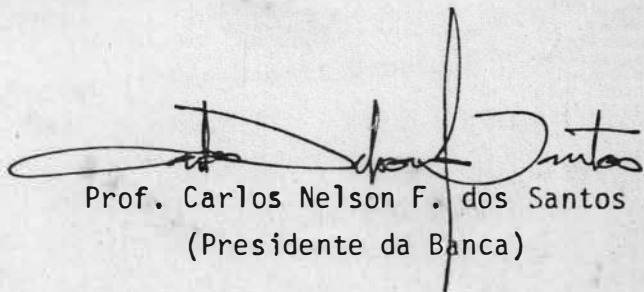


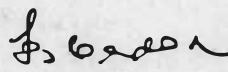
**AS VILAS: UMA CONTRIBUIÇÃO À HISTÓRIA DA ARQUITETURA POPULAR NO RIO DE JANEIRO ATRAVÉS DO ESTUDO DE ESPAÇO URBANO**

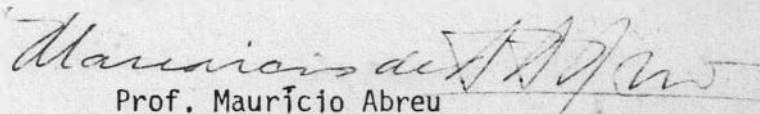
*Maria Paula Albernaz*

TESE SUBMETIDA AO CORPO DOCENTE DO PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO COMO PARTE DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS À OBTENÇÃO DO GRAU DE MESTRE EM CIÊNCIAS (M. Sc.)

Aprovada por:

  
Prof. Carlos Nelson F. dos Santos  
(Presidente da Banca)

  
Prof. Luiz Cezar Queiroz Ribeiro

  
Prof. Maurício Abreu

Rio de Janeiro, RJ - BRASIL  
SETEMBRO de 1985

ALBERNAZ, Maria Paula

As Vilas: Uma Contribuição à História da Arquitetura Popular no Rio de Janeiro através do Estudo do Espaço Urbano. Rio de Janeiro, UFRJ, PUR, 1985.

IX, 174 f.

Tese: Mestre em Ciências (Planejamento Urbano e Regional)

- |                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| 1. História Urbana | 2. Arquitetura Popular |
| 3. Vila Isabel     | 4. Teses               |

I. Universidade Federal do Rio de Janeiro - PUR.

II. Título

Para Mário,

João

e

Ana

## ● AGRADECIMENTOS

Sou profundamente grata a um bom número de pessoas que me ajudaram na preparação deste trabalho.

Tenho uma dívida muito especial aos dois professores que me aquinhoaram com seus amplos conhecimentos urbanos e históricos, encaminhando-me a fontes importantes, fornecendo-me matéria de livros e periódicos, como também leram com espírito crítico vários esboços do trabalho: Professores Carlos Nelson Ferreira dos Santos e Luiz Cezar Queiroz Ribeiro.

Com os colegas Lilian Vaz, Elizabeth Cardoso, Mário Aizen, Roberto Pechman, obtive o estímulo para insistir em meu projeto.

Sem a colaboração das muitas pessoas entrevistadas, que tanta boa vontade tiveram em me auxiliar, seria impossível concluir este trabalho. Particularmente agradeço ao Sr. Carlos e à Salete, moradores da antiga vila operária da Fábrica Confiança.

Através da CAPES e CNDU obtive um auxílio financeiro.

Enfim, a todos que se interessaram, aceitaram e me estimularam a dar uma forma mais concreta ao trabalho, meus agradecimentos os mais sinceros.

Foi ele escrito entre excessos de solicitações, na labuta do cotidiano extremamente atarefado. E, portanto, alguém pode ter passado despercebido nessas linhas. Porém, a este meu mais profundo reconhecimento e sua possível benevolência.

## RESUMO

As vilas operárias e avenidas, tipos de habitação que dão origem às atuais vilas, decorrem de um modelo ideológico destinado a controlar a higiene e moral da classe trabalhadora, através da organização de suas moradias.

A concretização desse modelo se faz possível no Rio de Janeiro, em fins do século XIX, pela presença de algumas condições: o enorme crescimento da população, a existência de áreas em fase de expansão urbana, as possibilidades de acumulação de um patrimônio pela construção de moradias de aluguel, a instalação de fábricas que necessitam fixar seus operários junto aos estabelecimentos fabris, o surgimento de camadas médias da população.

Em Vila Isabel e proximidades temos um exemplo marcante de como se apresentam estas condições.

As vilas permanecem de forma expressiva até hoje em Vila Isabel em decorrência de especificidades do lugar e desse tipo de habitação, bem como da própria atuação de seus moradores.

## SUMMARY

The labours villages and "avenidas", housing types that gave rise to the present "vilas", come from an ideological model appointed to control the working class standard of hygiene and morals, through their housing organization.

At the end of the 19<sup>th</sup> century, the realization of this model became possible in Rio de Janeiro, taking into consideration the presence of certain conditions, such as: the great population increase; the existing areas subject to urban expansion; the possibilities of obtaining a revenue, constructing and renting houses; the implementation of factories; the appearing of a middle class among the population.

In the suburb of Vila Isabel and its neighbourhood, we have a very good example for the above conditions.

Even nowadays we can find in Vila Isabel the "vilas", in an expressive number, due to the place and this housing type especificities, and also because of its inhabitants' performance.

## ÍNDICE

|  |    |
|--|----|
| ● APRESENTAÇÃO .....   | 01 |
| ● REFERÊNCIAS TEÓRICAS .....   | 04 |
| ● PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS .....  | 09 |
| ● INTRODUÇÃO .....   | 14 |
| A Gênese de um Tipo de Habitação - o modelo<br>que antecede a formação das vilas operárias<br>e avenidas .....                                   | 14 |
| <b>1a. PARTE</b>   |    |
| Como surgem as avenidas, vilas operárias e<br>vilas em Vila Isabel .....   | 25 |
| 1. Antecedentes à formação do bairro de Vi-<br>la Isabel (1820/1873) .....   | 26 |
| 2. Início da ocupação urbana em Vila Isabel<br>(1873/1885) - os quartos e casinhas nos<br>fundos do terreno, precursores das ave-<br>nidas ..... | 30 |
| 2.1. A Cia. Architectônica e a Cia. Fer-<br>ro-Carril Villa Izabel .....   | 30 |
| 2.2. A divisão de terras .....   | 42 |
| 2.3. A construção de moradias .....  | 46 |
| 3. Integração de Vila Isabel à malha urbana<br>(1885/1920) - a presença das vilas operá-<br>ria e avenidas .....                                 | 52 |
| 3.1. As fábricas de tecidos e suas vilas<br>operárias .....  | 54 |

|   |     |
|---|-----|
| 3.2. As vilas operárias dos empresários imobiliários .....                          | 69  |
| 3.3. A construção de avenidas e correr de casas.....                                | 80  |
| 4. A consolidação do bairro de Vila Isabel (1920/1937) - a presença de novas vilas. | 112 |
| <br><b>2a. PARTE</b>  |     |
| A permanência das vilas no bairro de Vila Isabel .....                              | 124 |
| 1. As antigas vilas operárias das fábricas.   | 127 |
| 2. As casas de vilas de propriedade de seus moradores .....                         | 146 |
| 3. As casas de vilas alugadas .....   | 154 |
| • CONCLUSÕES E PERSPECTIVAS .....   | 160 |
| • BIBLIOGRAFIA CONSULTADA .....   | 168 |



## ● ÍNDICE DOS MAPAS

|                  |  |     |
|------------------|--|-----|
| MAPA 1           | - A Área Estudada .....  | 12  |
| MAPA 2           | - A Área Estudada em 1828 .....  | 27  |
| MAPA 3           | - Distribuição das Linhas de Bondes no Rio de Janeiro na última Década do Século XIX .....     | 33  |
| MAPAS 4 E 5      | - A Proposta Inicial da Cia. Architectônica. O Loteamento feito pela Cia. Architectônica ..... | 37  |
| MAPA 6           | - Loteamento Aldea Campista .....  | 44  |
| MAPAS 7 E 8      | - Distribuição dos Quartos nos Fundos dos Terrenos na Área Estudada .....                      | 48  |
| MAPAS 9,10 E 11  | - Distribuição das Construções na Área Estudada .....  | 88  |
| MAPA 12          | - Pedido de Abertura da Rua Barão de Itaipu em 1911 .....                                      | 99  |
| MAPA 13, 14 E 15 | - Distribuição das Avenidas na Área Estudada .....   | 104 |
| MAPA 16          | - Distribuição das Avenidas e Vilas na Área Estudada .....                                     | 119 |
| MAPA 17          | - Vilas Construídas entre 1933 e 1938 na Área Estudada.....                                    | 120 |
| MAPA 18          | - Localização das Casas Remanescentes da Antiga Vila Operária da Fábrica Confiança .....       | 139 |

## APRESENTAÇÃO

Este trabalho tem como objetivo geral analisar os fatores que influenciam na determinação das formas físicas do espaço urbano, através do estudo dos tipos de habitação surgidos no fim do século XIX, e que genericamente recebem a denominação de vilas.

Antes de discorrer sobre o tema proposto, convém relatar brevemente a trajetória que nos levou à realização deste trabalho, que em última instância constitui a justificativa para este empreendimento.

O interesse pelo tema - "vilas", enquanto objeto de estudo, surgiu durante o período em que frequentávamos o curso de mestrado, quando tivemos oportunidade de participar de uma pesquisa bastante abrangente sobre a formação e transformação de espaço construído no Rio de Janeiro pela produção de moradias<sup>(1)</sup>.

Vale acrescentar que a formação em Arquitetura contribuiu decisivamente nessa participação e na maneira como nos debruçamos no trabalho. Esta opção relaciona-se ao fato de estarmos principalmente voltados para investigar o modo como são produzidas as diversas alternativas de habitação e as condições de moradia que oferecem à população. Prover o bem-estar social através da melhoria das condições de seu habitat é um atributo primordial do arquiteto. O estudo das habitações, mais frequente elemento construído na cidade, certamente também conduz a um melhor entendimento do urbano.

A primeira etapa da pesquisa consistiu na identificação das fontes bibliográficas e de documentação que pudessem ser úteis ao trabalho. Em contato com os documentos de pedidos de licença para obras encontrados no Arquivo da Cidade, chamaram-nos a atenção os inúmeros pedidos de construção de conjuntos de casas no período de 1895 a 1917. Pela organização

espacial dos prédios, identificamos uma tipologia ainda bastante comum na paisagem do Rio de Janeiro, reconhecida como vilas.

Atribuimos a uma maneira específica de ler e entender a cidade própria do arquiteto o interesse que nos causou esta "descoberta". A forma se destaca como um elemento de forte atração. Assumimos neste trabalho este ponto de vista. É através da forma que pretendemos conhecer a realidade.

Por outro lado, tornou-se evidente, no decorrer da pesquisa, que os processos históricos nos permitem compreender melhor a configuração espacial da cidade tal como ela se apresenta atualmente. Decidimos, portanto, adotar uma perspectiva histórica na elaboração deste trabalho.

A partir do interesse no tema, duas questões básicas foram-se delineando como fundamentais. Se por um lado, pensamos que seria muito importante avaliar como surgiram e evoluíram as vilas através do tempo, por outro acreditamos que não poderíamos deixar de investigar as perspectivas de sua permanência, uma vez que as vilas constituem até hoje um elemento construído bastante expressivo na cidade.

Verificamos a existência de inúmeros estudos e trabalhos elaborados recentemente, com diferentes vertentes de análise, sobre as condições que possibilitaram a transformação do Rio de Janeiro numa Área Metropolitana inserida no modo de produção capitalista vigente.

São menos frequentes no entanto os estudos que dão maior relevância a um aspecto fundamental da constituição e transformação do espaço urbano, qual seja os elementos construídos para moradia de sua população<sup>(2)</sup>.

Raramente ainda encontramos estudos que procuram analisar as condições que permitem a permanência de elementos do passado no espaço urbano atual<sup>(3)</sup>.

Esperamos com este trabalho auxiliar no levantamento de dados que venham enriquecer esta discussão.

Sob outro ponto de vista, o objeto da Arquitetura é o espaço construído, especificamente as edificações. Os estudos sobre a História da Arquitetura têm-se detido principalmente na evolução dos estilos arquitetônicos, destacando os aspectos formais das construções. Como as edificações para a classe dominante são muito mais ricas em detalhes, o privilégio é dado à arquitetura para essa faixa da população<sup>(4)</sup>.

Menos comuns são os estudos que relacionam a evolução da forma arquitetônica com um quadro mais amplo da sociedade<sup>(5)</sup>. Para "encarar os fenômenos arquitetônicos com a objetividade de uma abordagem científica", torna-se necessário relacionar a arquitetura à estrutura urbana em que se encontra e às condições de evolução social e cultural (Reis Filho, 1970). Colocamo-nos dentro desta perspectiva.

#### Notas:

1. Esta pesquisa foi realizada sob a coordenação do Prof. Luiz Cezar Queiroz Ribeiro e resultou no trabalho "Dos Cortiços, Estalagens e Casas de Cômodos à Formação dos Subúrbios", (Ribeiro, 1983).
2. Com este enfoque situam-se os trabalhos coordenados pelo Prof. Luiz Cezar Queiroz Ribeiro, do Programa de Mestrado em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro.
3. Como é exemplo o trabalho de Nina Maria de Carvalho Elias Rabha (1984).
4. É o caso de trabalhos importantes como de Santos (1981).
5. Como é exemplo o trabalho de Reis Filho (1970).

## REFERÊNCIAS TEÓRICAS

Alguns conceitos serviram de fundamento às investigações feitas durante o trabalho. As definições do que entendemos por espaço urbano, formações urbanas setoriais e tipos de habitação se fizeram necessárias tendo em vista a pesquisa proposta.

A premissa básica estabelecida no trabalho é de que o espaço, tanto em nível físico como de formação sócio-econômica, se configura a partir dos relacionamentos entre os agentes: Estado, Capital e População <sup>(1)</sup>. Em diferentes contextos estas categorias variam.

O Estado tem um papel relevante na constituição das formas físicas da cidade. O Governo Federal, o Governo Estadual, o Governo Municipal, ou algumas instituições a eles ligadas podem representar o Estado em diferentes momentos. Sua instrumentalização se dá através da legislação urbanística, por normas ou regulamentos ou mesmo por concessões e favores.

Na constituição das formas físicas da cidade atuam diferentes unidades de Capital <sup>(2)</sup> que ora se articulam ora competem entre si. Possuem maior ou menor participação nos diversos momentos.

As formas físicas da cidade são utilizadas e demandadas por diferentes grupos da população. Através do tempo modifica-se a distribuição dos grupos da população no espaço urbano.

O espaço urbano comporta diversas formações setoriais. As formações urbanas são entendidas enquanto "reproduções da cidade como um todo e suas lógicas gerais", além de constituírem "acertos autônomos entre os agentes" (Santos, 1982:3) participantes do seu processo de formação e transformação, possibilitados pelas particularidades de um espaço específico.

Consideramos possível delimitar fisicamente as formações urbanas tendo em vista as categorias estabelecidas por Lynch (1976): "bairro", "bordos" e "recortes". Os bairros são seções da cidade reconhecíveis pelo caráter comum que os identifica. Bordos são os limites entre duas áreas, "rupturas lineares da continuidade", e constituem-se em "referências laterais". Recortes são seções ou partes do espaço que possuem um caráter comum dentro de uma área determinada.

A tipologia no sentido mais geral do termo é uma classificação que segue as características comuns que podemos identificar. O conceito de tipo arquitetônico e urbanístico vem sendo desenvolvido por arquitetos e urbanistas no sentido de relacionar os espaços construídos ou projetados a aspectos mais gerais que ocorrem na sociedade como meio de dar conta de uma História Social da Arquitetura<sup>(3)</sup>.

Dentro desta mesma perspectiva, consideramos neste trabalho um tipo de habitação como uma abstração resultante das propriedades comuns a um grupo de edificações, no qual há uma correspondência entre o espaço construído e os valores materiais e simbólicos que lhes são atribuídos por aqueles que participam de sua produção ou por aqueles a quem se destinam.

Devillers (1974) nos mostra a importância dos modelos, divididos em prático-simbólicos e ideológicos, na constituição de um tipo arquitetônico. O modelo, tal como entendemos aqui, não se trata de um objeto concreto, mas de uma abstração resultante de um corolário de idéias que são utilizadas como instrumento de operações destinadas a organizar o espaço em função de um projeto sobre a sociedade. Trata-se, portanto, de um modelo ideológico. O modelo remete aos tipos dando-lhes um significado global, original, no qual poderão ser posteriormente introduzidas outras significações.

Enquanto elemento estruturante do espaço urbano, o tipo de habitação permite uma determinada leitura da cidade.

## Questões a serem investigadas no trabalho

As formas urbanas expressam as necessidades e valores em múltiplos níveis da sociedade, e como tal resultam de propósitos ajustados a diferentes normas. Elas se inscrevem dialeticamente numa determinação histórica e social, estando necessariamente ligadas ao modo de produção prevalecente no momento em que surgem.

Se por um lado a estrutura econômica constitui fator preponderante que induz a um determinado resultado, por si só não explica o modo como o espaço urbano é constituído. Dentro das alternativas possíveis de constituição das formas físicas da cidade, possuem um peso decisivo fatores de ordem ideológica, incorporados por grupos específicos da sociedade.

Os tipos de habitação aqui estudados parecem ter a sua origem em um modelo ideológico proveniente dos países europeus em fase de industrialização (Inglaterra, França e Alemanha) que incorporam as noções de higiene e moral para dar conta das modificações sociais e econômicas que ocorrem nas grandes cidades na primeira década do século XIX.

Como Rabha (1984), entendemos ainda que o espaço pode também não se constituir em um "simples acessório das práticas sociais e econômicas", e ter "um papel ativo, participante", e, em alguns casos, ser um possível "determinador do social e do simbólico". As alternativas na constituição de um tipo de habitação estariam portanto também relacionadas às possibilidades criadas pelo lugar em que se encontra.

Ficam algumas questões a serem investigadas:

- As formas urbanas são formadas a partir da lógica de determinados capitais? Torna-se necessário identificar quais são as unidades de capital que investem no urbano, a maneira como atuam e como, por sua vez, sofrem influências e vêem seus modelos ideais distorcidos.

- Pode haver uma inversão nessa lógica? Quem pode realizá-la?
- Qual a função do Estado no resultado final?
- Que importância adquirem aqui as novas idéias acerca da organização urbana que se desenvolvem no século XIX em países como França e Inglaterra? Que agentes se encarregam de assimilá-las e tentar implantá-las no país?
- Que papel assumem aspectos específicos relacionados a uma determinada área do espaço urbano?

Todo o complexo conjunto que constitui a cidade está sujeito a contínuas criações e recriações de valores, implicando o surgimento de novas possibilidades a partir de mudanças numa intenção inicial<sup>(4)</sup>.

Um tipo específico de habitação está inscrito num sistema de transformações. Frequentemente ele é constituído de partes de tipos existentes re combinados ou colocados numa situação urbana diferente: portanto, é uma consubstanciação de uma evolução. A partir de mudanças de usos e de valor ele mesmo evolui. O espaço da cidade é objeto de uma disputa pela sua apropriação por diferentes grupos da população. Esta se constitui na principal razão para o movimento de transformação de um tipo de habitação.

Torna-se, portanto, necessário analisar como se dá a apropriação do espaço nos diferentes momentos por grupos da população na cidade, de que modo evoluem os tipos de habitação estudados, e até onde vão as possibilidades de sua recriação que implicam as perspectivas de sua permanência.

#### Notas:

1. Esta conceituação do espaço é apresentada por Santos (1982).



2. "Unidades de Capital são os agentes que atualizam e realizam o capitalismo. Podem ser muito diferentes entre si tanto no porte como no objetivo." (Santos, 1981:19).
3. É o caso de Devillers (1974) que considera "o tipo não somente uma categoria de análise elaborada *a posteriori* pelo historiador, mas antes de tudo um elemento estruturante da produção do espaço construído."
4. Alguns autores indicam este processo de mudança numa intenção inicial. Lícia Valladares (1978), em sua análise do Programa de Remoção de Favelas no Rio de Janeiro, mostra as modificações que ocorrem nas habitações das COHABs, e que tipo de espaço acaba sendo criado nos novos conjuntos residenciais.

## PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A metodologia aplicada neste trabalho foi o estudo de caso. Partimos de uma situação particular, um recorte espacial da cidade, e, através da identificação dos processos de organização e desenvolvimento que regem suas mudanças, tentamos perceber os movimentos mais gerais da sociedade. A intenção foi portanto investigar uma situação específica, que pela própria maneira como se desenvolve reflete o meio urbano em que se encontra.

A pesquisa proposta abrange uma dimensão espacial, onde se observa a estruturação do objeto de estudo numa determinada área da cidade, e uma dimensão temporal, que corresponde ao entendimento de sua evolução no tempo.

Esta escolha relaciona-se em parte com as premissas estabelecidas para o trabalho, e se deve basicamente a três fatores:

- acreditamos que sô assim seria possível investigar situações em detalhes, e detectar minúcias impossíveis de serem avaliadas num estudo mais generalizante;
- esta seria a única maneira de identificar as especificidades locais, e portanto avaliar o seu peso relativo no conjunto de fatores que influenciam as formas urbanas;
- consideramos fundamental no estudo das formas urbanas adotar uma perspectiva histórica.

### O Universo da Pesquisa

Em fins do século passado e início deste surgem com bastante frequência na paisagem do Rio de Janeiro conjun-

tos de casas que correspondem às vilas operárias, avenidas e correr de casas.

A partir do interesse de industriais em oferecer acesso às suas fábricas e conseguir um maior controle de seus trabalhadores são construídas vilas operárias. Alguns poucos empresários, incentivados pelo Estado e apoiados pela política higienista vigente na cidade, constroem também vilas operárias. Grandes e pequenos investidores respondem a uma demanda crescente por moradias, inicialmente de operários e posteriormente das camadas médias da cidade, com a construção das avenidas e correr de casas.

Se, por um lado, esses tipos de habitação correspondem a processos de produção diferentes, resultam num padrão arquitetônico semelhante pela maneira como suas casas são organizadas espacialmente, visando um melhor aproveitamento de seus terrenos a um menor custo. E, por este motivo mesmo, são indiferenciadamente conhecidos por vilas.

Recorrentes em diversas áreas da cidade, é principalmente nos subúrbios da Zona Norte onde se constituem em elemento fundamental da formação do seu espaço.

Em levantamento preliminar feito no Arquivo da Cidade, nos pedidos de licença para obras de 1885 a 1917, constatamos que no antigo distrito do Andarahy, que compreende em sua maior parte os atuais bairros do Andaraí, Vila Isabel e Aldeia Campista, se localizavam em maior quantidade estes conjuntos de casas. Ainda na estatística predial de 1933<sup>(1)</sup>, a circunscrição que apresenta um maior número de prédios em avenida é o Andarahy, com 3.472 casas em 507 avenidas. Neste local, por se acharem localizadas três grandes fábricas de tecidos, era ainda possível encontrar exemplos de vilas operárias.

Mesmo com a modificação do uso do solo da cidade, de localização mais propícia à instalação de indústrias e ao desenvolvimento de tipos de habitação mais viáveis econômica-

mente, muitos desses conjuntos de casas ainda permanecem, com maior expressividade no bairro de Vila Isabel, significando a possibilidade de grupos da população ocuparem áreas já agora privilegiadas e inalcançáveis no caso de uma mudança nesses antigos tipos de moradia. Representam também um impedimento à densificação exagerada, a preservação da memória de trechos da história da cidade e uma certa variedade do espaço urbano.

A partir destas constatações, nos propusemos a delimitar a área de pesquisa, incluindo aí os atuais bairros de Vila Isabel e Aldeia Campista.

À freguesia de São Francisco Xavier do Engenho Velho pertenciam os bairros do Andarahy Grande e Pequeno, Fábrica das Chitas, Aldeia Campista e Villa Izabel. Pelo Decreto nº 7184, de 8 de março de 1879, esta freguesia ficou dividida em dois distritos. O 2º distrito do Engenho Velho, do qual fazem parte os bairros do Andarahy Grande, Aldeia Campista e Villa Izabel, é inserido pelo Decreto Municipal nº 434, de 16 de junho de 1903, no 15º distrito do Distrito Federal denominado Andaraí (Amaral & Silva, 1906).

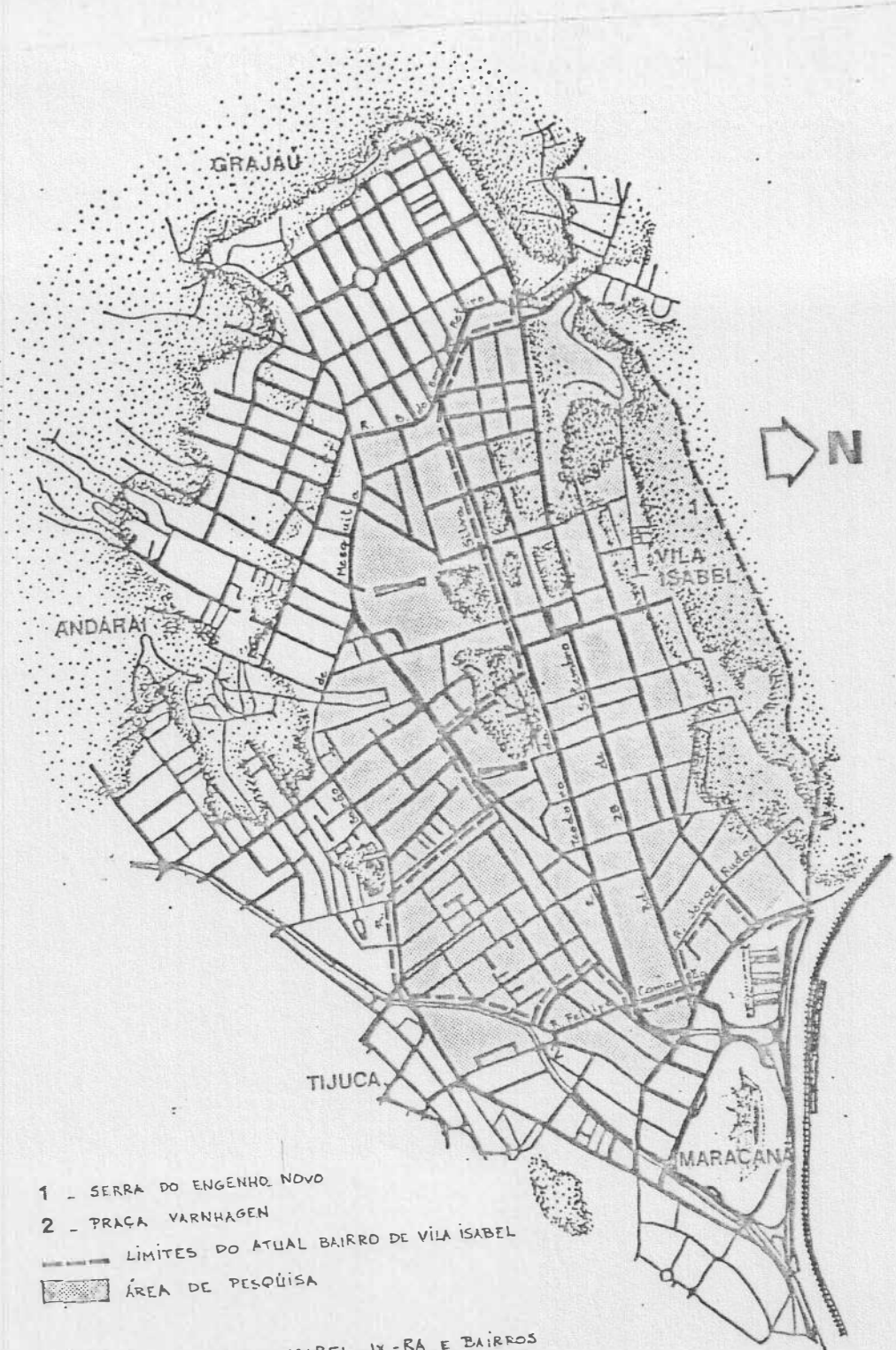
Trataremos neste estudo da área delimitada ao norte pela Serra do Engenho Novo, a oeste pela Rua Barão do Bom Retiro, ao sul pela Rua Barão de Mesquita e a leste pelos limites aproximados do atual bairro de Vila Isabel, compreendido no antigo distrito de Andaraí. (ver Mapa 1 na página seguinte).

A delimitação da área a ser estudada foi feita com base nas categorias utilizadas por Lynch (1976) de "bairro", "bordos" e "recortes". Não tivemos a preocupação de seguir os limites estabelecidos oficialmente para a área, mesmo porque isto seria impossível, uma vez que as fronteiras se deslocam através do tempo.

Consideramos que as ruas Barão de Mesquita e Barão do Bom Retiro, a Serra do Engenho Novo e Praça Varnhagen constituem importantes barreiras que impedem a existência de um ca

# MAPA I

## A ÁREA ESTUDADA



- 1 - SERRA DO ENGENHO NOVO
- 2 - PRAÇA VARNHAGEN
- LÍMITES DO ATUAL BAIRRO DE VILA ISABEL
- ▨ ÁREA DE PESQUISA

FONTE: PLANTA DE VILA ISABEL, IX-RA E BAIRROS  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E COORDINAÇÃO GERAL - PREFEITURA DO RJ

rãter comum entre áreas vizinhas. Por outro lado, onde os limites não se impusessem como fronteiras nítidas, utilizamos o conceito de "recorte" para identificar onde iniciava e terminava a homogeneidade de uma área. Este espaço foi delimitado não somente em função de suas características atuais, mas tendo em vista a homogeneidade presente na época da formação do bairro. Assim sendo, embora possa parecer despropositada a inclusão do quarteirão, hoje pertencente ao bairro da Tijuca, próximo à Av. Maracanã, em período anterior ao da extinção da Fábrica Botafogo ali instalada, este local formava um todo integrado a quadras vizinhas do bairro de Vila Isabel, onde foi implantada sua vila operária.

**Nota:**

1. Estatística Predial do Distrito Federal - 1933, Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro.

## INTRODUÇÃO

**A Gênese de um Tipo de Habitação - o modelo que antecede a formação das vilas operárias e avenidas.**

Antes de entrar em considerações acerca dos tipos de habitação que pretendemos estudar, é importante que se busque identificar o modelo que antecede a sua formação. Para tanto, faz-se necessário traçar algumas considerações sobre as idéias acerca da organização das habitações para as classes trabalhadoras que surgiram no início do século passado nos países europeus em fase de industrialização.

O desenvolvimento do modo capitalista de produção na Europa e o início da industrialização provocam uma explosão demográfica nas grandes cidades<sup>(1)</sup>. As famílias que abandonam o campo aglomeram-se nos espaços livres disponíveis nos bairros antigos ou nas novas construções que se multiplicam na periferia, implicando péssimas condições de moradia para grande parte da população a cargo de especuladores privados<sup>(2)</sup>. O pensamento liberal do *laissez-faire* e a crítica racional então vigentes, contrários a qualquer tipo de vínculo a instituições que impedissem a expansão das forças produtivas contribuem para esta situação. A extensão dos problemas higiênicos provocados por estas condições põem em crise a cidade toda, gerando a necessidade de um pensamento urbanístico, de ordenamento da cidade.

Seguem duas vertentes básicas, segundo Benevolo (1967), as propostas que vieram encher um vazio ideológico existente. A primeira seria a proposta dos socialistas utópicos-partir de um projeto ideológico global como alternativa da cidade existente. A segunda seria partir de exigências técnicas que tratassem de corrigir os defeitos criados pelo desenvolvimento da cidade industrial.

As duas vertentes tendem a se unir e integrar enquanto propostas. Em ambas desenvolve-se a idéia de regularizar a higiene e a moral nas classes trabalhadoras através da construção racional e harmônica dos seus alojamentos.

Os socialistas utópicos são assim denominados por terem em vista a constituição de uma nova ordem - antítese da desordem reinante na cidade industrial - baseada em "ordenamentos urbanos livremente construídos por uma reflexão que se desdobra no imaginário"(Chouay, 1979:7), dissociada de uma resposta prática ao questionamento da sociedade e onde as idéias igualitárias e comunitárias estão sempre presentes. O racionalismo, a ciência e a técnica são os instrumentos necessários aos socialistas utópicos para resolver os problemas trazidos pela relação dos homens com o meio e entre si. Entre seus principais representantes encontram-se Owen, Fourier, Cabet e Richardson<sup>(3)</sup>.

Com Owen é introduzida a noção da funcionalidade dos espaços. Cada atividade recebe uma localização específica e adequada e a complementaridade da distribuição espacial é feita tendo em vista um maior controle e uma maior produtividade.

Estas idéias seriam igualmente tratadas com uma enormidade de detalhes por Fourier, onde o ideal da associação e cooperação é levado ao extremo pela funcionalidade dos espaços. Fourier antecipa o conteúdo presente nos regulamentos edilícios do século XIX pela submissão tanto do interior quanto do exterior dos prédios a um plano geral de salubridade, em belezamento e segurança.

Sobressai do projeto de Cabet a noção da necessidade de um moralismo extremo possibilitado por um sistema repressivo e limitador da organização espacial. Esta noção transparece no seu ideal de "salubridade, comodidade e limpeza de todas as habitações dispostas com elegante simetria para o prazer da vista e manutenção da ordem pública" (Benevolo, 1967).



As preocupações com a higiene estão mais presentes na proposta de Richardson - a Hygea, cidade da saúde, na qual todas as construções recebem recomendações especiais acerca da salubridade, e onde são destacadas as lavanderias, casas de banho, etc.

As proposições técnicas dos socialistas utópicos são separadas das inovações sociais e utilizadas na constituição das vilas operárias das fábricas por empresários industriais para conservar precisamente a ordem entre seus operários (Benevolo, 1967). As vilas operárias surgem inicialmente junto às áreas de mineração. Em 1844 já haviam inúmeras vilas operárias nas fábricas inglesas e, em 1867, das 89 grandes indústrias ou S.A. na França, 58 constituíram alojamentos operários abrigando de 50 a 60 mil pessoas em casas (Lopes, 1979).

Por outro lado, o estado de deterioração das condições de vida da classe trabalhadora, que ameaça inclusive a população de toda a cidade, provoca uma reação em dirigentes municipais, homens de Igreja, e principalmente em médicos e higienistas. Sua manifestação se dá com o apoio de fatos e números, através dos relatórios sobre a situação sanitária dos pobres. Sob sua influência surgem os primeiros regulamentos de higiene social. A legislação sanitária se converte no precedente da moderna legislação urbanística. Em 1844 surge na Inglaterra a lei que define certos requisitos mínimos para as casas de aluguel e proíbe a habitação em locais subterrâneos. Em 1848 são constituídas as Board Healths para fiscalização da higiene das habitações. Em 1851 surge a primeira lei sobre construções subvencionadas (Benevolo, 1967).

Os socialistas utópicos e os regulamentos sanitários e urbanísticos referentes à construção de habitações para pobres e operários que surgem na Europa na primeira metade do século XIX criam sem dúvida nenhuma um modelo onde as noções de controle moral, higiênico e físico das classes trabalhadoras através da organização dos espaços construídos estão sempre presentes.

No Brasil, a preocupação com a salubridade urbana antecede a questão relativa à construção de moradias para as classes mais pobres. As doenças tropicais provocadas pelo nosso clima criam entre os estrangeiros um verdadeiro pavor às nossas cidades<sup>(4)</sup>.

Desde 1808 são feitas propostas para resolução do problema da insalubridade no Rio de Janeiro<sup>(5)</sup>. Nelas são apontadas a importância do saneamento do porto para as melhorias da higiene da cidade e a necessidade de demolição dos morros. As discussões sobre a higiene da cidade estavam centradas na paisagem urbana. Os morros, as praças, as ruas deveriam ser corri-gidos e aperfeiçoados para se tornarem salubres. A legislação municipal para as construções reflete este pensamento. A preocupação que se coloca nos regulamentos dos prédios, até pelo menos meados do século XIX, diz respeito ao aformoseamento do seu exterior, das suas fachadas, enfim tudo que concerne à paisagem urbana<sup>(6)</sup>.

No entanto a discussão sobre a higiene da cidade vai, pouco a pouco, tomando outro rumo. Influenciado certamen-te pelas experiências europeias, o encaminhamento desta questão no Rio de Janeiro aproxima-se enormemente das propostas feitas na Europa e do seu desencadeamento.

Pechman & Fritsch (1984), em levantamento do Código de Posturas Municipais de 1832, chamam a atenção para o fato deste aparato legal se voltar principalmente para a higieniza-ção da cidade. A insalubridade induz neste caso à formulação de uma série de medidas visando o controle da vida cotidiana da população. A higiene e a moral, a partir de então, tornam-se um binômio inseparável.

Em 1850 é criada a Junta de Higiene Pública, transformada em 1851 em Junta Central de Higiene Pública e em 1886 em Inspeção Geral de Higiene Pública, com a qual o governo institucionalizaria uma política de intervenção pública baseada na necessidade de controlar as epidemias na cidade, pela distinção

do que era "normal" e "patológico" (Elia, 1984). A habitação coletiva anti-higiênica, genericamente representada pelo "cortiço", foi identificada como o principal foco transmissor de doenças e algumas medidas são tomadas visando o impedimento da sua proliferação no centro da cidade<sup>(7)</sup>.

O controle dos aspectos cotidianos urbanos haviam induzido inevitavelmente a uma intervenção no espaço privado da população: a habitação. Cada vez mais as causas da insalubridade na cidade eram estreitamente vinculadas às condições de moradia da população.

Em 1874 é criada a "Comissão de Melhoramentos da Cidade do Rio de Janeiro" a pedido do Imperador, que se mostrava preocupado com as condições sanitárias da cidade. Nos dois projetos elaborados por esta comissão aparece já uma preocupação com a construção de habitações que garantissem a salubridade da população (Elia, 1984).

Em resposta à insalubridade da habitação coletiva anti-higiênica surgem propostas de construção de habitações coletivas higiênicas. A sugestão para que o governo oferecesse favores às associações ou particulares que se propusessem a construir habitações para operários e classes pobres parte tanto de possíveis empreendedores quanto das comissões técnicas<sup>(8)</sup>.

A política federal de construção de moradias para os pobres e operários inicia-se em 1875 com a isenção de pagamento da décima urbana por 10 anos a Américo de Castro. Em 09 / 12/1882, com o Decreto nº 3151, esta medida é regulamentada<sup>(9)</sup>. Até 1911 o Governo favoreceria os empreendedores que se propusessem a construir casas para pobres e operários.

Uma das mais atuantes personalidades que encontramos nesta época envolvida com as condições de higiene da habitação é o Dr. Vieira Souto, engenheiro civil, matemático e bacharel em ciências físicas. Em 1885, Vieira Souto, juntamente com Antônio Domingues dos Santos, propõe ao Governo Imperial construir "grupos de casas de operários dotados de todos os cômodos

e aperfeiçoamentos já experimentados em países estrangeiros, de modo a poder-se extinguir em breve prazo os atuais cortiços"<sup>(10)</sup>. São muitas as referências feitas por Vieira Souto em seu projeto às experiências européias<sup>(11)</sup>.

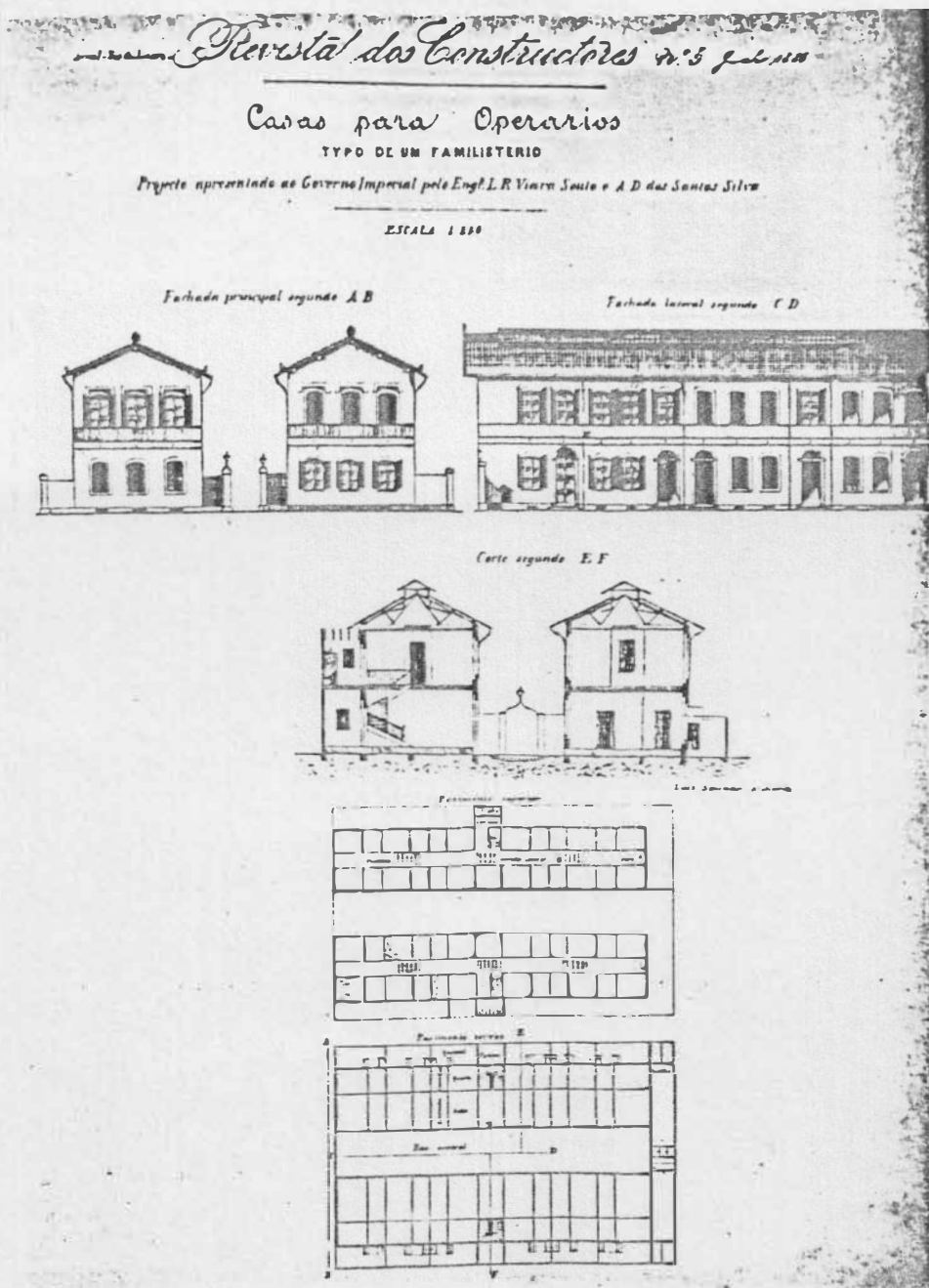
O projeto de Vieira Souto, que nunca chegou a ser realizado, seria composto de 60 familistérios. Cada familistério alojaria pelo menos 100 operários e se dividiria em duas categorias: "casas para famílias de operários e habitações para operários solteiros". Cada casa para família possuiria "terrenos comum além de quintal próprio assim como latrina, bica d'água e entrada independentes". Os lavadouros, coradouros e quartos de banhos seriam comuns. "Máximas econômicas e morais" deveriam ser colocadas nos corredores e demais áreas comuns dos prédios" a fim de educar os operários no cumprimento de seus deveres"<sup>(12)</sup>. (ver desenho página seguinte).

A denominação dada por Vieira Souto aos conjuntos de casas nos reporta aos socialistas utópicos, pois é a mesma utilizada por Godin, seguidor de Fourier, em sua proposta (Benévolo, 1967). Não seria somente o nome que inspiraria Vieira Souto. Pela descrição do seu projeto, podemos identificar também algumas das proposições técnicas dos socialistas utópicos, mais uma vez separadas das inovações sociais.

Por outro lado, podemos observar que a proposta feita por Vieira Souto representa uma transição entre a habitação coletiva e a habitação individual. O significado novo que trazem os tipos de habitação aqui estudados, particularmente as avenidas, é justamente o de possibilitar a individualização da moradia para as classes mais pobres e a privacidade da unidade familiar.

As habitações vão-se aproximar mais desta individualização na proposta de outro concessionário, Arthur Sauer, engenheiro civil e diretor-gerente das oficinas tipográficas da Casa Laemmert. Em seu projeto de 1887, Sauer se propõe a construir casas para operários que apresentem "diversidade nas

# Projeto apresentado por Vieira Souto



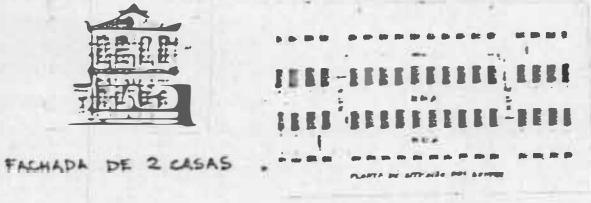
PLANOS EXTRAHI DOS

PROJECTO SAUBER DE EDIFICAÇÃO DE MORADAS HIGIENICAS

PARA A POPULAÇÃO SUBSISTENTE NA GUARANI, CLASSOS PLANCOS E LINDOZES, PELA

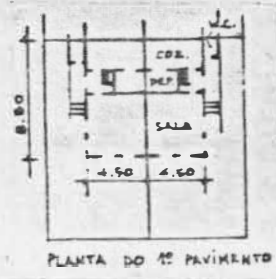
LEI AUREA N. 2023 DE 13 DE MAIO DE 1908

I. GRUPO - formado por 4 casas encostadas de lado e fundo, cada uma com frente para rua, jardim separado e entrada independente.



FACHADA DE 2 CASAS

PLANTA DE SITUAÇÃO DO GRUPO

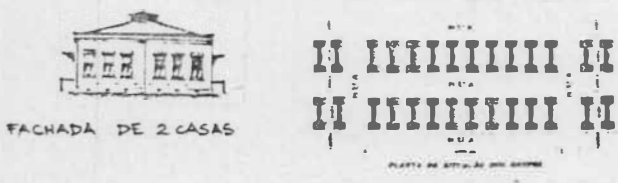


PLANTA DO 1º PAVIMENTO



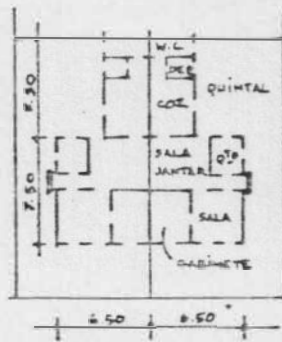
PLANTA DO 2º PAVIMENTO

II. GRUPO - de 2 casas encostadas uma à outra e nos fundos, cada uma com a frente para a rua, jardim separado e entrada independente.



FACHADA DE 2 CASAS

PLANTA DE SITUAÇÃO DO GRUPO



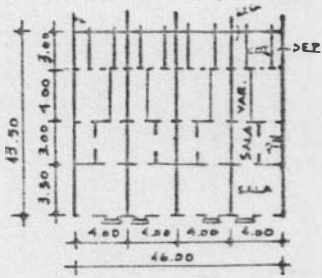
PLANTA DO 1º PAVIMENTO

III. GRUPO - composto por uma fileira de casas, encostadas umas às outras formando frente da rua, com jardins nos fundos.



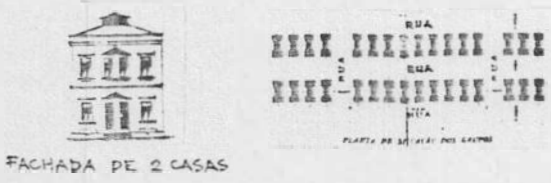
FACHADA DE 4 CASAS

PLANTA DE SITUAÇÃO DO GRUPO



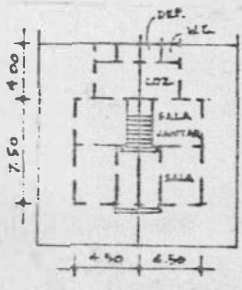
PLANTA DO 1º PAVIMENTO

IV. GRUPO - de 2 casas encostadas uma à outra e nos fundos; tendo jardins aos lados e frentes, com entradas independentes.

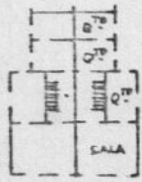


FACHADA DE 2 CASAS

PLANTA DE SITUAÇÃO DO GRUPO



PLANTA DO 1º PAVIMENTO



PLANTA DO 2º PAVIMENTO

fachadas e nas disposições internas" e que os inquilinos não tenham "nada de uso comum"<sup>(13)</sup>. Apesar destas intenções seu projeto possui instalações coletivas, como os quartos de banhos. A proposta do Sauer seria uma das poucas apresentadas ao Governo e levadas adiante.(ver desenho página anterior).

As propostas dos concessionários sem dúvida influenciaram a legislação urbanística referente às construções. Em 1896 surge o primeiro regulamento para construção de casas para proletários nos distritos da Gávea, São Cristóvão, Engenho Velho, Engenho Novo e nos subúrbios (Backhauser, 1906). As especificações técnicas exigidas na construção dos conjuntos das casas aproximam-se daquelas propostas pelos concessionários.

Trataremos em seguida de avaliar que fatores possibilitam aos tipos de habitação aqui estudados - as vilas operárias, avenidas e vilas - ter como modelo estas exigências provenientes da necessidade de controlar a higiene e a moral da população pobre e operária através da organização das suas moradias.

#### Notas:

1. Londres possui, em fins do século XVIII, um milhão de habitantes; em 1841, 2.235.000, "superando qualquer outra cidade presente ou passada." Benevolo (1967).
2. Ninguém melhor do que Engels descreve as condições precárias de moradia da classe trabalhadora na Inglaterra neste momento. Engels (1965).
3. As informações acerca das propostas dos socialistas utópicos citados foram retiradas das obras de L. Benevolo (1967) e F. Chouay (1979).
4. "Algumas nações da Europa pagavam indenização aos seus diplomatas que eram designados para o Rio de Janeiro, pelo pe

rigo a que se expunham de contrair a febre-amarela". Franco Odair - *História da Febre-Amarela no Brasil*, RJ, Departamento Nacional de Endemias Rurais, 1969, citado por Nilson Rosário (1977:62).

5. A primeira proposta para resolução do problema da insalubridade no Rio de Janeiro data de 1808. Seguem-se outras em 1814 e 1821. Higiene da Cidade do Rio de Janeiro, *Variadas-Anais da Biblioteca Nacional*, vol. I, 1876/1877 - cod. I - 067 - 03 - 01. Biblioteca Nacional.
6. *Legislação Urbana no RJ - 1838/1930 - Grupo de Pesquisa Habitação e Uso do Solo no RJ* (1983).
7. A respeito do combate aos cortiços, ver o trabalho de Vaz (1983).
8. Por aviso de 1876 é constituída uma comissão médica para rever as medidas sanitárias anteriormente aconselhadas ao Governo Imperial. Depois de considerar os cortiços como "focos de infecções permanentes", solicita do Governo que favoreça a construção de domicílios salubres a baixo preço. Projeto apresentado ao Governo Imperial pelo engenheiro civil Luiz Raphael Vieira Souto, *Revista dos Construtores*, Rio 1886/89. Biblioteca Nacional.
9. *Legislação Urbana no RJ - 1938/1930 ( Grupo de Pesquisa Habitação e Uso do Solo no RJ ,1983)*.
10. Pg. 72, *Revista dos Construtores*, Rio 1886/1889. Biblioteca Nacional.
11. Entre elas se destacam as associações construtoras de Mulhouse, Verviers, Liège, St. Quentin e as Building Societies da Inglaterra. *Revista dos Constructores*, Rio 1886/1889. Biblioteca Nacional.
12. Projeto apresentado por Vieira Souto, *Revista dos Constructores*, Rio 1886/89. Biblioteca Nacional.



13. Projeto apresentado por Arthur Sauer, Revista dos Construtores, Rio 1886/89. Biblioteca Nacional.

**1a. PARTE:****Como surgem as avenidas, vilas operárias e vilas em Vila Isabel.**

Para melhor entendermos como se desenvolvem as vilas operárias, avenidas e vilas em Vila Isabel, retrocedemos a um período anterior à própria formação do bairro, e acompanhamos a evolução urbana desta área.

A constituição e transformação dos tipos de habitação estudados se dão paralelamente e mesmo em função da formação e consolidação do bairro de Vila Isabel como área urbana. Alguns aspectos ligados à relação entre a cidade e o bairro, ao modo como são parcelados os seus terrenos, e aos primeiros investidores na construção de habitações serão de fundamental importância na compreensão do fenômeno do surgimento das avenidas e vilas.

## 1. Antecedentes à formação do bairro de Vila Isabel (1820/1873)

A primeira informação que se tem a respeito do lugar é através do Brasil Gerson (1965), "de que lá pelo fim dos setecentos, o Andarahy Grande quase todo" foi adquirido do Governo, qua havia tomado aquelas terras dos jesuítas, pelo juiz Francisco Cordovil de Siqueira, para plantação de cana-de-açúcar.

Em Noronha Santos (1934:271), tem-se a confirmação desta informação e a delimitação do que seria, então, este local:

"Chama-se Andarahy Grande a vasta área de terras que limitava com o Engenho Novo. Nos tempos coloniais ficava em Andarahy a propriedade rural do provedor da fazenda, Dr. Francisco Cordovil de Siqueira... Limitava com as terras dos padres da companhia e com as que foram de João Goulart no Engenho Velho."

Provavelmente a área que se constituiu na Fazenda do Macaco em Andarahy Grande não foi adquirida pelo juiz, pois até 1872 foi propriedade da Duquesa de Bragança, casada com D. Pedro I, portanto do próprio Governo, nos períodos de colônia e império<sup>(1)</sup>.

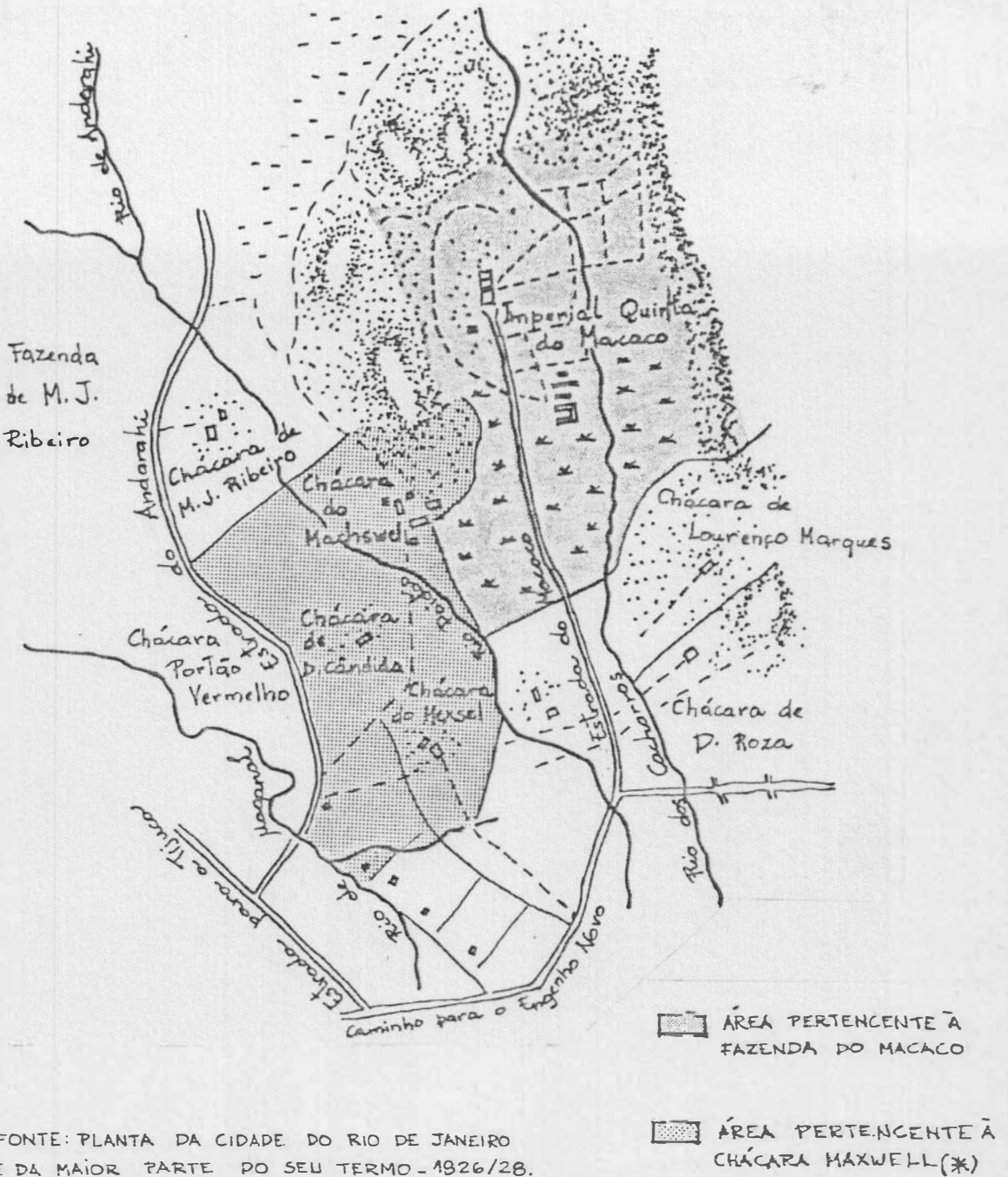
A notícia seguinte que se tem é da apropriação por Joseph Maxwell de grande chácara nesta área, a Chácara do Maxwell, no princípio do século XIX<sup>(2)</sup>.

Como se vê em mapa de 1826/28, as terras do Andarahy Grande nesta época estão divididas em grandes propriedades: a Imperial Quinta do Macaco, a Chácara do Machswel, a Chácara de D. Cândida, a Chácara do Mexsel, a Chácara de M. J. Ribeiro e a Chácara de Lourenço Marques.

Existem neste local dois caminhos de penetração:

## MAPA 2

## A ÁREA ESTUDADA EM 1828



a Estrada do Andarahy Grande (onde mais tarde se situa a Rua Barão de Mesquita) e a Estrada do Macaco (trecho inicial do futuro Boulevard 28 de Setembro).

Cortada pelo rio Maracanã (rio de Maganal), rio Doidão e rio dos Cachorros, esta área é local de pastos de gado, pouca agricultura e principalmente brejo.

A estrutura do bairro a ser formado seguiria aproximadamente as delimitações destas propriedades, provavelmente em função dos caminhos já existentes e pela maneira como serão futuramente adquiridas e parceladas estas terras. A divisão destas chácaras permanece praticamente a mesma até o momento de sua repartição, visando transformar o local em área urbana.

Em 1854, após a morte do velho Maxwell e de um de seus filhos, sua chácara é dividida entre oito herdeiros. Pelo documento de partilha da propriedade do Maxwell, tem-se a impressão de que o mesmo adquiriu as duas chácaras vizinhas: a de D. Cândida e a do Mexsel (se é que não houve um engano, e Machswel, Mexsel e Maxwell sejam a mesma pessoa), fazendo-o proprietário de quase toda a área vizinha à Fazenda do Macaco<sup>(3)</sup>.

Parte das terras da chácara Maxwell vão sendo, após a divisão entre seus herdeiros, adquiridas por novos proprietários: o campista Domingos Pereira Nunes, o Barão de S. Salvador de Mattozinhos (inclusive com a antiga residência da chácara), o Barão de Paranapiacaba<sup>(4)</sup>, permanecendo em parte a divisão entre propriedades mostrada no mapa de 1826/28<sup>(5)</sup>.

Mantiveram-se no local alguns herdeiros do Maxwell e seus descendentes, como por exemplo: Luiz Gonzaga de Souza Bastos, seu genro, Maria Thereza de Freitas Maxwell, sua nora, George Rudge, seu genro, Guilherme e Eduardo Maxwell Rudge, seus netos<sup>(6)</sup>.

A área estudada abrange em sua maior parte estas duas grandes propriedades: a fazenda do Macaco e a chácara Maxwell. Se por um lado seu estudo nos permite investigar duas áreas que tiveram um processo diverso de integração à área urbana, por outro, possibilita a observação de características comuns, talvez pela própria proximidade destas antigas propriedades.

#### Notas:

1. Documento de escritura de compra e venda da Fazenda do Macaco - código 42-4-92-A. Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro.
2. Documento de partilha da chácara de "José Maxwell", propriedade do Sr. Ernesto Maxwell de Souza Bastos.
3. Documento de partilha da chácara de "José Maxwell".
4. Encontramos referências a estes novos proprietários na documentação de logradouros públicos. AGCRJ.
5. No relatório da Cia. Ferro-Carril Villa Izabel, há uma referência, datada de agosto de 1879, de que a maior parte dos terrenos de Andarahy Grande (portanto terras da antiga Chácara do Maxwell) está "na posse de grandes proprietários, que não querem vendê-los". Relatório da Cia. Ferro-Carril Villa Izabel - código I-425-02-16. Biblioteca Nacional.
6. Em diversas fontes de documentação, logradouros públicos, livros de tombamento do imposto predial, pedidos de licença para obras, encontramos referências a estes herdeiros do Maxwell, em períodos que vão até o princípio do século XX. AGCRJ.

## 2. Início da ocupação urbana em Vila Isabel (1873/1885) - os quartos e casinhas nos fundos do terreno, precursores das avenidas.

### 2.1. A Cia. Architectônica e a Cia. Ferro-Carril de Villa Izabel

O parcelamento progressivo do local, com vistas a uma ocupação urbana, inicia-se em 1873.

Em janeiro de 1872, João Baptista Vianna Drummond adquire as quase abandonadas terras da Fazenda do Macaco<sup>(1)</sup>. São dois investimentos quase que simultâneos: a compra da antiga fazenda e a concessão das linhas de carris para esta área.

Em 22 de fevereiro de 1872, João Baptista Vianna Drummond, Dr. João Rodrigues de Oliveira e Carlos Frederico Taylor obtêm concessão do Governo Imperial para estabelecer "uma linha de trilhos urbanos que partindo da Rua Nova do Imperador, em frente ao Matadouro, siga por ella e pela de S. Francisco Xavier até a Fazenda do Macaco e Andarahy Grande e outra pela Rua do Andarahy Grande até o Portão Vermelho, procurando de novo a Rua de S. Francisco Xavier."<sup>(2)</sup>

Em setembro deste mesmo ano, Drummond juntamente com Joaquim Rodrigues de Oliveira fazem um pedido de abertura de ruas na Fazenda do Macaco, pela qual solicitam uma série de favores:

- privilégio de desapropriação;
- isenção da décima urbana durante 20 anos;
- o livre acesso na alfândega dos utensílios e materiais necessários à sua construção.

Algumas exigências do desenho das ruas são feitas

e a solicitação é aceita, com parte dos pedidos (isenção por 10 anos da décima urbana) concedidos<sup>(3)</sup>.

No início de 1873 é formada a Companhia Architectônica, da qual faz parte o próprio Drummond, tendo como presidente o Barão de S. Francisco Filho. A companhia adquire a maior parte da antiga Fazenda do Macaco, para explorar esta concessão<sup>(4)</sup>, onde constituirá o bairro de Villa Izabel.

Não por acaso o mesmo João Baptista Vianna Drummond adquire a propriedade da Fazenda do Macaco e participa majoritariamente na Companhia Ferro-Carril de Villa Izabel e Companhia Architectônica. Esta, aliás, é uma prática que se repetirá na história da formação da cidade, a associação entre os interesses ligados aos meios de transportes e os de parcelamento de terras<sup>(5)</sup>.

Convém neste ponto investigar os fatores que levam à atuação de Drummond e as conseqüências que acarretam a vinculação destes investimentos para o local.

A Fazenda do Macaco, de propriedade da Duqueza de Bragança, foi adquirida numa situação muito especial. Ao que tudo indica, esta transação foi realizada graças à interferência do Sr. Costa Pereira, mordomo da rainha, e futuro acionista da Cia. Architectônica. Estando D. Amélia, a Duqueza de Bragança, já idosa, declarou em seu testamento que todas as dívidas feitas a ela, a serem consumadas após seu falecimento, seriam perdoadas. Assim sendo, a compra da fazenda, feita por João Baptista Vianna Drummond, realizou-se com o pagamento apenas de uma primeira prestação, constituindo-se, portanto, em excelente negócio<sup>(6)</sup>.

Por outro lado, as concessões para linhas de "bondes de burros" no Rio de Janeiro, iniciadas em 1868, dividem a cidade em áreas de privilégio das companhias concessionárias. Assim é que a Cia. Ferro-Carril do Jardim Botânico, a primeira empresa que surge, estende e consolida o seu domínio pela zona



Sul da cidade, logo no início de sua atuação; e a empresa de São Cristóvão praticamente domina a Zona Norte ocupada da cidade, atingindo desde bairros que abrigavam parte da elite (freguesia de São Cristóvão e Engenho Velho) como áreas densas e populares (freguesia de Espírito Santo e de Santa na)<sup>(7)</sup>.

Esta divisão, no entanto, exclui um trecho da Zona Norte da cidade, neste período já ocupada, na freguesia de São Cristóvão e Engenho Velho, e que possibilita também uma ligação do centro com os subúrbios ao longo da Estrada de Ferro-Central do Brasil em fase de expansão (freguesia do Engenho Novo). Aí serão implantados os trilhos dos bondes da Cia. Ferro-Carris de Villa Izabel. (Ver Mapa 3 na página seguinte)

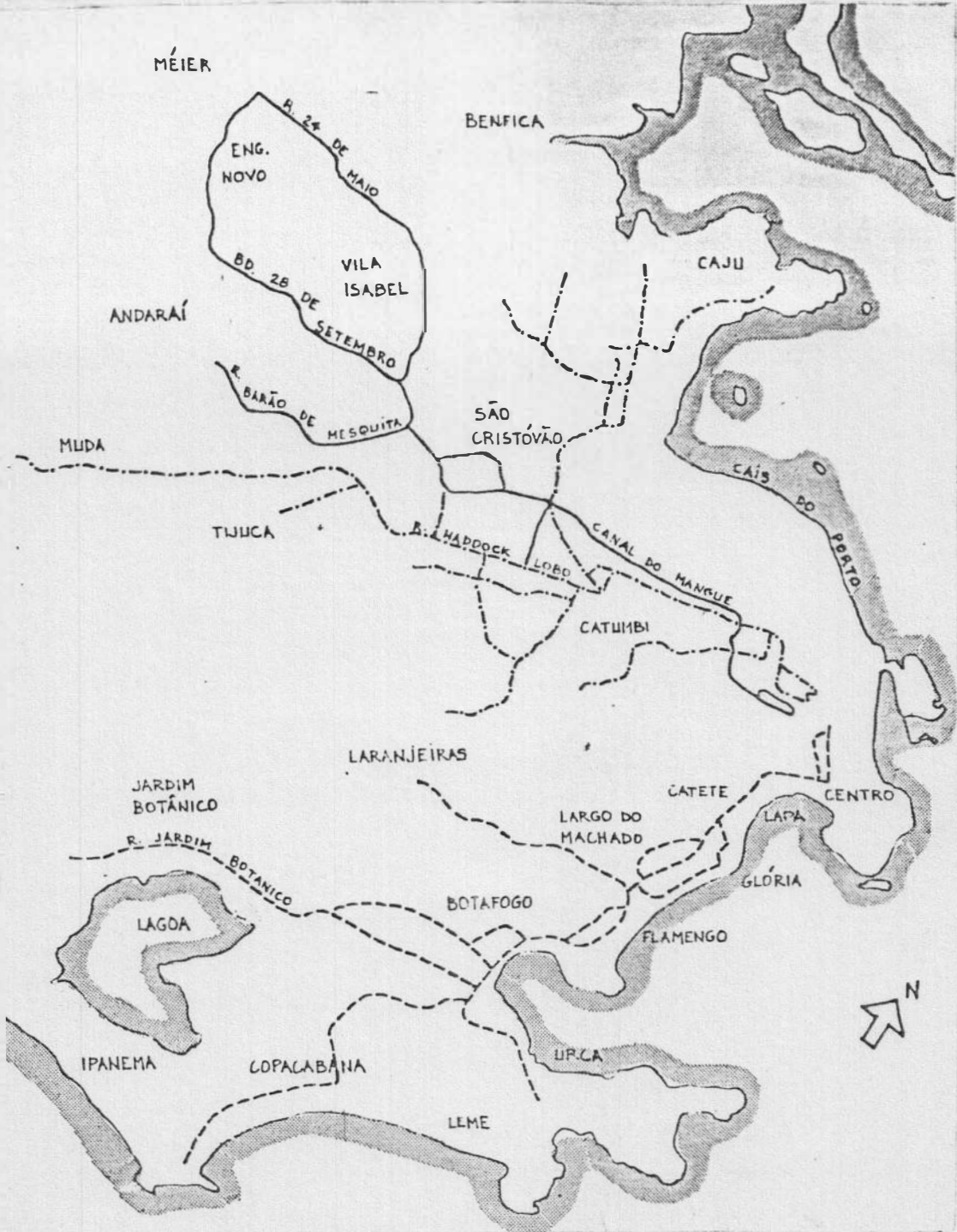
Inicia-se a construção de dois trechos da linha de carris em novembro de 1872, do Centro para a Cidade Nova e do largo de Matadouro ao portão da antiga fazenda do Macaco. Em Noronha Santos encontramos descrição que nos permite avaliar o que significou a implantação desta nova linha de carris.

"É interessante assignalar as dificuldades encontradas para a locação da linha, do Matadouro à cidade, através da Rua Senador Eusébio. O mangue, que se estendia desta rua à praia Formosa, costeando o sacco de S. Diogo, enterceptava o assentamento de trilhos. Demorado e penoso trabalho de aterro, para consolidar o terreno, constituiu o problema mais sério que teve a enfrentar o engenheiro incumbido de semelhante tarefa." (Santos, 1934:271)

É possível supor como foi custoso este processo de implantação inicial da linha, e uma vez superado, o pouco que representaria o seu prolongamento para uma área, se bem

### MAPA 3

Distribuição das linhas de bondes no Rio de Janeiro na última década do século XIX



FONTE: PLANTA DA CIDADE DO RJ E SEUS SUBÚRBIOS  
DATA APROX.: 1893

- LINHAS DA CIA. FERRO-CARRIL JARDIM BOTÂNICO
- - - LINHAS DA CIA. FERRO-CARRIL S. CRISTÓVÃO
- LINHAS DA CIA. FERRO-CARRIL VILLA IZABEL

que desocupada, possuidora de uma potencialidade de ocupação urbana, se dotada de serviços de transportes.

Em novembro de 1873 é inaugurado o tráfego das linhas da Praça da Constituição até a antiga fazenda do Macaco, ramais das ruas de Campo Alegre e Duque de Saxe, do Andarahy Grande até o Portão Vermelho e do Engenho Novo pela Rua São Francisco Xavier.

Nos meados de 1875, duas novas linhas são introduzidas: uma até a Praça 7 de março, ao longo do Bd. 28 de Setembro, e outra que ligava o Engenho Novo pela Rua Visconde do Bom Retiro, "servindo a uma população bastante dispersa."<sup>(8)</sup>

Num primeiro momento, o interesse da companhia parece estar voltado para atender áreas já ocupadas no próprio centro e em São Cristóvão. É para lá que se voltam as solicitações de extensão de ramais no período 1873/1874<sup>(9)</sup>. Em agosto de 1879 a Cia. Ferro-Carril Villa Izabel faz um balanço de sua atuação que confirma esta suposição: "A verba da receita que mais avulta é a de Passageiros do Mangue, por compreender todas as passagens de 100 ramais entre as ruas d'Ouvidor e São Cristóvão nos carros das diversas linhas."<sup>(10)</sup>

Em 1876, o número de passageiros transportados pela Cia. Ferro-Carril Villa Izabel é 2.374.983<sup>(11)</sup>, bastante reduzido se comparado com os números de pessoas transportadas pelas outras duas companhias de carris existentes nesta época. A Cia. Jardim Botânico transporta neste ano 5.960.140 passageiros e a Cia. de São Cristóvão, 5.113.003 pessoas<sup>(12)</sup>.

O crescimento da movimentação de passageiros é progressivo e lento até 1881, conforme tabela abaixo:

MOVIMENTAÇÃO DE PASSAGEIROS NAS  
LINHAS DA CIA. FERRO-CARRIL VILLA IZABEL

| ANO        | TOTAL DE PASSAGEIROS |
|------------|----------------------|
| 1874 ..... | 1.761.833            |
| 1875 ..... | 1.943.501            |
| 1876 ..... | 2.374.983            |
| 1877 ..... | 2.853.800            |
| 1878 ..... | 3.052.988            |
| 1879 ..... | 3.396.642            |
| 1880 ..... | 3.197.344            |

**Fonte:** *Relatório da Cia. Ferro-Carril Villa Izabel - Biblioteca Nacional.*

Apesar da concorrência da Estrada de Ferro Central do Brasil, a linha mais rendosa em 1881 é a do Engenho Novo. Os subúrbios atravessados pelas linhas da cia. em fase de expansão significam um importante potencial de passageiros a serem transportados. Desde 1878, havia sido requerido o prolongamento pela Av. Visconde de Santa Izabel, partindo da Praça 7 de março até a Rua Visconde do Bom Retiro, e estabelecendo uma nova ligação com a freguesia do Engenho Novo<sup>(13)</sup>.

A linha de Villa Izabel é considerada pelos diretores da cia. como a de "maior progresso", pois é a que tem, proporcionalmente ao que rendia, um maior crescimento. É a própria presença da linha de bondes que induz a este desenvolvimento, beneficiando-se assim da ocupação por ela provocada.

Em 1880, João Baptista Vianna Drummond renuncia ao cargo de diretor e presidente da Cia. Ferro-Carril Villa Izabel. Em 1889, pelo Decreto nº 10.447, de 9 de novembro, a cia. é autorizada a transferir as linhas de carris urbanos e suburbanos que lhes pertencia aos capitalistas ingleses Charles Henry Landford e Francis Bowen. Durante este período os interesses da companhia de carris são desviados para outras áreas da cidade, ampliando cada vez mais a autonomia desses dois investimentos: o loteamento e venda de terrenos e o serviço de transporte<sup>(14)</sup>.

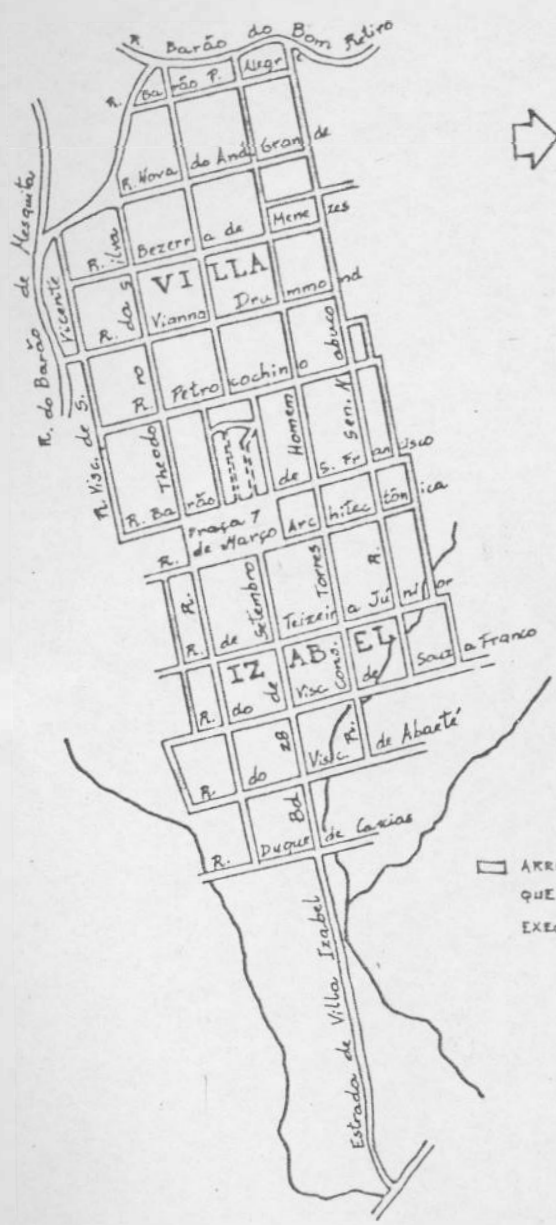
No que diz respeito à Cia. Architectônica, o seu projeto de abertura de largas ruas, tendo o Boulevard 28 de Setembro ao centro, se mostrou bastante ambicioso. A concretização deste projeto deixou muito a desejar. A maioria das ruas propostas não foram construídas neste momento, como se pode observar na comparação das duas plantas a seguir (ver Mapas 4 e 5 na página seguinte).

O projeto de loteamento da antiga fazenda se apresenta em sua grandiosidade como uma representação do discurso sobre o embelezamento e a salubridade da cidade, então na ordem do dia<sup>(15)</sup>, em resposta ao interesse da companhia em obter os possíveis benefícios com a concessão de favores<sup>(16)</sup>.

Uma vez obtidos os favores do Governo Municipal, a concretização deste projeto se mostra um empreendimento de difícil execução, pois o arrabalde teria uma lenta ocupação.

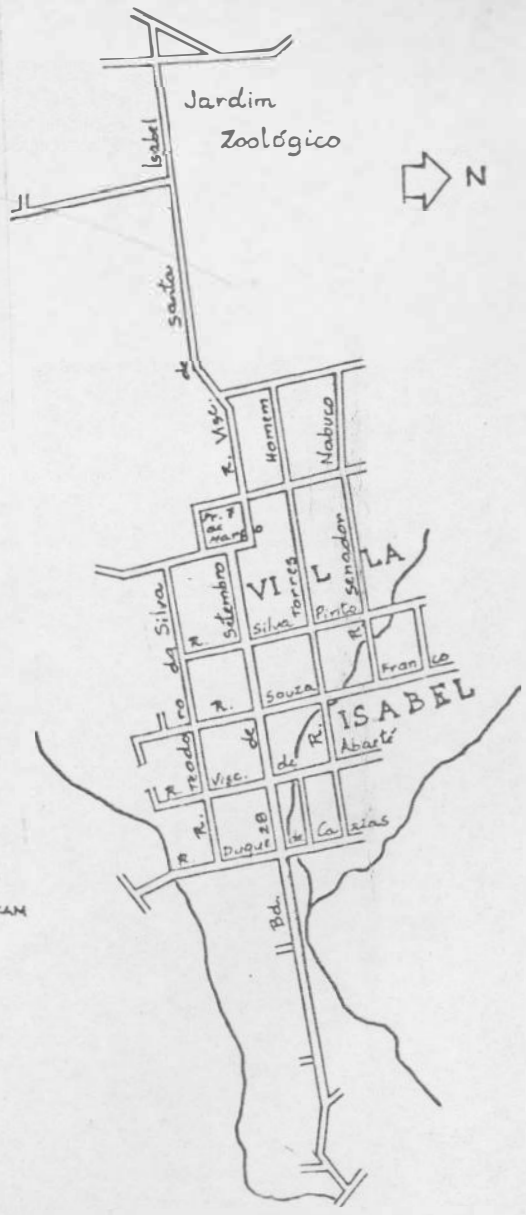
A realização do loteamento se faz contrariamente às intenções iniciais dos seus empreendedores, como nos mostra a descrição contida na "Consolidação das Leis Municipais" (Amaral & Silva, 1906:304).

MAPAS 4 E 5



FONTE: PLANTA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO E SEUS SUBÚRBIOS - 1873 - BIBLIOTECA NACIONAL

A Proposta Inicial da Cia. Architectônica



FONTE: PLANTA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO E SUBÚRBIOS. DATA APROX.: 1893

O Loteamento feito pela Cia. Architectônica

"A vasta planície, outrora constituída pela Fazenda do Macaco, transformou-se no arrabalde denominado Villa Izabel... Seria um dos mais salubres e aprazíveis arrabaldes desta cidade, se as vantagens que lhe concedeu a natureza não houvessem sido destruídas pela mão do homem... É para admirar o modo como foram aterradas e niveladas algumas ruas, sem se prestar a mínima atenção a terrenos circunvizinhos, que por sua situação inferior tornaram-se tanques de águas estagnadas. D'ahi as grandes represas nos terrenos e nas ruas, embaraçando o trânsito, interrompendo, às vezes, as comunicações."

A 2 de fevereiro de 1874, a Cia. Architectônica vende os primeiros 27 lotes do seu terreno, apurando 24:549\$000 (Santos, 1934). A compra de terrenos, ou mesmo o próprio loteamento, não significam, no entanto, uma ocupação imediata dos novos lotes. Em 1875, encontramos somente 16 prédios no loteamento<sup>(17)</sup>.

A Cia. Architectônica tem uma reduzida atuação na produção de moradias<sup>(18)</sup>. O que ocorre mais freqüentemente e num processo progressivo é a atuação de alguns acionistas majoritários, inclusive o próprio Drummond, nesta atividade<sup>(19)</sup>. A construção destes prédios tem certamente como objetivo induzir a ocupação dos seus terrenos, articulando mais uma atividade, se bem que em muito menor escala, aos outros empreendimentos.

A realização do loteamento de Villa Izabel torna-se, sem dúvida, possível pelas condições econômicas e políticas prevalecentes na cidade neste momento. O estabelecimento de uma nova ordem está por vir com a Proclamação da República. Este é o início de uma época de muitas especulações e transações que se prolongaria e acentuaria durante os primeiros anos da República, quando o Rio de Janeiro, segundo Sevckenko (1983), tornar-se-ia a capital do arrivismo por meio de "negociatas escusas".

De qualquer maneira a articulação entre estas em-

presas - a Cia. Architectônica e a Cia. Ferro-Carril Villa Izabel - foi fundamental para o desenvolvimento do bairro, pois desde o início de sua formação estão garantidas a ligação desta área com o centro, a existência de um mercado de terras e a presença de alguns investidores. A estes fatos se devem em parte o modo como é feito o parcelamento de muitos de seus terrenos e o surgimento de alguns padrões construtivos, como os aqui estudados.

### Notas:

1. Escritura de compra e venda da Fazenda do Macaco à Cia. Architectônica - código 42-4-92A. AGCRJ.
2. Documentos da Cia. Ferro-Carril Villa Izabel - código 55-1-23. AGCRJ.
3. Logradouros Públicos - código 32-1-34. AGCRJ.
4. Documento de autorização para funcionamento da Cia. Architectônica - 1º livro, reg. 182, 1873. Arquivo Nacional.
5. É exemplo também conhecido a atuação da Cia. Jardim Botânico juntamente com proprietários de terras no parcelamento do bairro de Copacabana. (Abreu & Bronstein, 1978)
6. Relato do Dr. Delany Borges, estudioso do bairro de Vila Isabel, após consulta à documentação inédita sobre o testamento de D. Amélia, Duquesa de Bragança.
7. Para uma notícia mais detalhada acerca da implantação destas Cias. de Ferro-Carris, ver o trabalho de M. Laís Pereira da Silva (1979).
8. Relatório da Cia. Ferro-Carril Villa Izabel - Biblioteca Nacional.



9. "Concedeu-se a 10 de maio (de 1873) a permissão para o assentamento de trilhos no Parque Imperial (área arborizada que se estendia ao lado da Quinta da Boa Vista)."  
 "... obteve a Cia. Villa Izabel consentimento, pelo Decreto nº 5577, em data de 21 de março de 1874, para prolongar seus trilhos até a rua Urugayana." (Santos, 1934:271)
10. Relatório da Cia. Villa Izabel, código I-425-02. Biblioteca Nacional.
11. Segundo os dados contidos nos relatórios da Cia. Ferro-Carril Villa Izabel, Biblioteca Nacional. Estes dados divergem das informações obtidas por Noronha Santos (1934), que para este mesmo ano estabelece 717.702 passageiros desta companhia.
12. Dados obtidos em Santos (1934).
13. Documentos da Cia. Ferro-Carril Villa Izabel - código 54-4-18. AGCRJ.
14. "O crescimento e consolidação da empresa é reforçado ainda com a incorporação ao seu acervo de outras duas companhias de carris urbanos: a Empresa Ferro-Carril Guarany (1886), que atendia à área entre a antiga Praia Formosa e a Estrada de Ferro de S. Cristóvão e, mais tarde (1889), a Cia. Ferro-Carril de Cachambi, que fazia o tráfego entre as estações de Engenho Novo e Engenho de Dentro." (Silva, 1979: 39).
15. "Em 24 de maio de 1871, o Governo do Império constituía a "Comissão de Melhoramentos da Cidade do RJ"... A Comissão deveria "organizar um plano geral para o alargamento e retificação de várias ruas desta capital e para a abertura de novas praças e ruas, com o fim de melhorar suas condições higiênicas e facilitar a circulação entre seus diversos pontos, dando, ao mesmo tempo, mais beleza e harmonia às suas construções." (Ribeiro, 1980:105)

16. As concessões de favores são medidas estabelecidas pelo Governo através dos decretos federais ou municipais. Surgem com mais freqüência relacionadas às construções das casas para operários. Muitas firmas são formadas neste período com o intuito de explorar alguma concessão governamental. A Cia. Architectônica, uma vez obtidas as concessões referentes à abertura das ruas em Villa Izabel, solicita em 1883 os favores para a construção de casas para proletários de acordo com o Decreto nº 8789, de 9/12/1882, os quais não são obtidos - código 46-4-47. AGCRJ.
17. Documentos do Imposto Predial. AGCRJ.
18. Em 1875 ela possui 3 chalets; em 1878, 3 sobrados, um chalet e 2 térreos; e em 1884, 2 sobrados, 6 térreos e 4 chalet. Imposto Predial. AGCRJ.
19. São exemplos Hubert Hasty, que em 1878 possui 2 imóveis e em 1884, 13 prédios; Manoel Segadas Vianna, que em 1878 possui um prédio e atinge, em 1900, 10 imóveis de sua propriedade. Imposto Predial. AGCRJ.

## 2.2. A divisão de terras

Um outro loteamento ocorre nesta área (em terrenos da antiga chácara do Maxwell), alguns anos após o loteamento da Cia. Architectônica. Domingos Pereira Nunes parcela a sua chácara constituindo o loteamento Aldêa Campista.

A viabilidade do parcelamento total da propriedade em lotes neste local está provavelmente relacionada às possibilidades de acesso a estes terrenos. Apesar de Villa Izabel constituir-se num arrabalde relativamente próximo ao centro, é fundamental a presença de meios de transporte.

Se o projeto de arruamento da Fazenda do Macaco é feito já com a garantia de estabelecimento de uma linha de bondes pelo eixo central, o Boulevard 28 de Setembro, pela Cia. Ferro-Carril Villa Izabel, a Aldêa Campista é favorecida pela sua localização. Situa-se entre os caminhos tradicionalmente existentes de penetração nas chácaras: a rua do Andarahy Grande, onde é estabelecida uma linha de carris urbanos, justamente até o ponto onde termina este loteamento em 1874, e a rua Maxwell.

É ilustrativo desta situação a solicitação de alguns proprietários da Aldêa Campista à Cia. Ferro-Carril Villa Izabel, contida no relatório de 1879 desta empresa:

"...cedendo a instância de alguns proprietários e moradores da Aldêa Campista, a Directoria solicitou e obteve do Governo Imperial concessão para ligar aquelle nascente e próspero bairro à rua São Francisco Xavier pelo do Visconde de Itamaraty e ao Bouvelard 28 de Setembro em Villa Izabel pelas de Gonzaga Bastos e Duque de Caxias. Alguns cavalleiros interessados em sua prompta realização offerecerão espontaneamente para auxílio das obras donativos de dinheiro e material, os quaes a Directoria aceitou, agradeceu e receberã opportunamente." (1)

Muitas das características encontradas no processo de divisão de terras por que passa o loteamento da Cia. Architectônica também estão presentes nos terrenos da Aldêa Campista.

Na maioria dos casos os terrenos desses dois loteamentos ainda passariam por um novo parcelamento<sup>(2)</sup>. Além da constituição de algumas chácaras, tão comum nos arrabaldes da cidade neste período, uma utilização agrícola foi mesmo dada em determinadas áreas. Horticulturas foram estabelecidas no loteamento da Cia. Architectônica, como indicam inúmeros anúncios de 1890<sup>(3)</sup>.

Muitos terrenos permaneceram vagos por um longo período, como observamos no Mapa 6 (página seguinte) de parte do loteamento da Aldêa Campista em documento de 1897. O mesmo fato ocorre no loteamento da Cia. Architectônica, como já descrito.

Alguns desses lotes foram adquiridos por um mesmo proprietário. A expectativa do aumento da valorização das terras deveria neste caso estar presente, uma vez que as transformações por que passa a cidade, o aumento de sua população e o surgimento de um serviço de transportes criavam a possibilidade de uma expansão urbana.

Os terrenos do Andarahy Grande, como passa a ser denominada a área que se estende da Aldêa Campista à Estrada do Cabussū (atual rua Visconde do Bom Retiro), obedecem a um processo mais lento de divisão de terras. A presença de grandes propriedades, aliada à inexistência de meios de transportes, induz somente ao parcelamento em lotes nos terrenos que margeiam o tradicional caminho existente da Estrada do Andarahy Grande.

As áreas mais distantes desse caminho são aproveitadas pelos seus proprietários em plantio de capim e hortas. Em documento de 1891 encontramos a indicação de que mesmo nesta

# MAPA 6

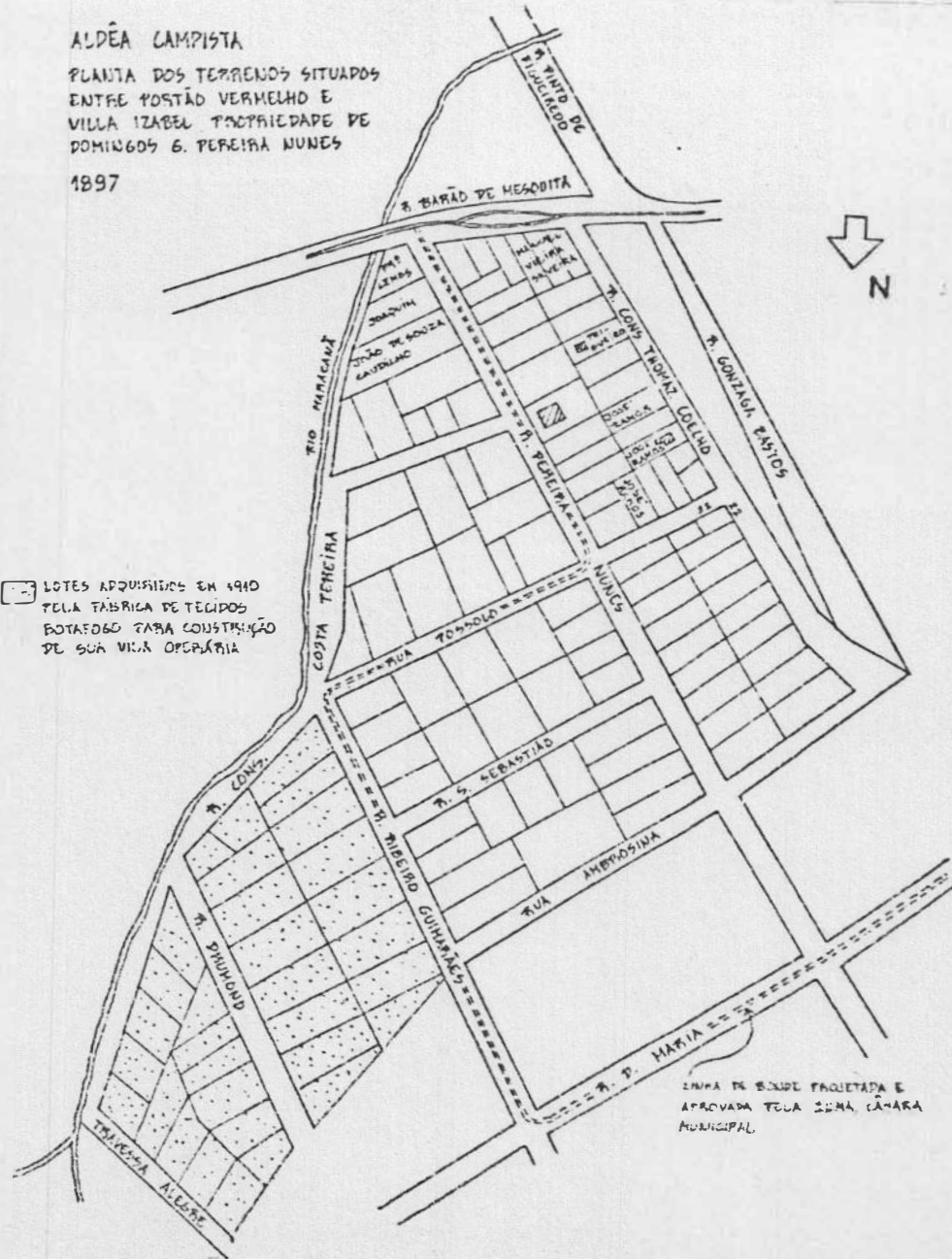
## LOTEAMENTO ALDÊA CAMPISTA



A ÁREA ESTUDADA

### ALDÊA CAMPISTA

PLANTA DOS TERRENOS SITUADOS  
ENTRE POSTÃO VERMELHO E  
VILLA IZABEL PROPRIEDADE DE  
DOMINGOS B. PEREIRA NUNES  
1897



▨ LOTES ADQUIRIDOS EM 1910  
PELA FÁBRICA DE TECIDOS  
BOTAFOGO PARA CONSTRUÇÃO  
DE SUA VILA OPERÁRIA

□ LOTE DE QUADRA ENQUETADA E  
APROVADA PELA CÂMARA  
MUNICIPAL

época, esta área é utilizada com muitas plantações, apesar das "restrições da Junta de Higiene e proibição nas Posturas Municipaes, ... pois é superior o arrendamento aos cultivadores de capim e legumes do que com a construção de prédios." (4)

O modo como são divididos os terrenos nesta época nos leva a pensar na importância que assume para a formação do espaço urbano a relação de uma determinada área com o restante da cidade. Tornam-se fundamentais a proximidade do local com o centro urbano, a presença de um meio de transporte que permita uma eficiente ligação com o centro, e a função que esta área exerce dentro da cidade.

Um aspecto a ser destacado, e que mais adiante aparecerá com maior significação, é o fato de que também a expansão urbana se apresenta como um eficaz meio de formação de um patrimônio. A aquisição e a especulação dos terrenos que oferecem uma potencialidade urbana permitem que ocorra uma variação na posição econômica e social de algumas pessoas dentro da sociedade, reforçando o processo que Sevckenko (1983) ressalta de "permutação dos grupos econômicos".

#### Notas:

1. Relatório da Cia. Ferro-Carril Villa Izabel. Biblioteca Nacional.
2. Um caso extremo é o do proprietário de chácara que somente em 1912 solicita a abertura da R. Eng. Rocha Fragoso, ao longo da qual loteia seus terrenos. Logradouros Públicos, código 33-2-2. AGCRJ.
3. Almanaque Laemmert, 1890. AGCRJ.
4. Logradouros Públicos - código 33-1-9. AGCRJ.

### 2.3. A construção de moradias

Os tipos de construção encontrados neste período e mesmo o ritmo do seu crescimento revelam a fisionomia ainda bastante rural do arrabalde, bem como a falta de definição quanto ao caráter a ser atribuído socialmente a este local, aspecto bastante comum em muitas áreas da cidade.

Chama atenção a presença simultânea de tipos tão diversos de habitação, os sobrados ou térreos de alto valor locativo, residência das chácaras e grandes propriedades; os chalets, moradia mais característica dos arrabaldes; e os quartos nos fundos dos terrenos. Este último tipo, que nos interessa particularmente, será visto mais detidamente adiante.

Certamente o incremento dado para uma expansão no local deve-se em grande medida à potencialidade que a área oferece como extensão de áreas vizinhas (São Cristóvão e Tijuca) para uma ocupação por residências para classes mais abastadas. Não por acaso a Av. 28 de Setembro recebe a denominação de Boulevard. A intenção dos acionistas da Cia. Arquitetônica é de fazer de Villa Isabel um bairro elegante aos moldes europeus. A construção de alguns prédios com melhor padrão construtivo corresponderia às expectativas de venda ou aluguel para grupos de maior renda<sup>(1)</sup>.

O Boulevard 28 de Setembro muito cedo (1878) já se apresenta como um eixo de ligação entre o centro e a freguesia do Engenho Novo. Não só um pequeno comércio é atraído para o local, como dois hotéis foram aí construídos com grande freguesia<sup>(2)</sup>. A presença desses comerciantes permite o desenvolvimento posterior das avenidas, uma vez que se constituem num dos grupos a investirem suas poupanças na construção de moradias de aluguel.

Freqüentemente encontramos neste período os quartos e as casinhas nos fundos dos terrenos. Essas construções

caracterizariam as habitações coletivas, então denominadas de cortiços e estalagens<sup>(3)</sup>.

O crescimento do número de habitações coletivas acompanham, neste período, o ritmo das construções na área. É reduzido o número desses tipos de habitação se comparados aos dados referentes ao centro da cidade<sup>(4)</sup>, onde são mais encontrados, e o seu significado social parece ser aĩ bem diferente. Enquanto na área central são uma resposta ao adensamento do centro do Rio de Janeiro<sup>(5)</sup>, em Villa Izabel e Andarahy Grande a sua presença associa-se à necessidade de alojar uma população pobre trabalhadora junto a atividades específicas.

As habitações coletivas, que variam de dois a 36 quartos, localizam-se preferencialmente em ruas transversais cortadas por rios (ruas Torres Homem, Theodoro da Silva e Jorge Rudge) ou junto a pedreiras e estabelecimentos fabris (o caso da rua Souza Franco). Certamente abrigavam aqueles que se dedicavam aos serviços domésticos, especialmente de lavanderia<sup>(6)</sup>, aos serviços nas horticulturas, aos trabalhos nas pedreiras e nas fãbricas existentes no bairro<sup>(7)</sup>.

Em ambos os casos, no centro da cidade ou neste arrabalde, configura-se, no entanto, o mesmo significado econômico. Caracteriza-se uma situação de monopólio<sup>(8)</sup>. Quem constrói inicialmente alguns desses quartos nos fundos dos terrenos são mesmo os proprietários de terras<sup>(9)</sup>. A necessidade de alojar-se próximo ao local de trabalho faz com que não haja uma diferença significativa entre os valores locativos dos quartos construídos neste então distante arrabalde e na área central da cidade.

A propriedade dos cortiços significa para alguns um meio de iniciar a formação de um patrimônio. Os ganhos provenientes do aluguel de quartos permitem aos proprietários a aquisição de outros imóveis, como veremos adiante.

A partir dos últimos anos do século (1986-1900), há uma



## MAPAS 7 E 8

## DISTRIBUIÇÃO DOS QUARTOS NOS FUNDOS DOS TERRENOS NA ÁREA ESTUDADA

4678



FONTE: IMPOSTO FUNDIAL, AGCRJ

1884



FONTE: IMPOSTO FUNDIAL, AGCRJ

## LEGENDA:

- 1 - QUARTOS DA CIA. FERRO-CARRIL VILLA IZABEL
- 2 - R. SOUZA FRANCO
- 3 - R. BARÃO DE MESQUITA (ANT. ESTRADA DO ANDARAHY)
- 4 - BD. 28 DE SETEMBRO
- 5 - R. GONZAGA BASTOS
- 6 - ALDÊA CAMPISTA

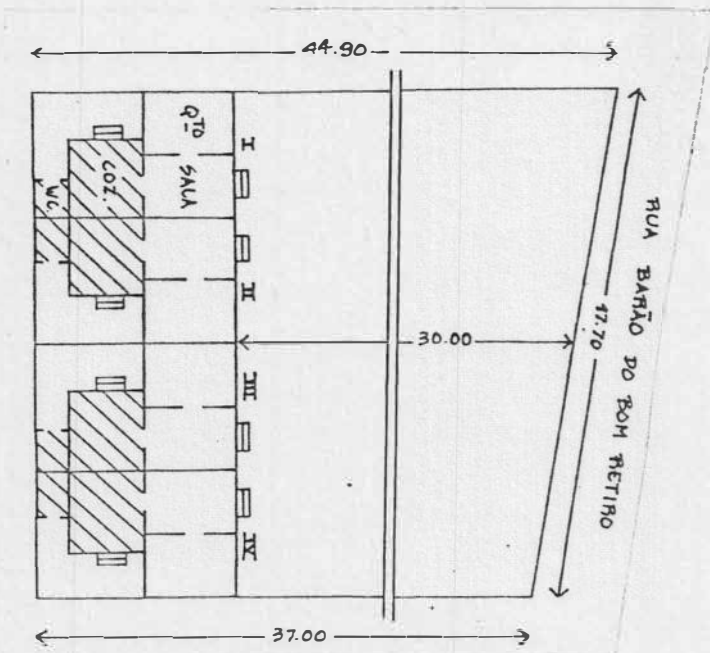
- 3 A 5 QUARTOS
- 5 A 10 QUARTOS
- 10 A 15 QUARTOS
- 36 QUARTOS

crescente diminuição do número de quartos nos fundos dos terrenos, e mesmo a desapareição de muitos dos antigos lã existentes. Compelidos por impedimentos cada vez maiores, causados pela política higienista então vigente<sup>(10)</sup>, esse tipo de habitação tende a sofrer uma evolução e constituir-se em ponto de origem das futuras avenidas<sup>(11)</sup>.

Esta evolução corresponde a mudanças nas condições da cidade, como veremos em seguida, que estabelece que novas necessidades e valores da sua população sejam melhor respondidos por este novo tipo de habitação.

Concretamente alguns casos serão transformados e através de acréscimos caracterizarão não mais cortiços ou estalagens, mas avenidas.

É o caso do proprietário de "quatro casinhas no fundo do seu terreno", que em 1901 solicita a construção de cozinhas e W.C. nos seus prédios.



Pedido de licença para obras 1901 código 275, fl. 225. AGCRJ.

**Notas:**

1. Os prédios construídos pela Cia. Architectônica em 1875 e mesmo em 1885 possuem um alto valor locativo se comparado à maioria dos prédios construídos no local nesta data. Imposto Predial. AGCRJ.
2. É Noronha Santos (1934) quem nos dá a informação da presença das primeiras casas de comércio no loteamento da Cia. Architectônica já em 1874. Também ele refere-se à existência dos dois hotéis: o Cardeau e o Darny.
3. "Cortiço é uma habitação coletiva, geralmente constituída por pequenos quartos de madeira ou construção ligeira, algumas vezes instalados nos fundos de prédios e outras vezes uns sobre os outros, com varandas e escadas de difícil acesso; sem cozinha, existindo ou não pátio, área ou corredor, com aparelho sanitário e lavanderia comum. Estalagem é uma habitação coletiva onde geralmente há um pátio, área ou corredor, maior ou menor, com quartos uni ou bi-laterais, divididos em salas e alcova, tendo cozinha interna ou externa, com aparelhos sanitários comuns e lavanderias instalados nos pátios e quase sempre por meio de tinas." (Vaz, 1983).
4. Dados referentes às principais freguesias do Rio de Janeiro na década de 1880:  
Freguesia Sant'Anna - 392 habitações coletivas com 4.241 quartos;  
Freguesia do Engenho Velho (da qual o distrito do Andarahy faz parte)-85 habitações coletivas com 859 quartos.  
Inspetoria Geral de Higiene - *Parecer sobre as Estalagens e Cortiços...* citado em Elia, (1984).
5. Para um conhecimento detalhado do processo de ocupação por cortiços na área central, ver o trabalho de Lilian Vaz (1983).
6. Um exemplo nos é dado no "Relatório sobre o Estado dos Corre

tiços do 2º Distrito da Freguesia do Engenho Velho pela Secretaria de Polícia da Corte em 1881", relativo a Villa Izabel: "... no lugar onde foi outr'ora senzala da fazenda, hoje estalagem e lavanderia, há 24 casinhas, e no plano posterior existem 11 casinhas contíguas às anteriores d'esse plano com frente para um terreno pantanoso da rua Affonso Celso." Códice 43-1-26. AGCRJ.

7. Em 1880 encontramos à rua Souza Franco uma pedreira, uma fábrica de cerveja e uma fábrica de pianos. Almanaque Laemert, 1880. AGCRJ.
8. "A renda de monopólio, enquanto renda da terra urbana, decorre da existência de localização que confere aos que ocupam o fornecimento de determinadas mercadorias." Singer, (1978).
9. Luiz Gonzaga Souza Bastos possui 10 quartos na sua propriedade à Rua Gonzaga Bastos. Guilherme e Eduardo Maxwell Rudge possuem 10 quartos na Rua Barão de Mesquita. Ambos são herdeiros da chácara do Maxwell. Imposto Predial. AGCRJ.
10. A proibição expressa da construção de novos cortiços aliada ao impedimento de obras de consertos ou reparações dos já existentes só se dá por Decreto nº 391, com força de lei de 10/02/1903. No entanto, desde 1855, inicia-se uma série de medidas voltadas ao combate dos cortiços na cidade apoiada por uma política higienista que tende a fortalecer-se até o início do século XX. (Grupo de Pesquisas em Habitação e Uso do Solo, 1984).
11. A avenida diferencia-se basicamente dos cortiços e estalagens pela presença de cozinha, W.C. e quintal privativo para cada unidade de habitação construída. É de 20 de abril de 1896 o 1º Decreto (Decreto nº 244) que regula a construção de casas para proletários nos distritos da Gávea, São Cristóvão, Engenho Velho, Engenho Novo e subúrbios, no qual estão caracterizadas as avenidas. (Amaral & Silva, 1906)

### 3. Integração de Villa Izabel à malha urbana (1885/1920) - a presença das vilas operárias e avenidas

O período que vai de 1890 a 1915 corresponde ao momento de muitos pedidos de abertura de ruas e ao processo intenso de parcelamento de terras na área estudada. Estes procedimentos ocorrem tanto nos terrenos já loteados e com arreamento básico (loteamento da Cia. Architectônica e Aldea Campista), como nas chãcaras restantes (do Andarahy Grande), ainda não desmembradas, visando valorizar os terrenos e principalmente possibilitar que aí sejam construídos prédios.

Uma rápida investigação das condições prevalecentes na cidade como um todo permite-nos identificar alguns dos fatores mais gerais que propiciam este desenvolvimento.

Este é o período que os autores interessados na história econômica da cidade descrevem como sendo de uma economia de transição<sup>(1)</sup>, caracterizado pela centralização sempre crescente do excedente produzido pela agro-exportação nas mãos de uma burguesia comercial localizada na cidade. A sua implicação para a urbanização da cidade é a presença de uma concentração de capitais disponíveis para serem aplicados nas atividades urbanas<sup>(2)</sup>.

A decadência da cultura cafeeira do Vale do Paraíba reforça ainda mais estas condições, causadas pelo desinteresse de aplicação de capitais nesse setor.

O aumento das atividades econômicas, aliado ainda à liberação dos escravos, atraem migrantes (das antigas fazendas decadentes) e imigrantes para a cidade, gerando um grande aumento da população<sup>(3)</sup>.

Estas condições dizem respeito também à ideologia incorporada pelo Estado. A salubridade da cidade é cada vez mais uma preocupação constante no discurso oficial, traduzido

por uma política higienista que visa principalmente a regulamentação das habitações e por uma série de decretos e leis que favorecem as obras de melhoramentos na cidade<sup>(4)</sup>.

A demanda por moradias, a facilidade de créditos, os incentivos governamentais abrem perspectivas para uma expansão da malha urbana.

#### Notas:

1. A transição entre uma economia mercantil-exportadora e uma economia de relações capitalistas de produção na cidade do Rio de Janeiro é detalhadamente estudada por Eulália L. Lobo (1978) e o Grupo de Pesquisas do Centro de Memória Social Brasileira do Conjunto Universitário Cândido Mendes (1980).
2. Em seu trabalho, Eulália Lobo (1978) nos informa acerca da facilidade de créditos existentes no Rio de Janeiro nos primeiros anos da República.
3. No período 1870/1890 ocorre uma extraordinária expansão da população na cidade. Em 18 anos seu aumento é de 90%. Censo de 1872 e 1890. Biblioteca do IBGE.
4. Um exemplo que ilustra esta situação é o pedido de Antônio Lustosa Braga para utilizar-se da lei de desapropriação de 4 m de cada lado das ruas abertas e concessão de linhas de carris urbanos em todas as ruas que vier a abrir. Estes favorecimentos são atendidos pelo Decreto municipal nº 212, de 26/11/1895 (Amaral & Silva, 1906).

### 3.1. A presença das fábricas de tecidos e das vilas operárias

A expansão do distrito do Andarahy relaciona-se também a uma motivação específica que lhe atribui um caráter particular. Pelas condições físicas (presença de cursos d'água), a área oferece vantagens para localização das fábricas, principalmente de tecidos, que neste período começam a se instalar na cidade<sup>(1)</sup>.

A pouca ocupação ou a não consolidação do local por uma ocupação urbana vai possibilitar às grandes fábricas conseguirem vastas áreas para a sua instalação.

São três as grandes fábricas que se localizam nesta área.

Em 1885 é constituída a Cia. Confiança Industrial com a finalidade de montar uma fábrica de fiação e tecidos de algodão na propriedade do Barão de São Salvador de Mattozinhos e em terrenos do Comendador Zenha, sócio no empreendimento<sup>(2)</sup>. Neste mesmo ano é instalada a fábrica, à qual se juntará uma segunda em 1898 e ainda uma terceira até 1911.

Em 1895, entra em funcionamento a Fábrica Cruzeiro da Cia. América Fabril, que já possuía a Fábrica de Tecidos Pau-Grande na Raiz da Serra. Esta vem a ser a maior fábrica da empresa, e a partir de 1905 encarrega-se basicamente do benefício dos produtos produzidos nas outras instalações (Von der Weid, 1984). A presença das linhas de carris da Cia. Vila Izabel certamente facilita a integração da Fábrica Cruzeiro com os demais estabelecimentos da companhia.

E ainda, mais tarde, em 1911, instala-se, em terreno de cerca de 70.000 m<sup>2</sup> a S. A. Fábrica de Tecidos Botafogo, à Rua Barão de Mesquita, próximo à Aldeia Campista. A empresa já possui uma fábrica à Rua Visconde de Caravellas, em

Botafogo. A partir de 1915, o edifício da antiga fábrica em Botafogo é arrendado, e as instalações fabris são inteiramente transferidas para o Andarahy, devido às melhores condições de sua implantação<sup>(3)</sup>.

Cada uma dessas três fábricas constrói moradias para os seus operários, fazendo com que surja e se desenvolva no bairro um novo tipo de habitação - as vilas operárias.

A intenção de alojar seus operários está expressa desde o momento em que são constituídas as fábricas<sup>(4)</sup>. Vários são os motivos que levam os empresários industriais a construir casas para aqueles que trabalham nos seus estabelecimentos fabris.

Estará sempre presente a intenção de introduzir um modelo que preserve a ordem entre os operários das fábricas. As noções do controle moral, higiênico e físico dos trabalhadores através da construção de suas moradias são idéias já incorporadas no país pelas experiências estrangeiras realizadas anteriormente (ver Introdução).

Mas, para que este modelo possa se concretizar, é preciso encontrar condições para sua viabilidade. Em diferentes momentos podemos identificar condições diversas na cidade que induzem à construção de moradias nas vilas operárias movida por uma justificativa que prevalece sobre as demais.

De início parece provável que haja insuficiência ou mesmo inexistência de oferta de moradias para a classe trabalhadora neste local. Em 1885, quando a Fábrica Confiança se instala no local, a ocupação da área, como vimos, ainda é bastante reduzida.

Em documento de 1891, descreve-se a precariedade com que moravam os operários que trabalhavam ali<sup>(5)</sup>. O meio de se possibilitar um acesso à fábrica seria através da construção de casas para sua moradia. Prevalece aí o mesmo signi



ficado apontado no caso das construções dos quartos nos fundos de terrenos. Constroem-se moradias para os operários pela necessidade de alojar os trabalhadores junto aos estabelecimentos fabris<sup>(6)</sup>.

A partir da caracterização das habitações da vila operária podemos deduzir quem seriam seus usuários.

A Cia. Confiança Industrial possui em 1890 36 têrreos e 12 quartos<sup>(7)</sup>. Utilizaremos dois parâmetros para caracterizar estas habitações. Inicialmente, o fato de haver "quartos" entre seus prédios indica a presença de habitações mais precárias. Por outro lado, se comparamos os dados obtidos no Imposto Predial de 1890 com os valores locativos médios dos têrreos e das casas em avenida nesta área, percebemos que as construções da Cia. Confiança Industrial apresentam um valor bastante inferior.

#### VALOR LOCATIVO MÉDIO EM 1890

|   | Têrreos                   | Avenidas | Quartos  |
|---|---------------------------|----------|----------|
| Andarahy Grande, Villa Izabel e Aldea Capista | — 416\$000                | 320\$000 | 132\$000 |
| Cia Confiança Industrial                      | — 202\$000 <sup>(*)</sup> |          |          |

(\*) Os valores dos têrreos e das casas de vilas são iguais na vila operária da Cia. Confiança Industrial.

Fonte: *Imposto Predial. AGCRJ.*

Certamente as moradias construídas pela empresa neste momento se destinam a operários desqualificados.

Somam-se a estes dados as informações obtidas no trabalho de Rodrigues (1983:14):

"A Confiança caracterizou-se por ser uma empresa onde a maioria da população operária era constituída de ex-escravos... a técnica utilizada foi aquela mais simples e que pudesse atender, de forma mais rápida, aos investimentos de capital."

Através da precariedade das suas habitações, a vila operária expressa neste momento uma importante transição que se dá na economia da cidade entre a utilização do trabalho escravo e do trabalho assalariado. Ela corresponde à própria debilidade de uma categoria que ainda está por vir a ser formada a classe operária.

Num segundo momento prevalece a questão levantada por Solis (1980): a necessidade de fixar a mão-de-obra na fábrica.

Se bem que a cidade apresentasse um grande número de pessoas sem profissão<sup>(8)</sup>, portanto potencialmente um verdadeiro "exercitô" de mão-de-obra de reserva, esta população poderia ser escassamente aproveitada pela indústria, uma vez que sua capacidade técnica era extremamente precária. Os empresários industriais não teriam outra escolha senão obter meios de proporcionar algumas vantagens (facilidade de moradia) para atrair uma escassa mão-de-obra melhor qualificada. Trata-se, portanto, "de uma estratégia para obtenção de trabalhadores qualificados e permanentes." (Von der Weid, 1984)

Ilustra nitidamente esta situação o documento datado de 15 de janeiro de 1902, de solicitações do superintendente de produção da Cia. Confiança Industrial. É pedida como medida urgente a construção de mais casas na vila operária, para evitar problemas entre os operários e "prender nossos trabalhadores com divertimentos que ocupem seu tempo de descanso e os afastem das outras regiões e fábricas" (9).

Coaduna-se com esses interesses a intenção do Governo Federal de solucionar o problema da crise de habita-

ção para as classes pobres e operárias. Os empresários industriais são também beneficiados por uma série de medidas.

O Decreto nº 32, de 29/03/1893, estabelece no seu artigo 4º, que as fábricas e cias. que construíssem prédios para habitação de seus operários estariam isentos do pagamento de foros, décimas e pennas d'água para os referidos prédios. O Decreto nº 273, de 1896, dispunha que as cias. de fiação e tecidos que possuíssem casas para habitação de seus operários seriam equiparadas às S.A., pagando sobre as referidas casas o imposto predial singelo e os 2% destinados à City Improvements (Amaral & Silva, 1906).

Nenhuma dessas medidas beneficiaram diretamente as fábricas desta área. No entanto, elas indicam uma predisposição do Governo em favorecer estas empresas, o que efetivamente foi utilizado neste momento. Tem-se notícia de uma série de questões relativas ao uso de terrenos da União pela Cia. Confiança Industrial<sup>(10)</sup>.

O modo como são construídas as casas das vilas operárias neste momento, em grande quantidade, fazendo parte de um projeto global que inclui muitos operários, indica a intenção de fixar um maior número possível de empregados junto ao estabelecimento fabril.

Em 1895 a Cia. Confiança Industrial possuía a maioria das casas que viria a ter no seu conjunto a sua vila operária. São 104 térreos, 21 sobrados e 12 quartos. A partir de 1900, os quartos são substituídos por térreos. Mais 10 térreos são acrescentados a este conjunto em 1906. Estes números são viriam a ser modificados depois de 1920<sup>(11)</sup>.

Backhauser (1906:98) faz uma descrição desta Vila Operária.

"Por uma rápida visita à Villa Operária da Fábrica Confiança, em Villa Izabel, tive impressão bastante agradável. Há casas térreas e casas de dois pavimentos, perfeitamente independentes uma das outras, dispostas em fila, com todos os cômodos bem arejados e iluminados, variando o número de cômodos de três a cinco... Os prédios são alinhados nas frentes das ruas do arrabalde de Villa-Izabel, não dispondo, portanto, de jardins nos fundos, porém, há sempre áreas ou quintaes para os usos domésticos."

A Cia. América Fabril possui, em 1900, 54 terrenos e 37 quartos. Em 1906 os quartos são substituídos por terrenos. Até 1920 mais 23 casas seriam construídas. Um maior acréscimo se dá na década de 20<sup>(12)</sup>.

Os dirigentes da Fábrica Cruzeiro consideravam importante para conseguir operários "hábeis e constantes" aumentar o número de casas sempre que o estado financeiro da empresa permitisse, pois eram muito procuradas. (Elia, Von der Weid & Bastos, 1983).

A Fábrica de Tecidos Botafogo constrói em 1911 a Vila Operária D. Zélia, da qual constam 56 casas. Ao todo serão 65 casas construídas por esta empresa<sup>(13)</sup>.

Os valores locativos dos prédios construídos pelas fábricas revelam por um lado uma variedade de padrões nas suas edificações; por outro, se comparados aos prédios similares nesta área, um preço de aluguel bem inferior aos demais. Tomando como exemplo a Cia. Confiança Industrial, temos terrenos de 840\$000, 780\$000, 420\$000, 360\$000 e 180\$000 de valor locativo, além de outras categorias, como os sobrados e os quartos até 1900.

## VALOR LOCATIVO MÉDIO EM 1910

|  | Térreos     | Avenidas | Quartos  |
|--|-------------|----------|----------|
| Andarahy Grande, Villa Izabel e Aldea Campista | 1337\$000   | 745\$000 | 325\$000 |
| Cia. Confiança Industrial                      | 454\$000(*) |          |          |

(\*) Os valores dos tērrēos e das casas de vilas s̄ao iguais na vila oper̄aria da Cia. Confiança Industrial.

Fonte: *Imposto Predial, AGCRJ.*

Na diversidade dos padrōes construtivos podemos perceber uma evoluç̄ao nas construç̄oes da vila oper̄aria no sentido de possibilitar uma privatizaç̄ao da unidade familiar atravēs de sua moradia.

Os quartos ou dormitōrios para solteiros, descritos por Elia, Von Der Weid & Bastos<sup>(14)</sup> s̄ao habitaç̄oes coletivas que deixam de ser utilizadas como moradia para os oper̄arios nos primeiros anos do sēculo XX.

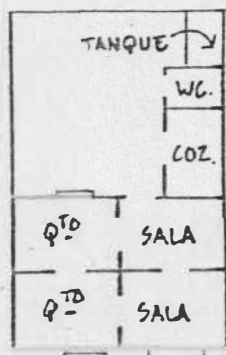
Os sobrados representam uma transiç̄ao para a moradia privativa, pois s̄ao habitados por duas famīlias (uma habita o tērreo e a outra o andar de cima) que utilizam cozinha, W.C. e quintal comuns. Constituem-se num padr̄ao inicialmente construīdo pela Cia. Confiança Industrial, que a partir de 1895 passa a adotar como tipo mais comum as casas isoladas enfileiradas dando para uma rua principal ou particular, com sala, quarto, cozinha, W.C. e quintal privativos. Este ser̄a o padr̄ao construtivo mais caracterīstico das vilas oper̄arias.

Podemos pensar que esta evoluç̄ao dos padrōes utilizados nas vilas oper̄arias corresponde ā importāncia crescente

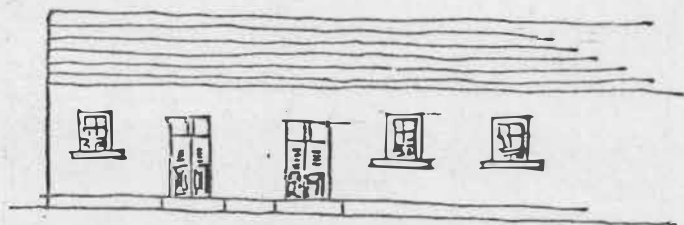
da unidade familiar no desenvolvimento da atividade fabril. É interessante observar que em 1911, dos 1450 operários que trabalham na Fábrika Confiança, 558 são homens, 475 mulheres e 417 menores de mais de 12 anos<sup>(15)</sup>.

Também a diferenciação nos padrões de construção da vila operária indica o seu destino a categorias diferenciadas de empregados. No desenvolvimento da atividade fabril cada vez mais certamente se dá uma especialização do trabalho.

*Um padrão bem simples de construção. O mais característico das vilas operárias das fábricas.*

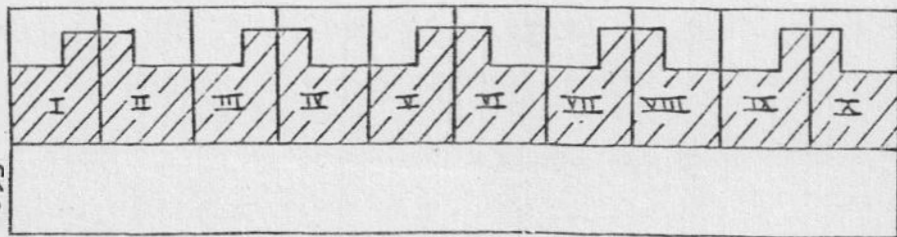


PLANTA BAIXA DE UMA  
DAS CASAS



R. THEODORO DA SILVA

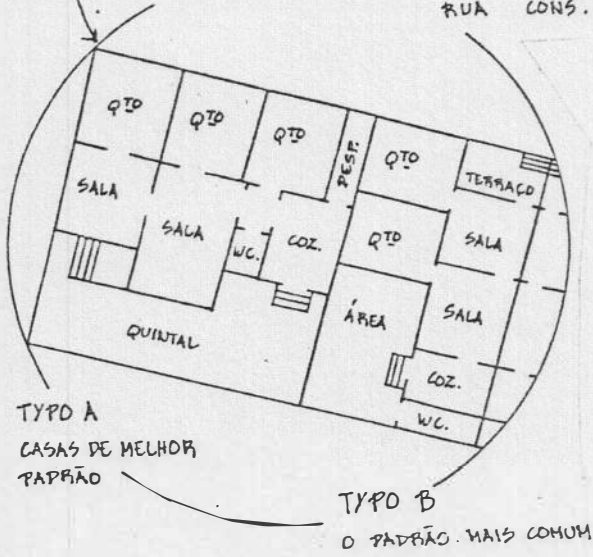
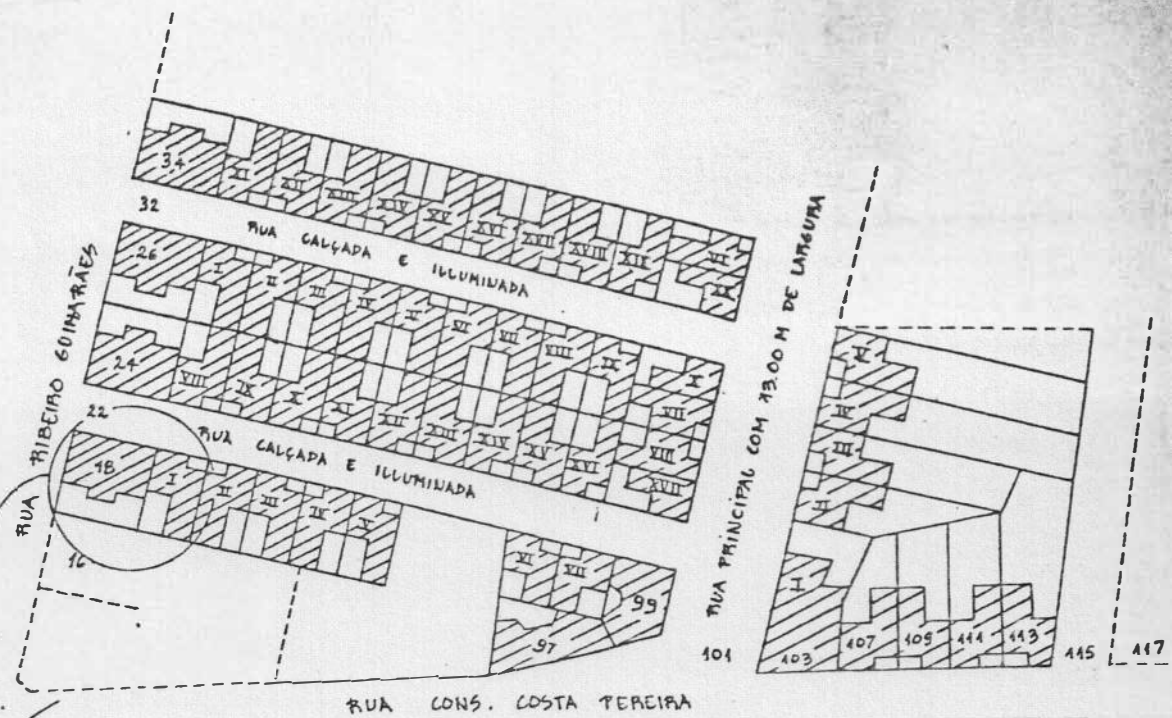
Nº 59



*Pedido de licença para concluir 5 prédios que faltaram acabar para seus operários à Rua Theodoro da Silva, nº 59, feito pela Cia. América Fabril.*

*Pedido de licença para obras cód. 27, fl. 175, 1900. AGCRJ.*

# Villa Operária D. Zélia



CASA TYP A



CASA TYP B

Pedido de licença para obras - 1911 pasta nº 10 doc. 394.AGCRJ.

As vilas operárias, como se apresentam neste momento, revelam a importância que vão assumindo os operários quantitativamente<sup>(16)</sup> e qualitativamente, através da disputa estabelecida entre as empresas.

O desenvolvimento das atividades urbanas no Rio de Janeiro e o aumento do número das grandes fábricas possibilitam a formação de uma classe operária na cidade, que inicia suas reivindicações<sup>(17)</sup>.

A vila operária se presta então a regularizar todas as funções exercidas no mundo fabril. A partir do fornecimento de um elemento fundamental para a sobrevivência do operário - a moradia - cria-se uma situação de extremo controle sobre os empregados.

A partir de 1911 a Cia. América Fabril sistematiza uma política social, "até então funcionando de forma não metódica". Constrói postos médicos, farmácias, escolas e cooperativas em torno de suas fábricas através da Caixa Beneficente que é criada (Elia, Von der Weid & Bastos, 1983).

A construção de escolas, creches e armazéns também se dá nas vilas operárias das outras cias<sup>(18)</sup>.

O período de comícios e greves, 1913/18<sup>(19)</sup>, coincide com as descrições obtidas da utilização da vila operária enquanto maior instrumento de disciplina e controle dos operários.

Na Fábrica Confiança tem-se a notícia de que neste período o critério de distribuição das casas era tanto em função do número de familiares que trabalhassem na fábrica quanto do relacionamento do operário com os seus padrões<sup>(20)</sup>.

A partir de 1917 estabelece-se uma maior repressão ao movimento operário. Em 1920 está liquidado o movimento operário anarquista (Lobo, 1978).



Com o movimento operário cresce também o número de trabalhadores disponíveis para o Capital, e diminui a disputa pelos salários<sup>(21)</sup>.

No período entre 1920 e 1927 há ainda um aumento no número de casas pertencentes à Cia. Confiança Industrial e à Cia. América Fabril. De 139 imóveis, a Cia. Confiança passa a ter, em 1927, 187 prédios. A Cia. América Fabril, dos 114 imóveis em 1927, 150 prédios<sup>(22)</sup>. Este acréscimo corresponde exatamente a um aumento no número de operários das fábricas<sup>(23)</sup>.

As oscilações a que eram obrigadas a se submeter as fábricas de tecidos, uma vez que dependiam da política econômica não diretamente voltada para indústria, induziam à procura incessante de uma maximização da produtividade onde fosse possível. Um maior número de operários controlados através da moradia resultava em última instância num aumento de produtividade no estabelecimento fabril.

Os aperfeiçoamentos técnicos necessários ao desenvolvimento das atividades fabris exigem, por sua vez, cada vez mais a presença de técnicos mais qualificados. Durante este período a Cia. América Fabril constrói 12 casas na Rua Duqueza de Bragança para funcionários graduados brasileiros e estrangeiros (Elia, Von der Weid & Bastos, 1983). As casas eram compostas de "vasta sala seguida por corredor para onde convergiam 3 quartos e cozinha", além de jardim e quintal.

A partir de 1920, os operários que não residissem nas vilas operárias dificilmente conseguiriam uma habitação nas vizinhanças<sup>(24)</sup>. A solução para este problema seria recorrer a distantes bairros ou aos morros. Uma progressiva diminuição de alternativas de moradia para os operários nas vilas operárias e no próprio bairro ocorre nos anos que se seguem. Na década de 30, no entanto, não são mais construídas casas nas vilas operárias das fábricas<sup>(25)</sup>.

Se bem que a possibilidade de oferecer moradias e

serviços aos empregados sempre tenha representado um instrumento de disciplina e controle, e como tal um elemento na reprodução do capital produtivo, um aspecto a ser considerado é a atuação do empresário industrial como empreendedor imobiliário. A facilidade de obtenção de terrenos e a demanda certa para locação das habitações permitem que se incorpore, se bem que em um segundo plano, este sentido econômico às vilas operárias.

Em período de maiores dificuldades para as atividades da indústria de tecidos nos anos que se seguem, na década de 50, assistiremos à venda de algumas casas das vilas operárias para pessoas sem envolvimento com as fábricas. Isto ocorre nas 3 grandes fábricas de tecidos da área estudada.

Finalmente cabe ainda destacar as conseqüências que a presença dessas três grandes fábricas traz para o local.

Observamos que a sua implantação se constitui certamente num estímulo aos empreendedores a investir nesta área, seja pela melhoria das condições de infra-estrutura trazidas, calçamento, prolongamento de ruas, canalização dos rios, iluminação, seja pela nova potencialidade que a área agora apresenta para ser ocupada<sup>(26)</sup>.

A presença das fábricas marca ou reforça a área como local para construção de moradias de um padrão mais baixo, para classes trabalhadoras.

As unidades fabris constituem verdadeiros setores isolados que criam uma autonomia na dinâmica de seu desenvolvimento.

#### Notas:

1. A expansão da atividade industrial de tecidos se acelera com o aumento do crédito e da população urbana, a abolição da escravatura e com a inflação que dificultava a entrada do

produto estrangeiro, além do que desde 1881 essa indústria tornou-se mais independente no que se refere à matéria-prima obtida no país. (Lobo, 1978)

2. Documentos da Junta Comercial, livro 23, reg. 480g, Arquivo Nacional.
3. Documentos da S.A. Fábrica de Tecidos Botafogo, arquivo da Junta Comercial do Rio de Janeiro.
4. Atas de instalação das Fábricas Confiança Industrial, Cruzeiro e Botafogo, documentos da Junta Comercial, Arquivo Nacional e arquivo da Junta Comercial do Rio de Janeiro.
5. Documentos de Logradouros Públicos - código 33-1-9, AGCRJ.
6. É interessante observar que em 1890 o Comendador Salgado Zenha, proprietário de chácara e sócio da Cia. Confiança Industrial, possuía 30 quartos na Av. São Salvador de Mattozinhos, local onde se implanta a fábrica. Estes quartos bem podem ter abrigado os operários da fábrica. Repete-se a situação do antigo proprietário de terras, possuidor do monopólio da terra, construindo habitações coletivas em localização absolutamente indispensável para aqueles que trabalhassem numa atividade específica. Imposto Predial, ACGRJ.
7. Imposto Predial. AGCRJ.
8. Em seu trabalho, Sérgio Solis (1980) avalia que em 1872, pelos dados do Censo, o percentual de população sem profissão (acrescidos dos criados e jornaleiros) poderia chegar a 20% da população.
9. Carta do Gerente de Circulação e Supervisão ao Superintendente da Produção, datada de 15/01/1902. Documento citado por Edmilson Rodrigues (1983) em seu trabalho.

10. Até bem pouco tempo havia discussões entre os atuais moradores da antiga vila operária e os representantes da empresa proprietária dos bens da antiga Fábrica Confiança, acerca da propriedade dos terrenos em que estão construídas as casas dos operários. Os moradores tentavam comprovar que estes terrenos pertenciam à União.

Entrevista com os moradores das casas da antiga vila operária da Fábrica Confiança.

11. Imposto Predial. AGCRJ.

12. Imposto Predial. AGCRJ.

13. Imposto Predial. AGCJ.

14. "Os dormitórios para operários solteiros são prédios térreos e compridos, tendo à sua entrada um salão que ocupava toda a área frontal. Seguia-se um vasto corredor com quartos e salas de ambos os lados complementados por uma dispensa e cozinha. Ao término do corredor localizavam-se vários banheiros, W.C. e mictórios" (Elia, Von der Weid & Bastos, 1983).

15. "Impressões do Brazil no século XX", Lloyds Greater Britain Publishing Comp. Lt., 1913. AGCRJ.

16. A estatística geral das fábricas brasileiras de fiação e tecidos de algodão em 1915 nos mostra que o RJ possuía nesta época 6 grandes empresas com um total de 11.295 empregados.

Centro Industrial do Brasil. *O Centro Industrial na Conferência Algodoeira*. RJ, 1916, citado por Von der Weid (1984).

17. Na década de 90 do século passado, formam-se os partidos operários de caráter socialista reformista e no início do século XX há uma liderança anarquista do movimento operário. As primeiras manifestações dos operários se dão na primeira década deste século (Lobo, 1978).

18. Imposto Predial. AGCRJ.
19. Informações obtidas com Lobo (1978).
20. Informações obtidas em entrevista com antigos empregados da Fábrica Confiança.
21. Alguns fatores apontados por Bôris Fausto (1977) conduzem a esta suposição. A crescente disparidade entre a oferta de força de trabalho e a sua absorção no sistema industrial deve-se em parte à liberação de mão-de-obra das atividades agrícolas que se modernizam e em parte à maior utilização do capital constante em relação ao variável. Ainda alguns dados mais específicos nos são apresentados por este autor. Enquanto o crescimento do número de pessoas ocupadas entre 1872 e 1920 era de 59,8%, o do número de pessoas na faixa de idade economicamente ativa era de 171%. Em parte essa disparidade é justificada pelo forte decréscimo de empregados domésticos.
22. Imposto Predial, AGCRJ.
23. Em 1934 a Cia. Confiança Industrial havia aumentado em mais de 500 o número de operários que trabalhavam na Fábrica. Entrevista com antigos operários da Fábrica Confiança.
24. Informações obtidas com antigos empregados da Fábrica Confiança.
25. Imposto Predial, AGCRJ.
26. É de 1891 o pedido de abertura de ruas de Antônio Gonçalves Pereira da Silva, baseado na necessidade de prover-se moradias para os operários que ali trabalhavam, habitando precariamente no local.  
Logradouros Públicos, código 33-1-9. AGCRJ.

### 3.2. vilas operárias dos empresários imobiliários

Um outro tipo de habitação recebe neste período a denominação de vila operária. São os conjuntos de casas construídas por algumas cias. com a intenção de alojar as classes trabalhadoras da cidade.

Em documento de 1890 há uma referência ao projeto da vila Pistides Lobo (posteriormente denominada Villa Senador Soares), a ser construída sobre um terreno comprado pela Cia. de Saneamento do RJ. Esta vila seria localizada no Andarahy Grande, rua Gonzaga Bastos, perto da Fábrica de Tecidos Confiança Industrial, numa superfície de 44.000 m<sup>2</sup>, com habitações para 600 pessoas, uma lavanderia a vapor e uma escola primária<sup>(1)</sup>.

Este terreno é acrescido cerca de 11.000 m<sup>2</sup>, onde é projetada a Villa Maxwell.

Em 1893 estão já concluídas as vilas Senador Soares e Maxwell, com respectivamente 60 a 11 casas (Backhauser, 1906).

Estas vilas fazem parte de um projeto mais amplo de construção de casas para operários e classes pobres do RJ do empresário Arthur Sauer, que para tal finalidade formaria a Cia. Saneamento do RJ em 1889.

A preocupação com o estado sanitário do espaço urbanizado e, conseqüentemente, com a higiene da moradia num quadro de crescimento da população da cidade e de constantes epidemias leva o Governo Federal a conceder uma série de favores àqueles que se propusessem a construir casas para operários e classes pobres (ver Introdução). Poucos dentre os inúmeros concessionários levariam adiante sua intenção. Entre esses poucos encontra-se Arthur Sauer, que através da Cia. Saneamento do RJ constrói 4 vilas operárias<sup>(2)</sup>.

A interferência do Estado na realização destas vilas operárias é bastante nítida. É interessante, no entanto, notar que a idealização de projeto de construção destes conjuntos de casas parte de propostas feitas pelos concessionários.

Mais uma vez a constituição deste tipo de habitação se deve à intenção de introduzir um modelo em que as noções do controle físico, moral e higiênico das classes trabalhadoras estão sempre presentes (ver Introdução).

Algumas condições específicas favorecem sua implantação neste local. A proximidade da Fábrica Confiança Industrial e a possibilidade de obtenção de amplo terreno, uma vez que o local está ainda neste momento com sua ocupação reduzida, parecem constituir-se nos motivos que levaram à escolha deste terreno para construção destas vilas, mesmo porque a intenção da cia. é suprir de moradias a população operária.

Beneficiados pelo Decreto nº 9859, de 8/02/1888, que lhe concedia diversos favores<sup>(3)</sup>, as vilas construídas por Arthur Sauer deveriam obedecer a uma série de cláusulas tanto no que diz respeito às suas características construtivas quanto aos aspectos ligados à sua comercialização.

Assim é que a Cia. Saneamento se comprometia a:

- utilizar "materiais isentos de qualquer causa de umidade" e não provenientes de outras construções;
- ter os prédios elevados de 0,50 m no mínimo, acima do solo, com ventilação adequada no porão;
- cimentar ou azulejar cozinha, lavadouros, latrinas e banheiros;
- dotar de ventilação especial a cobertura;

- ter os pés-direitos de 4,40 m no mínimo no 1º pavimento e 4,00 m no 2º;
- ter todos os cômodos com ventilação natural;
- ter entrada independente, latrina com W.C. e encanamento com água potável com a correspondente pia, torneira e esgoto;
- iluminar gratuitamente a gás ou luz elétrica todos os corredores, escadas, passagens, pátios e mais cômodos de uso comum;
- criar e manter, para cada grupo de habitação em que houver mais de 2000 pessoas, uma escola mista de instrução primária do 1º grau;
- estabelecer para uso dos inquilinos de cada grupo de habitação, em que residirem pelo menos 80 famílias, uma lavanderia desinfetante a vapor;
- estabelecer, para cada grupo de 12 famílias, um tanque de lavagem e uma sala de banhos frios;
- ter um ou mais médicos encarregados de tratamento gratuito de seus inquilinos, que ficarão incumbidos da fiscalização higiênica das habitações, assim como da organização de relatórios a serem apresentados semestralmente à Inspetoria Geral de Hygiene;
- manter um empregado incumbido de zelar pela conservação de asseio e boa ordem nos logradouros e cômodos de uso comum;
- enquanto estiverem as construções isentas dos impostos municipais, deverá alugar as suas casas:



## Para solteiros

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| 1ª classe de habitação para 1 pessoa  | - 20\$000 |
| 2ª classe de habitação para 2 pessoas | - 30\$000 |
| 3ª classe de habitação para 3 pessoas | - 35\$000 |

## Para famílias

|                                     |                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| 4ª classe de habitação para 5 ou 6  | peessoas - 45\$000                |
| 5ª classe de habitação para 7 ou 8  | peessoas - 50\$000                |
| 6ª classe de habitação para 9 ou 10 | peessoas - 60\$000 <sup>(4)</sup> |

Na análise das cláusulas apresentadas é possível constatar as inúmeras exigências feitas quanto ao padrão qualitativo das casas amarradas a um aluguel relativamente barato<sup>(5)</sup>.

Tanto quanto possível a cia. procuraria tirar proveito dos benefícios trazidos pela concessão dos favores<sup>(6)</sup>.

Por outro lado tentaria reduzir ao máximo os custos no que permite a rigidez deste projeto. Assim é que pelo número de casas nas vilas construídas em Vila Isabel, torna-se desnecessária a implantação de escola ou lavanderia a vapor, que efetivamente não foram aí instaladas, se bem que o terreno da cia. permitiria a construção de uma vila operária de maior dimensão, como veremos adiante.

Também são citadas muitas outras estratégias por Robert Pechman: falta de cumprimento de contrato, relativamente à cubação das casas, largura das ruas, modificações que não estão na planta aprovada por lei, uso de tijolos maciços em vez de ocos e alvenaria de pedra, não instalação de iluminação e banhos e principalmente cobrança de aluguéis dobrados da-

queles previstos em contrato, cobrança de aluguel de mobília, taxa de limpeza e desdobramento das casas para duplicação de aluguéis. (Pechman, 1983:9)

Observamos através de modificações e acréscimos que vão ocorrendo nas habitações dessas vilas operárias mudanças nos objetivos dos dirigentes da Cia. de Saneamento que correspondem por sua vez às transformações observadas na cidade.

Através dos livros de tombamento do imposto predial avaliamos os prédios construídos pela Cia. de Saneamento no local, quando da implantação das vilas Senador Soares e Maxwell. Constam dois sobrados, 17 sobrados com loja, 56 térreos e 30 quartos<sup>(7)</sup>.

Na relação de inquilinos, publicada pela cia. no jornal "O Paiz", de 21 e 24 de fevereiro de 1893,<sup>(8)</sup> é possível identificar as profissões exercidas pelos moradores dessas vilas.

É interessante notar a variedade de profissões que contêm esta listagem, demonstrativo do momento já vivido no Rio de Janeiro de alguma diversificação no trabalho. Esse grupo parece ser representativo por um lado da camada da composição social que viria a formar uma classe média na cidade, e por outro representativo também da camada que viria a ser atraída para o local a partir desta data.

Apesar dos sete operários (sendo dois da Fábrica Confiança Industrial) constantes desta lista, a grande maioria dos moradores é dividida entre pequenos funcionários públicos e do comércio e oficiais, carpinteiros, pedreiros, serralheiros, artistas. Incluem-se aí também dez pessoas empregadas no serviço doméstico.

Comparando os dados relativos aos valores locativos dos térreos e avenidas do restante da área e os da vila operária da Cia. Saneamento, observamos que os prédios da empre-

sa em nada diferem quanto ao seu valor locativo ao restante das construções do local. Pensamos que as características das habitações da vila operária se assemelham ao padrão médio dos prédios do local, e portanto entre os moradores a que se destinam essas moradias.

Os valores locativos da vila operária da Cia. Saneamento estão, no entanto, bem acima dos relativos às vilas operárias das fábricas, o que leva a concluir que dificilmente um operário da Fábrica Confiança poderia encontrar nas vilas Senador Soares e Maxwell uma alternativa de moradia.

#### VALORES LOCATIVOS MÉDIOS EM 1895

|  |   | Térreos                 | Avenidas | Quartos  |
|--|---|-------------------------|----------|----------|
| Andarahy Grande, Villa Izabel e Aldea Campista | — | 697\$000                | 401\$000 | 153\$000 |
| Cia. Saneamento do RJ                          | — | 538\$000 <sup>(*)</sup> |          | 120\$000 |
| Cia. Confiança Industrial                      | — | 346\$000 <sup>(*)</sup> |          | 50\$000  |

(\*) É impossível diferenciar, dentre os prédios destas empresas, o que seriam térreos isolados e casas de vilas.

**Fonte:** *Imposto Predial. AGCRJ.*

Apesar de seguirem um padrão semelhante às vilas operárias das fábricas, a intenção dos dirigentes da Cia. Saneamento de construir casas para operários e classes pobres se esbarra nas próprias condições que a cidade oferece neste momento.

Desde 1892, a Cia. Saneamento se vê à frente com enormes dificuldades para empreender novas construções devido

aos problemas que encontra para tornar efetiva a isenção dos direitos de Alfândega, pelo que parece um dos mais atraentes benefícios concedidos pelo Governo. É constantemente recusado o direito de importar artigos similares por efeito de uma lei posterior à sua concessão<sup>(9)</sup>.

As exigências da construção das vilas operárias tornam as habitações de muito bom padrão construtivo. A possibilidade de obter uma maior lucratividade na empresa cada vez mais se dá através do aluguel das casas a pessoas das emergentes camadas médias que se dirigem para o local.

Segundo Backhauser é grande a procura das casas da Cia. Saneamento por inquilinos.

"Todas estas casas de todas as villas estão sempre ocupadas, pois é enorme a sua procura, chegando a disputa a ponto de oferecer o novo pretendente luvas ao locatário antigo para que se mude." (Backhauser, 1906:21)

A partir de 1900 não encontramos mais quartos, os cômodos para solteiros, entre os prédios da Cia. Saneamento<sup>(10)</sup>.

Em cláusula constante do contrato da cia. é especificado que a mesma poderia alugar ao mesmo inquilino duas ou mais habitações e ligá-las entre si por porta, escadas ou corredores<sup>(11)</sup>. Esta é a provável explicação para a diferença entre os números de prédios constantes do imposto predial em 1895 - 75 terreos e sobrados e 30 quartos - e os encontrados por Backhauser em 1906 - 71 prédios. O que provavelmente ocorre é a progressiva ocupação das casas por famílias de maiores rendas.

Com o término da concessão oferecida à cia. pelo Governo, de isenção de pagamentos dos impostos prediais<sup>(12)</sup>, os alugueis das casas passam a ser liberados, possibilitando que se configure mais acentuadamente a situação descrita.

Em 28/11/1911 altera-se o nome da empresa para Cia. Predial e de Saneamento do RJ. Através de Assembléia Geral Extraordinária é decidido contrair-se um empréstimo para construir edificações nos terrenos da cia. (13).

Em 1912, a Cia. Predial e Saneamento do RJ constrói um conjunto de 49 casas - o Parque D. Laura - próximo às duas vilas existentes. Essa área faz parte do terreno adquirido anteriormente.

A expansão urbana permite que a utilização deste terreno, nesse momento, se apresente como um vantajoso negócio.

O conjunto de habitações construídas certamente não se destina mais às classes pobres ou operárias.

Se comparamos os dados referentes às construções desta época nesta área com os do Parque D. Laura, observamos que os valores locativos das mesmas se situam acima da média dos demais valores desta área.

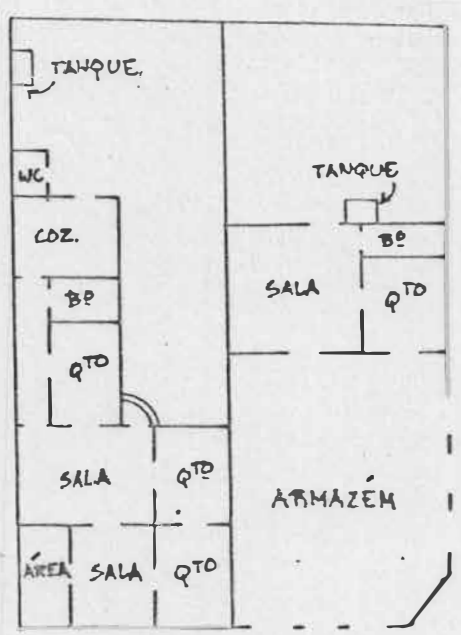
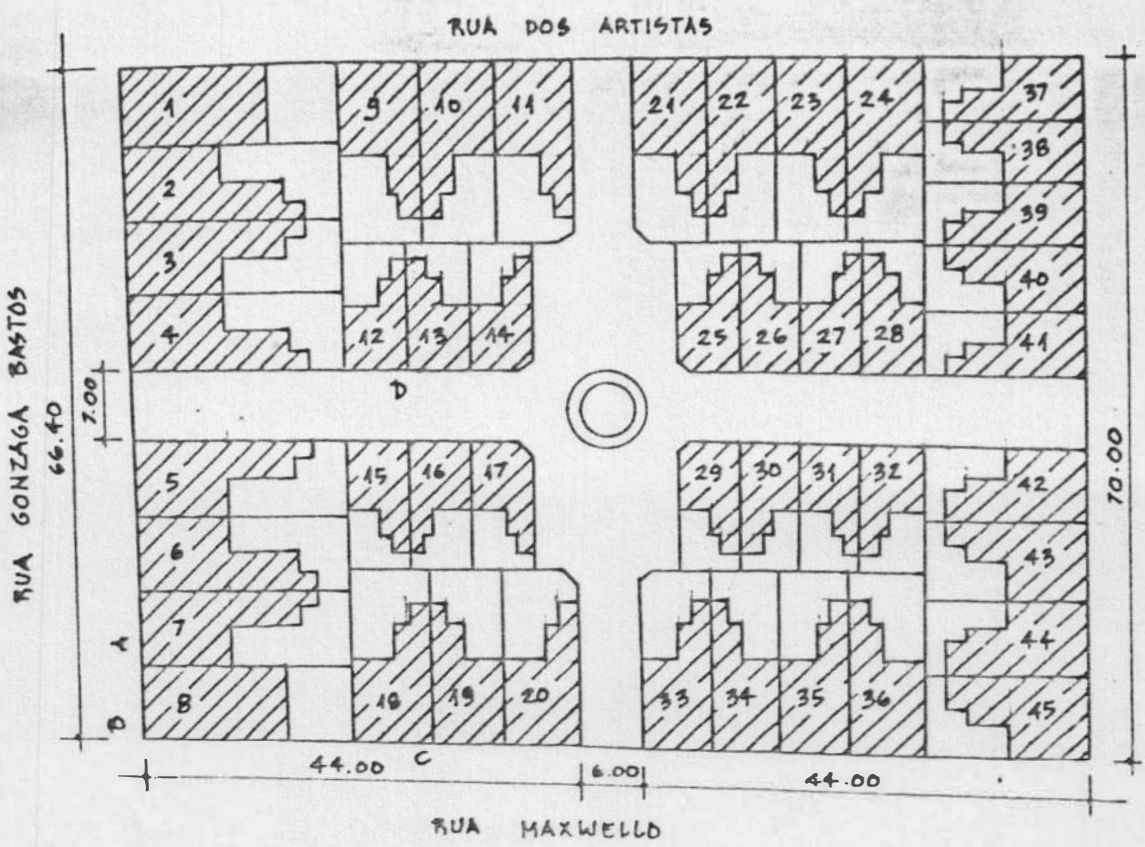
#### VALORES LOCATIVOS MÉDIOS EM 1920

|  | Térreos                  | Avenidas |
|--|--------------------------|----------|
| Andarahy Grande, Villa Izabel e Aldea Campista | 1140\$000                | 946\$000 |
| Parque D. Laura                                | 1395\$000 <sup>(*)</sup> |          |

(\*) É impossível separar os valores locativos dos térreos isolados das casas em avenida do Parque D. Laura.

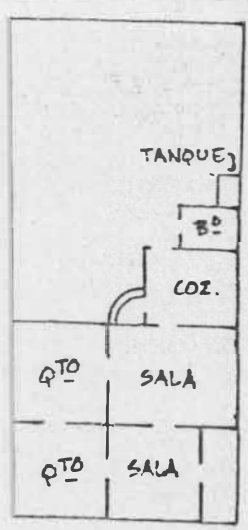
Fonte: *Imposto Predial. AGCRJ.*

PARQUE D. LAURA

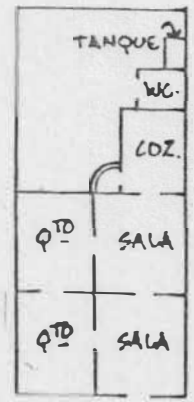


TIPO A

TIPO B



TIPO C



TIPO D

PEDIDO DE LICENÇA PARA OBRAS. PELA CIA. PREDIAL E SANEAMENTO DO RJ. EM 1912.

PASTA Nº 94 DOC. 3483. AGCRJ.

O Parque D. Laura ilustra uma situação que cada vez mais se apresenta entre as construções dos conjuntos de casas nesta área, e que serão vistas mais detidamente quando tratar<sub>mos</sub> das avenidas e vilas.

A partir de 1929 são feitas algumas vendas por contratos particulares nas casas da Villa D. Laura<sup>(14)</sup>. Somente em 1944 é definitivamente decidida a venda dos "imóveis situados na Zona Norte, por serem prédios velhos, e que por isso dão muito baixa renda"<sup>(15)</sup> - objetivo almejado há longo tempo pela empresa.

#### Notas:

1. Documentos da Cia. de Saneamento do RJ - código 40-4-55, AGCRJ.
2. Para maiores informações acerca da formação da Cia. de Saneamento e outras vilas construídas pela empresa, ver Pechman (1983).
3. "Por este contrato teve a Cia. de Saneamento os seguintes favores:
  - 1º - isenção por 20 anos dos direitos aduaneiros para os materiais importados necessários à realização das obras.
  - 2º - isenção por 15 anos de imposto predial para os edifícios que construir, cessando esta isenção desde que sejam vendidos;
  - 3º - direito de desapropriação de terrenos;
  - 4º - a água necessária para uso dos moradores."  
(Backhauser, 1906:19)
4. Decreto nº 2575, de 6/08/1897 - que estabelece a re-

visão de contrato celebrado com a Cia. de Saneamento do RJ, para construção de habitações destinadas a operários e clases pobres.

5. Backhauser (1906) estima para o ano de 1905 o aluguel de uma casa em avenida em 80\$000 a 120\$000, que em pouco difere das casas de vila operária quanto ao padrão construtivo, que por sua vez são alugadas a 50\$000 ou 60\$000.
6. "Em 1891 a empresa tinha seu direito de importação de materiais de construção suspenso, já que o Governo tinha fortes suspeitas de que esse material estava sendo desviado para outros destinos que não as obras das vilas operárias." (Pechman, 1983:9)
7. Imposto Predial. AGCRJ.
8. Códice 40-4-46. AGCRJ.
9. Códice 40-4-55. AGCRJ.
10. Imposto Predial. AGCRJ.
11. Decreto nº 2575, de 6/08/1897.
12. Desde pelo menos 1910 as casas das vilas Maxwell e Senador Soares não possuem mais isenção do Imposto Predial. Imposto Predial. AGCRJ.
13. Neste momento é presidente da empresa João Francisco Frões da Cruz. Arthur Sauer está afastado da cia.  
Ata da Assembléia Geral Extraordinária - 28/11/1911, arquivo da Junta Comercial, Junta Comercial do RJ.
14. Ata da Assembléia Geral Extraordinária de 2/08/1929, arquivo da Junta Comercial do RJ.
15. Ata da Assembléia Geral Extraordinária de 25/10/1944, arquivo da Junta Comercial do RJ.



### 3.3. A construção de avenidas e correr de casas

O parcelamento de terras que ocorre na área neste período está frequentemente relacionado à intenção de construir prédios.

No período de 1899 a 1906<sup>(1)</sup> há um crescimento significativo no número de construções do distrito do Andarahy. Do total de 1714 prédios no período anterior (1878/1899), tem-se neste momento 3212 prédios.

A integração à malha urbana não se dá simultaneamente em todos os locais da área. O desenvolvimento parte das áreas vizinhas já ocupadas ou das proximidades das linhas de carris implantadas.

Um surpreendente crescimento ocorre nas ruas Felipe Camarão, D. Zulmira e Jorge Rudge. As outras duas áreas que têm um forte incremento de construções situam-se nas vizinhanças das Fábricas Confiança e Cruzeiro, indicando a importância que a implantação destes estabelecimentos tem no desenvolvimento do local.

De 1906 a 1920<sup>(2)</sup> há um aumento de 2724 prédios, significando que o grande impulso iniciado no período anterior prossegue com igual intensidade.

Novas ruas recebem construções e as áreas que antes contavam com um reduzido número de prédios são mais densamente ocupadas. É o que ocorre com os terrenos próximos ao antigo Jardim Zoológico, no loteamento da S. A. Prado Villa Isabel<sup>(3)</sup>, e no trecho localizado entre as Fábricas Confiança e Cruzeiro, locais mais recentemente loteados.

Além dessas áreas citadas, um maior aumento de prédios em proporção ao crescimento total de construções se dá nas ruas próximas às Fábricas Cruzeiro e Botafogo, acentuando

S 9, 10 E 11

DISTRIBUIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES NA ÁREA ESTUDADA

1906



ESTADÍSTICA PREDIAL DE 1899, AOCRJ

FONTE: CENSO DE 1906, IBGE

a suposição da importância que esses estabelecimentos possam ter no desenvolvimento do local (Ver Mapas 9, 10 e 11).

Chama a atenção desde o início, na consulta à documentação<sup>(4)</sup>, o número intenso de conjuntos de casas encontrados em toda a área, que caracterizam as avenidas e correr de casas.

Uma consequência das propostas para construção de "casas para operários e classes pobres" pelos empresários e respectivas concessões é o surgimento da legislação urbanística a respeito de vilas operárias e avenidas, que incorpora as especificações técnicas que os pretendentes se comprometiam a respeitar (ver Introdução).

No Decreto nº 244, de 20/04/1896, (Backhauser, 1906), que regula a construção de casas para proletários nos distritos da Gávea, São Cristovão, Engenho Velho, Engenho Novo e seus subúrbios, as moradias para as classes trabalhadoras recebem pela primeira vez uma legislação específica. Nela estão caracterizadas as unidades de habitação que compõem as avenidas. As medidas reguladoras exigem especificações técnicas voltadas para a higiene da habitação. Torna-se obrigatória a construção de casas que possuam cozinhas, W.C., tanques e quintais privativos, resultando portanto na individualização das moradias.

No Decreto nº 762, de 1/06/1900, (Amaral & Silva, 1906) surge pela primeira vez na legislação o termo "avenida", caracterizando o conjunto de casas enfileiradas, voltadas para uma rua particular, com todas as suas unidades privativas. Acrescem as exigências quanto a materiais e dimensões das ruas particulares e das casas. Era ainda concedida aos proprietários que alugassem os prédios construídos por preços de 30\$000 os menores, 40\$000 os médios e 60\$000 os maiores, a isenção do pagamento do imposto predial por 15 anos.

O Estado pretendia, portanto, que as avenidas se tornassem uma alternativa para a resolução do problema da higienização e moralização das habitações para as classes trabalhadoras.

MAP/

DISTR

1899

1920



LEGENDA:

- 1 - JARDIM ZOOLOGICO
- 2 - LOTEAMENTO DA S.A. PRADO VILLA IZABEL
- 3 - FÁBRICA CRUZEIRO
- 4 - SERRA DO ENG. NOVO
- 5 - R. BARÃO DE MESQUITA
- 6 - FÁBRICA CONFIANÇA
- 7 - BD. 28 DE SETEMBRO
- 8 - R. JORGE RUDGE
- 9 - FÁBRICA BOTAFOGO
- 10 - R. FELIPE CAMARÃO
- 11 - R. D. ZULMIRA

FONTE: I

FONTE: CENSO DE 1920, IBGE

Mesmo antecendo esta legislação, em 1890, surgem na área estudada os primeiros conjuntos de casas enfileiradas voltadas para uma rua particular, que caracterizariam a avenida<sup>(5)</sup>.

A legislação viria regularizar uma situação já existente de fato, só que em pequenas proporções.

Neste momento, são apenas 13 casas em avenida localizadas no Bd. 28 de Setembro e na rua Duque de Caxias. É possível avaliar que se diferenciavam dos "quartos nos fundos dos terrenos" pelo valor locativo que apresentavam. Os quartos possuíam em 1890 um valor locativo médio de 132\$000, enquanto as avenidas, de 240\$000<sup>(6)</sup>.

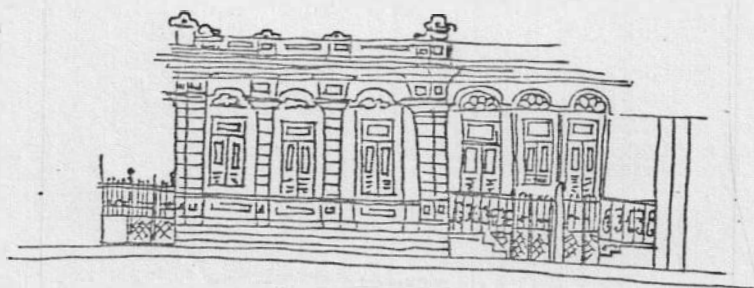
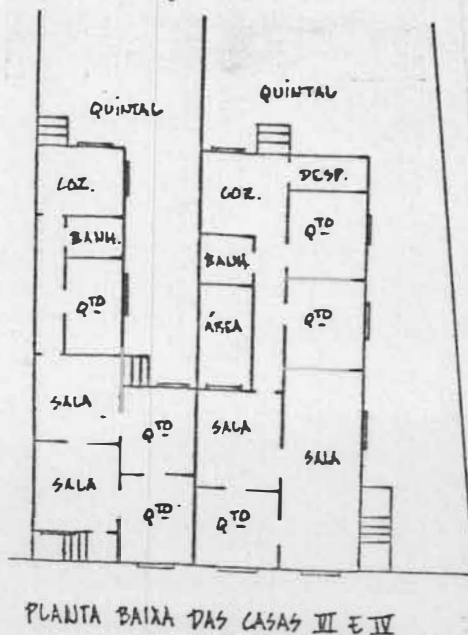
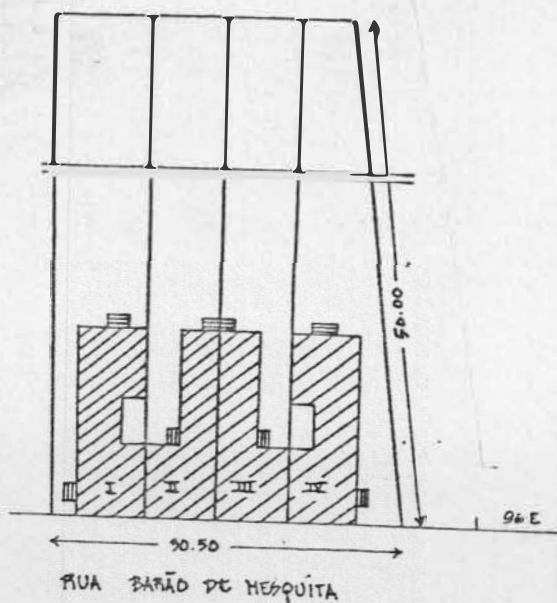
A partir de 1895 as avenidas surgiam como um tipo mais comum de construção. Já são 158 casas em avenida distribuídas pelos dois loteamentos mais antigos (o loteamento da Cia. Architectônica e a Aldea Campista), representando 16% das construções do local. Em 1900 as avenidas constituíam 20% do total das construções. Esta proporção viria a ser acrescida a partir de 1910.

O correr de casas é um conjunto de casas alinhadas ou geminadas voltado para a rua principal. Correspondem frequentemente a um padrão construtivo superior às casas em avenida.

Não poderíamos estudar as avenidas sem mencionar o correr de casas, que apesar de ter uma organização espacial diferenciada, muitas vezes faz parte de um mesmo conjunto de casas.

O correr de casas surge como um padrão comum de construção pouco depois das avenidas. Encontram-se em sua constituição muitas das motivações que levam à formação das avenidas.

## Um Correr de Casas



FACHADA DAS CASAS I E II

"José Loureiro da Silva requer licença para construir 4 prédios à Rua Barão de Mesquita em terreno desmembrado do nº 964".

Pedido de licença para obras - 1909. cód. 653, fl. 85. AGCRJ.

A estatística predial de 1906 nos permite avaliar a importância que as avenidas assumem neste local comparado a outras áreas da cidade. O Andarahy juntamente com a Glória são os distritos que possuem um maior número de casas em avenida, seguidos pela Lagoa.

PARTICIPAÇÃO DAS CASAS EM AVENIDA NO NÚMERO TOTAL DE  
DOMICÍLIOS DOS DISTRITOS MUNICIPAIS DO RIO DE JANEIRO  
- 1906 -

| Distritos      | Participação das casas em<br>avenida no total de domi<br>cÍlios do distrito. | Participação das casas<br>em avenida no total de<br>casas em avenida dos<br>distritos do R.J. |
|----------------|--|---|
| Candelária     | -  | -   |
| Santa Rita     | 3,4  | 1,2   |
| Sacramento     | 1,1  | 0,5   |
| São José       | 0,9  | 0,2   |
| Santo Antônio  | 13,4   | 5,7   |
| Santa Tereza   | 0,6  | 0,8   |
| Glória         | 17,8   | 13,7  |
| Lagoa          | 15,7   | 11,7  |
| Gávea          | 25,2   | 4,5   |
| Santana        | 16,1   | 6,5   |
| Camboa         | 6,1  | 3,0   |
| Espírito Santo | 8,3  | 7,5   |
| São Cristóvão  | 10,0   | 5,6   |
| Engenho Velho  | 14,1   | 7,6   |
| Andaraí        | 17,4   | 13,7  |
| <hr/>          |  |   |
| Tijuca         | 10,6   | 1,4   |
| Engenho Novo   | 11,1   | 4,6   |
| Méier          | 3,4  | 2,0   |
| Inhaúma        | 6,5  | 8,1   |
| Irajá          | 0,3  | 1,3   |
| Jacarepaguã    | 0,4  | 0,1   |
| Campo Grande   | 0,5  | 0,3   |
| Guaratiba      | -  | -   |
| Santa Cruz     | -  | -   |
| Ilhas          | -  | -   |
| <hr/>          |  |   |
| TOTAL          |  | 100,0<br>(7.212)  |

Fonte: Recenseamento do Rio de Janeiro (Distrito Federal - 1906. Citado por Lordello (1981).

Lordello (1981:80) dá algumas justificativas para a proliferação deste tipo de habitação nestas áreas da cidade, que explicam de modo abrangente o fenômeno, uma vez que oferece a mesma motivação para áreas diversas da cidade.

"A alta e crescente frequência desse tipo de solução habitacional em determinadas áreas nos primeiros 30 anos deste século relaciona-se com as características sociais, físicas e fundiárias dessas áreas: a exigüidade de espaço e a impossibilidade de expansão em áreas limitadas por alinhamentos montanhosos como Botafogo, Andaraí, Tijuca, Laranjeiras, bem como os lotes profundos de pequena testada herdados da rígida partição fundiária do século XIX têm seguramente um papel importante na compreensão desse fenômeno. A presença nessas áreas de um grande número de pequenos proprietários - áreas de concentração de camadas médias - e a necessidade de aproveitamento econômico do fundo do lote, antes deixado aos pomares e hortas - contribuem igualmente para esta compreensão.

Essa parece ter sido a solução de moradia encontrada para que as camadas médias e baixas pudessem se fixar em áreas mais valorizadas, ao mesmo tempo que se configurava em investimento alternativo possível para as pequenas e médias poupanças, principalmente do pequeno comerciante."

Nos propomos aqui a avaliar detalhadamente estas justificativas para esta área da cidade. Trataremos em seguida de entender a importância e o significado das avenidas e dos correr de casas neste local.

Certamente a presença e a evolução desses tipos de habitação estão relacionados às mudanças que ocorrem na cidade, que, como vimos, estabelece uma nova ordem, onde os cortiços são repudiados e substituídos pelas avenidas.

No entanto, parece-nos mais importante inicialmente observar as condições locais, identificar os agentes envolvidos na constituição destes tipos de habitação e as possibili



de sua atuação, e a partir daí voltar às situações mais gerais com um novo entendimento.

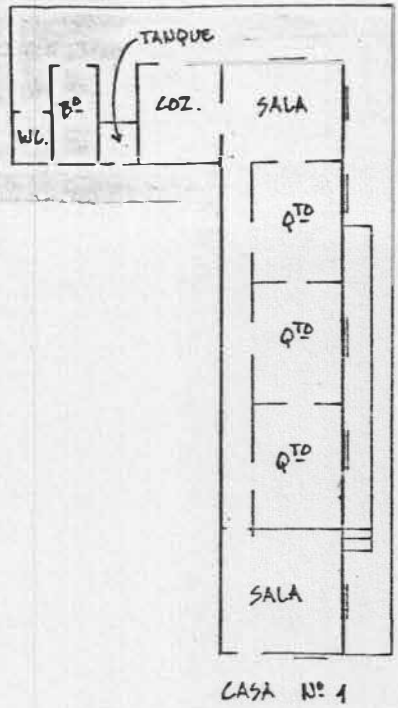
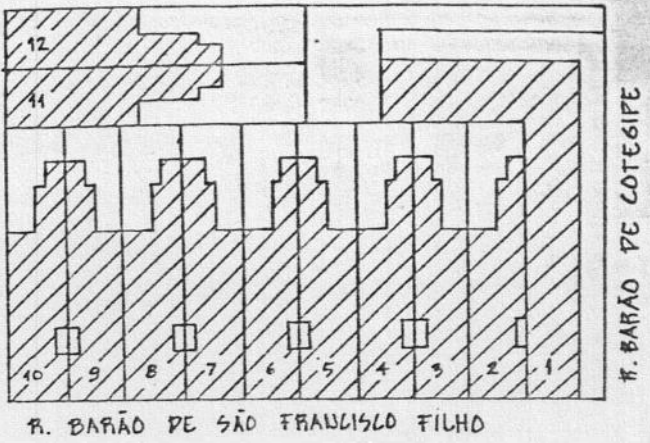
Na constituição dos conjuntos de casas podemos identificar diversos tipos de empreendedores que agem segundo estratégias diferentes, resultando na construção de avenidas e correr de casas.

Um primeiro caso é o do proprietário que possui diversos lotes, juntos ou dispersos numa mesma rua ou em ruas próximas. Ao longo de alguns anos constroem sucessivamente prédios que dão origem às estalagens, avenidas, correr de casas ou casas geminadas.

Este procedimento é principalmente iniciativa de grandes investidores e está sem dúvida relacionado à propriedade também de vastos terrenos. Entre estes empreendedores encontram-se, por exemplo, Domingues Pereira Nunes, proprietário do loteamento Aldea Campista<sup>(7)</sup>; Honório Himenes de Prado, proprietário e capitalista<sup>(8)</sup> e Caetano Antunes Fernandes, capitalista e negociante de importação e exportação<sup>(9)</sup>.

Um segundo caso é o do investidor que adquire um grande terreno e que progressivamente constrói na sua gleba um conjunto de numerosas casas. Trata-se certamente de iniciativa também de grandes investidores, pois entre eles encontramos Tobias Nunes Machado, morador de Botafogo - local onde reside a alta burguesia da cidade<sup>(10)</sup>. Outros exemplos de empreendedores que têm esta mesma atuação: João Maria Borges e Hildergardo de Carvalho.

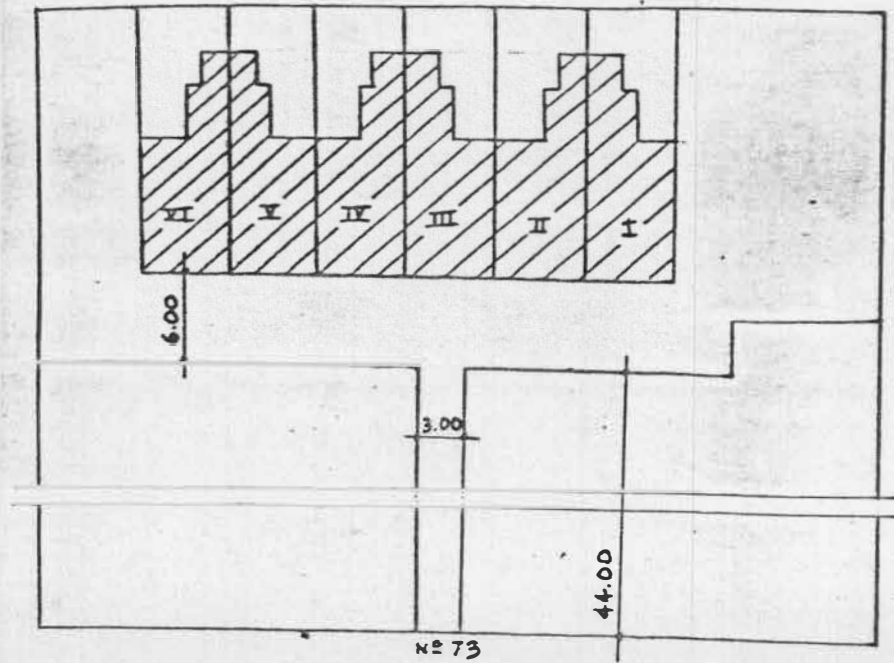
João Maria Borges em 1900 requer licença para cons-  
truir 12 prédios em seu terreno situado à Rua Barão de S. Fran-  
cisco Filho.



CASA DO CORRER  
DE CASA DA R. B. DE  
S. FRANCO. FILHO

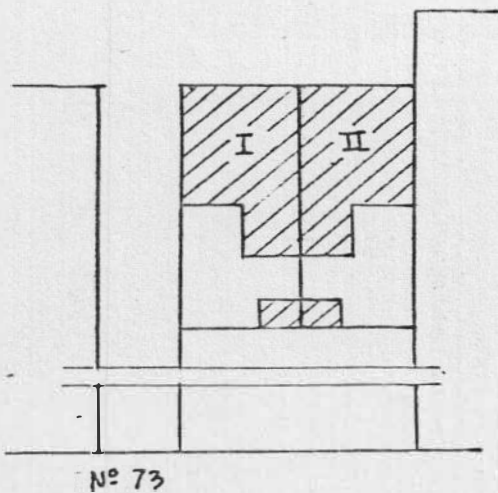
Pedido de licença para obras - 1900 cõd. 256 fl. 17. AGCRJ.

A partir de 1910, em grande terreno próximo ao an-  
terior, constrói progressivamente numerosas casas: uma avenida  
com seis casas neste ano; mais duas casas no interior do mesmo  
terreno em 1912 e alguns meses mais tarde outra casa.



R. VISCONDE DE SANTA IZABEL

CASAS EM CONSTRUÇÃO



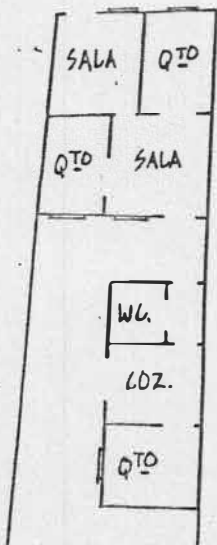
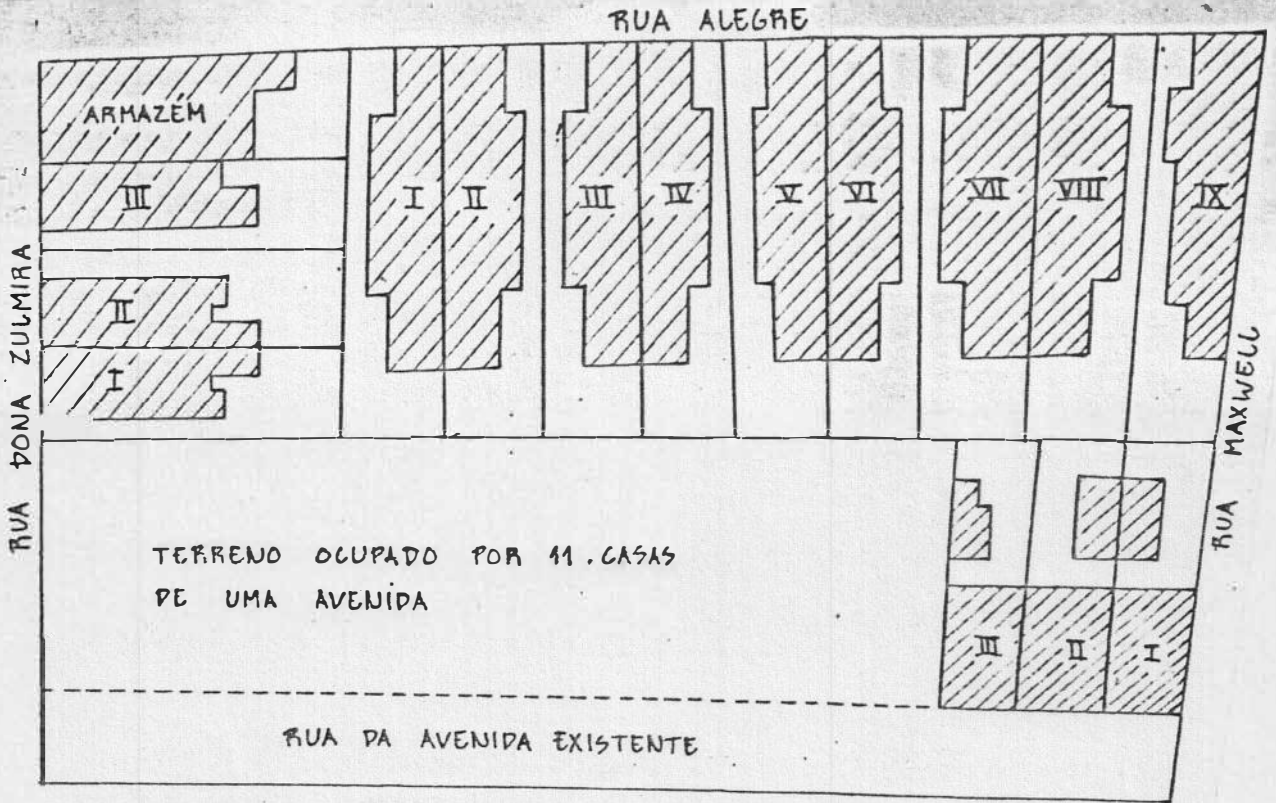
R. VISCONDE DE SANTA IZABEL

Pedido de licença para obras 1912 pasta 74 doc. 2569. AGCRJ.

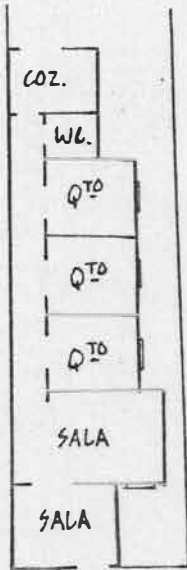
Pedido de licença para obras 1910 pasta 15 doc. nº 606. AGCRJ.

Tobias Nunes Machado pede licença para construir em 1912 três prédios na Rua D. Zulmira; um armazém na esquina da Rua Alegre; nove prédios na Rua Alegre, entre as Ruas D. Zulmira e Maxwell, e três prédios em continuação à avenida existente na extremidade que confina com a Rua Maxwell. A plan

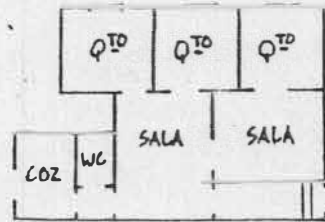
ta constante do pedido de licença para obras aponta uma avenida de 11 casas adquiridas anteriormente pelo solicitante.



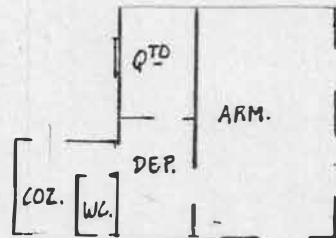
CASA DA AVENIDA



CASA DO CONJUNTO DE 9 PRÉDIOS

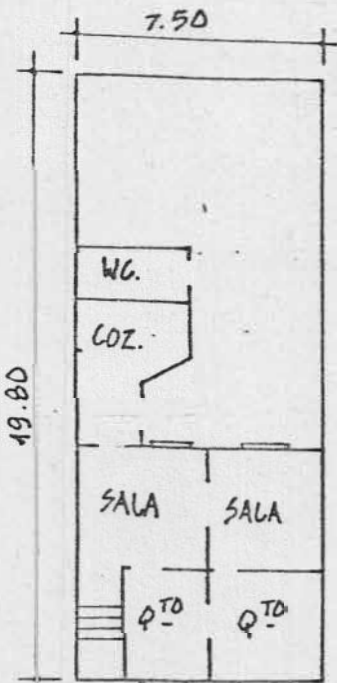
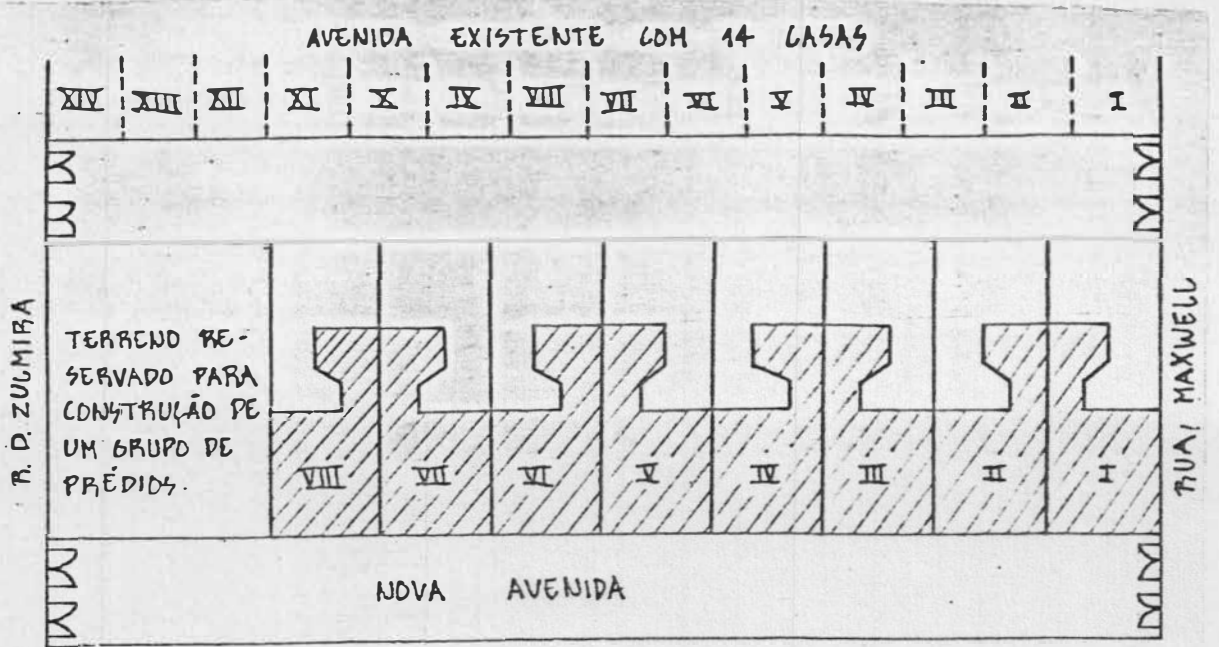


CASA DA R. ZULMIRA



ARMAZÉM

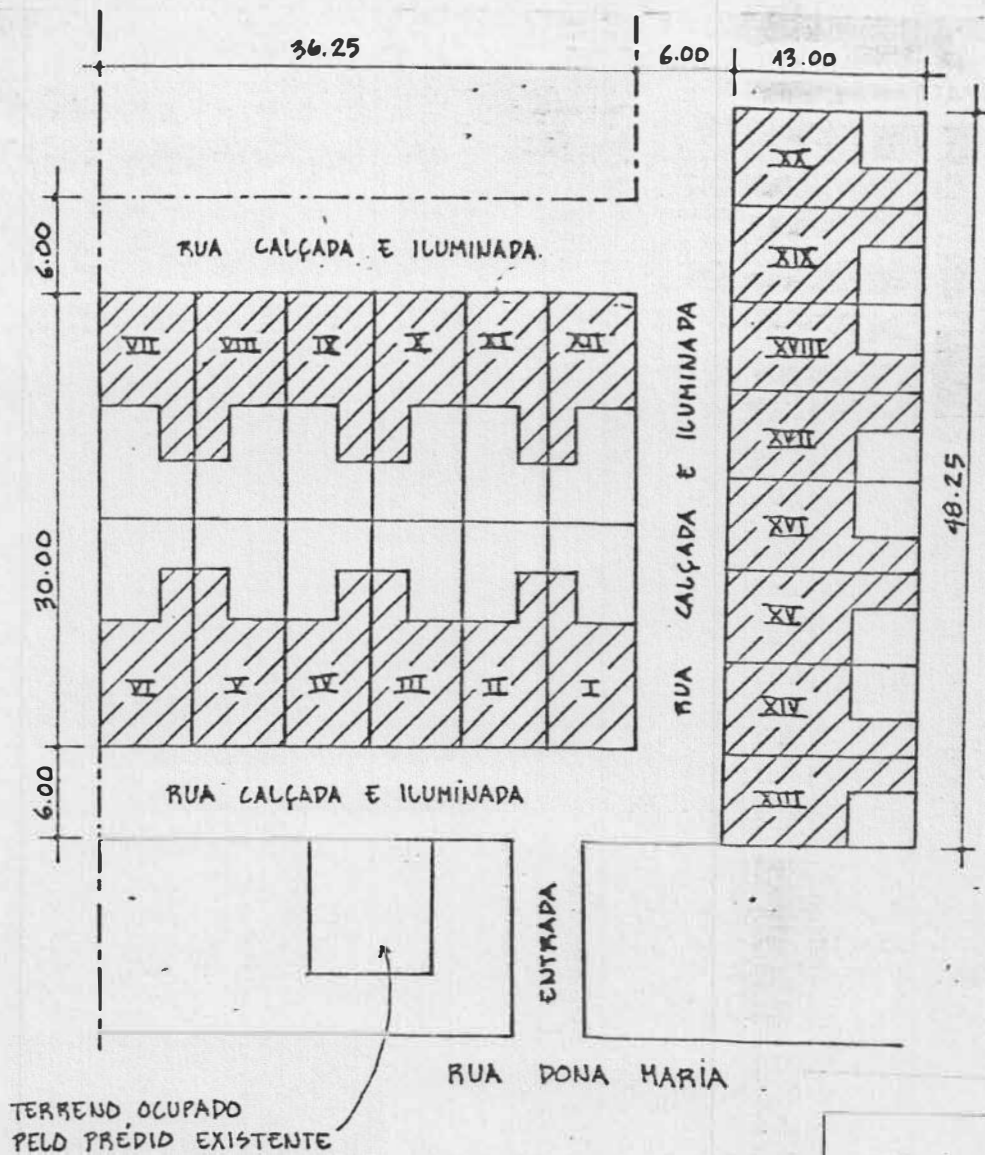
Em 1913 Tobias Nunes Machado solicita a construção de mais oito prédios à Rua D. Zulmira, e em 1914 ainda dois prédios nessa mesma rua.



CASA DA AVENIDA

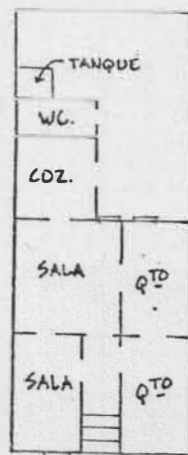
Pedido de licença para obras 1913  
pasta 72 doc. nº 3268. AGCRJ.

Dr. Hildegardo de Carvalho requer licença para construir uma avenida com 20 casinhas à Rua D. Maria, em 1913. Na planta do conjunto de casas constante do pedido de licença para obras, é possível perceber que ainda restam áreas possíveis de serem construídas no terreno deste proprietário.



Pedido de licença para obras - 1913 pasta 61 doc. nº 2725. AGCRJ.

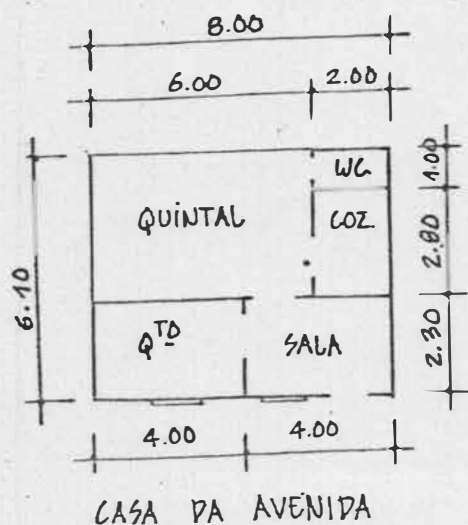
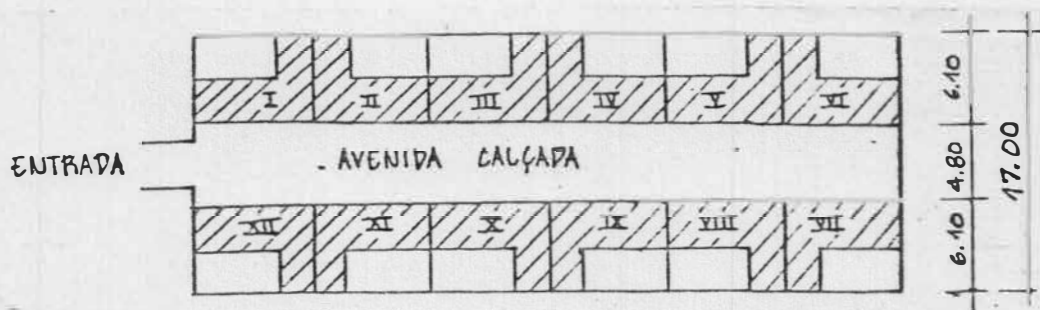
Em 1927 este mesmo proprietário possui três avenidas com respectivamente 22, 8 e 12 casas nesse mesmo terreno à Rua D. Maria (11).



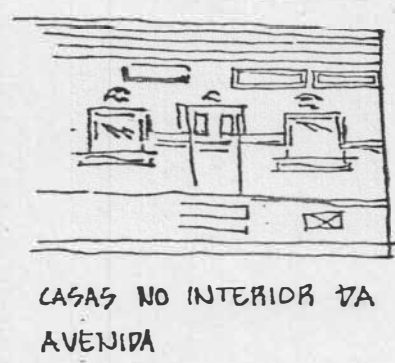
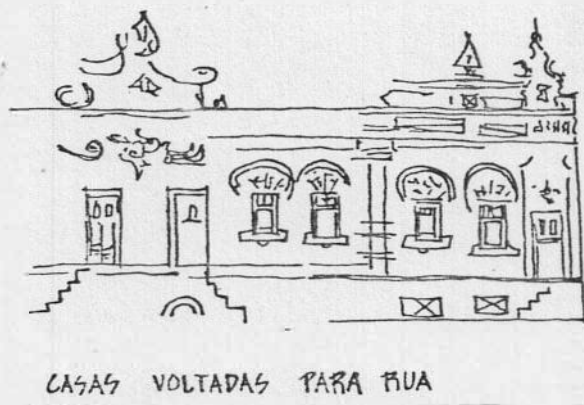
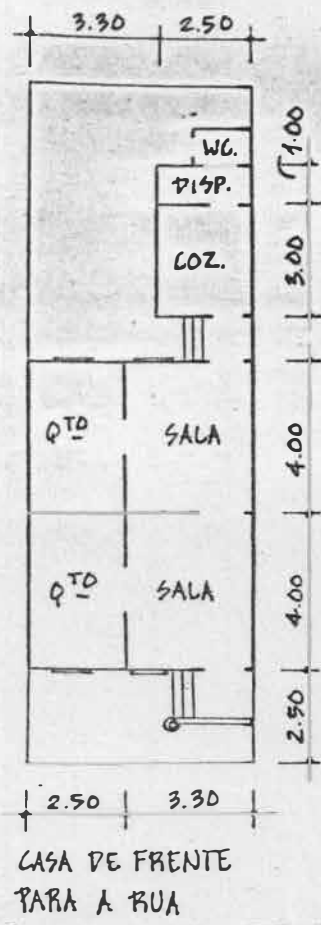
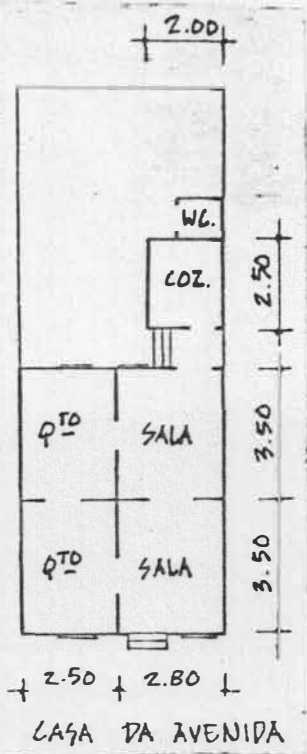
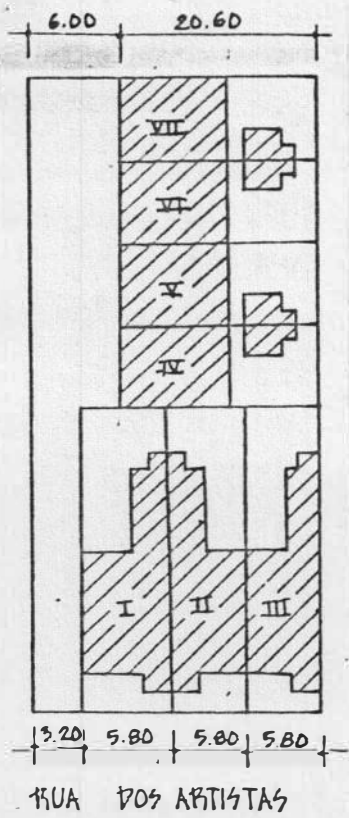
CASA DA AVENIDA

Um terceiro caso é o do proprietário que constrói avenidas, que variam de 6 a 28 casas, de uma só vez. São conjuntos de casas em que as habitações apresentam um padrão simples, com as especificações mínimas contidas na legislação.

É o caso, por exemplo, do investidor à Rua Torres Homem nº 49, que constrói, em 1901, 12 casinhas. É interessante notar que apesar da rua particular desta avenida não obedecer às especificações mínimas da legislação - largura mínima de 6,00 m - ele obtém a licença para construção.



Outro exemplo é do Henrique Rocce, à Rua dos Artistas, onde constrói 7 casinhas.



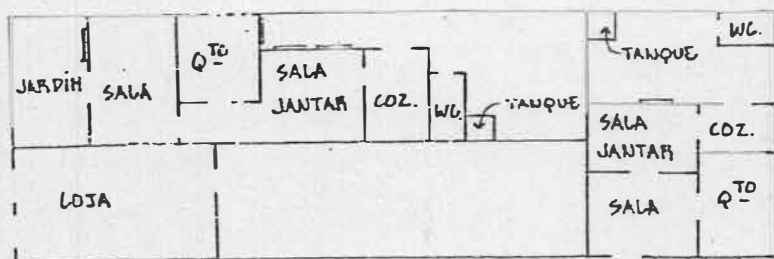
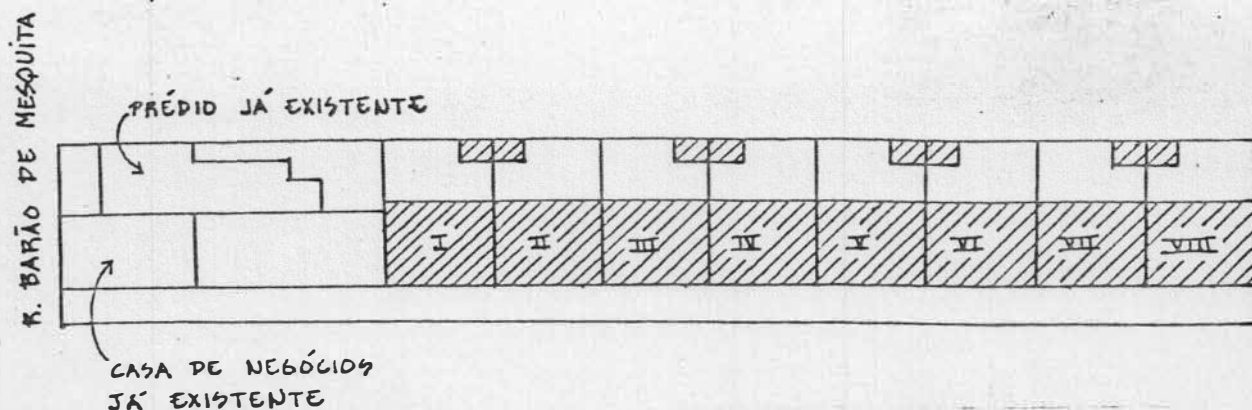
Pedido de licença para obras - 1912 pasta nº 6 doc. nº 184. AGCRJ.

Este procedimento é mais freqüentemente encontrado a partir da década de 10. Estas avenidas são principalmente construídas por manufactureiros, comerciantes, militares, viúvas, residentes no local, que através da poupança de suas eco-



nomias tenham tido condições de adquirir bens imóveis que lhes tragam uma renda.

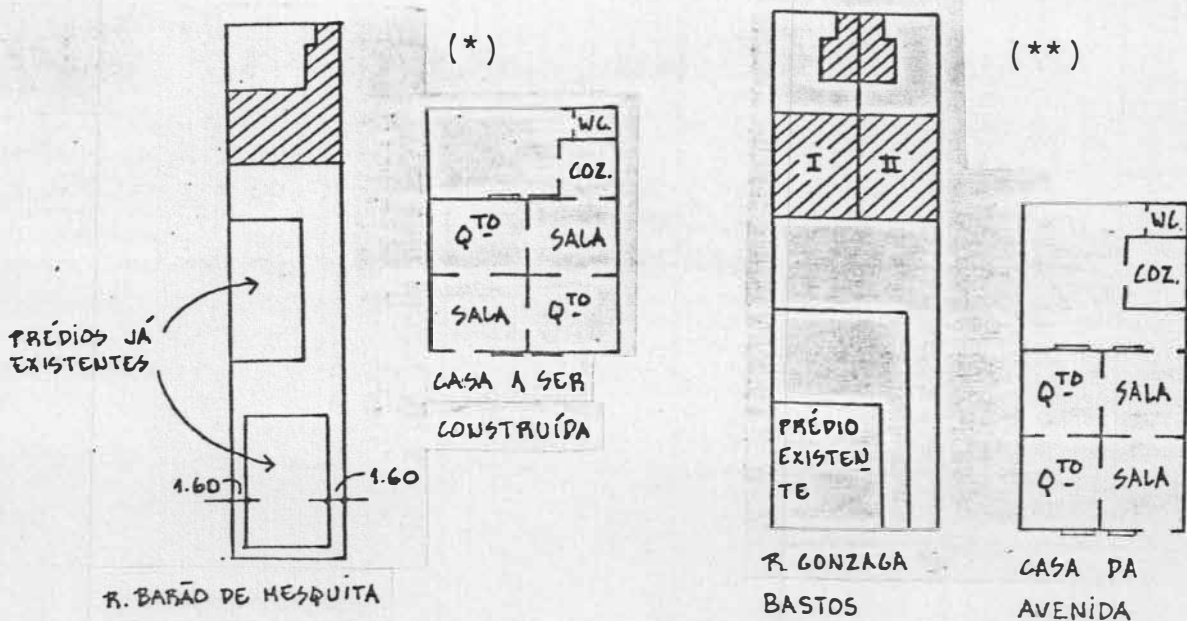
Entre estes investidores encontram-se: Luis Martins Borges, comerciante de armarinho, objetos de modas ou perfumarias desde 1890, no Boulevard 28 de Setembro; Alfredo Eloy com negócios de estofador, tapeceiro à Rua Dr. Silva Pinto desde 1890; José Florentino Lebre, proprietário de empresa de instalações elétricas em 1910<sup>(12)</sup>; alguns coronéis e muitas senhoras.



Pedido de licença para construção de 8 prédios em avenida à Rua Barão de Mesquita - 1897 cõd. 225 fl. 23. AGCRJ.

Um quarto caso é o do pequeno investidor que constrói progressivamente ou de uma só vez algumas poucas casinhas no fundo do seu terreno. Essas habitações são geralmente de padrão bastante simples.

São inúmeros os exemplos encontrados nos pedidos de licença para obras.



(\*) *Pedido de licença para construir nos fundos de seu terreno 2 prédios muito simples - 1909 cõd. 633 fl. 228. AGCRJ.*

(\*\*) *Pedido de licença para construir um prédio no interior de terreno por Maria Helena Duarte - 1907 cõd. 562 fl. 22 - AGCRJ.*

Ainda um último caso, menos freqüente, é o do proprietário de cortiço (os quartos nos fundos do terreno), que transforma a sua propriedade em avenida. É o caso de Leonor Pacheco da Costa que possuía seis quartos à Rua Theodoro da Silva em 1906 e passa em 1914 a ter ali uma avenida de seis tēreos; ou de Antonio Antunes Meira que possuía 18 quartos em 1914 e passa a ter uma avenida de 16 casas em 1920<sup>(13)</sup>.

Esses diferentes tipos de empreendimento estão relacionados a alguns fatores básicos que não podem ser entendidos isoladamente.

De antemão, podemos considerar que se faz determinante na construção deste tipo de habitação (as avenidas) a relação do lote com o espaço construído. Os lotes urbanos correspondem em princípio ao tipo de arquitetura que irão receber. Esta relação obedece às necessidades criadas pelas condições gerais prevalecentes na cidade a cada momento - "relação esta que se estabelece no contexto da organização geral da sociedade em que se situa"- (Reis Filho, 1970:16)

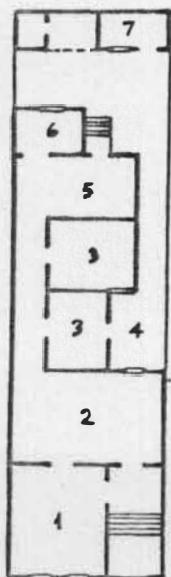
É interessante notar como são divididas as quadras no loteamento da Cia. Architectônica. Herança de um traçado planejado, a maioria de suas quadras é extensa e quadrangular, apresentando portanto como melhor alternativa a divisão em lotes profundos. Aliás, bastante adequada, se pensarmos que a intenção era ali constituir local de moradias agradáveis num "aprazível arrabalde", uma opção à vida no adensado centro da cidade, com possibilidade de se ter uma horta ou quintal.

Por outro lado, observamos a presença de quadras ainda maiores em outras áreas do local, abertas durante o período de 1890 a 1920.

Esta solução prende-se certamente à intenção do proprietário do terreno de abrir um número mais reduzido possível de logradouros. As dificuldades de abrir, aterrar e nivelar as ruas são acrescidas pelas exigências, já existentes, da legislação municipal de 1893, que determina uma largura mínima de 14 m de rua e a sua provisão de sarjetas<sup>(14)</sup>.

O parcelamento em terrenos de testada mínima e grande profundidade é compatível com o tipo arquitetônico mais comum nesta época, além de permitir, que nestas quadras, uma maior quantidade de lotes alcance a rua.

## O Esquema Mais Comum de Residência Urbana na Segunda Metade do Século XIX



1. SALA DE VISITAS
2. SALA DE JANTAR E ESTAR
3. DORMITÓRIOS
4. PÁTIO PARA ILUMINAÇÃO E AREJAMENTO DAS TELHAS INTERNAS
5. COZINHA
6. BANHEIRO
7. DORMITÓRIO PARA CRIADA

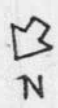
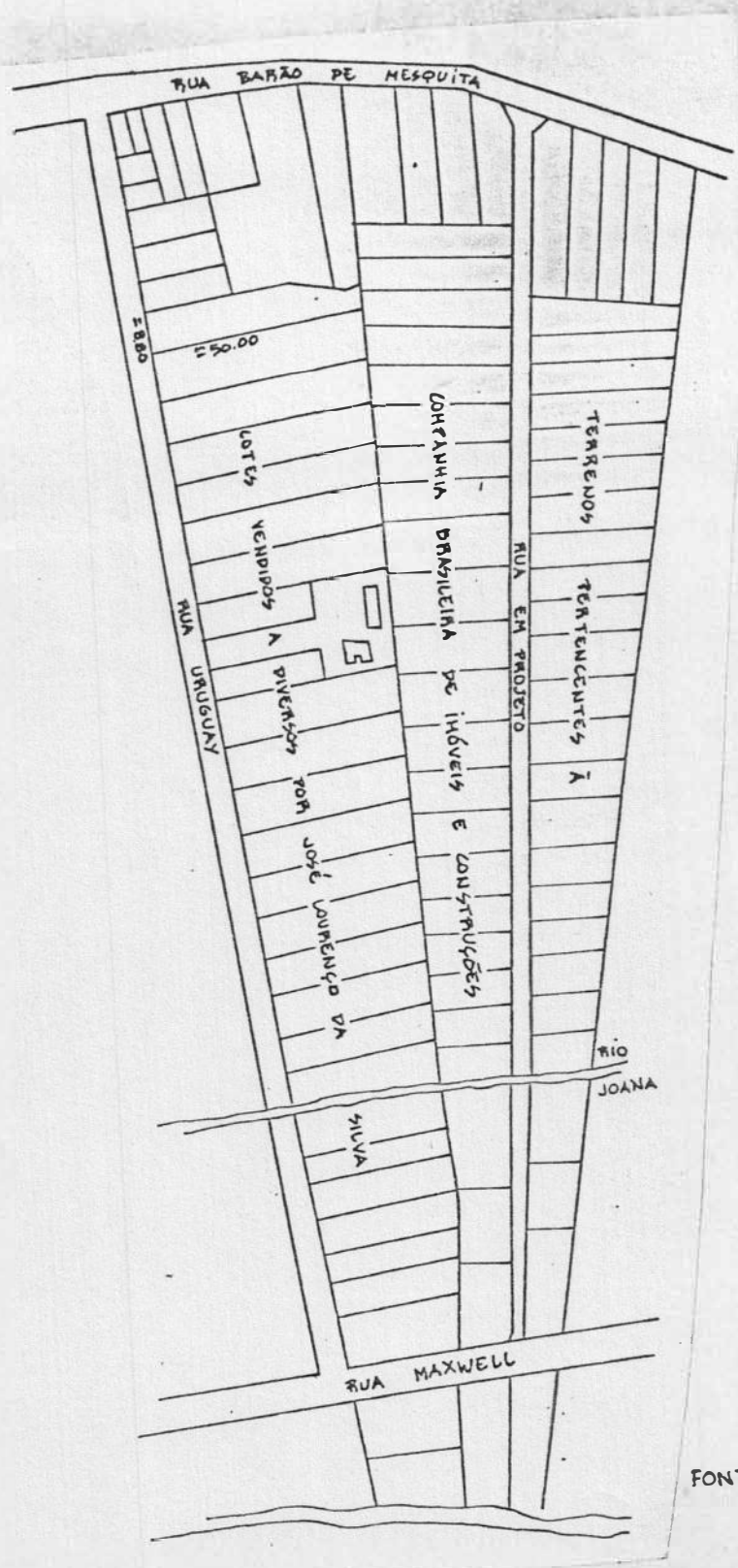
Fonte: REIS FILHO (1970)

*Este esquema permanece o mais característico das habitações do local, mesmo nas primeiras décadas deste século.*

Nos loteamentos deste período encontraremos terrenos que apresentam as dimensões aproximadas de 10m x 50m. (ver desenho página seguinte)

Voltando aos diversos tipos de empreendedores que constroem conjuntos de casas, observamos que no primeiro caso citado os investidores são, na maioria das vezes, proprietários de terras. A lógica descrita de divisão de terrenos em lotes profundos e estreitos preside neste investimento. Nota-

MAPA 12



FONTE: CÓDICE 33.2.2. AGCRJ

Pedido de Abertura da Rua Barão de Itaipu em 1911 pela Cia. Brasileira de Imóveis e Construções

mos, também, que os primeiros prédios construídos por estes investidores são casas geminadas ou pequenos correr de casas<sup>(15)</sup>, apropriados à destinação que se pretende dar à área, uma extensão dos aristocráticos bairros vizinhos da Tijuca e São Cristóvão. Também são construídos cortiços ou estalagens por muitos desses investidores.

No entanto, as mudanças que ocorrem na cidade repercutem nesse local. O aumento crescente da população e a decorrente intensificação das atividades urbanas vão possibilitar não só uma expansão urbana, como vimos, mas também uma progressiva diversificação dessas atividades que resulta na necessidade crescente de uma diferenciação do espaço urbano.

A implantação das fábricas de tecidos tem como uma de suas conseqüências dar um caráter mais popular às áreas próximas. Esta característica seria reforçada pela instalação no local de outras inúmeras fábricas menores ou manufaturas<sup>(16)</sup>, que se beneficiariam certamente dos recursos naturais (a presença de cursos d'água) existentes no local.

Por outro lado, esta diversificação induz a uma fragmentação nas camadas sociais, possibilitando o surgimento e desenvolvimento de uma classe média na cidade.

Numa visão geral da cidade<sup>(17)</sup>, notamos que nesse período, cada vez mais, esta área se caracterizará como local de implantação de atividades fabris ou de serviços, e residência de segmentos desta camada média.

Observando os tipos de construção desta época, através de consulta aos livros de tombamento do Imposto Predial, podemos constatar a presença de uma certa hierarquia entre as construções. Os assobradados são comumente os prédios de maior valor. Segue-se a este tipo o correr de casas, que muitas vezes constitui um conjunto de assobradados. Os terreos vêm depois, seguidos das casas em avenidas. Os quartos, que progressivamente diminuem de quantidade, estão no mais baixo degrau dessa escada.

VALOR LOCATIVO MÉDIO DAS CONSTRUÇÕES EM VILA ISABEL, ALDEA CAMPISTA E ANDARAÍ GRANDE

| Ano  | Assobradados | Correr de casas | Térreos    | Avenidas | Quartos  |
|------|--------------|-----------------|------------|----------|----------|
| 1900 | 1.427\$000   | 1.094\$000      | 1.000\$000 | 640\$000 | 294\$000 |
| 1910 | 1.826\$000   | 1.367\$000      | 1.337\$000 | 745\$000 | 325\$000 |
| 1920 | 1.934\$000   | 1.489\$000      | 1.408\$000 | 946\$000 | -        |

Fonte: *Imposto Predial. AGCRJ.*

A variedade dos tipos de construção indicam certamente um grau de variedade entre os grupos da população que aí residem nesse momento. No entanto, o reduzido número de sobrados encontrados na área - tão freqüentes, por exemplo, no centro da cidade - aponta a provável pouca expressividade de pessoas mais abastadas no local. A avenida, embora não corresponda à moradia de menor valor, é um tipo de habitação, sem dúvida, que se destina a camadas populares.

Assistimos neste período à valorização social dos operários (vide capítulo "as fábricas de tecidos e suas vilas operárias") e também ao estabelecimento de novos padrões morais pela sociedade.

O sentido de intimidade familiar, tal como foi concebido e estimulado pela medicina, foi progressivamente incorporado pela alta burguesia urbana, durante o século XIX (Machado, Loureiro, Luz & Muricy, 1978). As novas regras de competição econômica e social induzem a modificações dos hábitos familiares que têm como uma de suas expressões a privacidade da unidade familiar na habitação.

Um aspecto destacado por Costa (1983) é a imposição desses novos costumes burgueses a toda a população da cidade.

Observamos que nesse época as avenidas se desenvolveram principalmente próximas a estabelecimentos fabris e nos locais em que se encontram implantados o comércio e serviços no bairro - o Bd. 28 de Setembro.

Na Rua Jorge Rudge, por exemplo, que impressiona pela quantidade de avenidas, estão localizadas uma cia. de fiação e tecelagem e uma pedreira e, bastante próximo na Rua Oito de Dezembro, um grande estabelecimento fabril - a Fábrica de Chapéus Mangueira<sup>(18)</sup> (ver Mapas 13,14 e 15, na página seguinte).

A construção de avenidas tem certamente como intuito nesse período atender à demanda das classes trabalhadoras.

Progressivamente, o bairro vai apresentando também atrativos para as camadas médias da cidade. Em 1910, os serviços de esgoto estão implantados no local. Neste mesmo ano é instalada a linha elétrica de carris urbanos. Sendo o acesso desta área ao centro feito exclusivamente pelos bondes, viabiliza-se de maneira mais eficiente esta ligação.

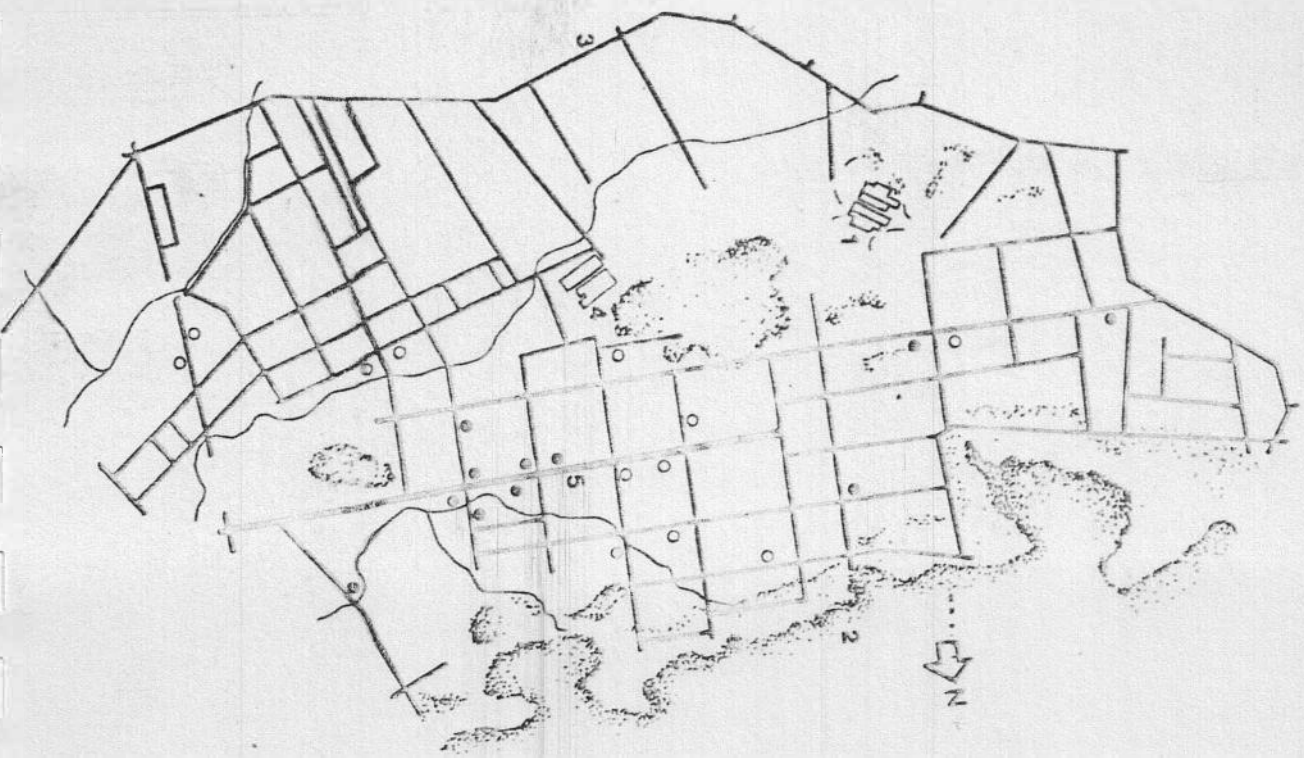
As avenidas tendem a se tornar também a partir de então uma alternativa mais barata de moradia para segmentos da camada média da população. Algumas das novas avenidas construídas depois de 1914 apresentam um padrão de construção superior às anteriores<sup>(19)</sup>.

Como destaca Reis Filho (1970:16), "... será de notar que a arquitetura é mais facilmente adaptada às modificações do plano econômico-social do que o lote urbano, pois as modificações destes exigem geralmente uma alteração do próprio traçado urbano."

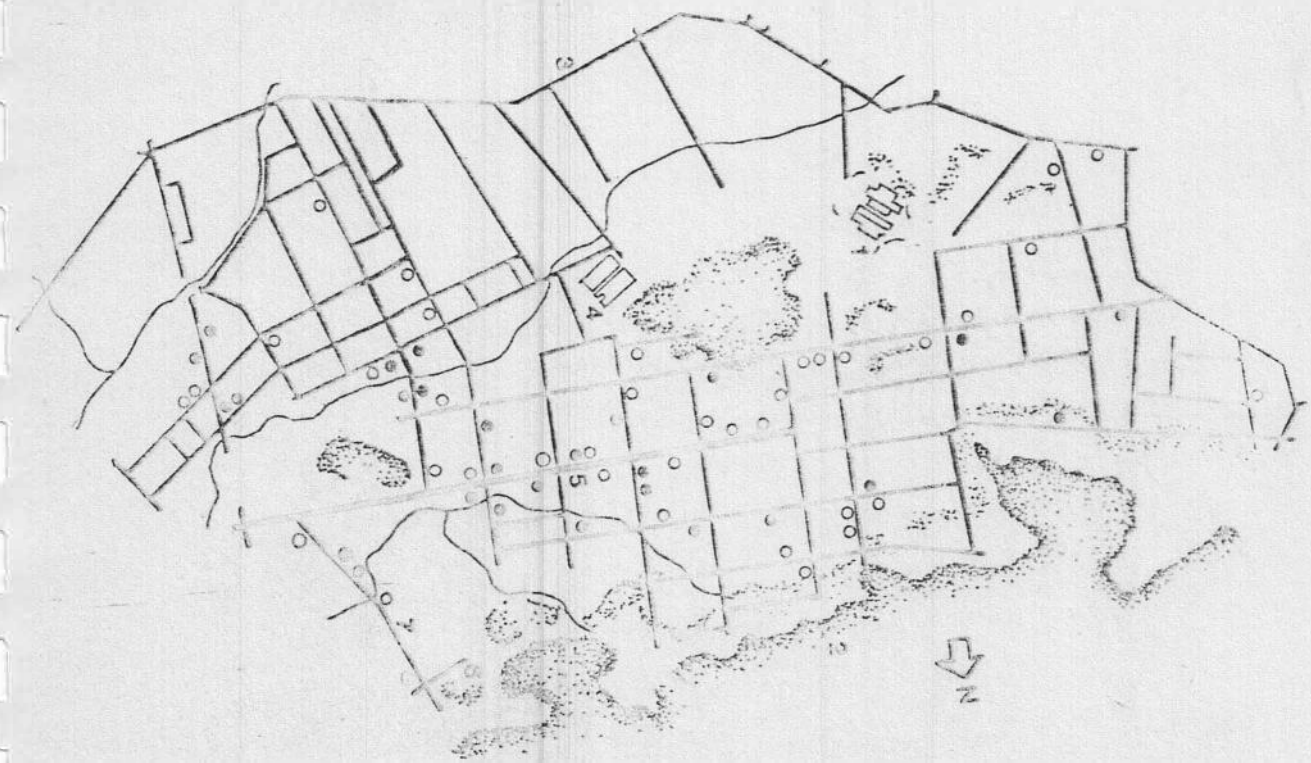
Condizentes com uma nova realidade, assistimos, no caso dos investidores do primeiro caso citado, e também de al-



1895



1906



M

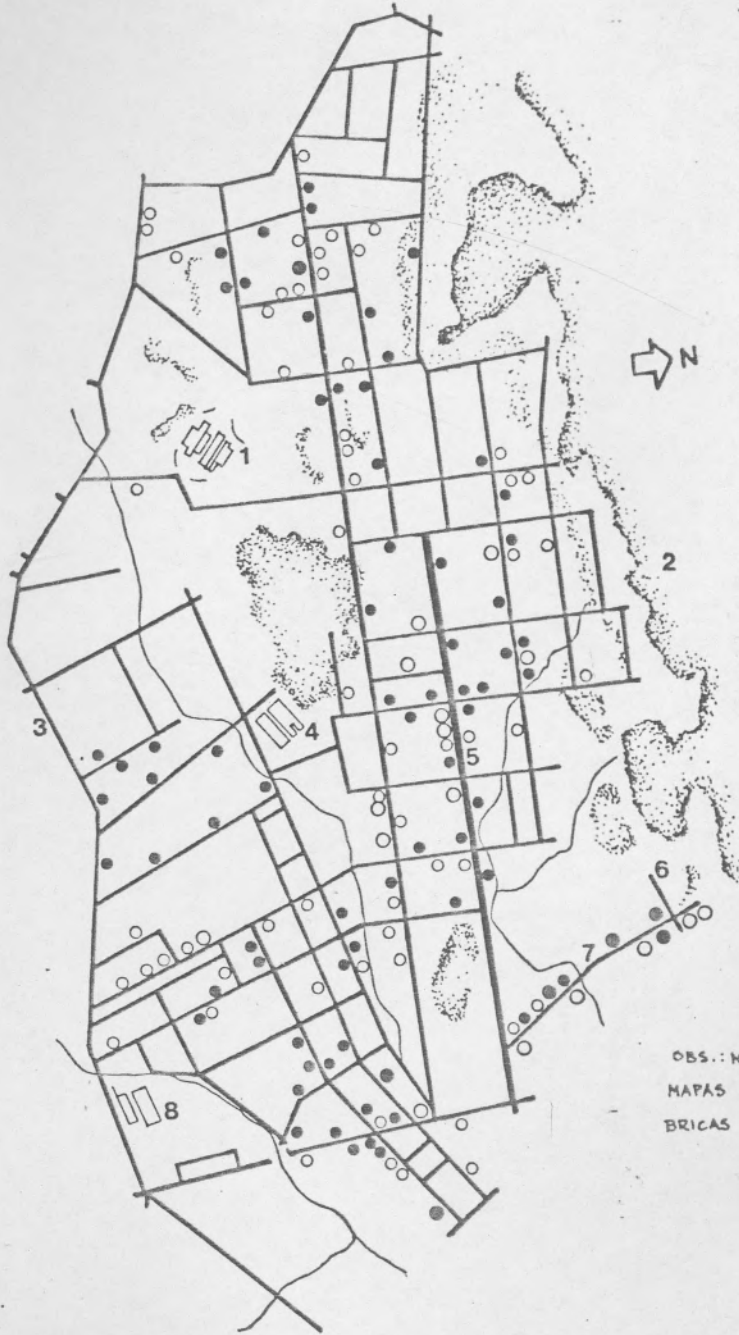
41

1920

LEGENDA:

- Nº DE CASAS NA AVENIDA:
- ATÉ 5 CASAS
  - DE 6 A 15 CASAS
  - DE 16 A 25 CASAS
  - MAIS DE 26 CASAS

- 1 - FÁBRICA CRUZEIRO
- 2 - SERRA DO ENG. NOVO
- 3 - R. BARÃO DE MESQUITA
- 4 - FÁBRICA CONFIANÇA
- 5 - BD. 28 DE SETEMBRO
- 6 - FÁBRICA MANGUEIRA
- 7 - R. JORGE RUDGE
- 8 - FÁBRICA BOTAFOGO



OBS.: NÃO ESTÃO INCLuíDAS NESTES MAPAS AS VILAS OPERÁRIAS DAS FÁBRICAS E DA CIA. SANEAMENTO.

FONTE

FONTE: IMPOSTO PREDIAL, AGC RJ

guns proprietários de cortiços, a substituição das habitações coletivas pela construção de avenidas, moradia popular mas de padrão superior. As avenidas se adaptam perfeitamente aos lotes onde foram implantados os cortiços<sup>(20)</sup> e em ambos os casos permitem uma maximização da ocupação do solo.

Para os investidores que adquirem terrenos já loteados, a construção nos lotes profundos e de pequena testada de avenidas e dos térreos nos fundos dos lotes permitirá um aproveitamento máximo do terreno, atendendo à demanda destes novos grupos da população que se dirigem para o local.

Ainda para atender às solicitações daqueles que neste momento procuram o bairro, os investidores no segundo caso citado encontram nas avenidas um tipo de habitação que corresponde a uma melhor alternativa de divisão de seus terrenos. A transformação do logradouro em avenida ou vila fechada, quando não for possível o seu alargamento, é previsto por lei desde 1892<sup>(21)</sup>. Com a construção desse tipo de habitação estes investidores estão dispensados dos custos da abertura de ruas.

Verificamos uma tendência nas ruas onde é frequente o correr de casas, de 7 a 13 casas, não apresentar grandes avenidas (a não ser naquelas mais extensas, como a Av. 28 de Setembro). Do mesmo modo, nas ruas onde aparecem as grandes avenidas é raro o correr de casas.

Observamos neste último caso a presença dos lotes profundos e das grandes quadras, indicando a influência das dimensões do lote na escolha do tipo de conjunto de casas a ser construído pelos proprietários. Somente o pequeno correr de casas, de 3 e 4 casas, é comumente implantado em lotes profundos, respondendo certamente à expectativa de moradores de melhor padrão econômico.

O impulso dado às construções no bairro de Vila Isabel e proximidades e a constituição dos tipos de habitação

populares nesta época têm certamente a ver com a presença dos mestres-de-obras e sua larga experiência em construção.

A implantação da República traz como uma de suas conseqüências o estabelecimento de padrões de progresso e civilização na mentalidade da população carioca<sup>(22)</sup>. O centro da cidade torna-se o símbolo desta nova era, através das reformas de remodelação e embelezamento. A condenação de hábitos e costumes ligados à sociedade tradicional constitui um dos princípios fundamentais que regem estas modificações. A reação contra os elementos do passado não se faz esperar.

O mestre-de-obras, figura popular e responsável por praticamente toda edificação urbana até aquele momento, é derrotado e vencido por novos arquitetos de formação acadêmica. A alternativa que se coloca para estes, assim como para uma série de antigos costumes ligados à cultura popular, é a de se deslocar para os subúrbios<sup>(23)</sup>. Estas áreas tornam-se um contraponto ao modernismo que se instala no centro da cidade.

Aos mestres-de-obras cada vez mais sô resta voltar-se para a construção de habitações de caráter mais popular. É o caso, por exemplo, de Ladislau Dias da Cunha, mestre-de-obras que constrói em Vila Isabel duas avenidas de dez casas em 1910<sup>(24)</sup>.

Ao mesmo tempo que a constituição das avenidas e correr de casas reflete as especificidades locais, é também a expressão das condições econômicas por que passa a cidade neste momento.

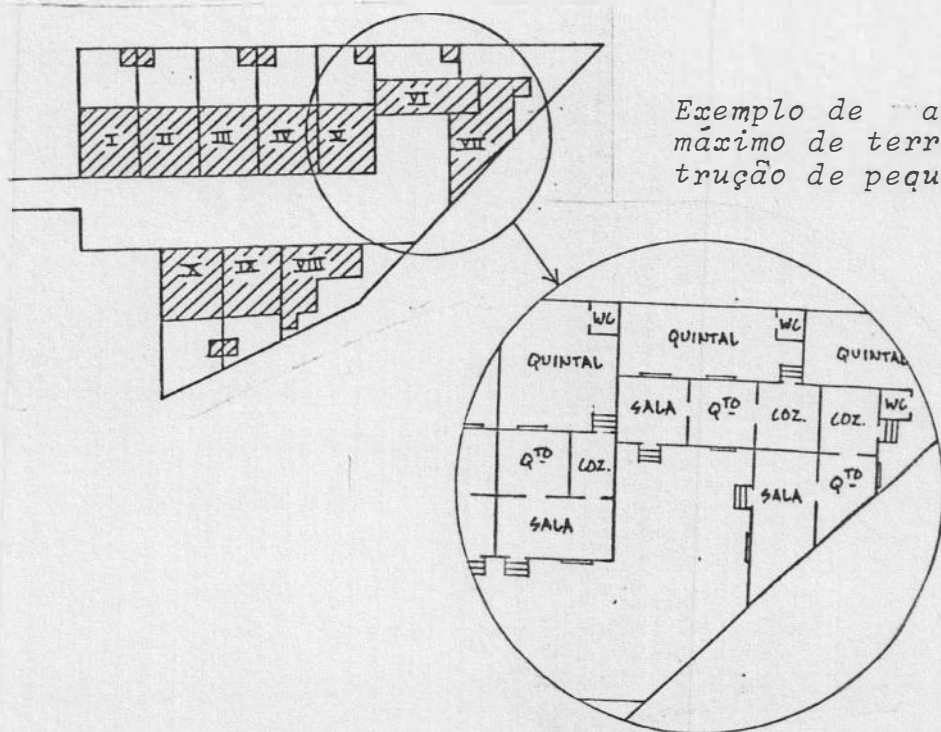
O caso de Vila Isabel parece ilustrar de maneira bastante expressiva uma lógica mercantil prevalecente nas atividades econômicas da cidade como um todo nesta época. A maneira como são feitos os loteamentos e produzidas as moradias reflete o interesse na acumulação individual de um patrimônio, de uma riqueza, e não especificamente do capital<sup>(25)</sup>.

O Encilhamento havia demonstrado a incerteza que

os investimentos em ações ou títulos da dívida pública traziam. A possibilidade de constituir um investimento seguro, que exija um menor montante de capital, permitindo um processo gradual e uma rentabilidade rápida atrairá diferentes tipos de empreendedores, grandes e pequenos investidores, para esta atividade.

Dois aspectos se apresentam como básicos na produção desses conjuntos de moradias: o aproveitamento máximo de seus terrenos com a construção de um maior número possível de unidades de habitação e a utilização de um processo progressivo de investimento.

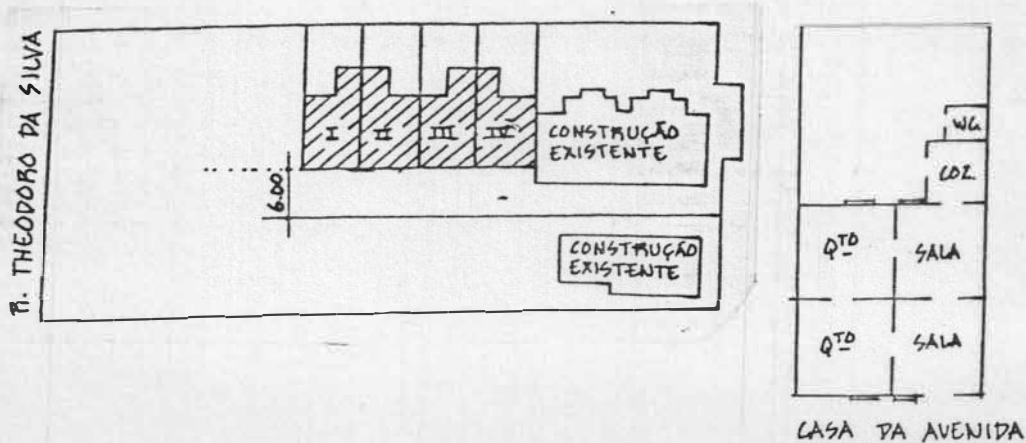
O terceiro caso citado dos tipos de empreendimentos realizados na construção de conjuntos de casas apóia-se basicamente neste primeiro aspecto. Os demais procedimentos apoiam-se de maneira mais intensa nesta segunda estratégia, onde a própria rentabilidade do empreendimento anterior possa garantir a expansão do seu negócio.



*Exemplo de aproveitamento máximo de terreno com a construção de pequenas casas.*

*A Utilização de um Processo Progressivo de Investimento:*

*Pedido de licença para obras - 1907 cód. 556 fl. 31. AGCRJ.*



A progressividade do investimento se dá em dois níveis. Por um lado, pelo aumento do número de construções feitas, (o mais freqüente), e, por outro, pela melhoria do padrão dos imóveis já construídos.

Assim é que identificamos uma evolução por que passam esses conjuntos de casas, mais especificamente as avenidas. A essa evolução corresponde também uma crescente demanda ou perspectiva de utilização por camadas médias da população.

A partir do interesse por um processo gradual de investimento se explicaria em parte o não comprometimento desses empreendedores (principalmente no segundo caso citado) com as autoridades municipais na obtenção de favores em troca da construção de casas para classes pobres e operárias. Também essa vinculação implicaria o cumprimento de inúmeras exigências muito custosas referentes às especificações técnicas constantes das cláusulas dos contratos.

A não interferência do Estado se mostra portanto muito mais vantajosa.

A construção gradual do conjunto de casas permite

também uma organização espacial que possibilita um aproveitamento do terreno jamais alcançado no caso de um projeto global de vila operária.

#### Notas:

1. Estatística Predial de 1899, AGCRJ.  
Estatística Predial de 1906, Censo de 1906, IBGE.
2. Estatística Predial do Censo de 1920, IBGE.
3. Haverá ainda um loteamento no bairro, realizado pela S. A. Prado Villa Izabel em terreno adquirido à Cia. Architectônica em 1897. Este terreno é adquirido com o intuito de ser dividido em lotes para pagamentos aos seus acionistas na liquidação da empresa. Os lotes permanecem desocupados por um longo período. Somente a partir de 1908 iniciam-se as construções dos primeiros prédios neste local. Documentos da Junta Comercial, livro 71 reg. 1997. Arquivo Nacional.
4. Para a reconstituição do que teriam sido as construções dessa época utilizamos inicialmente os documentos constantes nos pedidos de licença para obras encontrados no Arquivo da Cidade. A documentação constante do Arquivo da Cidade, referente ao período 1895/1917, mesmo fragmentada, constitui-se numa importante amostragem, contendo planta e perfil dos prédios, que nos permite avaliar, por um lado os tipos de habitação mais frequentemente construídos em cada área específica da cidade no decorrer desses anos, e por outro, os processos utilizados e os agentes envolvidos na produção das moradias.  
Com o intuito de abranger a área total pesquisada, e portanto complementar as informações obtidas, foram consultados os livros de tombamento do imposto predial encontrados no Arquivo da Cidade. Aí estão listados todos os prédios existentes por rua, a cada ano (até o ano de 1938); seus pro-

prietários; o tipo de edificação; o seu valor locativo e o montante do imposto predial a ser pago.

5. Encontramos nos livros de tombamento do Imposto Predial de 1886 as avenidas construídas por Belamino d'Oliveira Rameiro, com 9 casas no Bd. 28 de Setembro e a de Manoel Pereira com 6 casas, nesta mesma rua.

6. Imposto Predial. AGCRJ.

7. Domingos Pereira Nunes possui:

em 1875 - um térreo à Rua D. Maria.

em 1890 - dois térreos e um assobradado à Rua D. Maria, um correr de três casas à Rua Pereira Nunes e um térreo à Rua Maxwell.

em 1906 - um térreo e um telheiro à Rua D. Maria; dois térreos, um assobradado, um térreo de frente e um térreo de fundos e uma avenida de cinco casas à Rua Pereira Nunes e três térreos distribuídos pelas ruas dos Artistas, Maxwell e Ribeiro Guimarães.

em 1920 - (já no nome de Miguel Pereira Nunes) - um térreo, um correr de três casas, duas casas geminadas e uma avenida de sete casas à Rua Pereira Nunes e dois térreos respectivamente nas ruas Maxwell e dos Artistas.

Imposto Predial. AGCRJ.

8. Almanaque Laemmert, 1910. AGCRJ.

Honório Himenes do Prado possui:

em 1910 - um correr de oito casas à Rua Santa Luiza.

em 1914 - um correr de quatro casas à Rua Santa Luiza, um correr de cinco casas à Rua Alegre, duas casas geminadas à Rua Pereira Nunes e um correr de três casas e uma avenida de nove casas à Rua D. Maria.

Imposto Predial, AGCRJ.



## 9. Almanaque Laemmert, 1884, AGCRJ.

Caetano Antunes Fernandes possui:

em 1878 - duas casas geminadas à Rua Cons. Correa e dois  
têrreos à Rua Souza Franco;

em 1900 - um assobradado, um barracão, um têrreo e duas ca-  
sas geminadas à Av. 28 de Setembro, um correr de  
sete têrreos à Rua Correa de Oliveira, um têrreo  
na Rua Souza Franco e seis quartos à Rua Teodoro  
da Silva;

em 1910 - dois assobradados, uma avenida de cinco casas e  
um têrreo à Av. 28 de Setembro, um correr de sete  
casas à Rua Correa Oliveira e um têrreo à Rua Sou-  
za Franco;

em 1920 - (pertencem à sua família) - um correr de cinco ca-  
sas à Rua Correa de Oliveira, um têrreo e uma ave-  
nida de seis casas à Av. 28 de Setembro e um ter-  
reno à Rua Teodoro da Silva.

Imposto Predial, AGCRJ.

10. Tobias Nunes Machado solicita em 1906 pedido de licença para  
construir sua residência à Rua São Clemente,  
Pedido de licença para obras 1906 cod. 5300 fl. 114. AGCRJ.

11. Imposto Predial. AGCRJ.

12. Almanaque Laemmert. AGCRJ.

13. Imposto Predial. AGCRJ.

14. Em 1903 o Decreto nº 391 obriga os proprietários a revesti-  
rem, conservarem os passeios em frente aos seus prédios e  
terrenos e arborizarem as ruas. (Amaral & Silva, 1906)

15. Imposto Predial. AGCRJ.

16. No censo de 1906 encontram-se relacionadas 78 indústrias

localizadas nesta área, concentradas à Rua Barão de Mesquita e Rua Pereira Nunes.

Estatística Predial de 1906, Censo de 1906 - IBGE.

17. Através de uma detalhada consulta aos Almanques Laemmert de 1900, 1910 e 1918.  
Almanaque Laemmert. AGCRJ.
18. Almanaque Laemmert, 1910. AGCRJ.
19. Entre 1914 e 1920 surgem as primeiras avenidas de assobradados, com maior valor locativo.  
Imposto Predial. AGCRJ.
20. Caetano Antunes Fernandes, proprietário de diversos imóveis, inclusive uma estalagem à Rua Teodoro da Silva, neste mesmo local constrói posteriormente uma avenida. Francisco Alves Rollo, proprietário também de diversos imóveis, repete este mesmo processo.  
Imposto Predial. AGCRJ.
21. Postura de 15/09/1892, Código de Posturas (1838/1893), Prefeitura da Cidade do RJ, Mont'Alverne, 1894. AGCRJ.
22. A respeito dos novos padrões que se estabelecem, ver Sevcenko (1983).
23. Sevcenko (1983) nos fala a respeito da música e da boemia, que encontram nos subúrbios um espaço para expandir-se nesta época.
24. Informações obtidas no Almanaque Laermmert de 1910 e nos livros de tombamento do Imposto Predial. AGCRJ.
25. A respeito da lógica mercantil nas atividades econômicas e particularmente na produção de moradias, ver Ribeiro (1984).

#### 4. A Coesolidação do Bairro de Vila Isabel (1920/1937) - a presença de novas vilas.

A expansão urbana que ocorre no Rio de Janeiro no período de 1890 a 1920 possibilita a constituição durante as décadas de 20 e 30 de diversos bairros integrados ao centro da cidade.

A ocupação dos terrenos parcelados em lotes urbanos na área estudada, se dá quase que inteiramente neste período. O número de construções se eleva, apesar de não mais acompanhar a taxa de crescimento observada no período anterior (1890/1920) <sup>(1)</sup>.

No conjunto das construções do local sobressaem prédios de um pavimento, os térreos, como os mais frequentes. Reforça-se, no entanto, a tendência de melhoria do padrão das novas construções, observada pelo acréscimo dos assobradados e sobrado-lojas. Em 1933, os sobrado-lojas se constituirão na grande maioria dos prédios da Av. 28 de Setembro <sup>(2)</sup>. A presença deste tipo de construção significa também o crescimento do comércio e serviços no bairro.

É interessante observar que em 1920 encontram-se localizados no bairro, principalmente na Av. 28 de Setembro, farmácias, padarias, confeitarias, charutarias, sapatarias, armarinhos, lojas de secos & molhados, fazendas, modas, móveis, ferragens, alguns consultórios de médicos e dentistas e até mesmo três cinemas - o Smart, o Maracanã e o Cine Boulevard <sup>(3)</sup>.

No período de 1920 a 1927 notamos, no entanto, uma significativa diminuição no ritmo de construção dos conjuntos de casas <sup>(4)</sup>.

Analisando os aspectos da conjuntura econômica do país, Eulália Lobo (1978) constata que durante os anos em que decorre a Primeira Guerra Mundial, a inflação, facilidades de

crédito, expansão do mercado interno e a conquista do mercado externo favorecem a implantação de atividades produtivas no Rio de Janeiro. Criam-se alternativas para a aplicação de capitais. Esta situação se reverteria na década de 20. Parece provável que o capital, ou mesmo poupanças, que poderiam ter sido canalizadas para a construção civil sejam dirigidas para outras atividades.

Em 1920 é também fundada a Liga dos Inquilinos e Consumidores, reunindo membros das camadas médias, "em resposta aos abusivos aumentos dos aluguéis". Diante deste movimento é promulgada a primeira lei do Inquilino, estabelecendo "dispositivos de proteção ao locatário". A lei é objeto de enormes pressões na Câmara e no Senado. Finalmente, em dezembro de 1928, a Câmara e Senado revogam as leis que protegiam os inquilinos (Ribeiro, 1984).

O período de diminuição nas construções dos conjuntos de casas corresponde justamente a estas maiores dificuldades em se obter uma maior renda com o aluguel de moradias.

Há um novo crescimento das avenidas no local entre 1927 e 1933. A construção das avenidas não é acompanhada pela construção dos corredores de casas. A explicação reside certamente no fato de que neste momento o bairro já está bastante ocupado e valorizado<sup>(5)</sup>. A possibilidade de investir na construção de moradias implica o preenchimento dos vazios de alguns terrenos e a utilização do interior das quadras. As dimensões dos lotes induzem à construção de um tipo de habitação que lhes seja adequado - as avenidas. Em 1933 observamos novas avenidas na maioria das ruas do bairro. São 343 avenidas com 2522 casas, correspondendo a 31% do total dos prédios do local<sup>(6)</sup>.

Não encontraremos neste momento a diversidade de empreendedores voltados para a construção dos conjuntos de casas citados para o período anterior. As dificuldades na obtenção de terrenos mais baratos constituirá certamente um empecilho à atuação de alguns desses investidores.

Muitos daqueles que constrõem novas avenidas já possuem o terreno em que irão implantá-las. É o caso de Francisco Pontes Correa, de José Pereira Soares e Januário Marques Barboza, que haviam aberto no período anterior, respectivamente, as ruas Pontes Correa, Pereira Soares e Rocha Frago-so em suas propriedades<sup>(7)</sup>.

Difícilmente surgirão neste momento pequenos investidores - os comerciantes e manufatureiros - que através de suas poupanças construam avenidas para obter deste modo uma renda<sup>(8)</sup>. O que ocorre mais freqüentemente é a propriedade deste tipo de habitação estar relacionada também a profissionais liberais, principalmente médicos, residentes no local.

Em 1920, o censo demográfico indicava que aproximadamente 60% da população do Rio de Janeiro estava alocada nas atividades de serviços. Esta tendência ao longo das décadas de 20 e 30 sô seria reforçada. Dã-se um progressivo aumento da classe média com o crescimento econômico da cidade e a criação de novos cargos públicos, próprios da Capital Federal. Pequenos funcionários públicos, comerciantes, profissionais liberais procuram nos bairros que já apresentam uma infra-estrutura de serviços e comércio um local para moradia, uma vez que o centro se torna cada vez mais inadequado como área residencial.

A este momento corresponde uma mudança na legislação referente às construções de casas em série voltadas para uma rua particular. Desaparece a categoria "avenida" no Decreto nº 2.087, de 19/01/1925, que substituiu o regulamento para construções de prédios no Distrito Federal de 1903, dando lugar às "villas"<sup>(9)</sup>.

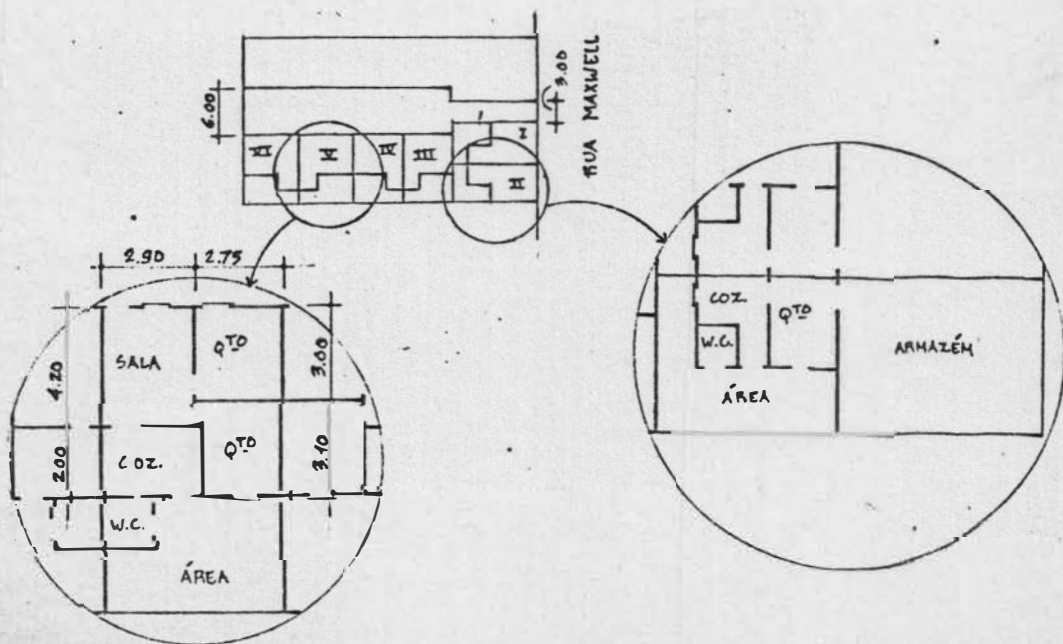
Desvinculam-se também neste regulamento as villas das habitações coletivas, significando o novo caráter assumido por este tipo de construção.

Diversifica-se o padrão arquitetônico, principalmente no que se refere à planta baixa das casas (ou seja o nũ-

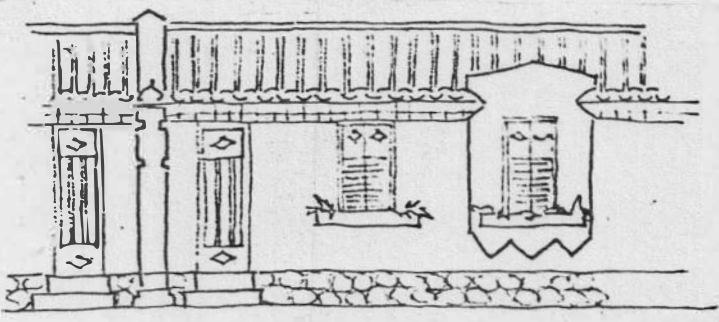
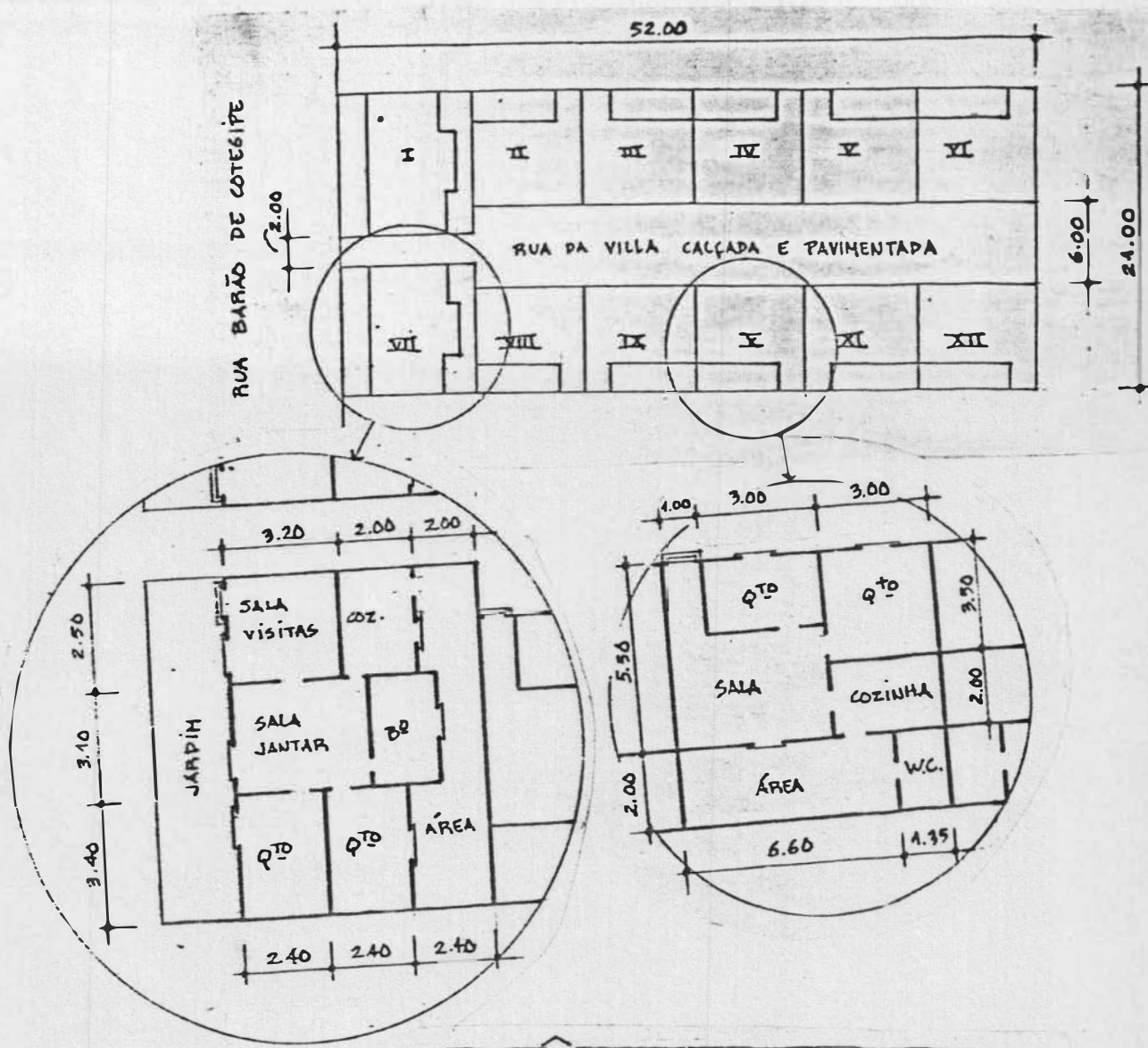
mero de compartimentos e as suas dimensões) nas novas vilas construídas. Se antes as avenidas, em quase sua totalidade, possuíam um mesmo esquema básico em que as casas eram constituídas por duas salas, dois quartos, W.C., cozinha e quintal, neste momento encontraremos uma maior variedade de soluções nas plantas internas das casas de vilas.

Incorporando avanços tecnológicos na construção civil, surgem algumas vilas de dois pavimentos, em que cada andar corresponde a uma unidade residencial. A partir de 1920 surgem as primeiras vilas constituídas de assobradados. Algumas vilas apresentam um pequeno jardim na frente de suas casas, outras poucas até mesmo garagem para automóveis. Se por um lado estas variações dizem respeito a uma melhoria no padrão construtivo das casas de vilas, por outro observamos também o inverso. Em muitas das novas vilas construídas ocorre uma diminuição no número de compartimentos das casas que chegam até a ter uma sala, um quarto, W.C., cozinha e quintal.

"Antonio José Pereira requer licença para construir 6 prédios, junto e antes do nº 365 na Rua Maxwell."



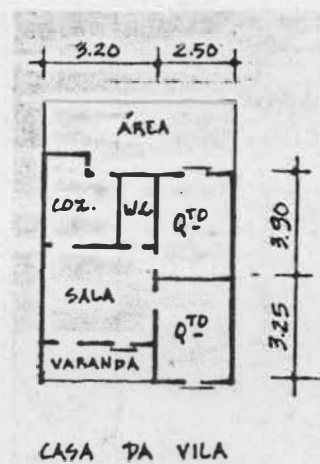
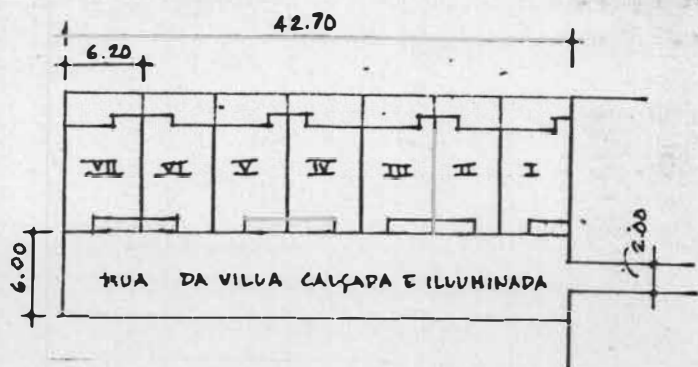
"Manoel Correa Gomes Leite requer licença para construção de 12 prédios em vila na Rua Barão de Cotegipe entre os números 211 e 221."



FACHADA DA VILA

Pedido de licença para obras, 1935 - Arquivo de Irajá.

"Antonio Ferreira Lima requer licença para construir uma vila de 7 casas na Rua Pontes Correa."



*Pedido de licença para obras, 1935 - Arquivo de Irajá.*

A mudança mais expressiva que ocorre nas vilas é no entanto relativa à destinação dada às casas deste tipo de habitação. A crescente classe média da cidade disputa cada vez mais com os operários a moradia nestas habitações. As vilas desvinculam-se definitivamente de seu caráter originário de habitações para as classes pobres e operárias, principalmente em áreas recentemente parceladas em lotes urbanos, preservadas da implantação de estabelecimentos fabris.

As vilas permanecem com um valor locativo médio inferior à média dos terrenos encontrados na área estudada, significando então a possibilidade de pessoas pertencentes a segmentos de mais baixo poder aquisitivo das camadas médias permanecerem próximas ao centro urbano.



## VALOR LOCATIVO MÉDIO DAS CONSTRUÇÕES EM 1933

|   | Vilas      | Térreos    |
|---|------------|------------|
| Vila Isabel, Andaraí e<br>Aldea Campista. | 2.256\$000 | 3.984\$000 |

Fonte: *Imposto Predial, AGCRJ.*

Neste período assistimos também ao ressurgimento, se bem que em pequenas proporções, da construção de alguns quartos nos fundos dos terrenos<sup>(10)</sup>. A intenção de utilizar ao máximo o terreno em local já valorizado induz também a este tipo de construção.

Surge uma nova categoria de prédios, os casebres, em número pouco elevado, concentrados nas ruas que alcançam os morros e nos trechos de maior inacessibilidade da área. É interessante notar que são justamente nestes locais onde as avenidas são inexistentes.

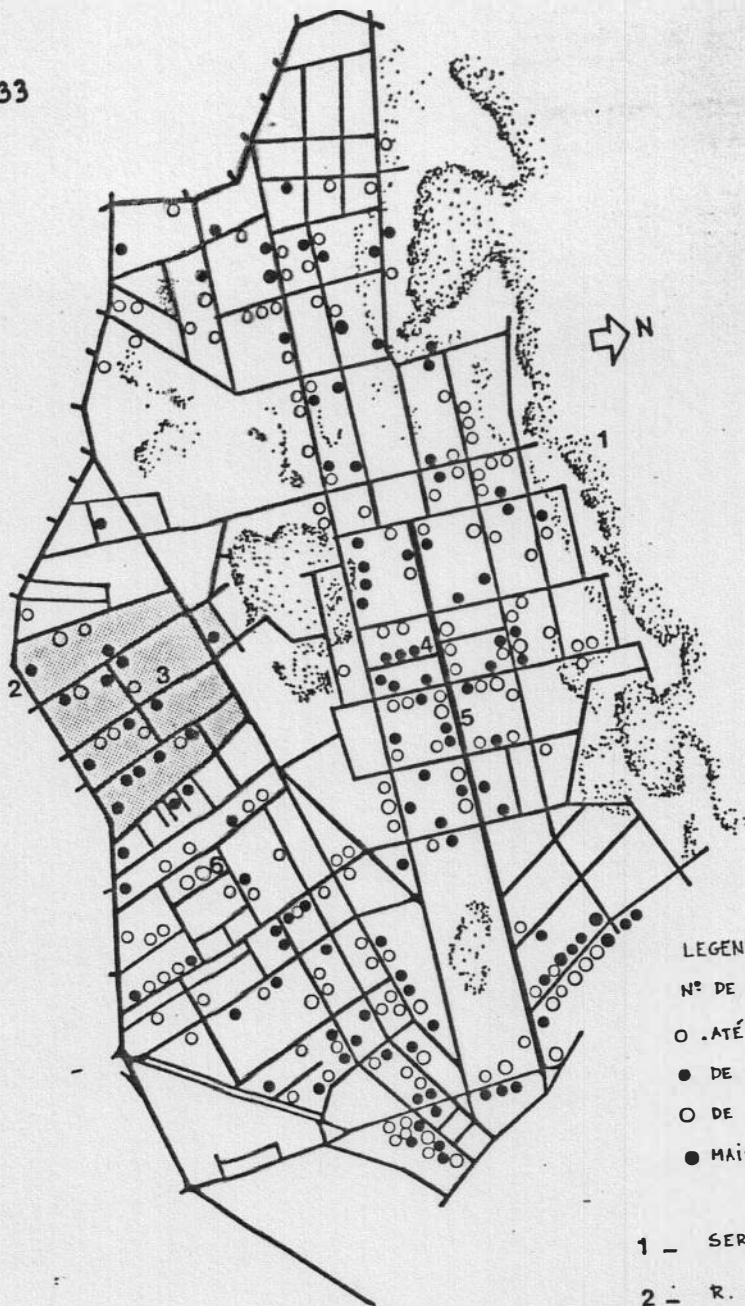
Os casebres e os quartos nos fundos dos terrenos são certamente uma alternativa de moradia para a população mais pobre neste local. Correspondem, de certo modo, à desvalorização das classes trabalhadoras na sociedade neste momento, como descrito anteriormente (vide capítulo "as fábricas de tecidos e suas vilas operárias").

A partir de 1933 diminui o ritmo de construção das vilas. Algumas das novas vilas construídas localizam-se próximas às encostas e outras em áreas mais recentemente parceladas em lotes urbanos.

# MAPA 16

## DISTRIBUIÇÃO DE AVENDAS E VILAS NA ÁREA ESTUDADA

1933



### LEGENDA:

Nº DE CASAS EM AVENIDA:

- . ATÉ 5 CASAS
- DE 6 A 15 CASAS
- DE 16 A 25 CASAS
- MAIS DE 26 CASAS

- 1 - SERRA DO ENG. NOVO
- 2 - R. BARÃO DE MESQUITA
- 3 - R. PONTES CORRÊA
- 4 - R. ROCHA FRAGOSO
- 5 - BD. 28 DE SETEMBRO
- 6 - R. PEREIRA SOARES

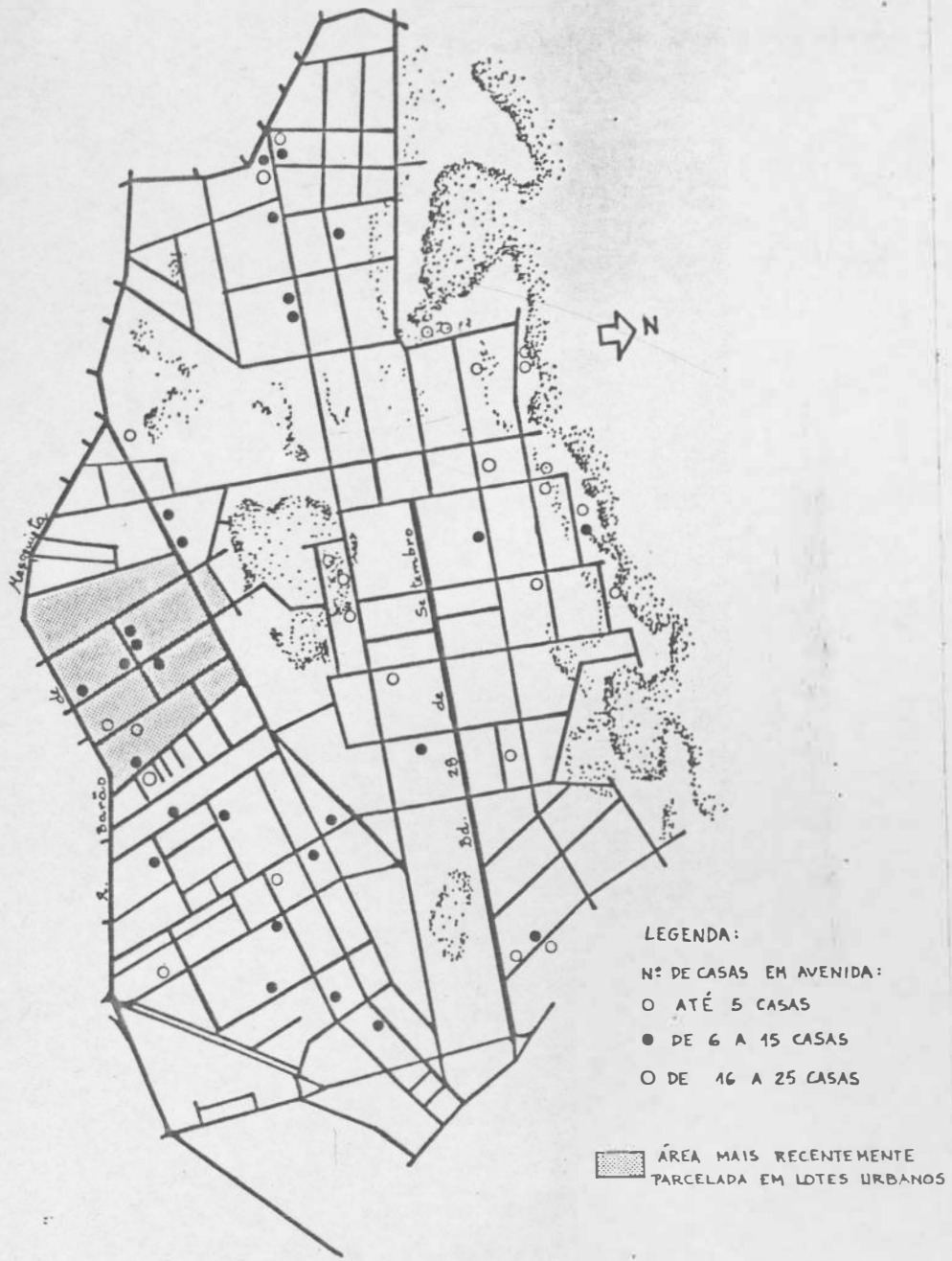
▨ ÁREA MAIS RECENTEMENTE PARCELADA EM LOTES URBANOS

FONTE: IMPOSTO PREDIAL, AGCRJ

OBS.: NÃO ESTÃO INCLUIDAS NESTE MAPA AS VILAS OPERÁRIAS DAS FÁBRICAS E DA CIA. SANEAMENTO.

MAPA 17

VILAS CONSTRUÍDAS ENTRE 1933 E 1938 NA ÁREA ESTUDADA



FONTE: IMPOSTO FUNDIÁRIO, AGCRJ

A década de 30 representa uma mudança decisiva na ordem política e social do país, que passa a buscar nas cidades o respaldo necessário à sua legitimidade (Abreu & Bronstein, 1978). A revolução de 30 causaria em última instância, segundo Basbaum (1976), a "substituição de um setor das classes dominantes por outro". Novos grupos, representantes de uma nova burguesia industrial e essencialmente capitalista vão buscar um acesso ao poder.

As transformações sociais acarretariam inevitavelmente conseqüências ao nível da organização espacial de sua Capital Federal. Estes novos grupos ascendentes, "mais industrialistas e mais capitalistas", procurariam se diferenciar da antiga classe dominante que os antecede pela busca de um estilo de vida moderno. Estes valores contaminam pouco a pouco outras camadas da população.

O tipo de construção que expressa esta modernidade é sem dúvida nenhuma o edifício de apartamentos. Um estilo de vida moderno indica também como áreas mais adequadas à moradia a orla marítima e a "nova Zona Sul" da cidade (Abreu & Bronstein, 1978). É para lá que se dirigem as famílias mais abastadas e para onde se voltam os investidores da construção civil.

Por outro lado, o aproveitamento máximo do terreno, com a utilização do concreto armado, é obtido não mais com a construção de casas de vilas, mas com a construção de pequenos prédios de apartamentos para aluguel, se bem que implique também um maior investimento.

A legislação de 1937 Decreto nº 6000, de 1/07/1937, vem expressar as transformações advindas destas mudanças políticas. A construção de vilas só é permitida como aproveitamento de fundo de terreno desde que não seja possível a abertura de logradouro público. Não é permitida a construção de vilas na zona central e portuária; nos bairros de Santa Te<sup>z</sup>eza, Laranjeiras, Catete, Glória, Leblon; nos largos e pra-

ças; na orla marítima; na beira da Lagoa e canais e ruas que chegam a estes locais; em ruas que passem as linhas de carris em Copacabana, Ipanema, Tijuca, Botafogo e Vila Isabel<sup>(11)</sup>.

As vilas permanecem praticamente esquecidas pelo Poder Público nos anos que se seguem ao Regulamento de 1937 enquanto as atenções estão voltadas não só para a Zona Sul como para o novo tipo de habitação: o edifício de apartamentos.

### Notas:

1. O que é possível constatar pelas estatísticas prediais de 1920 e 1933.
2. Imposto Predial, AGCRJ.
3. Almanaque Laemmert, 1920 - AGCRJ.
4. Imposto Predial, AGCRJ.
5. 1927 e 1933 são anos de elevação significativa dos valores locativos nos diversos tipos de construção na área estudada. Imposto Predial, AGCRJ.
6. Estatística Predial do Distrito Federal, 1933, IBGE.
7. Estes três proprietários constroem grandes conjuntos de casas em suas propriedades entre 1920 e 1933. Imposto Predial, AGCRJ.
8. É significativo o fato de que entre os inúmeros comerciantes listados para a área estudada, apenas quatro tenham construído neste período pequenas vilas de quatro ou cinco casas. Almanaque Laemmert, 1929 e Imposto Predial, AGCRJ.
9. "Villa" é o conjunto de habitações isoladas em edifícios separados ou não, e dispostos de modo a formarem ruas

ou praças interiores, sem caráter de logradouro público." Decreto nº 2087 de 19/01/1925. Leis Municipais de 1925, AGCRJ.

10. Imposto Predial, AGCRJ.

11. Este impedimento já ocorria em larga faixa da área central desde 1903 por decreto legislativo, certamente para impedir a proliferação de habitações populares em áreas que se especializavam nas atividades de serviços.

Xavier analisa ainda esta medida para as demais áreas atingidas, "áreas onde o solo atingia maiores valores para a localização comercial e residencial", e conclui que este regulamento tem um caráter de servir de "instrumento propulsor da ocupação na direção sul da cidade do Rio de Janeiro." (Xavier, 1981:91)

## 2a. Parte: A permanência das vilas no bairro de Vila Isabel

As transformações que afetaram a paisagem do Rio de Janeiro como um todo nas últimas décadas, dos anos 50 para cá, repercutiram também em Vila Isabel. O enorme crescimento populacional da cidade, a valorização crescente do solo urbano e as prioridades dadas pelas políticas governamentais às melhorias do sistema viário estão na base de algumas mudanças na malha urbana e no marco construído deste bairro, bem como do surgimento de novas expectativas quanto ao futuro do local.

Vila Isabel se transforma, segundo relatório da Secretaria Municipal de Planejamento<sup>(1)</sup>, num bairro de passagem, com a construção da Estrada Grajaú-Jacarepaguã (concluída em 1950) e a abertura da Av. Radial-Oeste (no governo Sá Freire Alvim, 1958-60), e tem seu fluxo de veículos bastante intensificado.

Os altos preços e a escassez dos terrenos na Zona Sul, e posteriormente na Tijuca, induzem os empreendedores imobiliários a se voltarem para a construção de edifícios de apartamentos na área estudada após os anos 70.

Na década de 70 houve também um acréscimo significativo da população favelada, que representava em 1982 13,5% dos moradores de Vila Isabel, residente nos morros que circundam o bairro<sup>(2)</sup>.

No entanto, a própria dicotomia criada através do tempo, entre Zona Norte e Zona Sul, motivada pela valorização crescente de elementos próprios a alguns locais, como a paisagem, a orla marítima, o "status" concedido a seus moradores, contribuiu ainda para a cristalização de muitas das formas construídas durante as primeiras décadas do século em Vila Isabel e a preservação da função básica estabelecida para o bairro em relação ao restante da cidade.

O uso residencial mantém-se predominante na área,

85% do total da área edificada<sup>(3)</sup>, apesar das inúmeras oficinas de automóveis que surgiram, sem dúvida, devido à morfologia favorável. Os terrenos estreitos e profundos onde se implantavam as casas com quintais se prestaram muito bem a esta utilização em bairros de passagem que não tiveram uma rápida valorização do seu solo, como é o caso também de São Cristóvão e Botafogo.

As vilas permanecem ainda como um expressivo tipo de habitação na paisagem do bairro. Em recente recenseamento realizado pela AMAVI (Associação de Moradores de Vila Isabel) constatou-se que 21% da população de Vila Isabel residia nas 213 vilas com 2 mil 229 casas existentes no bairro. A atuação dos empreendedores imobiliários na área e as obras viárias não representaram ainda uma ameaça à extinção ou mesmo uma diminuição expressiva neste tipo de habitação tão característico do local<sup>(4)</sup>. Sua ação tem sido mais presente na demolição dos antigos correr de casas, casas geminadas e casas isoladas.

Através da observação da área estudada e de entrevistas com seus moradores pudemos classificar as vilas existentes em três categorias distintas que apresentam nitidamente não somente diferenças quanto aos seus aspectos construtivos e ao padrão de moradia oferecido aos seus moradores, mas principalmente quanto às perspectivas diversas de sua permanência.

#### Notas:

1. Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral - *Expansão Urbana de Vila Isabel*, Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, 1982.
2. Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral, op. cit.



3. Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral,  
op. cit.
4. Como se observa na confrontação das plantas aerofotogramé-  
tricas de 1928 e 1976 e no local atualmente.

## 1. As antigas vilas operárias das fábricas

Na década de 60 as fábricas de tecidos, que desde sua implantação no Rio de Janeiro apresentaram muitas oscilações, atravessam uma conjuntura bastante desfavorável às suas atividades. Basbaum (1977) nos fala da inflação, da diminuição do poder aquisitivo do povo, do encarecimento dos manufaturados devido ao aumento do custo de máquinas e matérias-primas importadas, além das inevitáveis greves, como uma causa circular para uma queda no crescimento econômico do país como um todo nos primeiros anos desta década.

A diretoria da Companhia Confiança Industrial, devido a "intransponíveis condições para a continuação do trabalho em suas instalações fabris", propõe em 1965 o encerramento definitivo das atividades da Sociedade com o fechamento da fábrica, ratificando-se esta medida em Assembléia de 26 de junho deste ano<sup>(1)</sup>.

Anos mais tarde esta experiência se repetiria. A crise econômica que atravessa o país em 1973 atinge intensamente a indústria de tecidos. A Companhia América Fabril pede concordata nesta época, tendo sido resgatada graças à intervenção do Banco Central do Brasil, que assumindo o controle acionário, a provê dos recursos necessários à quitação dos débitos. Gradualmente a Companhia América Fabril vai fechando as suas fábricas<sup>(2)</sup>. A Fábrica Cruzeiro, hipotecada ao Banco do Brasil, torna-se um bem da União e é repassada ao Banco Nacional da Habitação.

Por outro lado, na década de 70, observaríamos também uma intensa valorização do solo urbano na cidade. Tornava-se cada vez mais interessante o investimento imobiliário mesmo em áreas da Zona Norte do Rio de Janeiro. Assim é que os diretores da Companhia de Fiação e Tecidos Corcovado, proprietária da Fábrica de Tecidos Botafogo desde 1919, propõe em relatório de 1971 a mudança da sua fábrica para Guadalupe,

subúrbio mais distante da área central, onde adquire um amplo terreno, e no local das antigas instalações fabris a realização de um moderno empreendimento imobiliário. Esta mudança ocorre por etapas durante o ano de 1972<sup>(3)</sup>.

A possibilidade de investir em empreendimentos imo**bi**liários atrairia também nesta década a Companhia Confiança Industrial. Em 1977, reunindo seus acionistas em assemblê**ia** ainda para tratar da liquidação da empresa, J.J. Abdalla, seu presidente, propõe a mudança de denominação e objeto da socie**da**de. O nome da empresa passa a ser Agro-Primaveril S. A., com objetivos de "adquirir por compra, além dos imô**ve**is que já possui, aluguel, arrendamento, troca, concessão ou por outras formas, prê**di**os, terrenos urbanos, fazendas, sítios, chácaras, pastagens, tanto para a agricultura como pecuária e qualquer outros imô**ve**is e propriedades urbanas."<sup>(4)</sup>

Obviamente estas mudanças trazem sérias conseqüên**ci**as para as vilas operárias das fáb**ri**cas, não somente em sua forma, mas também em seu significado.

As vilas operárias das fáb**ri**cas Cruzeiro e Botafo**go** foram demolidas quase que inteiramente. Manteve-se apenas um pouco mais de uma dezena de habitações de cada um desses conjuntos de casas, justamente aquelas que haviam sido anos antes vendidas a pessoas que não trabalhavam nas fáb**ri**cas<sup>(5)</sup>.

É interessante observar que a vila operária da Fáb**ri**ca Cruzeiro, quando de sua demolição, era propriedade da União. No entanto, não foi colocada em questão a possibilida**de** de sua preservação. As discussões na época acerca do tom**ba**mento das edificações devido ao seu valor enquanto patrimô**ni**o histórico e artístico se limitaram, assim como ocorre na Fáb**ri**ca Confiança, aos prê**di**os que abrigavam as fáb**ri**cas, em decorrência principalmente de sua forma.

nabara estudou durante alguns anos a hipótese de tombar o prédio principal da Fábrica Confiança, que segundo avaliação dos técnicos "é de excelente construção e gosto clássico"<sup>(6)</sup>. Os valores que naquele momento justificavam o seu tombamento eram relativos aos seus aspectos construtivos: as telhas francesas, os torreões, as cantarias, as belas portas, janelas e escadarias de madeira, além de serralherias e remanescentes da iluminação a gás na cidade.

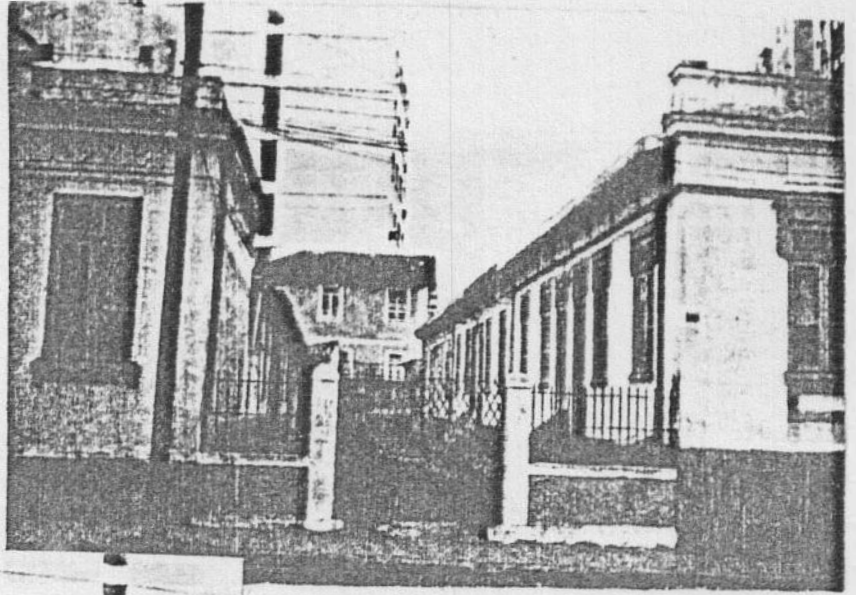
Da Fábrica Cruzeiro restou a chaminé do estabelecimento fabril, elemento insólito entre os prédios do INOCOOP - Instituto Orientação Cooperativas Habitacionais - que adquire o terreno onde se localizavam as principais dependências da fábrica.

No terreno onde se implantava a antiga Fábrica Botafogo durante muitos anos permanece o esqueleto do prédio onde a diretoria da Companhia Corcovado pretendia instalar o empreendimento imobiliário, pois esta empresa também entra em falência em 1977. Posteriormente este terreno é adquirido pela Imobiliária Nova Iorque que ali constrói um centro comercial - o Off-Shopping.

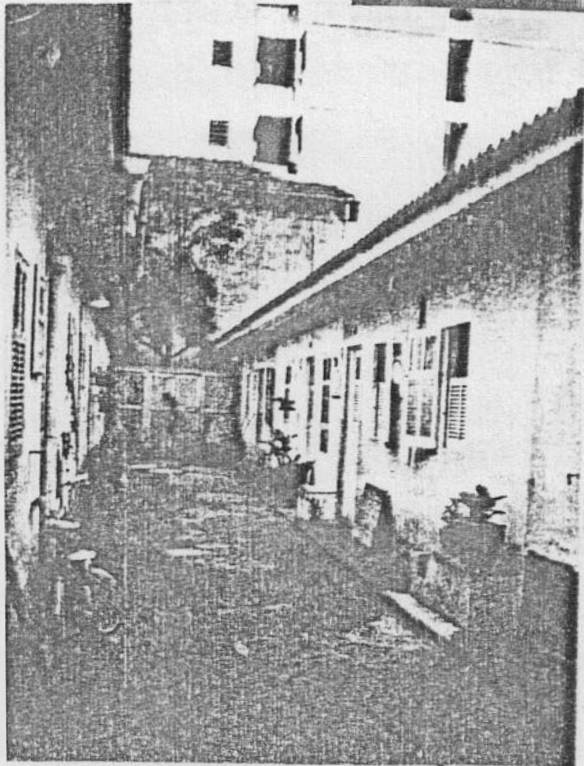
O prédio principal da Fábrica Confiança foi o único que manteve a sua aparência externa inalterada, bem como alguns dos seus elementos internos, tendo sido arrendado à Companhia de Supermercados Disco e transformado no Centro Comercial Boulevard. Apesar da demolição de algumas das habitações pertencentes aos operários, muitas das casas da antiga vila operária permanecem até hoje, bem distintas das construções vizinhas, guardando as mesmas características na aparência externa da época de sua implantação, e apresentando uma homogeneidade no seu conjunto que nos permite perceber o que teria sido este tipo de habitação. Por este motivo mesmo, estas construções juntamente com as demais edificações remanescentes da antiga Companhia Confiança Industrial, foram recentemente tombadas pelo Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural do Rio de Janeiro.<sup>(7)</sup>

CONJUNTOS DE CASAS DA ANTIGA VILA OPERÁRIA  
DA FÁBRICA CONFIANÇA





R. Artidoro da Costa



R. Silva Telles



R. Piza e Almeida

Os prédios construídos para abrigar operários permanecem pouco alterados na sua forma mas sofrem uma mudança profunda em seu significado. Não existindo mais a fábrica, seus moradores não são trabalhadores fabris que se encontram vinculados ao trabalho pela moradia. As casas da vila operária remanescentes perderam portanto o seu sentido original. É através do novo significado que apresentamos que procuraremos identificar as perspectivas da sua permanência.

Já nos anos anteriores ao fechamento da Fábrica Confiança<sup>(8)</sup>, os operários atravessavam períodos de insegurança quanto ao recebimento de seus salários. Nas palavras de um antigo operário: "Só não saía da fábrica para não perder a casa." Esta situação fez com que muitos trabalhadores comesçassem a se voltar para fora da fábrica, para o resto do bairro. Uma alternativa encontrada por esses operários em resposta a esta instabilidade foi a de procurarem atender a um novo segmento das camadas médias instalado nas suas vizinhanças em pequenos biscates, serviços de eletricitista, carpintaria, bombeiro, etc. Esse novo relacionamento se mostraria posteriormente de extrema utilidade.

Com o fechamento da fábrica, os operários entraram num período de desespero. A indústria fechou de um dia para outro só com um papel à porta - "Hoje não há trabalho. As questões serão resolvidas na Justiça do trabalho" e os 1500 trabalhadores permaneceram durante aproximadamente 10 anos esperando para receber seus salários e indenizações retidos quando da liquidação da empresa.

Mas para os moradores da vila operária, além da perda do emprego, havia ainda a ameaça da perda de suas moradias.

O empenho no tombamento do prédio da fábrica era considerado até mesmo prejudicial aos interesses dos trabalhadores uma vez que não dizia respeito de modo algum aos prédios em que residiam, e criava obstáculos ao recebimento dos salários e indenizações que lhes eram devidos.

Durante este período alguns poucos se mudaram. A maioria dos antigos empregados da fábrica permaneceu nas casas da vila. Não havia para aquelas pessoas a menor chance de se manterem no bairro pagando a mesma quantia reduzida de aluguel.

Foi justamente neste momento que o relacionamento com os moradores de maior renda do bairro começou a ser utilizado. Alguns antigos operários conseguiram arranjar um emprego através deste conhecimento. Outros permaneceram mais efetivamente na atividade de prestação de serviços para estas camadas que aumentavam nas vizinhanças com a construção de alguns prédios de apartamentos. Neste último caso, principalmente, a permanência nas casas era fundamental para que pudessem exercer seus trabalhos, pois era nas suas proximidades que encontravam sua freguesia. As casas da antiga vila operária, além do mais, sempre apresentavam um quintal que se prestava muito bem à instalação de uma oficina.

A partir de 1977 a administração do aluguel das casas passou a ser feita através da recém-criada empresa - a Companhia Agro-Primaveril S. A. Nesta época, antes de alugarem o prédio da fábrica à Companhia de Supermercados Disco, a empresa parecia interessada naquele arrendamento. Aquelas casas que ficaram vazias com a saída de alguns dos antigos moradores foram realugadas a pessoas de fora. Não eram muitas, pois só se mudou quem havia arranjado um emprego em outro lugar ou não suportou pagar o aluguel.

Com o aluguel da edificação da antiga fábrica e a valorização que o próprio bairro vai assumindo na década de 70, torna-se desinteressante à empresa manter aquele conjunto de casas alugadas a preço barato. As possibilidades de ganho com os terrenos ocupados pela antiga vila operária eram enormes, até mesmo pela sua utilização como estacionamento de automóveis das pessoas que viessem fazer compras no Centro Comercial ali implantado.

A partir daí iniciam-se os conflitos entre os mo-



radores das casas e a imobiliária, que se constituem até mesmo depois do recém-tombamento, na questão central, que atinge a antiga vila operária e extrapola qualquer importância para seus moradores, quanto ao uso interno das casas ou externo das ruas da vila.

Muitas casas foram demolidas ao que parece para a realização de obras de melhoramentos na Rua Maxwell que permitissem uma maior viabilidade na implantação do Centro Comercial. Outras poucas casas foram abaixo com a abertura da Rua Engenheiro Otacílio Negrão. Nesse momento o Estado, apesar de atuar em comum acordo com a empresa, presta-se também a conciliar os nascentes conflitos entre a imobiliária e os moradores que residiam nos prédios derrubados. Esses antigos moradores da vila operária são transferidos com a sua interferência para o conjunto habitacional de Vila Kennedy.

A intenção da imobiliária em continuar a demolição das casas, já agora desvinculada de obras viárias, é no entanto frustrada por uma "descoberta" feita por alguns moradores. Os administradores da vila não tinham o direito de tirá-los dali, pois a propriedade do terreno onde se implantaram as casas pertencia, segundo eles, à União. A estas acusações responde o advogado da Cia. apresentando uma escritura de compra e venda que garante, segundo ele, a propriedade não só das edificações, mas também do terreno<sup>(9)</sup>.

Apesar desta declaração, modifica-se a situação na antiga vila operária. Algumas casas foram demolidas em outro quarteirão, mas já em condições diferentes. Algumas pessoas se mudaram através do oferecimento de uma indenização monetária. Além da proposta de indenização, os administradores usaram outras estratégias. Procuraram justamente aqueles moradores que não possuíam um emprego fixo e que tivessem maior instabilidade para aumentar o aluguel, forçando a sua saída. Procuraram também com a demolição de uma casa abalar a estrutura da casa vizinha ou mesmo não consertar os prédios que apresentavam problemas nos aspectos construtivos. Em hipóte-

se nenhuma alugavam as casas vazias a novos moradores. Quando as casas não estavam ocupadas, e os seus moradores tivessem sido despejados, colocavam um vigia na porta para impedir a entrada de invasores que providencialmente iam demolindo as casas por dentro.

A própria existência da vila operária foi um fator importante na constituição de um passado sem união entre os trabalhadores da fábrica. As atividades reivindicatórias eram poucas. A fábrica era considerada o pai de uma grande família. Qualquer atrito entre patrões e empregados poderia significar também a perda da moradia. A organização de uma reação em conjunto à demolição das casas da antiga vila operária por parte dos antigos operários e o restante dos moradores da vila foi uma tarefa difícil que exigiu um enorme esforço dos líderes locais.

Inicialmente através do relacionamento com moradores de maior poder aquisitivo do bairro, alguns procuraram resistir individualmente<sup>(10)</sup>. Algumas alianças foram feitas, na época das eleições estaduais, entre alguns moradores e candidatos a deputados, com formação de advogado, que se prontificaram a ajudar.

Neste processo que abrange desde o momento da liquidação da fábrica até os dias de hoje foram-se modificando em parte a população residente na antiga vila operária e suas formas de resistência ao despejo.

Apesar de ainda haver muitos antigos operários da fábrica e seus descendentes, com as saídas ocorridas vagaram algumas casas, como descrito anteriormente, alugadas a pessoas de fora; antigos operários que se sentiam pouco seguros na vila repassaram também suas casas, e nos prédios vazios, que não estavam alugados, mesmo com o cuidado da administração, estabeleceram-se invasores.

A ameaça de despejo persistia e durante os últi-

mos 2 anos houve uma nítida diferença de atuação entre os moradores na resistência ao afastamento de suas moradias.

Entre aqueles que alugaram as casas que ficaram vagas com a saída de alguns operários, aos quais se juntaram os invasores, havia os que manifestavam uma atitude mais passiva e um sentimento de que a qualquer momento poderiam ser despejados, e se isto ocorresse era simplesmente o resultado de forças inevitáveis estabelecidas na sociedade como um todo, impossíveis de serem alteradas. Enquanto desse para continuar morando no local, ali permaneceriam; quando não fosse mais possível, se mudariam.

Apesar de os antigos operários ou mesmo seus descendentes acreditarem que aquele lugar de alguma maneira, pelo seu passado e pela história que ainda se mantêm viva nas suas lembranças, lhes pertencia e de algum modo deveria se manter como local de sua moradia, relutavam em dar um apoio efetivo às lideranças locais; preferiam agir através de acordos individuais.

O líder local, João Paizinho, antigo contra-mestre da fábrica, líder da massa falida da fábrica, através de contatos com políticos, e portanto com maior conhecimento de instrumentos de que pudesse dispor, liderava a reação em conjunto contra a demolição das casas. Nesta liderança juntou-se a ele nos últimos dois anos uma moradora, Salete, de uma das casas mais recentemente (há 14 anos) alugadas e formou-se uma comissão de reação à demolição das casas. Por intermédio desta comissão os moradores da vila entraram em contato com a AMAVI (Associação de Moradores de Vila Isabel), a FAMERJ (Federação das Associações de Moradores do Rio de Janeiro) e políticos, na luta pela permanência da antiga vila operária através do seu tombamento, pelo Patrimônio Histórico e Artístico Municipal.

Esta perspectiva correspondia em parte às transformações que ocorreram nos pontos de vista e objetivos dos

próprios órgãos responsáveis pela preservação dos bens históricos e culturais do país. Já há alguns anos o SPHAN (Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional) vem endossando o pensamento internacional sobre preservação, no entendimento de que: - um "bem cultural" refere-se "não apenas aos aspectos formais de uma determinada obra, mas também às suas características sociais e econômicas; - o "bem cultural" não sobrevive isoladamente, pois destruída a malha que o insere, comprime-se sobre ele o progresso especulativo; - um "bem cultural" não está necessariamente associado apenas a elementos arquitetônicos excepcionais, ele pode existir e se impor mesmo em pequenos sítios (Eis Arnaut, 1984).

Não por acaso, nos últimos dois anos, as próprias vilas têm sido objeto de discussão no SPHAN.

O pedido de tombamento da antiga vila operária da Fábrica Confiança foi solicitado há um ano atrás. Durante este período se empenharam principalmente em manter a aparência externa da vila, para justificar o tombamento. Através da comissão de preservação da antiga vila operária se cotizaram para comprar cimento, tinta, etc. e restaurar o melhor possível as fachadas das casas. Também procuraram por meio de contacto com a COMLURB (Companhia de Limpeza Urbana) retirar o lixo amontoado nas ruas internas.

As diferenças de percepção quanto à resolução deste conflito que atinge as casas da antiga vila operária refletem em parte uma certa divisão, vivenciada por muitos dos moradores, mas não por todos, entre os três grupos distintos de moradores que ali residem: os antigos operários e seus descendentes, os inquilinos das casas que ficaram vagas e os invasores.

A história da fábrica que foi vivenciada por um grupo de moradores faz com que se sintam diferentes dos seus vizinhos próximos, principalmente no sentido de terem adquirido através do seu passado muito mais direito de residir on

de moram. A presença dos outros grupos, principalmente de invasores, para eles como que enfraquece esta posição. Por outro lado, aqueles que não estão vinculados à história da fábrica, mas que pagam um aluguel pelas casas não querem de modo algum ser confundidos com os invasores. A quantia que despendem para o pagamento de sua habitação lhes garante um direito que aos outros não é dado.

A permanência das diversas casas da antiga vila operária e a intensidade da atuação dos moradores se deveram também em parte ao lugar, ou seja, ao terreno em que se encontram implantados os prédios. Foram demolidas as casas que se localizavam próximas à rua principal (Rua Maxwell), para realização de obras de melhoramentos. Eram mais ameaçados os prédios que compõem o maior conjunto de casas, localizados em grande terreno em frente ao Boulevard. Os conjuntos de casas menores, situados em ruas transversais, achavam-se mais protegidos pela impossibilidade de realização de qualquer obra de vulto no terreno em que se encontravam. Quanto mais ameaçados se sentiam, maior era a sua mobilização. (Ver Mapa 18, na página seguinte)

De qualquer modo, agindo isoladamente ou conjuntamente, em favor de seus interesses individuais ou por todos, a própria ação dos moradores desencadeou de uma certa maneira este processo no sentido de preservar a antiga vila operária, e a força de resistência criada se deveu em grande parte à sua atuação. A tendência da maioria dos moradores da vila, apesar da enorme tensão em que viviam, era de acreditar que a resolução final lhes seria favorável.

O tombamento efetivamente ocorreu, apesar dos protestos da cia. proprietária das edificações. Mas para alguns moradores da antiga vila operária a luta ainda continua. Se a preservação das edificações está garantida, não significa necessariamente a permanência dos seus moradores. A resistência se impõe neste momento no sentido da preservação daqueles que ali residem.

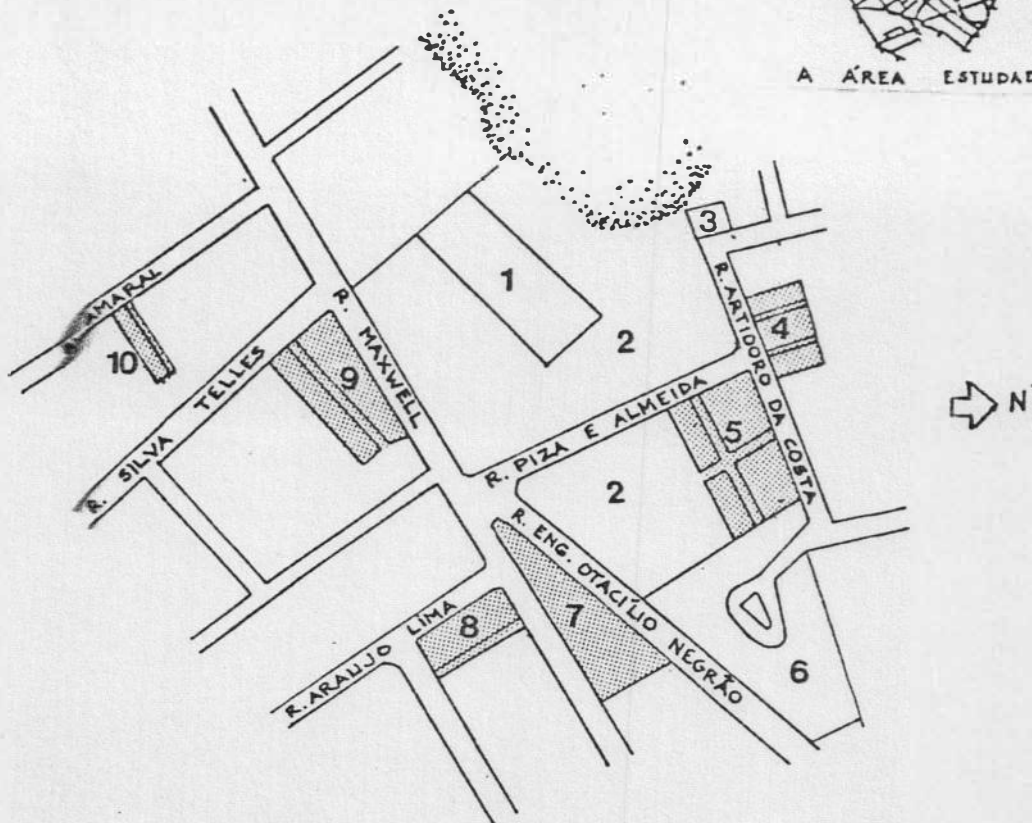
O tombamento da antiga vila operária, fato tão de


## MAPAS

## Localização das casas remanescentes da antiga vila operária da Fábrica Confiança



A ÁREA ESTUDADA



 casas remanescentes da antiga vila operária

1. Centro Comercial Boulevard.
2. Estacionamento do Centro Comercial.
3. Prédio da administração da Cia. Agro-Primaveril S.A.
4. Conjunto de casas da antiga vila operária bem conservado e que não sofreu nenhuma demolição.
5. Quarteirão de casas da antiga vila operária que nos últimos anos foi mais ameaçado de demolição. Algumas de suas casas foram derrubadas.

6. Área onde se localizam inúmeros edifícios de apartamentos de muitos pavimentos construídos mais recentemente.
7. Conjunto de casas da antiga vila operária pouco conservado que sofreu poucas demolições quando da abertura da Rua Eng. Otacílio Negrão.
8. Conjunto de casas da antiga vila operária pouco conservado e que não sofreu nenhuma demolição.
9. Conjunto de casas que sofreu muitas demolições quando da realização das obras de melhoramentos da Rua Maxwell.
10. Conjunto de casas construídas mais recentemente.

sejado pelos moradores da vila, é ainda muito recente. As expectativas daqueles que ali residem quanto aos benefícios que possam advir deste regulamento são enormes. No entanto, a legislação que diz respeito ao tombamento dos bens culturais, artísticos e históricos refere-se especificamente aos aspectos formais das edificações. Não possui nenhum dispositivo que possibilite interferir na forma de propriedade ou no uso ou apropriação do bem tombado pelos seus residentes.

O espaço das calçadas e ruas internas sempre foi utilizado pelas crianças para brincarem e os adultos se encontrarem, mesmo quando havia estulho em alguns lugares da vila, decorrente da demolição das casas. A presença deste entulho favoreceu no entanto o surgimento de um clima de deterioração do local, combatido tenazmente pelos líderes locais.

Estas condições relativas à aparência externa reforçaram uma situação provocada pela própria história da fábrica, o isolamento em relação ao desenvolvimento do bairro, a distância entre aqueles que residem na antiga vila operária e o restante dos moradores do local, apesar das relações de complementariedade existentes através dos serviços que alguns moradores da vila prestam a pessoas residentes nas vizinhanças.

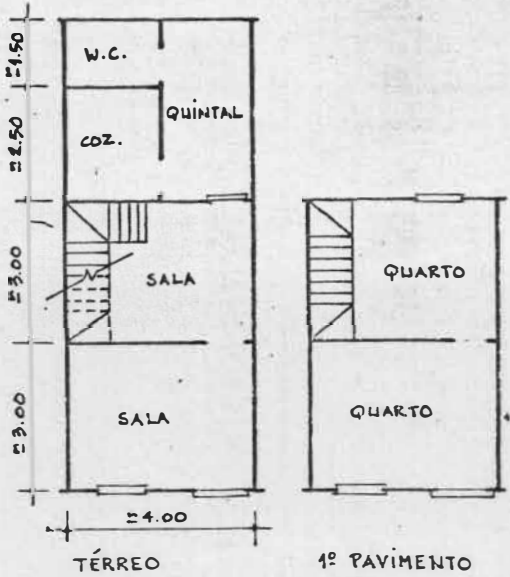
Percebemos ainda, através da utilização dos espaços internos das casas, aspectos que refletem sem dúvida nenhuma situações mais gerais que ocorrem na cidade neste momento.

Com a desvinculação das habitações da antiga fábrica, as imposições quanto ao uso da casa também desaparecem. Assim é que adaptações compatíveis com a atual realidade tornam-se possíveis.

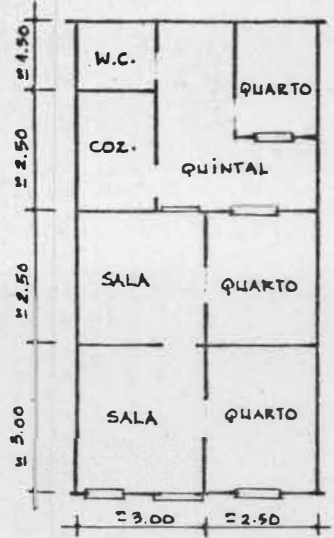
As casas da antiga vila operária representam principalmente a possibilidade de se morar próximo ao mercado de trabalho e usufruir dos inúmeros benefícios que o bairro e



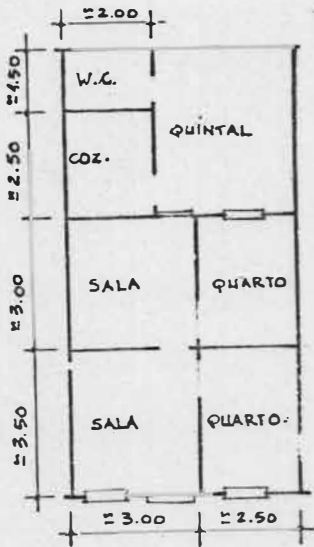
# Variações nas Casas da Antiga Vila Operária da Fábrica Confiança



RUA ARTIDORO DA COSTA



RUA PIZA E ALMEIDA



RUA MAXWELL



RUA SILVA TELLES

suas vizinhanças oferecem. As dificuldades que a classe trabalhadora da cidade encontra em se situar em áreas mais bem atendidas de serviços e próxima aos locais de trabalho pela alta valorização do solo urbano induzem a um aproveitamento máximo do espaço interno da casa, com a subdivisão dos compartimentos, a utilização da área dos quintais na construção de pequenos quartos que permitam o alojamento de um maior número de familiares e até mesmo a sublocação de cômodos.

Uma situação forçosamente provocada pela antiga fábrica, qual seja a divisão da moradia, no caso dos sobrados, entre duas famílias, que implicava o uso comum de W. C., cozinha e quintal, e que desagradava bastante os seus moradores, se repete de modo mais intenso. As características atribuídas à casa por seus moradores - grandes compartimentos e muitos cômodos - permitem o acréscimo de suas rendas ou até mesmo uma renda pela sublocação de quartos. Assistimos em última instância, nesses casos, por força das atuais circunstâncias, a um ressurgimento das habitações coletivas.

Certamente muitas modificações ocorrerão a partir deste momento com o recente tombamento. A antiga vila operária atravessa uma fase de transitoriedade, que só poderá ser avaliada através do acompanhamento dos fatos que irão se desenrolar.

#### Notas:

1. Ata da Assembléia Geral Extraordinária da Cia. Confiança Industrial 1965, Sindicato da Indústria de Fiação e Tecelagem, RJ.
2. Ata da Assembléia Geral Extraordinária da Cia. América Fabril, 1981, Sindicato da Indústria de Fiação e Tecelagem, RJ.
3. Relatório da Diretoria da Cia. de Fiação e Tecidos Corco-

vado, 1971/1972, Sindicato da Indústria de Fiação e Telagem, RJ.

4. Ata da Assemblêía Geral Ordinária e Extraordinária da Cia. Confiança Industrial, 1977, Sindicato da Indústria de Fiação e Telagem, RJ.
5. Pelas características que apresentam quanto aos aspectos construtivos, categoria de moradores e perspectivas de permanência, tais vilas se enquadram atualmente entre aquelas de propriedade de seus moradores, vistas mais adiante.
6. Reportagens sobre a Fábrica Confiança Industrial, *Jornal O Globo*, de 5/2/68 e *Correio de Manhã*, de 7/9/69 - Pasta de Pedidos de Tombamento, AGCRJ.
7. "Considerando a necessidade de serem mantidas as características arquitetônicas e ambientais do conjunto arquitetônico remanescentes da antiga Companhia de Fiação Confiança, em Vila Isabel", ficam tombados, nos termos da Lei nº 166/80: o prédio remanescente do conjunto fabril, o prédio da administração, todas as casas remanescentes da antiga vila operária, a arquibancada do Conjunto Esportivo Confiança, e parte da fachada ainda existente da antiga creche da fábrica. Decreto nº 5.215, de 11/7/1985 - Diário Oficial do Estado do Rio de Janeiro.
8. Estes fatos e os demais que iremos relatar se tornaram conhecidos através de entrevistas com moradores da antiga vila operária da Fábrica Confiança que trabalhavam nesse estabelecimento fabril.
9. As afirmações foram feitas com base em entrevista realizada com Dr. Pinho, advogado no Rio de Janeiro da Cia. Agro-Primaveril S.A.

Em resposta a esta controvérsia nos foi esclarecido recentemente por técnico da Diretoria do Patrimônio Artístico que o que ocorre efetivamente é a ausência de registro das

casas da antiga vila operária no Registro de Imóveis da cidade, o que tornam de certa maneira ilegais estas construções.

10. "Quem tem amigo, freguês, advogado, se utilizou deste conhecimento. Eu já ganhei na justiça. Eles pediram para aumentar o aluguel, eu, ajudado por este advogado, que é meu freguês, ali no prédio, pedi o título de propriedade, ele tirou o processo." Entrevista com o Sr. Carlos, morador da antiga vila operária da Fábrica Confiança, há dois anos atrás.

## 2. As casas de vilas de propriedade de seus moradores

Entre os moradores das atuais vilas da área estudada mais frequentemente encontraremos aqueles que são proprietários de suas casas. Apesar de já anteriormente ter ocorrido de pessoas residentes em vilas serem donas de sua moradia, a forma mais comum de propriedade neste tipo de habitação, na qual existe um só proprietário que aluga as casas, foi principalmente durante a década de 50 sendo substituída pelo morador/proprietário de sua casa.

Certamente influenciou nesta mudança a promulgação da Lei do Inquilinato em dezembro de 1950, durante o período reconhecido por alguns autores como de um governo populista (Abreu & Bronstein, 1978), que determinava o congelamento dos aluguéis. Com o correr dos anos este regulamento foi sendo prorrogado, com modificações que permitiam ao proprietário cobrar do inquilino todas as despesas do imóvel alugado. Mas somente a partir de 1964 esta situação desvantajosa se reverteria para os proprietários que alugavam imóveis, com o estabelecimento da regulamentação que previa o reajustamento dos aluguéis com base na correção monetária (Coelho, 1984). Obter uma renda pelo aluguel de casas torna-se portanto uma opção desinteressante durante esses anos.

Pelas próprias características das casas, em vila; e antigas, construídas há 20, 30, 40 anos atrás, as habitações são nesta época vendidas a preço barato. Alguns moradores entrevistados declararam que com as economias que tinham só poderiam mesmo comprar uma casa de vila. O baixo preço das casas de vila permitia ainda que algumas pessoas, entre elas moradores, adquirissem mais de uma casa.

Aqueles que têm condições de adquirir uma casa própria se mantêm em suas moradias. Ocorre, portanto, neste momento uma seleção entre os antigos moradores das vilas a partir do poder aquisitivo de cada um. Pessoas vindas de ou-

tros ~~irros~~, principalmente subúrbios, encontram também nas casas ~~vila~~ um meio de adquirir uma casa barata mais próxima ao ~~entro~~.

Assim é que uma tendência iniciada já há alguns anos ~~se~~consolida neste momento. Encontramos entre os moradores ~~das~~ vilas não mais operários, mas segmentos das camadas ~~meias~~ da população. São antigos funcionários públicos, empregados do comércio, bancários, contadores, mecânicos. Antigos, ~~por~~que na grande maioria são aposentados. Os residentes ~~proprietários~~ das casas de vilas são geralmente pessoas de ~~mais~~ idade, incluindo aqueles que já obtiveram a sua habitação ~~por~~ herança de pais, parentes, padrinhos.

Muitos desses moradores foram durante anos utilizando ~~das~~ as suas economias em reformas, acréscimos e mesmo reconstrução das antigas casas, principalmente das mais antigas, na adaptação dos prédios às novas necessidades e na modernização da construção.

Para aqueles que não puderam realizar reformas, a qualidade de construção das casas das vilas garantiu a conservação original do prédio em boas condições.

No entanto, a aspiração por modificações nas habitações está sempre presente, e diz respeito basicamente a dois aspectos, que em alguns casos significam mesmo dois estágios.

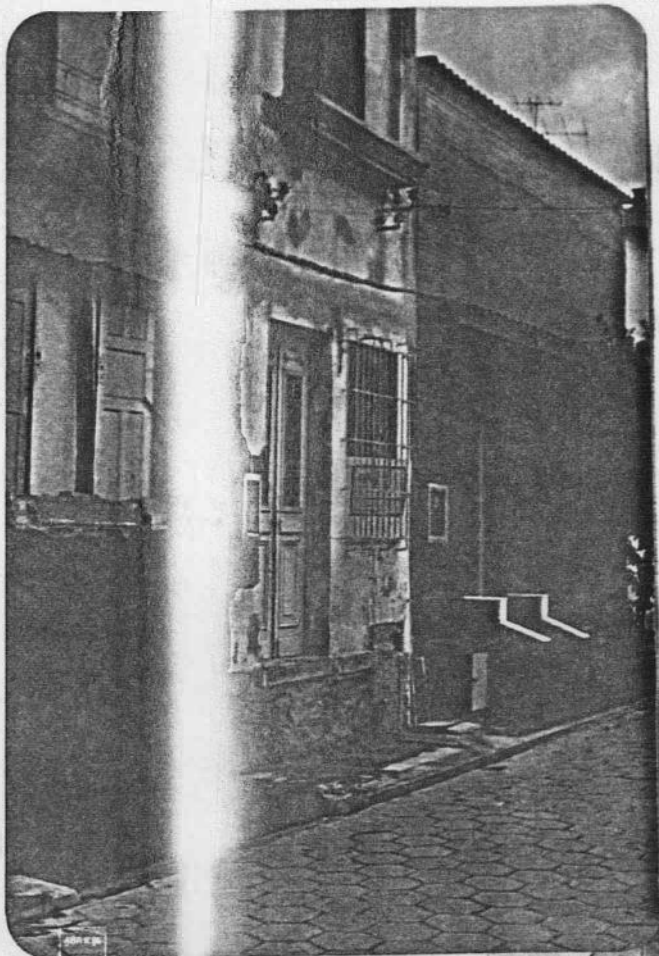
Primeiramente, em alguns casos correspondendo a um primeiro estágio, as modificações se referem principalmente à utilização de materiais mais modernos nas esquadrias e nos acabamentos, portanto naquilo que concerne não somente a um maior conforto no uso da habitação, mas também à sua aparência externa. Encontramos inúmeras casas onde as portas e janelas de madeira foram substituídas pelas de alumínio; com revestimentos dos mais variados materiais, pastilhas, azulejos, pedras; e onde a antiga cobertura de telhas com forro de madeira cedeu lugar a uma laje de concreto.

Pode constituir um fato muito interessante para seus moradores residir num local que possui um passado, uma história, como observamos entre algumas pessoas entrevistadas, mas há nitidamente também uma preocupação de que sua moradia não seja confundida com uma "casa velha", e revele o gosto individual de seu proprietário, além dos aspectos ligados ao próprio conforto da utilização de materiais mais modernos.

A outra modificação freqüente diz respeito à construção de um segundo pavimento, e mesmo em alguns casos de dois pavimentos, além do andar térreo. Esta, aliás, é reconhecidamente entre esses moradores a maior vantagem de se morar numa casa de vila. Tem-se a propriedade não apenas da área construída em que se habita, mas também do terreno, de um lote. Muitas casas de vila encontradas passaram a ter dois pavimentos. Deste modo, alguns acrescentaram um maior número de cômodos à sua casa, adaptados aos hábitos atuais, como por exemplo banheiros; outros construíram terraços de lavanderia ou lazer; outros, ainda, uma nova residência, principalmente para um filho casado; e até houve quem tivesse a possibilidade, pelas condições do seu lote, de incluir na sua habitação uma garagem para automóvel.

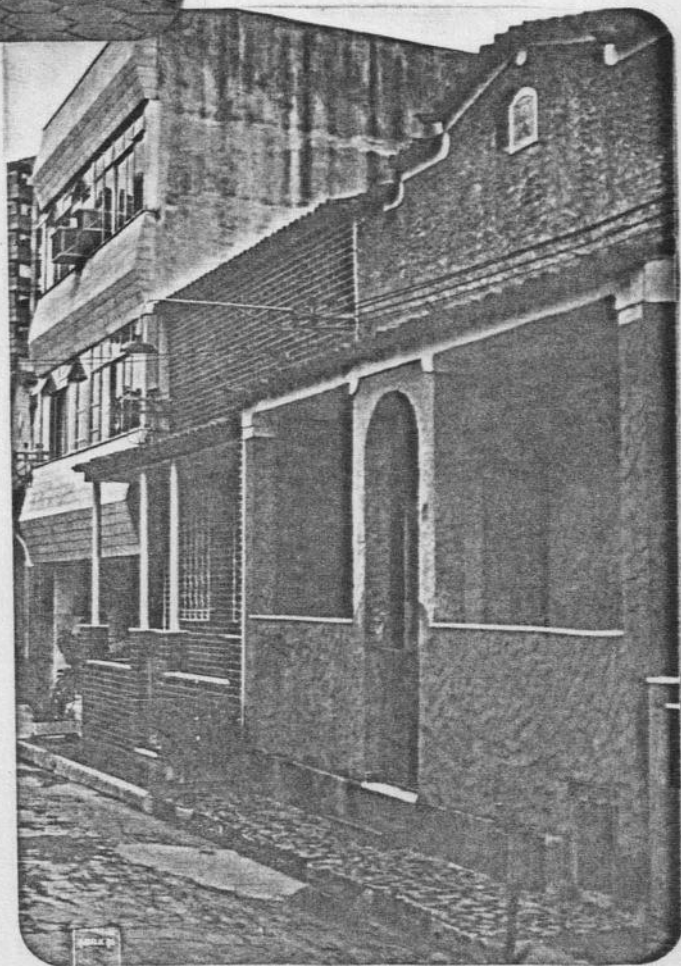
Chama a atenção a insatisfação de alguns moradores de vilas (proprietários de casas construídas mais recentemente, na década de 30), que moram em prédios de dois pavimentos, em que o primeiro andar é habitado por um morador e o segundo por outro. São destacadas justamente a impossibilidade de acrescentar mais um pavimento nas suas casas como outros moradores de vilas, ou mesmo as dificuldades em realizar modificações nas suas fachadas.

Só a partir de 1970 a legislação urbanística passa a fazer referência às vilas. Sobressaem nestes regulamentos os aspectos relativos ao acréscimo de pavimentos nas suas edificações. Pelo Decreto nº 3800, de 1970, o código de obras permite acréscimo de pavimentos apenas nas casas de vilas que



**As Modificações nas  
Fachadas das Casas**

**E o Acréscimo de  
Pavimentos em Algumas  
Vilas da Rua Jorge Rudge**





possuíssem no mínimo 6 m de largura na sua rua interna. O regulamento de 1976, em suas disposições transitórias que vigoram até hoje, especifica que em cada lote de vila é permitida apenas uma edificação com dois pavimentos quando tenham 6 m de largura com edificações em ambos os lados da rua interna; com três pavimentos, 8 m de largura com edificações em ambos os lados ou 6 m de largura com edificações em um dos lados da rua interna; e quatro pavimentos com mais de 12 m de largura. Em todos os casos são permitidas duas unidades residenciais no máximo em cada lote<sup>(1)</sup>. Mais uma vez, os regulamentos vêm reiterar e regulamentar situações que estão ocorrendo.

As ruas internas das vilas possibilitam a presença de uma área intermediária entre a moradia e a rua, que caracterizaria um espaço coletivo ou semi-público. É aí que se observam o contato entre os moradores de uma mesma vila, as brincadeiras das crianças e em alguns casos, sempre que possível, a guarda de automóveis.

Da Matta (1984) nos chama a atenção acerca da diferenciação marcante entre o espaço da rua (público) e da casa (privado) na sociedade brasileira. Uma conduta coerente, portanto esperada e legitimada por todos, diz respeito à mudança de "atitude, gestos, roupas, papéis sociais e quadro de valores" diante dessas duas esferas de significação. Por tudo isso, pode ser criada alguma forma de "grave confusão" ou até mesmo de conflito, quando são misturados o espaço da rua e da casa<sup>(2)</sup>.

As ruas internas das vilas, um espaço semi-público, permitem uma convivência muito intensa entre os seus moradores. Apesar de constituírem um espaço equivalente às áreas comuns dos edifícios de apartamentos, as ruas internas das vilas implicam um convívio forçoso e intensificado, pois além de ser um local de estar é uma área de passagem obrigatória.

Esta convivência possibilita, principalmente nas

vilas menores, que seus moradores se considerem como pertencentes a uma grande família. Os aspectos relativos à solidariedade e amizade entre vizinhos são destacados por muitas pessoas residentes nas vilas.

No entanto, nem sempre esta proximidade é considerada vantajosa. Morar numa casa de vila pode significar também ter um maior controle de sua privacidade, que fica melhor expresso na declaração de uma das moradoras entrevistadas: "Você sai de casa e seu vizinho está na janela, você volta e ele ainda está lá te observando."

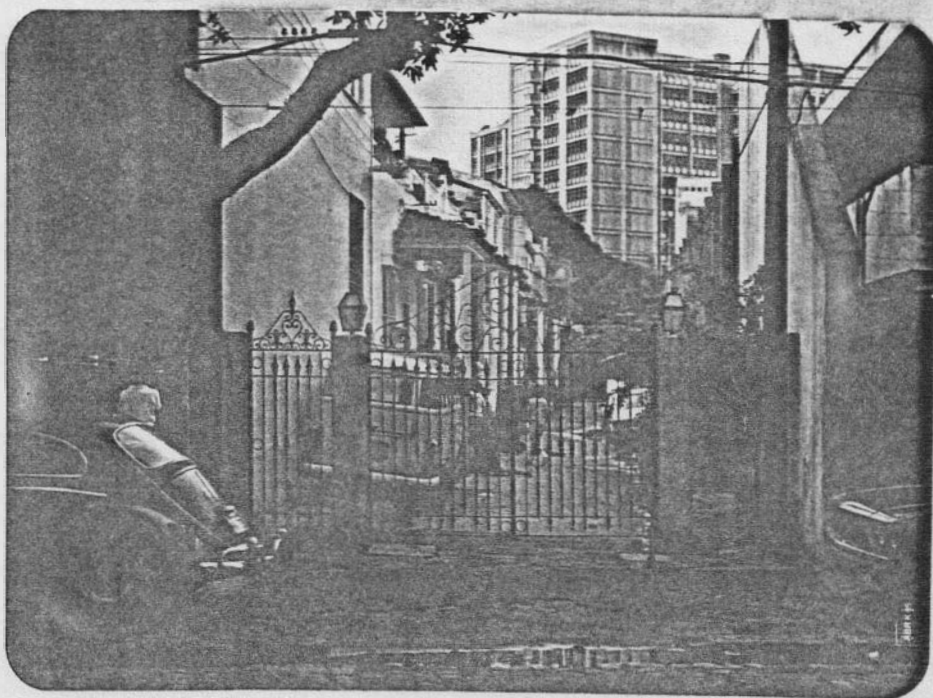
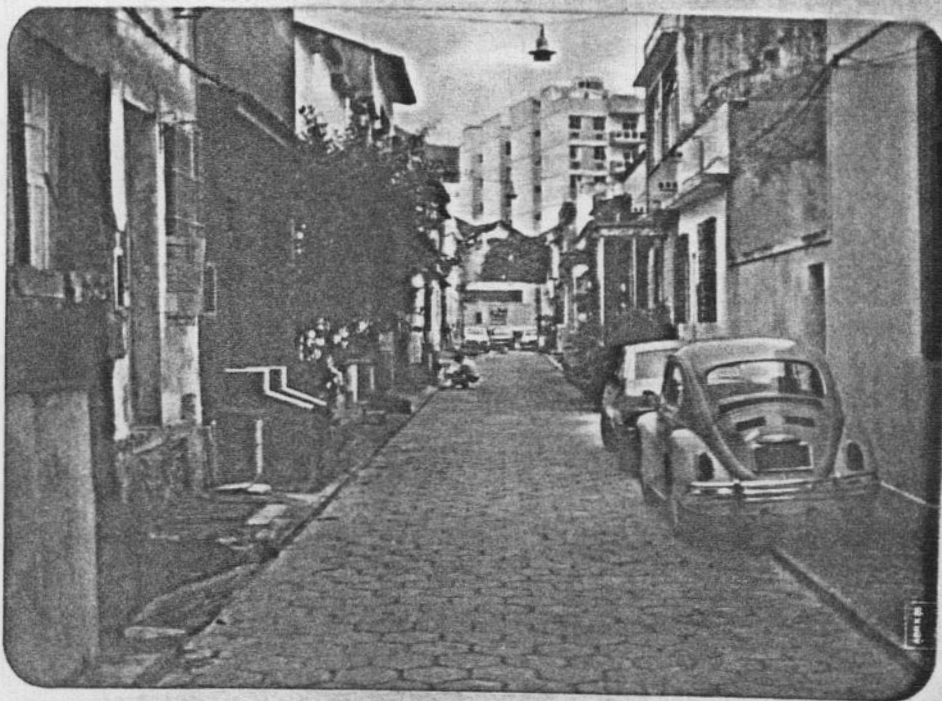
As situações conflituosas podem ser atenuadas pelo próprio perfil dos moradores das vilas - pessoas mais idosas, e portanto mais conservadoras e já adaptadas a esse padrão de moradia.

Porém, com o tempo, uma mudança expressiva desse perfil poderá ocorrer. Novas gerações com diferentes valores passarão a ocupar o espaço das vilas. As conseqüências dessa substituição só podem ser avaliadas através do acompanhamento direto dos fatos.

A ligação dos moradores destas vilas às suas casas tem um duplo sentido. As casas das vilas significam a possibilidade de aquisição da casa própria, próxima à área central, num bairro dotado de infra-estrutura de serviços, como transportes e comércio. Por se constituírem em habitações antigas, não apresentando portanto as modernidades dos edifícios de apartamentos, e originalmente destinadas a classes populares, foram adquiridas a baixo preço, além de não ensejarem a necessidade do pagamento de condomínio (quando há condomínio, o preço é irrelevante comparado àqueles pagos nos prédios de apartamentos). O sentido de propriedade está bem expresso nos portões, geralmente de ferro, e algumas vezes trancados, que todas estas vilas apresentam.

Por outro lado, as casas permitem também a solidi

**O Uso das Ruas Internas das Vilas  
Para o Lazer das Crianças e a Guarda dos Automóveis**



**Portões de Ferro, Uma Constante nas Vilas  
Onde os Moradores são Proprietários de suas Casas**

dificação de laços de amizade ao lugar, onde se estabeleceu um padrão de moradia para aqueles que ali residem difficilmente encontrado em outros locais.

E é neste duplo significado que se estabelece a força de permanência destas vilas: a segurança pela propriedade e os vínculos de amizade ao lugar. Torna-se muito diffícil a transformação deste tipo de habitação em que o terreno onde se encontra implantado é fracionado entre muitos proprietários que não desejam se mudar. Sua permanência está garantida, e a prova disto são as reformas porque passam neste momento muitas habitações. O permanecer não é estático; tem um sentido atual e dinâmico que configura mais uma vez a evolução por que passa ainda hoje este tipo de habitação.

#### Notas:

1. Zoneamento do Município do Rio de Janeiro de 1976, Código de Obras do Município do Rio de Janeiro, RJ, 1982.
2. Santos & Vogel (1981) tratam também exaustivamente deste binômio aqui considerado - casa/rua - e das suas implicações para nossa sociedade. Chamam a atenção para a correlação entre um sistema de espaços (rua, casa, quintal, etc.) e um sistema de valores (público e privado com todos os seus matizes, formalidade ou informalidade, visibilidade ou invisibilidade) e um sistema de atividades ou usos (lazer, trabalho, morar), criando assim diferentes contextos.

### 3. As casas de vilas alugadas

Em menor proporção encontraremos as vilas onde as casas pertencentes a um ou dois ou mesmo a quatro proprietários, geralmente parentes e não residentes em sua propriedade, são alugadas. Algumas poucas vilas maiores possuem um lado de suas casas alugado e outro já de propriedade de seus moradores.

No costume antigo de doar terras a instituições de caridade ou irmandades religiosas, algumas dessas vilas ficaram como que congeladas. Os aluguéis que aí se pagam são reduzidíssimos. Os moradores que aí habitam são ainda em sua grande maioria aqueles que foram inquilinos de seus antigos proprietários.

São frequentes também os casos de descendentes dos antigos proprietários que construíram estas vilas, pessoas idosas, ligadas afetivamente ao lugar, que não querem de modo algum se desfazer das casas que lhes pertencem.

Há ainda os casos que dizem respeito a espólio de antigos proprietários que deixaram como condição a seus herdeiros o usufruto por longos anos do aluguel das casas e não a total propriedade das vilas que lhes pertenciam.

Estas se constituem provavelmente em importantes motivações que impediram a venda das casas de tais vilas, como as anteriormente descritas, na mesma época em que aquelas o foram.

As razões para a permanência destas casas como habitação de aluguel parecem remeter também à presença da principal categoria de seus moradores. Muitas das pessoas que residem nas casas alugadas de vilas são antigos moradores, pessoas mais idosas, que, se pudessem e se os proprietários vendessem as casas, comprariam as habitações em que moram. Os

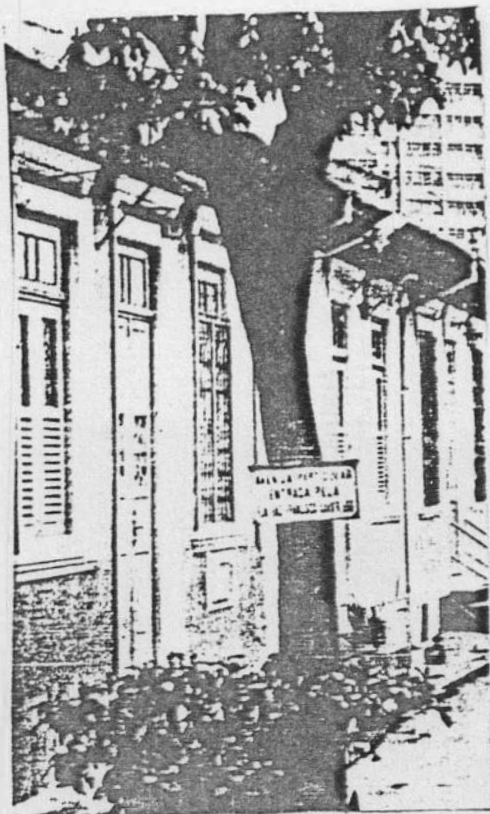
laços que prendem estes moradores às suas casas extrapola o sentido econômico do aluguel barato e reduzidíssimo preço de condomínio. Para eles têm uma grande importância os vínculos de amizade estabelecidos com o lugar durante anos, o mesmo encontrado entre muitos moradores/proprietários. Este tipo de sentimento é expresso através do cuidado com a conservação das casas e mesmo algumas reformas e melhorias no seu interior, apesar dos imóveis não lhes pertencerem. O que faz com que se sintam tão seguros da permanência na sua moradia são as relações entre os proprietários das vilas e suas propriedades.

A rotatividade entre moradores destas vilas, por esse motivo mesmo, não é intensa, o que torna difícil encontrar uma casa de vila para aluguel na área estudada. No entanto, a própria forma de propriedade não exclui esta possibilidade, que efetivamente ocorre. Encontraremos aí também moradores mais recentes. Para estes o sentido econômico de moradia na casa de vila em geral se antepõe a qualquer outro. O que torna a vila atrativa é o local em que se encontram e a possibilidade de a um baixo custo, em termos de preço do aluguel e condomínio, morar-se em bairro que ofereça as vantagens da proximidade ao centro, ao trabalho e a serviços como comércio, transportes, escolas e diversões. As casas das vilas, em alguns casos, são até consideradas como um primeiro patamar para se encontrar alguma habitação "melhor" dentro do próprio bairro.

Entre esses moradores observaremos no entanto jovens casais com filhos pequenos que parecem ter introjetado alguns valores mais comuns na Zona Sul do Rio de Janeiro (1). Para eles a vida em casa de vila constitui uma vantajosa opção de moradia dentro da cidade: longe do barulho, tem-se a oportunidade de morar numa habitação térrea com um espaço externo e, conseqüentemente, uma área de lazer para as crianças, além de se levar uma vida mais comunitária.

O que impede que a casa corresponda muitas vezes

**As Vilas de Casas Alugadas  
Têm suas Formas Inalteradas**



as aspirações destes moradores é a impossibilidade de se fazer reformas<sup>(2)</sup>, adaptando-a a padrões mais pessoais de moradia. Esse fato, comum em habitações alugadas, assume no caso das vilas uma maior relevância, uma vez que os prédios são antigos, o pé-direito é alto, há freqüentes infiltrações, e os acabamentos das fachadas e esquadrias de madeira, além de padronizados, não oferecem, segundo aqueles que ali residem, o conforto de materiais mais modernos.

As vilas que permaneceram com um mesmo proprietário são inevitavelmente mais passíveis de desaparecer, devido à sua forma de propriedade. Encontramos na área estudada, durante o período de pesquisa de campo, uma dessas vilas sendo demolida. A ameaça de demolição está expressa até mesmo na maior desconfiança de alguns de seus moradores quando entrevistados.

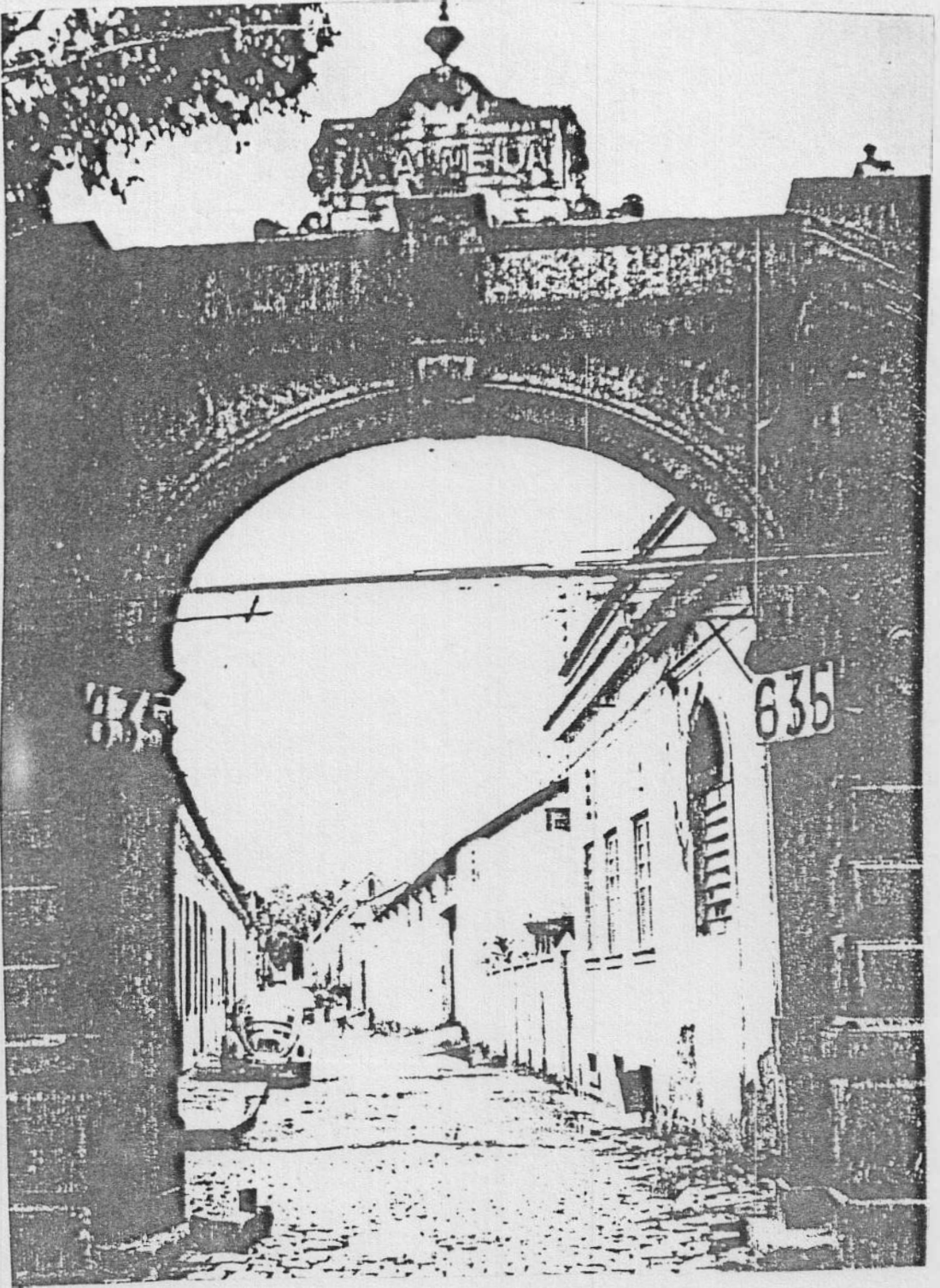
Algumas considerações podem ser feitas acerca da possibilidade de permanência dessas vilas, tendo em vista os aspectos econômicos do país. Já há alguns anos os aluguéis de imóveis vêm-se apresentando como uma alternativa bastante desvantajosa de aplicação de capital. As políticas econômicas desenvolvidas pelo Governo instituíram uma enorme rentabilidade à aplicação em "papéis"<sup>(3)</sup>.

Se por um lado manter casas para aluguel não representa um vantajoso negócio, a venda destes prédios não é muito mais fácil de ser realizada. As camadas que demandam este tipo de habitação geralmente não têm condições de adquirir sua moradia. As medidas aplicadas na tentativa de controlar a crise econômica que o país atravessa tem como uma de suas conseqüências a perda do poder aquisitivo da classe média. A possibilidade de reunir uma poupança para despendar na aquisição da casa própria se restringe a essas camadas.

Cada vez mais assistimos também a uma intensa valorização do uso do solo urbano, mesmo na Zona Norte da cidade. A maior ou menor vantagem econômica de ser proprietário



A Ausência de Portões é Freqüente nas Vilas de Casas Alugadas



das vilas atualmente diz respeito sobretudo à localização do terreno em que se encontram implantadas. Os moradores das ruas de maior comércio e serviços, de trânsito mais intenso, onde pudessem ter sido criadas nos proprietários das vilas expectativas de lucro pela venda de seus terrenos, sentem-se mais ameaçados. Acreditam que num futuro próximo acabarão perdendo suas moradias.

Temos que levar em conta, entretanto, que algumas vilas são protegidas pela sua própria implantação, em lotes no interior das quadras, principalmente aquelas construídas no período 1920/1940 em terrenos muito desfavoráveis às novas construções. Além do que muitos dos lotes das vilas são estreitos e profundos, pouco adequados à implantação dos novos padrões construtivos.

A permanência destas vilas, portanto, depende em grande parte tanto desses fatores ligados ao terreno em que se encontram implantadas quanto aos aspectos descritos anteriormente - vínculos ultrapassados e pouco convencionais entre os proprietários e este tipo de habitação.

#### **Notas:**

1. Ver a este respeito o artigo: "Vilas: um vale de vida", onde os aspectos relativos aos benefícios advindos da moradia em casa de vila são destacados. (Monan, 1983)
2. Muitos dos moradores mais recentes destas vilas declararam a sua insatisfação em despender suas economias em algo que não lhes pertencesse.
3. A este respeito ver o artigo "Aluguéis: sem política e sem estímulo". (Coelho, 1984)

## ● Conclusões e Perspectivas

Procuramos no percurso do próprio trabalho responder as questões levantadas, bem como alcançar os objetivos traçados. Fundamentalmente, nesta trajetória acreditamos ter atingido o propósito de nos colocar com um maior entendimento diante do urbano, e ao mesmo tempo ter aberto caminho a novos questionamentos.

Algumas considerações tornam-se importantes de serem observadas neste último capítulo, tendo em vista as questões formuladas inicialmente.

O fio condutor de todo o trabalho apresentado é a memória, no sentido da utilização de uma retrospectiva no tempo. A investigação através de dados presentes na documentação, bibliografia e relatos nos possibilitou de algum modo compor um trecho da história. A reconstituição dos processos históricos que conduzem a mudanças de significados se mostrou como um instrumento eficaz, e em nosso caso específico, como a única maneira de perceber o espaço construído nesse momento. Investigar o passado nos deu a possibilidade de perceber o presente, identificando os tipos de habitação estudados, o sentido de sua mudança e a força de sua permanência.

As vilas operárias, avenidas e vilas decorrem certamente de um modelo originário dos países europeus em fase de industrialização na primeira década do século XIX, onde exigências provenientes da necessidade de controlar a higiene e a moral da população pobre e operária através da organização das suas moradias estão sempre presentes. Os projetos de habitações para classes pobres dos concessionários, as vilas operárias construídas pelas fábricas e a própria legislação urbanística deixam bastante clara esta relação.

As noções de higiene e moral na habitação se en -

trelaçam com o desenrolar de uma outra questão - a da privatização das unidades familiares de moradia - que compõe em última instância a base da constituição dos tipos de habitação aqui estudados.

Algumas condições prevaletentes no Rio de Janeiro em fins do século passado permitem o desenvolvimento deste clima ideológico. A segunda metade do século XIX é, como vimos, um período de transição na cidade. A Proclamação da República viria coroar uma série de transformações políticas, econômicas e sociais, que inevitavelmente repercutiriam no espaço construído da Capital Federal, e conseqüentemente nos tipos de habitação de sua população. Basta pensarmos na abolição do trabalho escravo que se constituía em força de trabalho predominante na sociedade, nas possibilidades de acumulação de um patrimônio oferecidas pela expansão urbana, no aumento e diversificação das atividades econômicas implicando a especialização de áreas na cidade, na fragmentação das camadas sociais, para avaliarmos as novas necessidades e os novos valores demandados para a habitação.

As vilas operárias das fábricas nos ajudam particularmente a refletir acerca das relações entre os espaços construídos e a sociedade. As motivações que levam os empresários industriais a construir as moradias para os seus trabalhadores e o modo como estas são construídas correspondem nitidamente às mudanças que vão ocorrendo na organização da cidade. Percebemos ainda uma contrapartida espacial à constituição e desenvolvimento das classes trabalhadoras no Rio de Janeiro, que se traduz por uma maior ou menor disputa dos operários pela empresa.

Se por um lado são estas mesmas condições que permitiram a constituição de um novo parque imobiliário na cidade, a definição quanto à alternativa de construir um ou outro tipo de habitação se dá em função de uma idéia de ordenamento das habitações, de um modelo ideológico, neste momento amplamente difundido na sociedade, que indicaria as vilas operárias

e as avenidas como a opção adequada para a moradia das classes trabalhadoras.

Apresentou-se como fundamental a atribuição da devida importância aos aspectos relacionados ao específico, aquilo que se refere ao lugar, pois nos permitiu observar justamente o que se apresenta como singular. A especificidade do lugar tem um peso decisivo na determinação dos tipos de habitação aqui estudados. A função que vai assumindo a área estudada em relação ao restante da cidade, a presença das fãbricas, e as dimensões das quadras e dos lotes são imprescindíveis à constituição das vilas operárias, avenidas e vilas.

A investigação da especificidade do lugar mostrou-se também importante na avaliação dos tipos de habitação estudados no momento atual. As vilas, muito frequentes na área estudada, constituem hoje uma particularidade na paisagem da cidade. A permanência de muitas vilas deve-se em parte à sua localização na Zona Norte, à sua forma de propriedade, aos lotes inadequados à construção de prédios, ao sentimento que inspiram aos seus moradores, e a uma autonomia no seu desenvolvimento, como no caso da antiga vila operária da Fábrica Confiança.

Acreditamos que estas sejam algumas pistas que, apesar de não responderem à questão formulada quanto à participação do espaço enquanto possível determinante do social e do simbólico, contribuem no seu encaminhamento.

Na análise dos tipos de habitação remanescentes até hoje, em Vila Isabel percebemos ainda as vilas como formas do passado redefinidas para o momento atual, que apresentam também na sua singularidade aspectos favoráveis às relações desenvolvidas na cidade.

Vivemos numa sociedade capitalista onde logicamente predominam relações capitalistas de produção. No entanto, o próprio capitalismo pode redefinir não apenas antigas rela

ções, mas também engendrar "relações não capitalistas iguais e contraditoriamente necessárias à sua reprodução". (Martins, 1981:20)

As vilas, apesar de remanescentes de relações sociais ultrapassadas, configuram igualmente numa metáfora do que se apresenta na sociedade, e como tal expressam um sentido atual e dinâmico. Percebemos aí claramente valores e necessidades iguais aos que figuram como normas gerais, como por exemplo os anseios por uma elevação social dos seus moradores, uma ascensão individual presente nas suas formas.

O caráter atribuído originalmente a esses tipos de habitação faz parte de uma história desconhecida pela maioria das pessoas que ali residem. Sua evolução, permitiu que se adaptassem ao que era considerado normal e, algumas vezes, até ideal. A vila oferece esta possibilidade.

A manutenção de muitas casas de vilas privilegia os grupos da população pertencentes a uma classe média de menor poder aquisitivo ou mesmo a uma classe mais pobre, no caso da antiga vila operária, que dificilmente teriam acesso ao bairro em caso de desaparecimento desses tipos de habitação.

As vilas compõem com o restante do marco construído da área estudada uma diversidade de formas e de camadas sociais, ou seja, um elemento estrutural do conjunto das relações físico-sociais que confere à Vila Isabel e proximidades sua identidade tradicional.

A diversidade da paisagem urbana vem sendo exaltada por muitos autores não só como uma das vantagens que a cidade possa oferecer aos seus moradores, mas como uma característica intrínseca àquilo que é urbano<sup>(1)</sup>.

A presença das vilas possibilita uma complementariedade funcional e organicamente necessária, fazendo com que o urbano se realize na área estudada de modo mais satisfatório.

A permanência das vilas se deve em parte à própria atuação de seus moradores. A apropriação do espaço urbano adquire neste momento, em alguns casos, as características de um jogo, onde a condição básica para se entrar na disputa é o conhecimento prévio de suas regras. É o que nos mostra o exemplo da antiga vila operária da Fábrica Confiança. Os moradores das vilas têm maiores chances de se manterem onde estão se tiverem acesso a todos os instrumentos disponíveis com os quais possam disputar com fortes jogadores a apropriação do espaço em que habitam.

O papel do Estado se limita a conciliar interesses e pontos de conflito, legitimar a vitória dos ganhadores. Para isso possui inúmeras agências.

O Estado, através da Secretaria de Obras, foi responsável há alguns anos pela demolição de casas de vilas para abertura e alargamento de ruas, mas hoje é quem dirige sua atenção, através do SPHAN, para a preservação das vilas. Esta nova preocupação pode ser útil à sua manutenção e deve ser aproveitada.

Cardoso (1984:27) nos chama a atenção para o duplo papel do Estado. Se por um lado ele se apresenta "no seu aspecto de pacto de dominação", por outro se define também "como organização, como máquina burocrática, (...) capaz de produzir uma série de políticas que de uma maneira ou de outra atendem às demandas sociais existentes". A comprovação deste fato é o freqüente encaminhamento de problemas ao Estado pela população, que apesar de não estar convencida de que este possa solucioná-los, espera pelo menos que ele lhe ofereça uma alternativa.

"O Estado não é neutro, nem tampouco a mera expressão de uma parcialidade" (Cardoso, 1984:20). Ele enfeixa em última instância as próprias contradições do capitalismo que aparecem em toda a sociedade. Esta é inclusive a forma de se manter.

As vilas, que após a década de 40 não são mais construídas na área estudada, reaparecem com grande intensidade nas áreas periféricas da cidade, particularmente na Baixada Fluminense e no Município de São Gonçalo, o que demonstra que o tipo sobrevive na história porque esta também depende dele para se expressar.

Santos (1982) nos chama a atenção para uma verdadeira "explosão indiscriminada de avenidas" em todo o loteamento Jardim Catarina, no Município de São Gonçalo, a partir de 1975. Através dos seus relatos, observamos que estas novas avenidas são construídas tanto por pequenos investidores como por pessoas de maior poder aquisitivo, residentes em áreas mais valorizadas da Área Metropolitana do Rio de Janeiro<sup>(2)</sup>, para aluguel a famílias mais pobres que muitas vezes as consideram como primeiro patamar residencial em sua implantação no local.

Alguns dos exemplos citados nos mostram ainda que a construção de algumas avenidas se dá através de um processo desordenado e gradual de produção, que tem como resultado uma multiplicidade de versões arquitetônicas desse tipo de habitação.

Em suas considerações, Santos conclui que a avenida representa não somente uma reprodução numa microescala "do fenômeno de exploração imobiliária que marcou o Rio nos anos 70", mas também a ausência de alternativas de aplicação de capital para camadas de menor poder aquisitivo na cidade. A avenida permite ainda "transformar em renda monetária a propriedade, enfim valorizada", e uma das causas de sua valorização pode ser considerada "o aumento geral da ocupação do loteamento que teria um efeito multiplicador" na ocupação das avenidas.

Podemos traçar portanto um paralelo entre essas condições presentes mais recentemente no local e aquelas relativas ao momento da constituição das avenidas em fins do sê-



cũlo XIX em áreas mais pr̃oximas ao centro urbano. Justamente por ambas representaram, nas diferentes épocas, áreas em fase de expansão urbana, dotadas de algum serviço de infra-estrutura, como transportes, um mercado de terras e a presença de alguns investidores.

A expansão urbana tem-se apresentado sempre como um meio eficaz de acumulação de um patrimônio.

As recentes avenidas, na sua maioria constituídas por unidades residenciais mínimas, que não permitem uma ventilação adequada e com freqüente ausência de instalação hidráulica, em nada mais parecem representar o modelo de higiene e moral que lhes foi atribuído originalmente.

Se levarmos ainda em conta alguns aspectos relacionados às atuais vilas na área estudada, observaremos uma mudança fundamental no seu significado. O modelo original de higiene e moral atribuído a este tipo de habitação vem sendo substituído, pelo menos pela população mais jovem, por outro, mais atual, que diz respeito basicamente a valores relacionados à tranquilidade e vida comunitária.

Coincidentemente estes são alguns dos ideais vinculados à mais recente "novidade" em questão de padrão habitacional, os condomínios fechados, inicialmente voltados para moradia de parcelas de mais alta renda e que hoje atingem também as camadas médias da população. Ao lado da ideologia da segurança e do "status social", se expressam os mesmos valores citados para as vilas relativos à tranquilidade e vida comunitária<sup>(3)</sup>.

É como se as vilas na sua evolução tendessem a incorporar, na medida do possível, estes novos ideais presentes em alguns grupos da população. A questão que se coloca com a nova atenção dirigida às vilas é se a partir daí não passariam por uma valorização que implicaria a exclusão, no futuro, de um grupo de moradores em detrimento de outros de

maior poder aquisitivo, repetindo uma regra comum na evolução deste tipo de habitação.

Cabe finalmente ressaltar que as vilas enquanto solução arquitetônica de organização espacial de habitações vêm sendo retomadas recentemente por arquitetos e urbanistas. Dentro desta perspectiva encontram-se, por exemplo, técnicos da Secretaria Municipal de Planejamento que fazem atualmente estudos para a reintegração das vilas no Código de Obras.

**Notas:**

1. Jane Jacobs (1973) atribui à diversidade o estatuto de princípio onipotente que possibilita a viabilidade do espaço urbano, na medida em que esta propicia maior segurança, conforto e bem-estar aos moradores da cidade. A diversidade é também motivo de tratamento especial por parte de Santos & Vogel (1981).
2. Como é o caso do português rico, proprietário de uma avenida que reside em Icaraí, bairro de Niterói. (Santos, 1982)
3. A este respeito ver o artigo de Mauro Almada (1984).

● **BIBLIOGRAFIA CONSULTADA:**

ABREU, Maurício e BRONSTEIN, Olga

1978 - "Políticas Públicas, Estrutura Urbana e Distribuição da População de Baixa Renda na Área Metropolitana do Rio de Janeiro". Rio de Janeiro, Convênio IBAM/CNPU/IDRC. (xerox)

ALMADA, Mauro

1984 - "Condomínios Fechados saúdam o povo e exigem passagem" in *Jornal Renovando*, Sindicato dos Arquitetos do Rio de Janeiro.

AMARAL, Alexandrino Freire do e SILVA, Ernesto dos Santos

1906 - "Consolidação das Leis e Posturas Municipaes". Rio de Janeiro. Oficinas Typograficas Paula Souza & Cia.

BACKHAUSER, Everardo

1906 - "Habitações Populares", Rio de Janeiro. Imprensa Nacional.

BASBAUM, Leôncio

1976 - "História Sincera da República - de 1889 a 1930". São Paulo. Ed. Alfa-Omega, 4ª edição.

1977 - "História Sincera da República - de 1961 a 1967". São Paulo. Ed. Alfa-Omega, 2ª edição.

BENEVOLO, Leonardo

1967 - "Origines de la Urbanística Moderna". Buenos Aires. Ediciones Tékne.

CARDOSO, Fernando Henrique

1984 - "La Sociedad y el Estado" in *Pensamiento Ibero-Americano*, Revista de Economía Política, nº 5a.

CHOUAY, Françoise

1979 - "O Urbanismo". São Paulo. Ed. Perspectiva.

COELHO, Tânia

1984a - "Lei do Inquilinato - A história de uma dor de cabeça" in *Revista da Construção Civil*. Rio de Janeiro.

1984b - "Aluguéis: sem política e sem estímulo" in Revista da Construção Civil. Rio de Janeiro.

COSTA, Jurandir Freire

1983 - "Ordem Médica e Norma Familiar". Rio de Janeiro. Ed. Graal, 2ª edição.

DA MATTA, Roberto

1984 - "Casa, rua & outro mundo: reflexões sobre o espaço e a sociedade" in Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, nº 19.

DEVILLERS, Christian

1974 - "Typologie de L'Habitat & Morphologie Urbaine" in Architecture d'Aujourd'hui, nº 174.

EIS ARNAUT, Jurema Kopke

1984 - "Morro da Conceição, Rio: uma proposta de preservação sem tombamento" in Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, nº 19.

ELIA, Francisco C.

1984 - "Habitação Popular no Rio de Janeiro". Seminário Habitação Popular no Rio de Janeiro: Primeira República, FCRB/IUPERJ/IBAM. (xerox)

ELIA, Francisco C., VON DER WEID, Elizabeth e BASTOS, Ana Maria R.

1983 - "Companhia América Fabril: Um Estudo de Caso de Indústria Textil no Rio de Janeiro (1878-1930)". Título provisório de trabalho inédito a ser publicado. Rio de Janeiro. CEH/FCRB. (xerox)

ENGELS, F.

1965 - "La Situación de la Clase obrera en Inglaterra". Buenos Aires. Ed. Futuro.

FAUSTO, Bōris

1977 - "Trabalho Urbano e Conflito Social". Rio de Janeiro. Ed. Difel.

GERSON, Brasil

1965 - "História das Ruas do Rio de Janeiro". Rio de Janeiro. Brasiliana Ed., 4ª edição.

GRUPO DE PESQUISAS DO CENTRO DE MEMÓRIA SOCIAL BRASILEIRA DO CONJUNTO UNIVERSITÁRIO CÂNDIDO MENDES

1980 - "Assistência Médica no Rio de Janeiro, Uma Contribuição para a sua História no Período de 1870-1945". Rio de Janeiro. Convênio CMSB/SBI/FINEP. (xerox)

GRUPO DE PESQUISAS HABITAÇÃO E USO DO SOLO NO RIO DE JANEIRO

1983 - "Legislação Urbana no Rio de Janeiro - 1938/1930". Rio de Janeiro. Série Documentação nº 3. Publicações PUR/UFRJ.

JACOBS, Jane

1973 - "Muerte y Vida de las Grandes Ciudades Norte-Americanas". Madri. Ed. Península.

LOBO, Eulália Maria Lahmeyer

1978 - "História do Rio de Janeiro, Do Capital Comercial ao Capital Industrial e Financeiro". Rio de Janeiro. IBMEC.

LOPES, José Sérgio Leite

1979 - "Fábrica e Vila Operária: Considerações sobre uma forma de Servidão Burguesa" in Lopes, J.S.L. et alii, "Mudança Social no Nordeste: A Reprodução da Subordinação: Estudos sobre Trabalhadores Urbanos". Rio de Janeiro. Paz e Terra.

LORDELLO, Sérgio

1981 - "Expansão Urbana e Estruturação dos Bairros do Rio de Janeiro - O Caso de Botafogo". tese de M.Sc., PUR/COPPE/UFRJ.

LYNCH, Kevin

1976 - "La Imagen de la Ciudad". Buenos Aires. Ed. Infinito, 4ª edição.

MACHADO, Roberto, LOUREIRO, Angela, LUZ, Rogério e MURICY, Kátia

1978 - "Danação da Norma". Rio de Janeiro. Ed. Graal.

MARTINS, José de Souza

1981 - "O Cativo da Terra". São Paulo. Livraria Editora Ciências Humanas Ltda., 2ª edição.

MONAN, Maíra

1983 - "Vilas: um vale de vida" in Revista da Ademi. Rio de Janeiro.

PECHMAN, Robert Moses

1983 - "A Produção de Moradias no Rio de Janeiro no final do século XIX - Um Estudo de Caso: As Vilas Operárias da Cia. de Saneamento do Rio de Janeiro". PUR/UFRJ. (xerox)

PECHMAN, Sérgio e FRITSCH, Lilian

1984 - "A Reforma Urbana e o seu Averso. Algumas Considerações a propósito da modernização do Distrito Federal na virada do século". Seminário Rio Republicano, CEH, FCRB. Rio de Janeiro. (xerox)

RABHA, Nina Maria de Carvalho Elias

1984 - "Cristalização e Resistência no Centro do Rio de Janeiro". tese de M. Sc., Instituto de Geociências, UFRJ, Programa de Pós-Graduação em Geografia.

REIS FILHO, Nestor Goulart

1970 - "Quadro da Arquitetura no Brasil". São Paulo. Ed. Perspectiva, 2ª edição.

RIBEIRO, Marcus Venicio

1980 - "Condições de Vida e Condições de Trabalho da Classe Trabalhadora no Rio de Janeiro". Convênio CMSB/SBI/FINEP. Rio de Janeiro. (xerox)

RIBEIRO, Luiz Cezar Queiroz

1984 - "Capital Imobiliário, Propriedade Fundiária e Espaço Urbano. Contribuição ao Estudo da Urbanização do Rio de Janeiro - 1870/1930". Convênio PUR/CNPq. Rio de Janeiro. (xerox)

RIBEIRO, Luiz Cezar Queiroz et alii

1983 - "Dos Cortiços, Estalagens e Casa-de-Cômodos à Formação dos Subúrbios". Convênio PUR/CNPq. Rio de Janeiro. (xerox)

RODRIGUES, Edmilson

1983 - "Vida e Consciência Operária no Rio de Janeiro - A Fábrica Confiança Industrial - 1886/1910". Projeto de tese apresentado à FINEP. Rio de Janeiro. (xerox)

ROSÁRIO, Nilson

1977 - "Estado e Política de Saúde no Brasil 1890-1930" in "Campanhas Sanitárias no Brasil". PESES/PHNEP. Rio de Janeiro. (xerox)

SANTOS, Carlos Nelson F. dos

1981 - "Condomínios Exclusivos - O que diria a respeito um arqueólogo" in Revista de Administração Municipal, nº 160. Rio de Janeiro.

1982 - "Processo de Crescimento e Ocupação da Periferia". Convênio FINEP/IBAM. Rio de Janeiro.

SANTOS, Carlos Nelson F. dos e VOGEL, Arno

1981 - "Quando a rua vira casa. A apropriação de Espaços de Uso Coletivo em um Centro de Bairro". Convênio IBAM/FINEP. Rio de Janeiro.

SANTOS, Noronha

1934 - "Meios de Transporte no Rio de Janeiro". 1º volume. Rio de Janeiro. Typ. do Jornal do Comércio, Rodrigues & Cia.

SANTOS, Paulo F.

1981 - "Quatro Séculos da Arquitetura". Rio de Janeiro. Coleção IAB.

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO GERAL

1982 - "Expansão Urbana de Vila Isabel". Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro.

SEVCHENKO, Nicolau

1983 - "Literatura como Missão". São Paulo. Ed. Brasiliense.

SILVA, Maria Laís Pereira da

1979 - "O Estado e o Capital Privado na Disputa pelo Controle e Administração dos Transportes Coletivos". tese de M.Sc., PUR/COPPE/UFRJ.

SINGER, Paul

1978 - "O Uso do Solo na Economia Capitalista" in Revista Chão, nº 3. Rio de Janeiro.

SOLIS, Sérgio Fernandes

1980 - "A Economia de Transição na cidade do Rio de Janeiro" in Grupo de Pesquisas do Centro de Memória Social Brasileira do Conjunto Universitário Cândido Mendes, "Assistência Médica no Rio de Janeiro - Uma Contribuição para a sua História no Período 1870-1945". Convênio CMSB/SBI/FINEP. Rio de Janeiro. (xerox)

VALLADARES, Lícia P.

1978 - "Passa-se Uma Casa". Rio de Janeiro. Ed. Zahar.

VAZ, Lilian Fessler

1983 - "As Habitações Coletivas" in Ribeiro, Luiz Cezar Q. et alii "Dos Cortiços, Estalagens e Casas-de-Cômodos à Formação dos Subúrbios". Convênio PUR/CNPq. Rio de Janeiro. (xerox)

VON DER WEID, Elizabeth

1984 - "Estratégia Empresarial e Processo de Industrialização - O Caso da América Fabril". Seminário Rio Republicano. CEH/FCRB. Rio de Janeiro. (xerox)

XAVIER, Hélia Nacif

1981 - "Transformações Recentes em um Bairro Residencial - Laranjeiras: O Papel da Legislação Urbanística". tese de M.Sc., COPPE/UFRJ.



● **MAPAS:**

1. Planta da Cidade do Rio de Janeiro e da maior parte do seu termo - 1826/28 - Biblioteca Nacional
2. Planta da Cidade do Rio de Janeiro e seus Subúrbios - 1873. Biblioteca Nacional.
3. Planta da Cidade do Rio de Janeiro e seus Subúrbios - data aprox. 1893. Editores Laemmert e Cia. Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro.
4. Planta da Cidade do Rio de Janeiro organizada na Administração do Prefeito Gen. Bento Ribeiro - 1913. Biblioteca do IPHAN.
5. Levantamento Aerofotogramétrico de 1928 - Biblioteca do IPHAN.
6. Levantamento Aerofotogramétrico de 1976 - Secretaria de Planejamento do Município do Rio de Janeiro.
7. Planta de Vila Isabel, IX-R.A. e Bairros. 1979. Secretaria de Planejamento do Município do Rio de Janeiro.

● **DADOS CENSITÁRIOS:**

Estatística Predial de 1899. Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro.

Recenseamento de 1906. IBGE.

Recenseamento de 1920. IBGE.

Recenseamento de 1933. IBGE.

