

Universidade Federal do Rio de Janeiro  
Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional  
Curso de Especialização em Planejamento e Uso do Solo Urbano

**A construção de casas em série  
no bairro de São Cristóvão, Rio de Janeiro,  
como um modo de produção do espaço urbano**

**Luciana Alem Genanri**  
Orientadora: Fania Fridman

**Rio de Janeiro  
2006**

# A construção de casas em série no bairro de São Cristóvão, Rio de Janeiro, como um modo de produção do espaço urbano

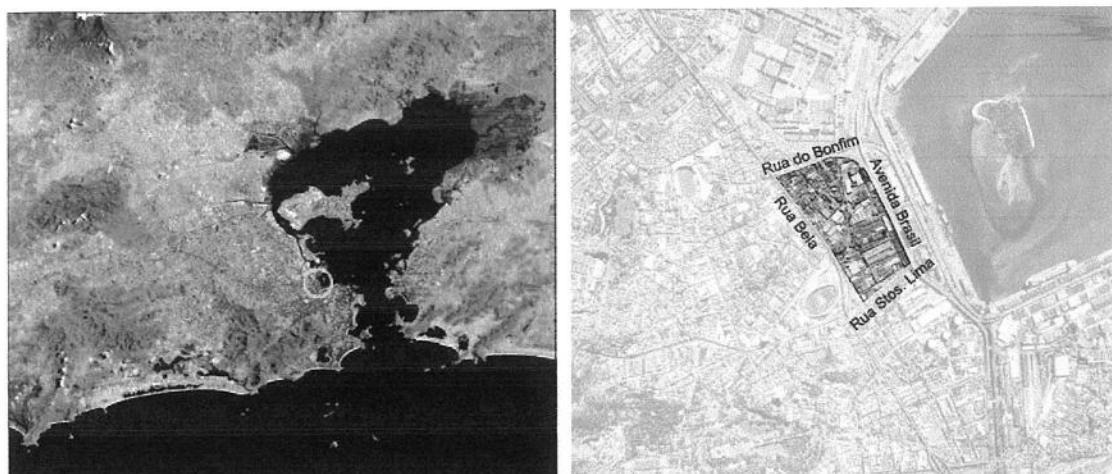
Luciana Alem Gennari

Curso de especialização em Planejamento e Uso do Solo Urbano 2006

IPPUR / UFRJ

## 1. Introdução

Este artigo pretende apresentar um caminho de análise sobre a constituição do tecido urbano da cidade do Rio de Janeiro a partir do estudo da construção de casas seriadas em São Cristóvão entre o último quartel do século XIX e as três primeiras décadas do século XX. Tomando por referência os movimentos de expansão carioca, principalmente aqueles ocorridos a partir de meados do século XIX (ABREU, 1997), foi investigado o período de consolidação urbana de um trecho deste bairro, ou seja, aquele cuja morfologia resultante acabou por marcar o território até os dias de hoje, quando podemos notar uma significativa presença de conjuntos de casas seriadas ao lado de grandes galpões industriais. A área escolhida para o presente estudo localiza-se no trecho próximo ao cais do porto, entre as ruas Bonfim, Bela, Santos Lima e avenida Brasil.



Localização da área de estudo em imagem de satélite da cidade do Rio de Janeiro. Fonte: <[http://earthobservatory.nasa.gov/Newsroom/NewImages/Images/Rio\\_deJaneiro\\_LE2002059.jpg](http://earthobservatory.nasa.gov/Newsroom/NewImages/Images/Rio_deJaneiro_LE2002059.jpg)>. Localização dos limites da área dentro do bairro de São Cristóvão. [LEVANTAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO]. Aerofoto Cruzeiro. Rio de Janeiro, 2004, esc. 1:15000. Acervo Instituto Pereira Passos / RJ.

O final do século XIX foi marcado pela instalação de uma série de indústrias na região de São Cristóvão e do Caju (RIO DE JANEIRO, 1991), acarretando profundas transformações urbano-morfológicas e sociais para aquele bairro (STROHAECKER, 1989). Ao mesmo tempo em que as fábricas construíram seus galpões em áreas

próximas ao porto, conjuntos de casas para venda ou aluguel foram edificados em seu entorno. Ao longo deste processo, que durou até cerca de meados do século XX, um significativo número destes conjuntos residenciais foram construídos, muitos dos quais ainda hoje podem ser encontrados naquela região. Este foi um dos aspectos que despertou meu interesse por esta área.

São entendidas por casas em série:

(...) aquelas projetadas e construídas em número maior que um, sejam elas implantadas em vilas, ruas particulares ou vielas, sejam elas voltadas para a rua principal. (...) Essas casas em série devem ter sido construídas por um mesmo proprietário, o que pode se traduzir em pessoas físicas ou jurídicas, associações, fábricas ou indústrias, famílias, entre outros. Elas não possuem necessariamente todas as plantas idênticas, quando projetadas em número maior que dois, com indicação nos projetos de pertencer a um mesmo lote ou seu desmembramento. Mas devem necessariamente ter plantas idênticas quando projetadas em número de dois e em lotes separados. (GENNARI, 2005: 10-11).

Segundo Guerrand (PERROT; GUERRAND, 1991) pode-se dizer que a origem desta tipologia construtiva remete ao conceito do habitat unitário de Charles Fourier, um socialista utópico francês do início do século XIX, cujo tratado era baseado num engenhoso sistema filosófico-político (BENEVOLO, 1987), que se encontra na primeira das duas linhas de ação que, segundo Benévolo, pertencem aos primórdios do urbanismo moderno:

(...) a que aborda os problemas da urbanística moderna partindo de um modelo ideológico global, que é apresentado em alternativa à cidade existente e que se procura realizar experimentalmente longe desta, ou então a que parte das exigências técnicas individuais, ligadas ao desenvolvimento da cidade industrial, e procura corrigir seus defeitos isolados.

E ainda segundo o mesmo autor,

Ambas tendem a convergir e integrar-se, pois a tentativas para realizar os modelos teóricos levam a teoria a confrontar-se com a realidade, enquanto as providências para resolver os problemas teóricos isolados trazem à luz a interligação entre os diversos problemas, e finalmente o problema unitário da planificação territorial (BENEVOLO, 1987: 47).

A idéia de casas unifamiliares nasceu da utopia humanitária de Fourier, mas a experiência prática de sua execução, já desde meados do século XIX na Europa, em especial França e Inglaterra, mostra que foi a segunda linha que interferiu formalmente nos resultados. Tais edificações construídas em série, como investimento capitalista, são as unidades imobiliárias usadas para especulação e adensamento horizontal do território, no qual seus espaços, públicos e privados, foram regulados, de um lado, pela disciplina imposta pelo Estado através de legislações de caráter técnico-higienista e, por outro lado, pela nova ordem urbana imposta pelo capitalismo industrial. Este foi o modelo adotado na

ordenação dos espaços republicanos das principais capitais brasileiras na tentativa de se romper com o “atraso” atribuído ao passado colonial e imperial do país (MARINS, 1998).

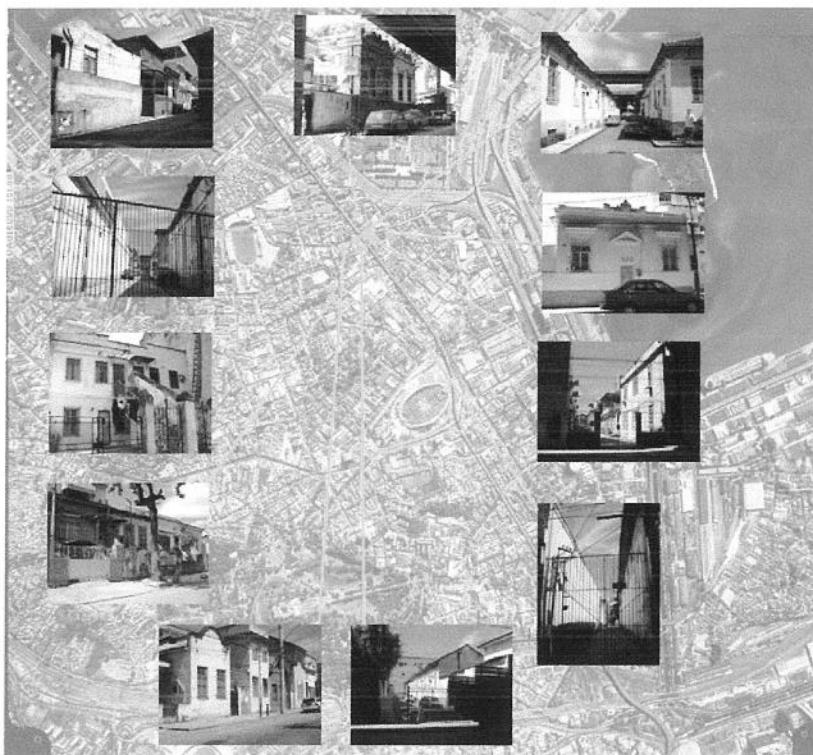
A edificação desses conjuntos significava investir na cidade como um negócio. Com estas casas, os proprietários deixam de construir necessariamente para uso próprio e passam a fazê-lo com o intuito de *investir* em imóveis, o que muitas vezes significa também investir na cidade. Em alguns casos isso se refletiu na abertura, alinhamento e pavimentação de ruas, canalização de água, entre outros. Além disso, quando erguidas nos alinhamentos ou com suas frentes voltadas para a rua, formavam as fachadas das quadras, definiam partes da cidade com uma certa tipologia de construção, se inserindo na paisagem urbana de modo imediato. (GENNARI, 2005).

Este modo de aplicação de recursos não era novidade no período. Chama a atenção o fato deste tipo de investimento ser possível para diferentes montantes de capital, pois um proprietário poderia aplicar tanto em duas casas quanto em várias quadras. Isto possibilitava o acesso a este negócio de investidores com perfis e inserções sociais diferenciados, ajudando pouco a pouco a constituir uma parte significativa do bairro de São Cristóvão. Nosso intuito é verificar como esse processo se deu neste bairro, qual era a legislação que regia este tipo de construção e procurar entender como, e se, processos diversos levaram a resultados morfológicos relativamente semelhantes.

O segmento do bairro de São Cristóvão selecionado para o estudo de caso foi em grande parte consolidado a partir de investimentos variados no mercado imobiliário, com a construção de casas *em série* para venda ou aluguel desde fins do século XIX. Tais investimentos, naquele período, contribuíram de maneira significativa para a conformação de uma morfologia específica que se preservou, em parte, até os dias atuais: grandes galpões industriais ao lado de pequenas casas geminadas voltadas para frente ou para o interior das quadras. Este trecho da cidade não foi construído de uma só vez, nem formado por recursos de mesma monta ou oriundos de uma mesma fonte. Portanto, capitais diferenciados aplicados no mercado imobiliário de São Cristóvão formaram uma “unidade de vizinhança” com identidade própria.

Na realização deste trabalho, utilizei a metodologia aplicada para o desenvolvimento de minha dissertação de mestrado (GENNARI, 2005), onde o levantamento e o cruzamento de diferentes fontes, como anúncios em jornais, plantas de aprovação, fotografias, certidões de registros de imóveis, entre outros, possibilitaram o estudo do processo de formação de parte dos bairros do Brás e da Mooca, na cidade de São Paulo. Foi feito inicialmente um levantamento de 32 conjuntos de casas *em série* localizados na área selecionada de São Cristóvão, dos quais, segundo a revisão de

numeração da Divisão Documental da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, 30 já haviam sido construídos antes de 1939. Depois foram elencados no fundo "Licenças para Obras" do Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro, cuja data-limite é 1937, 273 pedidos para edificações nas ruas Bela, Bonfim, Conde de Leopoldina e Sá Freire, dos quais mais da metade (142) são referentes a casas em série e/ou prédios pertencentes ao mesmo proprietário, seja ele pessoa física, jurídica ou irmandade religiosa. Estes dados indicam que na década de 1930 a área de estudo já havia consolidado sua malha urbana e sua estrutura de lotes e quadras.



**[LEVANTAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO]**, op. cit. Estes são alguns dos conjuntos levantados, cuja numeração foi checada na Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. Uma grande parte do bairro de São Cristóvão foi estruturada e consolidada até a década de 1930. Há ainda no território os vestígios do tipo de ocupação e dos investimentos feitos na área, entre eles, a construção de casas em série. Estes conjuntos mantiveram ao longo de todo o século XX a mesma forma, mesmo tipo de implantação e, principalmente, os mesmos usos: habitação e misto.

A pesquisa privilegiou as construções legais, ou seja, aquelas cujas plantas foram aprovadas pela prefeitura e que, portanto, seguiram a legislação vigente. As próprias leis que se referiam a construções e reconstruções de prédios, promulgadas desde o terceiro quartel do século XIX, exigiam prévia licença da municipalidade.

Este artigo enfocará a evolução urbana do bairro no período republicano. O estudo se inicia na última década do século XIX, quando as fábricas começaram a se instalar na região, até meados do século XX, pois em 1942 foi promulgada a Lei do Inquilinato, que ao congelar os aluguéis fez com que uma fatia grande do mercado imobiliário, a rentista, deixasse de ser interessante como investimento.

O objetivo aqui é discutir a composição e consolidação do tecido urbano do bairro de São Cristóvão no início do século XX a partir do estudo da construção destas casas

para venda ou aluguel, com uma determinada tipologia num espaço previamente definido. Este é um estudo de caso, cuja intenção é indicar possibilidades de leituras da cidade e de caminhos para futuras pesquisas. Não há a intenção de se esgotar as possibilidades de análise de crescimento e desenvolvimento do bairro de São Cristóvão em determinado período, tampouco perder de vista o recorte urbano em relação à cidade do Rio de Janeiro. O intuito é indicar caminhos de leituras da formação da cidade a partir da produção social do espaço urbano, identificando alguns de seus agentes e modos de aplicação do capital na cidade, seus limites e suas possibilidades, através da análise dos resultados concretos edificados, ou seja, a construção dos conjuntos de casas em série.

## **2. Estruturação do território até a década de 1930**

A partir do primeiro quartel século XIX, a área onde hoje se localiza o bairro de São Cristóvão começou a sofrer profundas modificações, tanto em termos físicos, como em termos simbólicos. A chegada da família real no Rio de Janeiro e sua mudança para a Quinta da Boa Vista<sup>1</sup> conferiu importância àquela região, pois a cidade pela primeira vez se expandiu em direção às antigas terras dos jesuítas com uma ocupação aristocrática.

A área que se estendia aproximadamente do Rio Comprido até Inhaúma pertenceu aos jesuítas até meados do século XVIII (RIO DE JANEIRO, 1991), quando, em 1759 por determinação do Marquês de Pombal, a Companhia de Jesus foi expulsa de todos os domínios portugueses e seus bens incorporados à Coroa Portuguesa. O primeiro grande processo de retalhamento na área que hoje corresponde ao bairro de São Cristóvão se deu com a venda destas terras, boa parte em hasta pública, e a construção de grandes chácaras.

Essas chácaras ou quintas pertenciam a ricos negociantes que as edificaram como casas de veraneio. A intermitência da população de São Cristóvão diminuiu com a instalação da corte e sua comitiva. De maneira geral essas propriedades estavam localizadas ao longo do Caminho de São Cristóvão, principal eixo viário estruturador de um sistema urbano até então incipiente naquela região.

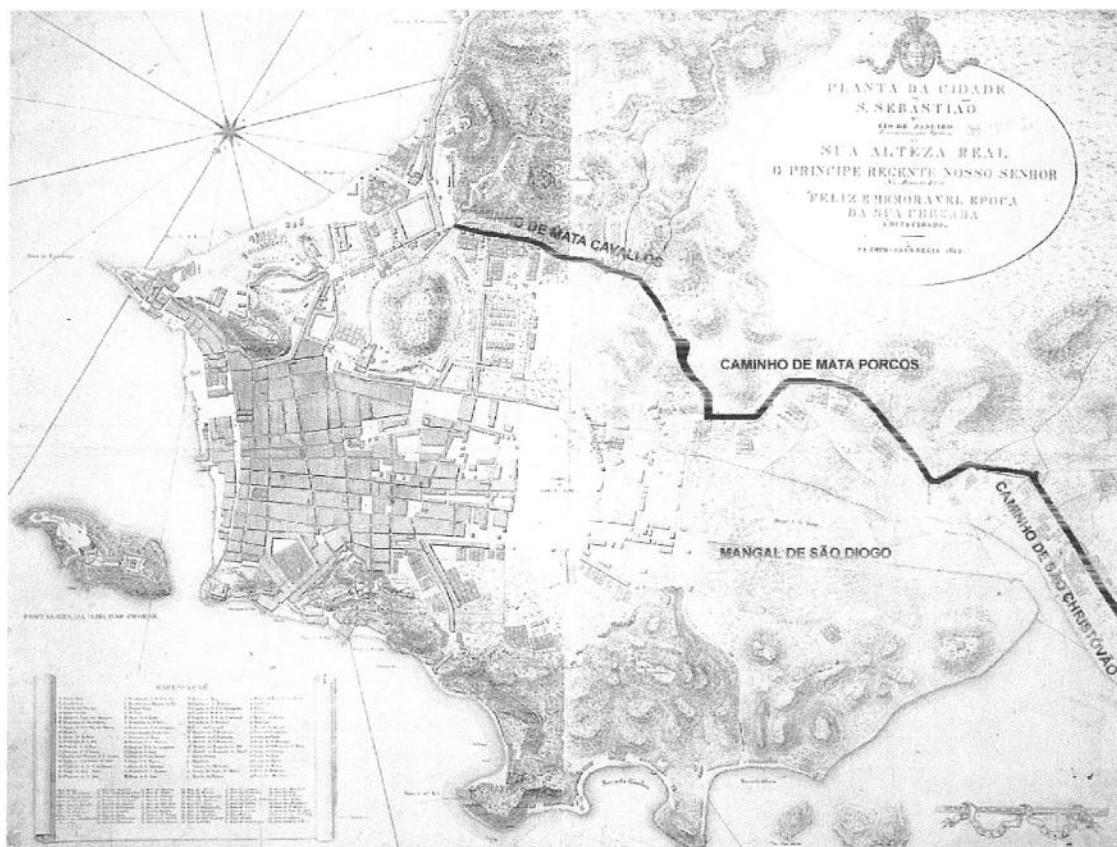
Por ocasião da chegada da Família Real no Brasil, a cidade do Rio de Janeiro ainda estava restrita aos quatro morros (S. Bento, S. Antonio, Castelo e Conceição) e a expansão para o norte ainda era bastante condicionada a sua geografia, limitada por morros, áreas alagadiças, praias, rios. São Cristóvão, localizado à direita no mapa, tinha

---

<sup>1</sup> A Quinta da Boa Vista foi construída em 1803 para ser a casa de campo de Elias Antônio Lopes, um importante comerciante do Rio de Janeiro. Sua casa era considerada a melhor e mais nobre da cidade, por isso foi usada para acolher a família real em sua chegada no Brasil e transformada em paço imperial (Strohaecker, 1989).

uma ocupação ainda muito incipiente, apenas em volta dos caminhos que o ligavam à “cidade”: Mata Cavallos, Mata Porcos e São Cristóvão.

Tal localidade passou a abrigar uma população com residência permanente. Se por um lado este fato foi impulsionado pela presença da corte, por outro, acompanhou uma tendência de crescimento da cidade do Rio de Janeiro, onde áreas próximas ao centro foram sendo retalhadas em chácaras ao longo do século XIX, primeiramente para uso nos finais de semana e depois como residência permanente. São elas as regiões hoje correspondentes a Laranjeiras, Catete, Glória, Botafogo e São Cristóvão, que se adensou até a ponta do Caju (ABREU, 1997).



*PLANTA DA CIDADE DE S. SEBASTIÃO DO RIO DE JANEIRO. Levantada por Ordem DE SUA ALTEZA REAL O PRÍNCIPE REGENTE NOSSO SENHOR No Anno de 1808 FELIZ MEMORAVEL, EPOCA DA SUA CHEGADA Á DITA CIDADE. NA IMPRESSÃO RÉGIA 1812. Rio de Janeiro, 1808 (1812) apud REIS FILHO, 2000.*

Até meados do século XIX eram os acidentes geográficos que marcavam e definiam a ocupação do território de São Cristóvão. Segundo Strohaecker (1989: 63),

A construção do Caminho do Aterrado, a partir do exaguamento parcial do Saco de São Diogo, permitiu o acesso mais rápido e facilitado para São Cristóvão. D. João criou, então, regalias e facilidades fiscais visando a estimular o crescimento da cidade por esse eixo. Assim, um Decreto Real de 1811 concedia isenção de impostos durante dez anos às casas de dois pavimentos ou com cinco ou mais portas e janelas que se construíssem ao longo do Caminho do Aterrado ou das Lanternas.

Logo a área começou a ser adensada e iniciaram as construções de prédios sobre sucessivos aterros do Mangal de São Diogo, em geral pertencentes a portugueses abastados. Isto foi de fundamental importância para o desenvolvimento de São Cristóvão e arredores.

Desde o início, São Cristóvão abrigou usos diferenciados em seus espaços. Ao mesmo tempo em que a corte ali habitava, também se localizavam nas proximidades o matadouro, curtumes, fábricas, entre outros. Estes últimos ocupavam locais menos valorizados, de maneira geral, as áreas alagadiças. A instalação das primeiras fábricas e manufaturas data de meados do XIX. Segundo Strohacker (1989), é possível que estas atividades estivessem localizadas em São Cristóvão por este ser conhecido historicamente como entreposto comercial. Conforme dados apresentados pela autora do Almanaque Laemmert, em 1850 já havia treze manufaturas nesta área.

A implantação de uma rede regular de transporte coletivo impulsionou a ocupação de São Cristóvão. Primeiro com a implantação dos "ônibus", ainda na década de 1840, e depois dos bondes de tração animal, em 1869. Também já no terceiro quartel do século XIX a região contava com abastecimento de água e coleta de esgotos. Em suma:

Com a extensão dos trilhos dos bondes, as redes de água, os esgotos e gás penetraram em São Cristóvão, largas extensões de mangues e charcos foram dessecadas, muitas chácaras divididas e leiloadas. Novas ruas surgem, com um novo tipo de edificação, os chalés, os sobrados, as casas de vilas chamadas avenidas, as fábricas e os cortiços.

Em linhas gerais, delineia-se a ocupação dos sítios de São Cristóvão: as camadas altas da sociedade se localizavam no sopé das várias colinas, nas ruas da Alegria, Bela, São Luís Gonzaga e São Cristóvão, enquanto a população operária se instala nas partes não construídas das ruas antigas ou das colinas (RIO DE JANEIRO, 1991: 76).

Da segunda metade do século XIX em diante houve uma intensa expansão da malha urbana na cidade do Rio de Janeiro e concomitantemente a este crescimento, novos edifícios foram construídos para abrigar os diferentes usos de que necessitava a cidade. Em especial a partir deste período as chácaras começaram a ser retalhadas e seus lotes vendidos. É neste momento que se inicia no bairro a produção de conjuntos de casas construídos para venda ou aluguel. Junto com o loteamento destas chácaras, novas ruas foram abertas e o sistema viário foi aumentando e se tornando mais complexo.

Segundo Ribeiro (1997) desde 1870 há um intenso retalhamento de terras, aberturas de ruas e construção de moradias na cidade do Rio de Janeiro, quando se inicia um processo de separação entre a propriedade fundiária e o capital imobiliário, o que terá importantes consequências para a produção habitacional. Empresas comerciais,

bancos e proprietários das antigas chácaras abrem várias ruas e loteiam suas propriedades, como o Banco Mercantil ou a empresa comercial Costa Guimarães & Cia. que abrem no último quartel do XIX diversas ruas em São Cristóvão.

Desde meados do século XIX São Cristóvão atrai para si alguns usos que tornam o local pouco atrativo para a residência da camada mais abastada da população. Em especial as indústrias, que procuravam tirar proveito da infra-estrutura do local, em especial o abastecimento de água, do transporte regular por trens e bondes, do fácil acesso a carga e descarga de mercadorias e matérias-primas pelo trapiche e os amplos terrenos resultantes dos aterros da área pantanosa (STROHAECKER, 1989; RIO DE JANEIRO, 1991).

Residências, comércios, indústrias, usos mistos ou exclusivos, a demanda por edificações era grande, apontada especialmente nos índices de crescimento da cidade. A freguesia de São Cristóvão contava em 1890 com uma população de 22.202 habitantes, enquanto a cidade do Rio de Janeiro tinha 226.831; em 1906 sua população foi a 45.098 e a carioca a 518.292; em 1920 foi 59.332 contra 805.335 da cidade (ABREU; BRONSTEIN, 1978 *apud* CARVALHO, 1980; FREITAS, 2003; VAZ, 2002).

Algumas obras estruturais significativas para São Cristóvão para o período estudado foram, em 1904, as de modernização do porto, finalizadas em 1909 (STROHAECKER, 1989; FREITAS, 2003), e, posteriormente em 1946, foi inaugurada a avenida Brasil (ABREU, 1997). Finalmente, pelo Decreto-lei 6000, de 1937, São Cristóvão foi oficialmente definida como área industrial, apenas institucionalizando uma tendência que vinha se confirmado há várias décadas.

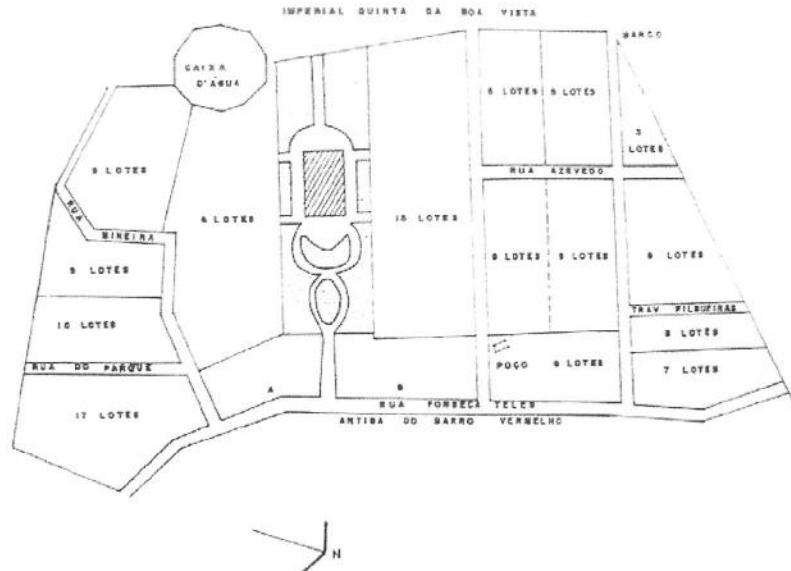
As transformações por que passou São Cristóvão entre fins do século XIX e as primeiras décadas do XX trouxeram as características necessárias para se atrair o investimento imobiliário no mercado rentista. Por um lado, graças à presença da corte, o bairro foi desde cedo muito bem servido em infra-estrutura, e isto era interessante tanto para as indústrias quanto para o uso residencial. Por outro lado, as freqüentes mudanças por que passou lhe conferiram características de um lugar cujas possibilidades de investimento poderiam ser diferenciadas. Em São Cristóvão era possível se construir vilas operárias, casas para a classe média, edifícios de uso misto (habitação e comércio), casas comerciais, galpões industriais. Em suma, possibilitava diferentes tipos de investimentos.

Analizando hoje os conjuntos remanescentes, são encontrados ainda edifícios industriais ao lado de residências, desde as mais simples até as que possuem programas mais complexos, além de prédios com uso misto. Poderia ser bastante vantajoso morar

em São Cristóvão tanto para pessoas que tivessem a necessidade de se deslocar pela cidade, quanto para as que trabalhassem nas fábricas ou comércios do local. Se aquele local, no início do século XX, perdeu em termos de *status*, pela aristocracia carioca não ter tido mais interesse pelo local, por outro lado se tornara um universo de possibilidades sociais e construtivas.

A edificação de conjuntos que se deu a partir da retalhação das antigas chácaras, inclusive os de casas seriadas, tem papel importante na estruturação daquele bairro. Além de concomitantemente terem sido abertas novas ruas, os lotes, frutos desta divisão, definiram as porções de terras cujas dimensões são a base de negociação e de edificação do território. É a partir deste momento de retalhação que são dadas as dimensões dos lotes que encontramos ainda hoje no bairro e os edifícios construídos definem as formas, principalmente em termos de proporção de fachadas, recuos etc., e tipos de uso das quadras em extensas áreas.

Planta dos terrenos denominados Olimpo Imperial, de propriedade de Francisco Eugênio de Azevedo que serão vendidos em leilão em 29.06.1876 por Silva Guimarães (totalizando 127 lotes) *apud* STROHAECKER, 1989: 79. Este foi um loteamento realizado a partir da retalhação de uma propriedade localizada em São Cristóvão. O original desta planta se encontra no Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro, Seção de Iconografia, código CAT 205 ARM2



De maneira geral, os lotes abertos seguiram a tradição portuguesa; eram estreitos na testada e profundos no comprimento, em quadras que tendiam à forma retangular, adaptadas conforme o terreno.<sup>2</sup> A partir da primeira subdivisão das chácaras, os lotes resultantes poderiam ser ainda subdivididos e negociados, até pararem nas mãos daqueles que os construiriam. Depois de edificados, no caso de conjuntos de casas para venda ou aluguel, é sua dimensão final que seria a referência para os negócios imobiliários e que atravessaria todo o século XX.

<sup>2</sup> Para esta discussão ver REIS FILHO, Nestor Goulart. *São Paulo: vila cidade metrópole*. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, Bank Boston, 2004, p. 172 e FICHER, Sylvia. *Os arquitetos da Poli: ensino e profissão em São Paulo*. São Paulo: Fapesp, Edusp, 2005. p. 39.

A aplicação na construção de casas *em série* era acessível a diferentes montantes de capital. No caso de São Cristóvão, são encontrados investidores com os mais diferenciados perfis. Há tanto aqueles que residem e investem na própria região como aqueles que possuem imóveis de diferentes padrões por toda a cidade do Rio de Janeiro. Indústrias, e mesmo de irmandades religiosas, também são proprietárias de conjuntos de casas seriadas.

O sr. Manoel da Silva Costa pode ser enquadrado no primeiro caso. Morador da rua Bonfim, possui outros imóveis nesta mesma rua e na rua Sá Freire (antiga travessa das Flores), ambas em São Cristóvão. Nesta última, entrou com um pedido em 1890 para a construção de um conjunto de casas seriadas. Ele possuía também um imóvel na freguesia do Espírito Santo, vizinha à de São Cristóvão.<sup>3</sup>

Por outro lado, o sr. Luiz Tanco Argaez, cuja inserção social segundo documentação consultada é a de “proprietário,” tem outro perfil de investimento. Ele, que morou com sua esposa por um período em Paris, possuía imóveis nas freguesias de São Cristóvão, Santana e São João Batista da Lagoa (atual Botafogo), todos com características de casas *em série*.<sup>4</sup> E, segundo a documentação consultada, estes imóveis eram especificamente destinados ao mercado rentista.

A Irmandade de Santa Cruz dos Militares também entrou com pedidos de licença para obras, nas duas primeiras décadas do século XX, para construção de prédios com características de casas *em série* nas ruas Bela, Bonfim e Sá Freire.<sup>5</sup> O que chama a atenção, neste caso, é uma irmandade religiosa, da mesma forma que um capitalista, investir no mercado imobiliário.

Pelos dois levantamentos a seguir é possível verificar as permanências na estrutura do território: as ruas, os tamanhos dos lotes com suas implantações, os grandes equipamentos, como o pavilhão, o estádio, o cemitério, praças, entre outros. Mesmo com a abertura de grandes vias de ligação para a cidade do Rio de Janeiro que cortam São Cristóvão, sua estrutura interna permanece com as mesmas características das primeiras décadas do século XX.

---

<sup>3</sup> Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro, fundo “Licença para Obras,” documentos Cód. 366 / F. 297; Cód. 366 / Fl. 30 e Cxa. 05 / Doc. 149. Arquivo Nacional, fundo “Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro,” escrituras de compra e venda livro 404, fl. 26v de 18.9.1890 e livro 491, fl. 6 de 1.2.1911.

<sup>4</sup> Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro, fundo “Licença para Obras,” documento Cxa. 4 / Doc. 114. Arquivo Nacional, fundo “Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro,” escritura de hipoteca livro 33, fl. 42 de 24.8.1918; escrituras de locação livro 73, fl. 82v de 17.11.1923; livro 73, fl. 94 de 28.11.1923 e livro 185, fl. 36v de 22.9.1933.

<sup>5</sup> Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro, fundo “Licença para Obras,” documentos Cód. 366 / Fl. 145; Cxa. 44 / Doc. 25; Cód. 743 / F. 57; Cxa. 20 / Doc. 1166; Cxa. 28 / Doc. 995; Cxa. 10 / Doc. 336; Cxa. 15 / Doc. 486 e Cxa. 9 / Doc. 304.



À esquerda, *PLANTA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO*. Secretaria de Viação, Trabalho e Obras Públicas; 5ª Subdiretoria de Engenharia; Laboratório Fotocartográfico. Rio de Janeiro, 1935, esc. 1:5000, fls. 47 e 48. Acervo Instituto Pereira Passos / RJ. À, direita [LEVANTAMENTO AEROFOTOGRAFÔMETRICO], *op. cit.*

### 3. A produção de casas em série no início do século XX

Segundo Ribeiro (1997), em fins do século XIX a produção imobiliária era submetida à propriedade da terra, ou seja, o capital imobiliário não estava dissociado da propriedade fundiária urbana.<sup>6</sup> A concretização destes investimentos seria a produção rentista de moradia que, segundo o autor, se traduzia na construção de cortiços, casas de cômodos e estalagens. Era investido neste tipo de construção um mínimo possível e o resultado foi a construção de instalações precárias com um máximo de aproveitamento do terreno, gerando lucros enormes para seus proprietários.

As denominações dos tipos de casas e o que elas efetivamente significam são, em certa medida, muito vagas. As diferenças entre as casas, quanto a seu programa e sua implantação, são sutis e nos resta utilizar repertórios pessoais ou outros estudos sobre habitação para uma categorização coerente. Chalhoub (1996), quando investigou a exata definição do que seriam os cortiços e estalagens do Rio de Janeiro imperial, ou quais características estes lugares deveriam ter para serem categorizados como tal, chegou à conclusão que estas classificações são sempre subjetivas. O mesmo pode ser notado na diferenciação entre habitações coletivas, avenidas, vilas e vilas operárias na virada para o século XX.

<sup>6</sup> Ribeiro dedica toda a primeira parte de seu livro para uma discussão teórica sobre as relações entre propriedade fundiária e capital imobiliário.

Neste caso, trato como habitação coletiva qualquer tipo de habitação onde os equipamentos hidráulicos são compartilhados (tanques, banheiros, lavatórios, WC etc.). As casas em série estudadas são unidades residenciais autônomas e completas, ou seja, com pelo menos um compartimento (quarto, sala, entre outros), cozinha e WC ou banheiro, independentemente do público a que elas são destinadas (que não é objeto de investigação deste trabalho) ou como elas são denominadas em documentos, como as plantas de aprovação, por exemplo.

A produção habitacional entre fins do século XIX e início do XX no Rio de Janeiro, porém, não se limitava à construção de habitações coletivas. Muitas das casas seriadas de que trato neste trabalho tinham mais de três cômodos, incluindo a cozinha. E a tipologia de casas seriadas não se restringia aos bairros, ou freguesias, imediatos ao centro da cidade. Nas áreas de expansão para a zona sul, como o atual bairro de Botafogo, este modo de produção espacial foi largamente utilizado. Porém, dependendo da zona onde estas casas se localizavam, havia predominância de sobrados construídos com materiais nobres e tipologia diferenciada, em comparação com as vilas ou avenidas de caráter popular. Mas tanto uma quanto a outra são produção seriada de habitação.

Em São Cristóvão este tipo de construção não pode ser estudado somente sob o ponto de vista da habitação coletiva ou de baixa renda, pois havia casas com programas relativamente extensos com três ou quatro quartos, duas salas, despensa, entre outros. O que interessa para este estudo é a produção de casas seriadas enquanto unidades habitacionais, cujos lotes definiram uma significativa parte do bairro e existem ainda hoje, indicando uma lógica de produção imobiliária que se perpetuou ao longo do século XX na sua forma, ou seja, dimensões, e usos dos lotes.

A construção destas casas em série ajudou a conformar boa parte do território de São Cristóvão. É bastante significativo o número de pedidos de licença de obras na prefeitura da cidade do Rio de Janeiro para este tipo de construção. Em pesquisa realizada no Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro (AGCRJ)<sup>7</sup> para as ruas Bela, Bonfim, Conde de Leopoldina e Sá Freire, cujos projetos levantados são do período entre 1882 e 1935, de 273 pedidos de obras, mais da metade, 142, são referentes à construção de casas em série e/ou a prédios pertencentes a um mesmo proprietário, seja ele pessoa física, jurídica ou irmandade religiosa.

A partir destes dados, um outro levantamento foi realizado *in loco* nas mesmas ruas pesquisadas no AGCRJ. Foram selecionados alguns conjuntos de casas em série de São Cristóvão, cuja numeração foi checada no Departamento de Cadastro Técnico da

---

<sup>7</sup> A data-limite do fundo "Licenças de Obra" neste arquivo é 1937.

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (PCRJ). Pela revisão de numeração, que data de 1939, foi possível verificar que dos 32 conjuntos levantados, 29 já existiam na década de 1930.

Ribeiro (1997) contextualiza a produção imobiliária a partir de 1870 até a década de 1930 como um momento de transição para o capital de incorporação, quando há separação entre propriedade de terra e capital imobiliário e, portanto, a casa passa a possuir valor enquanto mercadoria. No entanto, a produção dessas moradias ainda se dá da maneira tradicional e “o aluguel é uma espécie de juros calculados sobre um capital empregado (...) o que nos conduz a denominá-lo de *renda imobiliária*” (RIBEIRO, 1997: 232-6).

A propriedade da terra, como relação social, deixa de ser predominante. O capital, separando-se da propriedade, passa a assumir papel fundamental na medida em que financia a construção. As moradias circulam como mercadorias que aportam ao seu proprietário uma renda imobiliária. (...) [Nesta forma de produção] o capital aplicado funciona na expectativa da geração de renda. Neste sentido, esta forma guarda uma estreita relação com a produção rentista, pois as duas são fundadas na lógica da apropriação de uma renda. A diferença está no fato de que, agora, é necessária a realização de investimentos, não sendo suficiente apenas a propriedade privada da terra (RIBEIRO, 1997: 249-50).

A moradia era uma questão eminent<sup>8</sup> e o poder público, na tentativa de suprir a demanda por novas unidades, procurou incentivar a produção habitacional por particulares, em especial através de isenção de taxas e impostos, inclusive para a importação de materiais de construção. Essas medidas foram tomadas por meio de decretos desde o último quartel do século XIX, antes mesmo da proclamação da República. De maneira geral, essas leis diziam respeito à construção de casas populares, ainda que a demanda habitacional não se restringisse à população de baixa renda.

O Decreto de 2.12.1882 concedia benefícios a indústrias que construíssem “(...) casas populares higiênicas, com fossas, dependências de cozinha e de lavanderia, elevados do solo e com boa aeração (...)” para seus operários; o de 8.2.1888 isentava de impostos sobre importação de materiais de construção e concedia terrenos e edifícios à firma que se propusesse a edificar casas populares (ABREU, 1997: 57). Há ainda dezenas de outros promulgados desde fins do século XIX que proibiam terminantemente a construção ou reconstrução de cortiços, na tentativa de controlar ou mesmo liquidar este tipo de habitação da cidade do Rio de Janeiro.

---

<sup>8</sup> Ribeiro (1997) analisa a questão da carência de moradias e o consequente incentivo à produção rentista devido a alguns fatores, entre eles a explosão demográfica entre as últimas décadas do século XIX e as primeiras do XX, devido, sobretudo, à libertação dos escravos e à migração. Lobo (1989) afirma que a crise habitacional agravou-se com a política de modernização de Pereira Passos, que implicava a demolição em larga escala de casas de cômodos, estalagens e hospedarias no centro da cidade.

Vaz (2002) chama a atenção também para o aumento da classe média<sup>9</sup> na década de 1920 e a sumária abertura de novas opções de moradia em meio à crise habitacional carioca. Alguns autores como Bonduki (1998) e Sampaio (1994) afirmam que o investimento no mercado imobiliário era vantajoso, por ter um bom retorno financeiro e ser considerado isento de riscos. Ribeiro (1997) aponta a crise da economia do café como uma das principais razões para o deslocamento de capital mercantil para atividades urbanas, buscando especialmente lucros seguros em prazos curtos, o que muitas vezes significou atividades monopolistas e/ou práticas de especulação.

Até o final da década de 30 foi expressiva a produção de vilas e habitações coletivas no bairro de São Cristóvão. A solução das vilas, além de economicamente adequada aos setores médios e inferiores, verificou-se com maior intensidade nas áreas do tecido urbano mais antigo, por serem áreas já saturadas e com traçado tradicional e rígido, herdado do século anterior (lotes profundos de testada exígua), impondo, dessa maneira, uma solução que se ajustasse a tais condicionantes (STROHAECKER *apud* FREITAS, 2003: 50).

A legislação que regulava as construções até a promulgação do primeiro Código de Obras do Rio de Janeiro, o decreto 6000 de 1937, eram os códigos de posturas publicados através de decretos. De maneira geral, eles dispunham sobre questões relativas à relação da edificação com o espaço público, como o controle da altura das fachadas e pé-direito, uso de platibandas, tamanho das envasaduras, alinhamento das edificações, canalização de água pluvial, altura dos porões, entre outros.

No que diz respeito ao interior das construções, desde cedo as normas legais incorporaram tanto as preocupações higienistas quanto as técnicas construtivas disponíveis. O controle efetivo das construções por parte da administração pública, ou este desejo explicitado na regulação legal, dizia mais respeito aos aspectos coletivos do que os privados.

A legislação não interferia diretamente nas dimensões dos cômodos, no que se refere à metragem linear mínima em relação a sua largura ou seu comprimento, ou à regulação de abertura de envasaduras internas, mas era muito clara com questões relativas à aeração e ventilação de todos os cômodos da casa, área e cubagem mínimas, afastamento de determinadas partes da casa do solo e sobre construções em áreas alagadiças sem drenagem. O sentido coletivo deste controle era a necessidade de se evitarem doenças e epidemias na capital.

---

<sup>9</sup> Funcionários públicos, profissionais liberais, comerciantes, entre outros. Segundo Ribeiro (1997), além dos já citados, essa camada média era composta por operários qualificados (que apareceram após o surto industrial do período de 1890 em oposição ao contingente de trabalhadores temporários), os trabalhadores dos setores de transporte, militares e policiais.

Com relação à técnica, o uso de tijolos já havia se difundido e permitiu mudanças significativas no modo de construir. As paredes se tornaram mais esbeltas, pois já não tinham mais função estrutural, e possibilitaram a liberação do corpo da residência dos limites do lote, ou seja, a existência de recuos laterais. Esteticamente as fachadas também se modificaram, com os ornamentos típicos da arquitetura eclética; as envasaduras também assumiram dimensões diferenciadas, controladas pela legislação.

*PLANTA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, op. cit., fl. 47. Estudo das tipologias de implantação dos conjuntos de casas seriadas no levantamento de 1935, no bairro de São Cristóvão, entre as ruas do Bonfim e Sá Freire. A construção destes conjuntos ajudou a definir uma parte significativa do bairro e, em certa medida, da cidade do Rio de Janeiro, cujo aspecto persiste ainda hoje no espaço urbano.*



Reis Filho (1995) aponta a relação entre edifício e lote como uma das principais mudanças no modo de construir no século XIX. Segundo o autor, o desprendimento do corpo principal do edifício dos limites do lote e, consequentemente das edificações vizinhas, no que se refere à forma de implantação do edifício e à solução de seus projetos, significava romper com a tradição urbanística e arquitetônica coloniais, cujas origens remetiam à tradição medievo-renascentista portuguesa.

Com base nos estudos da planta cadastral de 1935 e do levantamento aerofotogramétrico de 2004, algumas tipologias recorrentes de ocupação dos conjuntos de casas nas quadras foram observadas nos projetos pesquisados. São elas, principalmente: 1) ocupação externa da quadra com construção na testada do lote; 2) ocupação externa da quadra com construção na testada do lote mais ocupação do fundo do lote com uma ou mais residências, fruto do desmembramento do mesmo, as chamadas "avenidas;" 3) ocupação do interior da quadra com acesso por uma passagem.

Aquela legislação remetia também a algumas mudanças sociais, mais especificamente com relação ao morar.<sup>10</sup> Ela previa, ainda que indiretamente, a compartimentação das casas em diferentes cômodos, o uso de banheiros (que aos poucos se incorporaram ao corpo principal da casa) e a eliminação das alcovas (cômodos sem janelas abertas para o exterior). Com relação às preocupações higienistas e às questões formais de projeto, o uso de novas técnicas construtivas estava previsto, ou pelo menos implícito.

A compartimentação da casa em cômodos com funções específicas é fruto da influência do “morar à francesa,” que aparece de forma mais explícita nos projetos com programas mais extensos, mas também se mostra nos projetos mais reduzidos. Alguns programas de casas em São Cristóvão apresentam duas salas, uma de jantar e outra de visitas, além de quartos, cozinha e banheiro, ou WC. Ou seja, não se recebem visitas mais onde se dorme, não se come mais onde se trabalha.

A cozinha diminuiu e foi incorporada ao corpo da casa, pois as atividades nela exercidas eram compatíveis com esta localização graças aos modernos fogões econômicos, muito menores, mais limpos e higiênicos. De acordo com Reis Filho (1995), a presença de instalações hidráulicas tornava desnecessária uma parcela dos serviços braçais, até então indispensáveis até a Abolição em 1888, o trabalho escravo.

Todas essas mudanças ocorridas nas plantas das casas têm, portanto, uma estreita relação com as de ordem social, política e física, ocorridas na cidade em fins do século XIX. A utilização e incorporação nas casas dos novos equipamentos domésticos pressupunha a construção de redes de abastecimento e coleta; da mesma maneira, as mudanças no



Reprodução de planta constante no pedido de licença para reconstrução dos prédios nº 190 e 192 na rua Bela em 1908, de propriedade da Irmandade de Santa Cruz dos Militares. Acervo AGCRJ, pasta 28, doc. 995. Os dois prédios são construídos em seqüência a pelo menos outros quatro de mesma planta e do mesmo proprietário.

<sup>10</sup> Paulo Marins, em sua tese de doutorado, traz um estudo sobre a exigência por parte do poder público de retirada das rótulas das casas no século XIX como uma necessidade estética para a cidade. Trata da reação da sociedade frente a esta imposição, que dizia respeito a uma tradição, inclusive no morar. As mudanças sociais, desejadas ou impostas, que culminariam na sociedade moderna têm início neste período. Cf. MARINS, Paulo César Garcez. *Através da rótula: sociedade e arquitetura urbana no Brasil sécs. XVII-XX*. Tese (Doutorado em História Social) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1999. 2 v.

modo de produção, nas relações de trabalho, entre tantas outras, também pressupunham a existência de certas redes sociais. Tudo isso foi implantado a partir de um processo, e não de rupturas, cujas datas como a Abolição da Escravatura ou a Proclamação da República, a rigor, servem mais como referências históricas do que marcos determinantes destas mudanças.

#### 4. Considerações finais

O intuito deste trabalho foi apontar a relação entre os diferentes agentes responsáveis pela conformação do espaço urbano na virada para o século XX, a partir do exemplo de conjuntos de casas em série para venda ou aluguel. Este objeto recorta os produtores da cidade como aqueles que deixam de construir para uso próprio e investem na cidade como um negócio. Sua relevância está no fato que boa parte do bairro de São Cristóvão deveu a deles sua construção e sua morfologia, com a qual ele atravessou todo o século XX e entrou no século XXI.

Nos bairros estruturados até a década de 1930 o Estado participou do processo principalmente de duas maneiras. Em primeiro lugar executando obras de infra-estrutura, como canalização de água e esgoto, canalização de rios, aterros e abertura de grandes vias de comunicação, entre outros. Também através da legislação, que se propunha a reger as formas de construção tanto na relação com o espaço público quanto com o privado. Em suma, o Estado procurava estabelecer diretrizes para a ocupação da cidade.

Porém, foram os agentes particulares, entendidos na oposição do público, que determinaram o real crescimento da cidade do Rio de Janeiro. Eles eram os proprietários das empresas de transportes, das indústrias, detentores do capital e os proprietários de terras. Foi segundo seus interesses que o espaço urbano carioca tomou forma.

Em meio a esses interesses privados, está o capital aplicado em pequena escala que também ajudou a constituir parte significativa da cidade do Rio de Janeiro. Os proprietários e construtores das casas em série de São Cristóvão estão nesta categoria. No entanto este não foi um fenômeno localizado, pois outras partes do Rio de Janeiro foram também constituídas desta forma.

A proposta deste trabalho foi a de contribuir com um olhar cuidadoso para a cidade e deixar que, como em São Cristóvão, partes dela possam revelar aspectos de sua história. É fazer a história social da cidade a partir de sua cultura material e enxergar em suas permanências aquilo que muitas vezes acreditamos ter perdido no correr do tempo; entender esta cidade como suporte material de sua própria memória.

## 5. Referências bibliográficas

- ABREU, Maurício de Almeida. *Evolução Urbana do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Iplanrio, 1997.
- BENEVOLO, Leonardo. *As origens da urbanística moderna*. Trad. Conceição Jardim e Eduardo L. Nogueira. 2. ed. Lisboa: Presença, 1987.
- BONDUKI, Nabil Georges. *Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria*. 2. ed. São Paulo: Estação Liberdade, Fapesp, 1998.
- CARVALHO, Lia de Aquino. *Contribuição ao estudo das habitações populares: Rio de Janeiro (1886-1906)*. Dissertação (Mestrado em Filosofia e Ciências Humanas) – Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal Fluminense, 1980.
- CHALHOUB, Sidney. *Cidade Febril: cortiços e epidemias na Corte imperial*. São Paulo: Companhia das Letras, 1996.
- FREITAS, Viviani de Moraes. *Das trevas às luzes?: transformações de uso e propostas de reestruturação do bairro de São Cristóvão no Rio de Janeiro*. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2003.
- GENNARI, Luciana Alem. *As casas em série do Brás e da Mooca: Um aspecto da constituição da cidade de São Paulo*. Dissertação (Mestrado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2005.
- MARINS, Paulo César Garcez. *Habitação e vizinhança: limites da privacidade no surgimento das metrópoles brasileiras*. In: SEVCENKO, Nicolau (org.). *História da vida privada no Brasil 3: República, da Belle Époque à Era do Rádio*. São Paulo: Companhia das Letras, 1998, p. 131-214.
- PERROT, Michelle. GUERRAND, Roger-Henri. *Cenas e Locais*. In: PERROT, Michelle (org.). *História da vida privada 4: da Revolução Francesa à Primeira Guerra*. Trad. Bernardo Joffily. São Paulo: Companhia das Letras, 1991, p. 304-411.
- REIS FILHO, Nestor Goulart. *Imagens de vilas e cidades do Brasil Colonial*. São Paulo: EDUSP/IMESP/FAPESP, 2000.
- \_\_\_\_\_. *Quadro da arquitetura no Brasil*. 2. ed. São Paulo: Perspectiva, 1995.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR/UFRJ: FASE, 1997.

RIO DE JANEIRO (RJ). Prefeitura Municipal. *São Cristóvão: Um bairro de contrastes*. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, 1991.

SAMPAIO, Maria Ruth A. O papel da iniciativa privada na formação da periferia paulistana. *Espaço e Debates*. São Paulo, n. 37, p. 19-33, 1994.

STROHAECKER, Tânia Marques. *Bairro de São Cristóvão: de arrabalde aristocrático a periferia do centro*. Rio de Janeiro: UFRJ / CCMN / Instituto de GEOCIENCIAS, 1989. (dissertação de mestrado).

VAZ, Lílian Fessler. *Modernidade e Moradia: habitação coletiva no Rio de Janeiro séculos XIX e XX*. Rio de Janeiro: 7Letras, 2002.