



EIXO TEMÁTICO:

- | | | |
|---|--|--|
| ☐ Ambiente e Sustentabilidade | ☒ Crítica, Documentação e Reflexão | ☐ Espaço Público e Cidadania |
| ☐ Habitação e Direito à Cidade | ☐ Infraestrutura e Mobilidade | ☐ Novos processos e novas tecnologias |
| ☐ Patrimônio, Cultura e Identidade | | |

Entre ruptura e permanência: o parcelamento do solo do Centro do Rio de Janeiro e as reformas urbanas de Pereira Passos (1902-1906)

Between rupture and permanence: the division of land in the Centre of Rio de Janeiro and the urban reforms led by Mayor Pereira Passos (1902-1906)

Entre permanencia y ruptura: la división del suelo en el Centro de Rio de Janeiro y las reformas urbanas de Pereira Passos (1902-1906)

DE PAOLI, Paula Silveira (1)

(1) Doutora e Pós-Doutoranda pelo PROURB/FAU/UFRJ, Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro; IPHAN, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, Salvador, BA, Brasil; email: pauladepaoli@ig.com.br

Entre ruptura e permanência: o parcelamento do solo do Centro do Rio de Janeiro e as reformas urbanas de Pereira Passos (1902-1906)

Between rupture and permanence: the division of land in the Centre of Rio de Janeiro and the urban reforms led by Mayor Pereira Passos (1902-1906)

Entre permanencia y ruptura: la división del suelo en el Centro de Rio de Janeiro y las reformas urbanas de Pereira Passos (1902-1906)

RESUMO

A administração de Pereira Passos como prefeito do Distrito Federal (1902-1906) foi marcada pela realização de grandes reformas urbanas, que atingiram, sobretudo, a área central do Rio de Janeiro. As obras foram justificadas por um discurso que contrapunha nitidamente duas imagens: de um lado, a velha cidade colonial, com vielas estreitas e casarões insalubres e sem arte. E do outro lado, a nova cidade que estava sendo produzida, dotada de amplas avenidas para a circulação do ar e do tráfego, ladeadas por belos edifícios higiênicos. Apesar desse discurso tão veemente, que dá a entender que haveria uma transformação total da cidade, a dialética entre ruptura e permanência é parte integrante dos processos de renovação urbana. Isso ocorre porque a tábula rasa não é possível em absoluto, e as intervenções, por mais radicais que se proponham, acontecem sempre em relação à cidade existente. A proposta do trabalho é analisar a maneira como as reformas urbanas de Pereira Passos se confrontaram com o parcelamento do solo do Centro do Rio de Janeiro – um parcelamento baseado em lotes longos e estreitos, proveniente do período colonial. A pesquisa aponta que as intervenções de Passos não tiveram grande capacidade de modificação deste parcelamento, e a constituição dos grandes lotes prefigurados pelas reformas, aptos a receber uma arquitetura mais monumental, teve de ser garantida por meio de imposições legais e ficou restrita às áreas melhoradas, sem possibilidade de expansão para o restante da cidade.

PALAVRAS-CHAVE: análise de discurso, modernização urbana, cultura de edificar

ABSTRACT

The administration of Mayor Pereira Passos at the Federal District (1902-1906) was marked by the implementation of major urban reforms, which came mainly in the central area of Rio de Janeiro. The works have been justified by a discourse that contrasted sharply two images: on one hand, the "old" colonial city with narrow streets and unhealthy houses without art. And on the other hand, the new and radiant city that was being produced, provided with ample avenues for the circulation of air and traffic, flanked by beautiful and hygienic buildings. Despite such a powerful discourse, which implies that there would be a total transformation of the city, the dialectic between permanence and rupture is an integral part of urban renewal processes. This happens because the tabula rasa is not possible at all, and interventions, however radical are they intend to be, always take place in relation to the existing city. The purpose of this study is to analyze how the urban reforms led by Pereira Passos dealt with the land division of the Centre of Rio de Janeiro – a division based on long, narrow lots, set in the colonial period. The research showed that the Passos' interventions had little possibility to modify this division, and the establishment of the large lots prefigured by the reforms, able to receive a more monumental architecture, had to be granted by legal means and was restricted to the improved areas, without the possibility of expansion to the rest of the city.

KEY-WORDS: discourse analysis, urban modernization, building culture

RESUMEN

La administración de Pereira Passos como alcalde del Distrito Federal (1902-1906) se ha caracterizado por la realización de importantes reformas urbanas, que afectaron principalmente la zona central de Río de Janeiro. Las obras fueron justificadas por un discurso que contrastaba vívidamente dos imágenes: por un lado, la vieja ciudad colonial con callejuelas estrechas y casas insalubres y sin arte. Y por otro lado, la nueva ciudad que se estaba produciendo, dotada de amplias avenidas para la circulación del aire y del tráfico, flanqueadas por hermosos edificios higiénicos. A pesar de este discurso tan vehemente, que sugiere que habría una transformación total de la ciudad, la dialéctica entre permanencia y ruptura es una parte integral de los procesos de renovación urbana. Esto se pasa porque la tabula rasa no es posible en absoluto, y las intervenciones, por más radicales que se propongan, suceden siempre en relación a la ciudad existente. El propósito de este estudio es analizar cómo las reformas urbanas de Pereira Passos se confrontaron con la división del suelo del Centro de Río de Janeiro - una división basada en lotes largos e estrechos, provenientes de la época colonial. La investigación muestra que las intervenciones de Passos tuvieron poca capacidad de modificar esta división, y el establecimiento de los grandes lotes prefigurados por las reformas, aptos a recibir una arquitectura más monumental, tuvo que ser asegurado por imposiciones legales y se limitó a las áreas mejoradas, sin posibilidad de expansión para el resto de la ciudad.

PALABRAS-CLAVE: *análisis de discurso, modernización urbana, cultura de construcción*

1 INTRODUÇÃO

O período do mandato do engenheiro Francisco Pereira Passos como prefeito do Distrito Federal (1902-1906) foi marcado pela realização de grandes reformas urbanas, que atingiram, sobretudo, a área central da capital da República. As obras foram empreendidas por dois setores distintos da administração pública. O governo federal ficou encarregado da remodelação do Porto do Rio de Janeiro, empreendimento que compreendia a construção do trecho final do Canal do Mangue, na região da atual Avenida Francisco Bicalho, e a abertura de uma avenida que conectasse o porto ao centro comercial da cidade. Essa avenida, batizada de Central, foi a obra mais emblemática entre todas aquelas realizadas na época, e tornou-se o grande símbolo das reformas urbanas.

As obras a cargo da prefeitura foram condensadas no Plano de Melhoramentos da Cidade do Rio de Janeiro, organizado pela Comissão da Carta Cadastral, repartição que integrava a Diretoria Geral de Obras e Viação. O Plano consistia na abertura de novas ruas e no alargamento e prolongamento de algumas ruas já existentes, localizadas, em sua maioria, na área central da cidade, com algumas ramificações para os bairros adjacentes. Embora se tratasse de dois âmbitos distintos da administração pública, ambos estavam bem sintonizados e afinados no principal aspecto do discurso, que era a necessidade de modernizar a então capital da República, transformando-a numa cidade “civilizada”, símbolo do destino radioso que o Brasil desejava para si.

O conjunto das obras projetadas iria atingir profundamente o Centro da cidade, a área que concentrava os principais serviços e negócios, mas também a área de formação mais antiga, onde o traçado viário e o parcelamento do solo provinham do período colonial e não haviam sofrido modificações substanciais desde então. As reformas urbanas realizadas durante a administração Passos foram, portanto, justificadas por um discurso que contrapunha nitidamente duas imagens: de um lado, a velha cidade colonial, com suas vielas estreitas e seus casarões insalubres e sem arte. E do outro lado, a nova cidade que estava sendo produzida, dotada de amplas avenidas para a circulação do ar e do tráfego, ladeadas por belos edifícios higiénicos. Aquela “velha” cidade – que era a cidade que Pereira Passos encontrou no

início de seu mandato (portanto, a cidade *do presente*, e não do passado) – foi apresentada como símbolo do atraso do Brasil. Por este motivo, as reformas urbanas foram apresentadas nos discursos da época como a “redenção moral e material da pátria brasileira”.¹

No entanto, algumas observações nos permitem desconfiar destes discursos de condenação tão veemente do “passado”, que dão a entender que as reformas urbanas consistiriam numa transformação total da cidade. Isso ocorre porque a dialética entre ruptura e permanência é parte integrante dos processos de renovação urbana. Ao mesmo tempo, a tábula rasa não é possível em absoluto, e as intervenções, por mais radicais que se proponham, acontecem sempre em relação à *cidade existente*. Ao analisar a maneira como as reformas urbanas de Pereira Passos se confrontaram com o parcelamento do solo do Centro do Rio de Janeiro, a pesquisa² apontou que aquelas intervenções não tiveram grande capacidade de modificação dos lotes existentes, e a constituição dos grandes lotes prefigurados pelas reformas, aptos a receber uma arquitetura de caráter mais monumental, teve de ser garantida por meio de imposições legais e ficou restrita às áreas melhoradas, sem possibilidade de expansão para o restante da cidade.

2 TIPOLOGIA ARQUITETÔNICA E PARCELAMENTO DO SOLO

No livro *Quadro da arquitetura no Brasil*, Nestor Goulart Reis Filho estabelece uma relação estreita entre o desenvolvimento da arquitetura e o parcelamento do solo na qual está implantada. Lote e edifício constituiriam um todo indissociável, onde a forma dos lotes encontra-se em correspondência direta com o tipo de arquitetura que vão receber. No período colonial, a arquitetura urbana estaria baseada num parcelamento do solo em lotes longos e estreitos. As ruas eram conformadas pelas testadas das edificações, que tinham a fachada principal sobre a via pública e as paredes laterais construídas nos limites dos lotes, compartilhadas com os vizinhos (REIS FILHO, 1978, p.22). Trata-se de uma forma bastante densa de ocupação do solo, onde as edificações eram erguidas sobre três dos limites dos lotes, permanecendo apenas uma área livre nos fundos, onde estava localizado o quintal. Para o autor, a uniformidade dos terrenos refletia-se na uniformidade dos partidos arquitetônicos e das distribuições internas das edificações:

As salas da frente e as lojas aproveitavam as aberturas sobre a rua, ficando as aberturas dos fundos para a iluminação dos cômodos de permanência das mulheres e dos locais de trabalho. Entre estas partes com iluminação natural, situavam-se as alcovas, destinadas à permanência noturna e onde dificilmente penetrava a luz do dia. A circulação realizava-se sobretudo em um corredor longitudinal que, em geral, conduzia da porta da rua aos fundos. Este corredor apoiava-se a uma das paredes laterais, ou fixava-se no centro da planta, nos exemplos maiores. (REIS FILHO, 1978, p.24)

Esta era justamente a tipologia de edificação encontrada no Centro do Rio de Janeiro na virada do século XX. Isso é bem visível nos pedidos de licença de obras para edificações ocupando mais de um lote, pertencentes a um mesmo proprietário. Os casos analisados foram subdivididos em dois grupos. No primeiro, estão os casos onde não houve remembramento, ou seja, onde os edifícios produzidos em lotes contíguos permaneceram independentes, cada um ocupando um lote. No segundo grupo estão os casos onde ocorreu o remembramento total, ou

¹ *Consolidação das leis e posturas municipais. Primeira parte: legislação federal*. Rio de Janeiro: Oficinas Typographicas de Paula Souza e Comp., 1905. pp. 642-647.

² A pesquisa foi realizada por meio da análise dos pedidos de licença de obras depositados no Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro (AGCRJ).

seja, onde um único edifício ocupava mais de um lote. Começo minha análise pelos casos onde não houve remembramento.

Em 1896, Augusto Álvares de Azevedo pediu licença para construir um prédio à Rua da Uruguayana nº 76.³ O projeto foi aprovado. Tratava-se de um sobrado de três pavimentos, com uma loja no térreo, denominada em planta “armazem”, e função residencial nos sobrados. Os pés-direitos eram de 5,00m, 4,50m e 4,00m – o padrão da época. Quanto ao tratamento da fachada, o térreo seria todo em cantaria e teria três portas com vergas em arco pleno (3,30m x 1,30m). Os pavimentos superiores teriam três janelas de sacada com vergas retas, e decoração em relevo sobre as vergas. A platibanda teria uma ornamentação simples. Embora a planta apresentada estivesse referida apenas ao prédio nº 76, havia a previsão da construção de mais dois prédios geminados, ambos com três pavimentos e solução de fachada idêntica, nos lotes nºs 78 e 80. Os três imóveis existem até hoje, sob o nº 82 (Fig. 1).

Esse caso é interessante porque, embora se tratasse de três lotes pertencentes ao mesmo proprietário, ele optou por não realizar o remembramento, e construiu três edifícios isolados lado a lado, dentro da mesma tipologia de planta que vinha sendo praticada nos demais imóveis da cidade, erguidos em um só lote. Isso quer dizer que aquela tipologia atendia plenamente às suas necessidades e expectativas, e ele não viu motivos para alterá-la.

Figura 1: Aspecto atual dos três edifícios geminados, localizados à Rua Uruguayana nº 82.



Fonte: autora, 01/07/2011.

Em 1895, foi pedida a alteração do projeto aprovado para a construção de quatro prédios à Rua General Camara nºs 125, 127, 129 e 131, sendo este último na esquina da Rua da Uruguayana.⁴ Os imóveis pertenciam à Venerável Ordem 3ª do Senhor Bom Jesus do Calvário da Via Sacra. Embora a somatória dos quatro lotes constituísse um grande terreno quase quadrado, o que permitiria a construção de um edifício único com uma nova tipologia, em cada um dos lotes seria erguido um imóvel independente, com pequena testada sobre a rua e grande profundidade, seguindo a tipologia de planta proveniente do período colonial. Tratava-

³ AGCRJ, L.O. 1896, cx. 05, doc. 16.

⁴ AGCRJ, L.O. 1895, cx. 01, doc. 06.

se de quatro edifícios de três pavimentos, onde o térreo abrigaria uma loja, denominada em planta “armazém”, e o 1º e o 2º andares de sobrado conteriam apartamentos, com plantas iguais entre si e muito semelhantes às do caso anterior. Os apartamentos tinham uma sala de visitas dando para a rua, um quarto dando para uma área interna iluminada por claraboia, uma sala de jantar que se abria tanto para a área interna quanto para a dos fundos, mais cozinha e WC no puxado, dando para a área descoberta dos fundos. No sobrado da esquina, havia um quarto a mais, no lugar da área interna, já que todos os cômodos tinham janelas para a rua. Também nesse caso, o proprietário optou por não realizar o remembramento dos lotes, o que mostra que a tipologia de planta decorrente do parcelamento do solo tradicional atendia largamente às suas necessidades.

Nos casos de edificações em lotes contíguos onde ocorreu o remembramento total, os lotes que vieram a ser constituídos passaram a abrigar um único imóvel. Esses casos podem ser subdivididos em duas categorias distintas. Os imóveis da primeira categoria conservariam, em planta, algo do parcelamento do solo original. Isto é, observa-se ali uma duplicidade de elementos internos e a presença de divisórias em correspondência às antigas paredes de meação. Ao mesmo tempo, os sistemas estruturais de cada parte do imóvel seriam independentes, como se se tratasse de mais de uma edificação lado a lado, e não de uma só.⁵ Nos imóveis da segunda categoria, percebe-se uma adaptação da tipologia de planta à maior escala do lote, e a correspondente adaptação do sistema estrutural.⁶ Esses imóveis não apresentam vestígios do parcelamento do solo preexistente, nem do ponto de vista da estrutura nem dos elementos internos. Trata-se, no entanto, de uma adaptação da tipologia arquitetônica recorrente na cidade, e não da produção de uma tipologia completamente nova. Esses casos também mostram que a tipologia de planta proveniente do período colonial, baseada em lotes longos e estreitos, estava profundamente arraigada na cultura urbana e arquitetônica da virada do século XX.

Os casos de edificações em lotes contíguos pertencentes a um mesmo proprietário foram marcados pela *continuidade* em relação à tipologia arquitetônica que vinha sendo praticada na cidade havia séculos, o que explica porque tão poucos proprietários de lotes isolados procuraram comprar mais lotes para realizar remembramentos. Aquelas casas estreitas e profundas atendiam perfeitamente às necessidades da grande maioria das pessoas da época. Isso explica também porque Pereira Passos, quando quis implementar um parcelamento do solo diferente do lado ímpar da Rua da Uruguayana desapropriado para o alargamento, com a formação de lotes mais largos aptos a receber uma arquitetura de caráter monumental, cercou-se de tantos cuidados para que os novos lotes recém-criados não fossem desmembrados...

3 AS INTERVENÇÕES NAS RUAS MELHORADAS

A Rua da Uruguayana foi escolhida para o aprofundamento deste estudo por se tratar da mais importante rua comercial melhorada pela prefeitura durante as reformas Passos. Além disso, era uma rua preexistente alargada, e não uma rua aberta *ex novo* como a Avenida Central, o que permitia avaliar a dialética entre o lado novo e o lado velho.

⁵ Esse foi o caso do imóvel da loja “Au Palais Royal”, reconstruída à Rua do Ouvidor n^{os} 128-130 em 1911. AGCRJ, L.O. 1911, cx. 29, doc. 11.

⁶ Um exemplo dessa categoria é o edifício-sede da Livraria Garnier à Rua do Ouvidor n^{os} 71-73, cujo pedido de reconstrução foi feito em 1º de fevereiro de 1900. AGCRJ, cod. 21.4.6, fls. 41-55.

A rua foi alargada pelo lado ímpar. Para tanto, a maior parte dos edifícios daquele lado foi desapropriada e demolida, ao passo que os edifícios do lado par permaneceram como estavam. Após as demolições, as sobras dos terrenos que não haviam sido usados para formar o leito da rua foram loteadas e revendidas em hastas públicas, realizadas em meados do ano de 1905. Para formar os novos lotes, o parcelamento do solo preexistente não foi conservado. A prefeitura constituiu ali lotes mais largos, com o intuito de que viessem a abrigar construções de caráter mais monumental. Mas pela própria natureza do empreendimento, que partia da decisão de revender os terrenos, a prefeitura delegava aos compradores a tarefa de produzir, em primeira pessoa, a nova arquitetura que iria constituir a imagem das modernas avenidas recém-criadas.

Nem todos os lotes do lado ímpar da Rua da Uruguayana foram desapropriados. Houve casos de proprietários que fizeram acordos com a prefeitura para a manutenção dos imóveis, comprometendo-se a ceder a porção do terreno necessária ao alargamento da rua – uma faixa de 11 metros na frente dos lotes. Os únicos vestígios do parcelamento do solo preexistente podem ser encontrados nas edificações que foram fruto de acordos. Seus proprietários foram levados à reconstrução compulsória dos imóveis, mas conservaram, algumas vezes, os cômodos dos fundos sem alterações, concentrando as obras na parte da frente do imóvel, que seria demolida. Isso mostra que, mesmo naquele momento em que a nova arquitetura estava sendo produzida de maneira tão categórica, houve um compromisso, ainda que parcial, com a “velha”. Ou seja, a produção do novo não comportou uma tábula rasa absoluta da situação preexistente, mas admitiu certas permanências.

Esse aproveitamento dos fundos do imóvel preexistente foi até mesmo aconselhado pela prefeitura em alguns casos, como fica evidente num pedido de indenização feito pelo Club Militar à Prefeitura. O clube havia feito recentemente obras de manutenção em sua sede, localizada à Rua da Uruguayana nº 41 – portanto, na área atingida pelo alargamento da rua – e pedia um ressarcimento das despesas feitas, já que o prédio seria demolido.⁷

III^{mo} e Ex^{mo} Snr. D^r Francisco Pereira Passos, Prefeito do Districto Federal

O General João Vicente Leite de Castro, Presidente do “Club Militar” avisado pelo procurador do predio á Rua da Uruguayana nº 41, onde o Club tem sua séde, de que em breve seria demolido o mesmo predio para alargamento da rua, vem expôr a V.Ex^a o seguinte:

Por ocasião de sua reabertura o “Club Militar” fez, no edificio em que funciona, obras na importancia de 8.491\$740, conforme consta de contas que possuímos. Estas contas são referentes somente á obras de que, com a nossa mudança, vamos ter total prejuizo.

Sendo o Club ainda devedor da maior parte d’essa quantia, venho pedir a V.Ex^a uma indemnização que attenne, ao menos, o grande prejuizo que vamos soffrer com a mudança a que o Club é obrigado em vista da demolição da casa onde funciona.

Ficará ad libitum de V.Ex^a fixar o quantum da indemnização a que, supomos, o Club tem direito; e confiado na rectidão que tem caracterisado os actos de V.Ex^a e na justificado pedido feito, o abaixo assignado

E. Defferimento

Capital Federal, 5 de Julho de 1905.

General João Vicente Leite de Castro (grifos meus)

⁷ AGCRJ, Série *Aforamentos*, cx. U6, Rua da Uruguayana nº 41 (antigo).

Mas o pedido obteve do responsável pela 1ª Seção da Diretoria Geral de Patrimonio o seguinte despacho:

Do predio de que se trata apenas tem de ser demolida a parte necessaria para alargamento da rua conforme accordo com o proprietario. Parece-me, portanto, que não é o caso de auxilio para mudança nem tampouco de indemnização, pois que poderá o Club de que se trata funcionar na parte do predio não attingida pelas obras. (grifos meus)

Essas permanências, apenas “cortando a frente” do imóvel, eram possibilitadas pela cultura de edificar do período, de reaproveitamento de porções dos edifícios existentes na produção do novo. Aquelas casas “cortadas” também seriam consideradas *novas* para todos os efeitos, tanto quanto as casas recém-construídas nos novos lotes da rua. Por outro lado, aqueles reaproveitamentos eram possíveis porque a produção da nova arquitetura apresentava fortes traços de continuidade em relação à existente. Essa continuidade era visível em diversos fatores, como o número de pavimentos das edificações, as tipologias de plantas e fachadas, o tamanho dos lotes, as técnicas construtivas empregadas, os materiais de construção.

A preocupação com a largura dos lotes é fundamental para que se entendam os mecanismos postos em prática pela prefeitura no momento das desapropriações e reconstruções de prédios, nas ruas melhoradas. Como já foi visto, o parcelamento do solo no período colonial estava pautado em lotes longos e estreitos. Essa herança constituía a base do parcelamento do solo do Centro da cidade, a área de mais antiga formação, no momento em que Pereira Passos assumiu a prefeitura. Foi considerada, então, mais um indício do “atraso”, um empecilho para a modernização da cidade e a produção da nova arquitetura desejada. Essa condenação dos lotes estreitos não era propriamente uma novidade. A Postura de 15 de setembro de 1892 trazia, no art. 7º, as seguintes disposições:

§ 1º. Nenhum lote de terreno com largura inferior a sete metros de frente poderá receber construção alguma.

§ 2º. Nas ruas, praças, etc., novamente abertas, não será permitida a construção de edificio algum com menos de sete metros de desenvolvimento de fachada.

A recomendação foi reiterada, em termos semelhantes, pelo Decreto nº 391 de 10 de fevereiro de 1903, que dispunha, no art. 10, que “em ruas novas ou pouco edificadas nenhum terreno que tenha menos de seis metros de largura poderá receber edificação”. (Observa-se aqui, como de resto em outros parâmetros fixados para as novas construções, uma redução da medida mínima exigida em relação à Postura de 1892.)

No entanto, essas larguras podiam ser praticadas apenas nos bairros mais novos, onde o parcelamento inicial do solo iria ocorrer de acordo com as novas disposições. Era impossível atender a essa exigência na área central da cidade (onde havia até mesmo alguns lotes com menos de três metros de testada), porque tal imposição inviabilizaria boa parte dos lotes ali existentes. Como se verá mais adiante, quando forem tratadas as edificações do lado par da Rua da Urugayana durante a administração Passos, a prefeitura não pretendeu, em nenhum momento, que as edificações inseridas no parcelamento do solo preexistente atendessem tais disposições, e sempre deferiu os pedidos de reconstruções, mesmo para edificações localizadas em lotes bastante estreitos, com larguras muito inferiores aos seis metros regulamentares. Portanto, a prefeitura viu nos alargamentos de ruas a possibilidade de reverter esse quadro, produzindo, nas sobras dos terrenos remanescentes, lotes mais largos do que no restante do tecido urbano do Centro da cidade. Lotes que não apenas se adequassem à legislação vigente, mas que também permitissem a produção de uma

arquitetura de caráter mais monumental, condizente com a imagem de opulência que se desejava criar para a cidade naquele momento.

Mas havia outro lado nessa questão. Quais seriam as expectativas dos proprietários das edificações do centro da cidade em relação à largura dos lotes em que estavam situadas? Essa pergunta é importante porque justamente das expectativas daqueles proprietários decorreriam suas ações nos lotes recém-produzidos pela prefeitura nas ruas alargadas, ações estas fundamentais para completar o ciclo de produção da nova arquitetura da cidade engendrado pela administração Passos. Podemos entender certas precauções tomadas pela prefeitura quando da venda dos lotes nas hastas públicas como resposta a essas expectativas e ao comportamento dos proprietários delas decorrente.

Como já foi visto, os remembramentos de lotes realizados no período estudado foram poucos. Em diversos casos, os proprietários de lotes contíguos optaram por construir vários edifícios independentes lado a lado, ao invés de fundir os lotes para construir um grande edifício único. E, quando ocorreram remembramentos, muitas vezes a distribuição interna das novas edificações remetia ao parcelamento do solo anterior, mantendo uma duplicidade de estruturas, como se fossem duas edificações lado a lado e não uma só. Essa resiliência do parcelamento do solo não pode ser vista apenas como um reflexo da técnica construtiva empregada, que dependia dos lotes estreitos para lançar de um lado ao outro da edificação as vigas de madeira que constituíam suas estruturas horizontais. O pequeno número de remembramentos e a manutenção da divisão interna nos imóveis lembrados decorriam, sobretudo, da tipologia arquitetônica daqueles imóveis – tipologia esta profundamente arraigada na *cultura local*. A reprodução do padrão de edificações longas e estreitas, proveniente do período colonial, estava muito mais ligada a traços culturais do que a fatores técnicos, embora técnica construtiva e tipologia arquitetônica caminhassem lado a lado. Tudo isso quer dizer, em última análise, que os proprietários estavam *satisfeitos* com o parcelamento do solo em lotes estreitos, e que este não constituía, de modo algum, um obstáculo às suas expectativas em relação aos imóveis.

Haveria, portanto, uma tendência, por parte dos proprietários, de reproduzir aquele parcelamento nos novos lotes vendidos pela prefeitura, subdividindo-os após a compra. A prefeitura, por sua vez, havia constituído lotes mais largos justamente com o intuito de que viessem a abrigar uma arquitetura de caráter mais monumental, e queria salvaguardar a produção daquela arquitetura. Desse modo, tomou providências para que o fracionamento dos lotes não ocorresse, estipulando, no edital de venda, que estes não poderiam ser subdivididos. E para que a cidade não demorasse a ficar de cara nova, estipulou também que as construções deveriam ser concluídas no máximo um ano após a data de assinatura das escrituras de compra dos lotes. Assim, o prefeito Pereira Passos poderia colher os louros das obras antes de encerrar a administração. Os compradores dos novos lotes estavam obrigados, pelo contrato de compra, a obedecer às três disposições a seguir, que constituíam as únicas regras específicas. No mais, as novas edificações ficavam sujeitas às disposições do Decreto nº 391/1903.

Os compradores obrigam-se:

- a) a pagar à Municipalidade, na forma da legislação vigente, para aforamento dos terrenos municipais, fôro perpetuo á razão de 100 réis (cem) por metro quadrado e por anno e, quando transferirem o imóvel, também laudemio de 21/2% sobre o preço da alienação, devendo outrosim tirar o respectivo titulo de aforamento dentro do prazo de 30 dias da escriptura de compra;

b) a construir nos terrenos, respeitadas as posturas municipais, concluindo as construções no prazo máximo de um ano, contado da assinatura da escritura, sob pena de multa de um conto de réis por mês ou fração de mês que exceder o mesmo prazo.

c) a não dividir os lotes de terreno de que fizerem aquisição, aproveitando-os para construção de mais de um prédio, podendo, entretanto, construir um só prédio em mais de um lote.⁸

Precaução semelhante foi tomada nas regras para as construções na Avenida Central, que estipulavam, no Item VIII, que “nenhum edifício a se construir na Avenida Central poderá ter menos de dez metros de frente sobre ella, nem numero de pavimentos inferior a tres”.⁹

A proibição de subdividir os lotes nada mais era do que o reconhecimento, por parte da prefeitura, de que os terrenos estreitos presentes no Centro da cidade atendiam perfeitamente às expectativas e necessidades dos proprietários, e que eles tentariam reproduzir aquele padrão espacial nos novos lotes, se tivessem liberdade para tal.

Ao mesmo tempo, a nova arquitetura que estava sendo produzida do lado par da Rua da Urugayana era substancialmente diferente da nova arquitetura do lado ímpar, constituída por grandes edifícios erguidos em lotes bem mais largos. E, ao mesmo tempo, substancialmente parecida com a “velha” arquitetura daquele mesmo lado par, constituída por pequenos sobrados em lotes longos e estreitos. Na Rua da Urugayana, os lotes preexistentes eram especialmente pequenos, com testadas médias entre 3,50m e 4,50m, sendo muito poucos os lotes com mais de cinco metros de frente. Os técnicos da prefeitura que analisaram os pedidos de licenças de obras em primeira instância levantaram a questão da oportunidade (ou não) de concederem as licenças, já que os lotes tinham, na grande maioria, testadas menores do que os seis metros mínimos exigidos por lei para as reconstruções de imóveis. Mas essa discussão legal escapava à compreensão dos proprietários, cujas necessidades aqueles pequenos sobrados satisfaziam perfeitamente. Por esse motivo, eles quase nunca procuraram realizar os remembramentos que teriam permitido a formação de lotes maiores. E da parte dos técnicos da prefeitura, sempre prevaleceu o entendimento de que as obras de reconstrução de prédios deveriam ser autorizadas, mesmo em lotes menores do que o mínimo exigido por lei. A discussão sobre o parcelamento do solo constitui a tônica do processo analisado a seguir.

No dia 18 de outubro de 1905, Raphael José de Souza Lima pediu licença para reconstruir o prédio à Rua da Urugayana nº 14.¹⁰ O lote tinha 4,70m de frente, de modo que o arquiteto Alfredo Burnier, ao analisar o projeto, chamou a atenção para a largura da fachada, inferior aos seis metros exigidos por lei, sobretudo “sendo a rua Urugayana melhorada pela Prefeitura”. No entanto, o engenheiro da circunscrição, Pereira Santos, manifestou-se favorável ao deferimento do pedido, já que se tratava do lado da rua que não havia sido desapropriado.

Snr. D^r Director, Penso que pode ser concedida a licença de accôrdo com o termo de arruação, pois tratando-se da parte da rua de Urugayana em que não houve modificação de alinhamento julgo poder se consentir a reconstrucção do predio com a fachada menor de 6^m,00 de largura. Deliberareis entretanto como vos parecer acertado.

O pedido foi deferido pelo director geral de Obras, Nascimento Silva. A discussão sobre o parcelamento do solo constitui o *leitmotiv* dos pedidos de reconstrução de prédios do lado par

⁸ AGCRJ, série *Aforamentos*, cx. U4. Edital de venda dos lotes.

⁹ AGCRJ, cod. 33.2.24, fls. 42-47.

¹⁰ AGCRJ, cod. 23.3.17, fls. 172-177.

da Rua da Uruguayana. Ao mesmo tempo em que o Decreto nº 391/1903 dispunha que não poderiam ser reconstruídos prédios em lotes com menos de seis metros de testada, era muito difícil aplicar essa disposição nas áreas da cidade de antiga formação, com um tecido urbano consolidado, pautado no parcelamento do solo em lotes longos e estreitos. Naquelas áreas, as mudanças no parcelamento do solo só seriam possíveis por meio de desapropriações em massa, como ocorreu do lado ímpar, ou da iniciativa dos proprietários, que deveriam comprar mais de um lote para realizar o remembramento. Como a prefeitura não tinha como impor esta iniciativa aos proprietários, e nem realizou desapropriações do lado par da rua, sempre prevaleceu o entendimento de que os pedidos para reconstruções deveriam ser deferidos, mesmo para imóveis que não tivessem os seis metros de testada.

Ao mesmo tempo, os proprietários, na sua grande maioria, não realizaram remembramentos porque os pequenos lotes provenientes do parcelamento do solo colonial atendiam perfeitamente às suas necessidades. Se isso não fosse verdade, o prefeito Pereira Passos não precisaria ter tomado tantas precauções para que os grandes lotes recém-constituídos do lado ímpar da rua não fossem desmembrados. Aqueles lotes eram uma *exceção*, que deveria ser mantida como tal, mas não constituíam a regra da cidade naquele momento.

Por esse motivo, a Rua da Uruguayana alargada pela prefeitura tinha um aspecto heterogêneo. Do lado ímpar, desapropriado, observam-se os grandes imóveis erguidos nos novos lotes. E do lado par, a permanência do parcelamento do solo preexistente. Produziu-se, assim, uma diferença de escala entre o lado ímpar e o lado par, constituído por uma sucessão de pequenos sobrados, tanto que, na numeração atual (que data de 1909), o lado ímpar termina com o nº 149 e o lado par com o nº 226. Essa diferença de escala pode ser observada até os dias de hoje (Figs. 2, 3, 4 e 5).

Figura 2: Rua Uruguiaiana entre o Largo da Carioca e a Rua Sete de Setembro, lado ímpar.
Nessa quadra e na seguinte, estão localizadas as edificações mais imponentes da rua.



Fonte: autora, 22/11/2011.

Figuras 3, 4 e 5: Pequenos sobrados à Rua Uruguaiana, lado par, entre as ruas Sete de Setembro e Ouvidor.



Fonte: autora, 13/04/2011.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os discursos que justificaram as reformas urbanas do período Passos estavam baseados numa condenação veemente do passado colonial da cidade, visto como expressão de atraso. Apesar disso, a análise da produção de edificações no Centro do Rio de Janeiro mostra que a tipologia arquitetônica proveniente do período colonial, baseada em lotes longos e estreitos, estava profundamente arraigada da cultura dos habitantes da cidade no início do século XX, e eles não viam razões para modificá-la. Se isso não fosse verdade, Pereira Passos não precisaria ter tomado tantos cuidados para que os grandes lotes produzidos nas áreas melhoradas não fossem desmembrados.

Essa observação nos permite uma reflexão sobre a *natureza* dos discursos reformistas. Não me parece que a permanência tão clara da tipologia arquitetônica colonial signifique que a realização material do Plano de Melhoramentos da Cidade tenha sido “incompleta”. Não é isso que está em questão. O que a permanência dos pequenos sobrados numa rua melhorada parece sugerir é que a relação entre o presente e o passado operada pelas reformas urbanas deve ser analisada de forma mais complexa do que o antagonismo direto colocado pelos discursos de justificativa das obras. O discurso de condenação do “velho”, tão eficiente em construir a imagem de uma transformação total da cidade, na realidade oculta a dialética entre ruptura e permanência que está necessariamente na base do processo de renovação urbana.

REFERÊNCIAS

- Consolidação das leis e posturas municipais. Primeira parte: legislação federal.* Rio de Janeiro: Oficinas Typographicas de Paula Souza e Comp., 1905.
- DE PAOLI, Paula Silveira. Entre Relíquias e Casas Velhas. A arquitetura das reformas urbanas de Pereira Passos no Centro do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Rio Book's, 2013.
- DE PAOLI, Paula Silveira. Entre Relíquias e Casas Velhas. A arquitetura das reformas urbanas do prefeito Pereira Passos no Centro do Rio de Janeiro (1902-1906). Rio de Janeiro: UFRJ/FAU/PROURB, 2012. (Tese de Doutorado)
- REIS FILHO, Nestor Goulart. Quadro da arquitetura no Brasil. São Paulo: Perspectiva, 1978.