



**EIXO TEMÁTICO:**

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Ambiente e Sustentabilidade      | <input checked="" type="checkbox"/> Crítica, Documentação e Reflexão | <input type="checkbox"/> Espaço Público e Cidadania          |
| <input type="checkbox"/> Habitação e Direito à Cidade     | <input type="checkbox"/> Infraestrutura e Mobilidade                 | <input type="checkbox"/> Novos processos e novas tecnologias |
| <input type="checkbox"/> Patrimônio, Cultura e Identidade |  |  |

## **Agentes e processo de verticalização: O caso da Praia do Flamengo no Rio de Janeiro**

*Agents and verticalization process: The Flamengo Beach in Rio de Janeiro case*

*Agentes e proceso de integración vertical: El caso de la Playa de Flamengo en Rio de Janeiro*

NUNES, Denise Vianna (1)

(1) Professora Doutora, Centro Universitário Augusto Motta (UNISUAM), Programa de Pós-Graduação em Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio de Janeiro (PROURB/FAU/UFRJ), Rio de Janeiro, RJ, Brasil; email: denisenunesfau@gmail.com

## **Agentes e processo de verticalização: O caso da Praia do Flamengo no Rio de Janeiro**

*Agents and verticalization process: The Flamengo Beach in Rio de Janeiro case*

*Agentes e proceso de integración vertical: El caso de la Playa de Flamengo en Rio de Janeiro*

### **RESUMO**

O objetivo principal da pesquisa consistiu em investigar aspectos imateriais e materiais inerentes ao processo inicial de verticalização de uma das vias mais nobres da cidade do Rio de Janeiro no início do século XX, visando à verificação de um tipo arquitetônico que reproduzisse as características essenciais das edificações e, assim, pudesse caracterizar o processo. O recorte apresentado na presente comunicação se refere ao papel de agentes na produção desta arquitetura e do espaço urbano que esta conformou. As edificações em altura estudadas foram concebidas para e pelas elites econômicas cariocas da época, sob a complacência do Estado. Destaca-se como agente neste cenário a Constructora Pederneiras S.A., que tinha em seu quadro social proprietários fundiários do lugar e realizou excepcional atividade no período, tanto em construção quanto em projeto, contribuindo para forjar um novo modo de morar no Rio de Janeiro: o edifício de apartamentos de luxo.

**PALAVRAS-CHAVE:** Agentes atuantes no processo de verticalização, Praia do Flamengo, edifícios de apartamentos de luxo

### **ABSTRACT**

*These analyzes sought to investigate the immaterial and material aspects inherent in the verticalization process of the noblest route of the city in the early twentieth century - Praia do Flamengo (Flamengo Beach), in order to gather evidence for the construction and verification of an architectural type that would reproduce the essential features of the buildings and characterize the process. The concentration of the analysis here is upon the role of the agents in the production of this architecture and the space that it created. These buildings were designed by and for the Carioca economic elites of the time. Stands out as an agent in this scenario the Constructora Pederneiras S.A., which had landowners of the place among its board members, and conducted an exceptional activity during the period both in terms of design and of construction, helping to forge a new way of living in Rio de Janeiro: the luxury apartment buildings.*

**KEY-WORDS:** Active agents in the verticalization process, Praia do Flamengo (Flamengo Beach), luxury apartment buildings

### **RESUMEN**

*El objetivo principal de la investigación fue investigar aspectos inmateriales y materiales inherentes al proceso inicial de manera vertical más noble de la ciudad de Río de Janeiro a principios del siglo XX, orientados a la detección de un tipo de arquitectura que reproduzca las características esenciales de los edificios y por lo que podrían caracterizar ese proceso. El esquema presentado en esta comunicación se refiere al papel de los agentes en la producción de esta arquitectura y espacio urbano que conforma. Los edificios estudiados fueron diseñados por y para las élites económicas de la época, bajo el cumplimiento de parte del Estado. Destaca por ser un agente en este escenario la Constructora Pederneiras SA, que tenía en su membresía terratenientes del lugar e hizo una actividad excepcional, tanto durante la construcción como en el diseño, ayudando a forjar una nueva forma de vivir en Río de Janeiro: el edificio de pisos de lujo.*

**PALABRAS-CLAVE:** agentes en el proceso de integración vertical, Playa de Flamengo, edificios de apartamentos de lujo

## 1 INTRODUÇÃO

As edificações residenciais em altura, chamadas inicialmente de arranha-céus<sup>1</sup>, entre outras expressões (VAZ, 2002, p.66), surgem na cidade do Rio de Janeiro na década de 1920. Vários fatores contribuem para o seu desenvolvimento e localização: a modernização das técnicas construtivas no Brasil nas primeiras décadas do século XX<sup>2</sup>, a maior oferta dos meios de transporte aliada à expansão da área urbanizada em direção aos bairros litorâneos, a crescente valorização do uso da praia como prática de uma vida saudável e esportiva, entre outras.

Verificou-se com a pesquisa<sup>3</sup> que o processo de verticalização em curso na cidade do Rio de Janeiro nesse período, além das condicionantes mencionadas acima, é resultado da ação de diversos agentes; entre eles destacam-se uma ascendente burguesia comercial e industrial, cujas ações desde o final do século XIX promoveram a expansão urbana, abrindo frentes para o crescimento da cidade com a extensão das linhas de bondes, abertura de túneis e ruas, desmembramento de chácaras etc. Deste grupo fazem parte os proprietários fundiários, os detentores das concessões de linhas de bondes, as construtoras, industriais, banqueiros, comerciantes, entre outros. Como se verá, muitas vezes esses agentes se confundem, podendo cada um pertencer ao mesmo tempo a diversos segmentos.

Dadas as condições técnicas e culturais, a construção dos primeiros arranha-céus ocorre quase que simultaneamente na área central e em alguns bairros litorâneos da Zona Sul do Rio de Janeiro – em Copacabana, na Glória e no Flamengo. Este trabalho corrobora, portanto, a assertiva de Lilian Vaz (2002, p.121) de que o processo de verticalização desta cidade foi atípico – predominantemente residencial e litorâneo –, o que o diferencia dos processos da maioria das cidades ocidentais.

A faixa litorânea do bairro do Flamengo – a via Praia do Flamengo – na sua atual extensão surge com a reforma urbana implementada no governo do Prefeito Pereira Passos (1902-1906). Até então, este caminho era trafegável apenas até a Rua Dois de Dezembro. A área era ocupada no século XIX por chácaras de proprietários de alto poder aquisitivo, por pessoas pertencentes à corte portuguesa e ao corpo diplomático das embaixadas, dada a proximidade com o Palácio do Catete, sede do governo federal. Esse grupo social agregou àquele espaço um *status* de bem morar, de morar de modo luxuoso, e fundamentalmente tradicional e aristocrático. Segundo Flávio Villaça (1978), tratava-se de famílias com um grande apego ao lugar, não tendo dele se afastado mesmo quando a área urbana se expandiu para seus arredores. Brasil Gerson (2000, p.255) informa que a Praia do Flamengo foi, durante o segundo Reinado (1822-1889) e o início do período republicano (1889), local de elegante residência de ilustres cariocas e a praia de banhos de mar das famílias cariocas. Esta era uma das vias mais nobres da cidade do Rio de Janeiro, no início do século XX (**fig.1**).

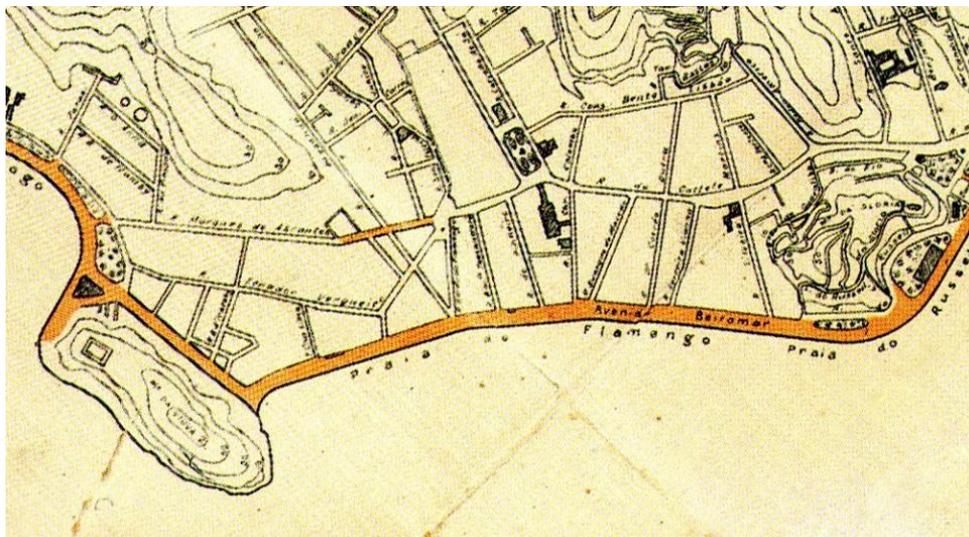
---

<sup>1</sup> O critério para definir edificação em altura tem variado entre os pesquisadores de acordo com o porte da cidade estudada. Neste trabalho, serão consideradas aquelas com mais de seis pavimentos de altura e dotadas de, pelo menos, um elevador; baseou-se nos parâmetros adotados pelos dados estatísticos do período estudado – censos, anuários e levantamentos para fins de coletas de impostos.

<sup>2</sup> Foram elas: o surgimento do concreto armado, do elevador e dos encanamentos e instalações sanitárias necessárias ao edifício alto.

<sup>3</sup> Trata-se de pesquisa para a tese de doutorado da autora, intitulada “O processo inicial de verticalização da Praia do Flamengo – uma análise tipo-morfológica dos edifícios de apartamentos de luxo”, defendida em fevereiro de 2014.

Figura 1 - Praia do Flamengo com o traçado da Av. Beira Mar



Fonte: Parte da planta da cidade do Rio de Janeiro indicando os melhoramentos em execução em 1905. Catálogo da exposição “Do Cosmógrafo ao Satélite – Mapas da cidade do Rio de Janeiro”, organizada pelo Centro de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro (CAU), 2000, p.68.

De acordo com os procedimentos metodológicos adotados<sup>4</sup> na elaboração da pesquisa, baseados nos trabalhos tipo-morfológicos de Philippe Panerai (1983)<sup>5</sup>, definiu-se como fase inicial do processo de verticalização da Praia do Flamengo o período 1923-1950, quando foram projetados e construídos vinte e nove edifícios de apartamentos na via da Praia do Flamengo, conforme datado nos processos de licenciamento dos edifícios Praia do Flamengo (1923) e Guarabira (1950), respectivamente.

O trabalho referencia-se no princípio de que a paisagem urbana é sempre social, fruto da ação da cultura sobre a natureza, obra de agentes e de seus interesses que transformam o espaço (CORRÊA, 1993). Nesta perspectiva, o *papel* dos agentes foi considerado como forte condicionante no processo de verticalização em curso na Praia do Flamengo e na cidade do Rio de Janeiro ao longo da primeira metade do século XX, processo esse que resultou na completa transformação do *skyline* da cidade.

## 2 AGENTES PROMOTORES DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO

A distribuição espacial do uso do solo urbano é, em grande parte, resultado de uma competição contínua e diferenciada entre determinados membros da sociedade que assim moldam a forma espacial da aglomeração urbana e regulam o seu uso de acordo com seus interesses. Esses atores são conhecidos, em especial entre os geógrafos, como agentes modeladores do solo urbano.

<sup>4</sup> Estabeleceu-se conjuntos de obras com características preliminares em comum, constituindo “famílias”. Assim, definiram-se duas fases bem distintas, tendo como ponto de inflexão o surgimento do primeiro edifício diretamente filiado aos paradigmas da Arquitetura Moderna, o que se deu em 1950 com o edifício Guarabira (nº. 98), projeto dos Irmãos Roberto.

<sup>5</sup> Philippe Panerai trabalhou com a análise tipo-morfológica ao estudar a cidade de Versailhes (França) e apresentou sua metodologia no livro *Elementos de Análisis Urbano* (1983).

Até o ano de 1954, as pesquisas sobre o uso do solo urbano haviam se guiado basicamente pelas perspectivas ecológica (Escola de Chicago) e econômica<sup>6</sup>; nesse ano, William Form (1971, p.180) trouxe uma nova abordagem, propondo que se procurasse identificar as forças sociais operantes no determinado mercado, seus interesses e estratégias. Para Corrêa (2011), o espanhol Horácio Capel (1974) foi o primeiro autor a buscar estabelecer uma tipologia de agentes similar à verificada no Brasil, sugerindo a possível existência de uma matriz cultural latina. Dois artigos dele (Idem, 1979, 2011) inserem-se também na temática: ao se buscar compreender o modo como a cidade se organiza faz-se necessário entender a ação dos agentes modeladores do espaço urbano. A argumentação de David Harvey (1980) veio reforçar e ampliar a de Capel, sugerindo o estudo dos padrões e de mudanças de uso do solo urbano, considerando os atores que operam no mercado e a maneira como estes determinam o valor de uso e de troca do mesmo.

Grande parte dos autores atribui o comando da especulação fundiária capitalista aos proprietários fundiários, já que estes detêm o monopólio sobre uma mercadoria não reprodutível, mas necessária à reprodução e produção do espaço urbano (RIBEIRO, 1997, p.20). Capel (1974) destacou o fato de que este agente procura sempre o uso mais rentável para sua propriedade - como a exploração para fim residencial - utilizando-se dos mecanismos da especulação por vias legais e ilegais; já Harvey (1980) apontou que o referencial mais importante para este grupo é o valor de troca que o terreno e o imóvel permitem ao proprietário obter. Estes agentes podem utilizar suas terras para uso próprio (moradia) ou exploração (aluguel, arrendamento etc.), mas no momento em que as vislumbram como uma mercadoria (para venda, loteamento etc.), visam a obter a maior renda fundiária e, em geral, optam pelo uso comercial ou residencial de *status*.

O estudo do processo de verticalização das cidades brasileiras tem se aprofundado mais nos casos paulistas<sup>7</sup>, inclusive sob o viés dos seus agentes promotores; Villaça (2001, p.157-192) foi um dos poucos autores que estudou os proprietários fundiários das classes de renda mais alta e a forma pela qual esse grupo se distribuía no território do Rio de Janeiro nos séculos XIX e XX. As relações do capital imobiliário e a expansão da malha urbana carioca foram trabalhadas em estudos de caso por Elizabeth Cardoso (1986) - que apontou a pertinência de se investigar os perfis das empresas do setor atuantes no processo, pois concluiu ser possível vislumbrar uma coerência entre estes e o resultado da atuação das empresas no espaço construído.

O papel das construtoras como agente modelador do espaço urbano foi definido por Harvey (1980) do ponto de vista das relações de uso e troca: as firmas de construção se envolvem no processo de criação de novos valores de uso, para os outros, com a finalidade de criar valores de troca para si mesmo. Já Capel (1974) chamou a atenção para a sua forte influência tanto junto ao consumidor quanto no trato com o poder público, o que se verifica, na Praia do Flamengo, em especial na ação da Constructora Pederneiras S.A., na figura de seu Diretor - o engenheiro Eduardo Pederneiras, afilhado de Eduardo Guinle e então presidente do Sindicato da Construção Civil do Rio de Janeiro -, que tinha livre trânsito no Governo e, principalmente durante a II Guerra Mundial (1939-1945), quando atuou na distribuição dos insumos da construção civil para o setor.

---

<sup>6</sup> A perspectiva econômica baseava-se em estudos da estrutura do comércio varejista e de serviços, defendendo a ideia de que a cidade seria regida por leis clássicas do mercado. Para esse tema, ver Luiz Bahiana (1978, p.54).

<sup>7</sup> Ver os trabalhos de Adélia de Souza (1994) e Nadia Somekh (1997).

Ribeiro (1997) observou que, a partir da segunda metade da década de 1910, entram em cena, no Rio de Janeiro, grandes empresas imobiliárias interessadas inicialmente no loteamento de novas áreas. Sua equipe elaborou minucioso levantamento destas empresas, onde, entre outras, figuram as famílias Guinle, Rocha Miranda e o engenheiro Eduardo Pederneiras (AIZEN, 1983-1984) - que em 1933 constituíram a Constructora Pederneiras S.A.

Para que a verticalização fosse possível, todo processo de construção adotado até então para as construções de poucos pavimentos teve que ser revisto, envolvendo maiores capitais, novas formas de financiamento e comercialização, adoção de novas tecnologias e de mão de obra mais especializada. Portanto, as construtoras precisaram ganhar maior porte para que pudessem atuar na produção de edifícios altos. Ao mesmo tempo, constata-se o aporte de capital de muitas empresas de outros setores que passaram a investir no eferescente mercado imobiliário carioca nas primeiras décadas do século XX. Assim sendo, encontram-se, por exemplo, na composição social das construtoras, empresas do ramo da atividade bancária, industrial etc.

Verificou-se com a revisão bibliográfica<sup>8</sup> empreendida para o trabalho a existência de uma íntima relação entre as sucessivas modificações da legislação, o comportamento da indústria da construção civil e o processo de verticalização e o adensamento das cidades. De fato, o capital imobiliário ora se aliou ao Estado ora o enfrentou com o objetivo de materializar seus interesses. Portanto, o Estado é um dos principais agentes responsáveis pela valorização fundiária urbana.

No processo de verticalização da Praia do Flamengo, no recorte temporal adotado (1923-1950), se verificou que os agentes de maior expressão<sup>9</sup> foram os proprietários fundiários - detentores dos terrenos urbanos -, as construtoras - que atuaram tanto nas diretrizes de projeto quanto nas de construção - e o Estado, como legislador de posturas. A seguir, tratar-se-á da ação destes agentes no recorte físico e temporal aqui proposto.

## **AGENTES ATUANTES NO PROCESSO INICIAL DE VERTICALIZAÇÃO DA PRAIA DO FLAMENGO**

### *Proprietários Fundiários*

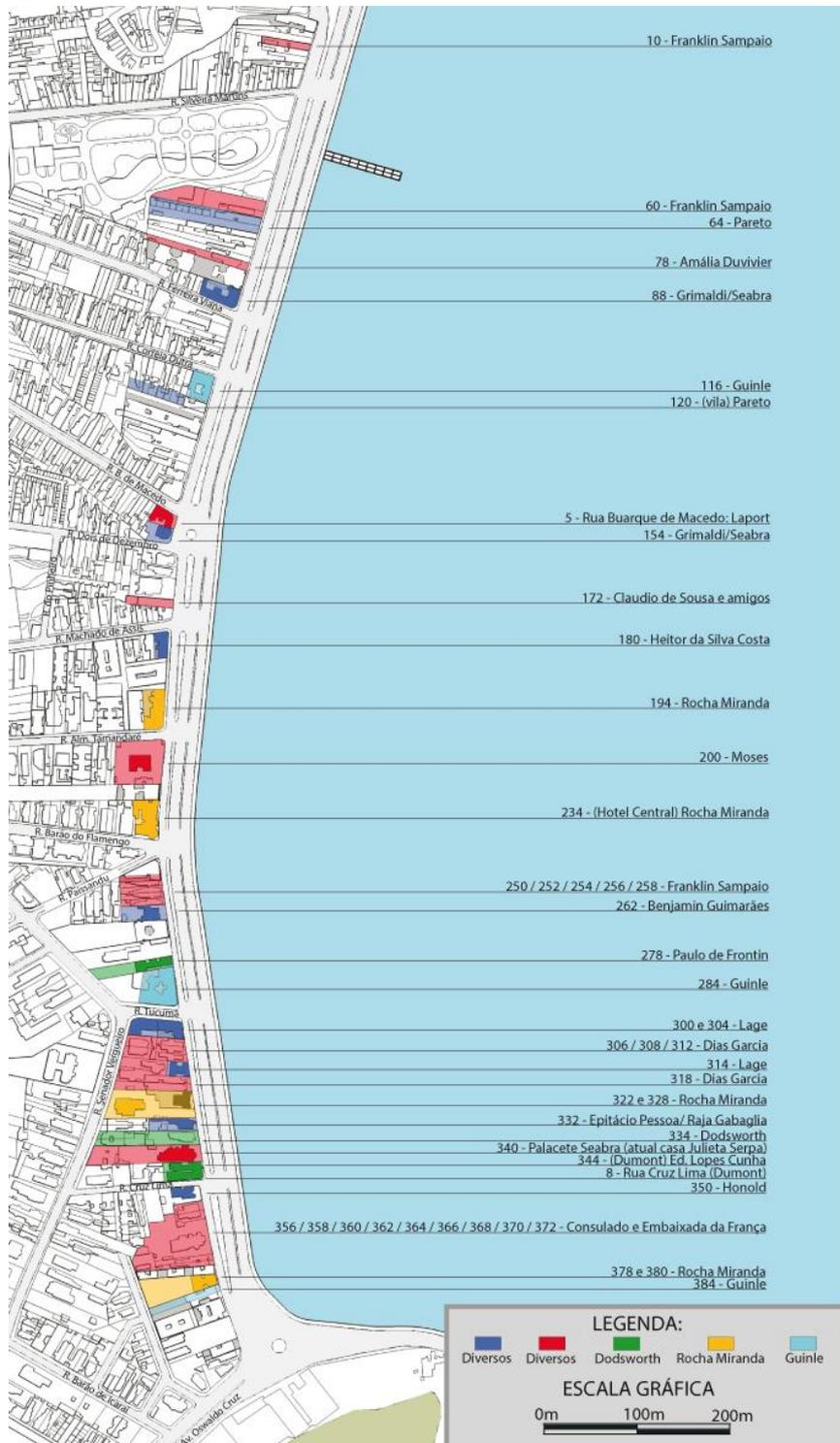
Constatou-se que, na Praia do Flamengo, no período estudado (1923-1950), os principais proprietários fundiários eram membros da elite econômica da cidade e estavam entre os empresários mais bem sucedidos do Brasil (**fig.2**). Para Villaça (1978, p.163), os requisitos da então elite brasileira quanto ao seu lugar de moradia eram: quantidade de espaço, qualidade do meio ambiente [paisagem, microclima, silêncio, ar puro, tipo de vizinhança e exclusividade residencial]. Estes atributos correspondem aos da Praia do Flamengo nas primeiras décadas do período estudado pela perspectiva visual aberta ao mar, pela brisa marítima, pelas urbanizações recentes da Av. Beira Mar - calçamento, bancos, arborização e a grande via para veículos e bondes. A vizinhança não poderia ser mais sofisticada - o Palácio do Governo, as embaixadas e os palacetes.

---

<sup>8</sup> Hélia Nacif Xavier (1991), David e Rogério Cardeman (2004).

<sup>9</sup> Não foi constatada a presença do incorporador no período estudado. Segundo Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro (1997), os incorporadores surgiram no Rio de Janeiro em meados dos anos 1940 e o último edifício projetado para a Praia do Flamengo, dentro do recorte temporal adotado (1923-1950), obteve seu licenciamento em 1944.

Figura 2 - Mapa dos terrenos e imóveis por famílias proprietárias fundiárias no ano de 1950



Fonte: Desenho sobre Carta Cadastral de 1956, LAURD/PROURB/FAU/UFRJ.

A Revista da Semana, composta por reportagens e dirigida à classe média e alta da sociedade da época, assim definiu a via da Praia do Flamengo, em 1932:

Praia do Flamengo, zona chic... Talvez o trecho mais aristocrático da capital carioca. Casas senhoriaes, arranha-céus discretos, com apartamentos de luxo. O Bond é demasiadamente plebeu para ir até allí:

escoa-se discretamente a meio caminho. A própria rua é bonita, ajardinada, com canteiros que parecem ter passado por um cabeleireiro da elite, bancos espaçosos com pintura renovada há pouco... Os transeuntes exibem toillettes impeccáveis, passeiam cães de alto preço e pedigree remoto (...). (Revista da Semana, 17.09.1932, p: 25)

A identidade do *lôcus* – Praia do Flamengo – está imbricada com a do grupo social dos seus moradores, que constitui um dos principais agentes responsáveis pela sedimentação de um modo de morar elegante, luxuoso e baseado na noção de conforto<sup>10</sup>. A **fig. 2** apresentada anteriormente indica os proprietários mais ilustres da Praia do Flamengo no ano de 1950, entre os quais se pode destacar as famílias Rocha Miranda, Guinle, Sampaio, Dodsworth, Dumont, Paulo de Frontin e Franklin Sampaio.

Analisando o conjunto das famílias em relação à sua ocupação física no território da Praia do Flamengo, observa-se que a concentração do grupo de maior poder aquisitivo está na região próxima à Av. Oswaldo Cruz, região mais valorizada pela existência de maiores terrenos de exclusividade residencial, pela sua posição distante das linhas de bonde, pela maior proximidade das praias dos novos bairros de Copacabana e Ipanema, pela vizinhança com a glamourosa embaixada da França - que ocupava oito terrenos entre os números 356 e 372 -, entre outros fatores.

Verificou-se na pesquisa a existência de laços familiares e comerciais entre estes vizinhos; além de compartilharem hábitos e preferências na esfera do morar - conforto, espaço, elegância e luxo -, atuavam no mercado imobiliário em sociedade de empresas construtoras.

### *Construtoras*

As construtoras cariocas se valeram de forte propaganda na mídia impressa para atingir o consumidor, objetivando fomentar mudanças nos hábitos de morar e consolidar como hábito das altas classes sociais o morar em edifícios de apartamentos de luxo. Desta maneira, estariam também estimulando o desejo de ascensão social da classe média pelo *status* que o tipo de moradia podia agregar ao seu proprietário. Estas práticas certamente contribuíram para a aceitação da moradia verticalizada. No caso específico da Praia do Flamengo, a ênfase da propaganda estava na localização e no seu caráter nobre:

Um local aristocrático de panorama inigualável! O edifício Pelotas, luxuoso e confortável, situado na Praia do Flamengo, entre o mar e a montanha, está a cinco minutos da Cinelândia. (...) Bairro dos mais elegantes da cidade, com panoramas magnificentes, a Praia do Flamengo reúne todos os requisitos de uma incomparável e aristocrática residência (...). (Correio da Manhã, 12.10.1941)

No caso específico do estudo sobre o processo inicial de verticalização da Praia do Flamengo, verificou-se que a construtora mais atuante foi a Constructora Pederneiras S.A.; até 1950, esta empresa havia construído sete dos vinte e nove edifícios de apartamentos então existentes, dos quais projetou cinco.

### *A Constructora Pederneiras*

Fundada por Eduardo Pederneiras (1888-1979) em 1921, no ano seguinte participou de concursos e em 1923 construiu o primeiro arranha-céu residencial da Zona Sul – o Praia do Flamengo – por encomenda da família Guinle. Em 1933, a construtora foi transferida para o

<sup>10</sup> Foi apenas no século XVIII que “confortável” passou a significar bem estar físico, prazer, associado à vida doméstica. A Revolução Industrial forneceu os pressupostos técnicos e culturais para que a noção de conforto material fosse aceita e difundida no mundo. O núcleo familiar foi reduzido, surgindo a noção de isolamento, domesticidade e vida familiar que caracterizou o século XX (VILLA, S., 2002, p.22-23).



Rio de Janeiro, para o prédio dos escritórios das Docas de Santos, de propriedade da empresa Gaffrée & Guinle<sup>11</sup>, e transformada em Sociedade Anônima - tendo como sócios: Guinle Irmãos e vários membros da família Rocha Miranda, proprietários fundiários da Praia do Flamengo, entre outros.

Em 1934, Pederneiras integrava a comissão de urbanismo da Associação Imobiliária do Brasil com Otávio Guinle, José Marianno Filho e outros. Entre 1938 e 1954, foi presidente do Sindicato da Construção Civil do Rio de Janeiro, período em que o Sindicato definia-se como órgão dedicado ao progresso e desenvolvimento da cidade. Na sua gestão, o número de associados duplicou, houve uma ação efetiva de apoio ao empresário quanto a questões trabalhistas e no trato com a legislação e os órgãos públicos.

Durante o período da II Guerra Mundial, o papel de Pederneiras foi fundamental para o setor da construção civil, que conseguiu minimizar as dificuldades inerentes ao momento. Através de suas ações junto às indústrias nacionais e de uma política de aproximação com os órgãos do Governo<sup>12</sup>, a Construção Civil encontrou condições de sobrevivência.

A Construtora se tornou uma das maiores, na primeira metade do século XX, também em outros Estados. Compunha-se de seções de projeto e de construção independentes, podendo assim exercer uma ou ambas as atividades, conforme a necessidade do cliente. Na década de 1930, até o início da de 1940, entre outros projetos e construções na cidade<sup>13</sup>, foi a empresa mais atuante na Praia do Flamengo: projetou e construiu os edifícios Lopes Cunha e Dumont (1934), Santa Amélia (1938), Tucumã (1938), Guatemoc (1941) e construiu o ed. Laport (1934). Prosperou durante as décadas de 1950 e 1960, abrindo filiais em várias cidades do Brasil (Brasília, São Paulo, Fortaleza, Belo Horizonte, Brasília, Salvador e Belém), até que em 1980<sup>14</sup> sucedeu sua liquidação extrajudicial.

O volume de obras da Constructora Pederneiras na Praia do Flamengo, até o ano de 1950, excede em muito o das suas contemporâneas concorrentes. Sabe-se que a construção de edifícios acontecia de forma pulverizada entre as construtoras, mesmo entre as grandes, como as construtoras Nacional S.A. e Christian & Nielsen. O mesmo panorama verifica-se na Praia do Flamengo até o ano de 1950, período em que a Construtora Mello Cunha Ltda. foi responsável pela construção de dois edifícios (os vizinhos Amendoeiras e Rio Azul) e todas as demais construtoras, à exceção da Pederneiras, por apenas um edifício.

<sup>11</sup> Afilhado de Eduardo Palassian Guinle, Pederneiras trabalhou desde cedo nas empresas da família Guinle, mantendo este vínculo por toda a sua vida profissional. Em 1936, era um dos trinta correspondentes no exterior da revista *Architecture d'Aujourd'hui* (Segundo LIMA apud JANNIÈRE. *Politiques éditoriales et architecture moderne*. Paris: Edition Arguments, 2002, p. 179 in

<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitectos/09.104/83>, 2009, acessado em 29.11.2013).

<sup>12</sup> Leal (1987) comprovou inúmeras audiências e comunicações por escrito de Pederneiras com o Presidente Getúlio Vargas, o Ministro do Trabalho, o Prefeito Henrique Dodsworth e outras autoridades.

<sup>13</sup> No Centro: Casa Sloper, Ed. Sul América Seguros de Vida, Sede da Bolsa de Valores; na Tijuca: Hospital da Venerável Ordem 3ª de São Francisco da Penitência; em Laranjeiras: Colégio Sacre Coeur de Marie; em Botafogo: loja Sears, Embaixada dos EUA, Sede do Botafogo F.C.; em Manguinhos: Fábrica da Gillette do Brasil; em Copacabana: piscina e anexo do Copacabana Palace, edifícios Quintanilha, Araguaia e Potenguy, entre outros.

<sup>14</sup> Eduardo Pederneiras havia falecido em 1979. Em 1980, assumiu como principal acionista da construtora o Banco Ipiranga de Investimentos. Em 1984, a principal acionista era a Cia. Brasileira de Administração e Participação S.A. (COBRASAP), que levou a empresa à falência definitiva.

### *O Estado*

Com o advento do concreto armado e o aumento do número de construções de maior porte no Rio de Janeiro fez-se necessária a criação de uma regulamentação que normatizasse as novas construções. Em 1924, foi elaborada uma legislação de construção e zoneamento<sup>15</sup>, logo substituída pelo Decreto nº 2.087 (de 1925), ambos sob o título de “Regulamento para construções, reconstruções, acréscimos e modificações de prédios no Distrito Federal”. Entre outras medidas, o Decreto determinou alturas constantes para as diferentes áreas da cidade e estabeleceu número mínimo de pavimentos nos logradouros de acordo com a Zona onde se encontrava. Tratava-se de um claro incentivo ao adensamento e à verticalização. Na Praia do Flamengo, já situada na Zona Urbana, o gabarito mínimo passou a ser de dois pavimentos; o máximo deveria ser calculado segundo a razão de uma vez e meia a largura do logradouro. Neste caso, se consideradas as duas vias de rolamento de automóveis, cada uma com 9m, a altura máxima seria de 27m - o que corresponde a cerca de sete pavimentos -, o gabarito dos edifícios Éden (nº. 64) e Bela Vista (nº. 314), de 1926 e 1929, respectivamente. Como verificou Maurício Abreu (1988, p.86), tal decreto alavancou um surto de construção de edificações de mais de seis andares, incidindo nas transformações do *skyline* da cidade.

Os edifícios projetados entre 1930 e 1937 possuem maior gabarito; provavelmente utilizaram-se do texto “a juízo do Prefeito”<sup>16</sup>, que abria espaço para alterações. Neste caso, incluem-se o edifício Seabra (1929), com doze pavimentos, e, com dez, os edifícios Lopes Cunha (1934), Dumont (1934), Laport (1934), Concordia (1936) e Apartamentos Paulo de Frontin (1937).

Após sofrer diversas alterações, o decreto nº. 2.087 foi substituído em 10/07/1935 pelo de nº. 5595, que foi um instrumento transitório até a legislação de edificações ser consolidada pelo decreto nº. 6.000 de 1937, que aprovou o primeiro Código de Obras da cidade. A cidade passou a ser dividida em cinco grandes zonas. Toda a Praia do Flamengo estava incluída na Zona Residencial 1, para o qual foi estabelecido inicialmente o gabarito de dois a seis pavimentos; no entanto, a Praia do Flamengo, entre outras áreas, foi considerada um caso de exceção, sendo definido para esta área o mínimo de cinco pavimentos - ou 17,80 metros - e o máximo de dez, não podendo exceder de 34 metros. A construção sobre o alinhamento e sobre as divisas do lote continuou sendo permitida<sup>17</sup>.

A verticalização destas áreas era francamente incentivada pelas medidas restritivas às construções de pequeno porte<sup>18</sup> e pela possibilidade de construção acima do gabarito, desde que respeitadas os recuos<sup>19</sup>. Assim, muitos dos edifícios construídos após a promulgação do decreto nº. 6000 foram projetados com dois pavimentos acima do 10º pavimento com apartamentos menores e terraços em todo o perímetro (edifícios Columbia, Biarritz, Tabor Loreto, Flamar, entre outros). Este escalonamento já havia sido previsto de forma similar por Alfredo Agache em sua proposta para remodelação da cidade em 1930, mas para a área central da cidade. Este decreto estendeu o dispositivo para toda a ZR1.

Com relação à densidade edilícia, os terrenos de esquina passaram a apresentar um fator de vantagem por ser permitido um acréscimo de 10% na sua taxa de ocupação, sem prejuízo de

<sup>15</sup> Decreto nº. 2021, de 11 de setembro de 1924.

<sup>16</sup> Art.47º, inc. II, §1º do decreto 2.087.

<sup>17</sup> Decreto 6.000, art. 28º, §1º, edição de 1959, p.18.

<sup>18</sup> Decreto 6.000, art. 28º, §1º, edição de 1959, p.18.

<sup>19</sup> Decreto 6.000, art. 29º, edição de 1959, p.19.



afastamentos<sup>20</sup>. Entre os vinte e nove edifícios do período 1923-1950, quinze encontram-se em terreno de esquina. O terreno com esta configuração, além de permitir uma maior área construída, tem a iluminação e a ventilação favorecidas por duas fachadas frente de rua.

A ênfase na harmonia do conjunto urbano manifestava-se também do ponto de vista do aspecto externo do edifício, que deveria ser submetido à Divisão de Estética Urbana a fim de ser examinado isoladamente e em conjunto com as construções existentes na quadra e no logradouro<sup>21</sup>. Além disso, o Art. 51º exigia que, para os edifícios a serem construídos acima de dois pavimentos sobre as divisas, os pisos, os peitoris, e as vergas dos vãos de fachada, a partir do segundo pavimento para cima, obedecessem aos níveis dos mesmos elementos do edifício vizinho já existente na mesma face da quadra<sup>22</sup>.

### 3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo da natureza e da ação dos agentes modeladores do solo urbano contribuiu de modo efetivo para a compreensão da gênese e das especificidades das transformações urbanas.

Verificou-se que os proprietários fundiários são agentes significativos no direcionamento da renovação da cidade e que agem na esfera do Poder Público na defesa de seus interesses. No caso específico da Praia do Flamengo, havia famílias que eram grandes proprietárias fundiárias desde o século XIX e lá permaneceram mesmo com o adensamento urbano e a verticalização da área. Seus requisitos fundamentais para a habitação eram o luxo, o conforto e a exclusividade, pois para esse grupo social já haviam sido incorporadas todas as tecnologias domésticas de seu tempo. Sua forte identificação com o modo de vida francês se verifica no programa de necessidades com forte referência hausmanniana de seus espaços de morar.

A ação da Constructora Pederneiras S.A. como principal construtora do processo de verticalização da Praia do Flamengo vai muito além da construção em si, já que grande parte de seus acionistas (pertencentes às famílias Guinle e Rocha Miranda) era também proprietária fundiária e muito influente nos meios políticos e sociais. A construtora aglutinou os principais agentes do processo – proprietários fundiários e construtora –, fato que vem comprovar a assertiva de Corrêa (2011, p.1) sobre a fluidez dos papéis dos agentes: “entre os agentes não há papéis rigidamente definidos, já que são portadores de interesses, contradições e práticas espaciais que ora são próprios a cada um, ora são comuns”.

### REFERÊNCIAS

- ABREU, M. *Evolução Urbana do Rio de Janeiro*. 2ª Ed. Rio de Janeiro: Iplanrio, Ed. Jorge Zahar, 1988.
- AIZEN, M. *Histórico das Companhias do Setor Imobiliário no Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: PUR-UFRJ, 1983-1984.
- BAHIANA, L. C. *Agentes modeladores e uso do solo urbano*. *Anais da AGB*. Vol. XIX. Rio de Janeiro, 1978.
- CAPEL, H. *Agentes y Estrategias en la producción del espacio urbano español*. Revista de Geografía. Barcelona: 1974.
- CARDEMAN, D. e G. R. *O Rio de Janeiro nas alturas*. Rio de Janeiro: Ed. Mauad, 2004.

<sup>20</sup> Decreto 6.000, art. 26º, edição de 1959, p.17.

<sup>21</sup> Decreto 6.000, art. 184º, edição de 1959, p.66.

<sup>22</sup> Decreto 6.000, art. 51º, edição de 1959, p.26.



- CARDOSO, E. D. *O Capital Imobiliário na Expansão da Malha Urbana do Rio de Janeiro: Copacabana e Grajaú*. Dissertação apresentada ao PPG Geografia UFRJ, 1986.
- CORRÊA, R. L.. *Agentes modeladores e uso do solo urbano na cidade capitalista*. Reunião de Geografia Urbana da UGI. Rio de Janeiro: 1979.
- \_\_\_\_\_. *O espaço urbano*. 2ª. Edição. Rio de Janeiro: Ed. Ática, 1993.
- \_\_\_\_\_. Org. CARLOS, A.F.A.; SOUSA, M.I.; SPOSITO, M.E.B. *Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: Um texto para discussão*. São Paulo: Contexto, 2011, texto nº. 208, disponível em <https://sites.google.com/site/robertolobatocorrea/publicacoes>, acessado em: 18.04.2012.
- FORM, W. *The Place of Social Structure on the Determination of Land Use: Some implications for a theory of Urban Ecology in BUERNE*, L.S. Internal Structure of the Cities. New York: Oxford University Press, 1971, pp. 180-188.
- GERSON, B.. *História das Ruas do Rio*. 5ª edição. RJ: Lacerda editores, 2000.
- HARVEY, D. *A Justiça Social e a Cidade*. SP: Editora Hucitec. 1980.
- LEAL, M. G. F. *A Construção do Espaço Urbano Carioca no Estado Novo: A Indústria da Construção Civil*. Dissertação apresentada ao ICHF/UFF, 1987.
- LOYER, F.. *Paris XIXe Siècle. L'Immeuble et la rue*. Paris: Ed. Hazan, 1987.
- PANERAI, P. et. alii. *Elementos de analisis urbanos*. Madrid: IEAL, 1983.
- RIBEIRO, L. C. Q. *Dos cortiços aos condomínios fechados*. RJ: Ed. Civilização Brasileira, 1997.
- SOMEKH, N. *A cidade vertical e o urbanismo modernizador. São Paulo 1920-1939*. SP: Ed. Studio Nobel, 1997.
- SOUZA, M. A. *A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo*. SP: Ed. HUCITEC, 1994.
- VAZ, L. F. *Uma história da habitação coletiva na cidade do Rio de Janeiro – estudo da modernidade através da moradia*. Tese de Doutorado apresentada à FAU-USP, 1994.
- \_\_\_\_\_. *Modernidade e Moradia - habitação coletiva no Rio de Janeiro – Séculos XIX e XX*. RJ: Ed. 7 Letras, 2002.
- VILLA, S. B. *Apartamento Metropolitano. Habitações e modos de vida na cidade de São Paulo*. Dissertação de Mestrado apresentada à FAU USP, 2002.
- VILLAÇA, F. *A estrutura territorial da metrópole sul brasileira*. Tese de Doutorado apresentada ao depto. de Geografia da USP, 1978.
- \_\_\_\_\_. *O Espaço intra-urbano no Brasil*. 2ª edição. SP: Ed. Studio Nobel, 2001.