, no artigo 28º, há um informativo sobre o tombamento do lote V e respectiva casa e da área VI; de forma que quaisquer obras novas a serem ali edificadas, estão sujeitas a aprovação do órgão federal competente. Desaparece a delimitação específica das três zonas do Parque que

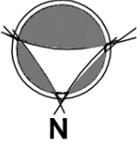
acompanhamos no capítulo 2.2. E, integra a área IV – na qual, como citamos anteriormente, constrói sua residência, e a área V – vendida ao Nova Friburgo Country Club, a área loteada para a venda dos lotes a prazo e em prestações. Assim como, parte dos lotes I e II, inicialmente destinados para Hotel e Praça de esportes.

Apresenta, também, que o plano inicial para dotar o bairro com instalações esportivas, foi ampliado com a criação de dois núcleos para prática de esportes: o primeiro, o campo de esportes do “Fluminense Atlético Clube” em terrenos doados pelos loteadores; e, o segundo, com as instalações necessárias à prática de outros esportes; prevendo, ainda, um clube campestre no lote V.

Além da listagem dos compradores de lotes e da Consolidação dos Cadernos de Encargos, na pasta de tombamento do Parque São Clemente pertencente ao acervo do Arquivo Central do Iphan, encontramos também o Memorial justificando o tombamento, com documentação, pareceres, relatório de Obras Realizadas, e, de Modificações Parciais da Planta. Neste último, detalha que a “Planta Geral” (figura 01 de nosso trabalho), datada de 1944, abrange sete diferentes áreas referidas com os algarismos romanos I, II, III, IV, V, VI e VII. No entanto, a área VII, ao redor das primeiras, até então não havia sido mencionada e não está assinalada na planta, mas compreendemos que corresponde a área loteada para lotes residenciais. E, especifica que a planta sofreu modificações seguidas e aprovadas pela Prefeitura Municipal, inscritas nas seguintes datas: 22 de novembro de 1949, 26 de janeiro de 1950, 24 de julho de 1951, e 28 de abril de 1954.

A seguir apresentamos o projeto final e que corresponde ao atual bairro Cidade Jardim Parque São Clemente, (salvo por desmembramentos ou alterações irregulares), sob o título Planta de Conjunto da Cidade Jardim Parque São Clemente: consolidando o plano de urbanização e paisagismo em suas modificações e acréscimos, sendo composta por duas pranchas; e, datada em agosto de 1957.





- LEGENDA
- AREAS ACRESCENTADAS
  - AREAS DESMEMBRADAS E RELOTEADAS
  - AREAS COM MUDANÇA DE USO
  - ACESSOS FECHADOS

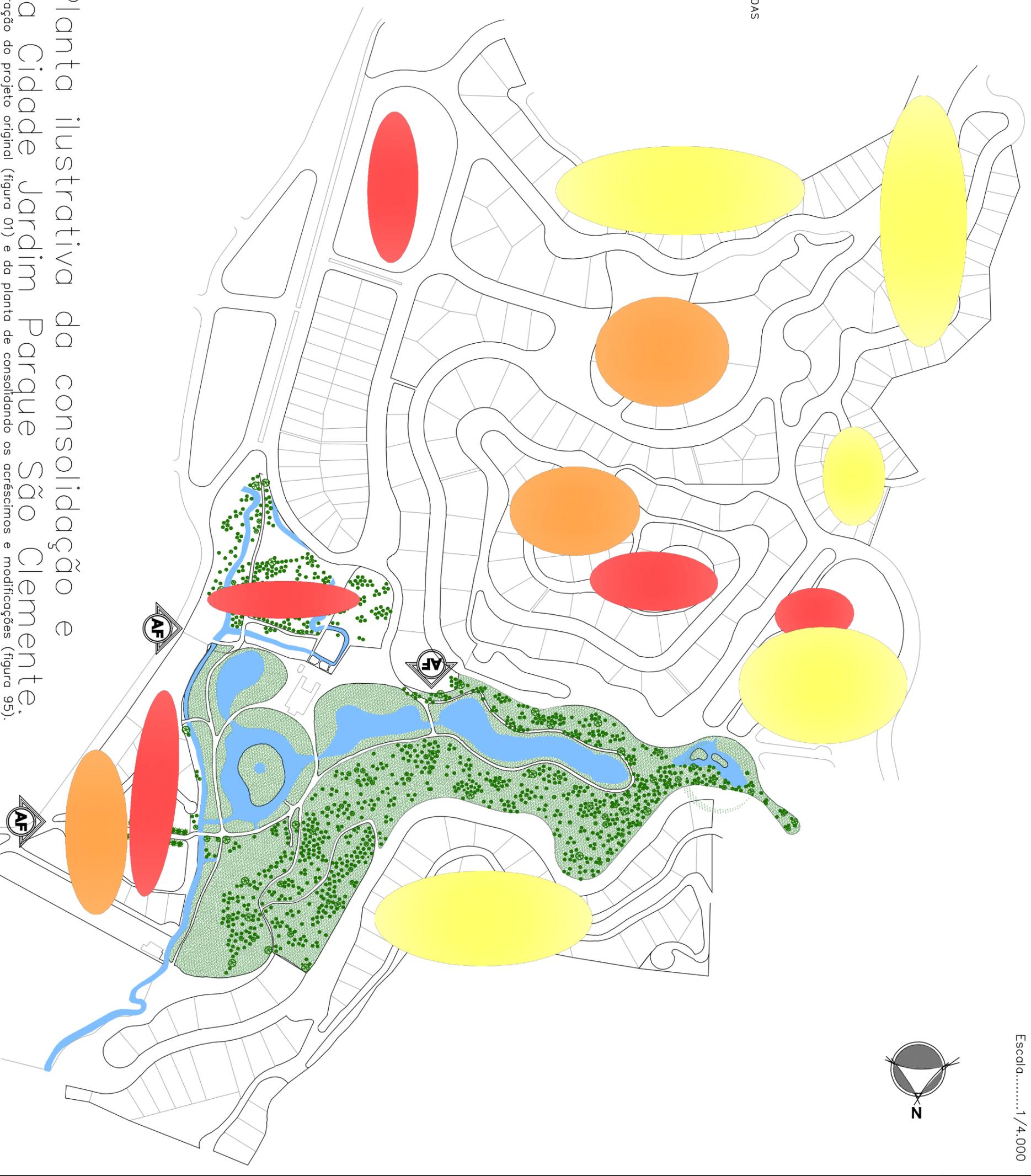


FIGURA 96: Planta ilustrativa da consolidação e alterações da Cidade Jardim Parque São Clemente.  
Fonte: Elaborada a partir da comparação do projeto original (figura 01) e da planta de consolidando os acréscimos e modificações (figura 95).

Quatro anos após a Consolidação dos Cadernos de Encargos e o tendo como base, veio o Parecer conclusivo do escritório Prado Kelly Advogados, em resposta a consulta de Cesar Guinle. Segundo o qual como ressalva a Consolidação dos Cadernos de Encargos, a “estipulação feita em benefício dos que negociaram lotes até à data referida”, “de que o loteador cederá, [...], a fração ideal de 1/300 [...] - deste que venha a manifestar expressamente a vontade de constituir-se condômino do dito trecho do parque, para todos os efeitos legais”, “em nada se confunde com o compromisso para venda dos lotes”.<sup>116</sup>

Explica também que fica claro que o que haveria aí, seria “um efeito necessário da condição de condômino”<sup>117</sup>, de forma que, segundo Prado (1961) “o proponente” não foi além do oferecimento de “doação pura’ ou ‘onerosa’, [...], nas circunstâncias enunciadas”.<sup>118</sup> E, conclui que,

se a consulente pretende dispor de suas quotas ideais, cedendo-as a terceiro, não faz nenhuma ofensa à expectativa dos adquirentes de lotes, que não acudiram à sua oferta quanto à área VI, dado que impossível seria constrangê-lo a contratar uma doação, onerosa por lei, segundo demonstramos. (PRADO KELLY ADVOGADOS, 1961)

É certo que, havendo a intenção de transferir a responsabilidade relativa às áreas do Parque aos moradores que deles usufruiriam o planejador não poderia adotar qual decisão desde o início das vendas, pois os jardins e toda a propriedade necessitavam estar limpos, gramados e bem cuidados para atrair o comprador na hora da visita ao terreno desejado. Era interessante que se instigasse a imaginação do provável residente sobre o futuro, exatamente como faziam as propagandas.

Então, embasado nos pareceres dos escritórios de advocacia, Cesar Guinle, representante da família Guinle detentora da maioria das frações ideais do terreno, propunha a transferência para o Nova Friburgo Country Club de 151/300 da área VI do Parque São Clemente, ou seja, a área de condomínio do referido Parque, em troca de 25 títulos do clube, ficando, entretanto a cargo deste a construção de praças de esportes e demais obrigações estabelecidas no Caderno de Encargos e que competiam à família Guinle.

Desta forma, o Nova Friburgo Country Clube compra a referida área VI e construiria aí uma sede esportiva, para uso dos sócios e também dos que tinham comprado uma fração do

---

<sup>116</sup> PRADO KELLY ADVOGADOS. *Parecer*. 9p. Em resposta a consulta de Cesar Guinle [...]. Rio de Janeiro, 18 out. 1961.

<sup>117</sup> Onde o “proprietário tem direito aos frutos, rendimentos e acessões da coisa na proporção de sua parte ideal e é, na mesma proporção, responsável pelas despesas de conservação, melhoramentos e manejo.” (PRADO, 1961)

<sup>118</sup> Id.

loteamento. Ficando acordado, também, que a diretoria do clube negociaria títulos do clube em troca dos direitos de condomínio com os proprietários dos lotes do Parque São Clemente; bem como facultaria aos atuais condôminos que não desejassem negociar seus direitos de condômino, ingressarem como sócios temporários.

Na prática, o que se propõe aos proprietários dos lotes da Cidade Jardim é a permuta das despesas de conservação, melhoramentos e administração na proporção de sua parte ideal da propriedade, pelo título do clube e a despesa de manutenção da titularidade do clube. E, como informa o Parecer de Lima (1957), a forma de utilização do “Parque” dependeria da vontade da maioria dos condôminos; cabendo ainda, a qualquer condômino a renunciar ao direito de preferência quanto à aquisição de cotas do condomínio. Podendo, esta renúncia “ser de duas formas: tácita – quando decorrer, com o silêncio do preferente, o prazo fixado para o exercício do direito de preferência, ou expressa – por documento idôneo, com a manifestação clara da vontade de renunciar”.<sup>119</sup>

Inicia-se assim, uma nova fase, marcada por conflitos entre o clube e os moradores. Em Ata do Conselho Deliberativo, já em 13 de fevereiro de 1958, relata-se que a possibilidade de ingresso como sócio do clube estava sendo bem recebida pelos condôminos; no entanto, estas negociações ocupariam muito mais tempo do que supunha a diretoria do clube e exigiriam um exercício vigoroso de todos os envolvidos para se alcançar uma solução; que por fim, não conseguiu a adesão de todos os proprietários. Por exemplo, a Ata do Conselho Deliberativo de 04 de julho de 1961, discorre sobre “o desinteresse de vários deles por suas respectivas frações, dispondo-se alguns a transacioná-las inclusive pelo valor de seu débito para com a taxa de conservação do condomínio”.<sup>120</sup>

As ações e reações sobre os assuntos relativos a área VI, demonstra que não havia, naquele momento uma compreensão ou entendimento sobre a citada área, assim como, de seu uso e de sua contribuição para uma boa qualidade de vida. E, como no caso da não aceitação dos jardins internos no Jardim América da Cia *City* em São Paulo, estudado no capítulo 1.2., que as autoras Paula (2008) e Wolff (2001) analisam como a indicação da dificuldade em lidar com espaços e formas de sociabilidade coletiva sem o estatuto da propriedade particular, que não se conciliavam com os hábitos e valores locais; e mais, que resultavam de conceitos e vivências culturais que não acomodavam as tradições brasileiras.

Quanto a transferência de responsabilidade do loteador para o Nova Friburgo Country Club, que obrigava o clube a até o ano de 1963 executar diversas obras tais como piscina e

---

<sup>119</sup> LIMA, Orlando Moniz Dias. *Parecer*. Segundo Parecer. 14p. Em resposta a consulta de Cesar Guinle sobre um “parque recreativo”, 15 set. 1957. Rio de Janeiro, 31 dez. 1957.

<sup>120</sup> NOVA FRIBURGO COUNTRY CLUB. Atas do Conselho Deliberativo. Livro 01. Nova Friburgo: 04 jul 1961.

outros, para uso dos condôminos da Cidade Jardim Parque São Clemente, a Ata de Assembleia Geral, datada em 19 de outubro de 1961, cita aquele “Parecer do Dr. Prado Kelly”, que “tinha encontrado uma solução com fundamentos jurídicos excelentes e que deveria ser [...] a solução ideal do problema” <sup>121</sup>, que seria a aquisição das restantes frações ideais do condomínio em mãos de terceiros.

Considerando “que a maioria das frações ideais está ainda em poder do Dr. Cesar Guinle. Visto que, inúmeros beneficiários das doações das frações ideais do condomínio, até aquela data não compareceram a fim de se positivar as doações”. Havendo “assim a possibilidade de se dar como nula a promessa de doação, ponto jurídico perfeitamente contornável, e, que se trará algum embaraço, será simplesmente de ordem moral perfeitamente contornável, comprando-se a fração ideal”. <sup>122</sup> É iniciada, então, a nova negociação.

Por fim, em 02 de novembro de 1967, segundo Ata de Assembleia Geral, decide-se pela extinção do direito de permuta de frações ideais do condomínio Cidade Jardim Parque São Clemente por títulos de sócios proprietários condôminos, visto que transcorridos 10 anos do início das transações, os condôminos remanescentes, 26% do total, apesar de avisados demonstraram não estar interessados na mesma.

Em todo o processo a atenção de Cesar Guinle para com os compradores dos lotes da Cidade Jardim Parque São Clemente transparece nos registros das Atas dos Conselhos Diretor e Deliberativo, que ao suspenderem a permuta, ainda, apela para que se abram exceções para dois condôminos; pelo pedido “para que o clube oficie aos moradores da Cidade Jardim Parque São Clemente comunicando ter sido feita ligação de água a piscina” <sup>123</sup>; ou, ainda, pela “sugestão no sentido de ser feito convites, aos condôminos, para frequentarem as dependências do clube; mostrando aos referidos que o clube tem muito a oferecer-lhes”. <sup>124</sup>

Consideramos, ainda, que o propósito de Cesar Guinle era resguardar-se de todas as formas para evitar o confronto com o proprietário de lotes da Cidade Jardim, seu cliente e investidor. A última coisa que poderia acontecer era tal proprietário sentir-se lesado, visto que, como pessoa pública (Prefeito Municipal, 1947-1951; Deputado Estadual, 1951-1955; Presidente do Partido ARENA, a partir da década de 1960; e, ainda Candidato a Prefeito,

---

<sup>121</sup> NOVA FRIBURBO COUNTRY CLUBE. Atas de Assembleia Geral. Livro 01. Nova Friburgo: 19 out. 1961.

<sup>122</sup> NOVA FRIBURBO COUNTRY CLUBE. Atas de Assembleia Geral. Livro 01. Nova Friburgo: 19 out. 1961.

<sup>123</sup> NOVA FRIBURBO COUNTRY CLUBE. Atas do Conselho Diretor. Livro 01. Nova Friburgo: 24 jan 1960

<sup>124</sup> NOVA FRIBURBO COUNTRY CLUBE. Atas do Conselho Diretor. Livro 01. Nova Friburgo: 14 jan. 1961

1966), tais procedimentos poderiam repercutir na competência de suas ações desenvolvidas na cidade. Lembramos, também, daquele depoimento, sobre a administração do Parque São Clemente aos cuidados de Cesar Guinle, de Afranio do Valle (2003) que afirma “sua preocupação com a conserva da propriedade sempre foi uma constante na sua vida, e a criação do Country Club foi a maneira que permitiu a continuidade do bem que ele tanto amou”.<sup>125</sup>

É possível que já naquele momento, Cesar Guinle tenha percebido o alcance da iniciativa de lotear em partes o Parque São Clemente, ou seja, que isso poderia levar à extinção total dessas áreas em relação ao empreendimento e, conseqüentemente, à desconfiguração do projeto urbanístico e paisagístico Cidade Jardim Parque São Clemente. Fato que viria a se concretizar meses após o falecimento de Cesar Guinle, em maio de 1989. Sabemos, que antes disso, haviam desentendimentos entre Cesar Guinle e a diretoria do Nova Friburgo Country Club gerados exatamente pelo questionamento do “direito do clube de murar ou não as passagens ali existentes” e dos condôminos de “passar/entrar pelo clube”<sup>126</sup>; assim como, pela “extinção da classe de sócio proprietário condômino”.<sup>127</sup>

Por fim, em junho de 1989, a construção de um muro isola as áreas V e VI, ou seja, o Parque São Clemente; e, aponta para a descaracterização do planejamento realizado pelo engenheiro, assim como para o descumprimento do determinado pelo Caderno de Encargos, em 1944, e, reafirmado pela Consolidação dos Cadernos de Encargos, em 1957; que suas divisas deveriam ser as mais discretas possíveis, conservando a harmonia de conjunto e dando a impressão de um Parque único. Assim, o projeto da Cidade Jardim Parque São Clemente foi descaracterizado pela adaptação à nova configuração. E, os conflitos entre o clube e os proprietários de lotes contíguos ao Parque ainda perduram devido o fechamento do acesso a suas residências.

Moradora do lote nº 5, quadra D da Cidade Jardim Parque São Clemente, Eva Bitto, em conversa em dois momentos diferentes (2002 e 2012), relata que na década de 1950, seus pais compraram encantados um lote diretamente na COPASC. “Era muito lindo [...] não tinha aquele paredão”. Lembra que ao comprar um lote “do projeto de sonho” da Cidade Jardim Parque São Clemente, estava-se comprando “um pedaço”, uma fração ideal do clube; tanto que junto a escritura do lote, os proprietários recebiam um título do clube. E, obtinham não

---

<sup>125</sup> VALLE, Afranio de. [*Correspondência enviada a Dalva Ventura – jornalista de “A voz da serra”*]. Assunto: Cesar Guinle. Rio de Janeiro, jan. 2003. Carta. (Coleção Cesar Guinle da Fundação Casa de Rui Barbosa)

<sup>126</sup> NOVA FRIBURBO COUNTRY CLUBE. Atas do Conselho Diretor. Livro 01. Nova Friburgo: 07 mar. 1965

<sup>127</sup> NOVA FRIBURBO COUNTRY CLUBE. Atas de Assembleia Geral. Livro 01. Nova Friburgo: 01 jul. 1973.

apenas um terreno, numa promessa de um bairro de sucesso, como o livre acesso a um clube visado. “Era um verdadeiro pacote de luxo”.

Relata que todos tinham livre acesso ao clube, visto que ali era passagem e entrada para suas casas; e, que por isso era cobrada uma taxa de manutenção. Analisa que no período da compra a promessa do bairro não tinha infraestrutura para atrair os moradores, desta forma o maior interesse em morar ali era ter o título do clube. E, por fim, segundo a moradora, sem mesmo serem comunicados previamente, os moradores sócios do clube tiveram seus títulos vendidos sem autorização.

Em busca de explicação, por entender que os títulos estavam vinculados a escritura da casa, recebe como resposta a alegação de que tudo havia sido publicado no Jornal do Brasil no Rio de Janeiro. E, ao buscar um advogado recebe a orientação que a “briga” não valia a pena, pois se tratavam de pessoas poderosas na cidade. Concluindo que, numa sequencia totalmente sem fundamento, “a promessa de uma sociedade de uso-fruto em comum foi afanada dos compradores que sonhavam um dia, ver sair do papel”. Eva Bitto lembra, ainda, das orientações e restrições estabelecidas para o tipo de construção; mas que muitas foram descumpridas, a começar pelo clube com a construção do muro; e, assim foi se perdendo as características que o local tinha.

Em uma segunda conversa, Eva Bitto analisa que com a passagem do tempo, o abandono e descaso em relação a questões do bairro foram ficando evidentes, aumentando a sensação de um bairro em decadência, largado e sem vida; e com isso, foram aparecendo outros problemas como a violência; principalmente com o fechamento do Park Hotel, quando segundo a moradora, o bairro ficou ainda mais morto. Sendo, a falta de segurança a queixa mais frequente da moradora, sensação agravada pela falta de iluminação adequada; pelos terrenos baldios; pelos labirintos de suas ruas que levam a quem não conhece o local a se perder; e, até mesmo pelas “trilhas”, caminhos para pedestres – que por ora facilitam a circulação, mas, que as vezes também são perigosas.

Assim, o bairro Cidade Jardim Parque São Clemente, a partir da adaptação à sua nova configuração imposta com extinção da entrada principal e portaria do empreendimento, e o fechamento das passagens pelo clube, fica como uma ilha dentro da cidade. E, se ajusta a narrativa de Duarte (2002), ao tratar sobre a permanência das formas na cidade,

Resistindo, em meio às transformações, determinadas formas se atualizam e se renovam. No entanto, as permanências podem ser referir também aos esquecimentos. É o caso dos objetos singulares ou conjuntos edificados que se encontram num determinado momento, à margem do processo da dinâmica imobiliária. Como se “esquecidos” pela cidade, eles permanecem, inscritos no

curso de processos de degradação e abandono. São formas anacrônicas de resistência, a espera de sua completa substituição ou, como em certos casos também se verifica, de sua renovação. (DUARTE, 2002)

Acompanhamos, assim, as alterações em relação ao plano inicial, mas, como previsto pelo projeto o empreendimento se consolida como bairro residencial; e, apesar das dificuldades enfrentadas, aqui também, como nos exemplos dos bairros jardins em São Paulo, e acrescidas ainda da indigência urbanística e ambiental do que se construiu ao seu redor do empreendimento e no restante da cidade; as novidades do projeto – inspiradas no modelo inglês das cidades-jardins, o rigor e controle de sua implantação e o belo resultado de jardim contínuo, conferiam *status* aos seus moradores.

As características de suas ruas, do parcelamento do solo, da vegetação natural e do padrão arquitetônico projetado para o bairro – a partir das exigências específicas implantadas pelo loteador, são ainda reafirmados pelo Código de Obras, de 1959, da Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, que revoga e substitui o decreto lei nº 70, de 16 de fevereiro de 1944; e, busca assegurar a preservação das características da paisagem do empreendimento.

As ruas oferecem circulação tranquila aos passantes, cujo traçado se destaca pela sinuosidade, a ponto de formar pequenos labirintos, que como vimos no depoimento da moradora, levam aos que desconhecem o lugar a se perderem. A arborização e a grama nas calçadas também merecem atenção, pois se fazem presentes na maioria das ruas. E, nos lotes das quadras internas, as casas ficam quase ocultas no meio da vegetação, e estão envoltas por jardins que se alongam e se integram à arborização das ruas. E embora a ideia de verde contínuo tenha sido obtida, não conseguiram eliminar a separação entre terrenos e rua, havendo gradativamente a substituição das cercas vivas exigidas pela legislação, por grades e muros; e, estes, principalmente quebram a harmonia antes planejada.

Por sua vez, os lotes das quadras externas, com o crescimento da cidade, foram bem descaracterizados quanto ao uso, a dimensão e padrão de implantação; e, ficaram submetidos, principalmente, aos imperativos postos à sociedade no gerenciamento do espaço urbano. Nestes, as construções foram edificadas sem restrições, e, tanto os edifícios isolados como em seu conjunto, pela arquitetura e implantação, deixam muito a desejar em relação aos outros resultados obtidos na Cidade Jardim Parque São Clemente. E, como resultado, o bairro apresenta desequilíbrios qualitativos em sua arquitetura e de continuidade espacial.

O padrão arquitetônico idealizado por Cesar Guinle de uma arquitetura campestre e moderna; não se concretizou. Nesse sentido, a arquitetura dos bangalôs em estilo “missões” implantada pela COPASC e a arquitetura modernista do Park Hotel, do Hotel de Montanhas – que não chegou a ser construído, ou dos reconhecidos projetos residenciais de David Xavier

Azambuja, configuram-se mais como elementos de destaque do que como modelos incorporados. E, muito menos resultou em um número significativo de residências efetivamente modernas. Assim, no bairro a arquitetura de vanguarda comparece como exceção e não teve o papel de influenciar na configuração geral da arquitetura no bairro.



Figura 97 e 98: Fotografias da residência de David Xavier Azambuja. Com projeto de sua autoria e detalhe para utilização, originalmente, exclusiva do material cerâmico da Cerâmica Parque São Clemente. A exemplo, na foto ampliada, das manilhas para passagem água, utilizadas neste trecho como tijolinhos decorativos.

De modo geral, a Cidade Jardim Parque São Clemente apresenta características especiais, devido ao seu urbanismo e a busca pela integração da arquitetura na paisagem; mesmo que a maior parte de suas casas continuou a ser construídas como sempre tinham sido, e não parece diferenciar-se essencialmente daquelas de mesmo padrão construídas em outros bairros em que a implantação das edificações também era regida por recuos e alinhamentos dos terrenos.

Quanto a consolidação da Cidade Jardim Parque São Clemente, evidentemente, existe uma lacuna entre o projetado e a realidade; visto que o que se propôs não se concretizou inteiramente. Assim como em relação aquele conjunto de projetos elaborado para trechos da cidade, apresentados no capítulo 1.5, do qual apenas parte foi de fato executado, como podemos identificar na atual planta da cidade (figura 98), a na página seguir.

No caso específico da Cidade Jardim Parque São Clemente, a atuação de Cesar Guinle se definiu entre o lucro e a identidade; entre o controle e a construção da imagem do bairro e a flexibilização de seu desenho; entre o estabelecimento de padrões arquitetônicos e a redefinição destes parâmetros; rigorosa no cumprimento das diretrizes preestabelecidas e maleável no redirecionamento de algumas delas, permanentemente redesenhado suas estratégias.

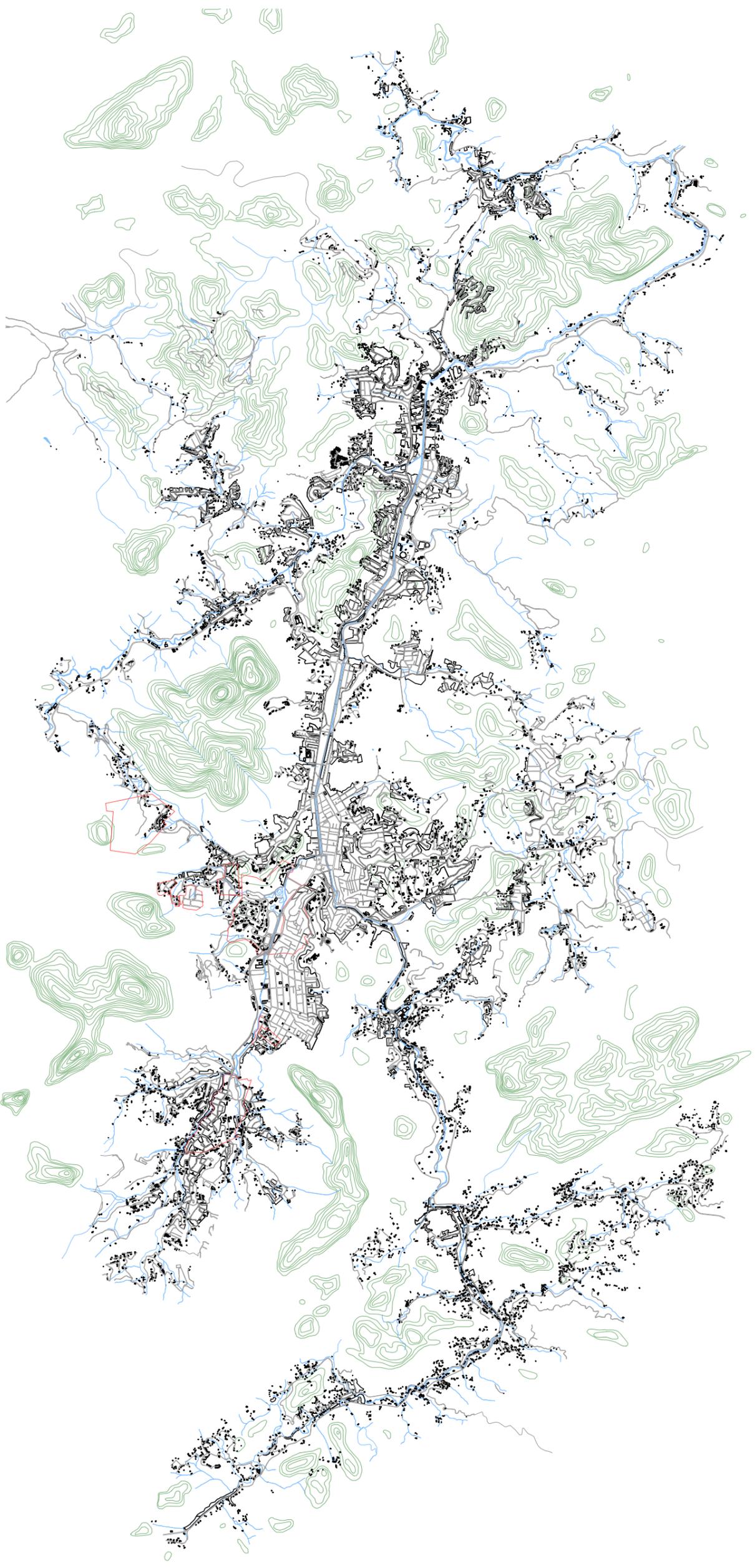
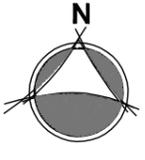


FIGURA 99: PLANTA DE NOVA FRIBURGO, ATUALMENTE.

FONTE: Elaborado a partir da Base Cartográfica da Prefeitura de Nova Friburgo.  
Demarcado em vermelho aqueles projetos apresentados na Figura 68 que foram implantados.

O Park Hotel, por sua vez, rapidamente se torna autônomo em relação ao empreendimento, como podemos ver no anúncio publicado em jornal do Rio de Janeiro, em 1946. Entra na bibliografia das obras singulares da arquitetura brasileira; e, torna-se um lugar conhecido para feriados, fins de semana e lua de mel. Projetado para durar 10 anos, funcionou como hotel por 60 anos, até seu fechamento em 2004.



Figura 100: Anúncio do Park Hotel.

Fonte: *Correio da manhã* (3 set. 1946).

Disponível em:

<<http://memoria.bn.br/hdb/periodo.aspx> >

Em 1985, o Park Hotel foi declarado parte do Patrimônio Histórico Nacional e reconhecido como marco da introdução da arquitetura moderna no Brasil, integrando o conjunto de obras de Lúcio Costa tombadas pelo Iphan. A este respeito, encontramos, nas correspondências pertencentes a Coleção Cesar Guinle da Fundação Casa de Rui Barbosa, uma carta de Cesar Guinle enviada a Augusto Guimarães Filho, onde escreve,

Aqui em Friburgo fomos também contemplados com o tombamento do Park-Hotel, mais um projeto notável do nosso querido Lucio Costa.

É oportuno mencionar o magnífico trabalho de equipe executado pelo nosso escritório do Parque sob a orientação magistral de Lucio Costa. (...) [E, lembra também dos] auxiliares amigos: Sidney Martins Gomes dos Santos [colega de turma de Cesar Guinle]; David Xavier Azambuja; Manoel Lopes Martins; Bela Torok; George Henze e Seixal, no Rio [Parque Eduardo Guinle]; em Friburgo os mesmos e mais Arnaldo Monteiro, Armando Carestiatto e Edmond Chervet. (GUINLE, 1985)

E atualmente, o Parque São Clemente, pertencente ao Nova Friburgo Country Clube, possui uma área de 194.250m<sup>2</sup>, dos quais, aproximadamente, 180.000m<sup>2</sup> são jardins. É reconhecido por Carlos Fernando Delphim, coordenador-geral do Patrimônio Natural do Iphan, como um dos jardins históricos brasileiros mais bem preservados. E, aliado a antiga Praça Princesa Izabel (atual Praça Getúlio Vargas) - também projeto de Auguste Glaziou sob a encomenda da mesma família Clemente Pinto, em 1881; são reconhecidos como marcos da paisagem; e, referências significativas para a imagem da cidade de Nova Friburgo.

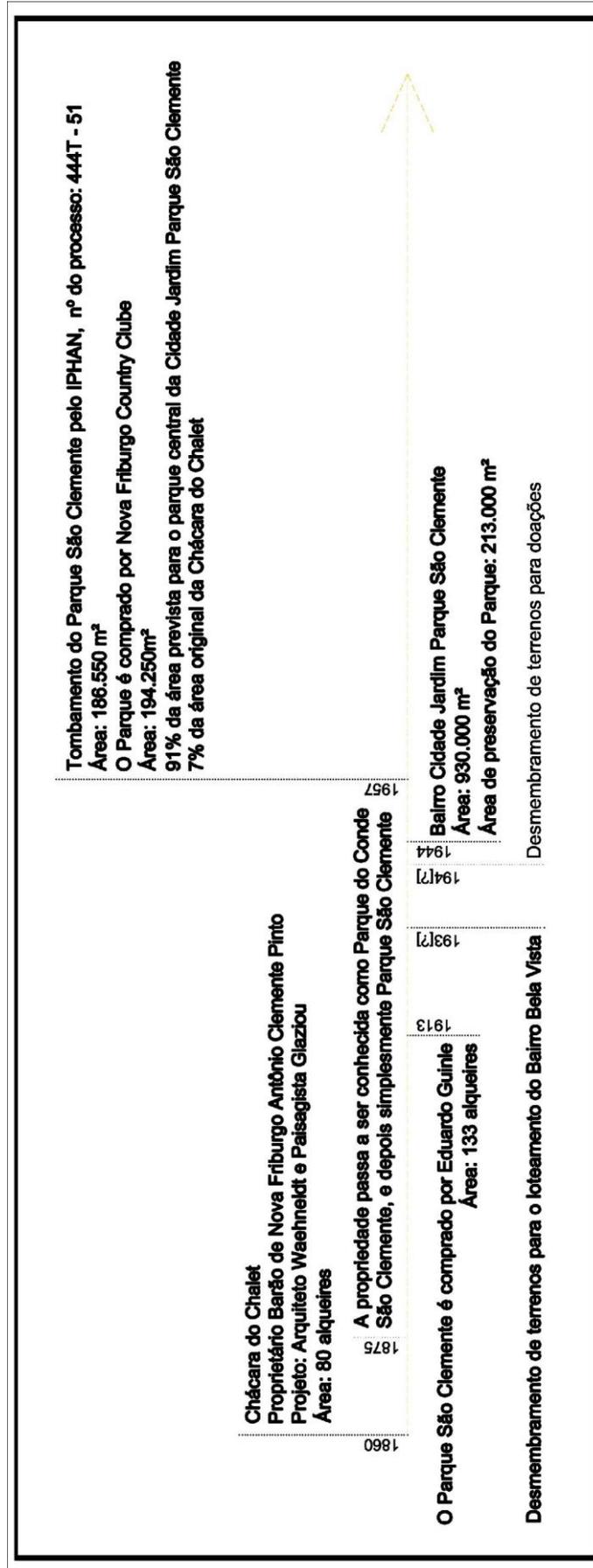


Figura 101: Cronologia do Parque São Clemente

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Acompanhamos em nosso estudo acerca do empreendimento Cidade Jardim Parque São Clemente que os processos sociais e o contexto de Cesar Guinle - o autor da proposta, foram determinantes para a concepção, alterações e consolidação deste projeto urbanístico e paisagístico. E, acreditamos que ao elucidar a gênese, significado e limitações das ideias em sua época, pudemos entender as implicações e significações das nossas atuais reflexões e questionamentos acerca desse espaço construído.

Assim, numa proposta coerente com seu contexto geográfico, arquitetônico e cronológico, Cesar Guinle resume boa parte da cultura técnica e das preocupações estéticas de seu tempo e orienta-se pela observação e estudo da topografia do local e adequação do traçado e da arquitetura ao lugar; pela preexistência do parque; pela definição de um zoneamento; pela hierarquização e classificação das vias de tráfego de acordo com sua respectiva função; e, pela atribuição de beleza, salubridade e conforto à cidade. E, lança mão de aspectos formais identificados nas propostas das cidades-jardins, como o desenho sinuoso das vias; a busca de interação entre edificações e áreas ajardinadas; a presença de *parkways*; zona central constituída por um jardim e presença de espaços verdes em toda parte; exclusividade de unidades habitacionais unifamiliares; entre outras.

Nossas pesquisas em documentos e publicações da época revelaram o interesse dos profissionais brasileiros pelos problemas e soluções estrangeiras nas primeiras décadas do século XX, anos significativos para a origem do urbanismo e do planejamento urbano modernos em nosso país, sobretudo no período de 1930 e 1950 que, segundo Leme (1999), é marcado pela ênfase na problemática circulação, transferência e traduções de idéias. Ressaltamos, em especial, a importância das experiências vinculadas ao ideário da cidade-jardim inglesa, e, a reconhecida primazia e incorporação deste modelo por profissionais de formação politécnica.

Contudo, para a Cidade Jardim Parque São Clemente ao propor certa autonomia, com a previsão de meios destinados ao abastecimento do bairro, tais como granjas modelos para fornecer os alimentos básicos e uma zona comercial completando “a série de outras necessidades indispensáveis a uma cidade desse padrão”, Cesar Guinle vai além daqueles aspectos formais.

Acreditamos que o engenheiro Cesar Guinle, neste empreendimento, se volta para o modelo inglês, por este ser uma referência para o desenho urbano e por sua valorização para o mercado imobiliário brasileiro, a exemplo dos jardins da Cia *City* em São Paulo. No entanto, ao incorporar os conceitos deste modelo surgiriam alguns problemas, como exemplo o caso do

sistema econômico-social de corresponsabilidade da manutenção das áreas comuns do Parque.

Assim, aceita-se primeiramente o modelo cidade-jardim na medida em que ele possui algo em comum com o que se deseja, ou, com o que já se utilizaria. No entanto, parte desse modelo é ignorada, uma vez que entraria em contradição, da mesma forma, com o que se deseja. Desta forma, utiliza-se de aspectos do modelo de Ebenezer Howard, mas agenciando-o segundo os propósitos desejados para o empreendimento. Isso não significa dizer que Cesar Guinle não conhecia, ou, interpretou erroneamente a essência da proposta de Howard; mas, sim que ele selecionou no modelo inglês os aspectos que já haviam sido determinados *a priori* pelo contexto de seu projeto.

Daí a importância de se confrontar as estruturas temporais, as possibilidades e condições materiais de cada lugar, assim como a trajetória individual do profissional para as distintas formas de apropriação e interpretação de modelos e ideias. Nesta “reprodução ‘imperfeita’ do modelo”, usando os termos de Lopes (1993) e como já afirmamos ao citar Dantas (2006), fazer uma cidade-jardim, significaria expandir, a partir do Parque São Clemente, os limites desta parte isolada e desarticulada da cidade servindo como referência à reforma urbana como um todo; e, prolongando o parque pela cidade.

E mais, aqui a importação do modelo funde-se ao reconhecimento e valorização do legado histórico, artístico e paisagístico do Parque São Clemente. Partindo, então, da definição dada por Osborn, no prefácio do livro *Garden Cities of To-morrow* (1970), para a cidade-jardim de Ebenezer Howard como “uma cidade em um jardim”, e, também, “uma cidade de jardins”; temos na Cidade Jardim Parque São Clemente, uma cidade de jardins no Jardim de Glaziou.

Longe de ser apenas uma referência abstrata, a influência do Jardim de Glaziou é evidente. Explicada, talvez, pelo interesse particular por assuntos relacionados ao paisagismo, ou, pela ligação afetiva em relação a propriedade. É certo, ainda, que quando uma ação ocorre num espaço já construído, tendemos a ser condicionados pelo que as formas do passado representam, caminhando, inevitavelmente, para uma composição do espaço onde admitimos e depositamos sucessivamente camadas de tempo e desejo. O projeto paisagístico de Glaziou para o Parque São Clemente atua, então, como ordenador, conceito condutor e dá nome ao projeto desta Cidade Jardim.

Nestes termos, reconhecemos, então, a influência do modelo inglês no plano da Cidade Jardim Parque São Clemente, porém, longe das dimensões sociais presentes na cidade-jardim de Ebenezer Howard. Contudo, no exemplo de Nova Friburgo, o plano urbanístico para um novo bairro cumpriu o seu papel no processo de produção do espaço social mantendo a sua singularidade; e, como o modelo inglês original, também, cumpriu um papel utópico, inspirando o real, como uma meta da qual se tentou aproximar na medida do possível.

Ressaltamos, ainda, que diferentemente do modelo inglês, a Cidade Jardim Parque São Clemente foi pensada com vistas a atender aos interesses financeiros de um grupo, no caso, a família Guinle. E, para os compradores de terrenos neste bairro, veranejar ou residir em uma proximidade com razoável conforto e em residências cercadas por jardins acabou por despertar um maior desejo para a aquisição, do que o que poderia significar a cidade-jardim inglesa.

Além disso, na cidade de Nova Friburgo, a Cidade Jardim Parque São Clemente caracterizou-se como uma experiência inovadora e como modelo para empreendedores nas terras vizinhas e para o desenvolvimento de outros loteamentos residenciais na cidade. Assim, como observamos se não conseguiu promover a extensão do Parque para além do bairro; ao menos, definiu um padrão urbanístico cujo traçado foi reproduzido nos futuros projetos e empreendimentos de Cesar Guinle.

O acervo documental que encontramos na COPASC, por sua vez, permitiu trazer a público o trabalho deste engenheiro, como urbanista, que atuou de forma expressiva na elaboração de projetos e na administração da cidade; assim como, desvendar o conjunto de projetos urbanísticos elaborado para trechos da cidade. Embora apenas parte tenha passado do terreno das ideias para o das realizações, o potencial de uma idealização não precisa estar plenamente realizado para justificar o seu valor.

Em nosso estudo, na implantação do projeto as possibilidades, imprevisibilidades e carências do mundo real vão redesenhado a proposta e redefinindo a atuação de Cesar Guinle, entre a obtenção de lucro e a construção de uma imagem que se confundia a paisagem do bairro. Para Cesar Guinle, a partir da criação do Nova Friburgo Country Clube, o retalhamento e venda de trechos do Parque São Clemente foi a solução encontrada para garantir a continuidade e preservação do Parque e o cumprimento das exigências legais do Cadernos de Encargos diante das dificuldades financeiras enfrentadas.

Contudo, isso leva à extinção dessas áreas em relação ao empreendimento e, conseqüentemente, à desconfiguração do projeto da Cidade Jardim Parque São Clemente. A realidade, então, o transforma. O fechamento do Parque com a construção de um muro, pelo Nova Friburgo Country Clube, isolam as áreas V e VI, ou seja, a área do Parque São Clemente propriamente dita; e aponta para a descaracterização do planejamento realizado pelo engenheiro; e, para a adaptação à uma nova configuração, conferindo-lhe outro traçado, distante daquele idealizado de conservação de harmonia de conjunto dando a impressão de um parque único; e, muito mais, do prolongamento do parque pela cidade.

A partir da adaptação à sua nova configuração o bairro Cidade Jardim Parque São Clemente e o próprio Parque São Clemente, ficam como ilhas dentro da cidade. E, se mantem, assim, como expresso por Duarte (2002), à margem do processo da dinâmica imobiliária, esquecidos. Por sua vez, tanto o nome dado ao empreendimento, Cidade Jardim Parque São

Clemente, quanto o reconhecimento como Patrimônio Histórico Nacional pelos tombamentos da área V e VI, com Chalet e jardins de Glaziou e, do Park Hotel cristalizaram fragmentos de uma história que fica a dever ao plano original que fora traçado.

Agora é necessário um esforço, ao observar o espaço construído, a fim de rastrear retóricas identificadas com os propósitos originais almejados na construção do empreendimento. Contudo, como exposto pelo mesmo autor, Duarte (2002), “a conservação dos vestígios do passado, sob a forma do patrimônio edificado, permite incorporar à imagem da cidade um sentido de continuidade histórica”; e, mais, estes elementos, “os prédios e monumentos históricos”, se renovam, “reapropriados e revalorizados pela dinâmica urbana”, e, “persistindo ao longo do tempo, [...] adquirem novos significados e, como que dotados de uma vitalidade contínua, tornam-se elementos referenciais”.

Atualizando o debate acerca da preservação do Patrimônio Cultural no Brasil, que transcorrido mais de meio século da criação do Iphan, “muita coisa mudou desde então, pelo menos do ponto de vista conceitual e no que se referente à abrangência da ideia de patrimônio e de preservação”. Contudo, a exemplo do estado de fragilidade estrutural e física em que se encontram o Chalet e do Park Hotel, “ainda permanecem muitas das dificuldades [...] quanto a exiguidade de recurso para a intervenção na recuperação e preservação dos bens patrimoniais e no que se refere a falta de consciência nos homens de Estado e na opinião no Brasil”.<sup>128</sup>

Chamamos atenção, ainda, para o múltiplo e difícil papel de Cesar Guinle em relação a Cidade Jardim Parque São Clemente. Como engenheiro, idealizador da proposta; empresário e proprietário, devendo assegurar o sucesso financeiro da empreitada e, por um tempo, atuando, também, como prefeito do município, assistindo a materialização de seu plano, sem conseguir se antecipar e influir nos fatos.

Em sua trajetória, como membro de uma importante família de grandes empreendedores, herda valores e expectativas vinculadas ao nome familiar, mas também a ação empreendedora voltada a investimentos imobiliários. Assim, seguiu agregando com obras de alta qualidade e relevância arquitetônicas ao conjunto de arquitetura construídas no âmbito da família Guinle.

Em especial, deixa sua marca na arquitetura e cidade moderna brasileira, com um gesto arrojado, em sintonia com a emergência do moderno naquele momento chave da cultura brasileira. Fruto da condensação cultural, que inclui desde seu contexto familiar ao social, ao contato com o clima e personalidades da vanguarda modernista; e, ligada ao modo de produção – “o espírito da época”; assim como a conjuntura econômica e política.

---

<sup>128</sup> SANTOS, op. cit., p. 131.

Assim, cabe destacarmos, sua preocupação em integrar, em seus empreendimentos, a arquitetura com a temática das vanguardas; e, também a identificação da rede de relacionamento entre Cesar Guinle e Lúcio Costa; seja como profissionais, engenheiro e arquiteto – por uma troca de orientações e indicações; seja como cliente e arquiteto.

Como prefeito, três anos após o lançamento do empreendimento imobiliário Cidade Jardim Parque São Clemente, Cesar Guinle proporciona autonomia ao município quanto aos serviços de energia elétrica, telefonia e de abastecimento de água; e, tem sua administração reconhecida como uma das melhores e mais atuantes da cidade. Tomando medidas para efetivação e defesa do discurso ideológico voltado à identificar Nova Friburgo a Suíça brasileira, como um modelo turístico e industrial.

Quanto a imagem de uma cidade moderna e europeia para Nova Friburgo, propagada pela elite friburguense, assim como Costa (1997) consideramos que a história de criação do município, a presença de imigrantes e sua trajetória política parecem influenciar significativamente a vida e o modo de pensar de seus habitantes, a partir dos projetos e estratégias determinadas pelos representantes do grande empresariado e lideranças políticas locais.

Contudo, Araújo (2003a) e o cotidiano revelam que as previsões não se confirmaram. Nem “Suíça brasileira”, nem “Paraíso Capitalista”, a partir do final da década de 1980, a realidade friburguense caminhou para uma situação bem mais “modesta”. Nova Friburgo fica conhecida como a “Capital da moda íntima”, ao mesmo tempo em que sofreu um crescimento desordenado propiciando a ampliação de favelas e da violência. E, a catástrofe provocada pelas chuvas em janeiro de 2011, chamou atenção para os sérios problemas econômicos, sociais e ambientais nos quais o município está envolvido.

Nova Friburgo, como a Suíça brasileira, assim como, as diversas fases, na trajetória de mais de 150 anos, da Chácara do Chalet, atual Parque São Clemente, e, da qual a Cidade Jardim Parque São Clemente faz parte, estão hoje numa daquelas esferas de vidro, depositada num cômodo do palácio de metal de Fedora, apresentado na epígrafe desta tese. Consideramos, ainda, que dia a dia, as infinitas Fedoras, cintilantes nas esferas de vidro de cada um, lutam por se materializar. Diante, porém, dos múltiplos combates travados entre projetos nas e para as cidades, é raro que consigam atingir a perfeição de seus modelos.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

A ADMINISTRAÇÃO Cesar Guinle em Nova Friburgo. *Diário Carioca*. Rio de Janeiro, 19 jun. 1951. p. 8.

ABREU, Alzira Alves de; PAULA, Christiane Jalles de. (coord.). *Dicionário histórico-biográfico da propaganda no Brasil*. Rio de Janeiro: Editora FGV: ABP, 2007.

ABREU, Maurício de Almeida. *A evolução urbana do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: IPP, 2006.

ALVAREZ, Nelson. Park Hotel reabre as portas. *A voz da serra*, Nova Friburgo, 11 jul. 2002.

ARAÚJO, João Raimundo de. *Nova Friburgo: o processo de urbanização da Suíça brasileira (1890-1930)*. Dissertação (Mestrado em história) - Programa de Pós-Graduação em História, Universidade Federal Fluminense, Niterói: 1992.

\_\_\_\_\_. *Nova Friburgo: a construção do mito da Suíça brasileira (1910 – 1960)*. Tese (Doutorado em história) - Programa de Pós-Graduação em História, Universidade Federal Fluminense, Niterói: 2003a.

ARAÚJO, João Raimundo *et al* (coord.). *Teia serrana: formação histórica de Nova Friburgo*. Rio de Janeiro: Ao Técnico, 2003b.

BARROS, Geraldo Mendes. *Guilherme Guinle 1982-1960: ensaio biográfico*. Rio de Janeiro: Agir, 1982.

BITTÓ, Eva. [*Conversa sobre a Cidade Jardim Parque São Clemente*]. Entrevistador: prof.º Carlos G. Terra – EBA/UFRJ. Nova Friburgo, 01 fev. 2002. 1 cassete sonoro, 55 min. 3 ¾ PPS, estéreo.

\_\_\_\_\_. [*Conversa sobre a Cidade Jardim Parque São Clemente*]. Entrevistadora: Samantha Frossad – aluna FAU/UFRJ. Nova Friburgo, out. 2012. Transcrição da entrevista.

BOLETIM INFORMATIVO: Nova Friburgo Country Clube. Nova Friburgo: Nova Friburgo Country Club, 1982 – 2009. Trimestral.

BORTOLOTTI, Marcelo de Azambuja e STEINKE, Rosana. *Cianorte Cidade-Jardim: Outros Olhares*. Disponível em: <<http://www.diaadiaeducacao.pr.gov.br/portals/pde/arquivos/2425-8.pdf>>. Acesso em: 14 nov. 2010.

CALVINO, Ítalo. *As cidades invisíveis*. 2. ed. Tradução de Diogo Mainardi. São Paulo: Companhia das Letras, 1990.

CATTAN, Roberto Correia de Mello. *A Família Guinle e a Arquitetura do Rio de Janeiro: um capítulo do ecletismo carioca nas duas primeiras décadas de novecentos*. Dissertação (Mestrado em História Social da Cultura) – Departamento de História, Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2003.

CHOAY, Françoise. *A regra e o modelo: sobre a teoria da arquitetura e urbanismo*. Tradução de Geraldo Gerson de Souza. 2. ed. São Paulo: Perspectiva, 2010a. (Coleção Estudos).

\_\_\_\_\_. *O urbanismo: utopias e realidades, uma antologia*. Tradução de Dafne Nascimento Rodrigues. São Paulo: Perspectiva, 2010b. (Coleção Estudos).

CIDADE Jardim Laranjeiras. *Correio da manhã*. Rio de Janeiro, 10 set. 1939. 1 anúncio

COLLEGIO PEDRO II. *Certidão de exame de matérias do curso gymnasial indispensável á inscrição para o exame vestibular*. Rio de Janeiro, 5 jul. 1930. (Arquivo da Escola Politécnica da Universidade Federal do Rio de Janeiro)

COMAS, Carlos Eduardo Dias. *Arquitetura moderna, estilo campestre: Hotel, Parque São Clemente*. *Vitruvius*, 11 ago. 2010. Ano 11, nº 123.00. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/10.123/3513>>. Acessado em: 01 jun. 2011.

\_\_\_\_\_. Lúcio Costa e a relação na arquitetura brasileira: 1930- 1939. In: MACHADO, Denise Barcellos Pinheiro Machado; et al. (org.). *Urbanismo em questão*. Rio de Janeiro: UFRJ/PROURB, 2003. p. 193 - 206

CORRÊA, Magalhães. *Palacete Conde de São Clemente*. *Correio da Manhã*, Rio de Janeiro, 24 set. 1939. Suplemento de domingo, Baixada e montes fluminenses.

\_\_\_\_. 01 out. 1939. Suplemento de domingo, Baixada e montes fluminenses.

\_\_\_\_. 09 out. 1939. Suplemento de domingo, Baixada e montes fluminenses.

\_\_\_\_. 12 nov. 1939. Suplemento de domingo, Baixada e montes fluminenses.

\_\_\_\_. 26 nov. 1939. Suplemento de domingo, Baixada e montes fluminenses.

\_\_\_\_. 17 dez. 1939. Suplemento de domingo, Baixada e montes fluminenses.

COSTA, Lúcio. Foreword. In: PAPADAKI, Stamo. *The work of Oscar Niemeyer*. New York: Reinhold Publishing Corporation, 1951.

\_\_\_\_. *Lúcio Costa: registro de uma vivência*. São Paulo: Empresa das Artes, 1995.

\_\_\_\_. 1951: Parque S. Clemente e respectiva casa. Nova Friburgo – RJ. In: PESSÔA, José. (org.). *Lúcio Costa: documentos de trabalho*. Rio de Janeiro: IPHAN, 1999. (Edições do patrimônio)

COSTA, Ricardo da Gama Rosa. *Visões do “paraíso capitalista”*: hegemonia e poder simbólico na Nova Friburgo da República. Dissertação (Mestrado em história) - Programa de Pós-Graduação em História, Instituto de Ciências Humanas e Filosofia – Universidade Federal Fluminense, Niterói: 1997.

DANTAS, George *et. al.* A difusão do termo “cidade-jardim”: algumas questões sobre o processo de transferência de modelos urbanísticos no Brasil. In: FERREIRA, Angela Lúcia e DANTAS, George. (org.) *Surge et Ambula: a construção de uma cidade moderna (Natal, 1890-1940)*. Natal: EDURN, 2006.

DEL RIO, Vicente e GALLO, Haroldo. O legado do urbanismo moderno no Brasil: paradigma realizado ou projeto inacabado?. *Vitruvius*, 1 nov. 2000. Ano 01, nº 006.05. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/01.006/958>> . Acessado em: 01 jun. 2011.

DUARTE, Cristovão Fernandes. *Circulação e cidade: do movimento da forma a forma do movimento*. Rio de Janeiro: IPPUR-UFRJ, 2002. p. 84 – 105. Mimeografado.

DOURADO, Guilherme Mazza. *Belle époque dos jardins*. São Paulo: Editora Senac São Paulo, 2001.

EMPRESA de Propaganda Standard Ltda. (idealização e execução). *Cidade Jardim Parque São Clemente*. Rio de Janeiro, 1944. 01 folheto.

FREITAG, Barbara. *Teorias da cidade*. Campinas: Papirus, 2006.

GUIMA. Memórias do homem sisudo. *Correio da Manhã*. Rio de Janeiro, 11 dez. 1960. 4º caderno, p. 1.

\_\_\_\_. Memórias do homem sisudo. *Correio da Manhã*. Rio de Janeiro, 16 set. 1962. 4º caderno, p. 1.

GUIMARÃES FILHO, Augusto. [*Depoimento sobre o Dr. Cesar Guinle*]. Assunto: O Parque Eduardo Guinle. Rio de Janeiro, 2003. (Coleção Cesar Guinle da Fundação Casa de Rui Barbosa)

GUINLE, Cesar. *Caderno de Encargos da Cidade Jardim Parque São Clemente*. Nova Friburgo, 1944.

\_\_\_\_. Carta Aberta Aos Friburguenses. *A paz*, Nova Friburgo, 23 e 24 mai. 1959. Mimeografado.

\_\_\_\_. *Consolidação dos cadernos de encargos da Cidade Jardim Parque São Clemente*. Nova Friburgo, ago. 1957a.

\_\_\_\_. [*Correspondência enviada ao Snr. Augusto Guimarães Filho*]. Assunto: Tombamento do Parque Eduardo Guinle, no Rio de Janeiro e do Park Hotel, em Nova Friburgo. Nova Friburgo, fev. 1985. Carta. (Coleção Cesar Guinle da Fundação Casa de Rui Barbosa)

\_\_\_\_. [*Correspondência enviada ao Snr. Rodrigo M. F. de Andrade - Diretor do SPHAN*]. Assunto: Planta Geral de Urbanização do Parque São Clemente e Indicação de propriedade da área nº V, aos herdeiros de Eduardo Guinle e da área nº VI, ao Condomínio – constituído pelos vendedores e compradores de lotes. Rio de Janeiro, 30 abr. 1951.

\_\_\_\_. *Curriculum Vitae*. Niterói, jun. 1969.

\_\_\_\_. Eduardo Guinle: um pioneiro. In: Palácio das Laranjeiras. Prof. Mário Henrique Glicério Torres. Rio de Janeiro: Governo do Estado, 1982.

\_\_\_\_. *Memória Oral*: depoimentos - entrevistas. Cadernos de cultura. Série 3. 33 p. Nova Friburgo: Prefeitura de Nova Friburgo - Secretaria de Educação e Cultura - Departamento de cultura - Pró-Memória, 1987.

\_\_\_\_. *Memorial*. 7p. Nova Friburgo, 09 ago. 1957b. (Memorial justificando o tombamento do chalet do Barão de Nova Friburgo e dos jardins de Glaziou do Parque São Clemente)

\_\_\_\_. *Notas sobre o empreendimento imobiliário da “Freguesia de Santana” na Ilha Grande no Município de Angra dos Reis – RJ*. Rio de Janeiro, 24 jun. 1980. (Coleção Cesar Guinle da Fundação Casa de Rui Barbosa)

GUINLE, Maria Helena Flores. *Parque São Clemente: dos anos 50 aos dias de hoje*. Nova Friburgo, mar. 2005. Mimeografado.

HALL, Peter. *Cidades do amanhã*. Tradução de Pérola de Carvalho. São Paulo: Editora Perspectiva, 1995. (Coleção Estudos).

HOUAISS, Antônio e VILLAR, Mauro de Salles. *Houaiss da língua portuguesa*. Rio de Janeiro: Editora Objetiva, 2008. p. 714 e 2817.

HOWARD, Ebenezer. *Cidades-jardins de amanhã*. Tradução de Marco Aurélio Lagonegro. 2. ed. p. 103 –204. São Paulo: Annablume Editora / HUCITEC, 2002. (Coleção Arte e Vida Urbana)

\_\_\_\_. *Garden Cities of To-morrow*. London: Faber and Faber Ltd, 1970.

INSTITUTO do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – Iphan. *Dossiê: Park Hotel, Friburgo*. Rio de Janeiro: Fundação Universitária José Bonifácio, 1998. (Coleção Cesar Guinle da Fundação Casa de Rui Barbosa)

JACCOUD, Raphael Luiz de Siqueira. *Breve história da fundação do Nova Friburgo Country Clube*. Nova Friburgo, 2007. Mimeografado.

KIKOLER, Arno. *Álbum Propriedades Reunidas Eduardo Guinle LTDA: Cidade Jardim Parque São Clemente e Bairro Bela Vista*. Nova Friburgo, [194-]. 80 fotografias.

LEME, Maria Cristina (coord.). *Urbanismo no Brasil: 1895 – 1965*. São Paulo: Studio Nobel, FAUUSP, FUPAM, 1999.

\_\_\_\_. Os desafios do urbanismo no Brasil: ensino e profissão. In: MACHADO, Denise Barcellos Pinheiro Machado; et al. (org.). *Urbanismo em questão*. Rio de Janeiro: UFRJ/PROURB, 2003. p. 109 – 126

LIMA, Orlando Moniz Dias. *Parecer*. Segundo Parecer. 14p. Em resposta a consulta de Cesar Guinle sobre um “parque recreativo”, 15 set. 1957. Rio de Janeiro, 31 dez. 1957.

\_\_\_\_. *Parecer*. Cidade-Jardim Parque São Clemente, condições para a constituição do Condomínio da Área VI da Planta de Loteamento. 5p. Em resposta a consulta de Cesar Guinle sobre as estipulações da Consolidação dos Cadernos de Encargos. Rio de Janeiro, 17 mar. 1958.

\_\_\_\_. *Parecer*. Consulta e documentos. Em resposta a consulta de Cesar Guinle sobre a desapropriação da Área VI da “Cidade Jardim Parque São Clemente”, 27 jul. 1959. Rio de Janeiro, 12 out. 1959. (incompleto)

LOPES, Alberto Costa. *A aventura da cidade industrial de Tony Garnier em Volta Redonda*. Dissertação (Mestrado em ciências) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro: 1993.

MARCOVITCHI, Jacques. GUILHERME GUINLE. In: \_\_\_\_\_. *Pioneiros e Empreendedores: a saga do desenvolvimento no Brasil*. vol. 2. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2005. p. 155 – 192.

MELLO, Heródoto Bento de. O pensamento de Heródoto: Cesar Guinle. *Imprensa de Nova Friburgo*. Nova Friburgo, maio 1989. p. 7. (Notas sobre o falecimento de Cesar Guinle)

MELLO, Luiz de Anhaia. *Problemas de Urbanismo: bases para a resolução do problema tecnico*. São Paulo: Boletim do Instituto de Engenharia de São Paulo, 1929.

MIRANDA, João Maurício Fernandes de. *Evolução Urbana de Natal em 400 anos: 1599-1999*. v. VII. Natal: Prefeitura de Natal, 1999. (Coleção Natal 400 anos).

MORAES, Eduardo Jardim. *A brasilidade modernista: sua dimensão filosófica*. Dissertação (Mestrado em filosofia) - Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1976.

MORUS, Tomás (Santo). *Utopia*. Tradução de Paulo Neves. Porto Alegre: L&PM, 1997. (Coleção L&PM Pocket)

MUMFORD, Lewis. *A Cidade na História: suas origens, transformações e perspectivas*. Tradução de Neil R. da Silva. 5. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2008.

NEEDELL, Jeffrey D. *Belle époque tropical: sociedade e cultura de elite no Rio de Janeiro na virada do século*. Tradução de Celso Nogueira. São Paulo: Companhia das Letras, 1993.

NOVA FRIBURGO. Decreto-Lei Nº 70, de 16 de fevereiro de 1944. Decreta que o loteamento do Parque de São Clemente deverá ficar subordinado às exigências de ordem urbanística constantes da presente lei. Nova Friburgo: Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, 1944.

\_\_\_\_. *Escritura pública de venda do Parque São Clemente*. Cartório do 2º Ofício. Nova Friburgo, 03 fev. 1913.

\_\_\_\_. Resolução nº 449, de 18 de março de 1959. *Código de Obras*. p. 119-122. Nova Friburgo: Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, 1959.

NOVA FRIBURBO COUNTRY CLUBE. Atas de Assembleia Geral. Livro 01. Nova Friburgo: 20 abr. 1957 a 17 set. 1995.

\_\_\_\_. Atas do Conselho Deliberativo. Livro 01. Nova Friburgo: 18 ago. 1957 a 19 fev. 1967.

\_\_\_\_. Atas do Conselho Diretor. Livro 01. Nova Friburgo: 01 nov. 1957 a 13 dez. 1965.

OITICICA FILHO, José. [*Correspondência enviada a Escola Politécnica do Rio de Janeiro*]. Assunto: Recomendação do aluno Cesar Guinle. Rio de Janeiro, 03 mar. 1931. Carta. (Arquivo da Escola Politécnica da Universidade Federal do Rio de Janeiro)

OLIVEIRA, Luanda Jucyelle Nascimento de. *“Uma cidadezinha branca e cheia de movimento”*: um estudo sobre os equipamentos e infra-estrutura militares na evolução urbana de cidade de Natal. Rio de Janeiro: UFRJ / FAU / PROURB, 2007.

OLIVEIRA, Luanda Jucyelle Nascimento de, et al. *Barão de Nova Friburgo*: impressões, feitos e encontros. Rio de Janeiro: UFRJ / EBA, 2010a.

\_\_\_\_. *Chácara do Chalet*: pequena história de um sonho. Rio de Janeiro: UFRJ / EBA, 2010b.

OLIVEIRA, L. J. N. ; FARIA, Aura Maria Ribeiro. *Trajatória da Educação na Cidade de Nova Friburgo*: Regimes e Métodos de Ensino. 2009. (II Encontro de Hispanidade do CEFET/RJ - UnED Nova Friburgo - América Latina em Foco: Língua, Literatura, Arte e Educação).

OLIVEIRA, Sonia Maria Queiroz de (org.). *Planos urbanos do Rio de Janeiro*: Plano Agache. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Urbanismo, 2009.

O RISCO: Lúcio Costa e a utopia moderna. Direção: Geraldo Motta Filho. Roteiro: Geraldo Motta Filho e Guilherme Wisnik. Rio de Janeiro: 2003.1 filme (76 min.), son., color.

ORTIZ, Renato. *Cultura brasileira e identidade nacional*. São Paulo: Brasiliense, 2006.

OSBORN, F. J. Preface. Welwyn, 1945. In: HOWARD, Ebenezer. *Garden Cities of To-morrow*. London: Faber and Faber Ltd, 1970.

OTTONI, Dacio A. Benedicto. *Cidade Jardim*: formação e percurso de uma ideia. In: HOWARD, Ebenezer. *Cidades-jardins de amanhã*. Tradução de Marco Aurélio Lagonegro. 2. ed. São Paulo: Annablume Editora / HUCITEC, 2002. (Coleção Arte e Vida Urbana)

PAPADAKI, Stamo. *The work of Oscar Niemeyer*. New York: Reinhold Publishing Corporation, 1951.

PAULA, Zueleide Casagrande de. *A cidade e os Jardins*: Jardim América, de projeto urbano a monumento patrimonial, (1915-1986). São Paulo: Editora UNESP, 2008.

PEREIRA, Margareth da Silva. Localistas e Cosmopolitas: a rede do Rotary Club Internacional e o os primórdios do urbanismo no Brasil (1905-1935). *Oculum Ensaios* 13. p. 45 – 63. Campinas, jan. – jun. 2011.

PRADO KELLY ADVOGADOS. *Parecer*. 9p. Em resposta a consulta de Cesar Guinle sobre o Memorial de 9 de agosto de 1957 e as plantas relativas à “Cidade Jardim Parque São Clemente”; a Consolidação dos Cadernos de Encargos; o Decreto Municipal de 12 de maio de 1959 e os ofícios de 21 de maio e 13 de julho do Diretor do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. Rio de Janeiro, 18 out. 1961.

PROPRIEDADES REUNIDAS EDUARDO GUINLE LTDA. (informações e vendas). *Parque Eduardo Guinle*. Rio de Janeiro, 194[?]. 01 folder.

REGO, Renato Leão. O desenho urbano de Maringá e a ideia de cidade-jardim. *Acta Scientiarum*, v. 23, n. 6, p. 1569-1577. Maringá, 2001. Disponível em: <<http://eduejojs.uem.br/ojs/index.php/ActaSciTechnol/article/download/2801/1853&ei=ITIOT>>. Acessado em: 10 nov. 2009.

RODRIGUES, Nelson. As confissões de Nelson Rodrigues. *O Globo*. Rio de Janeiro, 12 fev. 1969. p. 3.

ROLANDO. In: AGOSTINI, Angelo. Revista Ilustrada, Rio de Janeiro, ano 8, n. 343, p. 3-7, jun. 1883.

SANTA'ANNA, Affonso Romano de. Obra de Lúcio Costa em ruína. *A voz da serra*. Nova Friburgo, 12 a 14 jan. 2008.

SANTOS, Afonso Carlos Marques do. *A invenção do Brasil: ensaios de história e cultura*. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 2007.

SARAIVA, Amadeu de Barros. As recentes criações urbanas em São Paulo. *Architectura no Brasil*, Rio de Janeiro, v. V, n. 5, jun. e jul de 1926. p. 173 – 182.

SCHORSKE, Carl E. *Viena fin-de-siècle: política e cultura*. Tradução de Denise Bottmann. São Paulo: Companhia das Letras, 1988.

SPHAN e Pró-Memória começam a restaurar jardins brasileiros. *Jornal do Brasil*, Rio de Janeiro, 26 dez. 1986. 1º caderno.

TERRA, Carlos Gonçalves. *Os jardins no Brasil no século XIX: Glaziou revisitado*. 2. ed. Rio de Janeiro: EBA/UFRJ, 2000.

VALLE, Afranio de. [*Correspondência enviada a Dalva Ventura – jornalista de “A voz da serra”*]. Assunto: Cesar Guinle. Rio de Janeiro, jan. 2003. Carta. (Coleção Cesar Guinle da Fundação Casa de Rui Barbosa)

VENTURA, Dalva. Cesar Guinle: um exemplo de homem público para as outras gerações. *A voz da serra*. Nova Friburgo, 15 a 17 mar. 2003. p. 7.

WERNECK, Francisco José dos Santos. *Alguns problemas municipais de Nova Friburgo: força e luz – adutora do debossan – urbanismo – inundações*. Rio de Janeiro: Gráfica Laemmert Limitada, 1947.

WOLFF, Sílvia F. S. *Jardim América: o primeiro bairro-jardim de São Paulo e sua arquitetura*. São Paulo: FAPESP/ Imprensa Oficial do Estado, 2001.

## ANEXOS

**Anexo I:** NOVA FRIBURGO. Decreto-Lei Nº 70, de 16 de Fevereiro de 1944. Decreta que o loteamento do Parque de São de São Clemente deverá ficar subordinado às exigências de ordem urbanística constantes da presente lei. Nova Friburgo: Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, 1944.

**Anexo II:** Listagem dos arquivos consultados pertencente ao ACERVO CESAR GUINLE. (Estes e outros arquivos foram doados a Fundação Casa de Rui Barbosa, pela Maria Helena F. Guinle em 2011)

**Anexo III:** GUINLE, Cesar. *Caderno de Encargos da Cidade Jardim Parque São Clemente*. Nova Friburgo, 1944.

**Anexo IV:** GUINLE, Cesar. [*Correspondência enviada ao snr. Rodrigo M. F. de Andrade - Diretor do SPHAN*]. Assunto Planta Geral de Urbanização do Parque São Clemente e Indicação de propriedade da área nº V, aos herdeiros de Eduardo Guinle e da área nº VI, ao Condomínio – constituído pelos vendedores e compradores de lotes (com listagem destes). Rio de Janeiro, 30 abr. 1951.

**Anexo V:** GUINLE, Cesar. *Consolidação dos cadernos de encargos da Cidade Jardim Parque São Clemente*. Nova Friburgo, ago. 1957.

**Anexo VI:** GUINLE, Cesar. *Memorial*. 7p. Nova Friburgo, 09 ago. 1957. (Memorial justificando tombamento do chalet do Barão de Nova Friburgo e dos jardins de Glaziou do Parque São Clemente)

**Anexo VII:** NOVA FRIBURGO COUNTRY CLUBE. Atas de Assembléia Geral. Livro 01. Nova Friburgo: 20 abr. 1957 a 17 set. 1995. [Transcrição apenas de trechos relacionados a Cidade Jardim Parque São Clemente]

**Anexo VIII:** NOVA FRIBURGO COUNTRY CLUBE. Atas do Conselho Deliberativo. Livro 01. Nova Friburgo: 18 ago. 1957 a 19 fev. 1967. [Transcrição apenas de trechos relacionados a Cidade Jardim Parque São Clemente]

**Anexo XI:** NOVA FRIBURGO COUNTRY CLUBE. Atas do Conselho Diretor. Livro 01. Nova Friburgo: 01 nov. 1957 a 13 dez. 1965. [Transcrição apenas de trechos relacionados a Cidade Jardim Parque São Clemente]

**Anexo X:** LIMA, Orlando Moniz Dias. *Parecer*. Segundo Parecer. 14p. Em resposta a consulta de Cesar Guinle sobre um “parque recreativo”, 15 set. 1957. Rio de Janeiro, 31 dez. 1957.

**Anexo XI:** LIMA, Orlando Moniz Dias. *Parecer*. Cidade-Jardim Parque São Clemente, condições para a constituição do Condomínio da Área VI da Planta de Loteamento. 5p. Em resposta a consulta de Cesar Guinle sobre as estipulações da Consolidação dos Cadernos de Encargos. Rio de Janeiro, 17 mar. 1958.

**Anexo XII:** LIMA, Orlando Moniz Dias. *Parecer*. Consulta e documentos. Em resposta a consulta de Cesar Guinle sobre a desapropriação da Área VI da “Cidade Jardim Parque São Clemente”, 27 jul. 1959. Rio de Janeiro, 12 out. 1959. (incompleto)

**Anexo XIII:** PRADO KELLY ADVOGADOS. *Parecer*. 9p. Em resposta a consulta de Cesar Guinle sobre o Memorial de 9 de agosto de 1957 e as plantas relativas à “Cidade Jardim Parque São Clemente”; a Consolidação dos Cadernos de Encargos; o Decreto Municipal de 12 de maio de 1959 e os ofícios de 21 de maio e 13 de julho do Diretor do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. Rio de Janeiro, 18 out. 1961.

**Anexo XIV:** NOVA FRIBURGO. Resolução nº 449, de 18 de março de 1959. *Código de Obras*. Nova Friburgo: Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, 1959. p. 119-130.

**Anexo I:** NOVA FRIBURGO. Decreto-Lei Nº 70, de 16 de Fevereiro de 1944. Decreta que o loteamento do Parque de São de São Clemente deverá ficar subordinado às exigências de ordem urbanística constantes da presente lei. Nova Friburgo: Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, 1944.

O prefeito Municipal de Nova Friburgo,

Usando da atribuição que lhe confere o art. 12 nº 1, do Decreto-Lei Federal nº 1.202 de 8 de abril de 1939, e tendo em vista o que preceitua o art. 268, do Decreto-Lei Municipal nº 53, de 14 de janeiro de 1943.

Decreta:

Art. 1º - O loteamento do Parque de São Clemente, situado na Rua São Clemente, na sede deste município, deverá ficar subordinado às exigências de ordem urbanística constantes da presente lei.

Das confrontações

Art. 2º - As disposições do presente Decreto-Lei serão aplicadas na área assim delimitada: ao sul pela Rua São Clemente; a leste pelos terrenos da fábrica de rendas de Arp & Cia. E Antônio Esposito; ao norte pelos terrenos de diversos, e a oeste pelos terrenos do espólio de Eduardo Guinle e de d. Evangelina, Eduardo e Cesar Guinle e Protásio Turhler.

Da utilização

Art. 3º - O loteamento do Parque São Clemente deverá ficar subordinado às características de Cidade-jardim, destinando-se especialmente a construções de casas residenciais.

§ único – A construção de hotéis será permitida como obra residencial nos lotes que forem especificadamente marcados para tal fim na planta a ser submetida à aprovação desta Prefeitura. As dependências e chalets individuais obedecerão em seu estilo ao tipo “Hotel de Montanha.”

Art. 4º - A fim de atender às necessidades de abastecimentos serão reservados alguns lotes para construções de casas comerciais.

§ único – Futuramente e desde que o desenvolvimento do Parque justifique poderá ser admitida a criação de núcleos comerciais observadas, entretanto, as disposições do Código Municipal de Obras e da presente lei.

Art. 5º - Para fins de serviços de conserva, reparações e pequenas tarefas de tipo industrial,

tolerar-se-á a construção de oficinas e depósitos, observados os necessários requisitos de estética de acordo com o plano de conjunto.

Art. 6º - Em casos especiais a Prefeitura poderá autorizar, em lotes adequadamente escolhidos, a construção de restaurantes, casas de chá, casas de diversões e instalações que se destinem a facultar utilidades e comodidades aos moradores.

Art. 7º Não serão permitidas construções para hospitais, sanatórios e casas de saúde. Outrossim, não serão concedidas licenças para construções que se destinem a cocheiras de aluguel, currais, curtumes e, de um modo geral todo e qualquer estabelecimento ou exercício de atividades, profissões. Comércio ou indústria que pelo ruído, odor, emanações, ou quaisquer outras causas, sejam de natureza a incomodar a vizinhança ou perturbar a sua tranqüilidade.

§ único – Fica expressamente velada a construção ou adaptação de cassinos e quaisquer estabelecimentos congêneres.

Das construções

Art. 8º - Além do que a respeito dispõe o vigente Código Municipal de Obras, as construções no Parque ficam subordinadas às exigências da presente lei.

Art. 9º - Serão considerados de área mínima, e, portanto, impossíveis de desmembramento os lotes que constarem do projeto aprovado, só sendo permitida em cada um deles, a construção de um único prédio e dependências (portaria, garagem, aviário e bacias para três (3) animais de sela, no máximo, de uso do morador).

§ único – As construções de estrebarias, dependem de licença especial da Prefeitura, que poderá fazer exigências com o fim de preservar a saúde pública.

Art. 10º - Todas as construções deverão ter um cunho marcadamente campestre, não sendo admitidas as casas de madeira de tipo desmontável.

Art. 11º - As construções residências terão no máximo dois (2) pavimentos e menos de quinze metros (15,00m) de altura, medidos entre o nível do terreno junto à entrada do prédio e o ponto mais alto do telhado.

§ único – os hotéis e prédios nos lotes comerciais poderão ter até três (3) pavimentos.

Art. 12º - As construções nos lotes residências terão o recuo mínimo de três (3) metros do alinhamento e cinco metros (5,00m) de afastamento das divisas laterais.

Art. 13º - Nos lotes comerciais, os prédios terão o recuo de cinco metros (5,00m), observada a necessária composição de conjunto: - desde que os prédios adjacentes sejam residenciais.

§ único – os prédios comerciais serão construídos em blocos arquitetônicos ocupando, no máximo, três (3) lotes contíguos, com os afastamentos necessários, tendo em vista o plano de conjunto de tais construções.

Art. 14º - Serão obrigatórias as seguintes áreas máximas de ocupação, quer a construção ocupe efetivamente, o solo, quer seja feita sobre colunas, caso em que se considerará a projeção da obra sobre o solo:

a) Lotes residências

Com menos de 2.000m<sup>2</sup> ..... 1/6

de 2.000 a 3.000m<sup>2</sup> ..... 1/7

de 3.000 a 4.000m<sup>2</sup> ..... 1/8

de 4.000 a 10.000m<sup>2</sup> ..... 1/10

b) Lotes comerciais ..... 60%

Art. 15º – O fechamento dos lotes sempre será feito com cerca viva, na altura máxima de um metro e cinquenta centímetros (1,50m).

§ único – Atraz das cercas vivas poderão ser construídas muretas, desde que estas fiquem encobertas pelas primeiras.

Art. 16º - Os fechamentos laterais poderão ser feitos com cercas vivas ou muros, neste caso, encobertos por cercas vivas, com altura máxima de três metros (3,00m).

Art. 17º – Além das plantas exigidas pelo atual Código Municipal de Obras, será obrigatória a apresentação da planta de paisagismo.

Art. 18º - Os projetos de construção a serem submetidos ao julgamento e aprovação da Prefeitura, deverão ser encaminhados através do loteador.

§ único – Nos casos de divergência caberá recurso ao Departamento das municipalidades.

Art. 19º - Os logradouros do Parque, tendo em vista o seu aspecto peculiar receberão a denominação de “Alamedas”.

Art. 20º - As alamedas principais compreenderão faixas com vinte metros (20,00m) de largura, no mínimo, dentro das quais deverá haver uma pista de veículos com cinco metros e cinquenta centímetros (5,50m) e um ou dois passeios de um a dois metros (1 a 2,00m) de largura, fundidos com a vegetação, subordinados à contornação do terreno e à existência de lotes numa só testada ou em ambas (“park way”).

Art. 21º - A pista de veículos, de 200 em 200 metros, no mínimo, deverá ter uma pequena praça destinada à manobra de carros.

Art. 22º - As pistas serão macadamizadas até 8% de rampa. Para rampas mais fortes será aplicado o calçamento a paralelepípedos sobre colchão de areia.

Art. 23º - A principal Alameda e que deverá conservar o nome de "Alameda Imperial" medirá quarenta metros (40,00m), entre alinhamentos, isto é, vinte metros (20,00m), para cada lado do eixo do rio, com duas pistas de sete metros (7,00m) cada uma, respectivamente situadas à direita e à esquerda do mesmo rio.

§ único – as pistas da Alameda considerada terão pavimentação de paralelepípedos sobre colchão de areia e meios fios de granito apicoado, e os passeios, junto ao rio, terão um metro e cinquenta centímetros (1,50m) e, do lado dos lotes, nove metros (9,00m), sendo nestes plantados, de preferência, touceiras, de bambus imperiais convenientemente dispostas.

Art. 24º - O escoamento das águas pluviais poderá ser superficial, devendo todos os logradouros ser providos de sarjetas que as conduzam ao mais próximo curso d'água.

Art. 25º - As despesas com a instalação de condutores de águas pluviais, redes de água e esgotos e pavimentação deverão correr por conta do loteador, embora fiquem os mesmos serviços pertencendo ao patrimônio municipal.

Art. 26º - Tendo em vista o aproveitamento das essências existentes nas Alamedas, a arborização será constituída, nesses casos, por conjuntos disseminados, assimétricos e em harmonia com o aspecto do Parque.

Art. 27º. – A derrubada das árvores existentes nos lotes não poderá exceder de um terço, previamente obtida a necessária autorização do Conselho Florestal Municipal.

Art. 28º - As áreas destinadas a logradouros públicos serão constituídas em servidões públicas mediante escritura a ser lavrada entre esta Prefeitura e o proprietário, de acordo com a planta do loteamento.

#### Disposições gerais

Art. 29º - os estabelecimentos industriais existentes na zona a ser loteada devem ser dela transferidos dentro do prazo de 15 (quinze) anos.

Art. 30º - O reconhecimento dos logradouros dar-se-á mediante requerimento à Prefeitura ou "ex-officio" desde que sejam satisfeitas pelos interessados as disposições do presente Decreto-Lei e tudo mais que conste da legislação vigente aplicável no caso.

Art. 31º - Revogam-se as disposições em contrário.

Registre-se, publique-se e cumpra-se.

Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, em 16 de fevereiro de 1944.

Dante Laginestra, prefeito.

**Anexo II:** Listagem dos arquivos consultados pertencente ao ACERVO CESAR GUINLE. (Estes e outros arquivos foram doados a Fundação Casa de Rui Barbosa, pela Maria Helena F. Guinle em 2011)

- Memorial justificando tombamento do chalet do Barão de Nova Friburgo e dos jardins de Glaziou do Parque São Clemente (1957)
- Folder para loteamento do Parque Eduardo Guinle – Standard Propaganda
- Folder da Cidade Jardim Parque São Clemente incluindo Caderno de Encargos sancionado pelo prefeito Dante Laginestra (1944)- Standard Propaganda.
- Álbum Propriedades Reunidas Eduardo Guinle – fotos de Arno Kikoller
- Álbum Hotel do Parque São Clemente – fotos Lourenço Facchetti
- Fotos maquetes Hotel de Montanha projeto Oscar Niemeyer não realizado
- Fotos residência Cesar Guinle projeto David Xavier Azambuja, paisagismo Cesar Guinle
- Plantas, cortes, perspectiva Capela do Cônego projeto Lucio Costa não realizado
- 4 (quatro) desenhos originais do Chalet do Parque São Clemente
- Curriculum Vitae: Cesar Guinle
- Depoimento à Prefeitura Municipal de Nova Friburgo – Pró-Memória, 1987.
- Acervo do Instituto Cesar Guinle: plantas Park Hotel / COPASQ – Construtora Parque São Clemente.

**Anexo III:** GUINLE, Cesar. *Caderno de Encargos da Cidade Jardim Parque São Clemente*. Nova Friburgo, 1944.

CADERNO DE ENCARGOS DA CIDADE JARDIM “PARQUE SÃO CLEMENTE”

NOVA FRIBURGO

CAPÍTULO PRIMEIRO: Situação – Propriedade – Cessão do “Parque”

Art. 1º - SITUAÇÃO – Os terrenos que ora se loteiam sob a denominação da CIDADE JARDIM “PARQUE SÃO CLEMENTE”, acham-se situados no 1º Distrito de Nova Friburgo, Estado do Rio de Janeiro, no local denominado PARQUE SÃO CLEMENTE e adjacências.

Art. 2º - PROPRIEDADE – São proprietários dos terrenos objeto deste Caderno os herdeiros do falecido Dr. Eduardo Guinle, adiante designado simplesmente proprietários ou vendedores, qualidade que comprovam com os títulos de propriedade em seu poder.

Art. 3º - USO E GOZO DO “PARQUE” – Os atuais proprietários, por si, seus herdeiros e sucessores, cedem no ato da venda, aos Compradores, direito de uso e gozo do trecho do “PARQUE” assinalado sob o nº VI, na planta geral com uma área aproximada de 152.950 m².

CAPÍTULO SEGUNDO: Administração e Venda

Art. 4º - ADMINISTRAÇÃO – A supervisão, bem como a administração geral de todas as obras e serviços decorrente da execução do projeto aprovado ficarão à cargo da Sociedade PROPRIEDADES REUNIDAS EDUARDO GUINLE S/A., adiante designada simplesmente “Sociedade” a que os vendedores conferiram os mais amplos e ilimitados poderes para em seu nome, promover todos os atos indispensáveis ao perfeito desempenho do seu mandato.

Art. 5º - VENDAS – Além das atribuições acima definidas, fica a Sociedade incumbida das vendas de lotes e recebimentos de toda e qualquer importância devida aos Vendedores.

CAPÍTULO TERCEIRO: Objetivo – Programa

Art. 6º - OBJETIVO – As presentes convenções têm por objetivo estabelecer direitos, encargos e obrigações dos Compradores e Vendedores de lotes situados no “PARQUE SÃO CLEMENTE” e adjacências, fazendo parte integrante das escrituras de compra e venda, como si nelas estivessem transcritas, rubricadas pelos contratantes, ficando uma via em poder de cada um deles. O plano geral de arruamento, loteamento e paisagismo, foi devidamente aprovado pelo Decreto-Lei nº 70, de 16 de fevereiro de 1944, da Prefeitura Municipal de Nova Friburgo.

Art. 7º - PROGRAMA – A Sociedade na qualidade de incorporadora e administradora do presente empreendimento, propõe-se realizá-lo dentro de um prazo máximo de 20 (vinte) anos, de 1944 a 1964, salvo motivos de força maior. As instalações da CERÂMICA PARQUE SÃO CLEMENTE serão obrigatoriamente removidas, o mais tardar até 31 de dezembro de 1958, época em que o local deverá estar completamente desimpedido.

#### CAPÍTULO QUARTO: Garantia – Entrega dos Lotes – Medições e Preços

Art. 8º - GARANTIA - A Sociedade se compromete a entregar aos compradores os terrenos objetos da escritura de compra e venda, livres e desembaraçados de todo e qualquer ônus, litígios, evicções, alienações e quaisquer outros impedimentos, salvo o foro devido à Prefeitura de Nova Friburgo.

Art. 9º - ENTREGA DOS LOTES – Os compradores receberão os lotes no estado em que acharam no dia da venda, sem direito a qualquer indenização ou abatimento no preço com fundamento no mencionado estado ou por qualquer outro motivo.

Art. 10º - MEDIÇÕES E PREÇOS – Os lotes constantes da planta geral serão considerados como unidades indivisíveis, sendo o seu preço calculado por metro quadrado de área projetada. As áreas constantes da planta aprovada (...) aproximadas e sujeitas, por ocasião da venda, à correção para mais ou menos. Visando esta condição, cada lote será objeto de um levantamento topográfico preciso, onde representarão em escala adequada, as divisas e confrontações com as medidas e áreas que deverão prevalecer para calculo definitivo do preço do lote; este serviço será executado obrigatoriamente por técnicos indicados pela Sociedade sendo facultado aos compradores a nomeação de um fiscal para controlar a operação. A planta assinada pelo técnico da Sociedade e previamente aprovada pelo comprador, ou seus representantes, fará parte integrante da escritura. Uma vez aceita pelas

partes, a área, constante da planta, na forma indicada acima, o preço do lote não poderá sofrer qualquer contestação futura, desde que as diferenças para mais ou para menos na dita área não excedam 5% (cinco por cento).

## CAPÍTULO QUINTO: Logradouros – Conservação – Alamedas – Parque

### Regulamento do Parque e Áreas Livres

Art. 11º - LOGRADOUROS – com o fim de dar acesso aos lotes oferecidos à venda, foi previsto pela Sociedade um certo número de vias, que se denominarão alamedas, e estão devidamente assinaladas na planta geral de urbanização, fica formalmente convencionado que todo o Comprador aceita as ditas vias no estado em que se acharem por ocasião da compra, embora não estejam inteiramente terminadas, desde que o acesso a seu lote esteja assegurado, não cabendo ao comprador exigir qualquer mudança quanto a este estado, ou a execução das obras especificadas no Capítulo 9º, Artº 27 – “Acabamento das Caixas de Rua e Passeios”, sem que se extinga o pré-prazo estabelecido no Cap. 3º, artº 7º - Programa”.

A Sociedade reservar-se-á o direito de a qualquer momento entregar à Municipalidade uma parte ou a totalidade das vias de acesso, sem que aos compradores assista qualquer direito a indenização, seja a que título for. A oportunidade deste ato fica a juízo da Sociedade; em consequência, os Compradores não poderão se opuser a esta atitude da Sociedade; não poderão tão pouco, provocar este ato, nem aceita-lo sem o prévio consentimento da Sociedade. À medida que os ditos logradouros forem sendo transferidos aos Poderes Públicos, eles serão submetidos ao regime das outras vias Municipais e os Compradores serão obrigados a se sujeitarem a este regime sem que lhes assista, em caso algum, o direito a reclamação ou recurso contra a Sociedade.

Art. 12º - CONSERVAÇÃO – Enquanto as vias de acesso não forem reconhecidas pela Prefeitura, caberá à Sociedade a regulamentação de seu uso, o mesmo acontecendo com os demais espaços livres existentes.

Quanto à conservação do parque, dos espaços livres, e enquanto não forem reconhecidas pela Prefeitura, a das referidas vias acesso, será custeada pelo condomínio, na proporção de 1/300 avos da despesa total, para o proprietário de cada lote.

Conforme o estabelecido no Capítulo. 1º. Artº 3º, os vendedores cederão aos Compradores o direito de uso e gozo de parte do Parque, ou seja, o trecho indicado na planta geral sob o nº VI, que desta forma passa a ser um condomínio dos proprietários de lotes do novo bairro.

Inicialmente enquanto não forem vendidos todos os lotes que constituem o condomínio, caberão a sua administração aos vendedores, seus herdeiros e sucessores. Terminadas as vendas proceder-se-á à eleição dentro dos condôminos, de – três elementos para administrar o condomínio: um síndico e dois suplentes. Quando for oportuno, os Vendedores organizarão um regimento que vigorará durante o período de sua administração.

Art. 13º - ALAMEDAS – Sob este título estão enquadrados todas as faixas de terrenos destinadas ao acesso aos lotes e que constituirão os futuros logradouros do bairro; a designação “ALAMEDAS” abrange toda a faixa de logradouros, isto é, caixa, passeios e ajardinados.

Enquanto a Municipalidade não tiver aceito e recebido os logradouros e acessos, a Sociedade regulamentará o trânsito nestas vias, podendo suspender temporariamente a circulação de veículos quando, a seu critério, tal suspensão for necessária para a execução de serviços de recuperação e conserva. Os moradores e freqüentadores do bairro não poderão, em caso algum, interceptar ou prejudicar a livre circulação de veículos ou transeuntes seja depositando materiais ou objetos, seja estacionando veículos em lugares não permitidos ou, ainda, resíduos domiciliares ou de qualquer outra proveniência. Os compradores não poderão criar, por iniciativa própria, outros meios de acessos que não estejam previstos na planta geral sem prévia consulta à Sociedade, que se reserva o direito de negar a licença.

Art. 14º - PARQUE – Considera-se “PARQUE” propriamente dito, a área de terreno representada em planta sob este título e sob o número IV, V e VI. Nesta superfície de cerca de 200.000 m<sup>2</sup> estão contidas todas as obras de arte, - reservas florísticas e aquáticas que constituem o “PARQUE SÃO CLEMENTE”, propriamente dito, obra prima do grande arquiteto e paisagista, A. Glasiou, autor de muitos outros afamados jardins do país (Quinta da Boa Vista antiga Praça Tiradentes, Campo de Santana o Passeio Público, no Rio de Janeiro e Praça 15 de Novembro, em Friburgo). A fim de preservar e defender este precioso patrimônio artístico, a Sociedade manterá rigorosa vigilância através de seus propositos para impedir qualquer abuso ou até de depredação de quem quer que seja. Em artigos especiais, será estabelecido o regulamento do PARQUE e vias livres em geral. Este PARQUE divide-se em três (3) zonas, a saber:

1ª ZONA – Privativa dos Vendedores, seus herdeiros e sucessores; figurando em planta sob o nº V, com 28.400m<sup>2</sup>.

2ª ZONA – Condomínio dos Vendedores e Compradores, figurando em planta sob o nº VI, com 152.950,00 m<sup>2</sup>.

3ª ZONA – Indicada em planta sob o nº IV, com 15.000,00 m² Zonas, embora independentes, deverão conservar-se certa harmonia do conjunto, a fim de dar a impressão de um Parque único; as divisões das zonas deverão ser o mais discretas possível, aproveitando-se de preferência, os dentes naturais, não devendo os fechamentos indispensáveis quebrar a continuidade do Parque. A configuração do Parque deverá ser preservada sempre com o mesmo caráter que tem hoje; qualquer modificação não prevista nos atuais projetos só poderá ser introduzida depois de aceita pela Sociedade e autorizada pela Prefeitura Municipal. Que edificações novas que se venham a construir numa das três (três) zonas, também estarão sujeitas à aprovação prévia das duas entidades acima referidas.

Art. 15º - REGULAMENTO DO PARQUE E ÁREAS LIVRES – PORTARIA – Na entrada principal de acesso ao Parque, haverá um prédio destinado à portaria e moradia de porteiro. O porteiro terá como atribuição principal o controle da entrada e saída de pessoas, moradores ou visitantes, (...) fiscalização de observância dos regulamentos em vigor, por parte dos freqüentadores. Os compradores deverão aceitar as condições dos regulamentos em vigor do Parque e áreas livres, constantes de documentos à parte.

#### CAPÍTULO SEXTO: Fechamento – Construções e Servidões “Non-aedificandi”

Art. 16º – FECHAMENTO – Todo Comprador deverá fechar o/s lote/s por ele adquirido. O fechamento poderá ter um caráter provisório e far-se-á, neste caso, por meio de cerca de arame farpado de 4 (quatro) fios espaçados de 25 cm (vinte e cinco centímetros) um do outro, o 1º a 25 cm do outro e moirões espaçados de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) um do outro, 1,20 (um metro e vinte centímetros) de altura útil fora do terreno, roliços ou seção quebrada, com diâmetro ao lado mínimo e máximo respectivamente de 10 cm (dez centímetros) a 15 cm (quinze centímetros); os moirões deverão ser pintados de branco e assim conservados enquanto durar a cerca. O fechamento provisório, conforme ficou acima indicado, não dispensa o plantio, de uma cerca viva plantada por fora da cerca. O fechamento definitivo, dos alinhamentos constará obrigatoriamente de cercas vivas na altura máxima de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros); atrás destas fica facultado a construção de muretas, gradis, ou qualquer outro tipo de fechamento suplementar, desde que a cerca viva o encubra completamente e de maneira que pelo lado de fora (do logradouro) não apareça senão a cerca viva. Os fechamentos laterais (separadores de lotes) poderão ser em cerca de arame farpado ou mureta com 1,20 (um metro e vinte centímetros) de altura, desde que haja simultaneamente cerca viva que esconda os moirões e arame ou a mureta; esta cerca não

poderá exceder 3,00m (três metros) de altura. As despesas de fechamentos entre os lotes serão rateadas proporcionalmente entre os Compradores; no caso de haver divergência entre os mesmos quanto ao tipo de fechamento; este será construído fora de meação (dentro do lote) e por conta de cada interessado. Os compradores vizinhos de lotes não vendidos não terão direito a reclamar da Sociedade o reembolso das metades das despesas de fechamento, entretanto, quando o/s lote/s for/em vendido/s fica o novo comprador obrigado ao pagamento da meação ao/s seu/s vizinhos.

Art. 17º - OBRIGAÇÃO DE CONSTRUIR – Sobre cada um dos lotes vendidos deverá ser construído um único prédio residencial; além da moradia, o comprador terá o direito de construir no seu lote pequenos edifícios destinados a garagem, depósitos, cocheira, ou portaria, desde que sejam os seus projetos propriamente aprovados pela Sociedade e pela Prefeitura. Não serão permitidos os estabelecimentos destinados a hospitais, sanatórios, casas de saúde, etc.; Outrossim, não serão permitidas, igualmente, as construções destinadas a estrebarias, currais, curtumes e, de modo geral, todo estabelecimento e o exercício de quaisquer atividades, profissões, comércio ou industriais que pelo ruído, odor ou emanção, ou quaisquer outras causas – sejam de natureza a incomodar os vizinhos ou perturbar a sua tranqüilidade. São igualmente proibidas todas as construções do tipo desmontável seja de madeira ou de qualquer outro material, sem prévio exame e autorização da Sociedade. As obras executadas em desacordo com essas proscricções serão pela Sociedade impugnadas e deverão ser demolidas ou removidas sem que ao/s seu/s Proprietários assista qualquer direito a indenização. As construções, quanto ao seu uso, não poderão ser transformadas sem consentimento da Sociedade. Todos os lotes constantes do projeto aprovado são destinados a habitações residenciais para uma única família, com exceção das seguintes:

Quadra “D” – Lote 0 (zero), Park Hotel.

Quadras “J e K” – Estas quadras são destinadas: a 1ª (primeira) – às residências e a 2ª (segunda) a comércio e escola. Esses lotes, com exceção do lote nº 11 - (onze) da quadra “J”, não gozam dos direitos e nem estão sujeitos às obrigações deste Caderno – de Encargos.

Quadras “A-1” e “B-1” – Os lotes de 1 a 8 da quadra “A-1” e de 8 a 23 da quadra “B-1”, não gozam dos direitos e nem estão sujeitos às obrigações deste Caderno de Encargos.

Lote II – Destina-se a um grande hotel. Poderá, no entanto, a Sociedade, se lhes convier, destiná-lo a outro fim, sujeito à aprovação na Prefeitura.

Lote III – Destina-se aos serviços, oficinas e depósitos da Sociedade.

A Sociedade poderá autorizar ou criar em outros lotes a instalação de indústrias, comércio em

geral, hotéis, restaurantes, casas de chá ou concertos, ou outros estabelecimentos comportando os divertimentos habituais a este tipo de bairro. Se a autorização for posterior à venda dos lotes contíguos, ou fronteiros, ela não poderá ser dada pela Sociedade sem o prévio consentimento de seus Compradores, que não poderão negá-la desde que lhes sejam asseguradas as condições de sossego e tranqüilidade evidenciadas, acima, neste mesmo artigo. Os Hotéis, estabelecimentos, clubes e casas particulares não poderão explorar os jogos considerados de azar pelas leis vigentes. Os prédios inacabados que permaneçam neste estado por 34 (trinta e quatro) meses, contados da paralisação das obras, serão demolidos.

Art. 18º - REVENDA DE LOTES – Os lotes comprados em conjunto poderão ser revendidos e as demais prescrições deste CADERNO DE ENCARGOS.

Art. 19º - ESTÉTICA DAS CONSTRUÇÕES – As construções que se erguerem sobre os terrenos vendidos, deverão ser executadas com a preocupação de lhes inculcir um caráter marcado de casas de campo. Onde por ventura houver transformações em prédios existentes, este caráter deverá ser mantido.

Para construção, será permitida uma taxa de ocupação mínima do terreno de 17fi (cerca de 1/6).

Art. 20º - ALINHAMENTO – ALTURAS – RECUOS E AFASTAMENTOS – O fechamento dos lotes – e as construções só poderão ser iniciadas depois de fornecidos pela Sociedade, mediante solicitação de Comprador, os respectivos alinhamentos e cotas de nível. O nivelamento das soleiras é igualmente obrigatório. O nível das soleiras dos portões de entrada será determinado em relação ao “gradiente” de eixo da via principal, isto é, sempre acima do gradiente do eixo em frente ao portão, não sendo tolerados degraus ou saliências para o lado da rua.

As obras feitas em contradição com essas prescrições deverão ser incontinentemente demolidas correndo as despesas e prejuízos por conta do Comprador.

Nos casos de construções feitas no alinhamento, não serão permitidas saliências de mais de vinte centímetros sobre a via. Quanto à altura, as construções não deverão exceder dois pavimentos, ou seja, no máximo, 15,00m. (quinze metros) entre o nível do terreno circundante e o ponto mais elevado do telhado. Os recuos dos afastamentos mínimos deverão obedecer ao indicado no projeto geral; na falta de indicação no projeto, o mínimo permitido será 3,00m. (três metros).

Art. 21º - APROVAÇÃO DO PROJETO E AUTORIZAÇÃO PARA CONSTRUIR – Antes de

iniciar qualquer obra, os Compradores deverão submeter à Sociedade os respectivos projetos em quatro (a) vias: um original, de cada desenho, em tela, a nanquim e 3 (três) cópias de cada; são obrigatórios os seguintes desenhos: 1) – planta de situação cotada na escala de 1/500; 2) – planta baixa cotada na escala de 1/100; 3) – quatro fachadas e cortes em dois sentidos na escala de 1/50 (cotadas); 4) – planta de paisagismo relativa ao lote contendo a indicação de caminhos, canteiros, etc., Todos os desenhos deverão ser assinados pelo Proprietário e pelo arquiteto, autor do projeto.

Como o único intuito da Sociedade, ao criar estas exigências, é (?)rar com os Compradores e não criar-lhes obstáculos, seria de interesse recíproco, que os interessados antes de submeterem para exame os projetos definitivos, promovessem o contato de seu arquiteto com o órgão competente da Sociedade, para que elaborassem os estudos e anteprojetos em conjunto e dessa forma, assegurar ao Comprador a causa da aprovação do projeto. Esta colaboração por parte da Sociedade será inteiramente gratuita e tem como finalidade orientar os arquitetos e construtores no sentido de permitir-lhes um conhecimento perfeito das diretrizes que determinaram o partido urbanístico adotado para o conjunto e o efeito arquitetônico e paisagístico que procura atingir.

A Sociedade reserva-se o direito de impugnar os projetos que estejam em desacordo com o presente CADERNO DE ENCARGOS, Aprovados os projetos pela Sociedade, esta encaminhará o original e uma cópia à Diretoria de Obras da Prefeitura local com o seu visto; uma das cópias será visada e devolvida ao proprietário e a 3ª cópia ficará no arquivo da Sociedade. Para o exame dos projetos, será particularmente levado em conta a estética das construções, uma vez que o objetivo principal é obter um plano de conjunto harmonioso e belo.

Nenhuma obra poderá ter início sem a aprovação prévia da Sociedade (?) esta autorização será concedida ou recusada dentro de 15 (quinze) dias da entrada do pedido. Os compradores que iniciarem as obras sem autorização da Sociedade terão as mesmas embargadas, respondendo, perante a Sociedade, por perdas e danos; as obras não aceitas serão demolidas ou modificadas a juízo da Sociedade.

Quaisquer modificações introduzidas nos projetos só poderão ser efetuadas depois de devidamente aceitas pela Sociedade e ratificadas pela Prefeitura Municipal.

Art. 22º - SERVIDÕES “NON-AEDIFICANDI” – Quando for elaborada a planta definitiva do lote, conforme estabelece o Artº - 10º, serão fixadas as faixas de servidão “non-aedificandi” daquele lote. Não havendo expressa menção na escritura de venda sobre a localização da servidão, subentende-se que abranja uma faixa de (dois metros) 2,00m ao longo de cada

divisa, lateral e do recuo estabelecido em planta; estas faixas serão mantidas pelo Comprador.

#### CAPÍTULO SÉTIMO: Serviço de Utilidade Pública

Art. 23º - ABASTECIMENTO D'AGUA E ELETRICIDADE – À Sociedade compete executar, administrar e supervisionar todos os trabalhos de interesse geral.

Os serviços de abastecimento de água e eletricidade serão executados de acordo com as Especificações adiante determinadas. As despesas decorrentes de sua instalação serão por conta da Sociedade que, desta forma, se obriga a fornecer as ditas utilidades ao longo das vias constantes do projeto geral; se por qualquer motivo, não lhe for possível abastecer determinado lote, este fato deverá constar de ato de venda. As ligações dos ramais de via até o local de utilidade e quaisquer serviços complementares, correm por conta dos Compradores. Cabem à Prefeitura Municipal de Nova Friburgo e à Companhia Concessionária de Eletricidade a fixação e cobrança das taxas do consumo d'água e energia elétrica respectivamente; assim sendo, a Sociedade entrega a conserva e operação das respectivas instalações a essas entidades.

Art. 24º - ÁGUAS SERVIDAS E PLUVIAIS – FOSSAS CÉTICAS – Enquanto o sistema de esgotos não for introduzido, cada – Comprador será obrigado a fazer à sua custa, o esgotamento das águas servidas ou industriais.

Será obrigatório o uso de fossa cética, cujo projeto de instalação deverá ser submetido à Sociedade para sugestões e aprovação. Posteriormente, após a instalação, a Sociedade terá a faculdade de controle da fossa, para constatação das condições do funcionamento.

O efluente das fossas será obrigatoriamente canalizado em manilhas vidradas e ligado, por conta dos Compradores, as canalizações que a Sociedade fará – colocar ao longo de todos os logradouros e que destinam precisamente à coleta dos afluentes das fossas, bem como, à das águas servidas; as despesas de canalização e ligação destas últimas à rede mencionada correm também por conta dos Compradores.

Os compradores deverão aceitar as servidões de passagem de canalização ou posteação através dos seus terrenos, conforme se estabelece no Artº 22º. Somente as águas pluviais de superfície ou recolhidas pelos telhados ou terraços poderão ser lançadas nas sarjetas das vias sob condições de serem escoadas sobre os passeios em manilhas vidradas ou tubo de ferro. Quando for instalada a rede de esgotos cabe aos Compradores fazerem as transformações necessárias para ligar as suas fossas e aparelhos à rede; as taxas desta futura utilidade serão

fixadas pela Sociedade ou pela Prefeitura Municipal, ou por quem de direito. No decurso das obras de edificações os construtores serão compelidos a instalar na obra fossas moveis para serventia dos seus operários bem como conservar limpos os passeios e via da frente dos lotes.

A bem do interesse geral e considerando que as condições higiênicas e de saúde das habitações do bairro poderão ser prejudicadas pela inobservância destas prescrições, fica formalmente estipulado que nenhum Comprador poderá criar – obstáculos ao controle, permanente que será efetuado, seja pela Sociedade, na pessoa de seus representantes, seja pelos poderes públicos, obrigando-se a respeitar as suas decisões e cumpri-las nos prazos marcados.

Na falta de providências por parte dos Compradores para cumprir as exigências resultantes das presentes prescrições, a Sociedade poderá, ou a pedido de outros Compradores ou por iniciativa própria, executar os serviços que se impuseram por conta dos responsáveis.

#### CAPÍTULO OITAVO: Limpeza do loteamento – Plantações e Culturas

Art. 25º - LIMPEZA DO LOTEAMENTO – É proibido depositar nas vias de acesso, áreas livres ou jardins, terrenos e lotes, quaisquer entulhos ou detritos. A coleta dos resíduos domiciliares de cada lote será feita sob os cuidados da Sociedade. De um modo geral as vias, jardins, terrenos e residências deverão ser mantidas em constante estado de limpeza e conservação, de tal sorte que o seu conjunto apresenta sempre um aspeto particularmente agradável. Compete aos Compradores a limpeza dos passeios e sarjetas fronteiros ao/s lote/s. Na falta de cumprimento dessas obrigações por parte dos Compradores a Sociedade poderá executar os serviços mediante aviso por escrito, debitando-lhes as despesas verificadas que deverão ser saldadas o mais tardar 30 (trinta) dias após a sua apresentação, sob pena de considerar-se o débito vencido e os infratores sujeitos às penalidades previstas nas leis vigentes.

Art. 26º - PLANTAÇÕES E CULTURAS – Os terrenos constantes do projeto sob o título áreas livres e abreviadamente “A. L.”, são propriedades dos vendedores que se comprometem, entretanto, a nunca utilizá-los para os fins senão o plantio e cultura de essências ou árvores frutíferas que a Sociedade explorará como melhor julgar, inclusive para extração de lenha. Neste último caso a Sociedade ou os Vendedores se obrigam a fazer o replante a mais tardar um ano após o corte para que essas áreas mantenham o caráter de reserva florísticas do bairro. Os compradores ou seus propositos poderão derrubar em casos especiais até um terço

das arvores existentes nos seus lotes, mediante, porém, autorização da Sociedade e ouvido o conselho FLORESTAL MUNICIPAL; os outros 2/3 (dois terços) deverão ser preservados.

#### CAPÍTULO NONO: Especificações Gerais

Art. 27º - ESPECIFICAÇÕES DAS VIAS DE ACESSO – De um modo geral os logradouros públicos terão 20,00m de largura; trechos reduzidos poderão eventualmente ter menos de 20,00m e um mínimo de 9,00m. (?)tamento das faixas destinadas aos logradouros será o seguinte: a caixa da rua tendo 5,50m (cinco metros e cinqüenta centímetros) de largura com praças ou alargamento para manobras de 12,00m ou mais, espaçados no mínimo de 20,00m. Quanto a via tiver lotes somente de um lado ou lotes com frente para duas ruas, o passeio de pedestre poderá ter somente daquele lado, ou numa das ruas, respectivamente. A disposição da caixa da rua e dos passeios dentro da faixa de 20,00m, dependerá, principalmente, da conformação do terreno ou dos aspectos paisagísticos que se desejam alcançar; o objetivo é aproveitar o mais possível o terreno como ele é e sua vegetação natural evitando os cortes e aterros e a conseqüente devastação das arvores. Este critério de tratamento, transformará o logradouro num verdadeiro “parkway” cujos encantos e vantagens ressaltam aos olhos; desaparece o caráter convencional das ruas com a sua simetria rígida dando lugar a um ambiente muito mais pitoresco e em harmonia com o partido que se pretende tirar do conjunto; o custo de construção e futura conservação reduz-se sensivelmente com reais vantagens para os proprietários, compradores e o poder público; os grandes cortes e aterros, inevitavelmente necessários nos arruamentos comuns, ficarão reduzidos ao mínimo, evitando-se desgaste feridas do terreno tão desagradável ao olhar.

Para arborização do logradouro e critério será o de aproveitar o mais possível, das essências existentes nas faixas da rua e a formação de massa e bosques nos lugares mais indicados, evitando, desta forma, a arborização comunal que aqui no caso não aplica. Os projetos indicam claramente a disposição da rua e dos passeios cujo critério acima se expôs.

ACABAMENTO DAS CAIXAS DE RUA E PASSEIOS – As caixas de rua serão macadamizadas ou superficialmente ensaibradas, nos trechos onde a rampa não exceder 8fi(oito por cento); nas rampas superiores será feita a pavimentação com paralelepípedos sobre colchão de areia.

A rua levará um ligeiro abaulamento sendo arrematado lateralmente de um lado e do outro por meio de sarjetas com ou sem fios.

Os passeios terão em geral 2,00m de largura e no mínimo 1,00m. Quanto ao seu revestimento serão permitidos o simples encaibramento executado sobre o terreno bem compactado; os cimentados e outros acabamentos que a Sociedade aprovar.

ALAMEDA IMPERIAL – Esta alameda, figurada em planta sob título acima terá o seguinte tratamento: a sua largura entre alinhamento será de 40,00m – (quarenta metros), sendo 20,00m. (vinte metros) para cada lado do eixo do rio, conforme o indicado no projeto. As caixas (uma de cada lado do rio) terão 7,00m (sete metros) de largura; pavimentação com paralelepípedos, ou pé de moleque, meios fios apicoados. Nos passeios juntos aos lotes serão plantados de 20,00m (vinte metros) a 20,00m (vinte metros), bambus imperiais cujas touceiras não deverão futuramente exceder 6,00m (seis metros) de diâmetro; os passeios que marginam o rio terão 1,50m de largura.

ÁGUAS PLUVIAIS – O escoamento das águas será ou superficialmente (ao longo) das sarjetas ou por meio de galerias; as sarjetas e galerias deverão despojar de preferência nos córregos mais próximos ou não sendo possível, esta solução, em local que não prejudique nem os logradouros nem os terrenos vizinhos.

Art. 28º - ABASTECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL – Será todo em tubos de ferro fundido ou – galvanizado, ligados à rede da cidade ou a mananciais locais, com altura suficiente para abastecer por gravidade todos os lotes constantes do projeto no mínimo até à cota de 10,00m. (dez metros) acima do nível das ruas.

#### CAPÍTULO DÉCIMO: Cláusulas Diversas

Art. 29º - As condições do presente CADERNO DE ENCARGOS, deverão ser respeitadas de um lado pela Sociedade, na qualidade de mandatária dos Vendedores, seus herdeiros e sucessores, e de outro lado pelos compradores, seus prepostos, herdeiros e sucessores; e não cumprimento das suas cláusulas e condições trará como consequência, no caso de vendas à prazo, a rescisão do contrato de promessa de compra e venda. Si a venda já tiver sido efetuada, os infratores terão que responder perante a Sociedade por perdas e danos.

Art. 30º - Independentemente das obrigações resultantes do presente CADERNO DE ENCARGOS, os terrenos serão vendidos com todas as servidões ativas ou passivas, ordinárias e de direito, aparente ou ocultas, continuas ou descontínuas. Os Compradores pagarão a partir do ato de compra e venda todas as contribuições, taxas impostos e encargos que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis (terrenos, construções, etc.). As despesas

de compra e venda correrão, como de praxe, por conta dos Compradores.

Art. 31 – CASOS OMISSOS - Os casos omissos serão regulados pelos dispositivos legais vigentes.

**Anexo IV:** GUINLE, Cesar. [*Correspondência enviada ao snr. Rodrigo M. F. de Andrade - Diretor do SPHAN*]. Assunto Planta Geral de Urbanização do Parque São Clemente e Indicação de propriedade da área nº V, aos herdeiros de Eduardo Guinle e da área nº VI, ao Condomínio – constituído pelos vendedores e compradores de lotes (com listagem destes). Rio de Janeiro, 30 abr. 1951.

Rio de Janeiro, 30 de Abril de 1951.

Ao snr.

Rodrigo M. F. de Andrade. Diretor do Patrimonio Historico e Artístico Nacional. Ministerio da Educação e Saúde.

Senhor Diretor:

Em resposta ao ofício nº 0533 de 7 de Abril de 1951, dessa Diretoria, anexada á presente a planta geral de urbanização do Parque São Clemente, com a indicação em tinta vermelha, das áreas que devam ser abrangidas pelo Tombamento, ali designadas sob números V e VI [...]

A área nº V e as benfeitorias existentes são de propriedade dos Herdeiros de Eduardo Guinle.

A área nº VI pertence ao Condomínio consituído pelos vendedores e compradores de lotes, cuja relação abaixo transcrevemos:

#### **PROPRIETÁRIO COM TITULOS DEFINITIVOS**

<b>Quadra</b>	<b>Nome</b>	<b>Endereços</b>
<b>A (667)</b>	Frederic Henri Nyssens	Rua B. Ayres, 150. A. 2º and. Rio
<b>A-1 (668)</b>	Barão Guido Antonio Pilatti Di Tassulo	Av. Pres. Wilson, 210. s/903. Rio
<b>C (660)</b>	Yolanda Augusto P. do Amaral e outros	Travessa Santa Leocadia, 44. Rio
<b>D (670)</b>	Antonio Fernandes Lima	Rua Henrique Fleiuss, 35. Rio

<b>D (671)</b>	Alvaro do Espirito Santo Moraes	Rua André Cavalcanti, 123. Rio
<b>D (672)</b>	Francis David Davies	Usina São José. Campos. Estado do Rio
<b>E (673)</b>	Candido Guinle de Paula Machado	Av. Rio Branco, 52. 3º and. Rio
<b>E (674)</b>	Joaquim G. de Moraes	Rua Itaipú, 20. Aptº 101. Rio
<b>E (675)</b>	David Xavier Azambuja	Rua São Luiz Gonzaga, 407. Rio
<b>E (676)</b>	Oscar Niemeyer Soares Filho	Rua Carvalho Azevedo, 96. Rio
<b>E (677)</b>	Edward Lambert Lsaden	Rua do Mexico, 90. 8º and. Rio
<b>E (678)</b>	Maurice J. B. Bouyssou e Jane Bouyssou	Rua do Mexico, 90. 8º and. Rio
<b>F (679)</b>	Walter Pretymann	Rua do Mexico, 90. 8º and. Rio
<b>G (680)</b>	Maurice Claude Bloch	Rua Domingos Ferreire, 226. Aptº 902. Rio
<b>G (681)</b>	Ernest Haymann	Barão de Jaguaribe, 204. Rio
<b>H (682)</b>	Alexandre Suidlovsky	Trav. Frederico Pamplona, 29. Rio
<b>N (683)</b>	Mariana Roizentul	Rua Visc. Itaboraí, 291. Rio
<b>N (684)</b>	Albrecht Meran	Av. Rui Barbosa, 624. Aptº 201. Rio
<b>O (685)</b>	William Henry Davis	Rua do Rosario, 166. Rio
<b>PROMITANTES COMPRADORES</b>		
<b>A</b>	Jorge Mussato de M. Uchôa	Rua Odilio Barcellar, 12. Rio
<b>A</b>	Emp. De Propaganda Standard Ltd.	Rua Debret, 23. 14º and. Rio
<b>A – 1</b>	Rubem Vassallo	Rua Padre Luiz labá, s/nº. Friburgo
<b>A – 1</b>	Ilka Brust	Rua Augusto Cardoso, 213. Friburgo
<b>A – 1</b>	Therezinha Silva Ramos	Av. Comt. Bittencourt, s/nº. Friburgo
<b>A – 1</b>	Antonio Cabral	Rua Visc. B. Retiro, 64. Friburgo
<b>A – 1</b>	Reynaldo Baptista Eyer	Rua Almirante Barroso, 5. Friburgo
<b>A – 1</b>	Mario Carestiato	Rua Silva Jardim, 42. Friburgo
<b>A – 1</b>	Clarindo Carestiato	Rua Alberto Braune, 57. Friburgo

<b>A – 1</b>	João Luiz de Araujo	Rua Sara Braune, 166. Friburgo
<b>A – 1</b>	Antonio Alves da Rocha	Rua Marechal Floriano, 165. Rio
<b>A – 1</b>	Elza Maria de Tefté	R. Siqueira Campos, 33. Aptº 302. Rio
<b>A – 1</b>	Carl Wolf	Rua da Assembléia, 73. Rio
<b>B – 1</b>	Amaro Nunes Barbosa	Rua Casemiro de Abreu, 30. Friburgo
<b>B – 1</b>	Plinio Aureliano da Rocha	Rua Santa Clara, 267. Aptº 102. Rio
<b>B – 1</b>	Geraldo Barroso	Rua Aryhur Araripe, 48. Rio
<b>B – 1</b>	Carlos Marinho de Carvalho	Rua Caçapava, 128. AAptº 128. Rio
<b>B – 1</b>	Odazil de Oliveira Pereira	Insp. De Renda de Nova Friburgo
<b>B – 1</b>	Gumercindo de Abreu	Rua D. Emilia Rochmout, 49. Friburgo
<b>B – 1</b>	Thadyr Aor e Senhora	Praça 15 de Nov., 154. Apº 201. Friburgo
<b>B – 1</b>	Evangelina Lima de Azevedo	Rua Paulo Cesar de Andrade, s/ nº. Rio
<b>B – 1</b>	Oswaldo Veiga de Castro	Rua Uaçari, 12. Aptº 101. Rio
<b>B – 1</b>	Aristão Pinto	Praça 15 de Novembro, 26. Friburgo
<b>B – 1</b>	Rubem Leal Pinto	Praça 15 de Novembro, 26. Friburgo
<b>B – 1</b>	Salvador Magliano	Rua Visc. Bom Retiro, 80. Friburgo
<b>B – 1</b>	Dolores Castilho R. Sauer	Rua Fausto Barreto, 61. Rio
<b>B – 1</b>	Benedita Izabel Gonçalves	Rua Santa Sufia, 149. Rio
<b>B – 1</b>	Emahil Vassallo	Rua Pdre Yabar, 21. Friburgo
<b>B – 1</b>	Monclar Rocha Barbeto	Rua Sete de Setembro, 8. Friburgo
<b>C</b>	Murilo Gondim Coutinho	Av. Atlantica, 598. Aptº. 13. Rio
<b>C</b>	Alice Grumbach Lips da Cruz	Rua Hilario Gouveia, 30. Apt º 401. Rio
<b>C</b>	Carlos Soares dos Santos	Rua Alnte. Gomes Pereira, 42. Rio
<b>C</b>	José Corrêa de Souza Pinto	Endereço desconhecido
<b>D</b>	Rebeca Aeditti Fossatti	Av. Ruy Barbosa, 20. Rio
<b>D</b>	Edward Lambert Sladen	Rua do Mexico, 90. 8º and. Rio
<b>D</b>	Georges Karoly Kosztolanyi	Rua Olimpico de Mello, 546. Rio

<b>D</b>	Maurice J. B. Boyssou e Jane M. Bouyssou	Rua do Mexico, 90. 8º and. Rio
<b>E</b>	Dora Rabello Pougy	Rua Cosme Velho, 113. Rio
<b>E</b>	Marcelo, Milton e Mauricio Roberto	Rua Francisco Sá, 26. Aptº 602. Rio
<b>E</b>	Bennie Hausberb	Av. Atlantica, 686. Aptº 901. Rio
<b>E</b>	Alipio Bezerra	Rua Itapiru, 61. Rio
<b>E</b>	Yves Maingui	Rua Maxweel, 452. Rio
<b>E</b>	Tryggve Johanssen	Av. Atlantica, 992. Aptº 31. Rio
<b>F</b>	Walter Frederic Pretzman	Rua do Mexico, 90. 8º and. Rio
<b>H</b>	David Xavier Azambuja	Av. Nilo Peçanha, 151. Rio
<b>H</b>	Francisco de Almeida Pimental	Rua Otavio Carneiro, 85. Niteroi
<b>I</b>	Aurinda Alves	Rua Francisco Muratorio, 6. Aptº 51. Rio
<b>J</b>	Francisco Eduardo de Paula Machado e outros	Av. Rio Branco, 52. 3º and. Rio
<b>J</b>	Geraldo Erbeste	Praça Duque de Caxias, 25. Friburgo
<b>J</b>	Arthur Alavres de Souza Filho	Av. Lineu de P. Machado, 291. Rio
<b>J</b>	José Francisco da Silva	Rua Alberto Braune, 238. Aptº 7. Friburgo
<b>J</b>	Antonio Pereira Pinto	P. Antonio Carlos, 207. 5º and. Rio
<b>J</b>	Adgard da Costa Ramos	Rua Alberto Braune, 214. s/ 208. Friburgo
<b>J</b>	Mario Viera Campos	Rua Baronesa, 88. 17. Friburgo
<b>J</b>	Dante Latini	Rua Augusto Spinelli, 7. Friburgo
<b>K</b>	Demerval Barbosa Moreira	Rua Augusto Spinelli, 22. Friburgo
<b>K</b>	João Baptista Bucharel	Av. Comte. Bittencourt, 42. 8. Friburgo
<b>K</b>	Secondino Bittencourt Miranda	Rua 7 de Setembro, 33. Rio
<b>K</b>	João Vieira	Av. Comte. Bittencourt. Friburgo
<b>K</b>	Joaquim Pinto Braga	Rua Dr. March, 273. Niteroi

<b>K</b>	Luiz Novaes de Oliveira	Rua Cristovão Colombo, 25. Friburgo
<b>M</b>	Dimitry P. Shidlovky	Rua da Quitanda, 46. Rio
<b>M</b>	Helvecio Dayrrell de Lima	Av. Nilo Peçanha, 12. 5º and. Rio
<b>M</b>	Jorge Fernandes da Cunha	Rua Itapirú, 20. Aptº 301. Rio
<b>N</b>	Charles Von Hombeck e Outros	Av. Ruy Barbosa, 422. Aptº 12. Rio
<b>N</b>	Ional Gregoir Grumbenman	Rua S. Vergueiro, 66. Aptº 1002. Rio
<b>N</b>	David Xavier Azambuja Junior	Rua São Luiz Gonzaga, 407. Rio
<b>N</b>	Luiz Serafim Derenzi	Rua da Assembléia, 51. Rio
<b>N</b>	William Mello Costa e outros	Rua Nascimento Silva, 104. Aptº 2. Rio
<b>N</b>	Albert Willy Drescher	Av. Ruy Barbosa, 139. Friburgo
<b>N</b>	Gilberto Deschartre	Av. Atlantica, 3581. Aptº 83. Rio
<b>N</b>	Marina Laranjerias Cabral	Rua Oliveira Pimental, 30. São Paulo
<b>N</b>	Mª Izabel de Souza Reis Bailly	Rua Ribeiro de Almeida, 14. 1º and. Rio
<b>N</b>	Max Neumann e Maria Neumann	Rua Bambina, 42. Rio
<b>N</b>	Annita Garcia de A. Portugal	Rua São Clemente, 233. Aptº 402. Rio
<b>N</b>	Fernando de Vilhena Machado	Rua Nascimento Silva, 165, casa 1. Rio
<b>N</b>	Elizabeth Josette Pione	Rua Almirante Alexandrino, 408. Rio
<b>N</b>	Earle Maury Elrich e outros	Rua Pedro Lessa, 35. 11º and. Rio
<b>O</b>	José Affonso Soares	Rua Almirante Alexandrino, 312. Rio
<b>O</b>	Fritz Muller	Av. Almirante Barroso, 91. s/ 409. Rio
<b>O</b>	Omar Vilella	Rua da Assembléia, 51. s/ 202. Rio
<b>O</b>	Ubaldo Parreiras	Rua Estacio de Sá, 283. Niteroi
<b>O</b>	Ricardo Maurogordato	Rua do Mexico, 3. 5º and. Rio

Sem mais nada para o momento, somos,

Atenciosamente,

Cesar Guinle

PROPRIEDADES REUNIDAS EDUARDO GUINLE S/A.

**Anexo V:** GUINLE, Cesar. *Consolidação dos cadernos de encargos da Cidade Jardim Parque São Clemente*. Nova Friburgo, agos. 1957.

CONSOLIDAÇÃO DOS CADERNOS DE ENCARGOS DA CIDADE JARDIM “PARQUE SÃO CLEMENTE” EM NOVA FRIBURGO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CAPÍTULO PRIMEIRO: Situação – Propriedade – Planta de Conjunto – Condomínio da Área

Art. 1º - SITUAÇÃO – o loteamento sob a denominação de CIDADE JARDIM “PARQUE SÃO CLEMENTE”, está situado no 1º Distrito de Nova Friburgo, Estado do Rio de Janeiro, no local denominado Parque São Clemente e adjacências.

Art. 2º - PROPRIEDADE – São proprietários dos terrenos, a Viúva e os herdeiros do falecido Dr. Eduardo Guinle, adiante designados englobadamente LOTEADOR, e mais todos que comprovem essa qualidade com os títulos de propriedade em seu poder.

Art. 3º - PLANTA DE CONJUNTO - A planta de conjunto da “Cidade-Jardim Parque São Clemente”, consolidando o plano de urbanização e paisagismo em suas modificações e acréscimos, daqui por diante denominada abreviadamente “PLANTA”, foi aprovada pela Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, em 5 de agosto de 1957, e contém os lotes e áreas que se subordinam a esta Consolidação de Caderno de Encargos, daqui por diante denominada simplesmente “CONSOLIDAÇÃO”, e ao Decreto-Lei nº 70, de 16 de fevereiro de 1944, da Prefeitura Municipal de Nova Friburgo.

Art. 4º - CONDIMÍNIO DA ÁREA VI (SEIS ROMANO) – O LOTEADOR cederá, por si, seus herdeiros ou sucessores a fração ideal de 1/300 (um trezentos avos) do trecho do “PARQUE SÃO CLEMENTE”, assinalado sob nº VI (seis romano) na Planta, e com a área de 168.370m<sup>2</sup> (cento e sessenta e oito mil, trezentos e setenta metros quadrados), a cada adquirente ou a cada promitente-comprador de seus lotas, sujeitos a Caderno de Encargos, cujos contratos definitivos e de promessa tenham sido assinados até quinze (15) do corrente mês de agosto de (1957) mil novecentos e cinquenta e sete, por estarem esses adquirentes e promitentes com os preços dessas frações-ideais quitados; desde, porém, que os adquirentes ou promitentes manifestem, expressamente, a vontade de também adquirirem aquelas frações-ideais, e se tornarem, assim, condôminos do aludido trecho do Parque, nos termos e forma da

legislação cível.

§ ÚNICO – Aos futuros adquirentes ou promitentes-compradores de lotes, poderá o LOTEADOR lhes facultar a aquisição de frações-ideais relativas ao Parque, sempre que disponíveis se apresentem.

Art. 5º - RATEIO DO CONDOMÍNIO – As despesas com a manutenção da Área VI (seis romano) e com a construção de benfeitorias executadas no seu interior, serão custeadas pelos condôminos na proporção de suas frações-ideais, na forma da legislação cível, excetuando-se as instalações esportivas, previstas no artigo 25º, que correrão as expensas do LOTEADOR.

#### CAPÍTULO SEGUNDO: administração das obras – objetivo – execução do projeto

Art. 6º - ADMINISTRAÇÃO DAS OBRAS – A supervisão e a administração geral de todas as obras e serviços decorrentes da execução do projeto de loteamento aprovado pela Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, ficam a cargo do LOTEADOR.

Art. 7º - OBJETIVO – A presente Consolidação harmoniza os Cadernos de Encargos anteriormente emitidos e têm PROMITENTES-COMPRADORES e o LOTEADOR, fazendo parte integrante das escrituras de compra e venda como si nelas estivesse transcrita, e dos contratos de promessa de compra e venda.

Art. 8º - EXECUÇÃO DO PROJETO – O LOTEADOR propõe-se a executar o projeto de loteamento até o dia 31 (trinta e um) de dezembro de 1964 (mil novecentos e sessenta e quatro), salvo motivo de força maior, previsto na legislação em vigor.

#### CAPÍTULO TERCEIRO: Garantia – Entrega dos Lotes – Medições e Preços

Art. 9º - GARANTIA - O LOTEADOR se compromete a entregar aos ADQUIRENTES os terrenos objetos da escritura de compra e venda, livres e desembaraçados de todo e qualquer ônus, litígios, evicções, alienações e quaisquer outros impedimentos, salvo o foro devido à Prefeitura de Nova Friburgo.

Art. 10º - ENTREGA DOS LOTES – Os ADQUIRENTES receberão os lotes no estado em que acharem no dia da venda, sem direito a qualquer indenização ou abatimento no preço com fundamento no mencionado estado ou por qualquer outro motivo.

Art. 11º - INDIVISIBILIDADE E PREÇO DOS LOTES – Os lotes são indivisíveis e seu preço é calculado por unidade, uma vez que já foi feito seu levantamento topográfico conforme Planta.

#### CAPÍTULO QUARTO: vias de acesso – limpeza do loteamento

Art. 12º - VIAS DE ACESSO – Enquanto as vias de acesso não forem reconhecidas pela Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, caberá ao LOTEADOR a administração e regulamentação de seu uso, trânsito, circulação e estacionamento de veículos. As vias de acesso e logradouros, à medida que forem transferidas à Municipalidade, ficarão submetidas ao regime das demais vias e logradouros municipais, passando os ADQUIRENTES a se sujeitarem ao aludido regime.

Art. 13º - LIMPEZA DO LOTEAMENTO – A coleta do lixo domiciliar será feita pelo LOTEADOR às expensas dos ADQUIRENTES e PROMITENTES-COMPRADORES, enquanto a Prefeitura Municipal de Nova Friburgo não o avocar a si, sendo proibido depositar quaisquer entulhos ou detritos nas vias de acesso, áreas livres, jardins, e lotes. As despesas dessa coleta serão rateadas pelos ADQUIRENTES e PROMITENTES-COMPRADORES que se utilizarem dos serviços, na proporção do volume removido e conforme a sua natureza.

#### CAPÍTULO QUINTO

Art. 14º - REVENDA DE LOTES – Os lotes comprados em conjunto poderão ser revendidos isoladamente, desde que seja respeitada a sua indivisibilidade e as demais prescrições desta Consolidação e do Decreto-Lei nº 70 citado.

#### CAPÍTULO SEXTO: ESPECIFICAÇÕES

Art. 15º - VIAS DE ACESSO –

1) CATEGORIAS: Alamedas, Aléias, Estradas e Caminhos, compreendendo todas as faixas de terra destinadas a acesso aos lotes da PLANTA, assim classificadas:

a) Alamedas – Via mais importante e que, em geral, contém caixa, passeios e faixas

marginais com a característica de “pak-ways”;

b) Aléia: via secundária;

c) Estrada e Caminho: de pequenas largura e extensão.

2) LARGURA: variam de 6 a 20 metros, conforme PLANTA.

3) TRATAMENTO: a caixa tem um mínimo de 5,50 metros de largura, com praças ou alargamento para manobras, quando as condições técnicas o exigirem. Quando a via tiver lotes somente de um lado ou lotes com frente para duas ruas, o passeio poderá se unicamente do lado dos lotes ou numa das ruas.

4) CAIXA: macadamizadas e superficialmente ensaibradas ou de pavimentação de melhor qualidade, nos trechos onde a rampa não exceder 8% (oito por cento); nas rampas superiores, a pavimentação é em paralelepípedos ou em alvenaria polidrica (pé-de-moleque). As caixas tem ligeiro abaulamento, arrematado de ambos os lados, em sarjetas, com ou sem meio-fios.

5) PASSEIOS: permitindo seu revestimento de simples ensaibramento executado sobre o terreno bem compactado; os cimentados e outros acabamentos serão os aprovados pelo LOTEADOR e/ou a Prefeitura Municipal.

6) ARBORIZAÇÃO: aproveitando o mais possível as essências existentes nas faixas e a formação de maciços ou bosques, nos lugares mais indicados, evitando-se a arborização convencional.

#### Art. 16º - ÁGUA POTÁVEL –

1) ABASTECIMENTO:

a) tubos de ferro fundido ou galvanizado ou similares: ligados à rede da cidade ou a mananciais com altura suficiente para abastecer por gravidade os lotes de terreno, no mínimo até à cota de 10,00 metros acima do nível das vias de acesso;

b) registros e acessórios;

c) pena d'água: cada lote terá direito a uma, correndo as despesas de instalação, inclusive o material, por conta do adquirente ou promitente-comprador do lote;

d) rede de abastecimento: as despesas decorrentes da instalação ao longo das vias, correm à conta do LOTEADOR; se, por qualquer motivo, não lhe for possível abastecer determinado lote, este fato deverá constar do ato da venda ou da promessa de venda;

e) ligação de ramais: os serviços e materiais são custeados pelos adquirentes ou pelos promitentes-compradores dos lotes.

Art. 17º - ÁGUAS SERVIDAS E PLUVIAIS – FOSSAS SÉPTICAS –

- 1) ESGOTAMENTO: cada adquirente ou promitente-comprador de lote, é obrigado a fazê-lo à sua custa, para a galeria mais próxima.
- 2) FOSSA SÉPTICA: de uso obrigatório; o projeto de instalação deverá ser submetido ao LOTEADOR para aprovação ou recusa, sendo-lhe facultada, quando pronta, a inspeção periódica.
- 3) FOSSAS MÓVEIS: no decurso das obras de edificações, os construtores serão obrigados a instalá-las para serventia de seus operários.
- 4) CANALIZAÇÕES: as águas servidas e pluviais - o efluente das fossas sépticas – obrigatoriamente, em manilhas vidradas ou de cimento, e ligadas às expensas do adquirente ou promitente-comprador, as canalizações coletoras custeadas pelo LOTEADOR.
- 5) REDE DE ESGÔTO: quando introduzida, por quem de direito, caberá aos adquirentes e aos promitentes-compradores fazerem, às suas expensas, as transformações necessárias à ligação de seus lotes à rede, cabendo-lhes ainda o pagamento das taxas devidas.
- 6) ESCOAMENTO DAS ÁGUAS PLUVIAIS – somente as águas pluviais de superfície ou recolhidas pelos telhados poderão ser lançadas nas sarjetas das vias de acesso, quando escoadas sob os passeios, em manilhas vidradas ou tubos de ferro.

Art. 18º - ENERGIA ELÉTRICA –

- 1) INSTALAÇÕES – à custa do LOTEADOR, ao longo das vias, de acordo com as exigências da Concessionária; são as seguintes:
  - a) postes: de ferro ou concreto, providos dos respectivos acessórios;
  - b) firos: de cobre nu ou encapado;
  - c) transformadores;
  - d) estações elevatórias de água: nos pontos necessários.
- 2) FORNECIMENTO DE FÔRÇA E LUZ: pela Empresa Concessionária, nas condições previstas pela Municipalidade;
  - a) Ligações domiciliares, incluindo serviços e materiais: às expensas do adquirente ou promitente-comprador.

Art. 19º – FECHAMENTOS –

- 1) LOTES: todos os adquirentes e promitentes-compradores são obrigados a fechar seus

lotes, soa as seguintes condições:

- a) cerca de arame farpado (provisoriamente): de 4 fios espaçados de 25 centímetros, um do outro; moirões espaçados de 2,50 metros, um do outro, com 1,20m de altura útil, caiados de branco;
- b) plantio de uma cerca viva: junto da de arame, nas alturas máximas de 2 e 3 metros, respectivamente, para frente e lados do lote; é facultado o fechamento em muretas e gradis, desde que aprovado pela Municipalidade;
- c) em havendo justificativa de ordem técnica, poderão ser construídas muralhas de sustentação na frente e nos lados dos lotes.

#### Art. 20º – CONSTRUÇÃO DE EDÍFICIOS –

- 1) **AUTORIZAÇÃO**: nenhuma obra de edificação ou de transformação poderá ser iniciada pelos adquirentes e promitentes-compradores sem que os interessados apresentem previamente os respectivos projetos ao LOTEADOR, que os aprovará ou impugnará dentro de 15 (quinze) dias, a contar da data de recebimento dos projetos, tendo em vista as presentes especificações e os dispositivos do Decreto-Lei nº 70, de 16/2/1944, da Prefeitura Municipal de Nova Friburgo.
- 2) **ORIENTAÇÃO DOS PROJETOS**: é facultado aos adquirentes e promitentes-compradores de lotes, promover o contato de seus arquitetos ou construtores, com o órgão técnico do LOTEADOR ou por ele indicado, antes da elaboração do projeto definitivo, com a finalidade de orientação dos estudos e conhecimento do plano urbanístico:
  - a) Colaboração do LOTEADOR: inteiramente gratuita para o fim de orientação dos projetos.
- 3) **APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS**: os projetos definitivos serão apresentados ao LOTEADOR, em 4 (quatro) vias: um original de cada desenho em tela, a nanquim; e três cópias de cada. São obrigatórios os seguintes desenhos:
  - a) planta de situação: cotada na escala de 1/500;
  - b) planta baixa: cotada na escala de 1/50;
  - c) 4 fachadas e cortes em 2 sentidos: cotados na escala de 1/50.
- 4) **DESTINO DOS PROJETOS**: aprovados os projetos pelo LOTEADOR, este encaminhará o original e uma cópia à Diretoria de Obras da P.M.N.F., com seu visto; uma das cópias será a do arquivo do LOTEADOR.
- 5) **FAIXAS DE SERVIDÃO “NON-AEDIFICANDI” – AFASTAMENTOS**: Não havendo

expressa menção na escritura de venda ou na promessa de venda, sobre a localização da servidão, subentende-se que ela abrange uma faixa de 1 (um) metro ao longo de cada divisa lateral. O afastamento mínimo será de 3 de metros.

6) RESTAURAÇÃO E LIMPEZA DOS PASSEIOS E VIAS DE ACESSO:

- a) passeios e caixas das vias de acesso, após as ligações imprescindíveis, serão restaurados sob custeio do adquirente ou do promitente-comprador do lote;
- b) no decurso das obras de edificações, os construtores serão responsáveis pela limpeza dos passeios e vias aludidas.

7) PROIBIÇÕES, IMPUGNAÇÃO E DEMOLIÇÕES: incidem sobre os seguintes casos:

- a) construções em desacordo com estas especificações e com o Decreto-Lei nº 70 mencionado;
- b) paralisação das obras: além de 24 meses, a contar do início da construção, os prédios inacabados serão demolidos à custa do adquirente ou do promitente-comprador do lote;
- c) obras iniciadas sem autorização do LOTEADOR: poderão ser por este embargadas e, conseqüentemente, demolidas ou modificadas, a juízo do mesmo;
- d) as construções de que trata a letra a) deste item deverão ser demolidas ou removidas pelos adquirentes ou promitentes-compradores responsáveis, sem direito a qualquer indenização; incluem-se as de tipo desmontável, que são terminantemente proibidas.

Art. 21º - EXIGÊNCIAS DIVERSAS –

Todas as exigências de ordem técnica, não contidas nestas especificações, regem-se pelo Decreto-Lei nº 70, de 16/2/1944, da P.M.N.F., de demais dispositivos legais vigentes sobre o assunto.

CAPÍTULO SÉTIMO: utilização residencial dos lotes – hotéis – clubes – esportes -

Art. 22º - UTILIZAÇÃO RESIDENCIAL DOS LOTES: Excetuados os lotes “0” (zero) da quadra “D”, IV (quatro romano) e V (cinco romano), os demais lotes sujeitos a Cadernos de Encargos serão destinados a moradias residenciais para uma única família.

Art. 23º - HOTEIS – O lote “0” (zero) da quadra “D” destina-se a um hotel. O lote IV – (quatro romano) poderá ser utilizado para fins residenciais ou hotel, observados os dispositivos do Decreto-Lei nº 70 já referido.

Art. 24º - CLUBES: no lote V (cinco romano) poderá instalar-se um clube campestre.

Art. 25º - ESPORTES: O Loteador, por si, seus herdeiros ou sucessores, obriga-se a construir, às suas expensas, no interior da área VI (seis romano), em local adequado e a seu critério, as instalações necessárias à prática de esportes, tais como: piscina, picadeiro, quadras para tênis, basquetebol, voleibol, etc. estas instalações podirão ser utilizadas pelos condôminos, nas condições do Regulamento de Condomínio a ser elaborado.

#### CAPÍTULO OITAVO: administração do condomínio da área vi (seis romano)

Art. 26º - ELEIÇÕES E REGULAMENTO – Logo depois da cessão das frações-ideais a adquirentes e promitentes-compradores, na conformidade do artigo 4º desta Consolidação, o Loteador tomará providências para a eleição dentre os condôminos, de 3 (três) elementos para administrar o Condomínio já referido, de acordo com a legislação em vigor.

#### CAPÍTULO NONO: paisagismo e tombamento

Art. 27º PAISAGISMO – A área VI (seis romano) e os lotes IV (quatro romano) e V (cinco romano), embora independentes entre si, deverão conservar uma certa harmonia de conjunto, a fim de dar a impressão de um Parque único, devendo suas divisas ser o mais discretas possível.

Art. 28º TOBAMENTO – O lote V (cinco romano) e respectiva casa e a área VI (seis romano), indicadas na Planta, acham-se provisoriamente tombados nos termos do Decreto-Lei nº 25 de 3 de novembro de 1937, estando o processo respectivo em vias de ulatimação para a definitiva inscrição no Livro do Tombo, cumprindo a terminação do processo e essa definitiva inscrição ao LOTEADOR, seus herdeiros ou sucessores.

#### CAPÍTULO DÉCIMO: Cláusulas Diversas

Art. 29º - As condições da presente Consolidação deverão ser respeitadas de um lado pelo LOTEADOR, seus herdeiros e sucessores, e de outro lado pelos ADQUIRENTES e PROMITENTES-COMPRADORES, seus herdeiros e sucessores; o não cumprimento das

suas cláusulas e condições trará como consequência, no caso de vendas à prazo, a rescisão do contrato de promessa de compra e venda. Se a venda já tiver sido efetuada, os infratores terão que responder perante o LOTEADOR e outros ADQUIRENTES por perdas e danos.

Art. 30º - Independentemente das obrigações resultantes da presente Conciliação, os lotes de terrenos serão vendidos com todas as servidões ativas ou passivas, ordinárias e de direito, aparente ou ocultas, continuas ou descontínuas. Os Adquirentes ou Promitentes-Compradores pagarão, a partir do ato de compra e venda ou da promessa de compra e venda, todas as contribuições, taxas impostos e encargos que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis (terrenos, construções, etc.). As despesas de compra e venda correm, como de praxe, por conta dos ADQUIRENTES.

Art. 31º – CASOS OMISSOS - Os casos omissos serão regulados pelos dispositivos legais vigentes.

Nova Friburgo, 09 de agosto de 1957.

**Anexo VI:** GUINLE, Cesar. *Memorial*. 7p. Nova Friburgo, 09 ago. 1957. (Memorial justificando tombamento do chalet do Barão de Nova Friburgo e dos jardins de Glaziou do Parque São Clemente)

## MEMORIAL

### I - MEMORANDO

a) O projeto da “Cidade Jardim Parque São Clemente” oferece dois aspectos absolutamente distintos: o 1º é o da harmonia da paisagem deslumbrante da localidade, a ser mantida no conjunto artístico formado com a área loteada e as áreas independentes que a circundam, inclusive a maravilhosa residência que pertenceu ao Barão de Nova Friburgo, e seu filho o Conde de São Clemente, e seus nobres netos descendentes, e, depois ao Dr. Eduardo Guinle; harmonia exigida pelo decreto-lei-municipal nº 70, de 16 de fevereiro de 1944, onde o município procurou, sabiamente, secundando os desejos dos atuais proprietários, defender uma das mais preciosas relíquias da arte e da história do Império; e o 2º aspecto, refere-se à área propriamente loteada, e, conseqüentemente, subordinada aos preceitos do decreto-lei-federal nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e o do decreto-federal nº 3.079 de 15 de setembro de 1938, ambos relativos ao “loteamento e à venda de terrenos para pagamento em prestações”.

Este duplo aspecto justifica-se, perfeitamente, em razão do que se segue.

[...]

e) Conseqüentemente as áreas que formam o conjunto urbanístico e paisagístico da atual “Cidade Jardim Parque São Clemente”, são todas elas foreiras ao Município de Nova Friburgo, que, por sua vez, mantém o domínio direto das mesmas áreas.

[...]

h) Certos, igualmente, de que não se poderá estar dentro da civilização e fora da arte, os atuais proprietários da “Chácara do Chalet” ou “Parque São Clemente”, desejando, como herdeiros do Dr. Eduardo Guinle, acompanhar o progresso, e, ao mesmo tempo, defender a grandiosidade artística e histórica, conservando a opulenta vegetação, a flora e as essências finíssimas, os parques e jardins, as cascatas, os lagos, os canais, as ilhas, as pontes e as numerosas obras d’arte que embelezam e engrandecem o imóvel, - organizaram a “Cidade

Jardim Parque São Clemente”, cuja Planta Geral se anexou ao Memorial depositado em 1944, formando, assim, o mais belo conjunto campestre do país.

i) Aliás em consequência das notificações nºs. 666/685, feitas pela Diretoria do Patrimônio Artístico e Histórico Nacional, em 23 de novembro de 1951, as áreas V e VI do conjunto já foram objeto do processo de tombamento, na conformidade do decreto-lei-federal de 1937.

j) Os capítulos seguintes concernem às “modificações Parciais da Planta”, à “Consolidação dos Cadernos de Encargos”, às “Obras Realizadas” e, finalmente, à “Cronologia dos Títulos de Propriedade”.

## II- MODIFICAÇÕES PARCIAIS DA PLANTA

a) A “Planta Geral”, depositada em 1944, representando o conjunto artístico, urbanístico e paisagístico, denominado “Cidade Jardim Parque São Clemente”, abrange sete diferentes áreas referidas com os algarismos romanos I, II, III, IV, V, VI e VII; esta última, em redor das primeiras não está assinalada na planta e corresponde à área loteada propriamente dita e que consideramos a sétima área.

Todas essas sete áreas estão subordinadas aos imperativos do decreto-lei-municipal nº 70, de 16 de fevereiro de 1944, decreto que, como já se viu no capítulo anterior, teve, e tem, por objetivo, defender uma das mais preciosas relíquias da arte e da história do império, o “Parque São Clemente”.

Mas as áreas IV e V, e parte das áreas I e II, juntamente com a área sétima, além de subordinação àquele decreto-lei-municipal nº 70, de 1944, estão subordinadas também aos diplomas legais 58 de 1937 e 3.079, de 1938, ambos disciplinadores do loteamento: as áreas IV e V, parte das áreas I e II, e a área VII (algarismo romanos, não assinalada na planta.

b) [...]

c) Além da modificação ora apresentada, devidamente assinalada na planta junta, e aprovada pela Prefeitura Municipal, o loteamento já sofreu outras modificações, inscritas nas seguintes datas: 22 de novembro de 1949; 26 de janeiro de 1950; 24 de julho de 1951; e 28 de abril de 1954.

## III – CONSOLIDAÇÃO DOS CADERNOS DE ENCARGOS

O “Caderno de Encargos de 1944” depositado em cartório com o primeiro Memorial inscrito, sofreu várias modificações, também depositadas em cartórios para os devidos fins.

Mas todas essas modificações forma apenas de forma, sem afetar o fundo, a essência, a substância. Para mais facilidade de consulta, os Cadernos consolidados agora, em 1957, sob o título de “Consolidação dos Cadernos de Encargos.”

#### IV – OBRAS REALIZADAS

De 1944, ano em que se inscreveu o loteamento, até o corrente ano de 1957, foram realizadas as seguintes obras: a) terraplanagem de todas as alamedas constantes da planta inicial, num total aproximado de cinco (5) quilômetros; b) – calçamento e macadamização (conforme especificado) de aproximadamente 15.000m<sup>2</sup> de ruas, inclusive galerias de águas pluviais e caixas de ralos; c) – construção da rede de abastecimento d’água potável composta de: 1.300 metros de adutora em tubo de 4” (quatro polegadas); caixa de 350.000 litros e rede distribuidora com cerca de 3000 ml. (três mil metros lineares); d) – construção de parte da rede de distribuição de energia elétrica (cerca de 2/3); g) – construção da portaria de acesso ao Parque e a cada do Porteiro e numerosas obras de arte de pequeno porte nos lagos e jardins do Parque.

Quanto ao zoneamento da CIDADE JARDIM PARQUE SÃO CLEMENTE, previsto na “Consolidação dos Cadernos de Encargos”, ou seja, a localização das áreas destinadas a fins especiais, a planta definitiva o indica nitidamente.

O plano inicial para dotar o bairro com instalações esportivas, bem como, as respectivas atividades, foi ampliado de acordo com as necessidades locais e no sentido de proporcionar aos seus futuros moradores maior variedade de distrações. Para este fim criaram-se dois núcleos para prática de esportes: o primeiro, já em fase adiantada de conclusão, situado no extremo sul da periferia do bairro, próximo à Olaria do Cônego, onde se instalou o campo de esportes do “Fluminense Atlético Clube” em terrenos expressamente doados pelos loteadores; o segundo núcleo ficará situado em local adequado e possuirá as instalações necessárias à prática de outros esportes, estando ainda previsto um clube campestre no lote V (cinco romano).

[...]

Nova Friburgo, 09 de agosto de 1957.

Cesar Guinle

**Anexo VII:** NOVA FRIBURBO COUNTRY CLUBE. Atas de Assembléia Geral. Livro 01. Nova Friburgo: 20 abr. 1957 a 17 set. 1995. [Transcrição de trecho pertinentes a Cidade Jardim Parque São Clemente]

- ATA DA 1ª REUNIÃO, 20 ABR. 1957.

Define o Nova Friburgo Country Clube, como uma sociedade civil fundada em 20 abril de 1957, tendo como finalidade proporcionar aos seus associados à prática de esportes e promover reuniões sociais, culturais e cívicas.

- ATA DA 5ª REUNIÃO. 19 OUT. 1961.

Trata da transferência de responsabilidade do loteador para o Nova Friburgo Country Clube, em escritura pública, que obrigavam o clube a até o ano de 1963 executar diversas obras tais como piscina [...] “para uso dos condôminos da Cidade Jardim Parque São Clemente”. Aponta como saída para o clube a aquisição das restantes frações ideais do condomínio em mãos de terceiros. Informa então o Snr. Cesar Guinle, que o Dr. Prado Kelly, tinha encontrado uma solução com fundamentos jurídicos excelentes e que deveria ser... a solução ideal do problema. Surgiu o fato, de que a maioria das frações ideais estão ainda em poder do Dr. Cesar Guinle. Visto que, inúmeros beneficiários das doações das frações ideais do condomínio, até aquela data não compareceram a fim de se positivar a doações. Havendo “assim a possibilidade de se dar como nula a promessa de doação, ponto jurídico perfeitamente pacífico”, e “que se trará algum embaraço, será simplesmente de ordem moral perfeitamente contornável”, comprando-se a fração ideal. Desta forma, o clube seria então possuidor da maioria esmagadora das frações, podendo então, “respeitada a legislação sobre condomínios, administrar a seu bel prazer o condomínio”. Para este fim é autorizada a transformar 100 vagas de sócios temporários, em títulos de sócios proprietários com a finalidade de transaciona-lós com rações ideais do condômino.

- ATA DA 7ª REUNIÃO. 02 NOV. 1963.

Tendo o clube a maior parte do condomínio falasse sobre a extinção desse; sobre a criação da categoria sócio proprietário condôminos – aos que cederem definitivamente ao Nova Friburgo Country Clube sua fração ideal do condomínio Cidade Jardim Parque São Clemente, nesta

data, em número de 96.

- ATA DA 10ª REUNIÃO. 02 NOV. 1967.

Define que as instalações poderão ser utilizadas pelos condôminos, nas condições do Regulamento do condomínio a ser elaborado, tudo conforme o Art. 25º da Consolidação dos Cadernos de Encargos da Cidade Jardim Parque São Clemente. Assim como consequência desse compromisso e da posterior permuta de frações ideais do referido condomínio por títulos de sócios-proprietários. Indica também, ser do interesse do clube a extinção do direito de permuta de frações ideais do Condomínio Cidade Jardim Parque São Clemente por título de sócios proprietários-condôminos, isto porque decorridos 4 anos da autorização de permuta os 25 condôminos remanescente, apesar de avisados, alertados por carta há cerca de 4 meses, demonstram não estar interessados na mesma, não podendo nem devendo o clube ficar a mercê de sua vontade. Determina então, como prazo para permuta a data de 29 de fevereiro de 1968.

- ATA DA 12ª REUNIÃO. 01 JUL. 1973.

Trata de Edital de convocação enviado a todos os associados e publicado nos Órgãos da Imprensa local e no Órgão "O Fluminense" da cidade de Niterói. E sobre, a extinção da classe de sócio proprietário-condômino, nesta data em número de 76.

- ATA DA 32ª REUNIÃO. 17 SET. 1995.

Encerramento do livro.

**Anexo VIII:** NOVA FRIBURGO COUNTRY CLUBE. Atas do Conselho Deliberativo. Livro 01. Nova Friburgo: 18 ago. 1957 a 19 fev. 1967. [Transcrição de trecho pertinentes a Cidade Jardim Parque São Clemente]

- ATA DA 1ª REUNIÃO. 18 AGO. 1957.

- ATA DA 3ª REUNIÃO. 06 OUT. 1957.

Por unanimidade foi aprovada a proposta de se adquirir o imóvel correspondente ao lote cinco (romano), conforme entendimento anteriores mantidos com o Dr. Cesar Guinle, localizado na Cidade Jardim Parque São Clemente, da mansão nele construída e demais benfeitorias existentes no mesmo lote, cujas características e confrontações, bem como cláusulas e condições deverão ser estipuladas na respectiva escritura de promessa de venda. O Dr. Cesar Guinle, que abriu mão de uma imensa área a preço tão baixo, colaborando grandemente para o engrandecimento patrimonial e social da cidade. E, o Presidente do Clube autorizado a entrar em entendimento com os demais interessados, possuidores de lotes no Parque São Clemente, quanto à possibilidade do ingresso dos mesmos no quadro social do clube.

- ATA DA 4ª REUNIÃO. 14 DEZ. 1957.

Apresenta-se a proposta de aquisição da área VI do Parque São Clemente e assuntos gerais. A proposta inicial de aquisição da área VI fora feita nas seguintes condições: o clube faria entrega a família Guinle de 200 (duzentos) títulos de sócios proprietários arcando ainda com todos os ônus e obrigações que a família Guinle já assumira com os detentores e promitentes de lotes. Que o presidente do clube contrapropusera a seguinte proposta: 25 (vinte e cinco) títulos de sócios proprietários em troca de 151 (cento e cinquenta e uma) frações ideais do terreno da área VI, esclarecendo que os títulos referidos se destinariam a família Guinle ou pessoas por ela iniciadas, assumindo o Clube todos aqueles encargos decorrentes do condomínio e constantes da Consolidação dos Cadernos de Encargos. Posta em votação foi aprovada unanimemente a referida autorização: fica autorizado, a negociar com os coproprietários da área VI, a aquisição do total de frações ideais até o valor de 20.000,00 cruzeiros, e em casos especiais a fazê-lo até o valor atual do título, ficando ainda autorizada a emitir mais 50 títulos para transacioná-los de acordo com a decisão acima.

- ATA DA 5ª REUNIÃO. 13 FEV. 1958.

Tendo sabido estar o Parque São Clemente oferecendo escrituras de propriedade a seus condôminos, esta sendo bem recebidos por estes a possibilidade de ingresso como sócio do clube.

- ATA DA 11ª REUNIÃO. 22 AGO. 1959.

Expõe que foi anteriormente autorizada a reserva de 50 títulos para permuta por frações ideais foram negociados 34. Suspenderam a permuta devido uma valorização dos títulos “em defesa do patrimônio do clube”. O dr. Cesar Guinle faz apelo para que se abram exceções para 2 condôminos Assunto para ser resolvido posteriormente, quando o clube tomar uma resolução sobre a melhor forma de se entender com os condôminos distantes.

- ATA DA 14ª REUNIÃO. 04 JUL 1961.

Apreciando em seguida o assunto relativo a aquisição das frações ideais dos condôminos do Parque São Clemente... esclareceu o desinteresse de vários deles por suas respectivas frações, dispondo-se alguns a transacioná-las inclusive pelo valor de seu débito para com a taxa de conservação do condomínio.

- ATA DA 25ª REUNIÃO. 11 AGO. 1964.

Com a elevação do número de sócios proprietários de 500 para 1000 e a autorização para permuta de títulos de sócio proprietário por frações ideais do condomínio, ressaltando que isso já possibilitou ao clube adquirir 59 das 94 frações remanescentes, faltando somente 35.

- ATA DA 33ª REUNIÃO. 19 FEV. 1967.

Encerramento do livro 01.

**Anexo IX:** NOVA FRIBURGO COUNTRY CLUBE. Atas do Conselho Diretor. Livro 01. Nova Friburgo: 01 nov. 1957 a 13 dez. 1965. [Transcrição de trecho pertinentes a Cidade Jardim Parque São Clemente]

- ATA DA 1ª REUNIÃO. 01 NOV. 1957.

Uma explanação do que já foi feito para aquisição do Parque São Clemente. Data prevista para entrega do imóvel ao clube 01 de maio de 1958. O Dr. Cesar Guinle solicitou que após a lavratura da escritura, fosse convocada a diretoria para se tratar da situação do Condomínio do Parque São Clemente. E, ainda esclareceu que o clube ao assinar a escritura, deverá assinalar também o Caderno de Encargos, que é o documento que o credencia como condômino do Parque São Clemente.

- ATA DA 2ª REUNIÃO. 09 NOV. 1957.

Tratar da área VI da Cidade Jardim Parque São Clemente. O Dr. Cesar Guinle faz uma exposição detalhada da situação da referida área em face da transferência para o clube. Esclareceu que o clube não se tornaria automaticamente condômino da Cidade Jardim Parque São Clemente ao adquirir a área VI, pois, condição indispensável para isso, seria a assinatura de um compromisso de se tornar condômino, compromisso esse facultativo.

- ATA DA 3ª REUNIÃO. 29 NOV. 1957.

O Dr. Cesar Guinle faz uma exposição sobre a situação da área VI do Parque São Clemente; ou seja, a área de condomínio do referido Parque. Esclareceu ser a área VI constituída de 300 frações ideais de terreno dos quase a família Guinle era detentora da maioria. Propunha então a transferência para o Nova Friburgo Country Clube de 150/300 dessa área, em troca de 25 título do clube, ficando entretanto a cargo desde a construção de praças de esportes e demais obrigações estabelecidas no Caderno de Encargos e que competiam á família Guinle, não devendo entretanto esses títulos serem anexados com a taxa de transferência. Propôs da mesma maneira que a Diretoria ficasse autorizada a negociar títulos do clube em troca dos diretos de condomínio, com os proprietários dos lotes do Parque São Clemente, indo até o limite da troca do título pela cota de condomínio, bem como facultar aos atuais condôminos que não desejassem negociar seus direitos de condômino, ingressarem como sócios

temporários; proposta esta que foi aprovada.

- ATA DA 18ª REUNIÃO. 10 JAN. 1960

Designação de uma comissão para resolver assuntos ligados ao condomínio.

- ATA DA 19ª REUNIÃO. 24 JAN 1960

Comunicação: pedido do dr. Cesar Guinle para que o clube officie os loteadores da Cidade Jardim Parque São Clemente comunicando ter sido feita ligação de água a piscina.

- ATA DA 36ª REUNIÃO. 14 JAN. 1961

O Dr. Cesar Guinle apresenta sugestão no sentido de ser feito convites, aos condôminos, para freqüentarem as dependências do clube; mostrando aos referidos que o clube tem muito a oferecer-lhes. Freqüência esta que favorece-nos (ao clube) no sentido dos condôminos abrirem mão das frações ideais da qual são proprietários e muito interessa ao clube.

- ATA DA 44ª REUNIÃO. 15 JUL. 1961.

O Dr. Cesar Guinle ressalva que o prazo para cumprimento das obrigações do clube, referentes ao Caderno de Encargos termina em 31 de dezembro de 1963.

- ATA DA 63ª REUNIÃO. 29 ABR. 1962.

Recebido carta da COPASC ofertando graciosamente 14 frações ideais do condomínio da área VI do loteamento Cidade Jardim Parque São Clemente.

- ATA DA 67ª REUNIÃO. 08 JUL. 1962.

Foi constituída uma comissão para organizar o Regulamento do condomínio Cidade Jardim Parque São Clemente, do qual o clube é o cabecel e sindico.

- ATA DA 74ª REUNIÃO. 03 JAN. 1963.

Enviar carta aos condôminos, avisando-os que a Diretoria resolveu cancelar a concessão

dada para freqüentar o clube com as mesmas regalias dos sócios proprietários, visto não ter amparo nos Estatutos.

- ATA DA 98ª REUNIÃO. 01 MAR. 1964.

Listagem de sócios proprietários-condôminos

1. Gilberto Deschartre (consta na lista da COPASC, 1951. Quadra N.)
2. Geraldo Barroso (consta na lista da COPASC, 1951. Quadra B -1.)
3. Walter Sprulk (Seria Walter Pretymann?)
4. Tomas Neves Marques
5. Comunidade Evangélica Luterana
6. Grauz Steinitz
7. Ercila Martelletti
8. Gil Auz Deschartre
9. Neave Deschartre
10. Antonio Jesus de Castro
11. Lourdes Rodrigues
12. Mauricio Claudio Bloch (consta na lista da COPASC, 1951. Quadra G.)
13. Atilio Costa Rodrigues
14. Candido Guinle de Paula Machado (consta na lista da COPASC, 1951. Quadra G.)
15. Candido Guinle de Paula Machado
16. Edelvira de Melo Flores Guinle
17. Branca Ribeiro Guinle
18. Julieta A. Moreira dos Santos Filho
19. Noel Arens
20. Couto Henrique R. de Noronha
21. Peter Frauy Haherfeld
22. Francisco Eduardo de Paula Machado (consta na lista da COPASC, 1951. Quadra E)

23. Linco Eduardo de Paula Machado

24. Mauricio Roberto (consta na lista da COPASC, 1951. Quadra E)

25. Marcelo Roberto (consta na lista da COPASC, 1951. Quadra E)

- ATA DA 99ª REUNIÃO. 05 ABR. 1964.

Sócios condôminos:

26. Branca Maria de Queiroz Costa

27. Alexandre Shidlovky (consta na lista da COPASC, 1951. Quadra H)

28. Dimitry Shidlovky (consta na lista da COPASC, 1951. Quadra M)

100ª reunião. 16 jun. 1964

Sócios condôminos:

29. Heiry Hermann Riedmann

30. Paulo Moreira Pinto

111ª reunião. 01 fev. 1965

Novos sócios condôminos:

31. Telmo Paiva de Freitas

32. Antonio Navib Ganem

- ATA DA 115ª REUNIÃO. 07 MAR. 1965.

Sugere que se entre na justiça para decidirem de uma vez por todas, as dúvidas surgidas com relação ao direito do clube de murar ou não as passagens ali existentes... frente à reclamação de um condômino para passar/entrar pelo clube, questionando seu direito de “manutenção de posse.”

- ATA DA 117ª REUNIÃO. 13 MAR. 1965.

Indicado Luiz O. Viana para representar o clube na reunião dos Condôminos do Parque São Clemente.

- ATA DA 123ª REUNIÃO. 13 DEZ. 1965.

Encerramento do livro

**Anexo X:** LIMA, Orlando Moniz Dias. *Parecer*. Segundo Parecer. 14p. Em resposta a consulta de Cesar Guinle sobre um “parque recreativo”, 15 set. 1957. Rio de Janeiro, 31 dez. 1957.

CONSULTA (GUINLE, Cesar. Rio de Janeiro, 15 set. 1957)

EXPOE, que de um “parque recreativo”, são condôminos, juntamente com outras numerosas pessoas, um Hotel e um Clube Desportivo. Então pergunta:

1. Como exercerá o Hotel seus direitos de condômino do “Parque”? e a situação dos hóspedes, em relação ao condomínio?
2. E o Clube Desportivo, como exercerá ele os mesmos direitos de condôminos do “Parque”? E a posição dos sócios, também relativamente ao condomínio?
3. Poderá a maioria dos condôminos traçar a forma de utilização do “Parque”?
4. Poderá qualquer dos condôminos renunciar ao direito de preferência que lhe assegura o Código Civil, quanto à aquisição de cotas do condomínio?

SEGUNDO PARECER (LIMA, Orlando Moniz Dias. Rio de Janeiro, 31 out. 1957)

RESPONDE,

1. Se o Hotel pertencer a um só indivíduo, será ele próprio quem exercerá os direitos de condomínio do “Parque”; se porém, o Hotel pertencer a uma pessoa jurídica, sociedade evidentemente de fins econômicos, os direitos de condômino do “Parque” serão exercidos pelo representante legal da sociedade, cujo nome deve constar seus atos constitutivos levados ao Registro Público; e quanto aos hóspedes do Hotel, nada terão eles a ver com o condomínio do “Parque”, muito simplesmente porque os direitos que lhes assistem, como hóspedes, restringem-se ao uso dos serviços de alojamento e de alimentação nas dependências de exclusiva propriedade do Hotel, ou por este alugadas.
2. O Clube Desportivo será sempre uma pessoa jurídica de fins não econômicos, e assim terá que exercer os direitos de condômino do “Parque” através de seu representante ou representantes legais; quanto à posição dos sócios do Clube, eles também nada terão a ver com o condomínio do “Parque”, porque, como já se demonstrou igualmente na resposta dada à 1ª pergunta, o art. 20 do Código Civil preceitua ser a existência da pessoa jurídica a distinta

da dos sócios; aliás, os direitos dos sócios do Clube içam adstritos ao que consta dos seus Estatutos.

3. A forma de utilização do “Parque” depende, pois, da vontade da maioria dos condôminos, desde que, como acabamos de explicar, não afete direitos ou relações jurídicos nascidos do próprio condomínio.

4. Sim, qualquer dos condôminos poderá renunciar ao direito de preferência referido na pergunta. Podendo ser de duas formas: tácita – quando decorrer, com o silêncio do preferente, o prazo fixado para o exercício do direito de preferência, ou expressa – por documento idôneo, com a manifestação clara da vontade de renunciar. Complementa que “pela renúncia”, “também se perde a propriedade imóvel”. A menos que a renúncia seja de má fé, com o deliberado propósito de prejudicar terceiros.

**Anexo XI:** LIMA, Orlando Moniz Dias. *Parecer*. Cidade-Jardim Parque São Clemente, condições para a constituição do Condomínio da Área VI da Planta de Loteamento. 5p. Em resposta a consulta de Cesar Guinle sobre as estipulações da Consolidação dos Cadernos de Encargos. Rio de Janeiro, 17 mar. 1958.

CONSULTA (GUINLE, Cesar.)

EXPOE, estipulações da Consolidação dos Cadernos de Encargos. Então pergunta:

1. É obrigatória ou facultativa a constituição do condomínio da ÁREA VI?
2. Os possuidores de 151 das 300 frações ideais da referida ÁREA VI são obrigados a aceitar o condomínio?
3. No caso de vir a ser constituído o condomínio, os sócios do CLUB, sendo este também condômino da ÁREA VI, poderão usar e gozar da mesma área e das instalações esportivas nela feitas?

PARECER: CIDADE-JARDIM PARQUE SÃO CLEMENTE. CONDOMINIO DA ÁREA VI DA PLANTA DE LOTEAMENTO. CONDIÇÕES PARA SUA CONSTITUIÇÃO. (LIMA, Orlando Moniz Dias. Rio de Janeiro, 17 mar. 1958)

RESPONDE,

Ao primeiro: - a constituição do condomínio da ÁREA VI da planta de loteamento da CIDADE JARDIM PARQUE SÃO CLEMENTE somente será obrigatória, que para o LOTEADOR, quer para os ADQUIRENTES de lotes, que, de modo expresse, tenham manifestado a vontade de adquirir, também, as respectivas frações ideais, - quando ADQUIRENTES desses lotes, representando a totalidade dessas frações ideais, tenham feito, ao LOTEADOR, a manifestação de vontade de tornarem-se condôminos.

Ao segundo: - não, pelas razões constantes da resposta dada ao quesito anterior.

Ao terceiro: - sim.

**Anexo XII:** LIMA, Orlando Moniz Dias. *Parecer*. Consulta e documentos. Em resposta a consulta de Cesar Guinle sobre a desapropriação da Área VI da “Cidade Jardim Parque São Clemente”, 27 jul. 1959. Rio de Janeiro, 12 out. 1959. (documento incompleto)

CONSULTA (GUINLE, Cesar. Rio de Janeiro, 27 jul. 1959. 3p.)

EXPOE, a pretensão da Prefeitura Municipal de Nova Friburgo em desapropriação da Área VI da “Cidade Jardim Parque São Clemente”. Então pergunta:

1. Sobre a integridade da “Área VI” quanto ao uso e indivisibilidade;
2. E, aos direitos dos condôminos e proprietários de lotes adjacentes quanto ao valor jurídico dos “Cadernos de Encargos” e da “Consolidação”;
3. Sobre a regulamentação da freqüência da área por sócios do Clube ou hospedes do Hotel frente o direito dos condôminos;
4. Sobre (quando, como e por quem) a possibilidade de extinção do condomínio;
5. E, ainda se pode o Nova Friburgo Country Clube ceder os direitos e obrigações da escritura de promessa de ração ideal, de 1º de maio de 1958, a entidade esportiva de fins diferentes dos seus, inclusive a um clube de futebol.

PARECER: CONSULTA E DOCUMENTOS. (LIMA, Orlando Moniz Dias. Rio de Janeiro, 12 out. 1959)

RESPONDE,

1. É proibido à Prefeitura dar ao imóvel destino diferente ao que motivou a expropriação; nesta hipótese, caberia aos ex-proprietários o direito de retrocessão do imóvel. No entanto, pela referida área por já se achar tombada sob a tutela do “Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, precisamente com a mesma finalidade de preservá-lo, conservá-lo, mantê-lo e protegê-lo, tal desapropriação “era e é desnecessária”, “não se justificando de maneira alguma”.
4. Quanto a extinção do condomínio, responde que “o condomínio de coisa indivisível poderá ser extinto enquanto perdurar a indivisão”; “qualquer dos condôminos tem o direito de

promover, judicialmente, a extinção do condomínio”, faz ainda esclarecimento sobre a forma do processo judicial da extinção.

5. Quanto a possibilidade de transferência dos direitos e obrigações a determinadas entidades esportivas, responde positivamente, visto que na escritura de promessa não consta nenhuma estipulação proibindo tal transferência.

**Anexo XIII:** PRADO KELLY ADVOGADOS. *Parecer*. 9p. Em resposta a consulta de Cesar Guinle sobre o Memorial de 9 de agosto de 1957 e as plantas relativas à “Cidade Jardim Parque São Clemente”; a Consolidação dos Cadernos de Encargos; o Decreto Municipal de 12 de maio de 1959 e os ofícios de 21 de maio e 13 de julho do Diretor do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. Rio de Janeiro, 18 out. 1961.

CONSULTA (GUINLE, Cesar.)

EXPOE, o Memorial de 09 de agosto de 1957 e as plantas relativas à “Cidade Jardim Parque São Clemente”; o “contrato-tipo” de vendas de lotes ou “Consolidação dos Cadernos de Encargos” daquela data; os registros respectivos no Cartório do 2º Ofício; o Decreto Municipal de 12 de Maio de 1959, e os ofícios do Diretor do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional ao Prefeito de Nova Friburgo; e pergunta:

1. Pode o loteador alienar a terceiro ou a outro condômino as frações ideais que lhe pertencem na área VI, apesar da oferta constante do art. 4º de dita “Consolidação?”
2. Pode a mesma área VI ser vendida judicialmente por iniciativa de qualquer dos condôminos?

RESPONDE:

O Memorial de 9 de agosto de 1957, anexo à consulta, distingue os bens compreendidos na “Cidade Jardim Parque São Clemente” em duas categorias: a das áreas loteadas [...]; e a das áreas V e VI, tombadas na conformidade do decreto-lei nº 25 de 1937. [...] Da segunda categoria, só a área VI, de 168.370m<sup>2</sup>, interessa à questão suscitada.

A Consolidação dos Cadernos de Encargos ressalvou a previsão originária de que o loteador cederá, por si, herdeiros ou sucessores, a fração ideal de 1/300 a cada adquirente ou promitente comprador dos lotes já oferecidos ao público e cumpridamente individuados, que dispusesse de tal qualidade até 15 do mencionado mês de agosto, - deste que venha a manifestar expressamente a vontade de constituir-se condômino do dito trecho do parque, para todos os efeitos legais; e excluiu do favor futuros adquirentes ou promitentes compradores limitando-se, quanto a esses, a acenar com a possibilidade de eventual aquisição de frações disponíveis.

A estipulação feita em benefício dos que negociaram lotes até à data acima indicada em nada se confunde com o compromisso para venda dos lotes, [...] O que se verificou, nesse âmbito restrito, foi a simples promessa, feita pelo loteador aos compradores, até a um momento determinado, de doar-lhes a quota ideal correspondente na área própria do parque. Essa última era indivisível por destinação, como veremos em seguida. O alvo, a que se mirava, consistia numa liberalidade, à qual se deu por motivo a contratação precedente e relativa a uma porção desmembrada da propriedade comum. A causa da disposição foi, como sempre se apresenta, a vontade abstrata do doador de despojar-se gratuitamente de uma parcela imaterial, em condomínio que como tal subsistiria; mas a razão determinante do ato ligava-se ao intuito de manter vinculada à administração desse bem os que viessem a utilizar-se dele, pela circunstância de serem titulares de domínio confrontante ou vizinho em terras da primitiva chácara. O negócio jurídico, a ser concluído, era, [...] em “negotium mixtum cum donationa”, que de doação nada perderia, porquanto o encargo imposto ficava aquém do valor que teria o proveito recebido [...]. O encargo consistiria em responder o novo condômino pelas despesas concernentes à guarda e ao uso da propriedade. Porém, se pesquisadores (?) com atenção, nem aí haveria um “encargo” resultante do “curso de vontades”, e sim um efeito necessário da condição de condômino. Desde os velhos textos, [...], “o com proprietário tem direito aos frutos, rendimentos e acessões da coisa na proporção de sua parte ideal e é, na mesma proporção, responsável pelas despesas de conservação, melhoramentos e maneio”; o que veio a traduzir-se [...] “Doação pura” ou “onerosa”, foi ela apenas objeto de oferta, nas circunstâncias enunciadas. O proponente não foi além da “policitação”[...]

Se a consulente pretende dispor de suas quotas ideais, cedendo-as a terceiro, não faz nenhuma ofensa à expectativa dos adquirentes de lotes, que não acudiram à sua oferta quanto à área VI, dado que impossível seria constrangê-lo a contratar uma doação, onerosa por lei, segundo demonstramos. Nenhum empecilho lhe opõem [...], como é de fácil compreensão. [...]

De igual, embaraço algum decorre da anterior iniciativa dos poderes locais. A declaração de utilidade pública é distinta do “acordo” ou do “processo”, mediante o qual a desapropriação se efetiva, [...] O Judiciário poder apreciar, de qualquer prisma, se ocorre a condição legal da “utilidade”, [...], no tocante à “proteção de paisagens e locais particularmente dotados pela natureza”. No inciso, de que falamos, não há como enquadrar o bem referido no quesito, pois a norma em apreço visa como é óbvio, subtraia ao domínio particular imóveis de livre disposição de pessoas de direito privado; e aqueles, de que se trata já se tornou objeto de tutela do poder federal. [...]. Pouco importa, segundo a informação explícita da Diretoria do Patrimônio, o fato de ser, ou não, foreiro o terreno à Prefeitura, - porque: [...] A desapropriação

carece de “causa” que a legitime, pois, tombado, o bem se incorpora, de certo ângulo, ao conjunto constitutivo do “Patrimônio Histórico e Artístico Nacional”, [...]

Por estas circunstâncias, o bem em condomínio se tornou indivisível, não mais por convenção entre as partes, mas por destinação, em favor da qual interveio a autoridade, em vista de adequada previsão legislativa. É, em última análise, a lei [...] que veda a divisão, como veda ainda o reparo, o concerto ou a mudança reclamadas pelo desgaste ou pelo tempo, sem consentimento da administração [...]

É certo que o bem indivisível por ser vendido em praça ou leilão público [...], se qualquer dos condôminos o requerer; mas, para isso, será mister provar que se tornou “impossível” o “uso e gôso comum da coisa” (art. 405), o que, no caso da consulta, parece fora dos dados reais e da finalidade a que obedeceu a instituição do condomínio.

**Anexo XIV:** NOVA FRIBURGO. Resolução nº 449, de 18 de março de 1959. *Código de Obras*. Nova Friburgo: Prefeitura Municipal de Nova Friburgo, 1959. p. 119-130.

Capítulo XVII

Título III

Cidade Jardim Parque São Clemente

Secção única

Art. 317 – O loteamento Cidade Jardim Parque São Clemente, situado à Rua São Clemente na sede deste Município, fica subordinado às exigências de ordem urbanística constantes do presente, além do que a respeito dispõe o vigente Código de Obras.

Art. 318 – Os dispositivos desta lei constantes destes títulos aplicam-se aos lotes da Planta de Conjunto da Cidade Jardim Parque São Clemente consolidando o plano de urbanização e paisagens em suas modificações aprovada pela Prefeitura Municipal de Nova Friburgo em 5 de Agosto de 1957.

Art.319 – Exceptuados os lotes zero da quadra <<D>>, IV e V (quatro e cinco romanos), os demais lotes serão destinados a moradias residenciais de uma única família.

Parágrafo 1.º - O lote zero da quadra <<D>> destina-se a um hotel; o lote IV (quatro romano) poderá ser utilizado para fins residenciais ou hotel observados os dispositivos e exigências do Código de Obras desta Prefeitura no que diz respeito a esse tipo de construção.

Parágrafo 2.º - A área VI (seis romanos) da planta aprovada com 168.370m<sup>2</sup> (cento e sessenta e oito mil, trezentos e setenta metros quadrados) constitui o <<Condomínio Jardim Parque São Clemente>>, sendo indivisível por motivo de sua finalidade e do tombamento adianta mencionado.

Parágrafo 3.º - O lote V (cinco romano) destina-se a um Clube Campestre.

Parágrafo 4.º - A área VI e o lote V (seis e cinco romanos) bem como as benfeitorias ali contidas, tombadas pela diretoria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional nos termos do decreto-lei n.º 25 de 30 de novembro de 1937, deverão ser preservados com as atuais características, sendo que quaisquer obras novas a serem ali edificadas, estão sujeitas a aprovação daquele órgão federal.

Art. 320 – Não serão permitidas construções para hospitais, Sanatórios, Casas de Saúde e

Cassinos, Outrossim não serão concedidas licenças para construções que se destinem a cocheiras, currais, curtumes e, de um modo geral a todo e qualquer estabelecimento ou exercício de atividades, profissões, comércio ou indústria que pelo ruído, odor, emanações, ou quaisquer outras cousas, sejam natureza a incomodar a vizinhança ou perturbar sua tranqüilidade.

Art. 321 – Os lotes constantes da planta aprovada em 5 de agosto de 1957 são indivisíveis.

Art. 322 – Todas as construções residências terão no máximo 2 (dois) pavimentos e até 15m (quinze metros) de altura, medidos entre o nível do terreno junto à soleira de entrada do edifício e o ponto mais alto.

Parágrafo 1.º - As construções deverão manter um cunho campestre, não sendo permitidas casas pré-fabricadas do tipo desmontável.

Parágrafo 2.º Os edifícios destinados a hotéis poderão ter até 3 (três), pavimentos além do térreo em pilotis.

Art. 323 – O fechamento dos lotes será feito com cerca viva nas alturas máximas de 2 (dois) e 3 (três) metros, respectivamente, para frente, lados e fundos do lote.

Parágrafo 1.º - É facultado a construção de muretos desde que fiquem encobertos pela cerca viva, bem como de grandes.

Parágrafo 2.º - Em havendo justificativa de ordem técnica, poderão ser construídas muralhas de sustentação na frente, nos lados e fundos dos lotes.

Art. 324 – Os projetos de construção a serem submetidos ao julgamento e aprovação da Prefeitura serão encaminhados através do loteador que poderá impugná-los caso não satisfaça as condições da <<Consolidação dos Cadernos de Encargos da Cidade Jardim Parque São Clemente>> integrantes dos contratos de vendas ou de promessa de vendas de lotes deste loteamento.

Parágrafo único - Além das plantas de construção habitualmente exigidos pela Prefeitura, será obrigatória a apresentação de planta de paisagismo.

Art. 325. – As vias acesso deste loteamento denominar-se-ão, segundo a sua categoria, <<Alamedas>>, <<Aléias>>, <<Estrada>> e <<Caminhos>>; entendendo-se por <<Alameda>> a via mais importante que, em geral, contém caixa, passeios a faixas marginais com a característica de <<Park-way>>; <<Aléias>> as vias secundárias; <<Estradas>> e <<Caminhos>> são as de pequenas larguras e extensão.

Parágrafo 2.º - As pistas (caixas) serão macadameadas ou de pavimentação de melhor

qualidade, nos trechos onde a rampa não exceder 8fi(oito por cento); rampas superiores, em pavimentação será em paralelepípedos, em alvenaria poliédrica (pé-de-moleque) ou pavimentação asfáltica. As caixas terão o indispensável abaulamento, arrematado de ambos os lados, em sarjeta, com ou sem meios-fios.

Art. 326 - A arborização será feita aproveitando-se as essências existentes nas faixas (park-way) em maciços ou bosques evitando-se sempre que possível, a arborização convencional.

Parágrafo único – A derrubada será feita das árvores existentes no interior dos lotes não deverá exceder de um terço ou do estritamente necessários às construções aprovadas.

Art. 327 - Para o esgotamento dos despejos domiciliares é obrigatório o uso de fossa séptica de acordo com as normas especificação aprovadas pela Prefeitura.

Art. 328 - Esta resolução revoga e substitui para todos os efeitos o decreto-lei n.º 70 de 16 de fevereiro de 1944 que dispunha sobre o loteamento do Parque São Clemente.

## Capítulo XVIII

Das irregularidades [...]

## Capítulo XIX

Título único

Secção Única

Disposições Finais

Art. 356 – Como medida supletiva de atuação do serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional do país, a Prefeitura, ouvido o estado, poderá fazer exigências de preservação, no todo ou em parte, quanto aos imóveis, isoladamente ou em conjunto, julgado pelo estado ou pela municipalidade, de interesse histórico, tradicional e artístico.

Art. 357 – Os caos omissos no presente Código de Obras, serão resolvidos pelo prefeito, por analogia.

Art. 358 – fazem parte integrante deste Código de Obras, os cinco (5) desenhos intitulados, <gabaritos dos Logradouros> e as pranchas em que foi assinalada o Zoneamento da Cidade.

Art. 359 – Revogam-se as disposições em contrário.

Nova Friburgo, 18 de março de 1959.

Amadeu Villa

Presidente da Câmara Municipal

