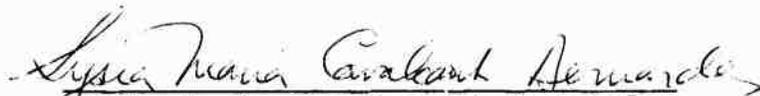


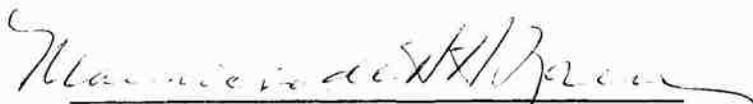
TRANSFORMAÇÕES RECENTES EM UM BAIRRO RESIDENCIAL - LARANJEIRAS.
O PAPEL DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

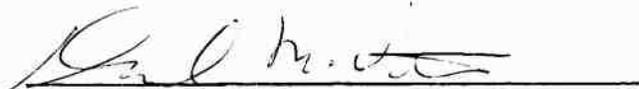
HÉLIA NACIF XAVIER

TESE SUBMETIDA AO CORPO DOCENTE DA COORDENAÇÃO DOS PROGRAMAS DE
PÓS-GRADUAÇÃO DE ENGENHARIA DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE
JANEIRO COMO PARTE DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA A OBTENÇÃO
DO GRAU DE MESTRE EM CIÊNCIAS (M.Sc.)

Aprovada por:


Eysia Maria Cavalcanti Bernardes
PRESIDENTE


Mauricio de Almeida Abreu


David Michael Vetter

RIO DE JANEIRO, RJ - BRASIL
AGOSTO DE 1981

XAVIER, HELIA NACIF

Transformações Recentes em um Bairro Residencial - Laranjeiras/O Papel da Legislação Urbanística [Rio de Janeiro] 1981

XI, 266p. 29,7 cm (COPPE-UFRJ, M.Sc. Engenharia de Produção, 1981)

Tese - Universidade Federal do Rio de Janeiro
COPPE

I. Planejamento Urbano I. COPPE-UFRJ
II. Título (série)

À Lysia Bernardes pelo apoio
muito mais que acadêmico à
realização deste estudo

AGRADECIMENTOS

- Aos moradores e ex-moradores de Laranjeiras, que através das entrevistas concedidas contribuíram para a elaboração deste trabalho,
 - Ao Prof. Paulo Francisco da Rocha Lagoa, pela atenção dada às consultas sobre direito urbano,
 - Às arquitetas
 - Maria Victoria Gonçalves Martins
 - Rachel Saldanha de Alencar
 - Vera Dodsworth Ribeiro (responsável pela solução gráfica dos mapas de evolução urbana de Laranjeiras).
 - e à planejadora urbana
 - Maria da Graça Ribeiro das Neves
- que colaboraram em diversos momentos do desenvolvimento desta tese.

SUMÁRIO

Verificar em que medida e sob que aspectos as regulamentações urbanísticas interferem na organização do uso do solo da cidade, constitui-se o objetivo principal deste estudo.

O duplo papel que este instrumento do planejamento desempenha na orientação do crescimento urbano — técnico x político — é avaliado, procurando-se ressaltar os agentes e as formas que assumem estas interferências.

A análise de como as regulamentações urbanísticas adotadas ao longo do tempo influenciaram o processo de ocupação do espaço urbano é desenvolvida, tomando-se como exemplo um segmento da cidade do Rio de Janeiro — o bairro de Laranjeiras.

A evolução urbana desta área da zona sul do Rio de Janeiro é estudada de forma a identificar as mudanças ocorridas dentro da categoria residencial, que tradicionalmente predomina na sua ocupação, e relacionando-as com as mudanças da posição relativa deste na cidade.

Focaliza-se a legislação urbanística adotada ao longo do tempo, para a cidade e Laranjeiras, de forma correlacionada, avaliando-se no seu desdobramento os reflexos ocorridos no solo. A globalização desta análise é obtida através do destaque dos fatores gerais responsáveis pela dinâmica do processo de ocupação

residencial e de mobilidade das classes sociais no espaço urbano da cidade e do bairro especificamente.

SUMMARY

The aim of this study is to understand the impact of land-use rules over the spatial organization of a city. Those rules are viewed as twofold planning instruments, influencing the urban growth in technical and political ways. The agents and patterns of either way are identified and interpreted through a case study of Laranjeiras — a segment of the south area of the Rio de Janeiro city.

Changes in the land-use pattern of Laranjeiras are analysed since the late 18th century. Laranjeiras has always been a residential area but, through time, some qualitative changes occurred, thus modifying its relative position — in term of social classes — within the city.

Land-use rules are studied — since their appearance in the early 20th century — first, according to their significance for the city of Rio de Janeiro as a whole and, second, emphasizing their particular meaning to the area under investigation.

Finally, the land-use changes experienced by the city are compared to those occurred in Laranjeiras, leading to the identification of the general factors responsible for them and for the social mobility, as expressed in the spacial urban organization.

ÍNDICE DE ASSUNTOS

CAPÍTULO I - INTRODUÇÃO	1
1.1. Objetivo	2
1.2. Justificativa do Tema	8
1.3. Procedimentos Metodológicos	13
1.4. Bases Conceituais	20
1.5. Abrangência Espacial do Estudo	23
1.6. Desdobramento do Trabalho	26
CAPÍTULO II - LARANJEIRAS, UM BAIRRO RESIDENCIAL	28
2.1. Origem e Evolução do Bairro	33
2.2. O Bairro em 1940	75
2.3. As Primeiras Regras da Legislação Urbanística	87
CAPÍTULO III - A TRANSFORMAÇÃO RECENTE	101
3.1. A Legislação Urbanística em 1940	111
3.2. Fatores e Condições Propiciadores da Expansão Urbana	119
3.3. Mudanças na Legislação e Reflexos na Renovação Urbana da Cidade	138
3.4. A Evolução Recente do Bairro de Laranjeiras	159
3.5. A Situação Atual do Bairro de Laranjeiras	192
CAPÍTULO IV - CONCLUSÃO	204
BIBLIOGRAFIA	214

ÍNDICE DE MAPAS

1. Evolução da Malha Urbana da Área de Laranjeiras	
- 1850/1870	95
- 1870/1902	96
- 1902/1922	97
- 1922/1940	98
- 1940/1950	99
- 1950/1980	100
2. Zoneamentos de Laranjeiras/Legislação Década de 1970	
- Zoneamento Vigente de 1970/1971 - Decreto 3.800/70	184
- Zoneamento Vigente de 1976 a maio de 1980 - Decreto 322/76	185
- Zoneamento em Vigor a partir de 1980 - Decretos 2.542/80 e 2.638/80	186
3. Área de Laranjeiras - Ligação Entre Duas Vias Expressas	191
4. Setores Censitários de Laranjeiras - 1970/1980	
- Evolução das Unidades Domiciliares	188
- Evolução das Unidades Não Domiciliares	189
- Crescimento Populacional	190

ÍNDICE DE TABELAS

1. Nova Numeração dos Prédios da Cidade do Rio de Janeiro - Ruas de Laranjeiras em 1875 230
2. Rio de Janeiro, Número de Pavimentos, Condições dos Prédios e Natureza dos Domicílios e Logradouros/Laranjeiras - 1920 248
3. Estatística Predial do Distrito Federal - 9.^a Circunscrição da Glória - 1933 249
4. Comparação Entre Habitações de População de Alto e Baixo Poder Aquisitivo, no Bairro de Laranjeiras - 1933 250

ÍNDICE DE QUADROS

1. Evolução da Legislação Urbanística	252
- 1940/1950	
- 1950/1967	
- 1967/1980	
2. Regulamentos Específicos de Laranjeiras	264

CAPÍTULO I - INTRODUÇÃO

1.1 - Objetivo

1.2 - Justificativa do Tema

1.3 - Procedimentos Metodológicos

1.4 - Bases Conceituais

1.5 - Abrangência Espacial do Estudo

1.6 - Desdobramento do Trabalho

1.1 OBJETIVO

O rápido processo de urbanização que vem ocorrendo nos últimos anos, nas cidades de países onde predomina o modo de produção capitalista e, em particular, nas grandes cidades do mundo subdesenvolvido, tem como um de seus reflexos diretos a ocorrência de mudanças no uso de solo urbano, nas áreas já urbanizadas, associadas no caso brasileiro a extenso processo de renovação urbana, com substituição de construções e, modificações na própria malha viária básica.

À medida que as cidades se expandem, seja pela incorporação de novas áreas ao seu tecido, seja pela intensificação daquelas já conquistadas torna-se mais complexa a relação estabelecida entre a apropriação física do espaço e seu ordenamento. Elas passam, então, a requerer do poder público ações reguladoras, para realizar a organização do seu espaço físico. A implementação do planejamento urbano representa uma resposta a esta solicitação, na medida em que ele avalia tecnicamente as condições urbanas e propõe medidas para seu solucionamento. Para a viabilização deste ordenamento espacial, são elaborados e implantados planos diretores e legislação de uso do solo, além de intervenções localizadas, de urbanização ou reurbanização — renovação urbana.

Sob determinados aspectos estes instrumentos técnicos permitem a articulação de medidas que visam à racionalidade e à eficiência da ação planejadora. Porém, a visão puramente técnica, neutra, do planejamento urbano e seus instrumentos, se constitui em uma compreensão parcial, limitada, da questão. Há de se levar em

consideração que nas sociedades capitalistas, diversas forças, muitas vezes conflitantes, atuam na construção do espaço urbano, exercendo influências na decisão de planejar. Desta forma, fica ressaltado o caráter político de que se reveste a atuação do Estado, na condução do desenvolvimento urbano.

A seleção de uma entre diversas alternativas que se apresentam como válidas para se atingir determinados objetivos, demonstra claramente este aspecto do problema. A alocação de recursos públicos ou a adoção de medidas reguladoras diferenciadas para certas áreas da cidade, está com frequência orientada no sentido de assegurar benefícios aos grupos de capitais que atuam na economia urbana e à população de maior poder aquisitivo, que requer os serviços urbanos e por eles pode pagar.

Assim, o Estado desempenha o papel agenciador do planejamento, garantindo benefícios ao capital estatal, aos diferentes capitais envolvidos na construção da cidade ou aos capitais que atuam no conjunto da produção.

O solo urbano, dentro deste contexto, representa importante fator de investimento para estes capitais, uma vez que o crescimento acelerado da população e a expansão das atividades econômicas, esbarra na escassez de terras equipadas com serviços e infra-estrutura, gerando fortes pressões para a valorização imobiliária.

Além de suas características de uso e de alta produtividade, o solo urbano, propício à ocupação, também pelo fato de se tornar

escasso, alcança um alto valor, transformando-se em objeto de intensa especulação imobiliária.

O preço da terra, dadas as características do mercado, mantém nítidas relações com o potencial de uso dos terrenos — ditado de certo modo, pela disponibilidade de infra-estrutura —, com a acessibilidade ao centro ou a sub-centros; com sua localização em relação à qualidade do meio-ambiente, tendo em conta a valorização maior das áreas dotadas de amenidades físicas; e, ainda, com a atuação do Poder Público que, ao fixar padrões de uso e ocupação do solo, estabelece a densidade potencial de uso de cada área. Por outro lado, a diminuição da oferta de terras próximas ao centro conduz à incorporação de novas áreas situadas no seu anel periférico. Paralelamente, novos centros secundários de serviços vão surgindo em bairros ou subúrbios que formam novos focos de valorização do espaço urbano.

Dessa forma, o crescimento urbano além de se processar através da expansão periférica, implica na reestruturação do uso das áreas já ocupadas, nas quais os novos valores assumidos pela terra urbana constituem-se também em fator determinante da renovação urbana. Nesse quadro é que a cidade se transforma e é transformada constantemente, o jogo de influências estabelecido orientando-se, sempre, no sentido da construção/reconstrução do seu espaço físico. A participação do Poder Público nessas duas formas distintas de expansão urbana é relevante, uma vez que é ele quem estipula as condições da ocupação e os usos para cada área específica da terra urbana e determina a distribuição de serviços e de infra-estrutura no espaço urbanizado ou a urbani-

zar. As medidas de incentivo ou restrição ao uso e ocupação do solo tem, pois, conseqüências diretas sobre a densidade e o tipo de uso, influenciando desta forma o valor dos terrenos e, conseqüentemente, o processo de estruturação urbana.

Diversos estudos tem sido realizados buscando relacionar a distribuição espacial dos investimentos públicos em infra-estrutura urbana com os níveis de renda da população beneficiada. Outros trabalhos tem focalizado a evolução da legislação urbanística, mas sem se voltar, especificamente para a análise das interferências entre as regulamentações urbanísticas e as mudanças no uso do solo, e, igualmente, sem associá-las às condições gerais da expansão urbana à mesma época.

O objetivo deste trabalho será o de analisar o desempenho desse instrumento na organização do uso do solo de uma cidade: a proposta é a de verificar o duplo papel assumido pelas regulamentações urbanísticas na orientação do crescimento urbano: enquanto instrumento técnico do planejamento regulando e controlando o uso e ocupação do solo e enquanto instrumento político nas decisões de planejar, refletindo as pressões dos capitais públicos e privados interessados na construção da cidade. A análise de como as regulamentações urbanísticas adotadas ao longo do tempo influenciaram o processo de ocupação do espaço urbano será desenvolvida tomando como exemplo um segmento da Zona Sul do Rio de Janeiro, o bairro de Laranjeiras.

Para alcançar este objetivo, é necessário situar o bairro de Laranjeiras no contexto da cidade, e estudar sua evolução enquan-

to bairro residencial. A identificação das mudanças ocorridas dentro da categoria residencial, será relacionada com as mudanças da posição relativa do bairro na cidade e com as regulamentações urbanísticas adotadas em diferentes períodos, para a cidade e o bairro especificamente. O destaque de fatores gerais, responsáveis pela dinâmica do processo de ocupação residencial e de mobilidade das classes sociais no espaço, foi reconhecido como fundamental para melhor se compreender esse complexo processo de ocupação e renovação ocorrido na área.

A abordagem das regulamentações urbanísticas tem como enfoque básico, como assinalado anteriormente, a compreensão do duplo papel que desempenham no crescimento urbano. Sob essa perspectiva, elas serão estudadas com vistas a averiguar: como e quando foram elaboradas, em cada etapa do processo de ocupação do bairro, procurando-se identificar os agentes que influenciaram tais decisões, e relacioná-las com a situação da economia, em geral e, em particular, da indústria da construção civil, e localizar aonde e sob que formas ocorreram seus reflexos.

A interrelação da visão teórica que permite localizar o bairro na estrutura da cidade, compreendendo sua transformação ao longo do tempo, com a evolução das regulamentações urbanísticas a dotadas, permitirá:

- avaliar os efeitos produzidos pelas determinações expressas nas regulamentações urbanísticas, no processo de ocupação do bairro;

- confrontar as transformações ocorridas dentro do espaço urbano de Laranjeiras, com os esquemas teóricos da estrutura urbana.

1.2 JUSTIFICATIVA DO TEMA

A forma que vem assumindo a expansão urbana nas áreas mais valorizadas do Rio de Janeiro vem promovendo uma renovação das estruturas construídas que, com apoio na regulamentação urbanística sempre mais permissiva está provocando a descaracterização acelerada dos antigos bairros residenciais. A tal ponto esse processo se acelerou nos últimos anos que está gerando, da parte da população residente, uma reação cuja repercussão está se fazendo sentir no centro das decisões do planejamento urbano.

O fato dos bairros da Zona Sul do Rio usufruírem de uma concentração de amenidades físicas ameaçadas pela aceleração do processo de renovação urbana de que são objeto vem despertando em seus moradores a consciência de que se impõe uma tomada de posição no sentido da preservação das características de seus bairros. Assim, organizam-se os moradores de vários bairros com intuítos específicos de lutarem pela preservação daquelas condições ambientais que os atraíram para residir nessa área, essa organização resultando, inclusive, em mobilização perante o Poder Público, responsável pelas ações que interferem na utilização do solo.

Como em vários outros bairros da Zona Sul da cidade, os moradores dos bairros Cosme Velho e Laranjeiras congregaram-se para a formação de Associações, que têm como objetivo o estudo e encaminhamento de soluções dos problemas da comunidade e a defesa de seus interesses, inclusive aqueles relacionados com a preser

vação da sua qualidade de vida e a luta contra a destruição das amenidades que caracterizavam o bairro. Trata-se de movimento social urbano típico de classe média, que agrega dois grupos de moradores: pequena parcela de classe alta, constituída de antigos moradores, proprietários de alguns casarões ainda remanescentes, e grande parcela de classe média (profissionais de nível superior, em grande número) moradora dos edifícios de apartamentos.

Tratando-se de um segmento da área urbanizada dotado de todos aqueles equipamentos e serviços urbanos que privilegiam os setores mais valorizados da cidade ocupados por população de classe média e alta, a defesa das condições de amenidade que caracterizam a área aparece como uma das principais formas dessas associações — o que não significa seja esse o único tipo de atividade desenvolvida.

A despeito de serem conhecidos hoje como bairros distintos, Laranjeiras e Cosme Velho compõem um espaço contínuo, enquadrado pelas vertentes do vale onde se localizam e merecem ser tratados conjuntamente. A utilização do solo em ambos é predominantemente residencial, a diferenciação entre as classes sociais se fazendo sentir na qualidade das habitações e na intensidade do uso dos terrenos.

À época da formação das duas Associações — (Associação de Moradores e Amigos do Cosme Velho e Associação de Moradores e Amigos de Laranjeiras - AMAL) — o destaque de problemas que conduziam às reivindicações visando salvaguardar a qualidade de vida

na área, definiu o eixo da luta a ser empreendida.

Em ambos os casos — o Cosme Velho foi o primeiro na iniciativa — uma primeira consulta aos moradores, realizada pela Associação através de questionário distribuído nas residências, revelou o caráter unânime dessa reivindicação. A indicação da "especulação imobiliária" como principal causa dos problemas pelos quais vem passando a área, levou ao reconhecimento de que o adensamento da ocupação, resultante da liberalidade das regras estipuladas para a utilização dos terrenos, estava acarretando a descaracterização do bairro e a destruição das amenidades ambientais e problemas outros.

A partir dessa constatação, cada Associação procurou articular-se com a Prefeitura Municipal, com o objetivo de obter a alteração da legislação urbanística vigente para a área, tendo sido encaminhadas propostas no sentido de que fossem revistos os usos permitidos e as condições da construção. A administração municipal ao receber e estudar a validade dessas reivindicações, adotou posição favorável às mesmas, mas não lhe foi possível deixar de lado o agente responsável pela renovação urbana combatida pelas Associações de Moradores, a empresa imobiliária.

Da vivência pessoal da experiência, enquanto moradora do bairro e participante da AMAL, decorre o interesse em compreender melhor o processo de expansão e renovação em curso, à luz da evolução das regulamentações urbanísticas. Se por um lado as leis de uso do solo são definidas como instrumentos técnicos necessários ao planejamento urbano para a organização do espaço, condu

zindo ao melhor desempenho das funções urbanas, o que pode ser depreendido no caso de Laranjeiras-Cosme Velho não corresponde àquela definição. Este questionamento foi reforçado no momento em que o Poder Público deixou evidenciado o papel das forças envolvidas na determinação das normas, a despeito da pressão exercida pelos moradores, no sentido da contenção das construções no bairro. O convívio diário com os problemas em causa, demonstrou que o crescente adensamento da área, decorrente do ritmo acelerado de construção de grandes edifícios de apartamentos, é incompatível com as características do sítio de Laranjeiras-Cosme Velho que não oferece alternativas facilmente recorríveis tanto para nova expansão quanto para o escoamento dos fluxos de veículos decorrentes das transformações em curso.

O desconhecimento das peculiaridades locais pelas regulamentações em vigor fica patente — principalmente no caso do Decreto 3.800 — quando fixa gabaritos e taxas de ocupação superiores à capacidade física da área para comportar o adensamento decorrente.

Às teses favoráveis da concentração populacional como melhor alternativa econômica na racionalização dos custos de distribuição de equipamentos e infra-estrutura, há que contrapor as desconomias geradas e que obrigam à aplicação de vultosos recursos públicos para contornar os problemas que o próprio adensamento gera. Os constantes congestionamentos das vias de circulação e dos troncos telefônicos, a saturação da capacidade instalada para o fornecimento de água, luz e gás requerem a execução regular de obras de melhorias e ampliação dos serviços, causando

constante incômodo à população.

Laranjeiras e Cosme Velho são exemplos típicos desta situação, agravada com os problemas de tráfego surgidos após a abertura de túneis que, ao facilitarem a ligação dos bairros da orla oceânica com o centro, transformaram-nos em local de passagem.

A estas questões, advindas dos incentivos da legislação para o maior adensamento, somam-se aquelas decorrentes das transformações ocorridas no tipo de ocupação do solo, na medida em que a renovação das estruturas construídas conduz à substituição de classes sociais no interior do segmento da cidade em estudo. A cada demolição de casarões ou de vilas para a construção de um edifício residencial, correspondem a saída de elementos das classes alta ou baixa e a instalação no bairro de novos elementos de classe média alta, vez que, o custo das construções, dadas as exigências das normas vigentes, restringe sobremodo o universo dos que podem se candidatar a aí residir.

1.3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS E DELINEAMENTO BÁSICO DA PESQUISA

Definido o eixo principal da pesquisa, foram estabelecidas três etapas básicas para o desenvolvimento do estudo, determinadas a partir do método de abordagem que se optou em seguir. Este refere-se à apreensão da realidade através de uma avaliação dos processos ocorridos com apoio na documentação existente e em pesquisa direta, as constatações extraídas do campo real sendo referidas em seguida aos fundamentos teóricos sobre a questão, nos quais será buscada a explicação para as mesmas.

Desta forma, o procedimento norteador desta dissertação está calcado na avaliação da realidade percebida, auxiliada pelo estudo dos meios que conformaram tal realidade, tendo como referência básica as reflexões teóricas.

A aproximação do objeto de estudo constituiu-se na primeira abordagem do problema, e foi desdobrada em duas pesquisas, que permitem entender o processo de evolução urbana da cidade e o processo de ocupação do bairro de Laranjeiras-Cosme Velho.

A primeira aproximação foi feita a partir de documentos iconográficos e estudos elaborados sobre a cidade e o bairro, de modo a estabelecer as etapas que marcaram o crescimento horizontal e vertical da cidade, destacando-se os fatores gerais influenciadores deste crescimento. Relacionando-se o quadro geral resultante desta análise com as visões teóricas existentes sobre estruturação das cidades, tornou-se possível avaliar a

maior ou menor aproximação do caso do Rio de Janeiro com os modelos analisados.

Neste primeiro nível de aproximação, é estudada a expansão de Laranjeiras de modo relacionado com a da cidade. Porém, é no segundo nível de aproximação que o bairro é estudado de forma mais pormenorizada, demarcando-se as etapas características da sua evolução urbana. Os reflexos dos fatores condutores do crescimento da cidade na história do bairro são analisados, resultando na demarcação de períodos de transformação, com destaque para aquele em que as mudanças começam a se dar com maior intensidade.

Basicamente, dois foram os caminhos utilizados para esta primeira abordagem: o da pesquisa indireta, onde foram consultados mapas antigos da cidade, com registro da malha viária e dos limites urbanos, que, ao serem superpostos, indicam as expansões ocorridas; estudos realizados sobre a estrutura urbana do bairro e da cidade; publicações da Prefeitura Municipal acerca de levantamentos, estudos, registros de realizações, cadastros antigos e outros, que se reportam à história da cidade e do bairro especificamente; bibliografia sobre a história do Rio de Janeiro e sobre o referencial teórico desta dissertação; Censos Demográficos e Censos Prediais. A inexistência de dados estatísticos isolados para a área de Laranjeiras é decorrência das agregações empregadas em diversos Censos. Os primeiros levantamentos realizados fornecem dados por Paróquias, estando Laranjeiras compreendida na freguesia da Glória, junto com Flamengo, Catete e Glória. As unidades de agregação posteriores também não

permitem isolar Laranjeiras-Cosme Velho, o que não possibilitou a comparação ao longo do tempo da informação demográfica. Esses procedimentos foram apoiados e completados com extensa e complexa pesquisa direta. Destinada a reconhecer e levantar em maiores detalhes a área do bairro, essa pesquisa direta foi realizada com os seguintes objetivos: o da apreensão mais minuciosa da configuração espacial assumida hoje — trama urbana e características de sua ocupação — e o da comprovação das etapas de ocupação através do reconhecimento da geração de suas edificações. A recorrência a depoimentos de antigos moradores do bairro teve a finalidade de verificar determinadas hipóteses levantadas, uma vez que sua comprovação numérica mostrou-se inviável.

As iniciativas empreendidas para a quantificação de certas constatações, no sentido de reforçar a comprovação das ocorrências verificadas, demonstraram-se impraticáveis. Foi o caso, por exemplo, do levantamento de informações sobre a concessão de licenças de construção/demolição no bairro, necessárias à elaboração de um gráfico que, ao relacionar o número de licenças concedidas com o ano de sua execução, comprovaria a intensificação do processo de transformação do bairro. Os dados disponíveis na Prefeitura referiam-se apenas a aqueles agregados por Região Administrativa, e são levantados a partir de 1975. A alternativa apresentada seria a de se recorrer ao número de pedidos de concessão de serviços públicos — energia elétrica, água — por ano e por lote urbano, o que também tornou-se impossível pela sua não disponibilidade nas concessionárias. Um trabalho mais exaustivo de coleta de dados em Arquivo teria enriquecido a dis

sertação, mas o objetivo do trabalho sendo mais especificamente as transformações recentes, que esses dados não alcançam, esse tipo de levantamento não mereceu prioridade e foi limitado.

Optou-se, então, pela verificação do processo através do reconhecimento das gerações das edificações existentes no bairro, utilizando-se o conhecimento sobre tipologias arquitetônicas de cada época e sobre as determinações construtivas expressadas pelas leis.

Esta primeira etapa, correspondente à apreensão do objeto de estudo, foi basicamente realizada com a justaposição entre as constatações provenientes da pesquisa bibliográfica e iconográfica, da observação em campo e da sua leitura através de fundamentos teóricos.

A segunda etapa do trabalho, se prendeu à análise dos meios que conduziram à formação daquela realidade identificada e caracterizada na primeira. Ela se centrou na análise e avaliação das regulamentações urbanísticas adotadas na cidade do Rio de Janeiro, uma vez que este constitui o eixo principal do estudo, tendo como finalidade específica verificar em que sentido e com que intensidade tais normas se fizeram sentir no bairro. Os decretos que regulam o uso do solo, com suas sucessivas modificações, são analisados com esse fim.

Nesta análise, são destacadas as medidas reguladoras adotadas, que conduziram às transformações verificadas no processo de ocupação do solo. São medidas de abrangência geral ou local, das

quais algumas são reconhecidas como incentivadoras da intensificação do uso do solo e, portanto, indutoras de maior adensamento por área — liberação de gabaritos e aumento da taxa de ocupação — enquanto que outras desincentivam determinados tipos de habitação — medidas restritivas à construção de vilas, pequenas casas geminadas e cortiços, e mais tarde prédios de apartamentos muito pequenos.

Complementarmente a esta análise da regulamentação urbanística geral, foram estudadas as normas específicas baixadas para trechos e setores do bairro, formalizadas pelos PA's (Projetos de Alinhamento).

As reformas que o bairro sofre, a partir dos PA's é verificada através da aprovação de abertura de ruas, e modificação de seus traçados, da fixação de recuos para alargamento de vias e de gabaritos diferenciados, medidas essas que favorecem a expansão horizontal e o crescimento vertical.

O procedimento de pesquisa nessa segunda etapa do trabalho foi o levantamento exaustivo de toda a legislação urbanística que vigorou na cidade do Rio de Janeiro e das normas específicas para o bairro (PA's). Os Planos Urbanísticos elaborados foram considerados, mesmo aqueles não implantados, por ter sido considerado que expressam o pensamento dominante, naquele determinado momento, com relação ao crescimento e reestruturação espacial da cidade.

Os PA's elaborados para Laranjeiras foram examinados e classificados, tendo sido consultadas publicações da Prefeitura sobre este tipo de regulamentação.

A análise de estudos realizados sobre a evolução da legislação urbanística na cidade do Rio de Janeiro completou os meios empregados para o desenvolvimento desta etapa.

Neste contexto, as normas recentemente decretadas para o bairro são também levadas em consideração, a despeito de seus efeitos no espaço ainda não poderem ser avaliados, dado o curto tempo de sua vigência.

Importante é ressaltar que o alcance destas constatações passa também pelo levantamento de fatores que influenciam as regulamentações e são por ela influenciados. Trata-se da ação do Poder Público na execução de obras e no fornecimento de infra-estrutura e serviços, assim como a promoção pelo capital imobiliário, de novas áreas residenciais, fatores estes que interferem na mobilidade das classes sociais no espaço urbano, conduzindo às transformações verificadas na estruturação espacial do segmento urbano estudado.

O cruzamento dos produtos extraídos nas duas etapas de pesquisa, possibilitou a demarcação dos efeitos produzidos pelas sucessivas regulamentações urbanísticas no processo de ocupação do espaço urbano do vale de Laranjeiras. Deste relacionamento resultuou o destaque dos indicadores diretos e indiretos, por fases de transformações ocorridas, referidos às normas incentivadoras

da intensificação de construções e restritivas à habitação popular no bairro, e às normas incentivadoras da ocupação de novas áreas habitacionais, respectivamente.

As evidências a que foi possível chegar com relação ao bairro, referidas às noções teóricas sobre evolução da estrutura interna das cidades, indicam claramente que as regulamentações urbanísticas adotadas a partir da década de 1930 tiveram efeitos contraditórios: favoreceram o adensamento da ocupação, através da verticalização — e em certos momentos através da construção de mini-apartamentos que permitiram a instalação de classes de renda progressivamente mais baixa no bairro como em toda a Zona Sul; mas em outro sentido, através da proibição de vilas e outras formas de habitação popular, bem como de exigências outras quanto às construções, fortaleceram a tendência oposta, de manutenção de toda a Zona Sul como área de classe média e alta, valorizada pelas amenidades físicas de que é detentora. Mas agindo nesse sentido, as mesmas exigências contribuíram também para o efeito oposto — o crescimento das favelas.

1.4 BASES CONCEITUAIS

O estudo aqui desenvolvido parte de uma colocação básica, a noção de bairro, como entendida popularmente, esse conceito tendo sido definido de longa data pelos geógrafos. Segundo Monbey, "Uma cidade é um conjunto de bairros dos quais cada um tem sua fisionomia, resultante da sua função, de seus habitantes, de sua idade. Todos esses bairros, mais ou menos integrados entre si, formam a cidade. Um bairro urbano tem uma feição que só a ele pertence, uma vida particular, uma alma"¹.

Para os habitantes de uma cidade, o bairro é, no interior da mesma, um conjunto que tem sua própria originalidade "... fruto da coexistência de uma série de elementos: paisagem urbana, um certo conteúdo social, a função e o sítio"².

Apesar de a administração municipal utilizar essa noção para rotular as circunscrições administrativas em que a cidade está dividida, não há, na maioria dos casos, coincidência entre a noção popular de bairro e as pequenas unidades administrativas ou fiscais. Recentemente, entretanto, vem ocorrendo por parte de algumas Prefeituras — Rio de Janeiro e São Paulo — a recuperação do tradicional conceito de bairro, voltando elas a trabalhar com a sua unidade desagregada e característica. No caso do Rio de Janeiro, após estudos de delimitação realizados pela

¹Monbey, P. — "Novos Estudos da Geografia Humana Brasileira"

²Segadas Soares, M.T. — "Conceito Geográfico de Bairro e sua Exemplificação na Cidade do Rio de Janeiro".

Secretaria Municipal de Planejamento o Decreto nº 3.158, baixado em 23/07/81, "estabelece a denominação, a codificação e a delimitação dos bairros da cidade do Rio de Janeiro". O trabalho executado pela Secretaria Municipal de Planejamento, em suas premissas remete à idéia propulsora de "compatibilizar os bairros alterados para efeito fiscal aos Setores Censitários" onde ficou constatada "a necessidade de melhor dividir a área urbana buscando uma correspondência às áreas homogêneas, com continuidade geográfica e cujos limites respeitassem a tradição local"³.

Ao situar esta unidade espacial reconhecida como bairro no âmbito maior da cidade, é forçoso buscar apoio e referência em conceitos de organização espacial que permitem melhor entendimento dos fenômenos em estudo e aos quais as transformações identificadas deverão ser referidas no final do trabalho.

O processo de mudança na estimativa intra-urbana vem sendo de longa data descrito em termos de competição dos diferentes usos pelo espaço urbano. Modelos espaciais foram concebidos pelos ecologistas a partir dessa colocação, baseados nos conceitos de invasão e sucessão, enquanto que, na economia urbana, espaço e localização são visto como bens sujeitos às forças de mercado. Conciliando as duas óticas distintas teríamos uma ocupação do solo, que se modificaria ao longo do tempo, e seria feita pela atividade que mais eficientemente dele se utilizasse em termos econômicos. Distância e acessibilidade seriam os motivos das

³Documento da SMP — Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro/Macroestruturação Urbana — Definição dos Limites de Bairros.

mudanças comandadas pelo valor da terra, tanto maior viesse a ser a acessibilidade.

Os modelos de organização espacial — os clássicos esquemas de círculos concêntricos e de setores — eram basicamente referidos à ocupação de áreas residenciais e, apesar de amplamente criticados, ainda são a base para a compreensão dessas áreas. A rigor, ambos os modelos se completam e, somados aos conceitos sobre renda da terra e distância, formam um quadro referencial básico para qualquer estudo intra-urbano.

A sucessão no uso do solo não pode ser explicada de forma tão generalizada, sem que se levem em conta, por outro lado, os condicionamentos criados pela configuração física desse espaço urbano. No caso do Rio de Janeiro, e, em particular, na análise de Laranjeiras, não se pode desprezar as noções clássicas dos geógrafos — sítio e posição — a primeira correspondendo às condições físicas do local onde se implantou o assentamento urbano em estudo, a segunda situando-se em um contexto espacial mais amplo, relacionando-o com seu entorno e com o conjunto da cidade.

1.5 ABRANGÊNCIA ESPACIAL DO ESTUDO

Partindo do conceito tradicional de bairro referido anteriormente, analisamos neste trabalho dois segmentos urbanos da cidade do Rio de Janeiro reconhecidos pela população e pela administração municipal como os bairros de Laranjeiras e Cosme Velho.

Localizam-se em um pequeno vale, por onde corre o rio Carioca, enquadrado pelo alinhamento montanhoso do Corcovado de um lado e dos morros Dona Marta, Mundo Novo e pela encosta sul do esporão de Santa Tereza, do outro.

No conjunto da cidade encontram-se encaixados entre bairros da zona sul e da zona norte — Botafogo, Lagoa e Rio Comprido — sendo a sua parte propriamente plana, na entrada, limitada pelo Catete e Flamengo e parte de Botafogo. No alto do esporão de Santa Tereza confronta-se com o bairro do mesmo nome aí localizado.

O sítio de Laranjeiras e Cosme Velho é pois, caracterizado como uma área de topografia extremamente acidentada, onde os maciços montanhosos limitam a largura e a extensão do vale. As bases dos morros ora se aproximam ora se afastam do curso do rio — hoje subterrâneo ao eixo de penetração — formando trechos estreitos e uma seqüência de pequenos vales secundários, separados por esporões que se prolongam dos morros.

Desde sua origem, a ocupação foi se desenvolvendo ao longo do caminho que, partindo do Largo do Machado penetrava para o seu

interior. Formavam um espaço único e uniforme a despeito das duas denominações que receberam. A descrição feita em 1870 sobre as ruas das Laranjeiras e Cosme Velho comprova a homogeneidade desta área:

"A rua das Laranjeiras começa na Praça da Glória (atual Largo do Machado), e termina no fim do areal; e a rua do Cosme Velho começa no fim do areal, e vai terminar quase perto dos canos da Carioca, por isso que muito pouco falta para lá chegar. Em rigor da palavra, a rua das Laranjeiras e a do Cosme Velho são uma e a mesma coisa — porque uma é o seguinte da outra".⁴

Durante a sua evolução esta unidade foi mantida, começando a se desfazer a partir da intensificação da ocupação vertical dos terrenos. O adensamento decorrente desta forma de utilização dos lotes, ao ocorrer mais fortemente na parte inicial do vale, começou a subdividir o grande bairro até então formado. O desdobramento daí resultante, conduziu ao tratamento daquele espaço como duas unidades distintas: bairros de Laranjeiras e Cosme Velho.

Porém, para efeito deste estudo, o conjunto formado no vale do

⁴Maciel, Inocêncio da Rocha - "Relatório do encarregado do Tombamento das Terras da ILLUSTRÍSSIMA CÂMARA MUNICIPAL DA CÔRTE" 1870, Rio de Janeiro: Laboratório Fotocartográfico da Diretoria de Obras Públicas/1939.

rio Carioca é reconhecido como uma área única, a qual denominamos Laranjeiras.

Assim, as referências feitas, no desenvolver do texto deste trabalho, sobre "área de Laranjeiras" e "Laranjeiras" dizem respeito às duas unidades assentadas naquele espaço — Laranjeiras e Cosme Velho.

1.6 DESDOBRAMENTO DO TRABALHO

O desenvolvimento das questões iniciais sobre o objeto de estudo, abordadas no ítem 1.3, é realizado nos capítulos seguintes. Assim, a análise do processo de estruturação do bairro de Laranjeiras desde suas origens, é desenvolvida no capítulo II, destacando-se as várias etapas por que passou desde a sua origem. A escolha do ano de 1940 como o marco a partir do qual a intensificação das construções se deu com maior vigor, é justificada, o que explica a ênfase conferida à reconstituição de um quadro geral da ocupação do bairro naquela época.

No capítulo II, são destacados e avaliados os fatores e condições das transformações recentes, e, durante eles, as ações do Poder Público na realização de obras, na implementação da política habitacional pós 64, e na definição de novas regras para o uso do solo, verificando-se seus efeitos na cidade. Será também analisada a forma como estes fatores se refletiram nas legislações urbanísticas que se sucederam nesse período, alterando as regras da ocupação do solo vigentes em 1940.

Em estreita relação com tais modificações e com as grandes obras viárias que determinam profundas transformações no bairro, as etapas pós 1940 são demarcadas em termos da ocorrência dessas transformações mais significativas na ocupação do solo, relacionadas também com a evolução do mercado imobiliário em geral. Finalmente, é apresentada a situação atual decorrente das mudanças recentes, destacando-se as novas regulamentações estabelecidas em 1980, cujos efeitos, entretanto, ainda não se fize

CAPÍTULO II - LARANJEIRAS, UM BAIRRO TRADICIONAL

2.1 - Origem e Evolução do Bairro

2.2 - O Bairro em 1940

2.3 - As Primeiras Regras da Legislação Urbanística

Os estudos sobre a evolução da cidade do Rio de Janeiro, desde a sua origem, revelam uma dura luta empreendida para vencer os condicionantes físicos que a conformavam e que se consistiam em obstáculos naturais à expansão urbana. A partir do morro do Castelo, a cidade se espraiou pelas planícies pantanosas vizinhas, arduamente conquistadas através de obras de aterro e drenagem. Por sua vez, a presença dos esporões montanhosos da serra da Carioca, com sua topografia acidentada, iria também dificultar e orientar a ampliação do espaço urbano.

É no século XVII que se registrava o início da expansão do núcleo primitivo do Morro do Castelo, deslocando-se seu centro econômico para a planície vizinha, onde foram construídos trapiches, armazéns, igrejas e fortificações. Esta primeira expansão decorreu, basicamente, do fato do Rio de Janeiro ter assumido função portuária importante ao escoar a produção açucareira da baixada da Guanabara e de seus arredores. À medida que a pequena cidade crescia foram sendo conquistadas as planícies no entorno dos morros do Castelo, São Bento, Conceição e Santo Antonio e os terrenos baixos, mal consolidados, puderam ser urbanizados às cuastas de aterros sucessivos.

Novo impulso à extensão da malha urbana se registrou no século XVIII, reforçado pela intensificação das atividades do porto do Rio de Janeiro, que, já na qualidade de porto das Minas Gerais veio a ser a capital da Colônia em 1763. Nesta etapa, a expansão da cidade tomou três direções nítidas: na planície, para o oeste, entre o maciço montanhoso e o alinhamento dos morros da Conceição-Providência; ao norte, na orla da marinha entre estes

morros e o mar e para o sul, ao longo do litoral, na faixa entre as encostas da Serra da Carioca e a praia. No final desse século, iniciou-se a conquista dos vales que recortam as encostas do maciço montanhoso. Ao longo dos caminhos que por eles penetravam já tinham surgido chácaras, cujo desmembramento iria gerar a progressiva implantação da trama viária básica dos bairros.

É no século XIX que os autores reconhecem, realmente, a época em que ocorreram as primeiras grandes transformações na paisagem urbana do Rio de Janeiro. Com a instalação da Corte e a abertura dos portos ao comércio estrangeiro, a cidade viu reforçada a sua função de capital e ampliada sua atividade pecuária. À mesma época, expandia-se a lavoura cafeeira que, a partir dos arredores da cidade, conquistou as vertentes serranas próximas ao vale do Paraíba, daí se expandindo para São Paulo e Minas Gerais. A expansão da economia cafeeira durante este século, seria o fator preponderante das modificações ocorridas na cidade até o último quartel do século, pois na riqueza por ela gerada decorreu a grande prosperidade do Rio de Janeiro, ao longo desse período, e a acumulação de capital.

Em 1821, a área urbana do Rio de Janeiro era constituída pelas freguesias de Candelária, São José, Sacramento, Santa Rita e Santana. As demais freguesias eram ainda essencialmente agrícolas, mas a expansão da ocupação periférica foi intensificada ainda na 1.^a metade do século, fazendo avançar verdadeiras "frentes pioneiras urbanas". No sentido da Zona Sul, a Lapa e a Glória eram, no início do século, o limite da cidade e daí partia o ca

minho que, entre o maciço montanhoso e a orla da baía, seguia pelo Catete e levava a Botafogo, Lagoa, Gávea e também à Praia Vermelha. Estas áreas periféricas começaram a ser procuradas mais intensamente, pelas classes sociais mais altas, residentes no centro, agora ampliados com a presença de comerciantes estrangeiros recém-instalados na cidade. Até o final da primeira metade do século, ocorreu progressiva transferência da residência de parte dessa faixa da população que, da área central se deslocou para a Lapa, Glória, Catete, Botafogo e também São Cristóvão, Rio Comprido e Engenho Velho.

Neste contexto, iniciou-se a ocupação da área de Laranjeiras — pertencente à freguesia da Glória — desmembrada de São José em 1834, que, por suas condições climáticas e seu sítio, aliados ao fato de sua proximidade ao centro, atraiu cada vez mais população. Seu processo de ocupação passou, ao longo do tempo, por etapas diferenciadas, cuja sucessão está diretamente relacionada com os fatores influenciadores da evolução urbana da cidade como um todo.

Os reflexos destes fatores na expansão verificada na área de Laranjeiras, conduziram para efeito desse estudo, à demarcação de quatro períodos distintos. O desenvolvimento do tópico 2.1. acompanha a periodização estabelecida, que compreende os intervalos de 1830-1870, 1870-1902, 1902-1922 e 1922-1940. Estes correspondem às várias fases da estruturação urbana de Laranjeiras, desde a sua origem, enquanto o processo de repartição do solo seguiu uma trajetória que, embora fosse modificado o bairro paulatinamente, não chegou a comprometer a especificidade de

sua ocupação predominantemente residencial, expressa em uma estrutura pouco complexa, sob uma forma de assentamento basicamente horizontal.

É a partir de 1940 que as transformações dentro da categoria residencial começaram a ocorrer com maior intensidade, conduzidas pela intensificação da ocupação dos terrenos e pelas intervenções que o poder público realizou na área. A situação do bairro no momento inicial desta etapa recente de transformações, é abordada no tópico 2.2., constituindo-se na introdução ao estudo mais detalhado dos períodos de 1940-1950, 1950-1967 e 1967-1980, que é apresentado no capítulo III referente às transformações recentes.

2.1 ORIGEM E EVOLUÇÃO DO BAIRRO

PERÍODO 1830-1870

A ocupação de Laranjeiras tem seu início registrado já no final do século XVIII: um mapa de 1790 assinala algumas poucas construções, dispersas ao longo do caminho que penetrava pelo vale do rio da Carioca. Este caminho, no entanto, consistia muito mais em uma via de acesso para os passeios que a população mais refinada fazia àquele sítio, de características tão agradáveis. O pequeno vale por onde se desenvolvia o curso do rio da Carioca é enquadrado pelo alinhamento montanhoso do Corcovado e dos morros de Dona Marta e Mundo Novo, de um lado, e pela encosta sul do esporção de Santa Tereza (Morro da Formiga, Paineiras, morro da Nova Cintra), de outro. Esta topografia permitia que se deparasse bem próximo do mar e da cidade, com um vale aprazível, de clima mais ameno, dotado de numerosas aguadas, enquadrado por montanhas quase totalmente cobertas de florestas, delas se destacando, ao fundo, o Corcovado.

O rio da Carioca, cuja nascente situa-se em vale superior encaixado entre o Corcovado e o Morro da Formiga e cuja desembocadura se dava na praia do Flamengo, passando pela atual praça José de Alencar onde era cruzado pela ponte do caminho que levava a Botafogo, fora aproveitado, primeiro, para abastecer a cidade — através do aqueduto da Carioca — vindo posteriormente a servir ao próprio bairro.

As características do sítio e as amenidades do clima, acrescidas da proximidade do centro da cidade constituíram-se em fatores propiciadores do desenvolvimento da ocupação da área, que no século XIX, começa a ser procurada por famílias abastadas moradores no centro da cidade, multiplicando-se aí as chácaras, já sem a antiga característica de unidades de produção.

Nos primórdios da ocupação, pequenas unidades de exploração agrícola se haviam implantado na periferia da cidade, contribuindo para seu abastecimento, mas, o papel de Laranjeiras não parece ter sido destacado em termos de produção. As chácaras que na 1.^a metade do século IX iriam caracterizar a ocupação do bairro podem ser reconhecidas muito mais como constituindo a segunda residência de abastados comerciantes ou outros moradores da cidade, que nela mantinham sua residência permanente, retidos pelo interesse de seus afazeres. Nas chácaras, além da casa e seus anexos, que abrigavam a família e escravos, havia pasto para alguns animais, horta e pomar, e seu papel no abastecimento da unidade familiar não era desprezível⁵.

A intensificação da implantação destas chácaras em Laranjeiras, ocorre ainda até meados do século, mais com o caráter de segunda residência das famílias burguesas numa ocupação tipicamente periférica que podia ser reconhecido como um arrabalde.

⁵A Chácara mais famosa, no início do século, foi da própria rainha de Portugal, não longe do Largo do Machado.

O início da ocupação como um bairro pode ser associado à década de 1830, quando se tem registro da implantação de desmembramentos e construções residenciais em lotes tipicamente urbanos. A implantação do primeiro serviço de transportes coletivos e a abertura das primeiras ruas — além do antigo caminho de Laranjeiras — marcam essa mudança.

Essa fase inicial de expansão da urbanização no vale do rio da Carioca, a partir do caminho do Catete prende-se à expansão acelerada que a cidade experimentou no período, fruto da grande propriedade da economia cafeeira. O papel desempenhado pela cidade como capital do país e como centro de comércio e serviços para a sua hinterlândia imediata e remota ampliou-se notavelmente. Já não se tratava de uma cidade vivendo apenas das áreas agrícolas próximas. Cada vez mais os negócios se diversificavam, surgiam novas funções, ampliavam-se a exportação e a importação, tornava-se mais complexo o abastecimento, e, paralelamente, cresciam suas funções ligadas à administração, o que originaria, na segunda metade do século, uma burguesia ascendente.

Paralelamente a este surto de expansão motivado pelo crescimento do organismo urbano, importa ressaltar o papel que desempenhou em favor da transferência das residências do velho centro para a periferia, a sucessão de surtos de febre amarela que abalou a cidade na década de 1840.

Os ônibus de tração animal e as gôndolas facilitaram o processo de ocupação na direção da Glória e do Catete, na medida em que facilitavam o acesso da população àquela área. Especificamente

Laranjeiras seria atendida por este serviço a partir de 1842, quando as ligações Centro-Largo do Machado-Laranjeiras são implantadas, registrando-se quatro viagens por turno, enquanto que as gôndolas, em 1838, sô chegavam até a Glória, estendendo-se seu percurso até Laranjeiras em 1865.

Os vetores de urbanização que atingiram a Glória e o Catete chegaram em Laranjeiras, até 1850, de forma diferenciada dos dois primeiros. Os desmembramentos sucessivos resultavam ainda, muitas vezes, na criação de grandes terrenos onde eram implantadas chácaras menores que as anteriores, com grandes casarões ou verdadeiros palácios e que, paulatinamente, seriam transformadas em residência permanente.

O caminho das Laranjeiras consistia-se numa penetração natural ao longo do vale que, partindo do Largo de Machado — alinhado e demarcado a partir de 1810 em área resultante do aterro de terrenos alagadiços — chegava até às imediações do acesso ao Corcovado. As grandes propriedades davam frente para este caminho, estendendo-se pelas encostas dos morros que conformavam o vale. As transversais abertas na primeira etapa da formação do bairro, até 1850, foram apenas duas. A primeira, a rua Carvalho de Sã (atual Gago Coutinho), aberta em 1837, possibilitou a ocupação da planície do baixo vale, entre o caminho das Laranjeiras e o sopê do morro da Nova Cintra. Paralela à Rua das Laranjeiras, partindo do Largo do Machado, essa primeira rua teve desde logo desmembrados os seus lotes, nas terras de Domingos Carvalho de Sã e de Francisco Marques Lisboa que consti-

tuam o que era conhecido como Ilhota⁶.

A essa época, os documentos de aforamento dos terrenos do vale da Laranjeiras à Câmara ainda se referiam à estrada ou ao sítio das Laranjeiras e só depois de 1841 prevalece a indicação rua das Laranjeiras.

A rua Nova das Laranjeiras — Pereira da Silva — aproveitando-se de pequeno vale transversal, conformado pelas encostas do morro São Judas Tadeu, foi, a rigor, a primeira, como sugere seu nome (a Carvalho de Sã, seria, a bem dizer, prolongamento do Largo do Machado). O reconhecimento da atual Pereira da Silva, data de 1840, e sua abertura foi feita em terrenos de Joaquim Velasco e Antonio Pereira.

O interessante em abrir ruas e criar mais lotes residenciais era ainda pequeno e continuavam a predominar as chácaras refletindo o caráter ainda periférico de Laranjeiras. A referência às grandes propriedades por onde foram abertas as ruas citadas e o registro das áreas das propriedades existentes àquela época, confirmam a característica peri-urbana de Laranjeiras, até 1850.

Ao longo do eixo do vale — a rua das Laranjeiras — já era significativo o número de pedidos de cartas de aforamento, escrituras de compra e venda de imóveis, concessões, cartas de transpasse e aforamento no período entre 1840 e 1850. Este registro

⁶Restier, Gonçalves A. - Extractos de Manuscritos sobre Aforamentos 1925, 1926-1929.

demonstra que as grandes chácaras até então existentes começavam a passar por um processo inicial de retalhamento. As casas transacionadas geralmente possuíam características mais modestas e deveriam constituir-se nas construções menores anexas aos casarões sedes das chácaras. Com frequência aparecem, nestes registros, os nomes das famílias Roso, Sayão, Velasco, Carvalho, indicando que a maior parte das terras deveriam pertencer a eles — para o trecho das Laranjeiras — e na antiga Quinta do Cosme Velho, o grande proprietário era Cosme Velho Pereira (1823-1857).

Posteriormente a 1850, um novo impulso foi registrado na "vaga de urbanização" por que passava a cidade. A par da maior demanda por áreas fora do centro, assolado pela febre amarela na década anterior, deve ser referida a liberação de capitais decorrentes da extinção do tráfico negreiro (1850), que produziu profundas modificações nas relações econômicas até então existentes no país, inclusive pela valorização dos escravos existentes, particularmente numerosos na cidade do Rio de Janeiro, como demonstram as estatísticas da época. Os capitais liberados em consequência desta medida, seriam aplicados nos setores secundário e terciário da economia, verificando-se a multiplicação de bancos nacionais e estrangeiros, o nascimento do primeiro surto manufatureiro e o fortalecimento do comércio. A cidade do Rio de Janeiro passaria a ser o principal centro dessas aplicações: as áreas peri-urbanas passaram a ser adquiridas para investimento destes capitais e o crescente aumento populacional iria requerer a criação de novas áreas residenciais.

É a partir da década de 1850 que uma série de medidas foram adotadas, marcando o início das transformações que iriam assegurar a modernização da cidade e permitir a aceleração do crescimento periférico. Pode-se citar, entre outras medidas, a inauguração da navegação a vapor (1835), o deslocamento do abatedouro da praia de Santa Luzia (1853), a inauguração da iluminação a gás (1854), a inauguração da estrada de ferro D. Pedro II (1858), o estabelecimento de rede de esgotos na área central (1866) e a implantação das linhas de bondes (1868).

Os reflexos em Laranjeiras, da onda de urbanização por que passava a cidade, são evidenciados pelas aberturas de novas ruas, para facilitar o desmembramento de algumas das grandes chácaras. Embora estas ações registrassem um impulso no sentido de expansão da área, as características da ocupação verificada ainda significavam uma fase pré-urbana. Foram abertas ruas e a sua ocupação permaneceria por várias décadas rarefeita, mas as novas chácaras já se constituíam em residências permanentes.

As ruas Guanabara (Pinheiro Machado), Ypiranga, Paissandú e do Roso (Coelho Neto), foram abertas nesse período — de 1853 a 1856 — num trecho de baixo vale, à margem direita do rio Carioca, que correspondia a extensa área plana limitada pelo sopé dos morros Mundo Novo e Azul. A abertura da rua Paissandú vem a representar uma nova ligação do vale com a rua do Catete, onde a ocupação já ocorria em bases mais urbanas. Seu nome original, Santa Tereza do Catete indica essa relação estreita.

As propriedades atravessadas por estas ruas desmembraram parte

de sua área em grandes terrenos onde foram construídos casarões, palacetes. Exemplificam esta época o atual Palácio Guanabara, onde veio a residir a princesa Isabel, o sobrado do alto do "morro do Graça", situado no lado par da rua Guanabara, pertencente a Manuel Fernandes da Cunha Graça e a chácara da rua Ypiranga de propriedade do jurista Teixeira de Freitas, que se estendia desta rua até o lado ímpar da rua Guanabara.

Os acessos que subiam as encostas do morro do Mundo Novo — primeiro trecho de Laranjeiras — o do morro do Inglês — no Cosme Velho propiciaram à mesma época o adensamento da ocupação, cuja característica, ao contrário do que ocorreu nas ruas antes citadas era a de pequenas construções em lotes também pequenos. O mesmo ocorreria com o caminho para Santa Tereza que originou a rua Alice.

O aparecimento de novas alternativas para o transporte auxiliou a aceleração deste processo de transformação da área. Além das gôndolas e diligências que chegavam a Laranjeiras, seria implantada a primeira linha de bondes à tração animal. Estes, explorados pela Companhia Jardim Botânico, faziam a ligação inicial (1868) do centro com o Largo do Machado, tendo seu serviço ampliado por anos sucessivos após 1870, até atingir o final do vale em 1883.

O bonde representou um dos principais fatores impulsionadores da ocupação das áreas periféricas da cidade, abrindo novas alternativas de residência também para as classes sociais mais baixas, que não contavam com meios particulares de locomoção. Ele trou

xe consigo uma nova forma de ocupação destas áreas, cujos principais efeitos consistiam na justaposição de várias formas da repartição das terras e a possibilidade de sua ocupação por população de menor poder aquisitivo e não apenas pelas classes mais abastadas.

PERÍODO 1870-1902

É neste período que se registra a primeira grande expansão da malha urbana da cidade do Rio de Janeiro e a acentuação de seu crescimento demográfico: se entre 1838 e 1870 a população aumentara de 72%, no período 1870-1902 esse crescimento seria de 122%. A expansão urbana se verificou quer pelo adensamento da ocupação das áreas já urbanizadas, quer pela incorporação de novas áreas ao seu tecido. Em ambos os casos, os transportes coletivos — bondes e trens — constituíram-se em aliados fundamentais dos fatores econômicos impulsionadores do crescimento da cidade. O grande número de concessões para a implantação de linhas de bonde neste período, está relacionado com a realocação de recursos de capital nos setores urbanos da economia.

A "vaga de urbanização" que já vinha ocorrendo na cidade, desde o período anterior é intensificada a partir de 1870, impulsionada pelas fortes mudanças ocorridas no cenário nacional, que provocaram alterações significativas na economia urbana, em particular com o fortalecimento do setor terciário e a ocorrência do primeiro grande surto de industrialização.

A transformação da manufatura em indústria, originada pela demanda que a Guerra do Paraguai provocou no mercado interno brasileiro, foi intensificada com a realoção de recursos, anteriormente concentrados na cafeicultura. As condições propiciadas pelo governo, através de crédito, câmbio e proteção alfandegária, aliadas ao surgimento de novos meios de transportes constituíram-se nos principais elementos favorecedores da expansão do setor secundário.

As correntes migratórias se engrossaram nesse período, a capital do país tendo recebido a partir dos anos 1870 levadas crescentes de imigrantes estrangeiros.

Contribuem para o registro das expressivas taxas de crescimento demográfico, o notável contingente demográfico que afluía para a capital, constituído de população proveniente do campo, inclusive escravos que foram gradativamente sendo libertados, bem como de imigrantes estrangeiros, cada vez mais numerosos a partir da década de 1870. Vale lembrar também as famílias de fazendeiros, principalmente do Vale Médio do Paraíba, e das antigas áreas açucareiras das imediações da cidade que por ela foram sendo atraídas.

Diferentes grupos sociais, eram, pois, atraídos para a capital pelas vantagens e oportunidades que ela passava a lhes oferecer. A partir de 1870 a nova burguesia assume papel de importância, delineando-se até o final do século a divisão das classes sociais. Como decorrência das novas especializações assumidas pela economia urbana, formam-se a classe média — composta pelos

profissionais liberais, militares e comerciantes — enquanto que a classe baixa — basicamente proletária era engrossada por empregados no comércio e oficinas e enorme gama de prestadores de serviços, ambulantes, etc..

A distribuição destas classes sociais no espaço urbano ainda não conduziu à compartimentação do solo da cidade, embora o movimento de saída do centro, empreendido pelas famílias burguesas, continuasse ocorrendo cada vez com maior intensidade. Intensifica-se no período a procura de freguesias periféricas para moradia, dando prosseguimento ao processo iniciado no período anterior, por famílias tradicionais da cidade e pelos comerciantes estrangeiros, vindo juntar-se a eles as famílias de fazendeiros provenientes do campo, que traziam consigo o excedente acumulado durante o período áureo da produção cafeeira.

A cidade começou a se modernizar neste período, atravessando o que se pode chamar de "fase de prosperidade", que ficou registrada nas inúmeras construções ainda hoje existentes, e nas ações empreendidas pelo governo no sentido de conduzir à intensificação e à extensão da urbanização. Datam desse período os primeiros planos para o saneamento da cidade, o estímulo à construção de vilas operárias e várias outras medidas para apoiar a ocupação urbana.

Os vetores da urbanização atingiram mais fortemente Laranjeiras, neste período, fazendo com que seu espaço fosse extraordinariamente ampliado e, simultaneamente, modificando a forma como se vinha processando a ocupação, que agora se estrutura, inegavel-

mente como de natureza urbana.

A princípio, a abertura de transversais à rua das Laranjeiras concentrara-se no seu trecho inicial, propiciando a ocupação da área mais plana do vale. A proximidade com o Largo do Machado, rua do Catete e Marques de Abrantes influenciara os primeiros desmembramentos aí realizados, que nem sempre assumiam proporções de lotes urbanos. A partir de 1870, acelera-se esse processo, com a multiplicação de novos logradouros — todos eles desmembrados em pequenos lotes. Os desmembramentos sucessivos das propriedades situadas nos logradouros abertos no período anterior e o reconhecimento, como logradouros urbanos, dos antigos caminhos que galgavam as encostas de um lado e outro do vale, bem como em suas cabeceiras, ocorrem nesse período.

Em 1875, o cadastramento realizado com a finalidade de retificar a numeração da cidade levantou dezesseis logradouros e duas praças em Laranjeiras⁷. Através dele ficaram destacadas três manchas de ocupação: a primeira, mais ampla, dadas as características do sítio, localizada no baixo vale, incluindo o primeiro trecho da rua das Laranjeiras e ruas transversais; a segunda mancha, menos densa, se espalhava ao longo da rua das Laranjeiras, alargando-se até as vertentes do morro Mundo Novo e na direção de Santa Tereza; a terceira compreendia o trecho mais alto do vale, incluindo o trecho superior da rua das Laranjeiras, a rua do Cosme Velho e as encostas do morro do Inglês.

⁷Cruvello Cavalcanti, J.- Nova numeração dos prédios do Rio de Janeiro (edição original 1878).

Ao final deste período, o tipo de ocupação destas três manchas, assim como ao longo do caminho das Laranjeiras, não possuía características muito diferenciadas. Os casarões sucediam-se, mescados com os assobradados mais modestos e também muitas casas térreas. O levantamento cadastral dos 645 prédios então existentes naquela área, torna possível a comprovação desta afirmativa e conduz a outras.

Verifica-se nas relações de proprietários, que estes já vinham desmembrando partes de suas áreas em lotes menores, que iriam vender ou a^l construir casas de aluguel. É freqüente encontrar diversos lotes numa mesma rua pertencente a um mesmo dono. Para exemplificar, o Conde D'Eu possuía, além de um palácio, mais 4 terrenos nas ruas Guanabara (Pinheiro Machado) e do Roso (Coeelho Neto), sendo um deles ocupado por quartos de aluguel.

Das outras atividades além da residencial registradas na área, em 1875 predominava a comercial, estabelecida para o atendimento da população residente. Concentrava-se no Largo do Machado e suas imediações — rua Carvalho de Sã e início das Laranjeiras —, e em menor número, isoladamente, em algumas transversais, como a rua Nova de Laranjeiras, já então Conselheiro Pereira da Silva, a Guanabara e outras.

Das outras atividades, sempre segundo a numeração de Cruvello Cavalcanti existiam duas cocheiras — rua Carvalho de Sã e Guanabara —, dois colégios — Largo do Machado — e uma fábrica de cerveja — Pereira da Silva.

Estas informações permitem concluir que em 1875 Laranjeiras já havia atravessado a transição rural-urbano, tendo-se verificado desde meados do século um progressivo aceleramento de sua ocupação.

Novos desmembramentos são efetivados no último quartel do século, resultando na abertura de mais treze ruas, que à exceção de duas — rua Alice e Mário Portella — ocorriam sempre nas partes planas do vale.

É desse período a abertura do conjunto de ruas à margem direita do rio da Carioca entre a Ypiranga e a rua do Catete — Praça São Salvador e adjacências — e nele se completa a rua Paissandu. Abrem-se também a rua Soares Cabral, a Passos Manuel, a Aliança, a Marquesa de Santos e outras. A rua Alice e Mário Portella representam o primeiro acesso em direção ao morro de Santa Tereza, porém ainda não completado até atingir o bairro assentado em cima do morro.

Era grande, por esse tempo, a procura de Laranjeiras como área residencial, abrigando os diversos estratos sociais, que se distribuíam de forma heterogênea pelo seu espaço. Essa tendência iria se acentuar nas últimas décadas do século, fruto da expansão da demanda por habitação pela classe média, em expansão, e pela classe operária, já que no bairro, se instalaria grande fábrica de tecidos. Os documentos relativos a aforamentos — licenças para venda de terrenos, entre outros — comprovam que o processo de desmembramento se acelerou no período. Os lotes adquiridos nas ruas recém abertas eram muitas vezes de testada

mínima — 6m, 30m em vários casos na rua Passos Manuel, por exemplo⁸ (atual Ribeiro de Almeida, aberta no período).

Indicações obtidas no Arquivo da cidade comprovam essa tendência. Em 1890, por exemplo, foi registrado o pedido de aforamento de um terreno da esquina da rua do Roso com a Laranjeiras que se constituía em servidão para o acesso a uma sede de chácara e para um conjunto de casas pequenas de aluguel. Este conjunto, que se limitava com lotes de 10 metros de testado onde já existiam um armazém e uma casa do requerente, resultou do desmembramento da chácara do Roso que abrangia todo aquele quarteirão. Assim fica demonstrado o grau de repartição pelo que já vinham passando os desmembramentos das chácaras iniciados em 1850.

Os bondes contribuíram em grande medida para a aceleração do processo de ocupação da área no período: a companhia Jardim Botânico, concessionária do serviço, inaugura sua primeira linha em 1868, na ligação Gonçalves Dias — Largo do Machado, e através de sucessivos prolongamentos (1871, 1876 e 1878) atingiria as Águas Férreas em 1883. A substituição da força animal pela elétrica foi também inaugurada na primeira linha da companhia, em 1892. Dois anos após, todo o ramal de Laranjeiras já estava eletrificado.

Como alternativa ao bonde, ainda funcionavam as diligências ligando Laranjeiras com o centro da cidade, através de linhas regulares pela manhã e pela tarde. Atendiam basicamente à popula

⁸Restier Gonçalves, A - Extractos de Manuscriptos sobre Aforamentos - 1925, 1926-1929.

ção de menor poder aquisitivo, servindo o bairro no período de 1868 a 1899. Esta camada social, que já vinha dividindo a ocupação do espaço do bairro com aqueles de maior poder aquisitivo, foi aumentando em número à medida em que crescia na cidade o processo de industrialização.

O fato de Laranjeiras estar muito próximo ao centro onde se concentravam as atividades tradicionais e onde inicialmente se localizavam os estabelecimentos industriais de menor porte (e suas atividades correlatas), influenciou a instalação aī desta população, cujos deslocamentos eram garantidos pela crescente e eficiência dos transportes coletivos. Como decorrência deste fato, o bairro começa, gradativamente, a assumir uma nova feição que vai se configurar mais evidente a partir de 1880, com a instalação de uma fábrica têxtil no seu interior.

A Fábrica de Tecidos Aliança instalou-se em Laranjeiras em 1880, pois como todas as indústrias de seu ramo, demandava maior área para desenvolvimento de suas atividades, o que encontrou no vale formado pelos morros Dona Marta e Mundo Novo, além da abundância de água e da proximidade do centro da cidade. Sua presença marcou profundamente a paisagem das áreas vizinhas, refletindo a sua influência no tipo de ocupação que se processou nas suas imediações. Seu capital cresceu rapidamente e em 1895 era a terceira fábrica de tecidos do Estado, em produção, mas a que possuía maior números de teares. O número de operários era então de 1625, sendo 1177 maiores de idade, o que expressa a importância do impacto que causaria no bairro⁹.

⁹Lobo, Eulália M.L. - História do Rio de Janeiro (do Capital Comercial ao Capital Industrial e Financeiro) Rio de Janeiro, IBMEC, 1978

Os operários — muitos dos quais eram estrangeiros contratados na Hospedaria da Ilha das Flores onde se concentravam os imigrantes, no início dessa fase de industrialização —, eram abrigados em dormitórios, pelas fábricas, o que deve ter ocorrido com a Aliança, mas já em 1895 há notícia da construção de sua vila operária na qual se concentrariam em grande parte as famílias de seus empregados. Nas imediações da fábrica, em particular na rua Cardoso Júnior, e pequenas transversais, na encosta do morro do Mundo Novo, a ocupação se adensaria rapidamente, criando-se, dessa forma, um significativo núcleo operário dentro do bairro. As habitações operárias também estariam presentes em outras ruas próximas, como a rua Alice e a travessa Fernandina (Mário Portella atual), a Sebastião Lacerda, e a própria Laranjeiras. Nesta, próximo a esse adensamento — entre as ruas Alice e Aliança — se instalariam vários conjuntos de casas que se espalhavam e também por outras áreas do bairro.

Além da fábrica Aliança outros estabelecimentos fabris citados nos documentos da época não deixaram suas marcas na estrutura e paisagem do bairro atual, a não ser a exploração da grande pedreira da face sul do morro de Nova Cintra, ao pé da qual se abriu a atual rua Marquesa de Santos, onde se construíram várias vilas para habitação popular.

Se por um lado o movimento gerado pelo desenvolvimento das atividades da Aliança conduziu a atração de maior contingente proletário para Laranjeiras, que trouxe consigo a proliferação de construções de alojamentos, casas e vilas operárias, a amplia-

ção do número de pequenos estabelecimentos comerciais para venda de produtos alimentícios e a instalação de bares e clubes de diversão, por outro não representou incômodo suficiente à população rica residente a ponto de fazer com que abandonassem o bairro. A intensidade da ocupação dos lotes e da área como um todo (ou seja, a proporção densidade x escala do local) garantia a manutenção da qualidade ambiental existente e impedia os choques entre os diferentes usos.

A oferta de novas áreas opcionais de moradia na cidade atraindo a população de maior poder aquisitivo só começou a ser implementada nas décadas posteriores a 1890, ano em que a Companhia Jardim Botânico estendeu suas linhas até Copacabana. Inaugurava assim o "moderno estilo de vida", que como consequência conduziu a um novo deslocamento das classes altas no espaço da cidade, mas que ainda não afetaria Laranjeiras nesse período.

No final do século, o bairro já constituía-se num aglomerado denso, tipicamente urbano, onde a categoria residencial prevalecia sobre as demais. O Largo do Machado representava a conexão daquela área encravada com o resto da cidade, onde as maiores ligações se davam com o centro, prioritariamente, com as outras áreas da freguesia da Glória — Catete/Flamengo/Glória — e com a freguesia de São João Baptista da Lagoa. No Largo do Machado concentravam-se os estabelecimentos de comércio e serviços de atendimento para todo o bairro.

Assim, o primeiro trecho da rua das Laranjeiras, compreendido do Largo até a rua Ypiranga, incluindo-se esta, as atuais Gago

Coutinho e Marquesa de Santos, bem como as transversais abertas em torno da Praça São Salvador, foi mais intensamente ocupado e os lotes resultantes dos sucessivos desmembramentos possuíam menores dimensões. Muitas das casas construídas nestes lotes, típicos exemplares da arquitetura predominante no final do século, são ainda encontradas nesta área.

Retratando-se esse adensamento, são numerosas as vilas então construídas. Também conhecidas como Avenida, são ruas particulares de casas de parede-meia, sempre de poucos cômodos —, muitas vezes construídas nos fundos dos lotes de casas comerciais, com entrada através de servidão lateral. Embora se concentrassem em maior número nesta área do bairro, dadas as facilidades de acesso ao Largo e imediações e pela própria configuração da ocupação que se verificou neste trecho, foram também implantadas nas imediações da fábrica Aliança — na entrada daquele vale e na subida do morro Mundo Novo.

A ocorrência deste tipo de construção, no final do século, não se deu unicamente em função da implantação da fábrica no bairro. O crescente deficit habitacional com que se deparou o Governo, à medida em que a industrialização se processava na cidade, obrigou a adoção de medidas que incentivassem a construção de casas e vilas operárias. Em 09.12.1982 o governo baixou uma lei que concedia privilégios de importação de materiais de construção, isentava de impostos e dava outros benefícios às firmas que construíssem moradias higiênicas para este tipo de população. O reforço desta medida chegou com o Decreto do Poder Legislativo, baixado em 08.02.88, que ampliava aqueles benefícios,

isentando de impostos a importação de materiais de construção e concedendo terrenos às firmas que edificassem moradias¹¹.

Os benefícios alfandegários concedidos à importação de materiais construtivos numa fase em que a inflação era muito alta, com muita probabilidade não foram unicamente utilizados na construção de casas populares. Muitas habitações destinadas à classe de renda mais alta, erigidas nestes anos e ainda remanescentes no bairro de Laranjeiras, demonstram tal fato, uma vez que ostentam pisos, portas e janelas de pinho de riga, azulejos e ladrilhos de origem européia, telhas de ardósia e do tipo marseilha.

As casas do final do século junto com as vilas proletárias e os palacetes e casarões que ainda sobrevivem no bairro, espalhados no espaço de forma heterogênea, permitem a constatação de que até então este era ocupado pelos diversos estratos sociais que foram se formando à medida que as relações econômicas se modificavam no cenário político nacional. A compartimentação do uso do solo ainda não se fazia sentir, mesmo que em certos trechos ocorresse a concentração de determinados tipos de construção ou

¹¹ Lobo, Eulália M.L. - Com tantos subsídios, diversas empresas se constituíram na cidade e passaram a construir casas populares para as indústrias, que alugava-as para as famílias de seus trabalhadores. Destas, destacavam-se a empresa Evoneas Fluminense, que iniciou atividades em 1887, a companhia fundada por Artur Sauer, que em 1889 começou a construção de 3000 casas populares no Rio e a Empresa de Saneamento do Rio de Janeiro, estabelecida em 1889. Esta última, explorou a concessão do Decreto do Legislativo, passando a ser proprietária de quase todas as vilas operárias da cidade, na década de 90.

de uso. Estas concentrações refletiam a influência que determinados fatores exerciam sobre sua área imediata, como foi o caso da fábrica Aliança que conduziu à intensificação das construções de moradias populares e do estabelecimento de pequeno comércio na área circundante, e o caso do Largo do Machado, Catete e Flamengo — áreas que a urbanização atingiu anteriormente a Laranjeiras.

Chácaras resultantes dos primeiros desmembramentos e residências apalaciadas, podiam ser encontradas no fim do século no Cosme Velho, na rua das Laranjeiras e em várias das transversais, convivendo com as casas de classe média alta e com o casario mais modesto também construído nesse período. A bem dizer, ao longo dos logradouros abertos até se iniciar o século XX, a grande maioria dos lotes tinham sido ocupados e só permaneciam vazios nos trechos alagadiços do baixo vale e nas encostas.

PERÍODO 1902-1922

Se o período anterior teve sua demarcação baseada na significativa expansão urbana ocorrida na cidade como um todo, com nítidos reflexos em Laranjeiras, este seguinte caracteriza uma fase em que intensifica-se o processo de urbanização consolidando-se os bairros tradicionais. Em Laranjeiras, o período 1870-1902 fora marcado pela notável ampliação da malha urbana e a extensão da ocupação que, agora, no período 1902-1922 se adensa, através da construção nos lotes remanescentes ou resultantes de novos desmembramentos, mais do que pela abertura de novas ruas.

Este processo foi decorrente do rápido crescimento da economia do país, cada vez mais integrada no contexto capitalista industrial, que passou a exigir uma organização do espaço urbano da capital, condizente com o novo momento nacional. Desta forma é que nos anos subseqüentes a 1902, o Poder Público empreendeu diversas ações no sentido de adequar o espaço urbano do Rio de Janeiro à nova organização político-social e econômica vigente.

A administração do engenheiro Pereira Passos (1902-1906), inaugurou esta fase, representando a primeira intervenção organizada do Poder Público na modificação da forma urbana da cidade, cuja diretriz básica consistia em adequá-la ao desenvolvimento das atividades comerciais, financeiras, industriais e políticas do Rio de Janeiro.

Isto porque os setores da economia urbana continuavam a receber maciços investimentos de uma nova burguesia comercial que estava embasada nos lucros gerados pela cafeicultura e que começou a ascender no cenário político nacional, a partir da Proclamação da República. As atividades ligadas aos transportes, ao comércio, à indústria, à burocracia e às profissões liberais passaram a ser diretamente beneficiadas com estes recursos, que foram mais aplicados na capital do país. O processo de industrialização atravessou diversos ciclos neste período, marcando o início dos embates entre os dois grupos econômicos que disputavam o comando político da nação. Estes eram compostos, por um lado, pela oligarquia cafeeira, representativa das condições ainda vigentes na estrutura agrária e a burguesia industrial e financeira, representativa do novo desenvolvimento capitalista.

Assim, na estagnação da produção industrial registrada de 1907 até 1914, prevaleceu a força do capital agrícola sobre o governo, na medida em que este adotou medidas de sustentação do preço do café para incentivar sua exportação. Com isto, o custo das importações mantinha-se baixo, prejudicando sobremaneira o desenvolvimento das atividades industriais. Se o capital agrícola foi reforçado neste processo, o capital financeiro também o foi na medida em que os bancos operavam o câmbio, detendo assim também o comando desta situação.

Em decorrência da impossibilidade de comercialização com o exterior geradas pela eclosão do Primeiro Conflito Mundial, aquele quadro de estagnação se modificou, registrando-se um novo implemento na atividade industrial.

Nesse momento, o capital financeiro é também beneficiado, pois passou a captar grande parte dos lucros gerados pelas atividades urbanas, que se acumulavam com os lucros gerados, na fase anterior, pela produção do café. O crescimento da importância destes dois grupos econômicos conduziu às substituições ocorridas em 1930, no cenário político nacional, quando a burguesia perdeu o comando da situação.

No jogo de forças que se estabeleceu nas sucessões destas fases, as cidades foram fortemente influenciadas dados os diferentes interesses investidos no seu espaço, situando-se o Rio de Janeiro como aquela dentro do país que maiores transformações sofreu.

O novo implemento à industrialização refletiu-se diretamente no Rio de Janeiro, pelo fato deste possuir um mercado interno e um centro industrial já consolidados e onde as vias de comunicação existentes garantiam a distribuição do produto.

Decorrente deste novo surto, intensificaram-se novamente as migrações campo-cidade, ampliando a população urbana do Rio de Janeiro, cuja divisão em classes sociais encontrava-se cada vez mais demarcada. Os espaços anteriormente conquistados pela expansão urbana passaram a ser preenchidos por população e atividades, ocorrendo novos deslocamentos de população no espaço. Estes deslocamentos seguiram dois rumos diferentes, determinados em grande medida pelo Poder Público, que através das administrações municipais que se sucederam neste período, realizou inúmeras obras que propiciaram a incorporação dos subúrbios e da "nova" zona sul — Copacabana, Ipanema, Leblon — ao tecido urbano.

A ocupação dos subúrbios e da periferia do Rio, intensificada a partir da Primeira Grande Guerra, foi fortemente influenciada pelo crescimento industrial verificado na cidade. O fato de aí existirem grandes áreas que, por não serem saneadas, possuíam preços mais baixos, atraiu a implantação das indústrias de grande porte, fazendo com que o governo empreendesse obras de aterro e drenagem nestas áreas, já favorecida pelas ligações com a área central, através da expansão da rede ferroviária e pela implantação da energia elétrica.

O mercado de trabalho criado a partir da localização destas indústrias aliado aos baixos custos destes terrenos propiciou a fixação de população de baixa renda que se compunha dos migrantes que chegavam ao Rio e dos moradores da área central da cidade. Estes começaram a ser removidos dos cortiços, casas de cômodos e demais habitações modestas, quando o prefeito Pereira Passos interviu nas áreas antigas do centro, realizando obras que conduziram à renovação urbana daquelas áreas mais pobres. A ocorrência das epidemias, no final do século anterior, de febre amarela e cólera, reforçou o argumento de que era necessário rearranjar o velho espaço da cidade, considerado como meio propício à rápida propagação de doenças contagiosas, pelo grande adensamento habitacional e populacional aí existentes em condições insalubres.

O considerável contingente populacional desalojado foi forçado a ir morar com outras famílias ou mudar-se para o subúrbio, ou ainda iniciar o processo de favelização dos morros existentes próximos ao mercado de trabalho da cidade.

No sentido do literal sul da cidade seguiu a população de maior poder aquisitivo, constituída na sua maioria pelos novos ricos, que surgiram com as transformações da economia nacional. A ação do Estado conduziu à ocupação da "nova zona sul", realizando obras viárias de conexão desta com a cidade e a urbanização destes espaços até então praticamente desocupados. Os diversos capitais interessados naquela área — Copacabana, Ipanema, Leblon — constituíram as companhias imobiliárias que passaram a empreender intensa campanha sobre o "moderno estilo de vida", im

pregnado de "status" que representava morar naquela faixa litorânea da cidade.

Na gestão de Pereira Passos foi dado início à série de obras que conduziram ao rápido processo de integração de Copacabana ao espaço urbano já consolidado.

A introdução dos automóveis, a princípio em número muito reduzido, mas que após a Primeira Grande Guerra já atingia uma proporção significativa na cidade, conduziu ao calçamento das vias de circulação, à melhoria do traçado urbano e ao planejamento de vias alternativas de comunicação entre os bairros.

A implantação do sistema de energia elétrica (1905), a expansão dos transportes coletivos — bondes elétricos e trens — e o automóvel auxiliaram o processo de modernização por que passou a cidade do Rio de Janeiro onde as obras empreendidas no sentido de renovar a antiga área urbana e integrar a nova, representaram a concretização no espaço do movimento modernizador. O centro da cidade, as freguesias periféricas e a nova zona sul foram as áreas mais beneficiadas neste processo.

A urbanização ocorrida na área de Laranjeiras acompanhou o processo verificado em toda a cidade, recebendo obras de melhoria e calçamento asfáltico das ruas, arborização destas e reformas das praças São Salvador e Largo do Machado. O rio Carioca teve sua canalização iniciada pelo Pereira Passos (1904), e só finalizada em 1916 no pequeno trecho que restava cobrir, ao longo do eixo da rua Conde de Baependi, o que possibilitou a complementa

ção desta até encontrar a rua Ypiranga. Além das obras de embelezamento do bairro foi melhorado o sistema de abastecimento de água com a perfuração de um poço artesiano na rua das Laranjeiras e, como em toda a cidade, foi implantado o sistema de energia elétrica.

A expansão da trama urbana foi muito pequena neste período, correspondendo à abertura de quatro novas ruas e extensão de outras três já existentes, todas estas conduzindo à ocupação das encostas (morros Mundo Novo, Dona Marta, Nova Cintra, Santa Tereza e Corcovado).

Representavam a extensão em uma nova direção na medida em que a ocupação das áreas planas já existentes já havia sido consolidada nas ruas abertas no período anterior.

O prolongamento da rua Guanabara (Pinheiro Machado), conseguido através do corte realizado nos morros Azul e Mundo Novo, conectou esta com a rua Farani, facilitando a ligação Laranjeiras-Botafogo. Foi executado de 1909 a 1913 — administração de Serzedello Correa — cujo PA nº 348 fixava seu traçado com largura de 10 m e 13 m e representava uma das ações do Estado empreendidas no sentido de facilitar a interligação entre as diversas freguesias urbanas¹². Este eixo constituiu-se em um dos embriões

¹²As soluções propostas referem-se à abertura de um túnel ou corte deste morro, optando-se pela última, dada a possibilidade de se aproveitar o material da pedreira e passar a explorá-la. Apenas 3 terrenos foram atingidos pelas obras.

que mais tarde conduziriam às grandes transformações do bairro.

Ainda seguindo esta tendência, a extensão da rua Alice na encosta do morro de Santa Tereza — com a denominação de rua Júlio Otoni — facilitou a ligação dos dois bairros, ampliada com a abertura do túnel do Rio Comprido, cuja construção iniciou-se em 1920, atravessando o morro e chegando ao bairro do Rio Comprido.

Já em 1886 este havia sido idealizado por Malvino Reis, que obteve autorização para que a Companhia Municipal de Empresa Ferro-Carril implantasse uma linha nesta ligação, conduzindo à abertura do túnel, sendo porã́m suspensa esta concessão e não executada a obra.

O processo de desmembramento de grandes lotes continuou ocorrendo para construção de casas e vilas de classe média e casas modestas. As primeiras abrigavam moradores de classe média — principalmente grandes funcionários do Estado e profissionais liberais —, e cada vez mais possuíam características urbanas. As relações entre a arquitetura das casas e o lote urbano tornavam-se mais expressas, situando-se em 1914 o real registro disto nas novas construções. Nem sempre estas colocavam a fachada principal no alinhamento da rua assim como afastavam-se dos limites laterais; os detalhes construtivos passaram a ser mais aperfeiçoados nos assobradados de 2 e até 3 pavimentos, onde os primeiros ainda possuíam porão alto, muitas vezes habitável.

Grandes construções continuavam a ocorrer neste período, tais como: o Palácio Guinle (1909-1910) ocupando o centro de terreno da antiga casa de nº 36 da rua Carvalho de Sá — o terreno de testada de 17 m era vizinho de muitos outros de testadas de 9 a 12 metros — a atual sede do Instituto Nacional de Educação de Surdos, cujo terreno de propriedade do Comendador José Maria do Amaral fora adquirido pelo Império em 1881, que demoliu a casa da chácara e instalou a primeira sede do Instituto (em 1915 esta foi substituída pela construção atual).

O Fluminense Futebol Clube transferiu sua sede — fundada em 1902 — da rua Marquês de Abrantes para o terreno remanescente da chácara dos Roso, no terreno onde a rua do mesmo nome cruzava a Guanabara, subindo em direção à encosta do Morro Mundo Novo. A implantação deste clube no bairro revestiu-se de importância na medida em que significava ponto de agregação da vida social da classe mais abastada residente em Laranjeiras.

Estas construções, se por um lado demonstravam o prosseguimento dos desmembramentos resultantes dos grandes lotes, por outro indicavam a localização preferencial destes estabelecimentos no bairro. Desenvolviam atividades altamente compatíveis com o uso residencial além de complementares a ele. É o caso dos grandes colégios onde estudavam os filhos das famílias ricas como o Colégio Sion, o primeiro dos grandes colégios de elite a se instalar no bairro.

As casas modestas e as vilas — ainda operárias —, continuavam sendo construídas, uma vez que o desalojamento de grande número

de população de baixa renda do centro conduziu alguns para o bairro. Aliado a isto, o novo surto de industrialização ocorrido na cidade e a crescente ampliação da fábrica Aliança — em 1910 era a fábrica têxtil nacional com maior número de fusos e operários — contribuíram para o aumento da população operária, que continuava se fixando em Laranjeiras, o que é constatável pelas vilas aí construídas neste período. Outro lado importante para comprovar que a população de baixa renda continuava se fixando no bairro, constitui-se o número de pensões e casas de cômodos registrados no recenseamento de 1920. Totalizavam 70 unidades, distribuídas por todo o bairro, tanto ocupando prédios nas ruas de ladeiras, principalmente aquelas próximas à fábrica Aliança onde os desmembramentos conduziam à construção de maior número de prédios, quanto nas ruas planas que também já se encontravam ocupadas por edificações.

Através deste recenseamento é possível se constatar que no final deste período, o bairro já se encontrava bastante edificado com um total de 2.254 prédios distribuídos pelas 33 ruas então existentes. Estes prédios eram em sua maioria térreos, registrando-se também os assobradados e os de 2 pavimentos e 3 pavimentos. A área próxima à fábrica Aliança concentrava maior número de prédios, a maioria térreos, assim como a rua das Laranjeiras, Ypiranga e Pereira da Silva. Assim, as ruas antigas, na sua maior parte, eram mais densamente edificadas, apresentando tipos de edificações diversificadas.

Na rua das Laranjeiras concentrava-se o maior número de edificações do bairro, utilizadas basicamente como residências, de di-

versos tamanhos — inclusive pensões e casas de cômodos —, e para diversas outras atividades, sendo a principal aquelas destinadas a "casas de negócios". Apesar das atividades levantadas concentrarem-se em maior número no primeiro trecho do bairro, sofrendo a influência direta do Largo do Machado, conforme tendência já verificada no final do século passado, a sua distribuição no espaço continuava ocorrendo de forma não uniforme. Também a leitura dos tipos de edificações existentes para o uso residencial, comprova que a compartimentação do solo por classes sociais ainda não se fazia sentir com rigor.

No final deste período, as chácaras quase que inexistentes, substituídas por mansões construídas no último quartil do século, lado a lado de casas também grandes pelos padrões de hoje, ocupadas pela classe média — profissionais liberais, comerciantes, funcionários graduados, etc. E entre estas construções novas, algumas lojas, casas mais modestas, de parede meia — algumas até tipo chalé — e ruas particulares de "casinhas" de aluguel destinadas a famílias de baixa renda.

As especificidades de Laranjeiras continuavam exercendo influências sobre seus moradores, formando um espaço particular dentro da estrutura da cidade. Provavelmente as vantagens locacionais e climáticas ainda consistiam-se fortes o suficiente para impedir a saída de seus moradores. Por outro lado, a onda de valorização/desvalorização dos terrenos da zona sul da cidade seguia um determinado fluxo que não atingia aquela área encravada em que se consistia o bairro.

PERÍODO 1922-1940

Caracteriza-se pela intensificação da ocupação dos espaços urbanos, pela verticalização das construções, possibilidade advinda com o surgimento do concreto armado. A expansão não necessitava mais ser extensiva, incorporando novas áreas ao tecido urbano consolidado. Com menos recursos financeiros era possível promover a expansão, na medida em que se podia intensificar as construções num mesmo espaço. Um mesmo terreno podia crescer 2, 3, 6, 10 vezes, uma vez que o solo era reproduzido no sentido vertical, "empilhando" as residências. Esta nova alternativa de investimento no solo urbano canalizou imediatamente o interesse das empresas imobiliárias na utilização intensiva dos terrenos, principalmente na zona sul da cidade. A orla litorânea foi alvo destas transformações, situando-se em Copacabana a área em que estas se verificariam com maior vigor.

A expansão por incorporação de novas áreas à malha urbana só foi expressiva na direção dos subúrbios e da periferia da cidade. Os primeiros, onde vinham se localizando as grandes indústrias, tiveram seus terrenos recuperados, através de obras de saneamento, que a partir de 1930 passaram a ser executadas ordenadamente através de um programa oficial. O apoio do governo ao desenvolvimento industrial e urbano ficou claramente expresso nesta ação e em outras medidas incentivadoras, uma vez que com a revolução de 1930 ficou marcado o fim definitivo da hegemonia da oligarquia cafeeira, com o poder passando para as mãos da burguesia industrial.

Até então, o processo de modernização por que vinha passando o espaço urbano do Rio de Janeiro expressava predominantemente a ideologia da oligarquia cafeeira. Dentro deste espírito é que foi contratado o primeiro plano urbanístico da cidade — Plano Agache —, mas que ao ser concluído (1930) não correspondia mais aos interesses do novo momento de organização social do país. Após a instauração do Estado Novo sucederam-se fases de transição em que nenhum grupo econômico comandava totalmente a situação.

Foi também a partir de 1930 que iniciou-se o período em que o Poder Público concentrou mais fortemente em suas mãos o controle da forma urbana. Esta concentração representava o fato dele passar a expressar mais freqüentemente através de planos, programas, legislações e outros instrumentos organizadores da ação, a influência que os grupos detentores do capital exercem na organização do espaço e na condução da forma urbana.

A nova tecnologia construtiva introduzida com o concreto armado requereu uma maior atenção do Poder Público quanto ao aspecto de segurança das edificações e também porque este tornava mais complexas as possibilidades de ocupação de uma determinada área.

Assim, registrou-se neste período a elaboração e implementação de legislações que fixavam normas construtivas e formas de ocupação dos terrenos. Dentro deste espírito, o Decreto 2087, de 19.01.25, baixado na administração de Alair Prata, expressava primordialmente duas preocupações: aquelas relacionadas com o adensamento e aquelas com a composição arquitetônica dos pré-

dios da cidade.

À medida em que os diversos capitais envolvidos no setor imobiliário demonstravam maior interesse na ocupação de determinadas áreas, as regras estipuladas iam sendo modificadas, conduzindo à fixação de novos padrões, diferenciados mesmo para situações que se mostrassem semelhantes.

O intenso processo de transformações por que passou Copacabana neste período, exemplifica bem esta colocação. Os prédios menores, construídos no princípio da era do concreto, iam sendo sucedidos numa rápida progressão por prédios de gabaritos cada vez mais altos. As companhias imobiliárias intensificavam as campanhas de valorização daquela nova forma de morar — quanto ao espaço e quanto à habitação — fazendo com que o afluxo de população para aquela área atingisse um ritmo tal que abrangia diferentes camadas da classe média e da classe alta da cidade.

A composição dos grupos interessados na promoção daquelas áreas tinha origem naqueles primeiros capitais que foram aplicados nos setores da economia urbana, quando do início da queda da produção cafeeira. Com a progressiva incorporação daquela faixa litorânea à trama urbana, tornou-se mais fácil a sua comercialização, onde a concentração de amenidades físicas e ambientais associadas à divulgação do novo estilo de vida, que incluía o uso da praia, contribuíram para sua rápida ocupação.

Não apenas os capitais urbanos mas também os capitais de origem

agrícola ou agro-industrial, até mesmo os acumulados na exploração mineral — sal, por exemplo —, passaram a ser atraídos pela construção de imóveis residenciais para aluguel.

Os efeitos desse processo na área de Laranjeiras ainda não se fizeram sentir — neste período — em termos dos deslocamentos da população residente, porém o início da construção de edifícios nos terrenos desocupados marca a nova fase de ocupação do bairro.

No final da década de 1920 e durante a de 1930, surgiram os pequenos edifícios de apartamentos, com 2 a 3 pavimentos localizados em maior número no eixo inicial da rua das Laranjeiras e na área do entorno da Praça São Salvador. Estas concentrações refletiam as influências da área do Flamengo e Catete, que já atravessavam um ritmo maior de transformações. À medida que se atingia o final do período, elas aumentaram em número e surgem os primeiros prédios de gabarito mais elevado.

O primeiro exemplo destes no bairro, constitui-se o edifício Monte, de sete pavimentos, localizado no início do Cosme Velho, final da rua das Laranjeiras. Sua escala constituía-se desproporcional ao conjunto edificado, quando as demandas por espaço ainda não requeriam este tipo de solução¹³.

¹³Fora construído para renda, com apartamentos médios e pequenos, e era de propriedade de família ligada à exploração do sal no Rio Grande do Norte.

As construções de casas residenciais — inclusive vilas — continuaram ocorrendo em lotes menores resultantes de desmembramentos que conduziram à ocupação das encostas. Assim, o maior número de ruas abertas entre 1922-1940 demarcavam nitidamente duas manchas de ocupação — aquela formada por pequenas ruas no início do Cosme Velho, subindo, à direita, em direção ao morro de Santa Tereza e à esquerda, ao morro do Mundo Novo, e outra no primeiro trecho das Laranjeiras, através de acesso que continuando a rua Pereira da Silva, conduzia a ocupação em direção à encosta do Nova Cintra¹⁴.

Entre a Paissandu e a base do Morro Azul, em área ainda plana, iniciou-se a abertura de ruas que até hoje são basicamente ocupadas por casas construídas a partir do final dos anos 30. Pelo PA nº 1606 de 1925, fora autorizada a abertura da primeira — a rua Presidente Carlos de Campos — em terreno de propriedade de Pedro Serrado onde estava instalado o Clube de Regatas do Flamengo. Com a transferência do clube, foi realizado o loteamento da área.

À mesma época outras ruas pequenas foram abertas, aproveitando terrenos grandes remanescentes: a travessa Euricles de Matos entre a Conde Baependi e a baixa Laranjeiras é uma delas, a Umari, transversal à Pereira da Silva é outro exemplo.

¹⁴São desse período as ruas Alegrete, Rumânia e Almirante Salgado, no final de Laranjeiras, Almirante Pires Ferreira e outras no Cosme Velho.

Teve maior impacto por corresponder a nova forma de urbanização a implantação de um grande conjunto de apartamentos associado à abertura da rua Pires de Almeida, no final de Laranjeiras. Foi o caso do conjunto Sul-América sendo aberta a rua Pires de Almeida em 1927, com 10 m de largura e 280 m de extensão. Aquela empresa adquiriu grande gleba em parte plana no final da rua das Laranjeiras, erigindo aí um conjunto harmônico de edifícios de apartamentos — os da esquina com 6 pavimentos e, mais adiante com altura decrescente. Destinavam-se eles à residência de seus funcionários.

Esta iniciativa representa o início do processo em que a construção civil lançava empreendimentos habitacionais com suporte de instituições financeiras como a Caixa Econômica Federal, os Institutos de Previdência e os Bancos de Crédito Real.

A crescente valorização que a terra urbana daquela área da cidade começava a ter para o uso residencial pressionava para a sua predominância sobre os demais usos, principalmente para o caso de Laranjeiras, onde a sua peculiar situação física dentro do espaço da cidade não oferecia boas condições para o desenvolvimento de outras atividades. O encerramento das atividades da fábrica Aliança, em 1938, demonstra claramente o valor que o uso residencial assumia em relação àquele outro.

O PA nº 3128 de 1939 definiu o prolongamento da rua General Glicério e o loteamento da Cidade Jardim Laranjeiras, nos terrenos de propriedade da fábrica. Neste PA está prevista a abertura dos outros logradouros que conformam o vale, embora não perten-

cessem ao projeto da Cidade Jardim Laranjeiras.

O período áureo de expansão da indústria da construção civil no Brasil, situou-se, numa primeira fase, de 1937-1941, intimamente relacionado com o expressivo crescimento que a economia nacional atravessou na fase que antecedeu à 2.^a Grande Guerra.

A nova alternativa de investimento no solo urbano, que representava a construção em altura, havia canalizado o interesse dos capitais urbanos e conduziu à formação de firmas especializadas em construção de edifícios. O crescimento gradativo destas empresas estimulava e empliava a produção e a melhoria da qualidade dos materiais de construção. Acompanhando esta evolução, foram sendo transformadas instituições financeiras, que conduziram a transformação dos bairros residenciais na medida em que propiciavam a construção de edifícios de apartamentos e escritórios comerciais. Em apoio a estas atividades, e, de certa forma, facilitadas pelas legislações bancárias de então, foram constituídas as Sociedades de Capitalização e Bancos de Crédito Hipotecário. À essa época, organizaram-se empresas construtoras, cujo mercado, basicamente, consistia na contratação das obras dos empreendimentos encabeçados por aquelas sociedades.

À medida em que os diversos capitais envolvidos na construção da cidade demonstravam maior interesse na ocupação de determinadas áreas, as regras estipuladas anteriormente, foram modificadas, conduzindo à fixação de novos padrões que se mostravam diferenciados mesmo em situações semelhantes. Este foi o resultado do Decreto 6.000 de 01.07.1937 que além de ampliar o zonea -

mento proposto pela lei anterior, elevava os gabaritos, permitindo construções com até 10 pavimentos, e que antes correspondia ao máximo de 6 pavimentos.

O principal interesse desta liberação era incentivar a intensificação da ocupação nos grandes eixos de circulação e na orla litorânea da direção sul da cidade, cujo alvo principal era Copacabana. Os reflexos dos processos ocorridos na cidade como um todo continuavam rebatendo-se na área de Laranjeiras dentro da mesma especificidade registrada nos períodos anteriores. Esta especificidade referia-se à intensidade do ritmo em que se processavam as mudanças daquela área. Enquanto os vetores da urbanização atingiam suas áreas limítrofes — Catete, Flamengo e Botafogo — provocando, nesta fase, a construção de edifícios de gabaritos cada vez mais elevados, sua penetração no vale fechado de Laranjeiras produzia transformações de caráter mais brando.

Os dados da Estatística Predial do Distrito Federal, realizada em 1933, comprovam esta informação e registram a existência de alguns poucos prédios com gabarito acima de 6 pavimentos. Estes, constituíam-se exceção dentro do conjunto edificado do bairro, cuja escala era desproporcional tanto em termos de paisagem urbana quanto às reais demandas de solo que ainda não requeriam aquele tipo de solução.

Do número total de unidades prediais levantadas no bairro por aquele Censo Predial — 3187 —, constituía-se significativo o número de casas e vilas existentes — 928 —. Assim como os

pequenos edifícios, elas possibilitavam, nesta nova fase da evolução urbana do bairro, o ingresso de maior número de população de classe média naquele espaço, mantendo-se nas vilas mais antigas, a classe operária.

Distribuíam-se principalmente pelas ruas mais antigas tanto as planas — com concentração significativa na rua General Glicério, dada a existência da fábrica Aliança — quanto aquelas das encostas dos morros Mundo Novo e de Santa Tereza (ruas Cardoso Júnior, Alice e Mário Portella). O adensamento de unidades habitacionais existente nestas últimas, assim como nas ladeiras da subida do Morro do Corcovado, demonstravam que a população de menor poder aquisitivo concentrava-se nestes espaços, dando sinais de uma compartimentação do solo do bairro.

Por outro lado, a existência de casebres, casas de madeira — mais significativo na rua General Glicério —, e de barracões confirmavam a existência, até aquele ano, de um número bastante razoável de população de baixo poder aquisitivo. Comparativamente com os prédios de alvenaria, ocupados por população pertencente aos estratos médio e alto, estes outros tipos de habitação — incluindo-se as vilas — equilibrava em quantidade: representavam 74% daqueles e 38% do total edificado em Laranjeiras. Importante observar que cerca da metade dos casebres levantados em toda a área — cuja predominância era nas ladeiras — estavam construídos no morro do Chico formando um embrião da favelização que aí existe até os dias de hoje.

À medida em que a ocupação das áreas planas do vale esgotou os últimos trechos ainda restantes, a malha urbana começou a se estender em direção às encostas que conformam o vale.

No final do período já não são mais registradas as construções de vilas e casas populares, denotando-se com isto o início do processo de transformação daquele bairro, onde crescia a entrada de população pertencente ao estrato médio. Os deslocamentos da população de maior poder aquisitivo para fora de Laranjeiras ainda não atingiram números significativos a ponto de gerar a demolição ou nova forma de ocupação substituindo os seus casarões.

Em termos do grau de urbanização atingido, desde 1930 a Light havia implantado linhas de ônibus e em 1933 todas as ruas e travessas estavam calçadas e servidas de água, luz e esgoto à exceção das ladeiras do morro do Corcovado, ocupadas por população de classe baixa.

O elevado grau de urbanização que o bairro alcançou neste período ainda não havia, entretanto, produzido modificações que provocassem alterações radicais na sua forma tradicional enquanto área residencial. A introdução do novo processo de ocupação dos terrenos iniciada nesta fase, iria desencadear na fase seguinte uma nova etapa no crescimento do bairro, acarretando progressiva renovação urbana. Esta, aliada às diversas intervenções que o Poder Público realizaria no seu espaço físico, iria conduzir às transformações que descaracterizariam a paisagem do bairro, formando o quadro residencial hoje existente.

Registra-se no final deste período, a previsão de urbanização da rua das Laranjeiras, alargando sua caixa de rolamento para 21 metros e prevendo a abertura de uma via paralela, com mesma largura, que ligaria o largo das Laranjeiras até a rua do Catete. No mesmo PA que fixa esta nova rua é prevista a abertura de um tunel, fazendo a ligação do bairro do Catumbi com Laranjeiras.

O planejamento da conexão do bairro com o Catumbi representava uma continuidade às primeiras ações no sentido de interligá-lo com suas área limítrofes — como foi o caso do prolongamento da rua Alice em direção à Santa Tereza e do corte da rua Farani, facilitando o acesso com Botafogo. Corresponde ao embrião das obras subseqüentes que transformariam aquele bolsão isolado numa área de passagem dos outros bairros para a zona norte e centro. Porém, a criação de uma alternativa ao tráfego ao eixo das Laranjeiras só seria justificável, àquela época, caso as previsões futuras sobre o adensamento a que chegaria a área já se constituíssem em intenções explícitas dos capitais interessados na construção imobiliária.

2.2 O BAIRRO EM 1940

Na análise da primeira etapa da evolução urbana do bairro de Laranjeiras, fica claramente evidenciado que, a despeito das mudanças no seu espaço terem se processado de uma forma intimamente relacionada com as fases de expansão da cidade, esta evolução ocorreu dentro de uma determinada especificidade. Sua característica básica consistia-se no fato de que as transformações operavam-se naquela área numa intensidade menor do que o verificado para os outros bairros da cidade.

Esta diferenciação de processos encontra justificativa, em grande parte, na própria conformação física do bairro que por constituir-se em um bolsão encravado, limitado por diversos bairros mas sem comunicação direta com nenhum deles, de certo modo, fazia com que se tornasse retirado dos vetores da urbanização mais intensa. No processo de urbanização que se registrou na trecho inicial da sua área, ficou refletida a influência recebida das áreas do Catete, Flamengo e Botafogo que se confrontavam com a entrada do vale, demonstrando que até aquele ponto as possibilidades de alcance por aqueles vetores eram maiores.

À medida que este processo foi assumindo novas formas na condução do crescimento, o espaço do bairro de Laranjeiras começou a se reorganizar, como vinha ocorrendo em outros bairros da mesma zona da cidade, seguindo porém até 1940, o mesmo ritmo que o caracterizava até então.

A fotografia do seu quadro neste ano de 1940, visto aqui como o limiar entre a antiga forma de ocupação e a que passaria a ser desenvolvida (ambas enquadradas na categoria residencial), torna-se fundamental para que se possa avaliar as duas fases do seu desenvolvimento. Até aquele ano, a expansão do bairro ocorreu dentro das possibilidades naturais que o sítio oferecia para a ocupação, preenchendo-se primeiro os espaços mais planos, as bases dos morros e as reentrâncias mais baixas do vale. À medida em que estes espaços foram se esgotando e que a tecnologia construtiva se tornava mais avançada, foram sendo conquistadas as áreas de acesso mais difícil localizadas nas encostas dos morros.

Reforçam a demarcação deste ano como o limite entre as duas etapas, a aplicação das regulamentações urbanísticas advindas da necessidade do Poder Público de melhor controlar o intenso processo construtivo que o concreto armado ajudou a implementar na cidade.

Desta forma, os anos seguintes a 1940 conduziram a uma grande intensificação das construções de edifícios no bairro, que ao substituírem os tipos de residência até então existentes no seu espaço, alteraram fundamentalmente o seu aspecto visual e o de composição das classes sociais que aí residiam.

ESTRUTURA FÍSICA DO BAIRRO EM 1940

A área de Laranjeiras atingiu o ano de 1940 completamente estruturada, com toda a parte plana ocupada, iniciando-se a extensão em direção às encostas dos morros que balisam a planície.

As novas ruas abertas nos morros de Santa Tereza, Dona Marta e Azul conduziam à ampliação da mancha urbana nestas direções, até então limitada pelas ruas Alice, Mário Portella e Cardoso Júnior, além das antigas ladeiras do Cosme Velho.

As áreas mais densas situavam-se no trecho inicial da rua das Laranjeiras, nas antigas ruas de encostas e algumas transversais onde tinham sido abertas travessas, no interior dos quarteirões, e construídas vilas. Destas, as construídas após a 1.^a Grande Guerra, tinham unidades habitacionais maiores e de melhores padrões do que aquelas implantadas no final do século XIX e primeira década do século XX.

Nos morros, iniciou-se a ocupação irregular, formando embriões de favelização, que o Poder Público no seu programa "saneador" tratou cedo de extinguir, resistindo apenas alguns casebres na subida do final do Cosme Velho — Guararapes e Cerro Corã.

A paisagem edificada até 1940, permanecia sendo predominantemente horizontal, mesmo com o surgimento da construção de edifícios de apartamentos. Em sua maioria, estes constituíram-se em pequenos prédios de 3 pavimentos, ocupando os últimos terrenos vagos da rua das Laranjeiras e suas transversais e alguns trechos

da rua Cosme Velho. Ao número de edifícios de gabarito mais elevado — de 5 a 9 pavimentos —, levantado pela Estatística Predial de 1933, nenhuma nova unidade foi acrescida até 1940, o que demonstra que até aquele ano o ritmo das transformações não ocorria com muito intensidade. Quatro dos prédios construídos pela Sul-América — rua Pires de Almeida —, os edifícios Laranjeiras, Monte, Águas Férreas e Heris — rua das Laranjeiras —, compunham aquele conjunto de prédios mais altos, exemplos da nova forma de ocupação do bairro.

Estes ressaltavam dentro da paisagem edificada do bairro, desproporcionais que eram à escala vertical e horizontal dos prédios existentes. Os assobradados de 2 e 3 pavimentos largamente construídos na virada do século XIX/XX, em certa medida harmonizavam-se com os pequenos edifícios de apartamentos, surgidos após 1920. Assim, o conjunto arquitetônico do bairro em 1940 resultava num todo harmônico, integrado à paisagem natural que começava a sofrer interferências pelas aberturas de ruas em encostas e por aqueles grandes prédios erigidos na parte plana.

CONTEÚDO SOCIAL

A distribuição de população pelas áreas do bairro ainda mantinha características de heterogeneidade, a despeito de alguma compartimentação do solo já se fazer sentir.

Em termos espaciais, os trechos mais adensados, ocupados predomi-

minantemente por população dos estratos médio e baixo da escala social, correspondiam à baixa Laranjeiras — início da rua das Laranjeiras, ruas Gago Coutinho, Marquesa de Santos e Ypiranga — às antigas ruas das encostas dos morros de Santa Tereza e Mundo Novo — ruas Alice, Mário Portella e Cardoso Júnior. As casas modestas, muitas com construções anexas no quintal, sucediam-se entre as vilas construídas na virada dos séculos XIX/XX, restando ainda hoje algumas destas edificações.

Também nas imediações da Praça São Salvador e no quarteirão ao lado do Clube Fluminense, era grande o adensamento de edificações porém nenhum tipo predominava sobre os demais. Seguindo para o interior, alternavam-se os casarões, que ocupavam grandes terrenos, com trechos mais adensados por pequenas construções, aumentando o número daqueles primeiros no final do Cosme Velho.

As velhas famílias, herdeiras da aristocracia, dos capitalistas e dos prósperos funcionários públicos e profissionais liberais — primeiros moradores do bairro —, permaneciam, em sua maioria, residindo nesses casarões, embora os deslocamentos de população de maior poder aquisitivo no espaço da cidade já estivessem ocorrendo com grande intensidade em 1940. Remanescentes também da antiga população de baixa renda constituíam-se os moradores das vilas operárias e das casas modestas. Este grupo ampliou seu percentual na população total do bairro, com o começo da ocupação das "cabeças de porco" — mais concentradas na rua Marquesa de Santos —, e da favelização dos morros. Seu mercado de trabalho encontrava-se basicamente no bairro, nas ativida

des de apoio doméstico.

Os edifícios de apartamentos por sua vez, conduziram à fixação de um maior contingente populacional em Laranjeiras, composto em sua maioria por representantes da classe média. Os pequenos prédios abrigavam membros deste segmento social, cujo poder aquisitivo era menor do que o daqueles que residiam nos grandes edifícios de caráter monumental. A pequena classe média representada no bairro pelos pequenos comerciantes, cuja casa era o "fundo das lojas" ou o sobrado, e pelos moradores das casas modestas, havia se diversificado com a abertura de pensões familiares e com a construção de habitações multifamiliares — vilas do pós-guerra e edifícios de apartamentos.

Desta forma, observa-se que em 1940 os três segmentos sociais dividiam o uso do espaço de Laranjeiras, distribuídos difusivamente pela área. O conteúdo social do bairro começa a ser alterado basicamente nos anos posteriores, quando o processo de substituição de residências se intensifica contribuindo para a fixação de um maior contingente de população de classe média.

FUNÇÃO DO BAIRRO

A crescente valorização que o solo do bairro vinha assumindo para fins residenciais, função básica que sempre o caracterizou — tornava rentável a aplicação de recursos na construção de habitações, principalmente daquelas que usavam intensivamente o terreno. Refletindo esta tendência, a fábrica Aliance encerrou

suas atividades no bairro — em 1938 — uma vez que o valor que seu terreno vinha alcançando compensava a substituição daquele tipo de uso pelo residencial.

Com sua transferência do bairro, este passou a ser residencial, não competindo este uso com nenhum outro de porte semelhante a aquele desempenhado pela atividade fabril. O comércio existente em 1940 era de pequeno porte, exclusivamente instalado para o atendimento local, com os estabelecimentos mais concentrados em 3 trechos. A grande influência exercida pelo Largo do Machado, que funcionava como subcentro de apoio do bairro, determinou a concentração no trecho baixo de Laranjeiras. Do largo partiam os bondes e ônibus, convergindo para este ponto a área do Catete, Flamengo, Botafogo e principalmente Laranjeiras, fato que tornava propício ao desenvolvimento de comércio e de serviços, cujos portes eram compatíveis com as características de um subcentro daquela época.

No trecho da rua das Laranjeiras compreendido entre as ruas Ypiranga e Soares Cabral, verificou-se outra pequena concentração comercial: padarias (2), bar, quitanda, açougue, armazém, farmácia, armarinho, tintureiro, loja de ferragens, barbeiro e bombeiro.

Mais rarefeita era a concentração do lado direito da rua das Laranjeiras, entre as ruas Alice e Largo das Laranjeiras (proximidades da antiga área da fábrica Aliança) que contava com padarias, loja de abate de aves, armazéns (2), quitanda e armarinho.

As vacarias, estabelecimentos de características ainda rurais, que forneciam leite para áreas próximas à sua localização, existiram no bairro até final da década de 1930 quando o governo extinguiu-as.

Alguns serviços supra-locais vieram se implantando em Laranjeiras, a partir das primeiras décadas do século XX, mas também resultaram em poucas unidades que não chegavam a comprometer a característica predominantemente residencial do bairro. Limitavam-se a colégios, hotéis, clube, sedes administrativas de governo e instituições governamentais e particulares. Assim, dois grandes colégios religiosos funcionavam na área — Sion e Sacré-Coeur — além do Liceu Francês, atendendo à população de maior poder aquisitivo residente no bairro e de outras partes da cidade. O caráter ainda aprazível do bairro justificava a existência de dois hotéis: o América, que recebia famílias estrangeiras quando chegavam ao Rio, principalmente os de nacionalidade francesa e o Metrôpole, onde hoje é a igreja do Cristo Redentor. Também como residência transitória existia um pensionato para moças solteiras, e várias pensões. O asilo no antigo palacete de Teixeira de Freitas na Ipiranga, o colégio da Providência das Irmãs Vicentinas e o convento de Cenáculo, recém-aberto em antiga chácara da Pereira da Silva completavam esse quadro.

No Palácio Guanabara, antiga residência da Princesa Isabel, instalara-se a sede do Governo Federal e um grande casarão localizado na rua das Laranjeiras, foi adaptado para funcionar a sede da Embaixada da Itália.

O clube local era o Fluminense, para a população de maior poder aquisitivo do bairro e tinha grande penetração na vida social da cidade. Complementando, outros clubes populares existiam na área, devendo sua existência à fábrica Aliança. O Instituto Nacional de Educação dos Surdos, funcionava em grande construção do início do século XX, onde a proximidade que o bairro tinha da área do centro contribuiu para que escolhessem Laranjeiras para sua localização. Antes, existira nesse trecho o Instituto Pasteur.

Além desses serviços, registrava-se em 1940 a existência no bairro da sede da "Casa do Médico do Rio de Janeiro", no Cosme Velho.

Estas atividades desenvolvidas eram totalmente compatíveis com o uso residencial sendo muitas delas até complementares a ele.

RELAÇÕES EXTERNAS

Neste quadro, a comunidade estabelecida no bairro de Laranjeiras encontrava internamente o apoio básico para assegurar a sua manutenção. A complementação de suas necessidades era facilmente garantida pelos eficientes meios de circulação existentes, que permitiam a ampliação de seu universo. Duas linhas de bonde conectavam o centro da cidade com o bairro — pontos finais nas Águas Férreas e no Largo das Laranjeiras —, reforçados nesta ligação por mais três linhas de ônibus — pontos finais na rua Rumânia, na E. F. Corcovado e na rua Coelho Neto. Além

dos bondes de passageiros, de tipos diferentes em função do preço da tarifa cobrada — "Bataclan" e "Taioba", o mais barato — a companhia Jardim Botânico oferecia o serviço de transporte de cargas e mercadorias (Bagageiro) com destino à Praça XV.

Estes transportes eram largamente utilizados por toda a população, inclusive por aqueles de maior poder aquisitivo que possuíam automóveis e que ainda podiam contar com os táxis que faziam ponto em diferentes esquinas do bairro, com telefone próprio.

O Largo do Machado era a escala intermediária nas ligações com as outras áreas — Centro, Catete, Botafogo e Humaitã —, concentrando em seu redor um razoável número de estabelecimentos de comércio e serviços, o que favorecia a dependência funcional de Laranjeiras àquela área.

Porém, era no centro que as maiores relações se estabeleciam uma vez que todas as funções da cidade eram aí desenvolvidas.

O elo com Copacabana era ainda muito frágil, recorrendo-se eventualmente às atividades de lazer — praia e cinemas —, atividades estas que podiam ser supridas mais facilmente no Flamengo e Largo do Machado.

O PAPEL NA CIDADE

No ano de 1940, a cidade passava por um surto imobiliário renunciando o "boom" que se instalaria após 1945. O crescimento da indústria da construção civil apoiado na expansão econômica que favorecia a urbanização, conduziram as grandes transformações que começavam a ser registradas no espaço.

A ampliação da economia conduziu a um maior aumento da população urbana que passava a demandar habitações, serviços e transportes. Com maior intensidade estes efeitos refletiram-se nos bairros residenciais do Flamengo, Glória, Catete, Botafogo e Copacabana. A verticalização das construções produzia o adensamento destas áreas, fixando aí a população de maior poder aquisitivo que migrava para a cidade e que se transferia de outros bairros.

As conseqüências do processo dinâmico pelo qual passava a cidade se faziam sentir na área de Laranjeiras, mas esta ainda mantinha uma forma específica de acompanhar estas mudanças.

Assim, no grupo de bairros da cidade que constituíam-se em área residencial, Laranjeiras possuía determinadas características que a distinguiam das demais. Sua proximidade ao centro favorecia excepcionalmente os moradores nos deslocamentos para o trabalho, uma vez que em sua grande maioria empregavam-se no mercado aí existente. O curto percurso entre aqueles dois pontos era realizado em 15/20 minutos através de conduções regulares e de baixo custo.

Por outro lado, esta proximidade não funcionava no sentido de influenciar a instalação no seu espaço, de usos diferentes do residencial. Sua característica de bolsão fechado, retirava-o da rota seguida pelos vetores expansionistas que partiam do centro, e desencorajava a instalação de atividades, justamente por não constituir-se em passagem para outras áreas. Esta característica física garantia a sua função residencial e a manutenção do conjunto de fatores ambientais que a caracterizavam enquanto área preferencial para moradia de classe média.

As ligações com os bairros de Botafogo e Rio Comprido, definidas anteriormente a 1940, embora começassem a abrir as possibilidades de penetração naquele vale fechado, não desempenhavam ainda papel de importância na alteração de sua estrutura. Os transportes coletivos não faziam trajeto por estes eixos, o que tornava a sua utilização de caráter eventual, realizada apenas pelos automóveis existentes.

2.3 AS PRIMEIRAS REGRAS DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

Nos períodos que antecederam à introdução do concreto armado na construção civil, o Poder Público praticamente não chegou a baixar nenhuma regulamentação específica no sentido de normalizar o processo de ocupação do espaço urbano da cidade.

As posturas municipais incluíam os dispositivos sobre as construções em geral, o que denotava o papel secundário que desempenhavam na condução daquele processo. Até 1918, apenas duas regulamentações foram baixadas destacadamente, constituindo-se excessões no procedimento normalmente adotado. A primeira delas, estabelecida ainda à época do Império (1882), determinava uma série de medidas incentivadoras para a constituição de firmas construtoras de habitações populares, que tinham seus padrões definidos por aquela lei. Representava a forma que o Poder Público encontrou para contornar a grande crise habitacional advinda com o primeiro surto de industrialização e fixar padrões mais higiênicos para aquele tipo de habitação que deveria substituir os cortiços de então.

A outra iniciativa, constituiu-se no Decreto 1.185 de 1918, que definia um zoneamento geral para a cidade, cujo caráter era basicamente voltado para a tributação municipal e não especificamente para o ordenamento das funções no espaço.

A condução do desenho urbano estava adstrita aos poucos projetos de alinhamento existentes — PA's — que começaram a surgir em 1902, reorientando o traçado das vias de comunicação da cidade

de. A contratação de um plano urbanístico para a cidade — em 1926 —, que não chegou a ser implementado, refletia uma das primeiras iniciativas do Poder Público na condução do desenvolvimento urbano.

Com o concreto armado, inaugurou-se uma nova fase na construção civil, uma vez que aquele material facilitava sobremaneira a verticalização das edificações. A rentabilidade produzida por tal tipo de solução fez com que imediatamente passasse a ser largamente adotada, principalmente nas áreas onde o solo já vinha adquirindo um crescente valor de uso. Se por um lado o concreto armado facilitava a construção de edifícios, estes por sua vez produziam no espaço resultados mais complexos do que uma simples edificação horizontal.

Hã de se atentar também para os aspectos de segurança das edificações, dado que o novo processo empregado requeria maiores rigores técnicos na execução das obras. A partir disto, o Poder Público passou a adotar medidas especialmente voltadas para a regulamentação das construções e dos efeitos que esta nova forma de ocupação produziam no espaço. Surgem então os primeiros códigos de obras, que desmembram das posturas municipais os dispositivos sobre edificações e amplia-os, estabelecendo novos padrões para a construção e para a ocupação.

O Decreto nº 2.021 e 11.09.1924, representou a primeira iniciativa neste sentido, baixando normas sobre o zoneamento da cidade e sobre as construções de forma geral, incluindo aĩ um título especial sobre as condições para emprego do concreto arma-

do. Neste instrumento, a divisão da área em quatro zonas distintas — Central, Urbana, Suburbana e Rural — possuía o caráter definidor da compartimentação uso x espaço.

A adequação de apenas determinados usos na zona central já indicava a especialização pretendida para aquele espaço, não tolerando-se mais a instalação de indústrias e de vilas habitacionais. Para a segunda zona — a urbana —, o incentivo à ocupação residencial ficava claramente evidenciado nas restrições à instalação de outras usos naquela área.

Para o conjunto da cidade, expressava claramente preocupações com o conjunto arquitetônico edificado — que não poderia exceder a 50 metros de altura — e com a paisagem natural — restringia ao máximo de 2 pavimentos a ocupação das encostas.

Previa o adensamento das áreas, diretamente relacionado com as funções que já vinham desempenhando ou que se pretendia incentivar, definindo os gabaritos de acordo com o porte dos logradouros onde iriam se localizar as construções. Assim, para o centro da cidade foram fixados os gabaritos mais altos — 1,5 vezes a largura do logradouro — que podiam variar de 5 a 10 pavimentos. No restante da zona urbana, as alturas permitidas eram de 3 a 5 pavimentos e incentivavam a verticalização nos logradouros onde trafegavam os bondes.

Decorridos apenas quatro meses de sua vigência, o Decreto 2.021 foi substituído pelo de nº 2.087 (19.01.1925) que liberou os gabaritos anteriormente definidos. Permitia que na zona central

atingissem 2 vezes a largura das ruas, o que resultava em prédios de 6 a 12 pavimentos e no restante da cidade o parâmetro era de 1,5 vezes, possibilitando alturas de 5 a 8 pavimentos.

Esta maior permissividade na verticalização já refletia a pressões dos capitais interessados no uso mais intenso das áreas urbanas. A orla litorânea da zona sul da cidade, que já havia iniciado seu processo de ocupação, vê assim criada a possibilidade de multiplicação da área de seus terrenos, assim como intensifica-se a renovação por que passava a área do centro.

Alteram-se estes dispositivos em 1935 através do Decreto 5.595 de 10.07.1935 que basicamente revê o zoneamento anteriormente estabelecido. O território da cidade passou então a compreender três zonas Comerciais — onde a Esplanada do Castelo constituía-se zona especial —, uma zona Industrial, uma zona Portuária, 3 zonas Residenciais e zona Agrícola e Rural.

Neste ano foram também estabelecidas uma série de Projetos de Alinhamento, executados a partir da base da planta cadastral utilizada pelo Plano Agache, e que fixavam novos traçados das vias urbanas.

A sucessão de modificações por que vinha passando a cidade solicitava do Poder Público um novo detalhamento das zonas em que havia sido dividido seu território, dando-se ênfase às áreas urbanas residenciais mais densamente ocupadas onde surgiam casos de construções fora do estipulado pela regulamentação vigente. O Decreto 6.000 de 19 de julho de 1937 foi elaborado e implemen

tado dentro deste espírito, não alterando o número de zonas propostas pela regulamentação anterior, porém revendo os seus limites e as formas de seus usos e ocupação. Este decreto encerrava uma série de mecanismos mais complexos que os seus anteriores em termos da abrangência das questões tratadas e das possibilidades alternativas que criava à regra geral fixada.

Especificamente, para as zonas residenciais ficava claramente expressada a intenção de se favorecer o adensamento, pela construção de edifícios de apartamentos, assim como de se restringir a implantação de outros usos fora dos eixos principais de circulação destas áreas.

A série de excessões abertas ao gabarito máximo fixado para cada uma destas 3 zonas permitia que, através de arranjos entre largura das ruas, os afastamentos das divisas dos terrenos e o escalonamento dos últimos pisos, as edificações subissem muito além de 6 pavimentos.

Impedia com mais rigor que os decretos anteriores, a construção de habitações para população de menor poder aquisitivo — vilas e cortiços —, nas áreas onde o solo atingia maiores valores para a localização comercial e residencial. Os cortiços assim como as favelas pertenciam ao grupo de habitações definidas como anti-higiênicas e as medidas previstas para a sua extinção mereceram a abertura de um capítulo no código. Quanto às vilas, não era permitida a sua construção em toda a zona Central e Portuária e na maior parte dos bairros residenciais da cidade, além de condicionar sua implantação, nas áreas restantes, à prévia

autorização da Prefeitura.

Uma rápida leitura das medidas incentivadoras e restritivas do Decreto 6.000 permite ressaltar o seu caráter de instrumento propulsor da ocupação na direção sul da cidade do Rio de Janeiro. Correspondia a um dos instrumentos que auxiliou o intenso processo de verticalização daquela área, mais fortemente registrado ao longo do litoral — Glória, Flamengo, Botafogo e Copacabana.

Embora a elaboração dos primeiros decretos já começasse a reforçar a nova tendência de aproveitamento do terreno, seus efeitos no solo só ocorreriam com maior intensidade no momento em que a construção civil ampliasse suas atividades, procurando atender à demanda decorrente da crescente expansão da economia. A substituição gradual dos dispositivos fixados para a ocupação e o uso do solo, resultou no Decreto 6.000 que começou a vigorar no mesmo ano em que se registrou o início do "boom" imobiliário que atravessaria a cidade até 1947.

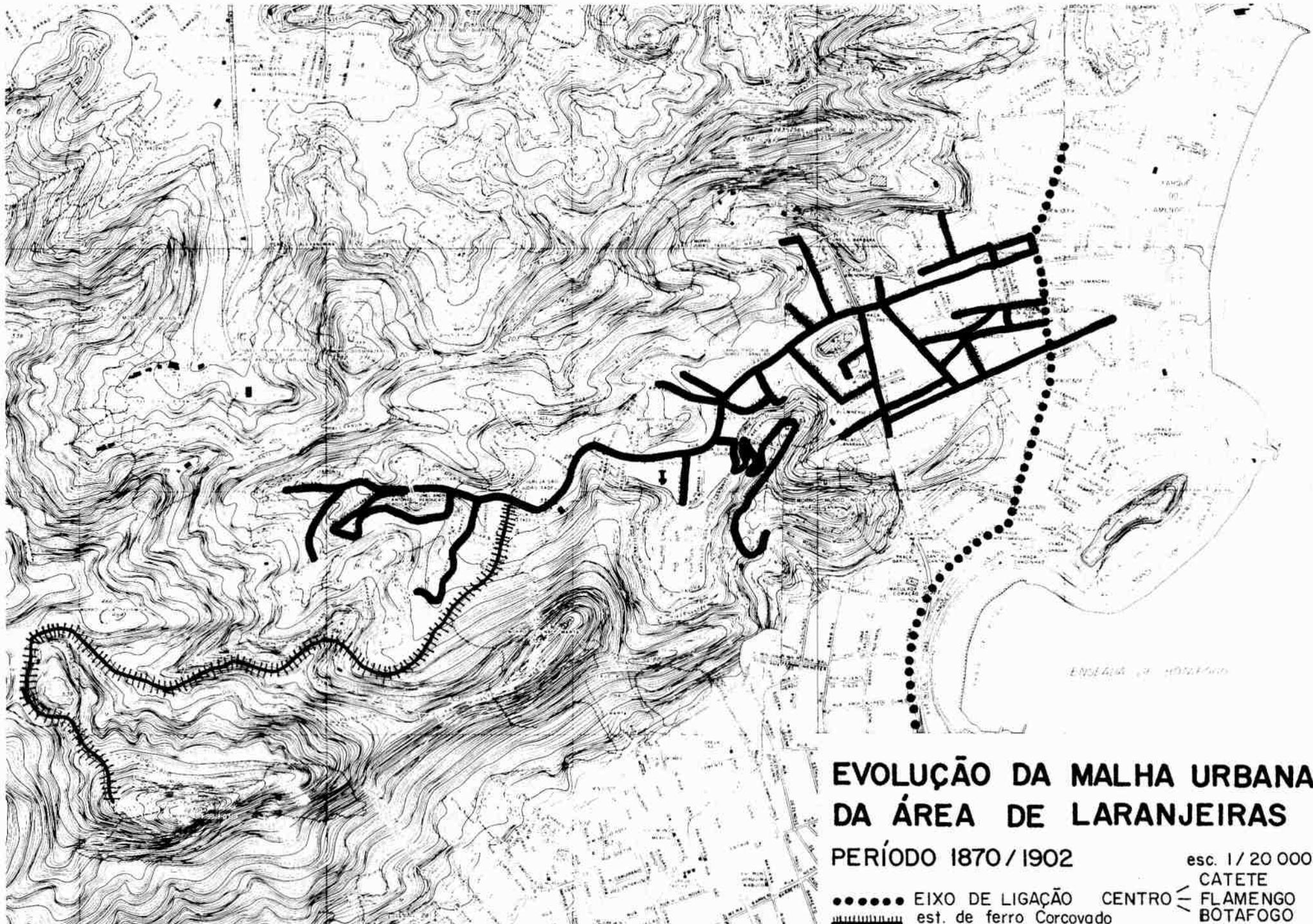
Desta forma sua elaboração já estava condicionada à expectativa dos grupos econômicos interessados na implementação da ocupação daquela parte da cidade.

Os efeitos destes regulamentos no solo de Laranjeiras vieram resultando na construção de unidades de 3 e 4 pavimentos, algumas outras poucas com mais de 5 pavimentos e no fato de não mais serem implantadas vilas na sua área. Citam-se apenas alguns prédios dispersos ao longo da rua das Laranjeiras (Laranjeiras, à

esquina da Gago Coutinho, Heris, em frente à Ipiranga, Monte, a cima da General Glicério e, finalmente, Águas Férreas, o maior e mais imponente, no limite entre Laranjeiras e Cosme Velho). A té 1940 a verticalização intensa não havia, pois, atingido o bairro que só após esta data e a princípio muito lentamente começou a alterar basicamente a forma de ocupação do seu espaço.

MAPAS DA EVOLUÇÃO DA MALHA
URBANA DE LARANJEIRAS





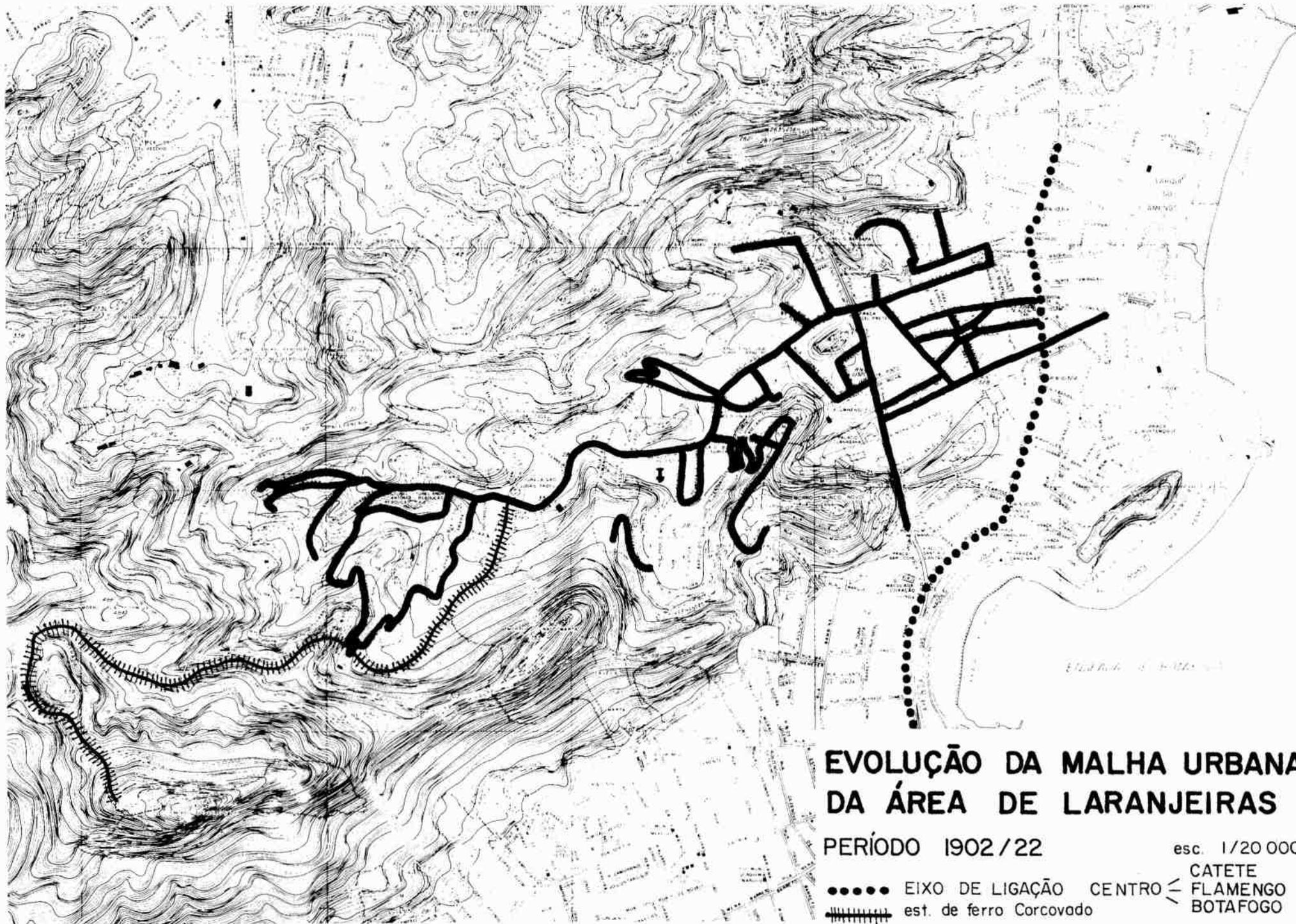
**EVOLUÇÃO DA MALHA URBANA
DA ÁREA DE LARANJEIRAS**

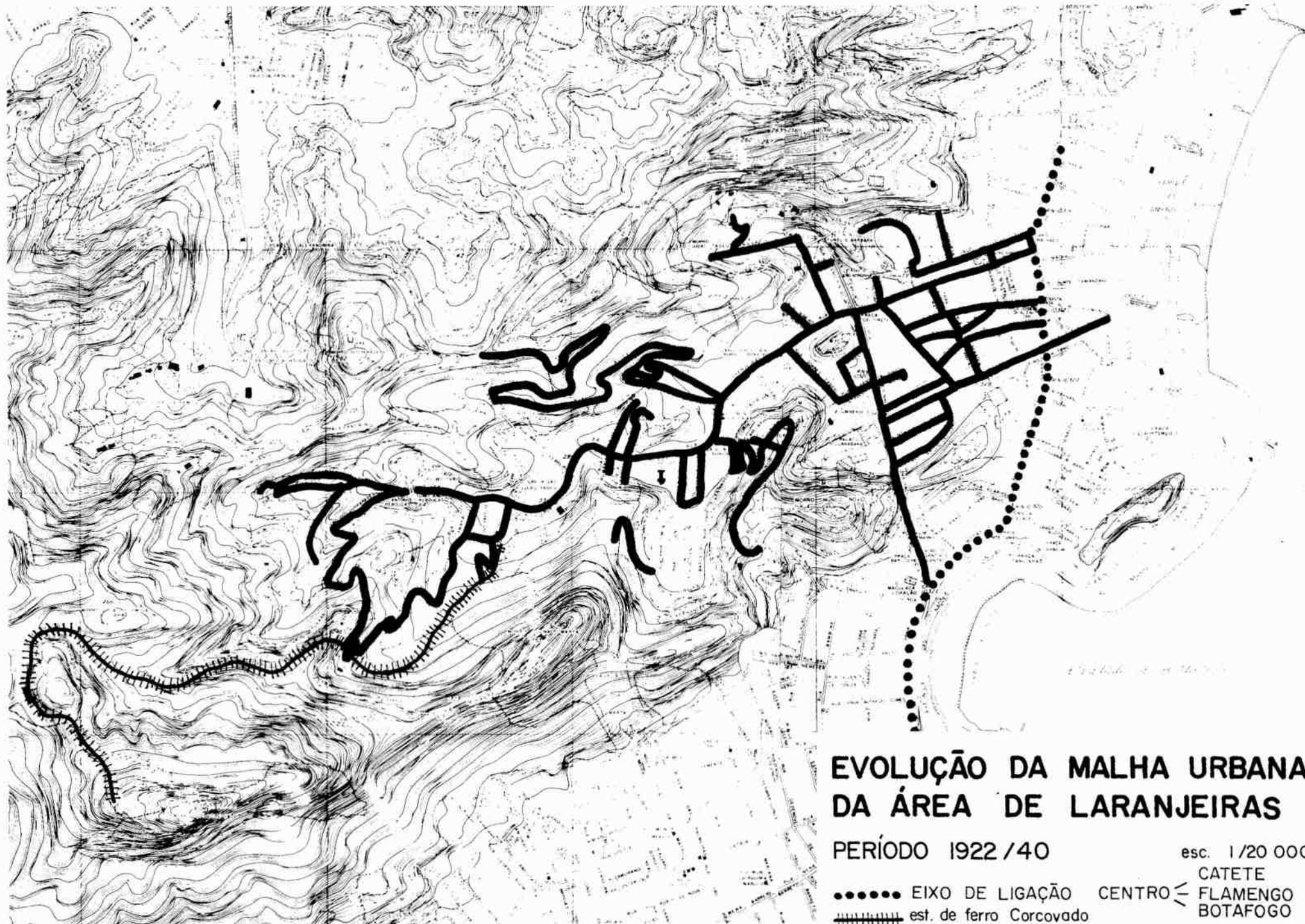
PERÍODO 1870 / 1902

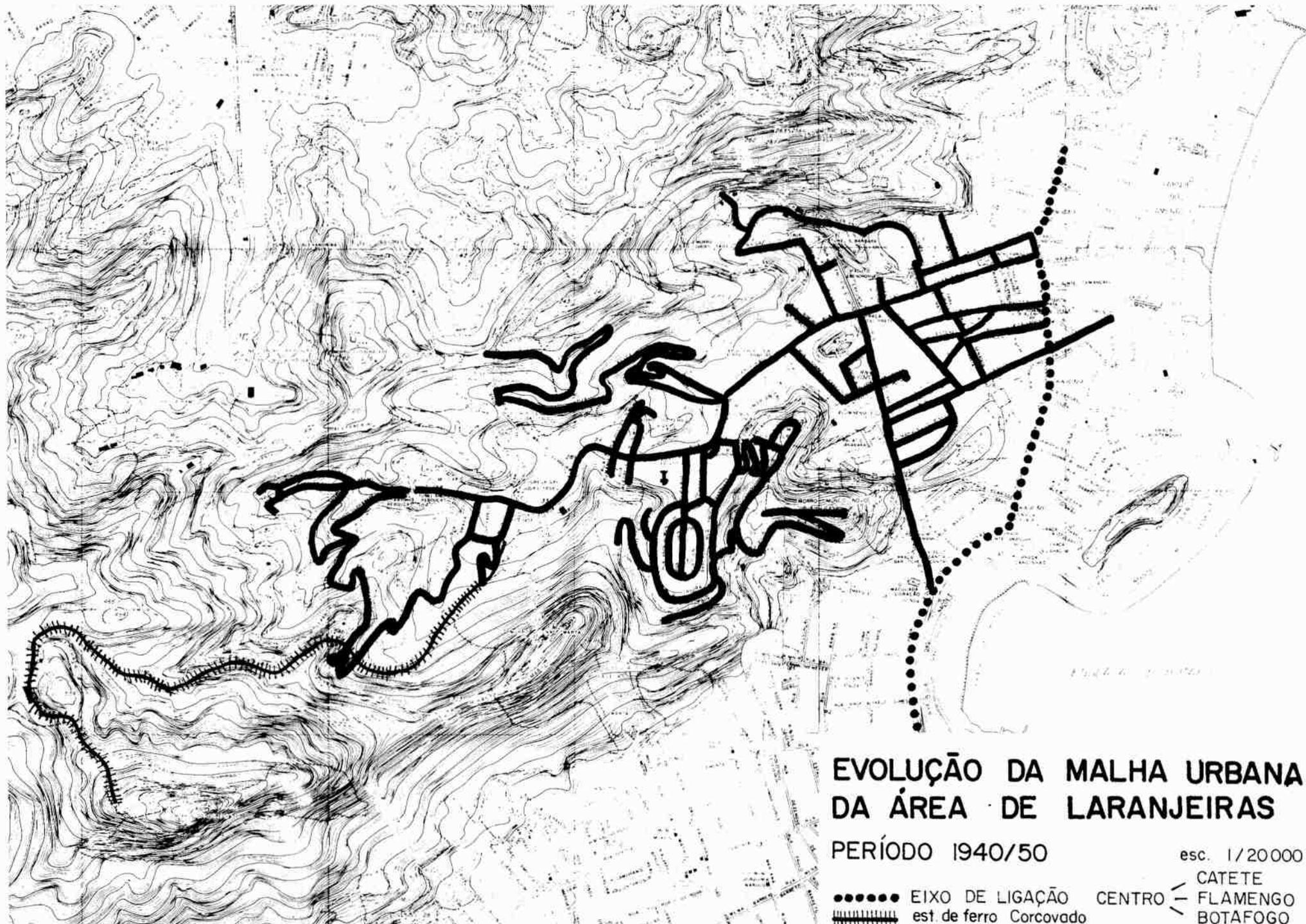
esc. 1 / 20 000

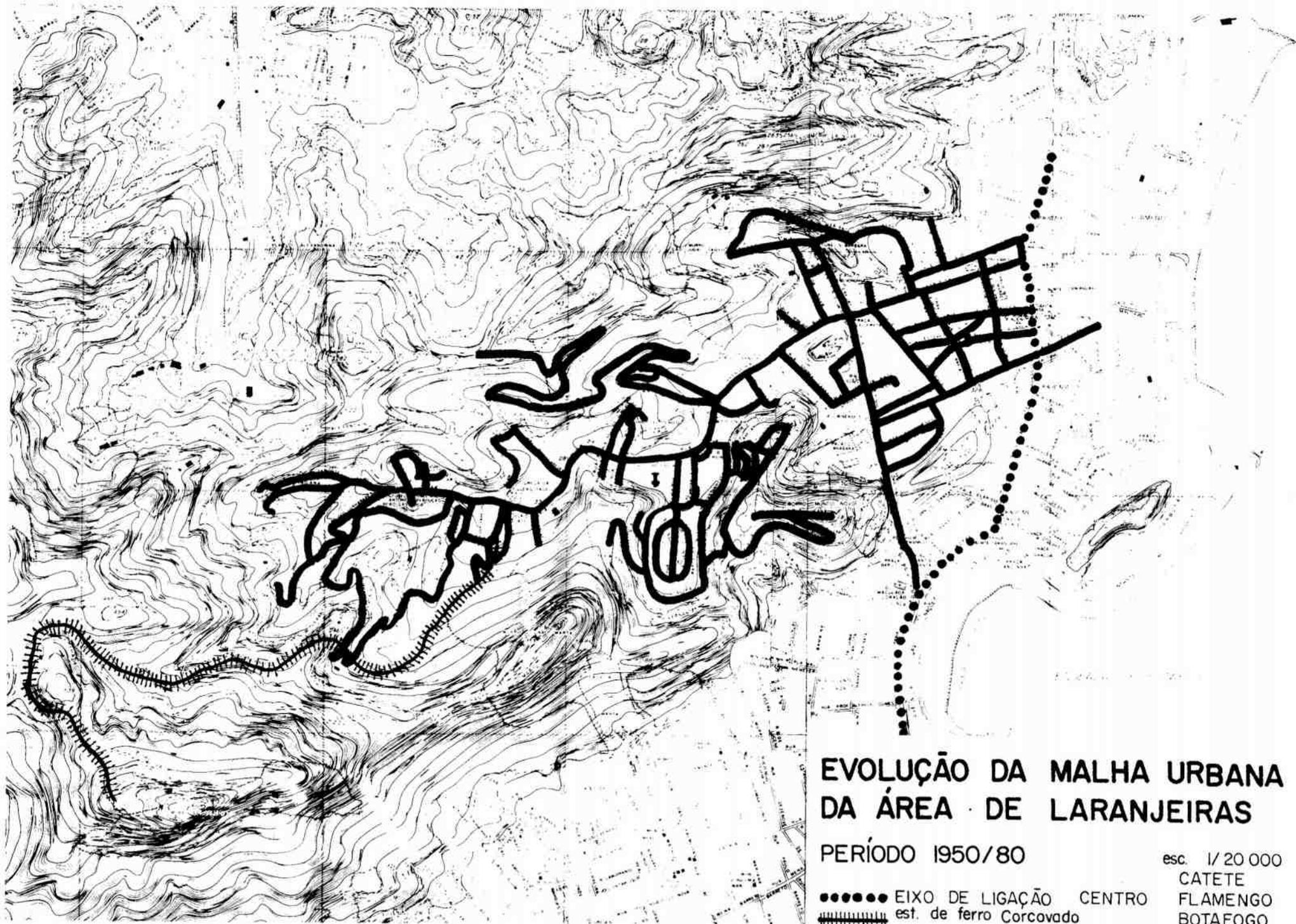
..... EIXO DE LIGAÇÃO
 ||||| est. de ferro Corcovado

CENTRO
 CATETE
 FLAMENGO
 BOTAFOGO









CAPÍTULO III - A TRANSFORMAÇÃO RECENTE

3.1 - A Legislação Urbanística em 1940

3.2 - Fatores e Condições Propiciadores da Expansão Urbana

3.3 - Mudanças na Legislação e Reflexos na Renovação Urbana
da Cidade

3.4 - A Evolução Recente do Bairro de Laranjeiras

3.5 - A Situação Atual do Bairro de Laranjeiras

A partir de 1940, o bairro de Laranjeiras ingressou numa nova etapa de sua evolução, representada pela crescente intensificação do uso dos seus terrenos através da construção de edifícios de apartamentos. Este tipo de ocupação do seu espaço refletia o processo geral pelo qual passava a cidade, principalmente a zona sul, ocorrendo em um primeiro momento, ainda dentro daquelas especificidades que caracterizavam a sua expansão. Entretanto, barreiras físicas retiravam o vale de Laranjeiras da rota de urbanização mais intensa, mas estas foram vencidas pela construção de túneis e as transformações passaram a se suceder com maior vigor conduzindo à substituição de edificações e de classes sociais que até então ocupavam o seu espaço. A maior integração do bairro à sua área limítrofe resultou das necessidades geradas pela acelerada urbanização da cidade, que concentrou no espaço da zona sul o maior número de intervenções realizadas pelo Poder Público.

Já no ano de 1940 esta zona da cidade atravessava um ritmo intenso de mudanças, propiciadas pela inauguração, nas primeiras décadas do século, do "moderno estilo de vida" que constituía-se em residir junto à praia. A difusão deste conceito pelas empresas imobiliárias conduzia expressivos contingentes populacionais para a orla litorânea sul, onde as características físicas do sítio — serra muito próxima ao mar — funcionavam como barreiras naturais à expansão horizontal. A projeção da serra sobre o mar no final da praia do Leblon, estrangulava a passagem em direção ao litoral de São Conrado e da Barra da Tijuca impedindo que estas áreas fossem facilmente incorporadas ao tecido

urbano, o que sō foi conseguido no final da dēcada de 1960 com a construção de um sofisticado sistema de pistas de circulação.

Assim, os condicionantes físicos funcionavam como limitadores da oferta de terrenos, que por serem muito demandados — basicamente por população de maior poder aquisitivo —, iam escasseando, numa trajetória de rápido esgotamento. Estes fatores aliados contribuíam para que o solo desta área se valorizasse de tal forma que tornava imperativo o seu máximo aproveitamento, na garantia de extrair maiores lucros com o seu negócio. Se nas primeiras dēcadas do sēculo o novo conceito de morar incluía o edifício de apartamentos, a proliferação de sua construção na faixa do litoral sul encontrava mais incentivo ainda com as possibilidades que este apresentava de reprodução do solo e, portanto, de maior rentabilidade no valor de uso.

A regulamentação do processo de transformação por que vinham passando as áreas mais valorizadas da cidade — Centro, Zona Sul e trechos da Zona Norte —, confirmou por parte do Poder Público o incentivo ao adensamento pela verticalização das edificações. O Decreto nº 6.000 de 1937 inaugurou o conjunto de regulamentações urbanísticas que, a partir dos primeiros anos da dēcada de 1940, se sucederiam sempre com o objetivo explícito de beneficiar este tipo de ocupação para o uso residencial, favorecendo aos grupos econômicos que investiam nas áreas mais valiosas da cidade. Nestes grupos há que se destacar a forte presença das empresas de construção civil que, embasadas nos grandes lucros que as transações imobiliárias, realizadas principalmente na zona sul, lhes proporcionavam, foram melhor se or

ganizando e ampliando as atividades deste setor. A expansão destas empresas conferiu-lhes um papel de destaque na condução do crescimento urbano da cidade, alternando-se as fases em que exerciam um grau de influência ora maior, ora menor no desenrolar do processo, não deixando, porém, de estarem presentes em nenhum momento da história da evolução recente da cidade do Rio de Janeiro.

A acelerada urbanização do Rio de Janeiro, inaugurou o processo característico de expansão vertical das cidades "modernas" brasileiras, e passou a ser até os dias atuais importante fator do crescimento dos setores secundários e terciários da economia "aproveitando as vantagens da concentração e da localização espacial, para otimizar a aplicação do capital e a utilização da mão de obra"¹⁵.

Esta expansão produzia efeitos na organização do espaço urbano, provocando transformações que se sucediam em fases diretamente relacionadas com as alterações registradas na vida política e econômica da nação. Assim, as mudanças nas diretrizes de desenvolvimento adotadas pelos governos em cada momento da história, resultavam em fatores influenciadores do processo de urbanização. A atuação do Poder Público, sempre orientada no sentido de incentivar a criação, concentração e reprodução do capital, interferia no arranjo espacial da cidade, através da adoção de regulamentos, da execução de obras públicas e no provimento de

¹⁵Santos, Carlos Nelson F. - Transportes de massa condicionados ou condicionados. 2 Op. Cit.

infra-estrutura e serviços que privilegiavam os diversos capitais envolvidos no desenvolvimento urbano.

O fato de na zona sul da cidade estarem concentrados os interesses de grande parte dos detentores destes capitais, além de ser o local de residência da população de maior poder aquisitivo, canalizou para a sua área a aplicação de grandes somas de recursos financeiros do Estado. Da seqüência de obras que foram aí executadas e contribuíam mais ainda para a valorização dos terrenos, aquelas referentes à melhoria das condições de circulação e de interligação com as outras áreas da cidade, destacaram-se nos programas implementados, provocando alterações na estrutura dos bairros daquela zona. Túneis, viadutos, vias expressas de circulação foram construídos, além da execução de alargamentos nos antigos eixos, com o objetivo explícito de incentivar o uso do automóvel como meio de locomoção para o centro e zona norte da cidade. Possibilitavam a expansão horizontal da mancha urbana e promoviam a renovação das áreas que atravessavam, criando assim novas possibilidades para a ocupação residencial por população dos estratos sociais mais altos, além de propiciarem o desenvolvimento de atividades do setor terciário ao longo dos eixos.

A associação destes fatores reforçou a compartimentação do uso do espaço da cidade pelas diferentes classes sociais, intensificando-se os deslocamentos de população, que procurava local de moradia em áreas distantes das de ocupação mais antiga: ricos fixavam residência na orla litorânea, que foi se estendendo até chegar na Barra da Tijuca, e os pobres eram expulsos das áreas

da zona sul ou impedidos de residirem nela, dirigindo-se para os subúrbios e municípios periféricos da região metropolitana do Rio de Janeiro.

Nestas etapas, as regulamentações urbanísticas funcionaram ora como reflexo dos fatores determinantes da transformação urbana, reforçando a consolidação dos processos em curso, ora como indutoras de um tipo de ocupação em áreas que os capitais envolvidos tinham interesse em implementar. O adensamento da zona sul, incentivado através da progressiva liberação de gabaritos dos edifícios, refletia estas posturas que o Poder Público assumia diante das pressões para o crescimento. Com grande facilidade as determinações sobre o uso do solo iam se sucedendo umas às outras, pelo fato excepcional de que no Rio de Janeiro, desde 1937, o Poder Executivo Municipal detinha em suas mãos o direito de baixar, via decretos regulamentadores, diplomas legais sobre esta matéria, cuja competência pertence, de direito, ao Poder Legislativo.

A este respeito, cabe introduzirmos a análise sobre a questão, elaborada por Rocha Lagoa¹⁶:

Em 1937, tomou-se a iniciativa de proceder à edição de uma nova disciplina edilícia em substituição do Decreto nº 5.595 de 1935. Encontrava-se então o Distrito Fede-

¹⁶Rocha Lagoa, Paulo F. - Notas específicas, especialmente redigida a partir de uma consulta feita pela autora deste trabalho. Não consta de publicações.

ral sob intervenção (intervenção da própria Câmara dos Vereadores), sendo o diploma criado mediante ato do Interventor Federal.

- I. Baixou-se, então, o Decreto nº 6.000, de 01.07.1937, o qual tomou numeração comum dos atos de autoria do Poder Executivo, eis que o referido Interventor Federal não distinguiu formalmente seus atos de natureza executora e legislativa, em seriações diferentes. Deste modo, sendo o nº 6.000 próprio da seriação, já existente dos atos administrativos de autoria do Poder Executivo, o código de obras, então baixado, tomou esse número equivocadamente, pois, ao seu conteúdo, ele é, na realidade, ato normativo de natureza legislativa.

- II. Impõe-se, neste ponto, uma observação. O sistema Jurídico em vigor entre nós determina que, para a criação de preceito gerador à existência de comportamento obrigatório, seja ele formalmente editado através de ato do Poder Legislativo: é a Lei. Esse preceito, porém, impondo os deveres básicos de fazer, não fazer e dar, pode ser complementado mediante outro ato normativo, de natureza administrativa: é o regulamento. Deste modo, o complexo básico de comportamentos de conteúdo urbanístico é de ser editado por Lei. São, aliás, muito poucos esses comportamentos fundamentais, ensejando a renovação do conteúdo da norma urbanística mediante sua permanente complementação, para fins de atualização, através de regulamentos.

- III. Acresce salientar que, por um deferido de redação do Código Civil, o art. 572 (o proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos) desse diploma referiu-se, no que diz respeito aos atos normativos de direito público reguladores do direito de construir, a regulamentos administrativos, quando o deveria ter feito somente à Lei. Desse modo, o defeito de ordem técnica do Código Civil serviu de apoio para os que entendiam constituir o Decreto 6.000 ato normativo de natureza administrativa (regulamento e não ato administrativo de natureza legislativa).
- IV. Essa concepção, tecnicamente de ordem nitidamente errônea, mas cuja aceitação ensejava à Administração Pública a constante renovação do preceito urbanístico, foi adotada oficialmente, sendo a justificação para a irônica denominação que se dava ao Decreto nº 6.000, chamando-o de 6.000.000, de tal modo se abusava do pretensopoder de renovação. Voltou-se, portanto, à situação anterior, quando pululavam os decretos de modificação da modificação do texto primitivo.
- V. Para terminar com essa situação esdrúxula, a qual tornava extremamente difícil o conhecimento da regra a ser aplicada aos casos concretos, foi baixada a Lei de Desenvolvimento Urbano (Lei nº 1.574, de 11.12.67). Essa Lei, extremamente curta, contém apenas os preceitos bā-

sicos, relativos à matéria urbanística, de fazer e dar, ensejando, ao Poder Executivo, a permanente atualização do respectivo conteúdo mediante a expedição de regulamentos administrativos. Essa facilidade de modificação da norma fez com que se voltasse aos tempos do Decreto nº 6.000.000, existindo atualmente uma enorme massa de atos administrativos normativos, tornando novamente difícil proceder-se ao conhecimento do preceito apropriado para a solução de casos concretos. Cogita-se proceder à consolidação dos vários diplomas esparsos em alguns regulamentos nos quais estaria contida a totalidade de matéria urbanística.

Além do destaque dos fatores influenciadores da renovação urbana da Cidade do Rio de Janeiro nestes últimos 40 anos, procedemos ao estudo das mudanças ocorridas na legislação urbanística, verificando suas interrelações com o processo de ocupação do espaço da zona sul, através do relacionamento entre as transformações que esta área atravessou com a interveniência dos vários fatores identificados. Foram ressaltados igualmente, na análise das regulamentações baixadas no período, as permissões de se aumentar os gabaritos das edificações e outras determinações que conduziram diretamente às substituições sucessivas de classes sociais no espaço urbano.

Descendo às especificações do processo ocorrido em Laranjeiras, concluimos que, como resultado do movimento geral da cidade e particularmente da zona sul, as transformações ocorridas ficaram

nitidamente demarcadas em quatro períodos — 1940-1948, 1948-1967, 1967-1980 — e com referência a elas analisaremos os reflexos dos fatores propiciadores das mudanças e o papel exercido pela legislação urbanística nestas mudanças, concluindo com um quadro síntese que nos permitirá compreender as etapas da evolução recente daquele bairro.

3.1 A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA EM 1940

O decreto nº 6.000, baixado em 01.07.1937 na administração do Prefeito Olympio de Melo, vigorava inalterado no ano de 1940. Dentro do conjunto de regulamentações urbanísticas adotadas ao longo da história da cidade do Rio de Janeiro, este código representou o marco inicial da atuação do Poder Público em termos de responder prontamente, através desta via, aos estímulos que os diversos grupos envolvidos na ocupação da terra urbana, lhe endereçavam. Esta afirmativa prende-se ao fato de que ele foi baixado num momento em que as transformações já seguiam seu curso, funcionando, por isso, muito mais como legitimador dos acontecimentos do que como indutor destes. Consistia-se num regulamento flexível quanto ao estímulo à verticalização das edificações nas áreas de maior valor do solo, criando mecanismos que se adequavam às diversas situações e que estavam claramente expressas na série de exceções que abria à regra geral estipulada. Desta forma, reforçava o adensamento que a ocupação vertical propiciava, conduzindo-o notadamente para as áreas onde já vinha ocorrendo o processo de intensificação das construções.

Ao regulamentar uma situação existente, passou a constituir-se em um dos fatores impulsionadores da expansão pela qual passava a cidade e, apoiando o intenso crescimento das empresas de construção de imóveis, contribuiu para a rápida progressão das mudanças, que se verificaram com maior vigor na direção da orla sul do litoral. A análise dos seus artigos permite-nos identi

car através de que mecanismos a intensificação da ocupação foi estimulada, ao longo do vetor que lhe foi indicado.

Na compartimentação estabelecida para o espaço urbano da cidade, as áreas mais valorizadas estavam definidas como Zona Residencial — 1 — ZR-1 —. Esta compreendia os eixos viários por onde circulavam as linhas de carris e aqueles que interligavam os bairros na direção norte e sul da cidade e incluía também extensas áreas do Catete e de Copacabana, limitadas pelo mar e seus eixos de circulação internos — a própria rua do Catete e a Avenida Copacabana.

O interior dos bairros à retaguarda das áreas litorâneas de ZR-1, o conjunto de bairros da zona sul, à exceção dos eixos de circulação também incluídos na categoria anterior, junto com todos os bairros do setor norte da cidade, compunham a Zona Residencial 2 — ZR-2 —, a qual ainda não era objeto de transformações intensas àquela época. A ZR-2 representava a área urbana imediata aos eixos de expansão, que penetravam no seu tecido através das principais vias de circulação, definidas como ZR-1. A maior influência desse novo processo de crescimento se fez sentir nas áreas contíguas aos quarteirões das praias no Flamengo, em Botafogo e em Copacabana. Nos bairros vizinhos — Laranjeiras, Jardim Botânico, Leblon, Ipanema e Gávea —, onde a proximidade do litoral e as facilidades das ligações viárias funcionaram como duplo estímulo às mudanças, estas ocorreram muito mais lentamente. Aí o processo de ocupação ainda ocorreria por várias décadas com menor intensidade na utilização dos

terrenos, em confronto com a faixa litorânea, reduzindo-se essa intensidade à medida que se afastava da praia.

A Zona Residencial — ZR-3 — compreendia os subúrbios e a área rural da cidade, totalmente isolada da sequência de transformações que vinha caracterizando a ocupação da ZR-1.

O incentivo ao adensamento da ZR-1, criado pelo Decreto 6.000, era claramente expresso através das medidas que permitiam gabaritos mais elevados do que o estabelecido para as demais zonas. Assim, regulava a construção de grandes edifícios residenciais na área do litoral — do Flamengo até Copacabana — e nos eixos de circulação dos bairros, onde favoreciam também a localização de usos diversificados. Para estes eixos, possibilitava o desenvolvimento de atividades comerciais, contanto que possuíssem características típicas de atendimento local. A tolerância a que neles se estabelecessem outras atividades, estava condicionada a uma prévia consulta à Prefeitura que analisaria a escala do empreendimento e o incômodo que poderia ocasionar ao uso residencial.

Os terrenos de ZR-1 — quer os localizados nas vias que estruturavam os bairros, quer os incluídos nas áreas próximas da orla marítima —, tiveram aumentado quase que automaticamente seu valor, em decorrência da fixação daquelas medidas, mas a demanda crescente, em particular pela orla da praia assegurou a rentabilidade que os empreendedores imobiliários obtinham com o uso intensivo daqueles terrenos, graças aos incentivos à verticali-

zação das edificações, contidos no Decreto nº 6.000.

As poucas exceções abertas para permitir construções com apenas um pavimento em área de ZR-1, condicionavam-nas a recuos e afastamentos especiais, que requeriam maiores áreas para a implantação. Somava-se a estas medidas desestimuladoras da ocupação horizontal aquelas de caráter totalmente restritivos à construção de vilas ou avenidas, características da construção horizontal densa, destinada às populações de classe média-baixa ou baixa. Esta proibição abrangia não só os eixos e áreas da ZR-1 mas também a maior parte da ZR-2 — nos bairros do litoral e adjacências e também na zona central e na zona portuária.

Desta forma, além de favorecer o crescimento vertical, o Decreto 6.000 impedia a instalação em edificações horizontais de população de menor poder aquisitivo no centro, nos grandes eixos viários da zona norte e da zona sul, bem como na orla da praia áreas que havia interesse em valorizar cada vez mais, com a instalação de atividades comerciais (no caso do centro e dos eixos da ZR-1) e com a localização de apartamentos para residência de população de classe média-alta e de classe alta.

Independente de estipular um gabarito máximo e mínimo para cada zona da cidade, o Decreto 6.000 introduziu na regulamentação urbanística uma figura até então inexistente: com efeito, abriu uma série de alternativas possibilitando a construção de edifícios com número de pavimentos acima dos máximos fixados. Regulava que, para toda a cidade, os prédios poderiam exceder o gaba-

rito máximo contanto que para cada andar acrescido correspondesse o afastamento de 2 metros das divisas, ou que os pavimentos extras fossem recuados da prumada da fachada principal formando diversos pisos escalonados, ou, ainda, dispendo diversos arranjos relacionados a altura das construções com a largura dos logradouros. Além dessas alternativas permitindo ultrapassar o gabarito fixado, o mesmo decreto conferiu ao Prefeito o poder de analisar e aprovar outros casos excepcionais de gabaritos propostos que ultrapassassem os parâmetros determinados para toda a cidade.

A defesa do panorama natural da cidade não era motivo de maior preocupação e o decreto transferia diretamente para a Diretoria de Engenharia, a análise dos projetos e o poder de veto para os casos que considerassem prejudiciais. Também não apresentava restrições ao número de pavimentos em ruas nas encostas dos morros contanto que, acima do nível da rua não ultrapassassem a largura do logradouro para o qual o prédio desse acesso. Pode-se considerar, é verdade, que a grande disponibilidade de terrenos planos, situados nas áreas onde era maior a demanda de habitações e que passavam por maiores transformações, de um certo modo dispensava a concentração de esforços no controle da ocupação das encostas.

Não são os gabaritos mais elevados representavam importante incentivo para a intensificação do uso na ZR-1. Também tiveram esse papel as taxas de ocupação dos terrenos que, para esta zona, atingiam índices mais elevados do que para as demais áreas

residenciais da cidade.

Uma das comprovações de que o decreto nº 6.000 incentivava o prosseguimento de um processo de verticalização das áreas valorizadas da cidade, situa-se no fato de que o código de obras baixado em 1937 — num momento em que o Distrito Federal encontrava-se sob intervenção —, veio substituir um Decreto que havia sido aprovado dois anos antes. Este era o Decreto nº 5.595 de 1935 que estruturalmente e conceitualmente estava embasado nas mesmas premissas do futuro Decreto 6.000, mas no qual eram bem mais limitados os incentivos à verticalização.

Na mensagem que o então Prefeito do Distrito Federal, Pedro Ernesto, enviou para a Câmara Municipal encaminhando o regulamento nº 5.595, especifica o motivo de elaboração daquele documento e a forma como foi produzido. Explicita que o Decreto regulamenta as construções no D.F. e que foi baixado "em virtude da autorização legislativa constante do art.14 do Decreto nº 4.985, de 11.07.1934".

Esclarece haver sido confeccionado, pela Diretoria Geral de Engenharia, "... tendo servido de ponto de partida para a organização do Regulamento o esboço apresentado por uma comissão mista de sete representantes de associações técnicas, sendo um do Sindicato de Engenheiros, um da Associação dos Construtores Civis do Rio de Janeiro e um do Instituto Central de Arquitetos".

"A Administração dotada então de poderes legislativos, poderia

ter decretado essa parte do regulamento revogando parcialmente o decreto nº 2.087, de 19.01.1925, mas daí resultaria, infalivelmente, a confusão. À vista disso foi preferido, como medida de emergência e para remediar, provisoriamente, a situação criada pela discordância entre certas disposições do decreto nº 2.087 e as necessidades do momento, o estabelecimento de medidas que se encontram nos decretos nºs 4.920, 4.921 e 4.923, de 30.06.1934; 4.056, de 04.07.1934 e 4.085 de 11.07.1934".

Embora tenha adotado essas providências como uma solução para o momento, continuou entretanto, a Administração preocupada com o assunto e empenhada em organizar a completa reforma do Regulamento de Construções. E, vale salientar, antes da redação definitiva do mesmo Regulamento, o Prefeito, mandou publicar a parte principal no órgão oficial da Prefeitura e foi chamada, por meio da imprensa, a atenção do público interessado e dos técnicos para essa publicação, pedindo-lhes sugestões a respeito.

Claramente fica demonstrado que o Decreto nº 2.087 de 1925 já não atendia totalmente aos interesses em jogo, dado o número de decretos isolados que o modificaram e que reclamavam pela reorganização dos dispositivos em um novo código. Importante também é observar a participação de uma comissão técnica destacada pelo executivo para opinar sobre a elaboração do novo regulamento e, o que é mais extraordinário, a publicação prévia, para exame público, do texto do Decreto. Foi a primeira vez em que o povo diretamente teve conhecimento prévio de normas dessa natureza e de tão grande importância.

Confrontando-se esse Decreto do Prefeito Pedro Ernesto com o Decreto 6.000, verifica-se que este manteve inalteradas a divisão territorial, a delimitação das zonas, a permissão de usos, mas apenas alguns dos índices urbanísticos. Diferenciava-se o 6.000 do Decreto anterior justamente quanto aos índices, quando permitia um pavimento a mais no gabarito estipulado para a zona residencial-1/ZR-1 — que abrangia as áreas mais valorizadas — ao estabelecer maiores taxas de ocupação nas três zonas residenciais, e ao incentivar o adensamento nelas do uso residencial e comercial. Mais importantes ainda, na confirmação de seu maior apoio à proliferação da ocupação vertical, foram as exceções que o Decreto 6.000 abriu a elevação dos gabaritos acima dos máximos fixados, enquanto que o Decreto 5.595/35 limitava-se a permitir que os últimos andares acrescidos fossem escalonados em relação à fachada principal.

3.2 FATORES E CONDIÇÕES PROPICIADORES DA EXPANSÃO URBANA

Os primeiros esforços dispendidos pelo Estado Novo no sentido de expandir a produção industrial nacional, começaram a produzir efeitos mais concretos a partir de 1940, integrando-se ao crescimento que a economia mundial atravessou àquela época.

Neste período, o governo adotou uma série de medidas de apoio ao crescimento do parque industrial do país, favorecendo o fornecimento de novas fontes de energia — pesquisa de petróleo e planejamento da hidrelétrica de Paulo Afonso — e de insumos básicos — construção da usina siderúrgica e melhoria da extração de carvão e do minério de ferro, a expansão da indústria de cimento, a instalação da Fábrica Nacional de Motores.

Os reflexos deste crescimento se fizeram sentir na organização do espaço da capital da República, para onde convergiam atividades industriais e afins e expressivo contingente populacional atraído por estas.

A distribuição de população e atividades econômicas no espaço, conduziu à nova fase de aceleração da urbanização, com expressiva expansão da área dos subúrbios — ocupada por população de menor poder aquisitivo e por indústrias — e com a intensificação da ocupação da zona sul — por população de classe média e alta.

Com o crescimento da demanda habitacional, assistiu-se à amplia

ção das atividades das empresas de construção civil da cidade, que vinham se formando e, gradualmente melhor se estruturando, desde o surgimento do concreto armado. Este novo material introduzira um método construtivo mais racional e eficiente na oferta de maior número de unidades residenciais, representado pela possibilidade de reprodução no sentido vertical, da área do terreno. O crescimento das empresas de construção civil estimulou o aumento da produção e a melhoria da qualidade dos materiais de construção, propiciando assim o estabelecimento de um mercado de apoio, fundamental ao seu desempenho.

Assistiu-se, assim, no período de 1938-1941, a primeira fase de expansão da construção civil na cidade do Rio de Janeiro, onde a nova forma de ocupação do espaço, representada pela edificação vertical, conduziria a alterações em sua aparência. Com maior intensidade, estas construções ocorreram na zona sul e no centro da cidade, privilegiando o desenvolvimento das atividades residenciais e comerciais nos seus interiores. As características do sítio da zona sul, que impossibilitavam a expansão horizontal de sua área, limitando a oferta de terrenos, aliadas à crescente demanda de população desejosa de fixar residência principalmente na sua faixa litorânea, conduziram a uma progressiva valorização do seu solo que passou a receber construções de edifícios de apartamentos como forma mais rentável de atendimento às camadas sociais média alta e alta.

A ampliação das atividades das empresas de construção civil foi largamente assegurada pela formação de instituições financeiras que forneciam capital para a execução das grandes obras.

Em apoio a essas atividades, e, de certa forma, facilitadas pelas legislações bancárias de então, foram constituídas as Sociedades de Capitalização e os Bancos de Crédito Hipotecário.

Simultaneamente, criaram-se as firmas construtoras, cujo mercado, basicamente, consistia-se na contratação das obras encabeçadas por aquelas sociedades.

Com a entrada do Brasil na 2.^a Guerra Mundial, a curva ascendente por que vinha passando a construção civil, sofreu uma queda acentuada, reflexo direto dos efeitos que o conflito mundial provocaria na vida econômica das nações envolvidas. Sua recuperação, porém ocorreu em 1944, antes mesmo do término da Guerra, quando "a grande emergência de população da área rural para a cidade, aliada à expansão da inflação, colocaram a propriedade imobiliária como centro de investimentos dos lucros da indústria, comércio e exportação agrícola¹⁷. Registrou-se o início de um verdadeiro "boom" imobiliário, onde "o aumento geral dos preços, causado pela inflação, era suficiente, por si só, para motivar um rápido aumento do valor dos imóveis. Além do capital privado aplicado nestas novas construções surgiram as aplicações em massa das economias coletivas representadas pelos fundos dos Institutos de Previdência, Caixas Econômicas, etc e dos créditos dos bancos comerciais que financiavam, direta ou indiretamente, a propriedade imobiliária. O custo da composição do concreto foi em muito reduzido com a entrada em operação da

¹⁷Bulhões, Octávio Gouveia de. A Margem de um Relatório .
Edições Financeiras S/A - 1950

Companhia Siderúrgica Nacional que, ao facilitar o fornecimento do ferro ao mercado interno, tornou a atividade de construção mais rentável ainda. Esta segunda fase de grande crescimento das empresas de construção civil estendeu-se até 1947 quando nova crise começou a se delinear, sucedendo-se até o final da década de 1960, com períodos marcados por graduais quedas de suas atividades.

Se em um primeiro momento o processo inflacionário estimulou a aplicação de capitais em bens imobiliários, o mesmo não ocorreu no final da década de 1940 quando a expansão da inflação juntaram-se outros efeitos de medidas adotadas anteriormente e que contribuíram para a retração das atividades do setor de construção civil. Estas diziam respeito à política adotada pelo governo, em 1933, que através da Lei da Usura, restringia a cobrança de juros e através do Decreto da Cláusula Móvel, proibia os reajustamentos de prestações e saldos devedores em contratos de financiamento. Gradativamente, estes instrumentos foram limitando as alternativas de destinação de recursos para os financiamentos imobiliários e, combinado com a alta taxa inflacionária retraíram a oferta de capitais pelas instituições, uma vez que os investimentos aplicados tinham seu retorno em muito reduzido. A queda no índice de construções habitacionais acentuou-se no início da década de 1950, quando a Lei do Inquilinato — Lei 1.300 de dezembro de 1950 — ao determinar o congelamento dos aluguéis desestimulou a aquisição de imóveis para renda.

A continuidade da expansão industrial nesta nova década, contri

buiu para desviar a aplicação de recursos do setor da construção civil para a indústria de transformação. Entre o final dos anos 40 e as primeiras décadas de 1950, o Estado complementou uma série de ações que ensejaram "fundar as bases para uma expansão industrial mais equilibrada entre os três departamentos básicos da economia: o produtor de bens de produção, o produtor de bens de consumo não duráveis e o produtor de bens de consumo duráveis", enquadrada no padrão de acumulação intentado para a economia brasileira que fundamentava-se numa "prévia expansão do setor produtor de bens de produção"¹⁸.

Estas ações consubstanciaram-se no início da década de 1950, na implantação de empreendimentos estatais como a Petrobrás. Mas foi a partir de 1955, que se acelerou o processo de industrialização em curso, com a implementação de um sofisticado programa de substituição de importações que "criava uma nova capacidade de produção tanto em acervos insuficientemente desenvolvidos como em ramos ainda inexistentes"¹⁹. Até o final da década, o governo de Juscelino Kubistchek contemplou, através do seu "Plano de Metas", a produção de bens de consumo duráveis e de capital, encaminhando para estes ramos capital público e capital privado, subsidiando e incentivando a entrada maciça de capital estrangeiro na economia do país.

¹⁸Oliveira, Francisco de A.-Economia da Dependência Imperfeita
Biblioteca de Economia - 1977

¹⁹Singer, Paul - A Crise do "Milagre"
Rio de Janeiro Paz e Terra - 1976

O ritmo maior de industrialização conduzia à rápida urbanização do país e, na medida em que privilegiava a produção da indústria automobilística dentro do setor de bens de consumo duráveis, condicionava-a a uma nova estrutura onde a base residia na utilização crescente do transporte individual em detrimento do coletivo. O afã desenvolvimentista deste período, embora concentrasse a produção mais fortemente em São Paulo, provocou profundas transformações na cidade do Rio de Janeiro. Esta, mesmo em vias de perder sua situação de capital da República, com a construção de Brasília nesse governo, continuou sendo fortemente beneficiada com a implantação industrial atraída pelo mercado consumidor que representava, pois a fase desenvolvimentista também atraía os investimentos estatais, e propiciava a ampliação do setor terciário. Como decorrência da expansão econômica expressivo fluxo migratório era atraído para a então capital.

O grande crescimento populacional verificado no Rio de Janeiro nesta etapa, não constituiu-se em fator suficiente para restabelecer o ritmo das atividades das empresas de construção, característico da sua fase expansionista das primeiras décadas de 1940.

Os limites de atuação daquelas empresas, impostos pela conjuntura inflacionária do final dos anos 40 e início dos anos 50, tornaram-se cada vez mais restritos com a aceleração da industrialização que, junto com a Bolsa de Valores, absorviam a aplicação de grandes somas de capitais privados. Assim, é que "as dificuldades de captação de poupanças privadas para formar os fi-

nanciamentos da construção habitacional, repercutiram imediatamente na oferta de unidades para as camadas média e baixa da população"²⁰. Nesta fase, as empresas concentraram sua atenção "nas atividades de natureza imobiliária, situando as construções numa posição secundária dentro de sua escala de prioridades"²⁰. Conduziam, desta forma, os investimentos para a aquisição de lotes urbanos que eram estocados com finalidades especulativas para a valorização futura, impedindo a ocupação formal de população de menor poder aquisitivo na área da cidade.

Decorrente do deficit habitacional, as favelas se expandiram e as maiores concentrações ocorreram na zona sul da cidade e na Tijuca, ocupando terrenos públicos ou pouco valorizados pela empresa imobiliária para a construção imediata, assim como aumentavam o número de casas de cômodos nos bairros situados proximo ao centro da cidade. Por outro lado, o alto valor que a terra urbana atingiu enquanto bem de investimento, conduziu à intensificação da ocupação dos municípios periféricos ao Rio, que passaram a servir de residência para a massa trabalhadora empregada no seu mercado.

O espaço da zona sul da cidade continuou a ser intensamente utilizado, e, contrariando a tendência anterior, deu-se a introdução de uma classe média-baixa no seu interior, o que, em muito representou uma alternativa de sobrevivência das empresas construtoras naquela fase. Este novo mercado foi aberto com a ampliação

²⁰ IDEG/ - A Construção Habitacional no Brasil - 1971

ção que o segmento social médio da população experimentou, decorrente do modelo de desenvolvimento econômico adotado pelo governo. Uma vez estabelecida a diretriz básica de implantação e desenvolvimento de um setor produtor de bens de consumo duráveis, tornava-se fundamental propiciar o aumento da demanda por estes bens, garantindo-se, assim as bases para o seu consumo e, conseqüentemente, para a sua reprodução. O dinamismo industrial ao expandir os setores da economia urbana, gerava diversas possibilidades de emprego, que contribuíam para a ampliação e manutenção desta base de consumo representada pela classe média. A expansão deste segmento social foi garantida com este processo de crescimento do secundário e do terciário e com as novas ocupações que o Poder Público criou na administração dos serviços de atendimento à municipalidade.

O aumento do número de representantes da camada média da população aliado ao forte símbolo de ascensão social que representava residir proximamente aos estratos mais altos, conduziu a uma nova onda de demanda por habitações na zona sul da cidade. Nesta fase, os novos moradores eram oriundos, em sua maioria, dos bairros da zona norte, componentes de uma classe média-baixa, e deslocavam-se para aquela área — dando preferência a Copacabana e Botafogo — onde a empresa imobiliária lançava grandes edifícios com muitas unidades residenciais de pequenas dimensões, o que lhe garantia a extração de lucros extraordinários com a venda. A maior atração pelo bairro de Copacabana encontrava justificativa nas oportunidades de emprego oferecidas dentro do setor terciário, nas atividades de serviços, comércio de luxo e

diversões, que vinham se deslocando do centro da cidade para aquela área desde o final da década de 1940.

A fixação desta camada social numa área onde o solo era o mais caro da cidade, foi propiciada pelos empreendimentos lançados pelas empresas de construção civil que, organizadas em novas bases, tentaram adotar técnicas de racionalização dos métodos até então empregados, objetivando reduzir os custos e aumentar a produtividade do setor. Seus esforços no sentido de contornarem a escassez de investimentos disponíveis, uma vez que os capitais eram majoritariamente aplicados na indústria de transformação, foram duplicados com a construção de Brasília que teve à frente das obras grandes firmas de São Paulo, o que colocou o Rio numa posição secundária no quadro nacional. Dentro desta conjuntura, as firmas construtoras que atuavam no Rio em 1955, modificaram radicalmente a sua forma de atuação, perdendo sua característica de meras empreiteiras, passando elas mesmas a promoverem os empreendimentos imobiliários. Adotaram, também a transferência dos custos da construção para o adquirente, realizando a venda dos imóveis "na planta", o que afetou sobremaneira o andamento e o valor final das obras. A substituição da empreitada pelo método da construção por administração, provocou graves deficiências no planejamento dos empreendimentos, em face da imprevisibilidade do comportamento dos custos, numa conjuntura inflacionária, e da ausência de mecanismo de correção monetária.

Embora a zona sul já estivesse atravessando um franco processo

de formação de sub-centros em alguns bairros — principalmente Copacabana —, a concentração das principais fontes de emprego — na administração pública, nas finanças e nas sedes de empresas — continuava a se localizar no centro da cidade. Este facto exigia um considerável esforço da população no sentido de se deslocar não só destas mas de todas as novas áreas residenciais para o centro de negócios, que com a expansão urbana cada vez distanciava-se mais dos locais de moradia. O crescimento populacional registrado na cidade, principalmente após a 2.^a Grande Guerra, gradualmente ia tornando grave o problema da acessibilidade, conduzindo a crises no Sistema de Transportes Coletivos e no escoamento de veículos através das vias de comunicação existentes. À medida em que a prestação do serviço de transporte à população ia tornando-se precária, os automóveis iam sendo mais utilizados, funcionando como meio alternativo para os deslocamentos da população mais rica e gradativamente, conduziam ao congestionamento dos eixos de ligação dos bairros — principalmente da zona sul — com a cidade. A preocupação do governo em solucionar tal problema intensificou-se com o aumento progressivo do número de veículos particulares, produzidos a partir de 1955 pela indústria automobilística nacional, e que passavam a orientar as ações públicas empreendidas no sentido de incentivar o seu uso. Nesta época, a competição estabelecida entre o transporte automóvel e o bonde não só conduziriam à extinção deste antigo meio de locomoção, que já no início de 1950 atendia basicamente à população pobre, como também provocaria a reestruturação da trama viária da cidade, favorecendo a renovação urbana nos eixos principais. O crescente predomínio dos veículos automotores conduziu à substituição dos bondes, em 1958/1960, pe-

Los ônibus elétricos que, junto com os ônibus a diesel e lotações, representavam a nova modalidade de transporte coletivo colocada à disposição da população da zona sul da cidade.

O fato de concentrar-se nesta parte da cidade a população de maior poder aquisitivo e, portanto, o maior número de proprietários de veículos, fêz com que ela se tornasse o alvo da aplicação de recursos públicos na tentativa de se solucionar o problema de ligação viária de sua área com a centro e a zona norte. Seguindo a diretriz geral estabelecida que era a de se adequar o espaço urbano às necessidades do automóvel, foram elaborados projetos e executadas obras — desde o início de 1950 — que previam a implantação de eixos alternativos aos existentes, a construção de túneis que atravessando barreiras físicas de separação das áreas, encurtavam as distâncias, e o alargamento de algumas vias antigas de circulação.

Os novos eixos de circulação ao penetrarem nos bairros atraíam a implantação de usos diversificados e uma ocupação vertical intensiva, dando continuidade à antiga tendência de maior valorização dos terrenos lindeiros às vias de circulação de transportes coletivos.

A forma da cidade foi sendo modificada com esta sucessão de obras, que intensificadas no final dos anos 50, conduziram a alterações profundas na sua aparência e no conteúdo das áreas atingidas pelos grandes projetos viários. É que as intervenções realizadas no espaço urbano com o intuito de implantar vias expressas, túneis e viadutos produziam verdadeiros efeitos renova

dores no caminho que atravessavam, provocando mudanças estruturais nas áreas antigas e ocupadas por população de baixa renda. Estas, representavam grandes possibilidades de lucros para a empresa imobiliária, uma vez que situavam-se dentro de espaços das obras, ficavam desimpedidas daquele tipo de ocupação. A atuação do Poder Público, sempre orientada no sentido de beneficiar os capitais privados envolvidos na economia urbana, conduzia também a transformações nos bairros tradicionais e a extensão da mancha urbana na direção a áreas de ocupação rarefeita, cuja acessibilidade era ainda difícil.

O processo de transformação interna da cidade através da implantação de grandes obras viárias, teve sequência por toda a década de 1960, favorecendo a acessibilidade interna e externa do núcleo metropolitano. Funcionaram também como fatores influenciadores do processo de estratificação da ocupação do espaço urbano pelas camadas sociais, na medida em que renovavam áreas de antiga ocupação e facilitavam a ligação daquelas de difícil acesso, conduzindo os fluxos de deslocamentos da população de maior poder aquisitivo.

A maior concentração destas obras na zona sul da cidade produziria efeitos extraordinários na organização e utilização do seu espaço, além de contribuir para elevar mais ainda o valor da sua terra. O intenso programa governamental de remoção das favelas já localizadas — implementado principalmente depois de 1964 —, expressava este valor, garantido a liberação de novas áreas no seu interior para a futura construção de habitações

destinadas à classe média alta e alta. Naquele momento, estas áreas representavam a possibilidade mais viável de expansão horizontal do seu espaço, que só no final dos anos 60 incorporaria aquelas situadas na direção do litoral de São Conrado e da Barra da Tijuca. A conquista deste novo espaço só se tornou possível com a construção de um complexo sistema de pistas superpostas e túneis, que puderam vencer os obstáculos físicos impedidores da urbanização daquele trecho do litoral.

Durante a primeira metade desta década, a aquisição de lotes urbanos para fins de estoque continuava a prevalecer sobre a atividade de construção de unidades habitacionais, uma vez que representavam a forma mais segura de investimento contra as elevadas taxas inflacionárias, registradas numa economia que vinha experimentando uma recessão desde 1962. A partir desse ano, o ritmo de crescimento econômico começou a diminuir, atingindo seu nível mais baixo em 1965. As mudanças institucionais introduzidas na economia nacional com o novo regime implantado no país em 1964, embora não afetassem o modo de produção dominante, provocaram alterações na regra do jogo de forças que vinha se estabelecendo e possibilitaram centralizar mais fortemente nas mãos do governo, o controle político e econômico da situação. O recesso econômico foi mantido, estrategicamente, até final de 1967, quando iniciou-se uma fase de ascensão conhecida como "milagre brasileiro", caracterizado pelo alcance de elevadas taxas de crescimento com uma inflação declinante até estabilizar-se num nível relativamente baixo. Segundo Singer, "é importante ressaltar que a inflação não foi eliminada mas controlada e institucionalizada mediante numerosos mecanismos de correção

monetária semi-automáticos, que afetam (hoje) as Obrigações Reajustáveis do Tesouro, as letras de câmbio, os depósitos do Fundo de Garantia de Tempo de Serviço, os aluguéis de residências, as prestações ao Banco Nacional de Habitação, o câmbio e até mesmo os salários"²¹.

No plano das transformações da burocracia civil, o governo de 1964 intentava "imprimir à máquina burocrática estatal uma racionalidade econômico-administrativa de tipo empresarial"²². Ela levava os órgãos da chamada administração indireta... "a atuarem de forma nitidamente empresarial, isto é, com capacidade de se auto-sustentarem sem criar ônus para a Fazenda Nacional". A nível da Política Habitacional, isto se refletiu de imediato na procura da adoção de um tipo de política própria para os diferentes setores sociais, que permitisse o retorno do capital empregado para sua posterior reinversão, em novos empreendimentos imobiliários.

Dentro deste marco de transformações que se operaram no país, foi criado o Banco Nacional de Habitação, cuja estrutura organizacional definida pela Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964, estabelecia o Sistema Financeiro da Habitação - SFH - como captação de poupança. O SFH geria, a partir de 1966, basicamente dois

²¹Singer Paul - A crise do "Milagre" - Op.Cit.

²²Azevedo, Sergio de - A Política Habitacional para as Classes de Baixa Renda
Tese de Mestrado/IUPERJ - 1975

tipos de poupança: a compulsória, proveniente do Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS) e a voluntária, formada por recursos das cadernetas de poupança e letras imobiliárias que atrairiam um considerável volume de recursos.

O fato das operações financeiras realizadas dentro do SFH estrem referenciadas numa unidade monetária (UPC), cujo valor é corrigido trimestralmente na mesma proporção da variação dos índices de preços apurados pela Fundação Getúlio Vargas, permitia corrigir constantemente o valor da poupança, investimentos e saldos devedores dos créditos hipotecários, aplicados nos financiamentos imobiliários, evitando-se com isso que fossem corroídos pela inflação.

A grande abrangência de atuação do BNH — bem demarcada nos 3 mercados em que se estabeleceu²³ —, aliada à adoção do mecanisis

²³ Procurando definir uma política específica para cada setor de classe de renda, o Plano Nacional da Habitação estabeleceu, desde a sua origem, 3 grandes níveis de atuação:

- Mercado Popular: atendendo famílias com renda mensal entre 1 a 3 salários mínimos e cujos financiamentos baseavam-se na poupança compulsória (FGTS);
- Mercado Econômico: atendendo famílias com renda mensal entre 3 a 6 salários mínimos, financiado também pela poupança compulsória;
- Mercado Médio: responsável pelo atendimento de moradias para famílias com renda mensal superior a 6 salários mínimos. Os financiamentos deste mercado são baseados normalmente na poupança voluntária, captada pelos agentes privados do SFH através das Letras Imobiliárias e das Cadernetas de Poupança.

Azevedo, Sergio - A Política Habitacional para as Classes de Baixa Renda - Op. Cit.

F U N D R E M

PEDIDO DE CÓPIAS

ANEXO(S)	Nº DE COPIA(S)	TOTAL	OBS. DO REQUISITANTE	
1	50	50		
ÓRGÃO REQUISITANTE		AUTORIZADO POR		RECEBIDO POR
S. G.				
DATA:	18/1	DATA:	18/1	DATA:

SETOR DE REPROGRAFIA

OPERADOR: _____

FOIHAS INUT: _____

VISTO: _____

FUNDAÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DO RIO DE JANEIRO

ADIANTAMENTO EM NOME DE JOSÉ CARLOS DE ALMEIDA

Documento nº _____

Nota de Empenho nº 08/82 de 07.01.1982

Valor Cr\$ _____

mo da correção monetária nos financiamentos concedidos para a compra da casa própria, reativaram as atividades da indústria de construção civil na cidade do Rio de Janeiro, registrando-se, a partir de 1967, uma nova ascensão na sua produtividade.

Análises realizadas sobre a política habitacional adotada pelo BNH nos últimos anos, concluem que apesar daquele sistema ter sido aprimorado com "o objetivo de lograr uma maior eficiência" no provimento de habitações para as camadas baixas da população, "não conseguiu implementar uma política de racionalidade empresarial para este setor"²⁴. Não cabe aqui no âmbito deste trabalho, as discussões sobre os motivos do insucesso da atuação do BNH no Mercado Popular e também no Mercado Econômico. Porém, interessa-nos a confirmação de que o fraco desempenho no atendimento daqueles mercados foi em muito compensado pela atuação no Mercado Médio, que, a partir de 1970, se destacou sobremaneira sobre os demais. Ainda baseado nas conclusões do trabalho citado, as operações comerciais realizadas neste setor, cuja atendimento dirigia-se aos setores médio e alto da população, possibilitavam a extração de consideráveis margens de lucros para os agentes privados do Banco, financiadores deste tipo de mercado.

Estas constatações permitem avaliar que, com a considerável disponibilidade de investimentos nesta área do mercado, a indústria da construção civil do Rio de Janeiro teve condições de implementar sobremaneira as suas atividades, intensificando a oferta

²⁴Azevedo, Sergio - Op. Cit.

de unidades habitacionais para as camadas sociais de maior poder aquisitivo. A nova onda de construções de edifícios de apartamentos, reforçou a intensificação da ocupação do espaço da zona sul, conduzindo à expansão vertical — maior permissividade na elevação de gabaritos — e à ocupação do novo espaço litográfico conquistado no final da década de 60 até os dias atuais.

A expansão urbana da cidade continuava, assim, seguindo seu ritmo, com a ocupação do solo cada vez mais compartimentada em termos da distribuição das camadas sociais no espaço. A ação do Poder Público, sempre orientada no sentido de consolidar esta compartimentação, prosseguiu beneficiando as áreas urbanas onde o solo alcançara altos valores de uso e que concentravam os interesses dos diversos grupos envolvidos na economia urbana, com destaque crescente para aqueles ligados à indústria da construção civil.

Por toda a década de 1970 sucederam-se as obras públicas prioritariamente executadas na zona sul da cidade, e que objetivavam ampliar a rede de infra-estrutura, melhorar a prestação de serviços públicos e facilitar as condições de acessibilidade. Estas últimas, referiam-se à melhoria das vias de circulação internas e de tráfego expresso e à previsão da implantação de uma nova modalidade de transporte coletivo — o Metrô —, e mantiveram constante a reciclagem das áreas urbanas consolidadas. O Poder Público patrocinou, nestes últimos anos, o processo de renovação urbana através da aplicação de consideráveis somas de recursos na execução destas obras de circulação e transportes. A criação da Companhia do Metropolitano do Rio de Janeiro sem dú-

vida, foi em muito responsável para absorção de grande parte destes recursos, concentrados na execução das obras para a implantação deste tipo de transporte coletivo. As duas linhas prioritárias estabelecidas previam o atendimento de trechos da zona sul, centro e zona norte — trajeto Praça Saenz-Peña/Botafogo — e zona norte e subúrbios — trajeto Estácio de Sá/Maria da Graça —, além da previsão de implantação de pré-metrô nos subúrbios — Maria da Graça/Pavuna.

A história da evolução urbana da cidade mostrou o importante papel que os transportes coletivos desempenharam na estruturação do espaço. Os bondes e trens conduziram a ocupação para áreas até então desocupadas, que foram se moldando ao longo do trajeto das linhas. Porém, o sistema metroviário veio ocorrer em uma situação totalmente diferente daquela antiga, no momento em que suas linhas atravessavam um tecido urbano já definido e que foram implantadas muito mais como consequência da estruturação do que como causa²⁵.

Os impactos de sua implantação, principalmente no trecho que atinge áreas valorizadas do centro, zona norte e zona sul, se eram motivo de indagação à época em que se iniciavam as obras, hoje já permitem uma avaliação preliminar dos primeiros resulta

²⁵Para consulta sobre a questão:

Santos, Carlos Nelson F. dos - Transportes de Massa - Condicionadores ou Condicionados. Op. Cit. IBAM

dos. A recomendação de que "na maior parte da área, o metrô não poderá contribuir intensamente para maior valorização ou maior ocupação, sob pena de aumentar os problemas que pretende minorar e acabar contribuindo para sua própria obsolescência"²⁶, contrapõe-se o que vem ocorrendo, e que é justamente o contrário. O Poder Público adotou medidas reguladoras, que, em um primeiro momento, correspondiam à formulação citada acima, mas que transcorrido o tempo necessário para a maior valorização da área, mudaram a orientação anteriormente adotada.

A extraordinária renovação de que serão objeto as áreas atravessadas pelo metrô, pode ser antevista neste momento, embora seus efeitos ainda sejam difíceis de previsão acertada. Nos primeiros canteiros de obras implantados, o rastro das desapropriações e posteriores demolições de conjuntos edificados situados ao longo de seu percurso, já possibilitava perceber as primeiras alterações na paisagem urbana. À medida que os trechos foram sendo liberados e as estações e demais equipamentos construídos, a cidade ganhou novos espaços desimpedidos de ocupação e que, nitidamente, aguardam os rumos que o Poder Público e os diversos setores envolvidos no jogo, definirão para a sua estruturação. A certeza do tipo de impacto que o metrô provocará na sua área e naquela de influência imediata é possível de ser obtida, dada a multiplicidade de variáveis a serem consideradas nesta questão. Porém, torna-se extremamente clara a percepção dos efeitos renovadores que vem provocando e na conseqüente reavaliação dos terrenos das áreas que atinge.

²⁶ Santos, Carlos Nelson F. dos - Transportes de Massa: Condiçõ
nadores ou Condicionados - Op. Cit.

regulamentações urbanísticas baixadas sucessivamente ao longo destes 40 anos, tiveram como alvo principal as áreas mais valorizadas da cidade — centro, zona sul, e trechos da zona norte —, refletindo e sendo reflexo das intensas transformações que aí se processavam dentro das categorias residencial e de comércio e serviços.

Para esta análise procedeu-se ao levantamento de decretos e leis modificadores e complementadores do Decreto nº 6.000 de 1937 — analisados em quadro anexo a este trabalho —, recorrendo-se à consulta de um outro instrumento normativo (PA), como subsídio necessário para a leitura das legislações urbanísticas. Conforme o nome sugere, os Projetos de Alinhamento Aprovados — PA — fixam as larguras e extensão das vias públicas, assim como aprovam a abertura de logradouros, incluindo-se também neles os projetos de urbanização e de detalhes que a administração municipal elabora através de seus órgãos competentes. Definem, assim, o desenho da trama viária urbana, compatibilizando e hierarquizando as vias existentes e projetadas e até estabelecendo gabaritos de altura e taxas de ocupação das edificações em trechos de ruas ou quadras onde haja planejamento de intervenção. Na história da administração pública do Rio de Janeiro, este instrumento foi introduzido com o Prefeito Pereira Passos, correspondendo o PA nº 1 ao ano de 1903. O conjunto já perfaz um total maior que 10.000 projetos. Dentro dos objetivos deste trabalho, consideramos que o relacionamento e explicação destes projetos, mesmo destacando estritamente os que demonstrassem ser mais necessários, não só se tornaria exaustivo como também pouco acrescentaria ao que pretendemos atingir. Desta forma,

3.3 MUDANÇAS NA LEGISLAÇÃO E REFLEXOS NA RENOVAÇÃO URBANA DA CIDADE

Nas etapas recentes do processo de urbanização da cidade do Rio de Janeiro, a concorrência de fatores influenciadores das transformações esteve sempre intimamente relacionada com os instrumentos reguladores do uso e ocupação do espaço. A sucessão de alterações ao Decreto nº 6.000 de 1937, indicava a interveniência destes fatores, traduzindo-se nas normas estabelecidas das condições de ocupação em determinadas áreas. Causas e efeitos mesclavam-se no decorrer do processo, gerando novas variáveis que requeriam a adoção de outras medidas normativas, formando, assim, um contínuo de mudanças nas regras estipuladas, cujos reflexos propiciavam a renovação do espaço urbano da cidade.

Os fatores impulsionadores do crescimento urbano — destacados nos itens anteriormente desenvolvidos —, tornam-se presentes na análise que se fez sobre as regulamentações adotadas ao longo deste período, onde as disposições sobre a repartição do solo em zonas, as condições das edificações nos lotes e os usos e tipos de edificações permitidos nestas zonas, constituem-se nos indicadores das medidas de incentivo e/ou restrição à ocupação: através dos índices urbanísticos estabelecidos — gabaritos, taxas de ocupação, afastamentos, recuos, dimensões de lotes, de edificações e de unidades residenciais — torna-se possível entender sob que condições foi conduzido o adensamento de certas áreas e como nelas estavam expressados os valores de uso. As

optamos por fazer apenas esta pequena referência à importância dos PA's enquanto instrumento do planejamento físico, deixando o seu entendimento ficar expressado na interpretação que realizamos sobre os decretos e leis urbanísticas.

Ao centrarmos a atenção nas legislações urbanísticas, procuramos cobrir o máximo possível do seu universo, tomando como ponto de partida o trabalho de Lígia Gomes de Oliveira, intitulado "Desenvolvimento Urbano da Cidade do Rio de Janeiro — Uma Visão Através da Legislação Urbanística 1925-1975"²⁷. A complementação às regulamentações a ela relacionadas decorreu da especificidade do assunto que ora abordamos e do espaço de tempo analisado, resultando em um maior número de decretos levantados, principalmente para a década de 1970.

A relação entre os fatores influenciadores do processo recente de urbanização da cidade do Rio de Janeiro, com destaque para a atuação das empresas de construção habitacional e as normas urbanísticas editadas, demonstrou que fases diferenciadas ficaram demarcadas nesta evolução e que referem-se aos períodos de 1940-1950, 1950-1967 e 1967-1980.

²⁷Oliveira, Lígia Gomes de - "Desenvolvimento Urbano da Cidade do Rio de Janeiro - Uma Visão Através da Legislação Urbanística - 1925-1975" - Tese de Mestrado da COPPE/UFRJ - 1975.

ANÁLISE DOS PERÍODOS DEMARCADOS

Com grande intensidade, as alterações ao Decreto 6.000 de 1937 se sucederam durante todos os anos de 1940, predominando as medidas incentivadoras do adensamento via verticalização, na faixa litorânea da zona sul e sua área imediatamente adjacente, no centro da cidade e nos eixos de circulação viária. Os decretos específicos de elevação de gabaritos na orla sul do litoral, refletiam as pressões para a ocupação intensiva daqueles terrenos, cada vez mais valorizados pela procura da população de maior poder aquisitivo e pela atuação das empresas imobiliárias, permitindo alturas além daquelas máximas estabelecidas no Código Geral vigente. Propiciaram desta forma, a construção de edifícios com até 12 pavimentos nas praias — orla e quadras — do Flamenco, Botafogo, Leme e início de Copacabana, contando-se ainda com as possibilidades extras que o Decreto 6.000 admitia para os acrêscimos verticais.

O ímpeto de ocupação intensiva de Copacabana foi de tal ordem nesta década que, já em 1945, atingia sua área limítrofe com Ipanema — rua Gomes Carneiro —, conduzindo a verticalização para o início desta na orla litorânea. Esta extensão de condições de ocupação, teve sua justificativa nas notas introductorias do Decreto 8.335 de 07.12.45, que consideravam "a necessidade de se uniformizar as determinações sobre gabarito de altura na rua Gomes Carneiro, à semelhança do resto de Copacabana", ao mesmo tempo que ressaltavam a importância de "preservação da orla do mar em Ipanema e Leblon, com relação à estética". Preo

cupado em resguardar suas áreas estratégicas de segurança, o governo federal interferiu na trajetória dos grandes edifícios, baixando decretos-leis que limitavam as alturas das edificações nas proximidades dos Fortes do Leme, Copacabana e Urca, chegando até a impedir as construções em um determinado raio. Importante observar que na Urca estes gabaritos fixados eram menores que em Copacabana, o que comprova a intensidade da verticalização desta área.

Simultaneamente à ocorrência destas determinações para as faixas de praia, foi também sendo incentivado o crescimento da urbanização dos eixos viários em termos do adensamento e da diversificação das atividades aí desenvolvidas. As permissões de se construir edifícios com 8, 10 e 13 pavimentos, com uma projeção horizontal no terreno maior que nos outros logradouros, traziam este incentivo, que era acompanhado de especificações sobre o tipo de uso que aí deveria ser implantado — residencial, comercial e de serviços —, e de medidas preventivas para os futuros alargamentos destes eixos, expressados nos afastamentos frontais impostos a estas edificações. Novas penetrações desta categoria foram estimuladas na zona sul, ampliando para Ipanema, Leblon — onde se definia a implantação de um "comércio de luxo" nas ruas Visconde de Pirajá e Ataulfo de Paiva — e Humaitã, a rede estabelecida anteriormente. O reforço desta intenção concentrou-se, nesta década, nos eixos do Flamengo, Botafogo e Catete através de decretos e projetos de urbanização aprovados que abrangiam também os quarteirões a elas adjacentes.

Já em 1942 a preocupação do Poder Público com as condições de circulação viária na cidade — afetada pelo aumento das atividades urbanas e da população — resultou na fixação de um afastamento mínimo de 3,00 m das edificações ao alinhamento de todos os logradouros (Decreto 7.375 de 13.12.1942), o que ampliava as condições estabelecidas pelo Decreto 6.000/37.

Também do âmbito geral constituiu-se o Decreto 8.500 de 30.03.1946 que revogava os artigos do Código de Obras vigente, referentes às permissões de se exceder o gabarito máximo fixado, liberando as alturas das edificações em função das larguras dos logradouros e dos arranjos entre afastamentos horizontais e dimensões verticais. As considerações sobre a importância da relação harmônica entre alturas e larguras das edificações, da uniformidade destes parâmetros num mesmo quarteirão expressam o pensamento daquela administração quanto ao partido que reconheciam como ideal para o conjunto edificado na cidade. Porém, seu caráter impeditivo à "verticalização sem limites" era muito restrito, uma vez que foi baixado posteriormente à proliferação de permissões de maiores gabaritos, além de não revogar estes decretos. Quando a intenção de se preservar determinadas áreas da verticalização ou da ocupação acima de certos índices era real, baixavam-se medidas explícitas sobre as condições previstas para a edificação nestes locais. Exemplificam estas ações os decretos e PA's que regulamentavam a ocupação do Bairro Peixoto — interior de Copacabana —, Bairro Jardim Visconde de Albuquerque — final do Leblon —, a Lagoa, a área de Santa Tereza e suas encostas comuns com Laranjeiras e do entorno do Outeiro da Glória. O caráter preservacionista destes diplomas tanto po-

dia estar se referindo à manutenção dos aspectos da topografia e paisagem quanto ao estabelecimento de condições específicas propiciadoras de fixação de uma classe social mais abastada no seu interior (caso dos dois primeiros bairros). Visando a preservação de aspectos paisagísticos e até impedindo a ocupação, constituíram-se os decretos baixados durante toda a década, quando o ritmo das construções habitacionais atingia seu auge, freando a invasão de áreas como o alto da Tijuca, Gávea Pequena e outras encostas e florestas próximas a estes locais. Estas medidas continuaram a ser adotadas na década de 1950, reforçando as existentes e ampliando para Paquetá, Alto da Boa Vista e Vista Chinesa.

As pressões para o adensamento na zona sul atingiram tal nível que no final da década, através de ato do Poder Legislativo foram modificadas as condições de edificação nas Zonas Residenciais 2 e 3. Até então, o gabarito máximo permitido em uma e outra era de 3 e 2 pavimentos, que a Lei nº 83 de 09.07.1948 alterava para 4, nas ruas com largura maior que 11 metros. Representava a ampliação do mercado das empresas imobiliárias no atendimento de uma classe média menos abastada que aquela moradora dos grandes apartamentos da orla oceânica, num momento em que as atividades de construção habitacional começavam a trajetória de declínio.

O crescente deficit habitacional para as camadas mais largas da população começa a dar seus sinais no final da década, deixando expresso nas legislações adotadas pelo Poder Legislativo (Lei 282/48 e Lei 316/49), a tentativa de proteger as sub-habi-

tações existentes da demolição indiscriminada. Só a construção de grandes grupos residenciais justificaria a substituição da ocupação daquelas áreas, resguardando assim o interesse que os capitais pudessem demonstrar por elas e evidenciando a duplicidade de intenções de que estavam revestidas estas leis.

Por outro lado, a expulsão da população de menor poder aquisitivo dos bairros residenciais da ZR - 1, conduzia aos crescentes desmembramentos de lotes das áreas periféricas, resultando em um decreto regulador deste processo e que estendia os limites da zona de expansão urbana para o interior da zona agrícola.

A situação deficitária de unidades habitacionais para as camadas mais pobres, estende-se pelos anos 50, fazendo com que o Legislativo tomasse a iniciativa de contorná-la, criando bolsões residenciais na Zona Agrícola e permitindo a construção de casas de madeira — por tempo limitado — em lotes retirados das margens de rodovias, nos subúrbios e na zona agrícola.

A desorganização do mercado imobiliário, iniciada no final da década de 1940, produziu a falência de tradicionais empresas de construção, debilitou o equilíbrio financeiro daquelas que sobreviveram e reduziu a capacidade de atuação do setor de construção de unidades habitacionais. Durante toda a década de 1950 e grande parte da de 1960, as atividades destas empresas se desenvolveram num ritmo menos intenso que o do período anterior, exercendo um outro tipo de pressão para a liberação dos índices construtivos definidos nas regulamentações. As permissões até então conquistadas preenchem as necessidades do capital imobili-

ário para a ocupação da orla da zona sul e para os eixos de circulação viária. Interessava agora a conquista de novas zonas que, situadas proximamente a áreas de grande valorização, representavam o alcance de um mercado onde os investimentos aplicados pelas próprias empresas construtoras, requeriam menores montantes de dinheiro. A Lei 525 de 1950 conduziu ao crescimento vertical das construções executadas nos lotes das zonas residenciais 2 e 3, permitindo gabaritos de 6 pavimentos — que a Lei 83/48 havia ampliado para 4 — e, uma maior área de ocupação horizontal.

As medidas reguladoras voltam-se, na década de 1950 para a construção nas áreas da cidade que foram atingidas por projetos de renovação urbana — através de alargamento de vias de circulação, implantação de túneis, elevados, obras de urbanização — ou que ainda estavam sendo objeto de planejamento para a intervenção futura. A reestruturação que as ações públicas provocaram nestas áreas, localizadas principalmente no centro e zona sul, conduziam ao aumento do valor dos lotes que passavam a possibilitar a utilização mais intensa. Assim, decretos específicos foram baixados para estes locais visando aumentar os gabaritos das novas construções, acréscimos verticais nas já existentes e maior aproveitamento da área dos terrenos. O aumento do número de automóveis particulares era refletido deste modo pelas regulamentações urbanísticas — incluía-se aqui grande número de PA's aprovados e executados — e através das exigências quanto à previsão de áreas para a guarda dos veículos nos edifícios.

A introdução do pavimento em pilotis — início de 1950 —, re solvia em boa medida os problemas de estacionamento e de re criação da população infantil residente nos edifícios, uma vez que liberando o solo formava-se uma área coletiva comum ao condomínio. Sucessivos decretos reforçavam a adoção deste partido arquitetônico e consagraram a utilização das coberturas co mo unidades extras de habitação dos prédios, o que anterior mente correspondia ao sótão, cuja legislação de uso de resi dência datava de 1949.

No final dos anos 50, o problema automóvel tinha atingido tais proporções que levou à decretação da obrigatoriedade de previ são de garagem no sub- solo e a utilização de parte do pilo tis, criando uma relação entre o número de unidades constru das e o número de vagas para os carros. A elevação dos custos da construção que tais exigências criaram, fez com que as empresas imobiliárias, num momento de crise, pressionassem o Poder Público para que substituísse o decreto por outro com í ndices mais brandos, o que foi conseguido com o Decreto 14.147 de 06.11.58.

Por um lado, as medidas incentivadoras da maximização da ocupação das áreas urbanas renovadas, através de decretos que estabeleciam novas condições para a construção e acrêsc mos — sempre relacionadas com a largura das vias — eram justificadas pela "necessidade do desenvolvimento da cidade ser organizado e planejado pelo Poder Público sem prejudicar

os interesses particulares"²⁸. Por outro, as medidas restritivas à ocupação intensiva de áreas onde o adensamento excessivo gerava problemas de aeração e iluminação das unidades residenciais e de recreação e guarda de veículos dos seus moradores, tinha como discurso introdutório "a necessidade de se criar normas para solucionar problemas que com o adensamento excessivo se acumularam, pela falta de planejamento na zona sul da cidade"²⁹. Estes decretos formaram um conjunto de medidas restritivas que demonstravam a preocupação em se formar áreas coletivas no fundo dos lotes, definindo limites máximos de profundidade nas construções com mais de 4 pavimentos. Tanto o Decreto 13.195 de 1956 com o Decreto 1.128 de 1962 expressavam a necessidade de se controlar a densidade que determinadas áreas já haviam atingido, mantendo porém as exceções abertas pelos projetos específicos aprovados para estas.

O fato da legislação não fixar uma área mínima para as unidades habitacionais contribuiu para a proliferação da construção, na década de 1950, de grandes edifícios de pequenos apartamentos — quarto mais Kitchnetes —, incorporações feitas pelas próprias empresas construtoras que lhes garantia certeza de lucros. Localizaram-se preferencialmente na orla da praia de

²⁸Introdução do Decreto 632 de 12.10.61 que o Governador Lacerda assinou para regulamentar as novas condições de ocupação que os PA's nºs. 3.949, 4.672, 7.213 estabeleciam desde 1944, 1948 e 1958 para a Tijuca e Botafogo.

²⁹Introdução do Decreto 1.509 de 01.02.63 que o Governador Lacerda assinou para fixar relação entre a área do terreno e a área das unidades habitacionais construídas.

Botafogo, no início de Copacabana e em outros logradouros de circulação mais intensa. Compondo aquele grupo de medidas restritivas, o Decreto 1.509 de 1963 passou a estabelecer uma relação entre a área do terreno e a área das unidades habitacionais construídas, sustando assim esse tipo de ocupação na zona sul da cidade. Outras possibilidades de extração de lucros para as empresas imobiliárias haveriam de ser encontradas que não aquelas que comprometiam a manutenção dos altos valores dos terrenos localizados nas suas proximidades, uma vez que permitiam o ingresso de uma classe média baixa no interior de bairros até então predominantemente ocupados por população de maior poder aquisitivo.

A adequação do discurso oficial aos interesses de se restringir ou incentivar a intensa ocupação de determinadas áreas, tornava-se explícita não só nas notas introdutórias dos decretos anteriormente citados. A utilização de argumentos técnicos tais como "aumento excessivo de densidade", "necessidade de planejamento" etc, justificavam as medidas adotadas em cada situação destas. Caso correspondessem realmente a uma intenção de conduzir a ocupação de tal forma que se evitasse a repetição dos problemas levantados, não só caberia a revogação de todas as exceções à regra geral, como também a adoção de outros índices compatíveis com cada área. Assim, contrapondo-se às medidas que procuravam evitar a utilização intensiva dos terrenos pela ocupação horizontal, na mesma administração em que se produziu estes decretos, foi baixado um novo regulamento que, além de permitir a construção de mais de dois prédios no mesmo lote, liberava os

gabaritos para todas as áreas da cidade. O Decreto 991 de 27 de abril de 1961 assinado por Carlos Lacerda, então Governador do Estado da Guanabara, representou um novo marco de transformações na ocupação do solo do Rio de Janeiro.

A grande permissividade de alturas que possibilitava às novas edificações, não afetava as áreas onde o gabarito anteriormente fixado fosse no máximo igual a 4 pavimentos. Reduziam-se a simples referências os impedimentos listados quanto a dimensões verticais que prejudicassem a paisagem natural e propiciassem o corte excessivo de terrenos. Não admitia a ocupação por mais de duas edificações no mesmo lote, para os terrenos onde tivesse havido fixação de limite de profundidade de construção para formação de área coletiva futura (Copacabana).

Permitiu a verticalização das edificações, porém garantiu a previsão de recuos e afastamentos imprescindíveis para a execução das inúmeras obras de circulação viária que vinham sendo implementadas. O Decreto 991/61 vigorou durante 6 anos sendo substituído no final da década, pela Lei nº 1.574 — Lei de desenvolvimento urbano da Guanabara —, aprovada pela Assembléia Legislativa em 11 de dezembro de 1967 à época da gestão do Governador Negrão de Lima. Este documento constituiu-se na primeira substituição ao Decreto nº 6.000 de 1937 e seus decretos modificadores, consubstanciando-se nele todas as tendências expressadas nos últimos tempos e introduzindo as novas intensões do Poder Público relativas à ocupação do território.

Definia em linhas gerais a nova compartimentação do território

em zonas e os usos incentivados em cada uma delas, limitando-se a traçar amplas diretrizes para a ocupação do solo urbano. Remetia o detalhamento da Lei para os regulamentos do zoneamento, do parcelamento e das construções e edificações, a serem elaborados posteriormente e aprovados diretamente pelo Poder Executivo, através de decretos³⁰.

O procedimento que vinha sendo empregado desde 1937, passou a ser oficialmente formalizado através do Decreto-Lei 299 de 17.02.70, que autorizou o Executivo a promover a revisão — em qualquer caso e a qualquer momento — dos regulamentos e atos normativos complementares à Lei 1.574/67. Através desta permissão, o Decreto 3.800/70 foi baixado e todas as suas alterações subsequentes, sem necessitarem do aval do Poder Legislativo. Argumentava-se que a dinâmica do processo de ocupação do espaço e do crescimento urbano requeriam uma resposta ágil por parte do Poder Público, o que não se tornava possível quando as normas passavam por "demorados" debates na Assembléia Legislativa. Na realidade, o Poder concentrado na mão de um único representante, não só facilitava o processo decisório como também se tornaria muito mais acessível às pressões dos grupos interessados em determinadas mudanças.

Os regulamentos complementares à Lei 1.574 foram elaborados e

³⁰O primeiro regulamento da Lei - Decreto "N" nº 1.077 de 8 de junho de 1968 -, detalhava as normas gerais estabelecidas sobre o Parcelamento da Terra e as Edificações e Construções, faltando ainda regulamentar o zoneamento, o que desguarnecia determinadas disposições dos outros dois.

sõ entraram em vigor no ano de 1970, coincidindo com o novo momento de prosperidade que as empresas de construção civil atravessavam, decorrente do impulso que a criação do Sistema Financeiro de Habitação veio trazer às atividades deste setor. O Decreto 3.800/70 consolidou todos os diplomas existentes anteriormente, reforçando o prosseguimento do processo em curso e regulamentou as novas tendências registradas no crescimento urbano da cidade. Desta forma, incentivava o adensamento das zonas de ocupação antiga e definia índices especiais para as construções nas áreas de expansão recente, naquelas renovadas por obras públicas e nos locais onde desejava-se a manutenção de determinadas características ambientais.

A liberação dos gabaritos de altura das edificações, mantinha a determinação do Decreto 991/61, contribuindo para o intenso ritmo de construções que as empresas imobiliárias ativavam principalmente nos bairros residenciais da zona sul, e levando à substituição crescente de residências unifamiliares por multifamiliares. A verticalização sem limites sõ não era admitida na zona residencial-1 (ZR-1), agora definida como zona destinada a habitações unifamiliares, nos logradouros cuja largura variava de 8 a 12 metros, para os quais fixava-se gabaritos de 3, 4 e 10 pavimentos e nas zonas especiais de interesse explícito à preservação contra a ocupação densa. Os terrenos passavam a ser aproveitados ao máximo, com as construções atingindo os limites dos lotes, mantendo-se apenas as exigências de prismas de ventilação e iluminação no interior dos blocos, recuos do alinhamento frontal e afastamento de fundos para as quadras onde estivessem em formação áreas coletivas. Ao adensamento populacional

destes bairros, juntava-se a permissão de desenvolvimento de determinados tipos de comércio e serviços nos eixos de circulação viária — agora definidos como Centros de Bairro em 3 graduações e também em alguns logradouros internos das zonas residenciais (2, 3 e 4). Estas medidas expressavam a absorção da tendência de descentralização das atividades do setor terciário, incentivando ainda mais a sua ocorrência.

A compartimentação e a valorização do solo destas áreas ficavam cada vez mais evidenciados pelas adequações de usos nas zonas, pela definição de tipos de edificação — restrição à construção de vilas, admitindo-se apenas as de padrão habitacional mais elevado — e pelas exigências de lotes mínimos, relacionados em categorias por zona onde se localizassem. Com maior intensidade, estas medidas contribuíram para o êxodo da população mais abastada residente nestes bairros, que extraíam lucros na comercialização dos terrenos de suas casas, adquirindo residências nas áreas "nobres" da cidade. Estas, correspondiam a trechos especiais da orla litorânea do Leblon, Ipanema e Lagoa, às encostas do Jardim Botânico e Gávea e às novas áreas de expansão conquistadas para além de São Conrado — Barra da Tijuca e Jacarepaguã. Encontravam aí o resguardo dos incômodos que o adensamento excessivo trazia e a garantia de investimentos seguros nas aquisições realizadas. Mantendo esta tendência, a legislação estabelecia índices restritivos à utilização do solo e à implantação de atividades, que foram reforçados pelos decretos baixados posteriormente, preservando as amenidades ambientais caracterizadoras destes locais e contribuindo para o alto valor da terra nos usos unifamiliar e em alguns casos, turístico.

Também eram especiais os índices fixados para as áreas atingidas por projetos de renovação urbana que, a partir do Decreto 3.800/70, foram sucessivamente recebendo incentivos à máxima ocupação por edificações e atividades diversificadas, desestimulando-se o aproveitamento dos antigos prédios sobreviventes das intervenções.

A programação e execução de obras públicas — sistema viário e transportes coletivos —, que propiciavam a renovação urbana da cidade, foram em muito intensificadas com a nova posição do Rio de Janeiro enquanto capital do novo Estado, surgido com a fusão em 1975, das duas antigas unidades da Federação — Estados do Rio de Janeiro e da Guanabara. Este maior privilégio de concentração de recursos no seu espaço, decorreu da liberação especial de verbas do governo federal, para consolidar o processo da fusão estabelecido pela Lei Complementar nº 20 de 19 de junho de 1977.

O governador nomeado para administrar a primeira gestão do novo Estado do Rio, imediatamente baixou ato normativo (Decreto-Lei nº 77 de 29.04.75), onde expressava uma determinada preocupação com a verticalização indiscriminada que caracterizava as edificações em todos os pontos da cidade. Embora as novas alturas fixadas atingissem até 18 pavimentos, passavam a ser relacionadas com as dimensões dos terrenos e suas condições topográficas. Anteriormente, partido semelhante havia sido adotado para a área da Lagoa Rodrigo de Freitas (Decreto 5.457/72) onde permitia-se prédios com 5 pavimentos colados nas divisas do lote e 18 pavimentos em torres soltas das laterais do terreno. O Decreto-Lei

77/75 absorveu estas determinações, ampliando-as para toda a cidade e obrigando à diminuição das alturas dos prédios em função da cota que as soleiras marcavam em relação ao nível do mar.

Com a implantação de uma nova situação institucional, tratou-se de manter a autorização do Poder Executivo Municipal baixar diretamente via decreto, as regulamentações sobre o uso e a ocupação do solo da cidade. Assim, garantida a continuidade do processo, os regulamentos modificadores do Decreto 3.800/70 se sucederam, assimilando as tendências indicadas pelos grupos detentores do capital privado aplicado na construção do espaço urbano, mas respeitando-se o Decreto-Lei nº 77 de 1975.

A substituição do Regulamento do Zoneamento vigente, implantou um novo instrumento mais sofisticado que o seu anterior, que ampliou e melhor detalhou as diretrizes básicas definidas para a ocupação e uso do solo. A exemplo do Decreto 77/75, adotou 2 gabaritos básicos para toda a área da cidade, excetuando-se as zonas especiais — agora acrescidas de mais três áreas — e logradouros com largura entre 8 e 12 metros, incentivando a ocupação máxima nos lotes menores com edificações até 5 pavimentos e, nos lotes maiores, a elevação de torres isoladas com até 18 pavimentos. Para os dois casos, prevê o atual regulamento a ocupação total dos terrenos pelos três primeiros andares, formando um embasamento que constitui-se nas áreas coletivas comuns ao prédio. Nestes, além do pilotis elevado e do pavimento térreo localizava-se o pavimento elevado de garagem onde o número de vagas é calculado em função do número de unidades construídas. O agravamento do problema de guarda de veículos particulares vinha

requerendo soluções mais complexas que a simples destinação de subsolos e pilotis, conforme estipulava os primeiros regulamentos, e que conduziu à introdução do embasamento para estacionamento através do Decreto 52/75.

A despeito do encarecimento que tal medida acarretava ao metro quadrado construído, provocando protestos por parte das empresas imobiliárias, o Poder Público manteve-as, incentivando ainda mais a sua adoção através de regulamentos baixados posteriormente ao Decreto 322/76. Estes incentivos encontravam-se expressados na permissão de se construir edifícios garagens em diversas áreas e na previsão de maior número de pavimentos-garagens, não considerando-os no cômputo geral para efeitos de definição de limites e altura máxima. Principalmente nas áreas residenciais de ocupação intensiva — bairros da zona sul e alguns da zona norte — proliferaram estes dois tipos de solução para as edificações, sucedendo-se uma fachada contínua formada por paredões com até mais que 9 metros de altura.

As limitações à verticalização nas áreas de topografia acidentada estão representadas pelos arranjos entre decrêscimos dos pavimentos máximos estipulados e a cota da soleira dos edifícios tomada em relação ao nível do mar. Ocorre que, para o perfeito cumprimento desta medida requer-se do serviço de fiscalização da Prefeitura um funcionamento em bases extremamente eficientes, de modo a controlar os desmontes de elevações que são realizados com o intuito de planificar o terreno e baixar a cota da soleira.

Com maior vigor, este decreto vem conduzindo a seleção da classe social dos moradores nas 6 zonas residenciais estabelecidas, reforçando o intenso processo de deslocamento de população no espaço da cidade e orientando a direção destes fluxos. Dá continuidade, assim, às diretrizes anteriormente formuladas, revestindo-as de mecanismos mais complexos, e que são coerentes com a crescente introdução de novas variáveis caracterizadoras do atual processo de expansão urbana da cidade do Rio de Janeiro.

Ainda durante o governo da Fusão, a administração municipal elaborou o Plano Urbanístico Básico que, apoiado em extenso diagnóstico da situação atual da cidade, divide o espaço urbano em seis Áreas de Planejamento e chega a definir um elenco de propostas preliminares para orientar o planejamento local.

Propõe intervenções diferenciadas na estrutura urbana, formuladas em função das características de cada uma das Áreas, identificando as tendências de ocupação existentes. O Decreto 1.279/77 aprovou o plano, seguindo-se uma série de regulamentações que visam implementar as diretrizes de ocupação fixadas (em linhas gerais), para as Áreas de Planejamento e que, neste momento, ainda concentram as medidas na área do centro da cidade.

O aceleração das obras do metropolitano, favorecido pelos recursos advindos do governo federal, durante o governo da Fusão, liberou extensos trechos de antiga ocupação ao longo do trajeto de suas linhas prioritárias, conduzindo à ação do Poder Público no sentido de resguardar estas áreas da ocupação imediata. Assim, o Decreto 1.271/77 criou a zona especial 9 (ZE-9) cuja ocupação

estava condicionada à elaboração de um Plano Específico de Urbanização. Dois anos após a sua delimitação, foi baixado regulamento — Decreto 1.299/79 — que restringia ao máximo as construções naquela faixa, estabelecendo índices tais que desencorajavam qualquer iniciativa neste sentido. Na realidade, tal medida visava "congelar" provisoriamente a ocupação da área, baixando os preços dos terrenos para as desapropriações e aguardando o momento oportuno para a sua liberação.

3.4 A EVOLUÇÃO RECENTE DO BAIRRO DE LARANJEIRAS

Na trajetória do crescimento do Rio de Janeiro, o bairro de Laranjeiras passou a absorver, com maior intensidade, as transformações gerais ocorridas e que ficaram refletidas no seu espaço através da nova forma como a ocupação residencial passou a se desenvolver. Esta mudança correspondia às intervenções que o Poder Público realizou direta e indiretamente na sua área, decorrência dos fatores gerais impulsionadores da acelerada expansão urbana da cidade, nestes últimos 40 anos.

O intenso programa de obras de circulação viária que foi executado na cidade, ocupou papel de destaque nestas intervenções, uma vez que o traçado de dois importantes eixos de ligação entre a zona sul e as zonas norte e portuária interceptaram a área do bairro. Retiraram, assim, a sua antiga característica de "bolsão encravado" entre montanhas, facilitando a interligação do seu espaço com a circunvizinhança. Através destas penetrações no vale das Laranjeiras, com maior vigor passaram a se processar as influências provenientes dos outros bairros da zona sul, quanto à forma intensiva de ocupação do solo.

Às transformações advindas com a execução destas obras viárias — alargamentos de ruas, demolição de prédios antigos, desmontes de morros etc —, aliava-se o procedimento adotado pelo Poder Público de incentivar a máxima utilização dos terrenos situados naquela zona da cidade. Assim foi que, com a introdução deste novo elemento na estrutura do bairro de Laranjeiras, as regula-

mentações urbanísticas vigentes na cidade passaram a produzir efeitos mais intensos na ocupação do seu espaço. É que ele, agora, representava uma nova alternativa de investimentos para o mercado médio das empresas imobiliárias, que encontravam naquela área, além de amenidades ambientais e sociais, próprias para a implantação residencial, um excelente fator locacional propiciado pela facilidade com que se atingia a orla sul e centro.

Proliferaram as construções de grandes edifícios de apartamentos, numa sucessão crescente de substituição das casas modestas, vilas e casarões, conduzindo à saída dos moradores das camadas sociais baixa e alta e aumentando o número daqueles pertencentes à camada social média.

A maior valorização dos terrenos, induzida pela implantação das vias de ligação e por Leis de uso do solo incentivadoras do seu maior aproveitamento, reforçava os deslocamentos da população tradicionalmente fixada no bairro.

No caso dos moradores mais ricos, estes viam-se motivados a venderem sua propriedade para adquirir outra residência nas novas zonas "nobres" da cidade, ocorrendo o contrário com os estratos sociais mais baixos, que ocupavam principalmente cortiços, casas de cômodos³¹ e até casas modestas e vilas, expulsos do bairro com as demolições. O exemplo da Rua Marquesa de Santos é o mais significativo.

³¹Antigos casarões comprometidos por processos jurídicos resultantes da disputa de herdeiros, passavam a ser alugados como domicílios coletivos, abrigando diversas famílias de classe média baixa.

Resistiram a este processo de expulsão, alguns poucos moradores pertencentes a este estrato social e que ocupam as vilas operárias do final do século. Também exceção dentro do processo de expulsão de pobres, constituíam-se as pequenas favelas da encosta do Corcovado e Santa Tereza, a primeira com embriões lançados em terrenos invadidos, desde 1930. Encaixadas entre espaços íngremes e cortados por inúmeras ruas de ligação com o Silvestra, estes pequenos aglomerados conseguiram subsistir, dado o desinteresse das companhias construtoras — até o presente momento — naqueles terrenos que requerem construção mais onerosa. Com pequenas possibilidades de expansão da área que ocupam — excessão da favela de Guararapes que se espalha mais livremente acima da cota 100m do morro —, as favelas do Cerro Corã, Vila Cândida apresentaram um pequeno crescimento ao longo destes últimos anos. De formação mais recente, o aglomerado sob-normal da parte final da Rua Pereira da Silva junta-se a estes outros na composição de um dos últimos redutos de baixa renda ainda existentes no bairro.

A sucessão das substituições dos diversos tipos de edificações residenciais existentes em Laranjeiras foi, gradativamente, produzindo a nova forma e o novo conteúdo que caracterizam o seu espaço nos dias atuais. Nestas transformações recentes, ocuparam papel de destaque as regulamentações urbanísticas adotadas para a cidade como um todo e aquelas particularmente estabelecidas para o bairro, assim como a intervenção direta/indireta do Poder Público através da execução de obras viárias. Subjacente a elas, estavam os processos mais gerais porque passava a cidade e que conduzem à demarcação de três marcos temporais distin-

tos para o estudo da sua sequência. Referem-se à etapa inicial da verticalização do conjunto edificado — 1940/1948 —, à modificação de sua estrutura viária com a construção dos túneis Rebouças e Santa Bárbara, e com a elevação, ainda pontual, de prédios residenciais de grandes dimensões — 1948/1967 — e finalmente à fase de construção indiscriminada, com alturas livres ou fixadas em muitos pavimentos — 1967/1980.

Nas três etapas delineadas na evolução recente, analisamos os quadros da paisagem edificada, da circulação e das atividades desenvolvidas no interior de Laranjeiras, associando sempre as situações apreendidas com as regulamentações urbanísticas vigentes naqueles 3 momentos — Decretos, Leis e Projetos Aprovados de Gabarito³². Prosseguindo no método adotado para a análise dos efeitos gerados pelas normas urbanísticas no adensamento do espaço, verificamos em cada fase, as disposições sobre gabaritos de altura e taxa de ocupação das edificações. Além destes índices, observamos também os incentivos dos diplomas à implantação e desenvolvimento de atividades não domiciliares nos diferentes trechos do bairro.

A inexistência de dados desagregados para a área de Laranjeiras, nos levantamentos censitários realizados nos anos de 1940, 1950 e 1960 conduziu-nos ao uso de depoimentos tomados a antigos moradores, como forma de elucidar certos aspectos da ocupação, que com as transformações ocorridas e a falta de um registro estatístico, tornaram-se impossíveis de serem constatadas em campo.

³² Em anexo, quadro-resumo destas normas

1940 - 1948

Correspondendo ao intenso ritmo de construções de grandes edifícios de apartamentos, nos bairros litorâneos da zona sul, Laranjeiras — num vale quase fechado inserido nesta área — começou a transformar nesse período a paisagem edificada que lhe era característica. Os efeitos do "boom" imobiliário registrado nesta etapa, produziam o adensamento crescente de toda a sua área por pequenos prédios de 3 pavimentos e a ocupação mais intensiva dos terrenos representada pela construção de alguns novos blocos residenciais de gabaritos elevados.

Aqueles primeiros espalhavam-se por todas as ruas transversais do Bairro que, de acordo com o código vigente, estavam enquadrados na zona residencial-2 (ZR-2), cujos índices estabelecidos para as edificações fixavam um gabarito máximo de 3 pavimentos e uma taxa de ocupação do terreno de 60%. O surgimento de grandes prédios nesta zona, constituía exceção à regra estipulada, possibilitada pela aprovação especial dos planos de urbanização de que faziam parte. Foi o caso dos dois conjuntos edificados no final desta etapa — reflexo do auge das atividades imobiliárias da cidade — , e que conduziram ao desmembramento de parte do terreno do Palácio Guinle (encosta do Nova Cintra) e à demolição da Fábrica Aliança (vale da General Glicério).

A grande rentabilidade representada por este tipo de empreendimento, destinado à atender a demanda de uma classe média mais abastada, justificou a construção de 3 prédios de 8 pavimentos no loteamento Parque Guinle e o início da construção de 4 edi-

fícios, do conjunto projetado de 13 prédios de até 10 pavimentos no loteamento Bairro Jardim Laranjeiras.

Incentivando estas iniciativas particulares, o prefeito baixou decreto especial — Decreto 7.712/44 —, que passava toda a área adjacente ao projeto de urbanização do Parque Guinle para a Zona Residencial-1 (ZR-1), adequando-o assim às normas fixadas no Código. Mais específico ainda foi o procedimento adotado para permitir a implantação do bairro Jardim Laranjeiras — entendido pelo industrial proprietário da Fábrica Textil Aliança —, cujo projeto foi aprovado por ato especial do prefeito.

No eixo da rua das Laranjeiras, definido como ZR-1, zona adequada à ocupação por este tipo de empreendimento, surgiram alguns novos prédios isolados que, junto com os outros poucos aí já existentes, continuavam representando exceção ao conjunto geral edificado do bairro. Destes novos, destacavam-se os dois grandes blocos construídos (1946) no mesmo lote — rua das Laranjeiras esquina com a Pereira da Silva — resultante do desmembramento de área remanescente da antiga chácara da família Frontin. São os edifícios "Paulo Afonso" e "Zacatecas", o primeiro exemplo no bairro da implantação de mais de duas unidades no mesmo terreno, com alturas de 10 a 15 pavimentos e disposição de muitos apartamentos, de dimensões médias, no mesmo andar.

O predomínio de construção de casas nas novas ruas abertas nas encostas continuou ocorrendo nesta etapa, mesclando-se com alguns pequenos edifícios de 3 pavimentos que não chegavam a comprometer o quadro de horizontalidade do bairro. A expansão da

trama urbana atingia cotas mais altas dos Morros Nova Cintra, Mundo Novo, Dona Marta e as encostas laterais do Cosme Velho, que pelas dificuldades topográficas dos terrenos aĩ localizados requeriam custos maiores para a construção. Este fator condicionava a ocupação dos terrenos mais altos por edifícios de apartamentos, que proliferaram nos trechos mais baixos — ruas do entorno da General Glicério — ou naqueles lotes de características menos íngremes.

Além do fator topográfico impeditivo da verticalização das construções nas encostas, o Poder Público, manifestando preocupação de caráter preservacionista da paisagem e da segurança, contribuiu ainda mais para as restrições à ocupação em alguns destes trechos. Através do Decreto 7.892 de 30.08.1944, estabeleceu condições especiais para as edificações nas encostas de Laranjeiras, atingindo todas as ramificações estendidas (e a serem abertas) na subida do Morro de Santa Tereza (até a rua Pereira da Silva e suas novas transversais) e do morro do Corcovado (laterais e final do Cosme Velho). Com esta medida, reforçava a destinação destes trechos para o uso unifamiliar, admitindo o máximo de 2 pavimentos, e fixando uma faixa "nonaedificandi" ao longo das partes mais altas de diversas destas transversais.

No fundo do vale, praticamente não ocorreu substituição de edificações, mantendo-se o quadro construído anteriormente. Registraram-se apenas a construção de alguns pequenos edifícios nas transversais próximas do final da rua das Laranjeiras. Maior número destas edificações sucederam-se nas ruas do entorno da General Glicério, parte mais plana, nas transversais do trecho mē

dio das Laranjeiras — ruas Alice, Leite Leal, Sebastião Lacerda, Soares Cabral e Pereira da Silva — e no entorno da Praça São Salvador.

Naquela área, as influências da ocupação intensiva dos eixos da Marquês de Abrantes e Senador Vergueiro conduziram não só ao maior número de construções de pequenos prédios residenciais, como também fizeram surgir edifícios mais altos (4 e 5 pavimentos). Assim como esta área, a rua Gago Coutinho também sofreu maiores transformações, dada a sua proximidade ao Largo do Machado, sendo alvo de dois decretos modificadores das condições estabelecidas para a sua ocupação. O primeiro, baixado em função do loteamento do Parque Guinle alterava seu zoneamento, e o segundo (Decreto 8.547 de 1946) elevava o gabarito de suas edificações para 8 pavimentos, uniformizando desta forma as condições estabelecidas para os prédios da entrada do Parque e para a área de influência do Catete³³. O efeito deste decreto em termos da elevação tão drástica de gabarito, só foi sentida a partir de 1950, não ocorrendo o mesmo quanto à permissão de instalação de usos diversificados nas edificações aí existentes, logo aproveitadas por oficinas e outros serviços.

Mais dinâmico dentro do conjunto do bairro, resultou o processo no eixo das Laranjeiras (principalmente no trecho baixo e parte do médio), favorecido que era pela legislação em vigor e que garantia o seu já tradicional papel de condutor das transformações

³³ Decretos 8.547/46 e 9.002/47 fixavam novos gabaritos para o Catete e sua área de influência.

para dentro do vale. Apesar de não ter ocorrido maior alteração nas restritas atividades desenvolvidas no bairro, os pequenos acréscimos do número de estabelecimentos comerciais e serviços, ocorreram nesta via e na Rua Gago Coutinho, devidamente enquadradas nas características da Zona Residencial-1 que os abrangia.

O agravamento do problema de acessibilidade dos moradores dos bairros da zona sul para atingirem o centro da cidade, conduziu ao gradativo aumento do fluxo de automóveis particulares pela área de Laranjeiras. Utilizavam-se da passagem criada com o corte da junção dos morros Azul e Mundo Novo (1913), e que permitiu a ligação das ruas Farani (Botafogo) com Pinheiro Machado. Atravessavam-na, para depois se dirigirem ou ao túnel do Rio Comprido — alto da Rua Alice — ou à Avenida Beira Mar — trecho do Flamengo —. Nas duas direções tomadas, trafegavam em trechos da rua das Laranjeiras (no sentido do Cosme Velho e no sentido do Largo Machado), que via assim em muito aumentado o seu até então equilibrado tráfego local.

Estas duas obras realizadas no início do século XX, demonstravam a concretização das primeiras iniciativas de se utilizar a área do bairro como suporte dos acessos a serem construídos da zona sul para a cidade. Refere-se também àquela época, o primeiro projeto elaborado prevendo a abertura de um túnel, que atravessando o morro Nova Cintra atingiria o Catumbi, facilitando a ligação zona sul / zona portuária. Anteriormente a ele, já antevendo o aumento da circulação viária no bairro, foi aprovado o primeiro PA de uma rua paralela à rua das Laranjeiras, que

funcionaria como um escoamento alternativo deste eixo para atingir o Catete. Em 1939, aprovou-se o PA nº 3.247, que reunia as duas idéias num documento só, fixando um novo traçado para a via paralela à Laranjeiras, que tinha seu alargamento previsto para 21 metros, e prevendo a compatibilização da largura da rua Pinheiro Machado com o projeto definitivo do túnel Santa Bárbara (Catumbi-Laranjeiras).

No PA de 1939, fora estabelecido um gabarito especial de 8 pavimentos para toda a rua das Laranjeiras e Pinheiro Machado e para as quadras das ruas atingidas pela avenida subsidiária (transversais à Laranjeiras — lado ímpar — do Largo do Machado até a rua Sebastião Lacerda). Mesmo sendo esta uma medida adotada posteriormente à decretação do Código de Obras, e que abria exceção ao gabarito máximo de 3 pavimentos fixado para aquelas ruas de ZR-2, não incentivou a construção aí de prédios tão altos. É que, ainda nesta etapa, a demanda por habitações na área do bairro encontrava-se plenamente atendida pelas edificações de menor porte — destinadas a uma população de classe média — e por aquelas poucas de maiores dimensões — abrigadoras de uma classe média mais abastada.

A grande atração exercida pelos bairros litorâneos da zona sul da cidade à população de maior poder aquisitivo, fazia com que as empresas construtoras concentrassem mais fortemente aí as suas atividades, atendendo à intensa demanda por apartamentos, que se localizavam em edifícios cada vez mais altos. Em resposta à esta concentração de interesses, o Poder Público produziu sucessivas alterações à regra geral estipulada para as condi-

ções das edificações nesta área, visando liberá-la em todos os trechos onde a pressão se mostrasse maior. O atrelamento da atuação oficial ao interesse demonstrado pelos grupos econômicos envolvidos na construção do espaço, determinava o grau de intervenções especificamente localizadas, produzindo assim, um maior número de regulamentos alteradores da ocupação na área do litoral.

Na medida em que a atividade imobiliária desenvolvida em Laranjeiras, nesta etapa, era comparativamente mais baixa do que aquela localizada na faixa litorânea da cidade, não houve necessidade de maiores modificações às regras estipuladas para a ocupação do seu espaço. Os interesses dos capitais privados que investiam nas construções habitacionais do bairro, encontravam-se suficientemente atendidos pelas normas que o código vigente estabelecia, só tendo recorrido a soluções especiais nos dois únicos casos excepcionais que marcaram esta etapa de transformação de Laranjeiras.

1949 - 1967

O declínio das atividades desenvolvidas pelas empresas de construção habitacional do Rio de Janeiro — causado pelos fatores descritos no item 1 deste capítulo —, refletiram-se nas transformações que vinham se processando no espaço do bairro de Laranjeiras, através da redução do ritmo da construção de prédios de apartamentos que proliferaram na etapa anterior. Neste intervalo de tempo, diferentes tipos de edificações foram constru-

dos na via principal, resultado das gradativas liberações das condições de edificação, emanadas pelos decretos gerais alteradores do 6.000, e que foram adotados como forma de compensar a baixa produtividade que as empresas atravessavam desde 1948.

A princípio, ainda foi razoável o número de pequenos prédios construídos, decorrente dos efeitos da Lei 83 de 1948 que elevou o gabarito de toda a ZR-2 (abrangeia todo o bairro à exceção das ruas Gago Coutinho e Laranjeiras) de três para quatro pavimentos. Associando-se aos estímulos que o Decreto 10.753/51 emprestava à previsão de pilotis nas edificações, estas passaram a ser construídas em diversas ruas transversais (principalmente na Pereira da Silva, Sebastião Lacerda, áreas do entorno da General Glicério e da Praça São Salvador) com tais características: pavimento térreo em pilotis mais quatro pavimentos. Eram ainda, com poucos apartamentos por andar (normalmente 4) e possuíam a grande vantagem de deixar livre o espaço no nível da calçada, propiciando a criação de uma área de recreação infantil e a guarda de veículos no fundo do lote.

Imediatamente após a alteração de gabarito de toda a Zona Residencial-2 da cidade, nova regulamentação foi baixada — Lei 525/50 — permitindo agora um número máximo de seis andares para toda esta zona. Seus efeitos no bairro não encontraram maiores repercussões — registro de alguns casos isolados nas ruas Paissandú e Pereira da Silva — uma vez que os custos de construção dispendidos naqueles de até 4 pavimentos eram menores, dada a isenção da obrigatoriedade de previsão de elevadores. Tornava-se assim mais vantajosa a construção em maior altura, e

conseqüentemente, com maior número de apartamentos, naquelas ruas onde PA's específicos possibilitavam a elevação de prédios de 8 e até 12 andares. Mesmo com este incentivo, alguns poucos deste tipo foram lançados nas ruas Pinheiro Machado, Conde de Baependi, Gago Coutinho e Soares Cabral, em esquema de incorporação ou com a venda do imóvel "na planta". Esta forma alternativa encontrada pelas companhias imobiliárias, para subsistirem à grave crise do seu setor, fez com que estas obras se arrastassem por um tempo muito maior do que aquele previsto para a sua conclusão.

Casos notáveis continuaram ocorrendo na rua das Laranjeiras, destacando-se dentro do seu conjunto edificado — em muito pouco acrescido — a elevação de três grandes edifícios, localizados no trecho final daquele eixo. O primeiro deles a ser construído (1953/edifício Climax), ainda mantinha a característica dos prédios monumentais da etapa anterior, destinado a obrigar uma classe social mais abastada, nos seus grandes apartamentos distribuídos pelos 12 andares sobre pilotis, que o compõem. No início da década de 60, surgiram os dois outros e que corresponderam cada qual a uma tendência incentivada pela regulamentação vigente. Adotando o partido do pilotis aberto, de onde sobem 19 andares de um grande bloco de apartamentos, o edifício Alpino foi construído ocupando o centro de um grande terreno em frente à rua General Glicério. Na lateral esquerda do seu lote, desenvolve-se uma pequena edificação plana dividida em lojas e sobre lojas, que interligada ao bloco principal por uma laje contínua vem acompanhando a divisa lateral até a frente da rua. Este exemplar de "arquitetura moderna", destacava-se sobremaneira do

conjunto edificado daquele trecho — embora já ocupado por 3 grandes prédios (Climax, Águas Férreas e Monte) —, não sō pelo arrojo de sua forma mas também pela monumentalidade de sua torre. Tamanha verticalidade tinha se tornado possível pela liberdade da legislação baixada em 1961 — Decreto 991 do então governador Carlos Lacerda —, que permitia qualquer gabarito para as edificações construídas por toda a cidade.

Por sua vez, o edifício Parque Residencial Laranjeiras, destacou-se no grupo dos novos, pelo fato de corresponder ao único exemplo no bairro daqueles grandes edifícios de pequenos apartamentos ("Kitchnetes"), que proliferaram, pela década de 50, na praia do Botafogo e início de Copacabana. A inexistência nas regulamentações vigentes até o ano de 1962, de índices que fixassem uma área mínima para as unidades construídas, funcionou como uma boa oportunidade de lucro para as empresas construtoras que podiam, assim, explorar um novo mercado na zona sul. O lançamento deste empreendimento em Laranjeiras, ocorreu posteriormente a aqueles erigidos nos outros bairros, tendo sido sua licença aprovada ainda quando a legislação não restringia este tipo de construção. Representava a única possibilidade de fixação de uma população de classe média-baixa no bairro e previa, na extensa galeria de pequenas lojas que foram o seu embasamento, um acréscimo de comércio e serviços super-dimensionado para as reais funções desempenhadas na área.

A iniciativa de se tentar criar no trecho médio do vale um centro comercial — representado pelas lojas construídas nos embasamentos do edifício Alpino e Parque Residencial Laranjeiras —

decorria em grande medida do aumento da demanda, resultante do adensamento da ocupação gerado pela progressiva substituição de casas isoladas por prédios de apartamentos. Registrou-se nesta etapa um crescimento e diversificação das atividades até então instaladas no bairro. Surgiram pequenas casas de saúde, supermercados substituindo quitandas e mercearias e os primeiros bancos³⁴. O aumento populacional verificava a instalação destes últimos tipos de usos enquanto que o primeiro aproveitava-se não só dos aspectos locacionais e ambientais do bairro, como também da facilidade de aproveitamento de casarões ou prédios que eram reformados para atender à nova função. Porém, o número destes estabelecimentos era reduzido e distribuídos pela rua das Laranjeiras pontualmente, não estando sua localização necessariamente condicionada a fatores especiais. Misturavam-se com a atividade residencial predominante no bairro, compondo com ela um conjunto que já começava a não possuir características tão harmônicas em termos da proporção entre as edificações antigas e as mais recentes.

Os novos prédios construídos, que não eram em grande número, começavam a se destacar na paisagem edificada total, principalmente aqueles excepcionalmente altos da rua das Laranjeiras, causando as primeiras interferências na paisagem. A ocupação das ruas de encosta continuava ocorrendo — mais brandamente — dentro dos moldes anteriores, registrando-se apenas duas novas extensões em cotas mais altas do morro de Santa Tereza (escadaria Santa Sabina, no início do Cosme Velho e Rua Santa Lúcia, no final da Mário Portela).

³⁴ Bancos Boavista e Vilarino, Casa de Saúde Santa Maria e outras menores, e Supermercados Disco.

Porém, o que produzia a maior circulação viária no eixo, não referia-se apenas ao aumento da população residente e do número de veículos particulares dos moradores mais ricos. Ela estava relacionada com o fluxo de trânsito da zona sul para a cidade e zona norte, que já vinha passando pelo bairro e que agora encontrava-se em muito intensificada com o crescimento da quantidade de automóveis particulares na zona sul. Aquelas primeiras iniciativas tomadas na etapa anterior, de prever recuos e alargamentos de determinadas ruas, e até planejar a construção de túneis e vias alternativas, não só foram ampliadas, em termos de projetos, como também concretizadas.

Estas ações resultaram da "febre viária" que assolava a cidade, fruto da expansão do uso do automóvel, consubstanciando-se na construção de vias expressas. Uma destas constituiu-se a avenida de ligação Cais do Porto-Copacabana, cujo traçado correspondia aquele projetado no PA 3.247/39, para a construção do túnel Catumbi-Laranjeiras. A obra do túnel Santa Bárbara, iniciada em 1951, levou à aprovação do novo projeto (PA nº 6.101 de 16.06.53), que previa o alargamento da Rua Pinheiro Machado e a construção de dois viadutos no seu eixo. Um deles elevava-se logo após a saída do túnel, passando por cima da rua das Laranjeiras, e descia no trecho médio da Rua Pinheiro Machado (projeto detalhado pelo PA 6.569 de 1955); o outro elevava-se no final da rua, ligando-a com a praia de Botafogo, no sentido de Copacabana.

Este conjunto teve suas obras concluídas em princípios da década de 60 — 1961/túnel e 1962/viaduto da sua saída —, já executado o alargamento da sua rua suporte e do corte da Farani.

Com estas intervenções e o conseqüente aumento da circulação pela Pinheiro Machado, começaram a se consolidar as previsões de transformações para este eixo — cujo gabarito permitido no último PA foi elevado de 8 para 12 pavimentos —, conduzindo para a etapa posterior os efeitos na ocupação dos seus terrenos e da sua área de influência.

Criando uma nova — e dispendiosa — alternativa para facilitar a acessibilidade zona sul / zona norte, foram projetados e construídos também nesta fase, dois túneis, que num longo percurso através dos morros do fundo do vale das Laranjeiras, faziam a ligação Lagoa - Rio Comprido. Composto por dois trechos e nas duas direções, este sistema atravessa um trecho intermediário, a céu aberto, justamente em uma borda do morro dos Prazeres na altura do final do Cosme Velho, onde foram previstas duas pistas de acessos da boca do túnel ao Cosme Velho e vice-versa no sentido da zona sul. A implantação destes dois acessos — motivo de discordância de seus executores quanto ao ponto de conexão com a rua Cosme Velho e até de sua execução —, provocou forte impacto daquela obra na área, o que não teria sido ocorrido, caso as pistas simplesmente atravessassem aquela encosta no fundo do vale. Sua conclusão foi extremamente rápida, considerando-se a complexidade da obra, passando a ser utilizado, parcialmente, a partir de 1965.

Interferia não só na paisagem natural da encosta do fundo do Cosme Velho, mas também na intensificação crescente do tráfego de passagem pelo bairro, afetando mais diretamente a sua parte final, que até esta etapa mantinha-se quase que imune às trans-

formações. As novas relações estabelecidas entre o bairro e a orla extrema da zona sul, introduzidas por esta ligação, conduziram na etapa seguinte, às alterações na forma da ocupação espacial, principalmente na parte do Cosme Velho.

A implantação destes grandes projetos viários de interligação de pontos distintos da cidade, ao atravessarem dois trechos extremos de Laranjeiras, fecharia um circuito através do seu eixo, já sobrecarregado, justificando a execução de obras de alargamentos e recuos, previstas anteriormente. Uma série de PA's se sucederam (desde 1939), fixando alinhamentos para diversos trechos da rua, que foram sendo executados à medida em que as desapropriações iam sendo liberadas. Com estas obras foi reduzida a extensão dos dois largos (hoje Praça Ben Gurion e Largo Saul Borges Carneiro). Em outros trechos, as novas construções possibilitaram maiores recuos, cuja finalidade era muito mais a de facilitar o escoamento do trânsito engrossando sobretudo após a abertura dos túneis. Continuava planejada a via paralela alternativa à Laranjeiras, que previa a demolição de grande número de casas e vilas remanescente do começo do século e já agora exigiria um viaduto sobre a cabeceira do viaduto da Pinheiro Machado.

A renovação urbana que aquelas obras viárias provocaram nos trechos e ruas que atingiram, associada à maior verticalização das edificações, patrocinada principalmente pela legislação de 1961, produziram efeitos marcantes na forma que até então configurava o bairro. Seus efeitos são não foram mais drásticos, em termos da antecipação do comprometimento total do quadro da paisagem natural desta área, porque a crescente perda de poder aquisitivo da

população e o alto valor dos imóveis — características da conjuntura naquele momento —, funcionaram como elementos limitadores da construção de prédios altos nas antigas vias e nas ruas alargadas. Mesmo assim, as principais bases da transformação atual estavam lançadas no final desta etapa, conduzindo ao quadro urbano que caracteriza Laranjeiras hoje.

1967 - 1980

O vertiginoso aumento da construção de prédios habitacionais, nesta fase mais recente das transformações do bairro de Laranjeiras, encontraria apoio não somente no impulso que a criação do Sistema Financeiro de Habitação emprestou às empresas imobiliárias atuantes no mercado médio da cidade. Legislações urbanísticas extremamente permissivas quanto à utilização intensiva dos terrenos, estimulavam as substituições de residências por edifícios cada vez mais altos, garantindo o lucro dos investimentos aplicados nas transações imobiliárias realizadas. Estes capitais, progressivamente vieram se dirigindo com maior intensidade para o bairro, atraídos pelas novas possibilidades de acesso fácil ao litoral sul, que o túnel Rebouças criou.

Neste período as transformações se sucedem num crescendo progressivo demarcando nitidamente duas fases dentro do processo.

1.^a Fase

Até o início de 1970, o acréscimo ao número de prédios existen-

tes em Laranjeiras ocorreu mais lentamente, reflexo natural da defasagem de tempo existente entre o lançamento dos estímulos do SFH ao mercado imobiliário, e os efeitos que gerou na construção de unidades. Como resultado das permissões de elevação de gabaritos, editadas na fase anterior, surgiram alguns poucos novos edifícios nas ruas onde haviam sido realizadas obras de alargamento — Laranjeiras, Pinheiro Machado e Conde de Baependi —, com alturas máximas de 8 a 12 pavimentos, além de 2 outros grandes — pontualmente localizados —, produzidos pela verticalidade que o Decreto 991/61 incentivava^{3 5}. Ainda nesta primeira fase, prosseguiu-se à ocupação de ruas de encostas mais íngremes — casas e pequenos edifícios —, particularmente naquelas localizadas na periferia do Jardim Laranjeiras.

2.^a Fase

Com o crescimento do ritmo das construções e o estabelecimento de um novo decreto geral, que continuava estimulado a máxima utilização dos terrenos do bairro, a sequência das transformações do espaço tornou-se mais intensa e contínua, acelerando e generalizando o processo de verticalização do conjunto edificado. O Decreto 3.800/70 dividia Laranjeiras em duas zonas residenciais multifamiliares, cujas diferenciações se davam basicamente pela permissão de determinados usos e pelo tipo de edificação em que

^{3 5} São eles o edifício Velasques, à Rua Pinheiro Machado, frente ao Fluminense (18 andares) e outro na Praça Ben Gurion (20 andares, em dois blocos), ambos construídos pela mesma empresa, em centro de terreno.

poderiam se localizar, Desta forma, não sō permitiu a implantação de diversas atividades — algumas até de âmbito supra-local — na parte plana do bairro (delimitada como ZR-3), como também a verticalização das edificações localizadas nas ruas de encosta (ZR-2).

Maior destaque nas transformações advindas destas medidas adotadas, constituiu-se a intensificação da ocupação nas encostas, uma vez que o regulamento praticamente deixava livre a altura máxima que os prédios poderiam atingir. Reflexos mais importantes ocorreram na própria rua Cosme Velho, nas ruas superiores do Morro Nova Cintra — na parte alta da rua Pereira da Silva e também na ligação com o Parque Guinle (Rua General Mariante); na subida do morro de Santa Tereza — grande conjunto de edifícios construídos pelo BNH na rua Mario Portela — e nas primeiras cotas do fundo do Morro Azul — última rua de confluência com a Pinheiro Machado, lado direito. Mantinha-se resguardadas do efeito mais intensivo, apenas aquelas vias onde a construção recente de boas casas e de pequenos edifícios limitava a oferta de terrenos disponíveis, mas foram registrando-se, pontualmente, construções deste porte nas transversais do Cosme Velho, como nas encostas do Jardim Laranjeiras.

Também por toda a parte plana o adensamento foi atingindo índices vertiginosos com maiores concentrações naqueles eixos de maior circulação, na área tradicionalmente influenciada pelo Catete-Flamengo-Botafogo, e alcançou, igualmente, as transversais que desembocam nas Laranjeiras e Pinheiro Machado — destaque para as ruas Moura Brasil, Soares Cabral, trecho médio da Pereira

da Silva, e até mesmo Ribeiro de Almeida e Alice.

Os incentivos à ampliação das atividades desenvolvidas no bairro — em termos de usos permitidos e sua localização —, reforçados com a introdução dos tradicionais eixos de circulação viária na categoria Centro de Bairro (CB), não produziram efeitos que comprometessem a predominância residencial das edificações construídas. Estabelecimentos de comércio e serviços foram introduzidos, continuando a se concentrar no primeiro trecho do eixo das Laranjeiras. Mas aqui e ali grandes escritórios de engenharia e consultoria, órgãos governamentais (MOBRAL, CESGRANRIO, e outros) firmas de serviços variados, além de escolas grandes e pequenos colégios, creches, etc. localizaram-se inclusive, em ruas até então exclusivamente residenciais, trazendo como consequência o agravamento dos problemas da circulação, já congestionada pelo adensamento residencial e o tráfego de passagem.

Os efeitos do Decreto 3.800/70 no uso e ocupação do espaço de Laranjeiras, continuaram se reproduzindo mesmo após a substituição desse Decreto em 1976, dadas as prerrogativas estabelecidas pelo Decreto-Lei 77/75, que garantia a validade das licenças de construção concedidas anteriormente à alteração de normas urbanísticas. Assim, os reflexos do Decreto 322 de 1976, só começaram a surtir efeito mais para o final da década de 70, constituindo-se no último instrumento indutor das transformações do bairro, nesta etapa recente.

No que tange à área de Laranjeiras, este novo regulamento manteve muitas das diretrizes de ocupação estabelecidas anteriormen-

te, demonstrando, porém, algumas preocupações com as áreas de encosta localizadas acima da curva de nível de 40 metros, e definidas como zonas de uso unifamiliar (ZR-1). Resguardava com esta medida, as pequenas transversais da parte final do Cosme Velho, onde vieram se concentrando as construções de casas da população de maior poder aquisitivo. Também nas elevações do Nova Cintra e Dona Marta (trecho acima da General Glicério), algumas poucas ruas eram abrangidas por esta zona, excluindo-se por exemplo o alto da Rua Pereira da Silva e a Rua Paulo Cesar de Andrade (Parque Guinle).

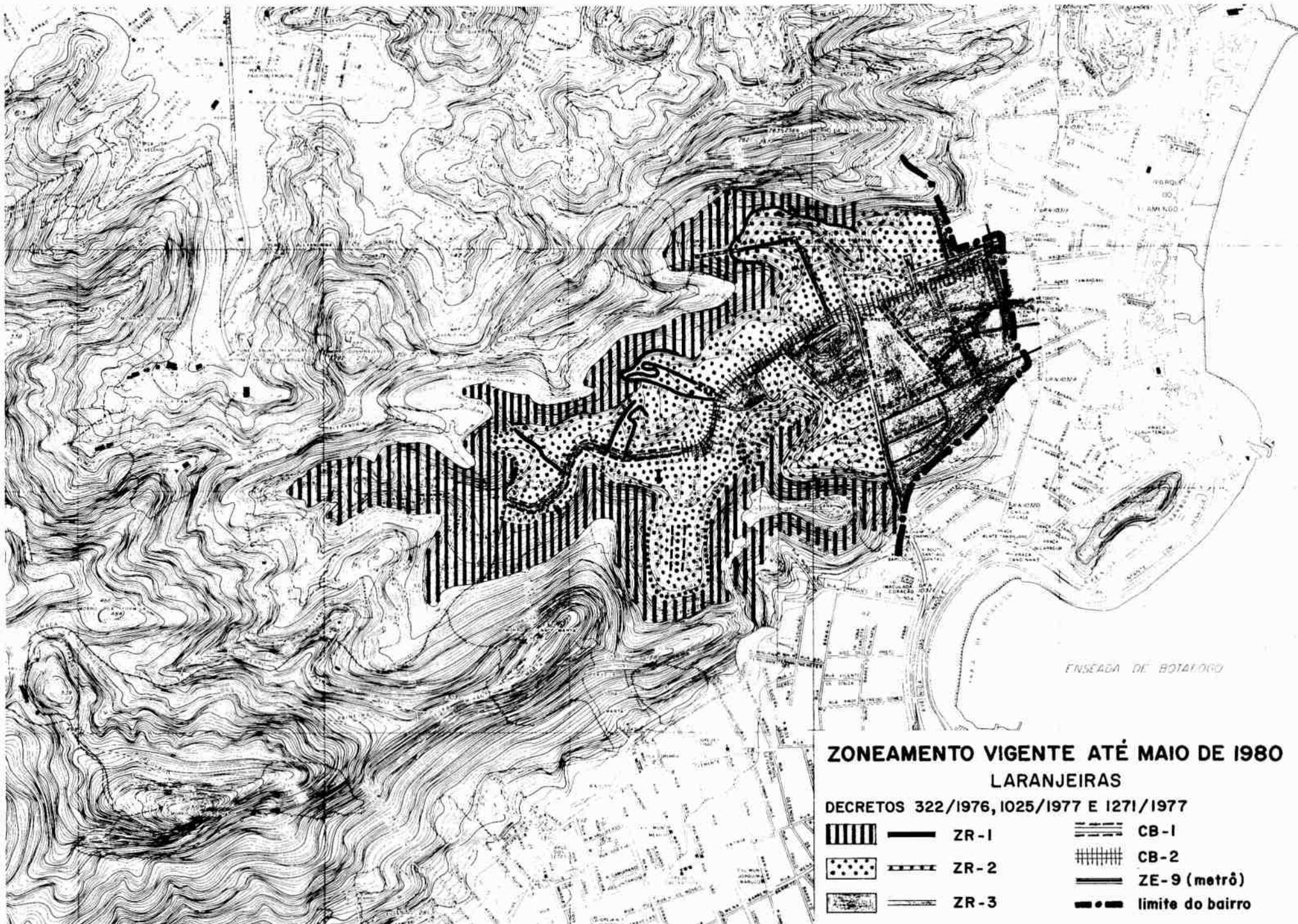
O uso multifamiliar, subdividido em duas zonas, permitia a implantação de certos tipos de atividades e definia determinados índices de ocupação, incentivando um maior adensamento na parte plana da entrada do vale — ZR-3 — e abrandando-o nas áreas que se espraiam pelas bases dos morros — ZR-2. Exceções dentro da delimitação de ZR-2, constituíam-se os terrenos lindeiros à Rua Pereira da Silva e os de duas outras áreas do trecho médio das Laranjeiras, que inseriam bolsões de ZR-3 naquele espaço. Estas graduações de zonas expressam um tratamento mais detalhado do bairro em termos da assimilação das tendências que o seu crescimento veio refletindo ao longo de sua evolução. Porém o incentivo a que os processos continuassem seguindo sua direção, demonstra o descompromisso assumido pelo Poder Público quanto à uma real avaliação do suporte físico daquela área ao tipo de intensificação da ocupação a que vinha se submetendo.

As limitações introduzidas à ocupação indiscriminada possuíam um caráter onde concentram-se as residências novas de uma classe so

cial mais abastada. A fixação de duas alturas básicas que as edificações poderiam atingir em toda a parte restante, se por um lado definiam um teto para a verticalização sem limites — permitidas anteriormente —, por outro continuavam conduzindo ao maior adensamento de áreas já congestionadas e às alterações do quadro natural de Laranjeiras. Estes novos gabaritos definidos — 5 pavimentos para prédios encostados nas divisas laterais do lote e 18 pavimentos para as torres isoladas —, a despeito de serem condicionadas às cotas do terreno, ainda mostravam-se inadequados às características do bairro, produzindo uma forte interferência na sua paisagem e aumentando os problemas advindos do adensamento excessivo. O resultado da possibilidade de que nestes prédios, os tres primeiros pavimentos — acesso, pilotis e garagem — formassem um embasamento ocupando 100% do terreno, tornavam-nos mais desproporcionais ainda à escala humana, além de provocarem maiores cortes de morros e árvores.

A manutenção de incentivos à implantação de atividades diversificadas nas duas zonas residenciais multifamiliares, continuou contribuindo para a instalação de estabelecimentos de comércio, sedes de empresas, escritórios de repartições públicas, clínicas e escolas — todos de pequeno porte —, para fora dos eixos tradicionais. Estes, por sua vez, passaram a receber não só pequenas lojas comerciais, como também estabelecimentos de serviços e sedes de firmas, de maiores proporções.

MAPAS DOS ZONEAMENTOS DE
LARANJEIRAS DÉCADA DE 1970

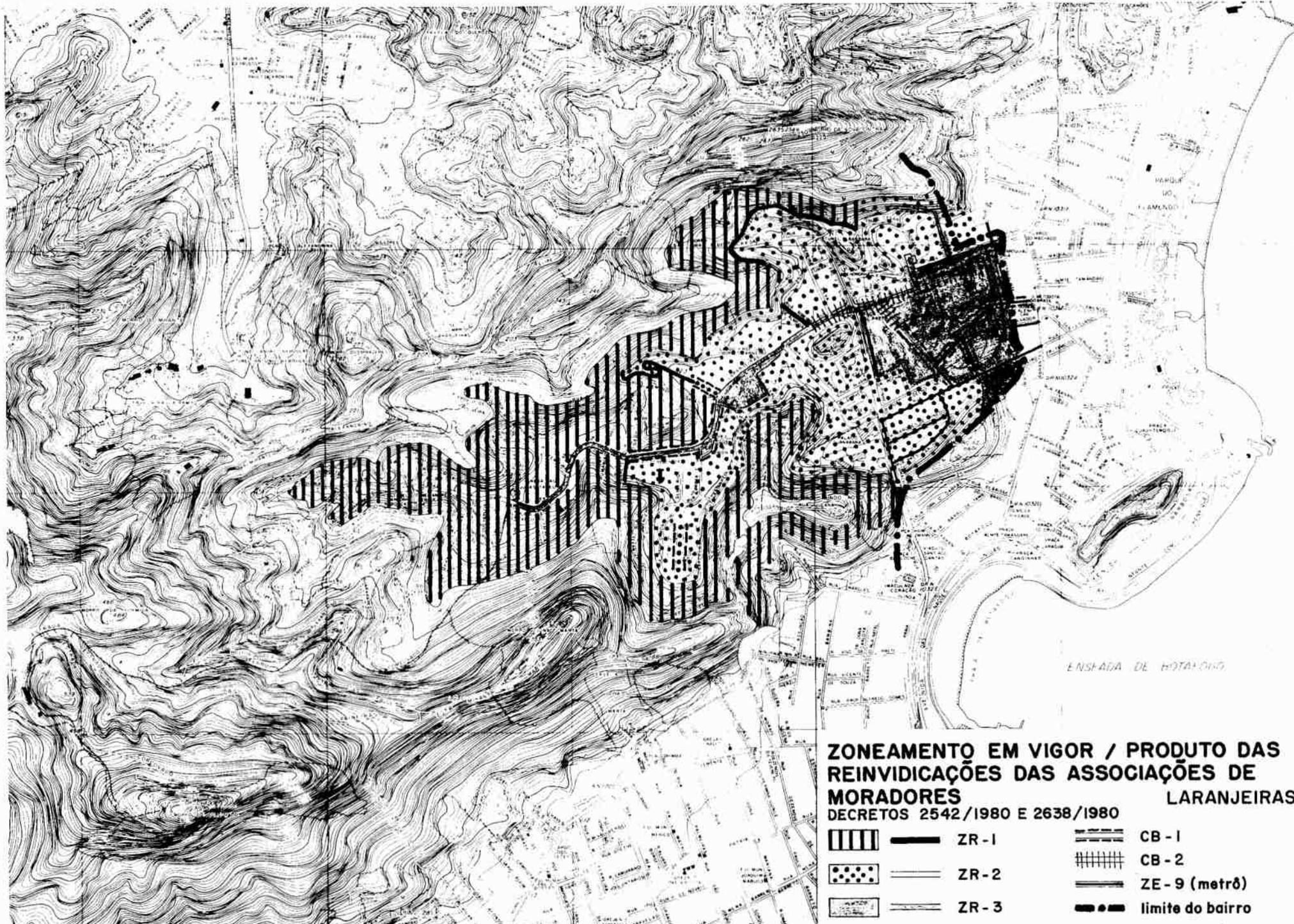


esc. 1/20.000

**ZONEAMENTO VIGENTE ATÉ MAIO DE 1980
LARANJEIRAS**

DECRETOS 322/1976, 1025/1977 E 1271/1977

- | | | | | |
|---|---|------|---|------------------|
|  |  | ZR-1 |  | CB-1 |
|  |  | ZR-2 |  | CB-2 |
|  |  | ZR-3 |  | ZE-9 (metrô) |
| |  | |  | limite do bairro |



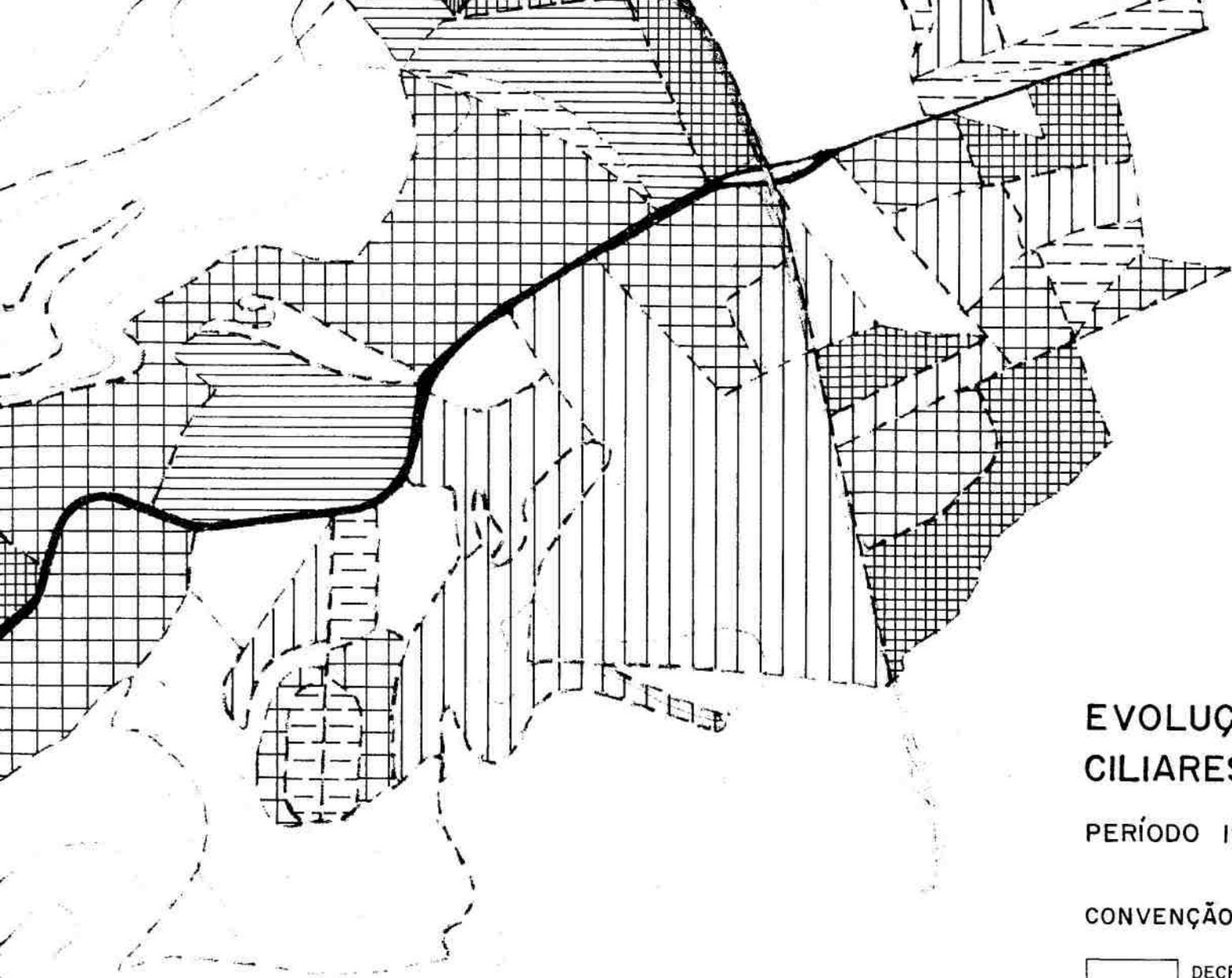
esc. 1/20.000

ZONEAMENTO EM VIGOR / PRODUTO DAS REINVIDICAÇÕES DAS ASSOCIAÇÕES DE MORADORES
LARANJEIRAS
 DECRETOS 2542/1980 E 2638/1980

		ZR-1		CB-1
		ZR-2		CB-2
		ZR-3		ZE-9 (metrô)
				limite do bairro

MAPAS DOS SETORES CENSITÁRIOS

- 1970/1980

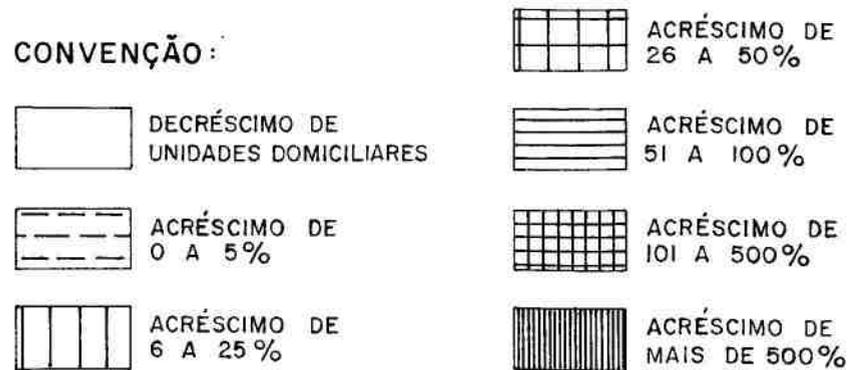


EVOLUÇÃO DAS UNIDADES DOMI- CILIARES DE LARANJEIRAS

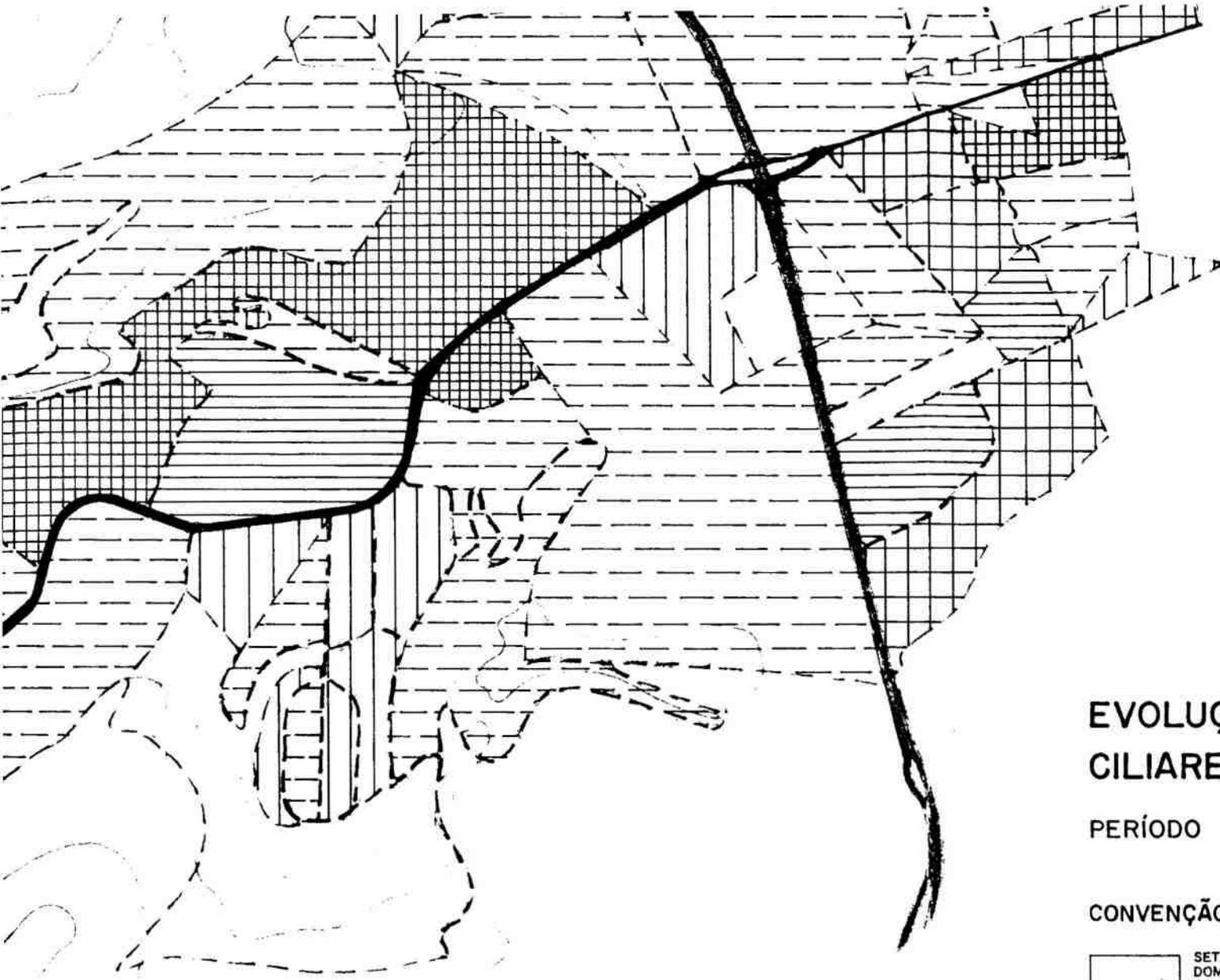
PERÍODO 1970/80

esc. 1/10.000

CONVENÇÃO:



FONTE : SETORES CENSITÁRIOS DO IBGE



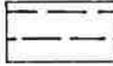
EVOLUÇÃO DAS UNIDADES NÃO DOMICILIARES DE LARANJEIRAS

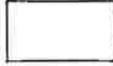
PERÍODO 1970/80

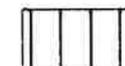
esc. 1/10.000

CONVENÇÃO:

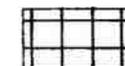
 SETORES ONDE AS UNIDADES NÃO DOMICILIARES SE MANTIVERAM, NO PERÍODO, ENTRE 7% E 10% DO TOTAL DE UNIDADES

 DECRÉSCIMO DE UNIDADES NÃO DOMICILIARES

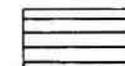
 MANUTENÇÃO DO NÚMERO DE UNIDADES NÃO DOMICILIARES



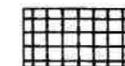
AUMENTO DE 1 A 2 UNIDADES NÃO DOMICILIARES



AUMENTO DE 3 A 5 UNIDADES NÃO DOMICILIARES

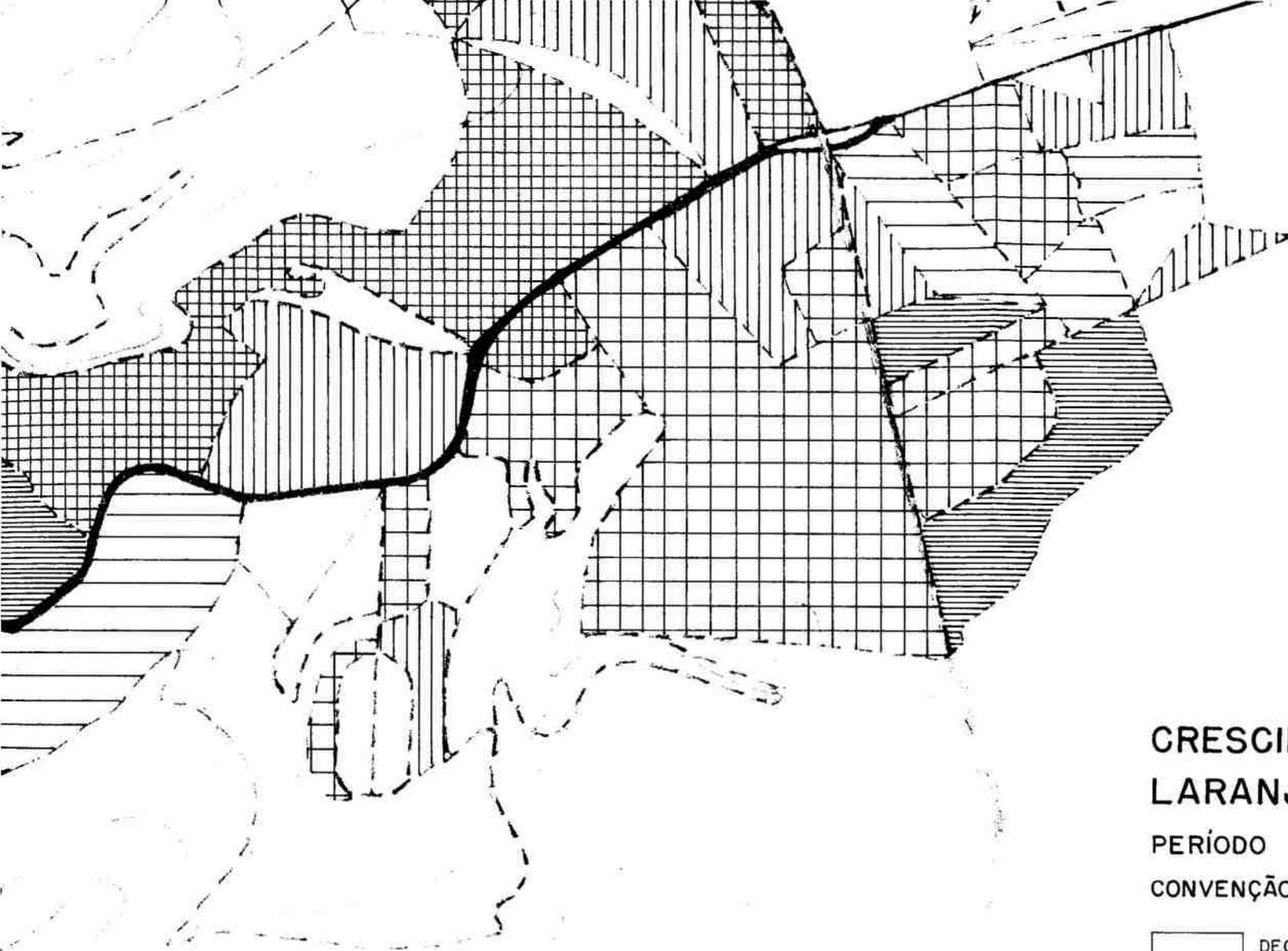


AUMENTO DE 6 A 20 UNIDADES NÃO DOMICILIARES



AUMENTO DE 21 A 40 UNIDADES NÃO DOMICILIARES

FONTE: SETORES CENSITÁRIOS DO IBGE

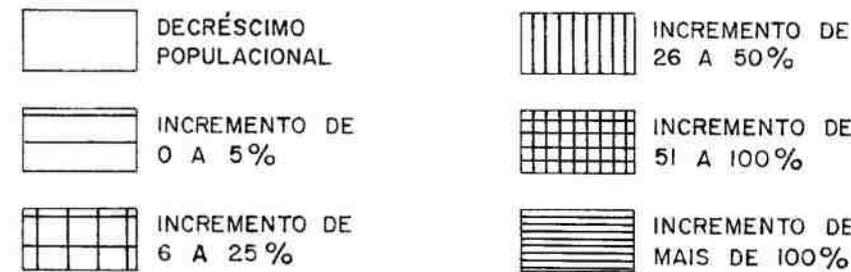


CRESCIMENTO POPULACIONAL D LARANJEIRAS

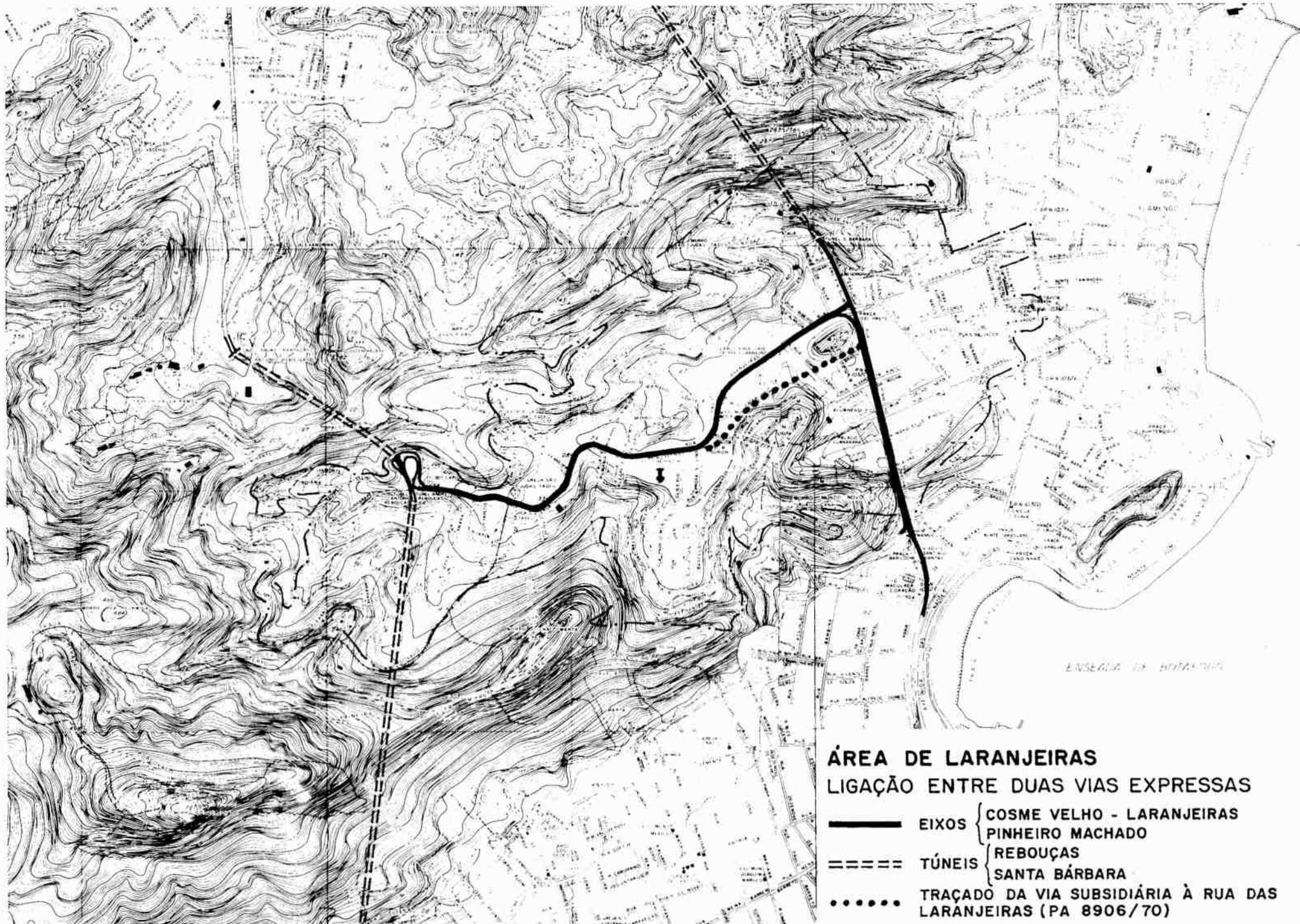
PERÍODO 1970/80

esc. 1/10.000

CONVENÇÃO:



FONTE : SETORES CENSITÁRIOS DO IBGE



ÁREA DE LARANJEIRAS
LIGAÇÃO ENTRE DUAS VIAS EXPRESSAS

- EIXOS { COSME VELHO - LARANJEIRAS
 PINHEIRO MACHADO
- === TÚNEIS { REBOUÇAS
 SANTA BÁRBARA
- TRAÇADO DA VIA SUBSIDIÁRIA À RUA DAS
 LARANJEIRAS (PA 8906/70)

esc. 1/20.000

3.5 A SITUAÇÃO ATUAL DO BAIRRO DE LARANJEIRAS

A sucessão de construções, em muito intensificada a partir de 1970, produziu ao longo destes 10 últimos anos, o adensamento da ocupação que caracteriza a área de Laranjeiras hoje. Fatores decisivos das transformações do espaço constituíram-se os dois últimos decretos editados — Decreto 3.800/70 e Decreto 322/76 —, que associados com as interferências provocadas pela abertura dos túneis, conduziram à formação do quadro atual edificado.

Na análise da evolução das unidades domiciliares de Laranjeiras, no período de 1970-1980, fica demonstrado que para todo o conjunto o acréscimo de residências foi significativo³⁶. Destaque notável ocorreu na encosta do morro da Nova Cintra, indicando os efeitos da legislação de 1970 ao incentivar a verticalização sem limites inclusive de localização, o mesmo acontecendo nas primeiras cotas do morro Azul. Os decréscimos de unidades em certas encostas encontra justificativa nas restrições à ocupação intensiva introduzidas pelo Decreto 322/76, que freou a verticalização acima de determinadas cotas. Por toda a parte plana do vale resultaram adensamentos de construção, produto da associação dos incentivos destes dois regulamentos. Importância neste grupo possui o eixo Laranjeiras - Cosme Velho onde a influência do túnel Rebouças responde pelos aumentos registrados na parte mais alta do vale.

³⁶A análise em questão se fez pela comparação dos dados censitários de 1970 e 1980, a nível de setor.

A comprovação da manutenção do bairro como área predominantemente residencial torna-se clara, na comparação entre a evolução dos usos desenvolvidos na área, representados como residencial e não residencial, no período intercensitário.

Além da concentração tradicional no primeiro trecho da rua das Laranjeiras é significativa a instalação de atividades na parte final deste eixo, quase atingindo o início do Cosme Velho. A extensão de atividades diversas, para algumas transversais, responde pelos pequenos incrementos verificados no interior da área, reflexo das medidas de ampliação do espaço considerado como adequado pelos 2 regulamentos, para sua instalação e desenvolvimento.

O crescimento populacional significativo, numa área onde as possibilidades de expansão horizontal são quase nulas, indica o processo de verticalização que vem caracterizando o bairro nestes 10 últimos anos de sua evolução. Os registros de aumento de construções e de população no final do Cosme Velho, representam os indicadores mais diretos das transformações que o túnel Rebouças trouxe para o bairro, principalmente quando se considera que o alto vale, praticamente não havia se alterado até meados de 1965.

A acumulação no espaço de Laranjeiras, dos efeitos provenientes de sucessivas legislações urbanísticas incentivadoras da verticalização excessiva das edificações, conduziu a um adensamento da ocupação comprometedor das características ambientais que sempre a privilegiaram enquanto bairro residencial. Os últimos redutos

daquela área, que tinham conseguido manter um quadro equilibrado nas condições de uso e ocupação do seu solo, recentemente assistiram à gradual expansão do processo para o seu interior.

Apenas as partes muito íngremes, situadas acima da cota 50m de algumas encostas — trecho superior do final do Cosme Velho e algumas ruas dos morros Nova Cintra e Dona Marta — tiveram garantidas a sua preservação. Isto porque as condições topográficas de seus terrenos, ao tornarem onerosa a construção, limitaram a ocupação recente a residências unifamiliares de uma população de maior poder aquisitivo, uso este garantido pela Legislação de 1976.

A expansão do processo de verticalização excessiva, atingindo todas as outras áreas descobertas pela Legislação, foi em muito influenciada pela abertura do túnel Rebouças, provocando as transformações daqueles últimos redutos ainda resistentes à ocupação intensiva. É que, facilitada a ligação com a zona sul da cidade uma nova classe média passou a ocupar estes espaços, detentores ainda de condições ambientais e sociais que auxiliavam as companhias imobiliárias na atração para "o verde e o nobre", simbolizadores das suas campanhas de venda de grandes apartamentos.

Estes novos moradores correspondem aqueles que buscariam as amenidades da orla marítima, já supervalorizada e ocupada, e que não são atraídos pela distante Barra da Tijuca. A vaga da urbanização como que refluí para áreas amenas e de localização mais central dentro do espaço da cidade. Contribuem para esse retorno, a combinação dos dispêndios de tempo e combustível que os deslo-

camentos para aqueles bairros retirados acarretam diariamente. O refluxo de construções para a classe média alta veio ocorrendo mais recentemente em Laranjeiras, provocando novas substituições de antigas construções concentradas no eixo Cosme Velho — demolição das mansões que ainda subsistiram — e das ruas Paissandú, Coelho Neto e Pereira da Silva — antigas casas baixas e alguns casarões.

A proliferação por toda a área, de torres de 18 pavimentos erigidos sobre embasamentos que ocupam até 100% dos terrenos, associada com o crescente aumento do número e porte de atividades instaladas em diversos pontos do bairro, contribuiu para o agravamento de problemas que já vinham se acumulando, além da progressiva descaracterização do seu quadro natural. Alarmados com as graves consequências que o adensamento progressivo estava acrescentando à situação existente, os moradores da área, organizados em torno de suas Associações, passaram a requerer do Poder Público a revisão do Decreto 322/76 adotando as seguintes posições:

- Em favor de uma interrupção no processo de expansão imobiliária a que vem caracterizando o bairro nos últimos anos — com grandes prédios resultando em adensamento violento da ocupação;
- Em favor de uma restrição quanto aos usos permitidos, impedindo que escolas e sedes de empresas congestionem dia a dia mais um bairro já sacrificado como via de passagem, desde a abertura dos túneis Santa Bárbara e Rebouças.

Para as reivindicações encaminhadas pelas Associações formadas na área³⁷, a Prefeitura Municipal adotou duas formas de atuação: para o caso do Cosme Velho, que apresentou uma proposta separada em primeiro lugar, estas foram analisadas e em seguida baixado decreto (Decreto 2.542/80) fixando as novas condições sugeridas; para o caso de Laranjeiras e Praça São Salvador, que apresentaram proposta conjunta, foi inaugurada uma nova fase no procedimento da Prefeitura para as revisões de Legislação urbanística. A partir da solicitação formal desta Associação, o prefeito baixou o Decreto 2.555/80 que praticamente "congelou" as concessões de licença na área e, em seguida, nomeou uma Câmara Técnica para formular a nova proposta de alteração da Lei para a área de Laranjeiras³⁸.

³⁷Reinvindicação isolada para a área em que atua:

Associação de Moradores do Cosme Velho / AMCV - abrange do final do vale até o final da rua das Laranjeiras.

Reinvindicação conjunta para as áreas em que atuam:

Associação dos Moradores e Amigos da Praça São Salvador / AMA-PRASSA - abrange todo o entorno da Praça São Salvador.

Associação dos Moradores e Amigos de Laranjeiras / AMAL- abrange toda a área que vem do Largo do Machado até o fim da rua das Laranjeiras, excluído o entorno da Praça São Salvador.

³⁸Resolução da SMP nº 205 de 31.05.80: constituiu uma Câmara Técnica na Comissão de Legislação Urbanística / CELUR, com a finalidade de que ela promova estudos relacionados com a revisão da legislação do Decreto 322/76 na área abrangida pelo Decreto 2.555/80.

Torna-se importante o registro deste fato novo introduzido, dado o seu caráter pioneiro na história da evolução das regulamentações urbanísticas da cidade do Rio de Janeiro.

Pela primeira vez, se formalizou no âmbito do Governo Municipal a participação da comunidade e dos setores interessados — construção civil e comércio — na elaboração de uma proposta de revisão de Lei de uso do solo. O trabalho da Câmara Técnica - Laranjeiras e o Decreto resultante — Decreto 2.638/80 —, concretizaram essa primeira experiência de planejamento participativo. A despeito deste fato representar uma mudança de atitude na forma como o Poder Público vem normatizando o uso do solo, o mecanismo utilizado é bastante questionável. A nova variável introduzida na composição de forças que vem determinando as regras de uso do solo, demonstrou ser pequena a abertura promovida. Dos sete componentes indicados para a Câmara Técnica, apenas um representava a comunidade, enquanto os interesses das empresas de construção civil eram defendidos por dois representantes, os do comércio por um representante e o do Poder Municipal por três representantes. Apesar de ver como pequena a possibilidade de influenciar nas decisões, a Associação de Moradores e Amigos de Laranjeiras — AMAL-enviou através de seu representante, as propostas formuladas para o bairro.

Os novos decretos resultantes para o conjunto da área em estudo (Decreto 2.542/80 e Decreto 2.638/80), são indubitavelmente mais restritivos à ocupação intensiva do que o fixado anteriormente pelo Regulamento do Zoneamento, para o espaço de Laranjeiras.

A ampliação da Zona Residencial-1 (ZR-1) foi significativa, inadequando à construção de edifícios todas as transversais das encostas, que são em maior número englobadas por esta zona. tanto no lado do morro Dona Marta — quando atinge a cota de 40m — quanto em todas as vertentes do Cosme Velho.

As maiores restrições à verticalização concentraram-se na parte final do vale — a partir do primeiro trecho da rua Cosme Velho. Neste espaço, a verticalização só pode ocorrer no eixo, definido como ZR-3, sob índices extremamente baixos: edificações de no máximo 5 pavimentos sem embasamento, isolada das divisas e a uma taxa de ocupação de 50%. Neste eixo — excluído da relação dos Centros de Bairro — poucos usos são permitidos e condicionados a se instalarem em edificações exclusivas.

Para o restante da área plana do bairro, as zonas residenciais 2 e 3 (ZR-2 e ZR-3) permanecem como antes, modificando-se apenas a modalidade de centro de bairro dos eixos das Laranjeiras e da rua Ipiranga. Para a parte média da primeira, a proposta da Associação dos Moradores foi aceita, diminuindo-se a extensão da CB-1 e abrandando sua modalidade no trecho final. A elevação da categoria dos CB's na Ipiranga, deixa evidenciado o interesse demonstrado na maior permissão de instalação de atividades, numa área que sofrerá o impacto do metrô, o mesmo ocorrendo com toda a baixa rua das Laranjeiras.

A despeito de, comparativamente com o anterior, os gabaritos definidos pelo novo decreto terem sido reduzidos passando a serem fixados por grupo de ruas, além de terem seu embasamento diminu

Ído, em muito diferiram da proposição levada pelos moradores. O grupamento proposto pela AMAL baseava-se em que maior variedade de usos, particularmente quanto a serviços de interesse eminentemente local, nem sempre devia se associar, aos trechos de gabaritos mais elevados, pois a possibilidade de usos variados, em particular quanto aos serviços pessoais, de reparos, etc., muitas vezes é fator de manutenção das construções antigas ou da edificação de pequenos imóveis. Para os outros representantes, a maior frequência, hoje, de estabelecimentos comerciais e de serviços, inclusive sedes administrativas, era argumento para elevação de gabaritos. Da mesma forma, a concentração de imóveis elevados no trecho da rua das Laranjeiras próximo ao acesso ao túnel Santa Bárbara é visto como fator de maior congestionamento do trânsito, enquanto que para os representantes da indústria imobiliária e do comércio, a maior proximidade do túnel representa melhor acessibilidade, dando localização ideal para grandes imóveis.

Resultaram destas discussões a fixação de maiores gabaritos aos eixos de circulação que para o caso da rua das Laranjeiras e Ipiranga, permaneceram os mesmos anteriores. Também houve acordo entre eles — e com os moradores — em reduzir drasticamente a densidade da ocupação nas ruas sem saída ou de caixa estreita e já saturadas, como a Pereira da Silva. Ao contrário, colocaram-se contra a proposta da AMAL quanto aos objetivos de preservação maior que esta colocara para as ruas Leite Leal e Sebastião Lacerda, face ao interesse da Prefeitura em que se realize a substituição dos antigos imóveis ao longo do futuro eixo paralelo à Laranjeiras. A concordância não implicou em que

as alturas das edificações aprovadas, por maioria, correspondem à proposta formulada pelo representante da comunidade.

As condições das edificações com relação à implantação nos terrenos permaneceram as mesmas — colados e soltos das divisas — assim como os embasamentos —, agora diminuídos de 1 pavimento.

As novas normas emanadas destes dois decretos ainda não produziram efeito na ocupação do espaço, considerando-se que sua edição ocorreu recentemente e que existe sempre uma defasagem entre a fixação de uma norma de uso do solo e seu reflexo no espaço. Este intervalo de tempo entre causa e consequência encontra justificativa nas garantias que os construtores obtêm de validade de suas licenças, concedidas pouco tempo antes à edição de novos regulamentos. Assim, resguardam seus terrenos de medidas mais restritivas e que possam desvalorizá-los para a ocupação intensiva.

Para os eixos situados no entorno da Praça São Salvador pertencentes à ZE-9, o decreto resguardou-se de rever as condições de edificação.

A Prefeitura realizava estudos para a ZE-9, cujo objetivo era o "detalhamento e sua integração com as formas de ordenação urbanística prevista para as áreas da cidade que atravessa"³⁹. No

³⁹ Câmara Técnica ZE-9

Documento da Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral - Volume 1 - Proposições Básicas / set-dez 1980.

final de 1980 foi formada uma Câmara Técnica Especial, que contava com a participação de representantes da Prefeitura Municipal, do órgão de Planejamento da Região Metropolitana do Rio de Janeiro (FUNDREM), da Companhia do Metropolitano e do Instituto de Arquitetos do Brasil (Resolução SMP nº 211 de 09.05.80), para desenvolver estudos e apresentar subsídios para a reformulação das condições de licenciamento de construções, anteriormente estabelecidas. As áreas de estudo abrangiam os trechos: Botafogo/Marquês de Abrantes, Largo do Machado/Glória, Cinelândia/Estácio, Estácio/Saens Peña (linha 1), além da linha 2 e prêmêtrô. As propostas para a regulamentação da ZE-9 formuladas pela Câmara Técnica, deveriam se orientar nas seguintes variáveis: usos e atividades, densidades, sistema viário, infra-estrutura e equipamento e recursos ambientais.

O descontentamento quanto à condução de produtos da Câmara Técnica da ZE-9, ficou claramente expressado nas declarações que o Instituto de Arquitetos do Brasil - Seção Rio de Janeiro publicou como sua avaliação ao participar daquele grupo de estudo. Considera que em muito a Câmara Técnica se distanciou da sua finalidade principal⁴⁰ ao discutir superficialmente as questões maiores sobre os condicionantes das áreas, limitando determinadas análises a estabelecimentos de índices numéricos, res-

⁴⁰ "...os trabalhos de conclusão desses estudos tenderão a produzir uma definição mais precisa quanto aos instrumentos de competência municipal, de modo a orientar seu desenvolvimento harmônico, com relação aos interesses da população da cidade e da qualidade de vida urbana".../ Documento da SMP intitulado: AVALIAÇÃO DA ZE-9 PARA FINS DE PROJETO DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA / ANTECEDENTES.

tringindo a participação de representantes de associações de moradores dos bairros atingidos pela faixa da ZE-9. A pressão para adequar aquela faixa especial aos índices estabelecidos pelo Decreto 322/76 era defendida pelos representantes da Prefeitura Municipal que negavam-se assim a tratar a zona como área realmente especial. Argumentavam que o alto valor daquele solo não poderia receber índices que restringissem a ocupação e portanto ao desenvolvimento da área. O IAB-RJ concluiu seu documento avaliativo ressentindo-se da forma como as questões foram tratadas e pela não consideração de diversas propostas encaminhadas por aquela entidade, lamentando "...que este espaço aberto não esteja sendo aproveitado para possibilitar um rico debate, em que todos os grupos interessados se manifestem em igualdade de condições..."⁴¹.

Estas notas avaliativas da CT/ZE-9, aliadas aos protestos expressados pelas associações de moradores dos bairros que a ZE-9 atravessa, conduzem-nos à conclusão de que a despeito da iniciativa governamental de ampliar o âmbito de formulação das Leis de uso do solo, na realidade ela ainda não ocorre. O Poder Público permanece concentrando em suas mãos o destino da ocupação do solo da cidade, exercendo maior domínio nas áreas de maior valorização e portanto centro de interesse de maior soma de capitais investidos.

⁴¹O IAB e a CÂMARA TÉCNICA ZE-9 / documento do IAB, anexo ao Volume 3 / Proposições Finais / Câmara Técnica ZE-9 / SMP-1980

A nova regulamentação aprovada previu adensamento no conjunto da ZE-9 (Decreto 3.155 de 21.07.81). Em um dos setores da ZE-9 que atravessa Laranjeiras, prevaleceu a proposta de se preservarem gabaritos pequenos — trecho final da rua Paissandú e adjacências — mas para o conjunto da zona de influência do Metrô espera-se que expressivas transformações venham a ocorrer — como também para o trecho inferior da rua das Laranjeiras para o qual o Decreto 2.638/80 foi mais permissivo. Por outro lado, o mesmo deve ocorrer como consequência da implantação da rua paralela à Laranjeiras que a Prefeitura decidiu construir a despeito de protesto da Associação de Moradores, interessadas em impedir que se acentue a caráter de bairro de passagem que Laranjeiras-Cosme Velho vêm assumindo nos últimos 20 anos.

CAPÍTULO IV: CONCLUSÃO

Ao desenvolvermos a análise do papel assumido pelas regulamentações urbanísticas na organização do uso solo urbano, foi-nos possível constatar as interferências deste instrumento do planejamento, nas mudanças que deixa registrada no espaço das cidades, ao longo de sua expansão. Para esta compreensão tornou-se fundamental que, localizado o estudo em um bairro da cidade do Rio de Janeiro — Laranjeiras —, avaliássemos a evolução das legislações adotadas na cidade e no bairro, especificamente, e seus efeitos no processo de ocupação deste. As interferências que estes regulamentos provocaram dentro de sua característica categoria residencial, foram intimamente relacionadas com as condições gerais propiciadoras da expansão da cidade, permitindo assim a visão de conjunto do processo.

A confrontação das transformações porque passou o bairro de Laranjeiras, desde a sua origem, com os modelos teóricos existentes, e que se encontram subjacentes ao presente estudo, indicou algumas ordens de questões, confirmando não ser possível aplicá-los com rigor às transformações recentes da cidade.

Quanto à avaliação das legislações adotadas no Rio de Janeiro e seus efeitos no processo de ocupação, foi possível concluir que sempre existiu uma íntima relação entre as sucessivas modificações dos regulamentos e o comportamento da indústria da construção civil. O comando destas no estabelecimento das normas edilícias, mostrou-se presente desde o início da atuação das empresas do setor, na cidade, e que coincidia com a intensificação do processo de verticalização das construções.

A situação das empresas, condicionadas pela demanda habitacional e pela conjuntura econômica, propiciou durante toda a história da evolução dos regulamentos, as sucessivas mudanças nas regras estipuladas pelo Poder Público, para o uso e a ocupação do solo, de forma a que fossem fornecidos os incentivos necessários ao desenvolvimento de suas atividades.

A maior concentração de interesses do capital privado na orla sul do litoral, conduziu à sucessão de alterações dos regulamentos, conferindo-lhes o papel de oficializadores do processo de ocupação intensiva dos terrenos. Assim, para os bairros litorâneos da zona sul a legislação urbanística funcionou preponderantemente como consequência das transformações que se sucederam na formação daquele espaço, em contraposição com a sua função de causadora de mudanças nas outras áreas da cidade.

Ao crescimento da demanda habitacional sempre correspondeu a extensão de medidas permissivas à ocupação, fazendo com que novas áreas passassem a ser abrangidas no conjunto daquelas que garantem grande retorno dos investimentos aplicados. Nesta ampliação, o ponto máximo alcançado, nestes últimos anos, situou-se na fase de ascensão da economia brasileira, conhecida como "o milagre brasileiro", onde a expansão do segmento médio da população associada com a criação do Sistema Financeiro de Habitação geraram um expressivo aumento do mercado médio habitacional. Nesta nova etapa, as empresas ligadas ao setor imobiliário da cidade receberam duplo incentivo à sua atuação: aquele advindo dos financiamentos liberados pelo SFH e o da edição de uma Lei de uso do solo extremamente flexível à construção de

grandes edifícios de apartamentos.

Este procedimento adotado pelo Poder Público de favorecer ao setor imobiliário via legislação urbanística, não se restringia apenas aos momentos de prosperidade econômica, mantendo-se as facilidades das normas fixadas, e até aumentando-as, também nos momentos de crise, como forma de compensar a queda do ritmo de construções na cidade. Um outro indicador da forte influência deste setor na decisão do planejamento, refere-se aos benefícios que sempre receberam com a implementação da renovação urbana, a qual se pauta sempre no sentido de criar novas possibilidades de lucros na reutilização dos espaços que, liberados, adquirem novo valor de uso, ampliando as possibilidades de atuação destas empresas interessadas na construção da cidade.

A Legislação urbanística ajudou a ocupação vertical intensiva dos bairros litorâneos da zona sul e, no momento em que foram estendidos os interesses do capital para novas áreas, desempenhou papel transformador destes espaços, ajudando a conduzir o processo através dos eixos de circulação viária. Especificamente para o caso de Laranjeiras, inserindo neste novo grupo, as normas gerais adotadas funcionaram como causa das mudanças do seu espaço, intimamente relacionadas com as intervenções que as obras viárias executadas produziram na sua ocupação mais recente.

Neste processo, percebeu-se que, via de regra, estas leis não tiveram repercussão imediata nas transformações do bairro, identificando-se uma defasagem de tempo entre o momento da edição

dos decretos reguladores e os seus reflexos naquela área.

Justifica-se este distanciamento entre causa e efeito, pelo facto de que, relativamente ao restante dos bairros da zona sul, a procura por habitações em Laranjeiras era mais limitada, à época em que a concentração da demanda localizava-se nas áreas situadas na praia. Além disto, os seus condicionantes físicos funcionavam como barreiras à comunicação fácil com o litoral, tornando desvantajosa a localização e mantendo-a isolada, por um bom período, dos efeitos mais intensos da verticalização excessiva.

Assim, nas suas etapas recentes de transformação a construção de edifícios seguiu a trajetória através do seu eixo de penetração, concentrando os prédios pequenos na área da entrada do vale, pela extensão das influências do Largo do Machado e eixos do Flamengo e Botafogo (Senador Vergueiro e Marquês de Abrantes). Correspondendo à liberalização gradual dos gabaritos das edificações para toda a cidade, os efeitos no bairro ocorreram ainda pontualmente, por um bom período. Nesta segunda etapa é que são registrados os casos isolados de grandes edifícios de apartamentos implantados em terrenos remanescente de antigos desmembramentos de chácaras.

A década de 1970 foi decisiva para a extensão das transformações por todo o espaço de Laranjeiras, possibilitadas pela associação dos efeitos provocados por normas urbanísticas gerais extremamente permissivas à verticalização — numa fase de prosperidade do mercado imobiliário — e pelos túneis abertos na década

anterior, que o retiraram da característica de "bolsão enclavado", produzindo também um intenso tráfego de passagem pelo seu interior. É nesta última etapa que ocorre o refluxo das construções da zona sul, fortemente influenciada pela facilidade de ligação que o túnel Rebouças possibilitou com o litoral.

A identificação da legislação vigente como estimuladora do agravamento dos problemas produzidos pelo adensamento excessivo numa área de poucas alternativas físicas à expansão, como Laranjeiras, demonstra o verdadeiro papel deste instrumento do planejamento. Seu caráter de ordenador do uso e ocupação do solo demonstra o beneficiamento dos interesses do capital, ao fixar índices inadequados às especificidades das áreas que abrange. Há de se levar em consideração também o aspecto elitista destes que, ao obrigarem determinados elementos nas edificações — pilotis elevado, alturas excessivas que requerem elevadores, muitas vagas de garagem — oneram o custo da construção, tornando-a inacessível a determinadas camadas sociais da população.

A tentativa recente de se estabelecer normas mais adequadas às características do sítio de Laranjeiras, através dos últimos decretos baixados, permite indagações sobre a permissão de se limitar as condições anteriores. Com muita probabilidade esta aceitação — por parte do Poder Público e setor imobiliário — pode estar relacionada à situação atual do mercado habitacional, uma vez que cederam, relativamente, na diminuição dos índices de construção nas ruas residenciais, com exceção daquela área atingida pelo traçado da "via paralela".

Na realidade, muito pouco resta para transformar, mesmo naqueles últimos redutos que se mantiveram com uma ocupação menos densa e onde vem se concentrando o refluxo de construções. A garantia das licenças concedidas a projetos aprovados ainda de acordo com a legislação de 1976, provocou uma "corrida" dos empreendedores, na retirada dos protocolos anteriormente à mudança da Lei, o que é hoje facilmente constatável pelo lançamento de prédios (principalmente na rua Cosme Velho) ainda enquadrados no Decreto 322/76.

A manutenção de índices elevados para todo o trecho baixo das Laranjeiras, demonstra a relatividade das concessões, dada a grande chance que aquela área próxima à Estação do Metrô oferece para a implantação de edifícios de escritórios (CB).

As transformações do espaço característico de Laranjeiras, propiciadas pelas sucessivas interferências porque passou mais recentemente situam-se não só na descaracterização do seu quadro ambiental mas também na composição social da sua população residente, em muito homogeneizada atualmente.

A análise do processo de sucessão de classes sociais no seu espaço ao ser confrontada com os modelos teóricos existentes sobre estruturação urbana, permitiu-nos algumas observações quanto ao ocorrido em Laranjeiras. Cabe, no entanto, ressaltarmos a insuficiência destes modelos na compreensão do dinamismo característico da expansão urbana da cidade e de suas partes, especificamente. Reforçamos as críticas existentes quanto à simplificação com que estas teorias tratam a competição pelo uso do so-

1o. Esta questão não pode ser meramente reduzida ao seu aspecto econômico uma vez que até mesmo este processo econômico é mediado por processos político.institucionais, como por exemplo as legislações urbanísticas.

A despeito de Laranjeiras constituir-se em uma área dotada de amenidades e situada nas proximidades do centro da cidade não foi condição suficiente para que coincidissem plenamente com os modelos teóricos, desde a sua formação. Assim, enquanto periferia do centro da cidade abrigava classe alta e classe média, mas também abrigava casas pequenas de aluguel.

A anomalia ao modelo pela heterogeneidade de classe sociais no seu espaço, é em muito reforçada pelo fato do bairro ter abrigado no seu espaço funções industriais: Fábrica (vale da General Glicério) e Pedreira (rua Marquesa de Santos, próximo do Largo do Machado).

A introdução destas duas atividades numa área caracteristicamente residencial, mudou a estrutura do bairro além de ter ampliado a população de baixa renda, representada então pelos operários ali residentes. A distribuição destes moradores no bairro não seguia uma compartimentação, registrando-se as concentrações de habitações populares tanto nas proximidades das empresas (alto da rua Cardoso Junior, entrada do vale da General Glicério e na rua Marquesa de Santos), quanto em pontos esparsos.

Quanto à sucessão de classes sociais na substituição dos tipos das residências, pode-se assumir que ocorre uma coincidência com

a teoria. Gradualmente as chácaras de residência permanente foram sendo subdivididas, resultando terrenos pequenos e grandes, estes últimos novamente desmembrados até chegar aos lotes de proporções urbanas, típicos do início do século. Ao longo de sua evolução, casarões e chácaras abrigadores de uma classe alta, foram sendo substituídos por prédios de apartamentos para a classe média. A demolição da Fábrica Aliança para construção no seu local de conjunto de edifícios de classe média também se inclui nestes casos. Nas etapas mais recentes de sua ocupação, observa-se que a sucessão vem ocorrendo ao contrário, quando vilas e casas pequenas de residências de classe média-baixa e baixa, são demolidas para construção de edifícios de apartamentos de classe média alta.

Destas aproximações, pode-se concluir que os processos de substituição em Laranjeiras demonstraram ser anômala a sua sequência, tanto em termos da sua inserção na cidade quanto no seu próprio interior. A dualidade de sua localização justifica, em termos, esta anomalia porque ao mesmo tempo em que localizava-se extremamente próxima ao centro era também periferia dados os limites que seus condicionantes físicos lhe conferiam, e que a tornavam isolada da rota de transformações que partiam do centro em direção à zona sul.

Atravessadas as diversas etapas de sua transformação, o bairro de Laranjeiras permaneceu mantendo a sua característica predominantemente residencial. O fato de ter abrigado funções industriais, não chegou a comprometer esta sua característica, mais reforçada ainda quando estas foram eliminadas da área, para ceder

lugar ao uso residencial. Observa-se, hoje, uma relativa tendê
cia à atração das funções de serviço para o seu espaço, em mui
to influenciada pelos seus aspectos locacionais — próxima ao
centro, à orla sul do litoral e à região do Catete — e pela
sua proximidade da área de influência da estação do Metrô.

A despeito de ter sido um bairro aristocrático à época de sua
formação, veio gradativamente acolhendo os segmentos médio e
baixo da população e que se distribuíam difusamente pelo seu
espaço. Com o processo de valorização crescente do seu solo pa-
ra o uso intensivo via edifícios de apartamentos, esta heteroge-
neidade veio se desfazendo. Cada vez mais tende a se tornar
eminentemente um bairro de classe média, dada a saída da maior
parte de seus antigos moradores de classe alta e a expulsão dos
pobres, restando ainda no bairro alguns redutos destes segmen
tos, abrigados nas mansões ainda existentes, nas ameaçadas vi-
las operárias e nas pequenas favelas que se formaram em algumas
encostas.

BIBLIOGRAFIA

B I B L I O G R A F I A

I - GERAL

ABREU, Maurício de Almeida e Olga Bronstein. Políticas Públicas, Estrutura Urbana e Distribuição de População de Baixa Renda na Área Metropolitana do Rio de Janeiro: IBAM. 1978. mimeo, relatório de pesquisa.

ADEMI. O Setor Imobiliário e a Conjuntura. Rio de Janeiro: IDEG. 1977.

ALMEIDA SIMÕES, Ruth Mattos. "Contribuição à Geografia Carioca: notas sobre a geografia do bairro de Laranjeiras". in Anais da Associação dos Geógrafos Brasileiros. 1953

ARDOY, Jorge E. e Oscar Moreno. "Tendências Y Alternativas de la Reforma Urbana". in Cuadernos de Analisis Urbano, nº 1. Barcelona. 1974.

AZEVEDO, Sérgio. A Política Habitacional para as Classes de Baixa Renda, Rio de Janeiro: IUPERJ. 1975. mimeo, tese de mestrado.

BARREIROS, Eduardo Canabrava. Atlas da Evolução Urbana da Cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Instituto Histórico e Geográfico Brasileiro. 1965

- BATISTA, Maurício Nogueira. "A Lei do Inquilinato e Habitação". in Revista de Arquitetura, novembro de 1963.
- BERGER, Paulo (org.) As Freguesias do Rio Antigo vistas por Noronha Santos. Rio de Janeiro: O Cruzeiro. 1965
- BERNARDES, Lysia Maria Cavalcanti. "Evolução da Paisagem Urbana do Rio de Janeiro até o início do Século XX". in Boletim Carioca de Geografia, ano XII, nº 1 e 2. Rio de Janeiro. 1959. Separata.
- BLAY, Eva Alterman (org.) A Luta pelo Espaço. Petrópolis: Vozes. 1978.
- BOLAFFI, Gabriel. "Habitação e Urbanismo: O problema e o falso problema". 1975 mimeo, trabalho apresentado na XXVII Reunião Anual da SBPC.
- BORJA, Jordi. "Movimentos Urbanos y Estructura Urbana". in Cuadernos de Analisis Urbano, nº 1. Barcelona. 1974.
- BOURNE, Enrique. "La Eficiencia de La Ineficiencia". in Cuadernos de Analisis Urbano, nº 1. Barcelona. 1974.
- BULHÕES, Octávio Gouveia de. À Margem de um Relatório. Rio de Janeiro: Financeiras. 1950.
- CARTER, Harold. The Study of Urban Geograph. London: Edward Arnold. 1972.

- CAVALCANTI, Cruvello. Nova Numeração dos Prédios da Cidade do Rio de Janeiro: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro.
- COHEN, Tamara Tania. Renovação Urbana: um estudo de caso da EMURB. Rio de Janeiro: COPPE/UFRJ. 1979. mimeo, tese de Mestrado
- CRULS, Gastão. Aparência do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: José Olympio. 1949.
- CUNHA, Lygia da Fonseca Fernandes da. Album Cartográfico do Rio de Janeiro: Século XVII e XIX. Rio de Janeiro: MEC. 1971.
- GERSON, Brasil. História das Ruas do Rio. Rio de Janeiro: Brasiliana. 1965. 4a. edição.
- GONÇALVES. Aureliano Restier (org.). Extractos de Manuscritos sobre Aforamentos. Rio de Janeiro: Diretoria de Estatística e Archivo da Prefeitura do Districto Federal. 1925
- HADDOCK LOBO, Roberto Jorge (org.). Tombo das Terras Municipaes que constituem Parte do Patrimônio da Illustríssima Câmara Municipal da Cidade de São Sebastião do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Paula Brito. 1860.

- IDEG. A Construção Habitacional no Brasil. Rio de Janeiro. 1971.
- LAMEGO, Alberto Ribeiro. O Homem e a Guanabara. Rio de Janeiro: IBGE. 1948.
- LEFÈVRE, Rodrigo B. "Notas Sumárias sobre a Renda da Terra Urbana". in Chão Revista de Arquitetura, nº 3. Rio de Janeiro: Tri dimensional. 1978.
- LOBO, Eulália Maria Lahmeyer. História do Rio de Janeiro: do capital comercial ao capital industrial e financeiro. Rio de Janeiro: IBMEC. 1978.
- MACIEL, Innocencio da Rocha. Relatório do Encarregado do Tombamento das terras da Illustríssima Câmara Municipal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Laboratório Fotocartográfico da Diretoria de Obras Públicas. 1939. (original publicado em 1872).
- MASSENA, Rosa Maria Ramalho. "O Valor da Terra Urbana no Município do Rio de Janeiro". in Revista Brasileira de Estatística, nº 37. Rio de Janeiro. 1976.
- MOBRIL, Richard. The Spatial Organization of Society. Belmont, CA: Duxbury Press. 1970.

SAINT-ADOLPHE, J.C.R. Milliet. Dicionário Geographico, Histórico e Descritivo, o Imperio do Brazil. Pariz: J.P. Ailland. 1845 (Traduzido e complementado por Caetano Lopes de Moura).

SANT'ANNA, Marina del Negro Coque. "Alguns Aspectos da Organização Espacial de Laranjeiras". in LINDGREN, Carlos Ernesto da Silva. Organização Espacial. Rio de Janeiro: COPPE/UFRJ. mimeo.

SANTOS, Carlos Nelson F. "Transportes de Massa Condicionados ou Condicionados?" in Revista de Administração Municipal, nº set/out. Rio de Janeiro: IBAM. 1977.

SANTOS, F.A. Noronha. Meios de Transportes no Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Jornal do Commercio. 1934. 1º volume.

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS. As Ruas do Rio. Rio de Janeiro. Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. 1977. 1º volume.

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO GERAL. Plano Urbanístico Básico da Cidade do Rio de Janeiro: PUB/Rio. Rio de Janeiro. Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. 1977.

SEGADAS SOARES, M.T. "Modelos de Cidades e Processos Ecológicos". 1977. mimeo, trabalho apresentado no IIº Encontro Nacional de Geógrafos da Associação dos Geógrafos Brasileiros.

SINGER, Paulo. Economia Política da Urbanização. São Paulo: Brasiliense/CEBRAP. 1973.

_____, A crise do Milagre: interpretação crítica da economia brasileira. Rio de Janeiro: Paz e Terra. 1976. 2a. edição.

_____, "O Uso do Solo na Economia Capitalista". in Chão Revista de Arquitetura, nº 3. Rio de Janeiro: tridimensional. 1978".

OLIVEIRA, Francisco. "A Economia Brasileira: Crítica à razão dualista". in Seleções CEBRAP 1. São Paulo: CEBRAP. 1976. 2a. edição.

_____, A Economia da Dependência Imperfeita. Rio de Janeiro: Graal. 1977. 2a. edição.

OLIVEIRA, Ligia Gomes. Desenvolvimento Urbano da Cidade do Rio de Janeiro: uma visão através da legislação urbanística - 1925/1975. Rio de Janeiro: COPPE/UFRJ. 1978. mimeo. tese de Mestrado.

- REIS, José de Oliveira. O Rio de Janeiro e seus Prefeitos: evolução urbanística da cidade. Rio de Janeiro: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. 1977.
- REIS, Nestor Goulart. Quadro da Arquitetura no Brasil. São Paulo: perspectiva. 1970.
- REMY, Jean e Liliane Voye. La Ciudad y la Urbanization. Madrid: IEAL. 1976.
- RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. "Notas sobre a Renda da Terra Urbana". in Chão Revista de Arquitetura, nº 5. Rio de Janeiro: Tridimensional. 1979.
- WALCACER, Fernando. "Especulação Imobiliária e Legislação Urbana". in Chão Revista de Arquitetura, nº 5. Rio de Janeiro: Tridimensional. 1979.

II - DADOS CENSITÁRIOS - Fontes

Recenseamento de 1920

Estatística Predial do Distrito Federal - 1933

Recenseamento de 1970

Setores Censitários da IV Região Administrativa - 1970 e
1980.

III - PLANTAS E MAPAS CONSULTADOS

- 1770 - Planta da Cidade Ryo de Janeyro capital dos Estados do Brazil com o projeto de hũa Trinxeira ou Fortificação ligeyra a parte da campanha.
- 1791 - Plano da cidade do Rio de Janeiro, elevado em 1791 oferecido ao Ilm^o Senhor Cavalheiro Luĩs Beltrão de Gouveia de Almeida, Chanceller da Relação desta cidade.
- 1821 - New and Most correct chart of the Entrance and Harbour of Rio de Janeiro/From a Survey made by the Portuguese Government/London.
- 1829 - Plan of the city of Rio de Janeiro, from actual survey taken em 1829.
- 1850 - Plano da cidade e de seus subúrbios - Rio de Janeiro - levantado, aumentado e corrigido por José Maria Manso.
- 1864 - Nova Planta da cidade do Rio de Janeiro (ã venda em Casa dos Editores E. Laemmert).
- 1877 - Nova Planta Indicadora da cidade do Rio de Janeiro e subúrbios; incluindo todas as linhas de ferro-carris organizados sobre os últimos estudos por Alexandre Speltz (Editora Lalmmert).

- post. 1885 - Planta da cidade do Rio de Janeiro e de uma parte dos subúrbios - (Editora Laemmert).
- Sem data - Mappa do Município Neutro - Editores Proprietários. Laemmert e Cia. Rio de Janeiro (Data provável: década de 1880).
- 1907 - Planta da cidade do Rio de Janeiro, compreendendo todos os melhoramentos executados pelo governo e Prefeitura Municipal.
- 1908 - Planta da cidade do Rio de Janeiro, organizada pela repartição da Carta Cadastral da Prefeitura do Distrito Federal.
- 1915 - Planta da cidade do Rio de Janeiro - Prefeitura Municipal - Diretoria Geral de Obras e Viação.
- 1904 - (incompleta) - Planta dos Melhoramentos projetados pelo Prefeito Pereira Passos.
- 1922 - Carta do Distrito Federal levantada e desenhada pelo Serviço Geográfico Militar.
- 1928 - Planta da cidade do Rio de Janeiro / organizada na Carta Cadastral - Diretoria Geral de Obras e Viação - Prefeitura do Distrito Federal (Prefeito Prado Junior).

IV - FONTES PRIMÁRIAS MANUSCRITAS

Obs.: Todos os documentos mencionados neste item estão disponíveis no Arquivo Municipal da Cidade do Rio de Janeiro.

Ordem Cronológica dos Assuntos	Códigos
- Escrituras de Terras (1757/833)	42-4-71
- Terras em Laranjeiras (1799)	50-2- 5
- Terrenos Pantanosos em Paissandu (1836/80)	50-2-30
- Prédios Demolidos (1836)	38-4- 4
- Valas, Freguesia da Glória (1842/906)	50-3-75
- Arruações em Laranjeiras e Paissandu (1845/96)	50-2-16
- Escrituras de Terras (1851/1902)	42-4-80
- Arruações da Glória (1858/62)	51-2-19
- Habitações Coletivas (1895)	44-2- 9 44-2-10
- Terrenos baldios em Paissandu (1895/96)	50-2-50
- Arruações: Cardoso Jr. e Alice (1896)	51-3-14
- Jardim das Laranjeiras	32-2- 6
- Estrada das Laranjeiras	32-2-15
- Estrada do Cosme Velho	32-2-16

- Chácara do Roso 32-2-17
- Glória, Catete, Laranjeiras (1880/908) 32-3-34
- Pedidos de Concessão com projetos de túneis (1869/86) 32-4-10
- Rua Guanabara (1890/1) 32-4-28
- Construção de muro na rua Leite Leal 33-1-30
- Relação de Prédios (1898/906) 61-4- 5
- Denominação de logradouros e numeração de prédios (1897) 33-1-45
- Laranjeiras, Águas Férreas e Cosme Velho (1900/13) 33-2-12
- Numeração de prédios da cidade do Rio de Janeiro e denominação de logradouros (1903/4) 33-2-20
- Prolongamento da Rua Guanabara (1908/13) 33-2-38
33-2-39
- Licença para obras do Palácio Guinle (1909/10) 26-3-35
- Licença para obras na Glória (1909) 26-2- 9

V - LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

Consulte os quadros-resumo referenciados no Capítulo III em anexo.

TABELAS

TABELA Nº
RUAS DE LARANJEIRAS EM 1875

LADEIRA DE ASCURRA

NÚMEROS		PROPRIETÁRIOS	PAV.	OBSERVAÇÕES
NOVO	VELHO			
1	-	José Marques da Silva	T.	
1A	-	Henrique José Gonçalves	T.	
3	-	Antonio José Ferreira	T.	
5	63AA	Cardinho Victor da Silva e outro	T.	
2	55A	José Ribeiro da Silva Queiroz	T.	
4	55B	Dr. Cesario Augusto de Mello	T.	
	55C		-	
6	57	José Ribeiro da Silva Queiroz	T.	
8	-	Dr. José Antonio de Carvalho Junior	T.	
10	63	Proprio Nacional	T.	Chalet junto do açude
13	63A	Idem	S.	

LADEIRA DE SERRO CORÁ

1	{ 59	João Pedreira do Couto Ferraz	T.	O nº 61 era também o prédio nº 63 da Ladeira de Ascurra que foi vendido ao governo.
	{ 61		-	
2	63CCC	Delfino Xavier Martins	S.	
4	63DD	Antonio Joaquim Pamplona	T.	

LADEIRA DOS GUARARAPES

2	67	João Borges da Costa	S.	Entrada para 6 casinhas que serão numeradas com algarismos romanos de I a VI e 5 quartos.
4	66 a 79	Pedreira de Souza & C.	T.	
6	79A	João Borges da Costa	T.	

continuação		PROPRIETÁRIOS	PAV.	OBSERVAÇÕES
NÚMEROS				
NOVO	VELHO			
8	79F	João Borges da Costa	T.	e 4 ditos.
	a			
10	79T	Idem		
	81	Agostinho José Ignacio da Costa Figueire- do	T.	
12	83 a 83F	Idem	T.	Entrada para 7 casinhas que serão numeradas com algarismos romanos de I a VII.
14	89	Antonio Manoel de Faria Fonseca	T.	
16	63B	Joaquim Correa da Silva	T.	Hotel.
18	63BB	Thomaz Holden	T.	
1	63D	Herdeiros de Antonio Pinheiro Bastos	T.	
3	85	Chrispiniano Pires Chaves	T.	
5	87	Francisco Thomaz Correa de Sã	T.	
7	63C	Braz Antonio Carneiro	T.	
9	63CC	José Alves da Silveira e Eulalia Virginia Pedroso		
11	63AA	João da Silva Marques	T.	
LARGO DO BOTICÁRIO				
2	58	José Borges da Costa	T.	
4	60	Marcos Bricio Portilho Bentes	T.	
6	62	Rita Maria do Coração de Jesus	T.	
8	64	Manoel José Machado	T.	
10	66	Idem	2S.	
12	68	Idem	S.	
14	70	José Caetano da Costa Torres	T.	
16	72	Manoel Joaquim Alves Rocha	S.	

continuação

PRAÇA DO DUQUE DE CAXIAS

NÚMEROS		PROPRIETÁRIOS	PAV.	OBSERVAÇÕES
NOVO	VELHO			
-	1	Carolina Rosa de Jesus	-	Numerado pela rua do Ca tete
-	1A	Idem	-	Idem
1	1B	Idem	T.	Armazém.
3	3	Herdeiros de José Eubank	2S.	
5	5	Dr. Ignacio Francisco Silveira da Motta	2S.	
7	7	Maria Hilaria de Bastos Corrêa	S.	
9	9	Carolina Rosa de Jesus	T.	
11	11	Luiz Antonio Pereira da Fonseca	T.	
13	13	Antonio Carlos de Araujo Lima	S.	
15	15	Maria Amalia de Almeida	T.	
17	17	Miguel Gonçalves da Cunha	S.	
19	17A	Dr. Antonio Manoel Leite de Castro	S.	
21	19	Idem	S.	
23	21	Dr. Francisco Teixeira de Magalhães	S.	
25	23	Francisco José Pacheco Junior	S.	
27	23A	Barão de S. Francisco Filho	T.	
29	25	Idem	S.	
-	25A	Idem	-	Passa a ser o nº 1 da rua das Laranjeiras
-	25B	Francisco Pereira Peixoto Guimarães	-	Idem idem nº 3
-	25C	Idem	-	Idem idem nº 5
-	27	Henriqueta Amalia de Carvalho e outro	-	Idem idem nº 7
-	29	José Baptista de Sousa Castelões	-	Idem idem nº 9
2	-	Antonio José Lopes de Araujo	T.	Outrora o nº 150A da rua do Catete
4	A10	João Pereira de Lemos Torres	T.	Loja e armazém
6	A	Barão da Penha	S.	
8	B	Proprio Nacional	S.	Escola pública
10	2	Antonio José Marques de Sã	S.	
12	2A	Guilhermina Lisboa Schimidt	T.	
14	4	Idem	T.	

continuação

NÚMEROS		PROPRIETÁRIOS	PAV.	OBSERVAÇÕES
NOVO	VELHO			
16	6	Henrique Marques Lisboa	T.	e 12 quartos Venda. Os quartos são numerados pela rua de Carvalho de Sã n.2. Passam a ser o nº 4 da rua de Carvalho de Sã
18	8	Eufrázia Lisboa Eubank	T.	
20	10	Manoel Antonio da Cruz e outro	T.	
-	12	Antonio Pereira Arouca	-	
-	14	Francisco Martins	-	
RUA CARDOSO JUNIOR				
1	A1Q	José Gonçalves Pecego	T.	Ruinas.
3	A2Q	Francisco da Costa Baptista	T.	
5	A	Manoel Joaquim da Silva	T.	
5	-	José Gregorio Pecego	S.	
7	-	Idem	S.	
9	-	Gertrudes da Conceição Madeira Lemos	S.	
A2	-	Augusto Gomes Ferreira	T.	
B2	-	Idem	T.	
C2	-	Idem	T.	
2	2		-	
4	4	Custodio Fernandes Meirelles	T.	
6	4A	Francisco Fernandes Ferreira	T.	
8	6	Julio Ernesto de Castro e Souza	T.	
RUA DAS LARANJEIRAS				
1	-	Barão de S. Francisco	S.	Outrora n. 25A da praça Duque de Caxias
3	-	Francisco Pereira Peixoto Guimarães	S.	Idem Idem n. 25B
5	-	Idem	S.	Idem idem n. 25C

continuação

NÚMEROS		PROPRIETÁRIOS	PAV.	OBSERVAÇÕES
NOVO	VELHO			
7	-	Henriqueta Amalia de Carvalho e outro	T.	Outrora n. 27 da praça Duque de Caxias. Idem idem n. 29
9	-	José Baptista Martins de Souza Castellões	S.	
11	1	João Paulo Cordeiro	S.	
13	3	Idem	S.	
15	5	Francisco de Mattos Trindade	T.	
17	7	E. Pellew Wilson Junior	S.	
19	9	Manoel Martins de Araujo Castro	S.	
21	9A	Idem	S.	
23	11	Joaquim Pacheco	S.	
25	13	Idem	2S.	
27	15	Leopoldina Josephina Moreira Pinto	S.	
29	17	Barbara Maria da Silveira Andrada	2S.	
31	19	Christovão Miranda da Nobrega Andrade	S.	
33	21	Manoel José de Almeida e outros	T.	
35	23	Antonio de Paiva Dantas	T.	Botica.
37	25	Claudina Maria de Almada	T.	e 21 quartos.
39	27	Manoel José de Almeida Carvalho	T.	e 18 ditos.
	29	Idem	-	
41	31	Manoel José Machado	T.	Venda.
43	33	Manoel Ferreira de Faria	T.	
45	35	Maria Henriqueta Pacheco Gomes	S.	
47	37	João Baptista de Lemos e outro	T.	e 14 quartos.
49	39	Luiz Vieira Pereira	T.	
51	41	Senhorinha Thereza Gomes Brandão	S.	Collegio.
53	43	Gabriel de Souza Pereira	S.	
55	45	Alexandre Antonio Dias Salgado Carneiro	S.	
57	47	Diogo Coelho Netto	T.	
59	49	Francisco Alves de Castro Rozo	T.	
61	51	Candido Alves Pereira de Carvalho	S.	
63	53	Primo Martins da Costa	S.	

continuação

NÚMEROS		PROPRIETÁRIOS	PAV.	OBSERVAÇÕES
NOVO	VELHO			
65	{ 55	Primo Martins da Costa	T.	
	57	Idem	-	
67	59	Idem	T.	
69	61	Idem	T.	
71	63	José Pinto Monteiro de Almeida	T.	
73	65	Idem	T.	
75	67	Idem	T.	
77	69	Idem	T.	
79	71	Idem	T.	
81	73	Idem	T.	
83	75	Idem	T.	
85	77	Idem	T.	
87	79	Alice Adelaide Quiques e outro	T.	
89	81	Ignês Ferreira Quiques	T.	
91	83	Henrique de Oliveira Amaral	T.	
93	85	Idem	T.	
95	87	Idem	T.	
97	89	Henrique de Oliveira Amaral	T.	
99	91	Idem	T.	
101	93	Idem	T.	
103	95	Idem	T.	
105	97	Augusto Cezar de Oliveira Roxo	T.	
107	99	José Soares Cabral	T.	
109	101	Idem	T.	e 2 quartos.
111	103	Idem	T.	no morro.
113	103A	Idem	T.	e 4 quartos.
115	105	Antonio de Aranaga	T.	
117	107	Francisco Muniz de Souza	T.	
119	109	Aleixo Samuel Schomolle	T.	(Ilhota).
121	111	Zeferino Ferreira de Faria	T.	
123	113	Manoel Leite Bastos	T.	

continuação

NÚMEROS		PROPRIETÁRIOS	PAV.	OBSERVAÇÕES
NOVO	VELHO			
125	115	Luiz Antonio Martins	T.	
125A	.	Idem	T.	
127	117	Idem	T.	e 15 quartos.
129	119	Custódio dos Santos Maia	S.	
131	121	Antonio Alves da Cruz	T.	
133	123	Antonio Pereira da Costa Bastos	T.	Telheiro.
135	125	Manoel Alves Barbosa Junior	S.	
137	127	Antonio Leite de Castro	T.	
139	129	Idem	T.	
141	131	Idem	T.	
143	133	Idem	T.	
145	135	Idem	T.	
147	137	Idem	S.	
149	139	Idem	S.	
151	141	Jacintha Moreira da Silva Cunha	T.	e 2 quartos e 4 terreos
153	{ 143	Companhia Economica	S.	
	143A		-	
155	145	Maria Bemvinda Pinto Ramos	T.	
157	147	Saturnino Ferreira da Veiga	T.	
159	149	Francisco José Gomes Brandão	T.	
161	151	Idem	S.	
163	153	Idem	T.	
165	155	Dr. Antonio Augusto Monteiro de Barros	T.	
167	157	Benfeitorias de Antonio Lopes Romeiro	T.	
169	-	Amelia Augusta Dyoth	S.	
169A	159	Dr. Marianno Augusto Botelho de Magalhães	T.	
169B	-	Idem	T.	
171	161	Antonio Francioni	T.	
2	2	José Julio Sonjean e outro	S.	
-	4	Victor Resse	-	Numerado pela rua Carvalho de Sá

continuação

NÚMEROS		PROPRIETÁRIOS	PAV.	OBSERVAÇÕES
NOVO	VELHO			
4	6	João da Costa Rego Monteiro	S.	
6	8	Manoel de Araujo Cunha	S.	
8	10	Idem	S.	
10	12	João Antonio Alves de Brito	S.	
12	14	Manoel Antonio da Costa Pereira	S.	
14	14A	Barão de S. Francisco Filho	T.	e 6 quartos.
16	16	Antonio de Carvalho Azeredo	T.	
18	16A	Idem	T.	
20	16B	Idem	T.	
22	16C	Idem	T.	
24	16D	Idem	T.	
26	16E	Idem	T.	
28	18	José Pereira da Rocha Paranhos	T.	
-	20	João Gonçalves Moreira Maia	-	É o n. 34 da rua Carvalho de Sã.
30	22	Francisco Antonio de Lima e Castro	T.	
32	24	João Maria Lopes da Costa	T.	
34	{ 26	Francisco José da Costa e Silva	T.	e 7 quartos.
	{ 28	Idem		
36	30	João Lourenço Martins	T.	e 10 ditos.
36A	-	Idem	S.	
38	32	Manoel de Oliveira & C.	T.	e 15 ditos.
40	34	Francisco de Teixeira Miranda	T.	
42	36	Idem	2S.	
44	38	Idem	T.	
46	49	Francisco Mattos de Trindade	T.	
48	40A	Idem	T.	e 25 quartos.
50	42	Idem	T.	
52	44	Manoel José Cardoso Gaspar	T.	
54	46	Dr. João Manoel Pereira da Silva	T.	
56	48	Dr. Firmo de Albuquerque Diniz	T.	
58	50	Barão de S. Francisco Filho	T.	

continuação

NÚMEROS		PROPRIETÁRIOS	PAV.	OBSERVAÇÕES
NOVO	VELHO			
60	52	José Maria do Amaral	S.	
62	54	Luiz Antonio da Silva Guimarães	S.	
64	56	Anastacia Ubelhart	S.	
66	58	Luiz Antonio da Silva Guimarães	S.	
68	60	Maria Francisca Gonçalves Monteiro	S.	
70	62	Luiz Gonçalves Machado e outro	S.	
72	64	José Vicente Cordeiro	S.	
74	66	Bernardino José da Costa	T.	
76	68	Targino José da Cruz	2S.	
78	70	Maria Luiza de Faria Leão	S.	
80	72	Conselheiro Joaquim Raymundo Delamare	S.	
82 { I	74	Manoel Pires de Sampaio Guimarães	T.	Uma só entrada. O n. 74A
II	74A	Idem		é nos fundos.
84	76	Joaquim José Gonçalves Ferreira	T.	
86	78	João Leite Guimarães	T.	
88	80	Anna Joaquina Affonso Braga	S.	
90	82	Manoel Antonio da Rocha Faria e outro	S.	
92	84	Militão Maximo de Souza	S.	
94	86	Anna Joaquina Affonso Braga	S.	
96 { I	88	Idem	T.	Uma só entrada.
II	90	Idem	S.	
98	92	Idem	S.	
100	94	Guilhermina Candida de Jesus	S.	
102	96	Dr. José Maria de Souza Fernandes	T.	
104	98	Francisco José Gonçalves da Silva	S.	
106	100	Manoel Domingues	T.	e 4 quartos.
108	102	Francisca Alves de Jesus Menezes	T.	
108A	-	Idem	T.	
110	102A	Maria Luiza de Castro Barreiro	S.	
112	102B	Rita de Cassia Castro	S.	
114	102C	Idem	S.	
114A	-	Antonio Maximo de Faria	S.	

continuação

NÚMEROS		PROPRIETÁRIOS	PAV.	OBSERVAÇÕES
NOVO	VELHO			
114F	-	José Ribeiro de Amorim	T.	
114B	-	Francisco Lopes Carneiro dos Santos	T.	
114C	-	Francisco Antonio Lopes	T.	
114E	-	José Peixoto Moreira Guimarães	T.	
114D	-	Clemente de Oliveira Gomes	T.	
116	104	Maria Benvinda Pinto Ramos	T.	e 18 quartos.
118	106	José da Silva Martins	T.	e 2 ditos.
120	108	Antonio José de Miranda	T.	
122	110	Luiz Cypriano Pinheiro de Andrade	T.	
124	112	Herança de Jorge José de Souza	S.	
126	114	João Paulino de Azevedo Castro	S.	
128	116	Joaquim de Paula Martins e Silva	T.	
130	118	José Innocencio Gomes do Amaral	T.	
132	120	Fidel Jordão da Silva	T.	
134	122	Idem	T.	
136	124	Fernando Antonio Pinto de Miranda	T.	
138	126	Barão de Sapucaia	S.	
140	128	Manoel Antonio Ayroza	S.	
142	130	Idem	S.	
144	132	Idem	S.	
146	134	Idem	S.	
148	136	Roza Maria Regadas e outra	S.	
RUA DE PAYSANDU				
-	A19	Antonio Ferreira da Silva	-	Demolido.
1	A	Idem	T.	
3	AA	Dr. Luiz Pires Garcia	T.	
5	-	Idem	T.	
7	AAA	Maria Antonia de A. Bulhões Ribeiro	T.	
9	B	Ricardina Maria Fortunata	T.	

continuação

NÚMEROS		PROPRIETÁRIO	PAV.	OBSERVAÇÕES
NOVO	VELHO			
11	BB	Antonio Carlos da Silva Bouchard	T.	
13	BB29	Idem	T.	
15	BB39	Idem	S.	
17	BBB	Antonio José Marques da Silva	T.	
19	C	Manoel Antonio Fernandes	T.	
21	C19	João José Alves de Barros	T.	
23	D	Antonio José do Couto	T.	6 quartos.
25	{ 1	{ Manoel Antunes Fernandes		
27		{ Idem	T.	no morro
29	1A	V. do Rio Grande	S.	
2	2919	Emerenciana Carolina Avena de Faria	T.	
4	2929	Dr. Carlos Francisco Caldas Vianna	T.	
6	2939	Pedro Leitão da Cunha	S.	
8	2 19	Augusto Frederico Collin	S.	
10	2 29	Maria José de Andrade Pinto	T.	
-	A	Felisberto A. Gomes Netto	-	Demolido.
12	-	Antonio Gomes Netto	-	Idem.
12A	-	Alfredo Gomes Netto	T.	Canto.
14	-	Antonio C. da Silva Bouchard	T.	
16	2	Francisco Coelho Vieira	T.	e 7 quartos.
18	2A	Joaquim Godinho	T.	e 7 ditos.
20	4	Antonio José Marques da Silva	T.	e 10 ditos.
22	6	Idem	T.	
24	8	Carlos Augusto Michaud	T.	
26	10	Antonio da Silva Ferreira	T.	
28	12	José Ribeiro de Souza Carneiro	T.	
30	14	Jacinto Simões Avila	T.	
32	16	Idem	T.	
34	18	Idem	T.	

continuação

RUA DE S. SALVADOR

NÚMEROS		PROPRIETÁRIOS	PAV.	OBSERVAÇÕES
NOVO	VELHO			
1	-	Henrique Mangeon	S.	
3	-	Antonio Martins Lage	T.	
5	-	Idem	T.	
7	-	Idem	T.	
9	-	José Theophilo Peçanha da Silva	T.	
11	-		S.	Em obras.
13	-	João Eduardo da Silva	T.	
15	-	Dr. Antonio Dias Ferreira	T.	
17	-	Dr. José Lopes Ferreira	S.	
19	-	Dr. Ubaldo do Amaral	S.	
21	-	João Antonio Ferreira de Almeida	T.	
23	-	Idem	T.	
25	-	Idem	T.	
27	-	Idem	T.	
2	-	Henrique Perrin	T.	
4	-	Idem	T.	
6	-	Idem	T.	
8	-	Idem	T.	
10	-	Idem	T.	
12	-	Domingos Antunes Ferreira	T.	
14	-	Idem	T.	
16	-	Delfino Candido Braga	T.	
18	-	Idem	T.	
TRAVESSA DE S. SALVADOR				
2	-	Manoel de Oliveira	T.	

continuação

RUA DO CARVALHO DE SÃ

NÚMEROS		PROPRIETÁRIOS	PAV.	OBSERVAÇÕES
NOVO	VELHO			
1	A	José Julião Sonjean e outro	S.	
3	AA	Victor Resse	T.	e 5 quartos.
5	1	Luis Augusto da Silva Brandão	T.	
7	1A	Manoel de Araujo Cunha	T.	Cocheira.
9	1B	Idem	T.	Venda.
11	1C	João Antonio Alves de Brito	T.	Ferreiro.
13	1D	Manoel Antonio da Costa Pereira	T.	e 4 quartos.
15	3	Idem	S.	
17	5	Francisco José Pacheco	T.	e 18 ditos.
19	7	Maria Eugenia André e outro	T.	
21	9	Idem	T.	
21A	-	Antonio de Carvalho Azevedo	T.	
23	9A	Idem	T.	
25	11	Manoel Ignacio Gonzaga	T.	e 20 quartos.
2	-	Manoel Antonio da Cruz	T.	e 30 quartos desmembra dos do n. 10 antigo, da praça Duque de Caxias.
4	{ 12	Dr. Januario José da Silva	T.	20 quartos outrora ns. 12 e 14 da praça Duque de Caxias
	{ 14	Francisco Martins	-	
6	2,4 e 6	Antonio Gomes de Mattos	S.	
8	8	Condessa de Iguassu	T.	
10	10	Idem	T.	
12	12	Idem	T.	
14	12A	Idem	T.	e pedreira.
16	12B	Caetano Antonio Gonçalves Garcia	T.	
18	12C	Hermenegildo A. Barbosa Almeida e outro	S.	
20	12D	Fernando de Castro Abreu Magalhães	T.	
22	12E	Idem	T.	
24	12F	Genuino Augusto de Barros Torreão	T.	
26	12G	Manoel de Oliveira e Sã	T.	

continuação

NÚMEROS		PROPRIETÁRIOS	PAV.	OBSERVAÇÕES	
NOVO	VELHO				
28	I	12H	Banco Inglez do Rio de Janeiro	S.	
	II	12I	Clemente Wilmot	T.	
	III	12J	Idem	T.	
	IV	12K	Gendoll Wilmot	T.	
	30	14	Eduardo Augusto Pacheco	S.	
	32	16	Manoel da Costa Franco	T.	
	34	-	João Gonçalves Moreira Maia	S.	
RUA DO LEÃO					
-	A19 e B			-	Numerados pela rua Leite Leal.
18	1	Francisco Affonso Cot'Orleans	T.		
16	3	Idem	T.		
14	5	Casemiro de Sã A. Lima	T.		
12	7	Idem	T.		
10	9	Bernardino Delamare Veiga	T.		
8	11	Idem	T.		
6	13	Luiz Antonio Silva Guimarães	T.		
4	15	Idem	T.		
2	17	Dr. Francisco Candido Cardoso e outro	S.		
-	2 19 e 2		-	Idem	
3	2A	Zeferino Ferreira de Faria	T.	e 15 quartos que terão os ns. de I a XV.	
1	4	Antonio de Oliveira Leite Leal	2S.		

continuação

RUA DO ROZO

NÚMEROS		PROPRIETÁRIOS	PAV.	OBSERVAÇÕES
NOVO	VELHO			
1	1	João José Ferreira Villaça	T.	
3	3	Umbelina de Oliveira Dias	T.	
5	5	Mangel Pinto dos Reis	T.	e 7 quartos.
7	7	José Ribeiro de Souza Carneiro	T.	
9	-	Jacinto Simões de Avila	T.	
11	-	Idem	T.	
13	-	Idem	T.	
15	9	João Rodrigues Casquilha e outro	T.	
2	2	Conselheiro José Feliciano de Castilho	T.	e 6 quartos.
4	4	Bellarmino Lessio de Carvalho Gama	S.	
6	6	José Pinto Borges	T.	
8	6A	Manoel Fagundes	T.	
8A	-	Pedro Migueis	T.	
10	8	Manoel de Souza e Silva	T.	
12	10	Manoel José Pacheco	T.	
14	10A	Antonio de Souza	T.	
16	12	Romão José de Barcellos	T.	
18	14	Antonio Fernandes	T.	
20	14A	José Francisco Ferreira	T.	e 5 ditos.
22	16	Rosa Joaquina de S. Thiago	T.	
24	18	José Vicente Ribeiro	T.	
26	20	Idem	T.	
28	22	José de Oliveira Campos	T.	
30	24	Victorino José Teixeira Gonçalves	T.	
32	-	S. A. o Sr. Conde D'Eu	T.	
34	-	Idem	T.	
36	-	Idem	T.	
38	-	Idem	T.	

continuação

RUA DO YPIRANGA

NÚMEROS		PROPRIETÁRIO	PAV.	OBSERVAÇÕES
NOVO	VELHO			
1	A39	José Antonio Pereira	T.	
1A	-	Idem	T.	
3	A3 19	Manoel Castanheira	S.	
5	A3 29	Manoel de Oliveira	T.	
7	A49	Antonio dos Santos Ramos	T.	
9	A59	Antonio de Oliveira Costa	T.	
11	A19	João Rodrigues Pedreira	T.	
13	A29	Albino Teixeira de Mesquita Bastos	T.	
15	A	Joaquim Marques Pinto	T.	
17	1	Manoel José Barboza Vianna	T.	e 3 quartos.
19	3	Zeferino Lopes de Carvalho	T.	
21	5	Francisco Gomes	S.	
23	5A	Idem	S.	
25	7	Josefina Candida Peixoto Dias	S.	
27	9	Francisco de Mattos Trindade	S.	
29	11	Carolina Maria de Barros	S.	
31	11A	José Coelho Vieira	T.	
33	13	José Rodrigues dos Santos	T.	Venda.
35	15	Idem	S.	
	15A	Idem	-	
-	17	José Barboza Sandim	-	Demolido
-	19	Idem	-	Idem
-	21	Idem	-	Idem
37	23	Manoel Castanheira	T.	
39	23A 19	Idem	T.	
41	23A	Antonio Lucio de Bittencourt	T.	e 7 quartos.
43	23B	José Dias de Oliveira	T.	
45	25	Idem	S.	
47	25A	Idem	T.	
49	27	Caetano Ignacio da Silva	T.	
51	29	José Barboza Sandim	T.	
53	31	José Tavares de Souza	T.	

continuação

NÚMEROS		PROPRIETÁRIOS	PAV.	OBSERVAÇÕES
NOVO	VELHO			
55	33	Luiz Guedes de Moraes Sarmento	T.	
57	35	Idem	T.	
59	37	Idem	T.	
61	39	Idem	T.	
-	41	João Francisco de Souza	-	Demolido.
63	41A	Manoel Antonio Fernandes	T.	
65	43	Clemente Rodrigues	T.	
57	43A	Idem	T.	
69	45	Maglorie Ferrand	T.	e quartos.
71	47	Victorino Barboza Sandim	T.	
73	49	Bernardino Pinto de Rezende	T.	
2	2	Antonio Teixeira de Mesquita	T.	e 15 ditos.
-	2A	Manoel Francisco Arruda	-	Demolido.
4	4	José Luiz Cardoso de Salles	S.	
6	-	Clemente Rodrigues	S.	
6A	-	Judith e Isaura (menores)	S.	
6B	-	Idem	S.	
8	8	Filhos de Manoel Gomes Pereira	T.	
10	10	Henrique José de Souza	T.	e 5 quartos.
12	12	Francisco Gomes	T.	
14	14	Idem	T.	
16	14A	José Ribeiro de Souza Carneiro	T.	
18	14B	Idem	T.	
20	14C	Henrique José Gonçalves	T.	
22	14D	Idem	T.	
24	16	José Pereira Cano	T.	
RUA LEITE LEAL				
-	A19	Antonio de Oliveira Leite Leal	-	Telheiro Demolido.
1	-	Idem	2S.	

continuação

NÚMEROS		PROPRIETÁRIOS	PAV.	OBSERVAÇÕES
NOVO	VELHO			
3	-	Antonio de Oliveira Leite Leal	2S.	
5	-	Idem	2S.	
7	-	Idem	2S.	
9	-	Idem	2S.	
11	-	Idem	2S.	
13	-	Idem	S.	
15	A	Diogo Andrew	S.	No morro.
2	B	Joaquim de Souza Silva e Mello	T.	
4	2 19	Idem	T.	e 13 quartos.
-	2	Idem	-	

FONTE: Nova Numeração dos Prédios da Cidade do Rio de Janeiro/J. Cruvello Cavalcanti
1875.

TABELA Nº 2

RIO DE JANEIRO, NÚMERO DE PAVIMENTOS, CONDIÇÕES DOS PRÉDIOS E NATUREZA DOS DOMICÍLIOS DOS LOGRADOUROS DO DISTRITO MUNICIPAL 1920

LOGRADOUROS	Nº DE PAVIMENTOS E CONDIÇÕES DOS PRÉDIOS					Em Construção ou Reconstrução	Em Ruínas	Asilos	Depósitos	Escolas
	Nº DE PAVIMENTOS									
	Térreos	Assobradados	2 Pav.	3 Pav.	Total					
Rua Alice	60	38	4	-	102	1	-	-	-	-
Rua Álvaro Chaves	-	-	9	1	10	-	-	-	-	-
Rua Aparício Borges (Trav. Ferreira)	17	-	-	-	17	-	-	-	-	-
Lad. do Ascurra	20	6	-	-	26	-	-	-	-	-
Largo do Boticário	4	4	-	-	8	-	-	-	-	-
Ladeira do Cerro Corã	1	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Rua Cardoso Junior	53	5	26	-	84	-	-	-	-	-
Rua Carvalho de Sã (Rua Gago Coutinho)	34	-	34	8	76	-	-	-	-	-
Rua Cosme Velho	68	24	39	2	133	3	2	-	-	1
Rua Conde de Baependi	23	1	22	-	46	1	-	-	-	-
Rua Pereira da Silva	86	28	7	1	122	1	-	1	1	1
Pça. Duque de Caxias (Largo do Machado)	25	-	19	4	48	-	-	-	2	1
Rua Esteves Junior	21	-	20	-	41	1	-	-	-	1
Rua Eufrásio Correa	65	-	15	-	80	-	-	-	-	-
Ladeira Guararapes	36	6	-	-	41	-	-	-	-	-
Rua Gal. Glicério	182	2	23	-	207	-	-	-	-	-
Rua Pinheiro Machado	43	-	32	1	76	2	1	-	-	-
Rua Indiana	18	-	-	-	18	-	-	-	-	-
Rua Ypiranga	159	5	46	1	211	1	1	1	1	-
Rua das Laranjeiras	243	70	92	20	425	6	-	-	2	2
Rua do Leão (Rua Sebastião Lacerda)	24	1	3	1	29	-	-	-	-	-
Rua Leite Leal	26	-	6	4	36	-	-	-	-	-
Rua Martins Ribeiro	-	-	5	-	5	-	-	-	-	-
Rua Moura Brasil	1	12	1	-	14	1	-	-	1	-
Rua Passos Manoel (Rua Ribeiro de Almeida)	7	13	-	-	20	-	-	-	-	-
Rua Paissandú	78	-	73	13	164	2	-	-	-	-
Rua dos Parecis	15	-	-	-	15	-	-	-	-	-
Rua do Roço (Rua Coelho Neto)	46	-	15	-	61	1	1	-	-	-
Rua Senador Correa	18	-	6	-	24	3	-	-	-	2
Rua Smith de Vasconcelos	14	1	2	-	17	-	-	-	1	-
Lad. Smith de Vasconcelos	27	-	2	-	29	-	-	-	-	-
Rua Soares Cabral	15	26	16	2	59	-	-	-	1	1
Pça. São Salvador	-	-	4	-	4	-	-	-	-	-

Fonte: Recenseamento do Brasil de 1920.

Estatística Predial e Domiciliar da Cidade do Rio de Janeiro - D.F.

Ministério da Agricultura Indústria e Comércio, Diretoria Geral de Estatística — Recenseamento 01/09/1920.

Obs.: Não foram encontrados no bairro, edificações da seguinte natureza: cadeias, estações e fazendas ou outros estabelecimentos agrícolas, levantados por este recenseamento.

ESTATÍSTICA PREDIAL DO DISTRITO FEDERAL - 9ª CIRCUNSCRIÇÃO - GLÓRIA
1933

LOGRADOURO	PRÉDIOS DE ALVENARIA				Casas de Madeira	Casebres	Barrações	Galpões	Total	DISTRIBUIÇÃO DOS PRÉDIOS		
	Classificação	Princípios	Dependentes	Em Avenida						1	2	3
Alegrete	Rua	3	-	-	-	-	-	-	3	-	3	-
Alice	"	104	4	1	8	1	2	1	121	47	63	6
Almirante Salgado	"	5	1	-	-	-	-	-	6	-	6	-
Alvaro Chaves	"	10	1	-	-	-	-	-	11	-	10	-
Ascurra	Ladeira	27	4	2	11	1	27	-	70	31	9	2
Boticário	Beco	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
Boticário	Largo	7	1	-	-	-	-	-	8	3	4	1
Cardoso Junior	Rua	94	17	5	37	-	12	2	162	83	51	10
Cerro Corã	Ladeira	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cerro Corã	Travessa	5	4	-	-	1	3	4	17	9	-	-
Coelho Neto	Rua	47	5	3	20	-	-	-	72	52	19	-
Conde de Baependy	"	51	2	2	32	-	-	-	85	40	43	1
Cosme Velho	"	101	42	3	37	-	13	15	208	67	85	24
Del Prete	Praça	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Esteves Junior	Rua	36	5	1	6	-	-	-	47	15	28	4
Eurycles de Mattos	Travessa	15	-	-	-	-	-	-	15	-	14	1
Gago Coutinho	Rua	49	11	2	30	-	-	3	93	39	37	14
General Glycerio	"	22	22	5	153	55	-	-	252	156	38	3
Guararapes	Ladeira	6	7	-	-	-	5	1	20	12	1	-
Indiana	Rua	21	3	2	5	1	10	1	41	26	3	-
Laranjeiras	"	256	90	14	160	1	8	8	527	269	185	41
Leite Leal	"	21	1	1	20	-	-	2	46	24	10	6
Machado	Largo	25	5	4	45	-	-	-	79	55	14	4
Mario Portella	Travessa	32	4	2	22	-	-	3	62	29	25	4
Moura Brasil	Rua	30	-	-	-	-	-	-	30	17	13	-
Mundo Novo	"	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Paysandú	"	111	16	4	39	1	1	-	171	68	74	21
Peixoto	Ladeira	1	1	-	-	1	-	-	3	2	-	-
Pereira da Silva	Rua	74	17	6	55	1	5	6	162	89	50	6
Pinheiro Machado	"	58	14	2	21	1	-	1	95	46	44	3
Pires de Almeida	"	24	-	-	-	-	-	-	24	1	-	-
Presidente Carlos de Campos	"	11	3	1	2	-	-	-	16	-	14	-
Ribeiro de Almeida	"	22	5	-	-	-	1	-	29	11	15	1
Rumania	"	7	2	-	-	-	-	-	9	1	5	3
São Salvador	"	60	7	-	-	-	-	-	67	6	45	16
São Salvador	Praça	4	-	-	-	-	-	-	4	-	3	1
Sebastião de Lacerda	Rua	26	1	-	-	-	-	-	27	10	15	2
Senador Corrêa	"	21	3	1	4	-	-	-	28	14	11	2
Senador Pedro Velho	"	2	-	-	-	-	7	-	9	-	-	2
Smith Vasconcellos	"	14	3	2	11	-	-	2	30	19	8	1
Smith Vasconcellos	Ladeira	21	1	-	-	-	7	1	31	17	5	-
Soares Cabral	Rua	48	2	1	10	-	-	1	62	38	15	7
Tibagy	"	6	-	1	14	-	-	-	20	15	5	-
Velho do Corcovado	Caminho	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ypiranga	Rua	76	4	6	123	2	-	3	209	138	54	8
Fluminense	Ladeira	2	-	-	-	-	1	-	3	-	2	-
Marechal Pires Ferreira	Rua	23	7	-	-	-	-	-	30	5	19	5
Chico	Morro	9	-	-	-	-	51	-	61	9	-	-
Parecis	Rua	6	-	3	8	1	-	1	16	10	4	-
Martins Ribeiro	"	5	1	-	-	-	-	1	7	1	5	-
Marquesa de Santos	"	25	1	5	55	-	1	-	86	62	18	1
Umarý	"	12	-	-	-	-	-	-	12	-	12	-

TABELA Nº 4
COMPARAÇÃO ENTRE HABITAÇÕES DE POPULAÇÃO DE ALTO E BAIXO PODER AQUISITIVO, NO BAIRRO DE LARANJEIRAS
1933

LOGRADOUROS		Nº DE HABITAÇÕES DE PO PULAÇÃO DE CLASSE SOCI AL ALTA E MEDIA	Nº DE HABITAÇÕES DE POPU LAÇÃO DE CLASSE SOCIAL BAIXA
NOMES	CLASSIFICAÇÃO		
Alegrete	Rua	3	-
Alice	Rua	104	12
Alme Salgado	Rua	5	-
Alvaro Chaves	Rua	10	-
Ascurra	Ladeira	27	39
Boticário	Beco	1	-
Boticário	Largo	7	-
Cardoso Júnior	Rua	94	51
Cerro-Corã	Ladeira	-	-
Cerro-Corã	Travessa	5	8
Chico	Morro	9	51
Coelho Neto	Rua	47	20
Conde de Baependy	Rua	51	32
Cosme Velho	Rua	101	65
Del. Prete	Praça	-	-
Esteves Junior	Rua	36	6
Euricles de Mattos	Travessa	15	-
Fluminense	Ladeira	2	1
Gago Coutinho	Rua	49	33
Gal. Glicério	Rua	22	208
Guararapes	Ladeira	6	6
Indiana	Rua	21	17
Laranjeiras	Rua	256	177
Leite Leal	Rua	21	22
Machado	Largo	25	45
Mar. Pires Ferreira	Rua	23	-
Mário Portela	Travessa	32	25
Marquesa de Santos	Rua	25	56
Martins Ribeiro	Rua	5	1
Moura Brasil	Rua	30	-
Mundo Novo	Rua	-	-
Parecis	Rua	6	10
Paissandu	Rua	111	41
Peixoto	Ladeira	1	1
Pereira da Silva	Rua	74	67
Pinheiro Machado	Rua	58	23
Pires de Almeida	Rua	24	-
Pres. Carlos de Campos	Rua	11	2
Ribeiro de Almeida	Rua	22	1
Rumânia	Rua	7	-
São Salvador	Rua	60	-
São Salvador	Praça	4	-
Sebastião de Lacerda	Rua	26	-
Senador Correia	Rua	21	4
Sen. Pedro Velho	Rua	2	7
Smith Vasconcelos	Rua	14	13
Smith Vasconcelos	Ladeira	21	-
Soares Cabral	Rua	48	11
Tibagy	Rua	6	14
Umari	Rua	12	-
Velho do Corcovado	Caminho	-	-
Ypiranga	Rua	76	128
T O T A L	52	1 616	1 205

QUADROS

QUADRO Nº 1

EVOLUÇÃO DA LEGISLAÇÃO - PERÍODO DE 1940 A 1950

LEGISLAÇÃO DATA	TÍTULO	REGRA	ÁREA AFETADA	OBSERVAÇÕES
DEC 6616 09-01-1940	Protege área do Bairro Peixoto / condições especiais do PA 3281	Menor gabarito / urbanização especial com relação à Copacabana	Bairro Peixoto / Copacabana e adjacências	PA-3281: Abertura de ruas no bairro Peixoto Penetração do interior de Copacabana / menor ocupação dos lotes
DEC 7044 17-07-1941	Fixa nº de pavimentos dos prédios nos logradouros que menciona	Logradouro maior que 10m / gabarito: 2 a 12 pavimentos Logradouro menor que 10m / gabarito: 2 a 10 pavimentos (gabarito anterior igual a 1/2 largura do logradouro)	Copacabana (quase todo o Bairro) Leme	Duplicação do túnel Coelho Cintra / valorização crescente do solo do bairro de Copacabana
DEC 6918 1941	Estabelece faixa "NA" ao longo da Av. Tijuca e regulamenta loteamentos na área	Delimita faixa "NA" Estabelece Índices para ocupação	Tijuca	Preserva faixa ao longo de eixo de circulação da Zona Norte
DEC 7036 1941	Fixa nº de pavimentos dos prédios nos logradouros que menciona	10 pavimentos (estende para a Rua Aires Saldanha o gabarito da Av. Atlântica)	Rua Aires Saldanha (Copacabana)	Duplicação do túnel Coelho Cintra / valorização crescente do solo do bairro de Copacabana
DEC 7317 25-07-1942	Determina zoneamento para o Bairro Jardim Visconde de Albuquerque	Uso unifamiliar, baixa taxa de ocupação / urbanização daquela área	Final do Leblon	Medidas restritivas quanto a ocupação daquela área / destinação para classe alta e média alta 1 (casas)
DEC-LEI 4541 31-07-1942	Fixa altura máxima dos prédios próximos aos Fortes do Leme e Copacabana	Restringe altura próximo ao Forte / proíbe construções nas suas imediações	Copacabana e Leme	Governo federal restringe altura próximo aos Fortes por medidas de segurança
DEC-LEI 5062 10-12-1942	Fixa gabarito das construções nas proximidades do Forte São João	5/8/10 pavimentos nas proximidades do Forte São João (mais restritivo que em Copacabana)	Urca	Governo federal adota medidas restritivas nas construções junto ao Forte São João (menor ocupação que em Copacabana)
DEC 7375 13-12-1942	Revoga o artigo 31 do Dec 6000 quanto a recuo frontal / alinhamento	Fixa o afastamento do alinhamento: mínimo de 3m	Toda a cidade	Previsão de recuos para futuros alargamentos das vias de circulação
DEC 7693 31-12-1943	Preserva o Alto da Tijuca	Estabelece condições especiais de ocupação que preservam o uso residencial e elementos paisagísticos ali existentes	Alto da Boa Vista	Área de preservação
DEC 7616 31-01-1944	Preservação da Estrada da Gávea	Medidas restritivas à ocupação intensiva daquela área	Estrada da Gávea	Área de preservação
DEC 7757 06-04-1944	Regula gabarito na Praia de Botafogo	Maior afastamento frontal Fixa em 12 o nº de pavimentos na orla Prevê garagem	Praia de Botafogo (onde o gabarito pelo Dec 6000 era menor)	Aumenta o gabarito na orla de Botafogo / possibilita maior adensamento e alargamento do eixo
DEC 7766 Maio / 1944	Estabelece gabarito de altura	Aumenta gabarito de 2 para 3 pavimentos na Lagoa	Lagoa	Incentiva brandamente a verticalização da Lagoa
DEC 7892 30-08-1944	Estabelece faixa "NA" em logradouros de Laranjeiras / Sta. Tereza	Menores gabarito e taxa de ocupação / proibição de construções em determinadas cotas	Laranjeiras (encostas) Santa Tereza	Preservação de ocupação nas encostas do Morro de Santa Tereza
DEC 7937 11-10-1944	Estabelece gabarito, condições de ocupação e construção das edificações nos logradouros	Fixa gabarito entre 3 e 8 pavimentos Uso comercial de luxo de terreo Afastamentos e recuos	Ipanema (Visconde de Pirajá) Leblon (Ataulfo de Paiva)	Incentiva a ocupação, introduz o uso comercial e prevê alargamento nestes eixos de circulação viária

252

...continuação

2

LEGISLAÇÃO DATA	TÍTULO	REGRA	ÁREA AFETADA	OBSERVAÇÕES
DEC 7867 DEC 8274 1944	Estabelece gabaritos e condições de ocupação nos logradouros que mencionam	Aumenta o gabarito para 10 pavimentos / prevê afastamentos materiais e recuos / limita profundidade	Humaitá (Largo dos Leões)	Maior ocupação daquela área. Preocupação com afastamentos / favorece o alargamento futuro da rua e incentiva a ocupação porque é eixo viário
DEC-LEI 8264 01-12-1945	Dispõe sobre gabarito nas proximidades dos Fortes Copacabana e Leme. Estende-se para Ipanema	Restringe o gabarito para 6/10/13 pavimentos (mais restritivo que o Decreto-Lei 4541)	Copacabana, Leme e Ipanema	Governo federal adota medidas de maior precaução nas proximidades dos Fortes
DEC 8335 07-12-1945	Fixa gabarito para a Rua Gomes Carneiro e de termina outras providências	Aumenta o gabarito, com restrições de altura perto do Forte Copacabana	Fim de Copacabana e Ipanema	Com o argumento de "uniformizar alturas", estende gabaritos elevados em direção a Ipanema via Gomes Carneiro (Rua)
DEC 8500 30-03-1946	Revoga os artigos 29 e 46 do Dec 6000 (alturas extras em função da largura do logradouro)	Não aceita as exceções abertas pelo Dec 6000 quanto a alturas diferentes da regra geral fixada. Continua vigorando a altura geral estipulada	Toda a cidade	O argumento é quanto ao partido adotado pelo Decreto 6000: as alturas devem ser harmônicas e não descontínuas / porém não revoga os decretos que exercem a geral
DEC 8536 31-05-1946	Estabelece condições de edificação para as Ruas Marquês de Abrantes, Senador Vergueiro e Transversais	Grandes recuos nos eixos principais Previsão de recuos menores nos eixos transversais / eleva gabaritos e elimina afastamentos laterais	Marquês de Abrantes, Senador Vergueiro e transversais (Flamengo e Botafogo)	Incentiva mais ainda o adensamento nos eixos de circulação e transversais (gabarito e ocupação). Prevê alargamento dos eixos de circulação viária
DEC 8547 22-06-1946	Estabelece zoneamento, gabarito e profundidade na Zona do Catete	Eleva o gabarito nos eixos (10/13/18 pavimentos) / permite habitação e comércio nas adjacências	Catete	Incentiva mais ainda a ocupação, o adensamento e atividades comerciais nos eixos de circulação e adjacências / prevê alargamento dos eixos de circulação
DEC 8597 1946	Estabelece condições das edificações na área que menciona	Aumenta para 17 pavimentos o gabarito do Morro da Viúva	Botafogo (orla) Morro da Viúva	Continuidade de ocupação intensa na orla
DEC 9002 13-11-1947	Aprova planta de zoneamento do Catete e adjacências	PA 12773: fixa gabaritos ABCD (8, 10, 12, 14 pavimentos) Permite construir mais de uma unidade no lote	Catete (eixo e transversais) / Flamengo (Praia)	Maior adensamento no Catete e adjacências (gabarito) / introduz ocupação por mais de 1 edificação no mesmo lote
LEI 83 09-07-1948	Altera disposição do código de obras (DEC 6000) (modificações ZR-2 e ZR-3)	Altera gabarito: na ZR-2: de 3 para 4 pavimentos na ZR-3: de 2 para 4 pavimentos Desobriga elevadores para estes prédios/incentiva construção de vilas com gabarito elevado / ruas com largura de 9, 10 e 11m (maior recuo)	ZR-2 e ZR-3	Permite verticalização nas zonas onde o gabarito fixado era baixo / prevê a transformação destas áreas / prevê alargamento de ruas estreitas
DEC 8571 1946 DEC 9293 1948	Mantém condições de fesa paisagística do Outeiro da Glória	Índices mais restritivos no entorno do outeiro, visando não prejudicar a paisagem	Glória	PA 13385 e PA 1865 fixa taxa de ocupação e gabarito / menor ocupação nas proximidades do outeiro da Glória
DEC 9360 01-10-1948 DEC 9518 1948	Decreto 8867/47 e 8995/47 são mais detalhados por estes no que se refere a ocupação dos lotes por mais de uma residência	Permite construir (e reforça) mais de uma construção no mesmo lote	Toda a cidade	Maior aproveitamento dos lotes / adensamento pela taxa de ocupação (4 Decretos sobre o assunto)

253

...continua

...continuação

3

LEGISLAÇÃO DATA	TÍTULO	REGRA	ÁREA AFETADA	OBRIGAÇÕES
DEC 9403 12-11-1948	Regulamenta a urbanização de áreas da Tijuca e Gávea Pequena	Medidas restritivas a ocupação intensiva daquela área	Tijuca e Gávea Pequena	Área de preservação
LEI 282 04-12-1948	Dispõe sobre a demolição de prédios e construção de outros	Não podem ser demolidos prédios habitados (servidos ou não de água / legalizados ou não) para construção de prédios de menor ou igual capacidade de habitação	Toda a cidade	Protege favelas e cortiços em relação as edificações pequenas, mas não em relação aos prédios de gabarito elevado
LEI 285 1948	Modifica e estende o Decreto 5481/28	As figuras criadas pelo Decreto 5481/28 — parcelamento ideal de terreno e a instalação de condomínios — são ampliadas por esta Lei, que estende para edificação de 2 pavimentos o que antes era só para 5 ou mais pavimentos	Toda a cidade	Beneficia a construção de edifícios de apartamentos
DEC 9246 1948	Preservação do Alto da Tijuca / Faixas "NA"	Medidas restritivas a ocupação intensiva daquela área	Alto da Tijuca	Área de preservação
LEI 316 29-01-1949	Dispõe sobre a demolição de prédios	A demolição de prédios habitacionais tem de ser precedida de alvará para início de obra	Toda a cidade	Regulariza o processo de edificação / protege a demolição indiscriminada
DEC 9671 04-04-1949	Regulamenta a construção e a utilização de sótão	Permite que o sótão seja habitado para fins de residência do administrador do prédio	Toda a cidade	Legaliza o uso do sótão como habitação, dado que isto vinha acontecendo há muito
DEC 9942 1949	Delimita a zona de expansão urbana do DF e dá outras providências	Permite o desmembramento de 1 ou mais lotes agrícolas com a testada de 50m e área mínima de 10.000m ² na ZA	ZA	Crescimento urbano não justificava a ocupação da ZA, porém a população de baixa renda não tinha acesso aos valorizados terrenos urbanos
DEC 7366/42 DEC 8140/45 LEI 370/49	Altera limites da ZI	Extensão gradual dos limites da ZI	ZI	

QUADRO Nº 2

EVOLUÇÃO DA LEGISLAÇÃO - PERÍODO DE 1950 A 1967

4

LEGISLAÇÃO DATA	TÍTULO	REGRA	ÁREA AFETADA	OBSERVAÇÕES
LEI 525 20-11-1950	Amplia para 6 pavimentos, nas condições que menciona a permissão para construir em ZR-2 e ZR-3	Amplia a Lei 83/48; aumenta gabarito de 4 para 6 pavimentos, fixa gabarito de casas de vila e taxa de ocupação das edificações.	ZR-2 e ZR-3	Maior adensamento das áreas / as vilas são mais sofisticadas (classe média)
DEC 10643 22-11-1950	Preservação de Paquetã	Estabelece índices especiais de ocupação	Paquetã	Área de preservação
LEI 551 05-12-1950	Permite construção de casas de madeira por 5 anos em áreas marginais	Condições para construção: 1 pavimento/não se localize a beira de rodovia/terreno próprio	ZR-3 e ZA	Medida possível para solução da crise habitacional. População de baixa renda ocuparia a periferia da cidade nos lotes que adquiriu
DEC 10743 13-01-1951	Regulamenta a Lei 551	Detalha as condições de casa de madeira / restringe favelas e sub-habitações nas áreas mais valorizadas	ZR-3 e ZA	Medida possível para solução da crise habitacional. População de baixa renda ocuparia a periferia da cidade nos lotes que adquiriu
DEC 10753 24-01-1951	Modifica os gabaritos de edificação existentes	Permite unidade habitacional na cobertura / introduz pilotis (não entra no gabarito) / guarda de veículos	Toda a cidade	Solta a edificação do solo / cria a entrada coletiva / incentiva o uso do automóvel / assume a cobertura como uma unidade regular
DEC 11093 1951	Altera para 8 pavimentos o gabarito do logradouro que menciona	Aumenta de 4 para 8 pavimentos o gabarito da rua Visconde de Sta. Isabel	Rua Visconde de Sta. Isabel (Vila Isabel)	Provoca adensamento. Eixo de circulação viária.
DEC 11729 1952	Altera os limites da zona agrícola	Aprova plano de urbanização para conjuntos de habitação popular / modifica o uso da terra agrícola p/residencial	ZA	Expansão urbana: uso habitacional da periferia para população de baixa renda.
DEC 11799 1952	Permite construir além da profundidade limitada por outros decretos	Condição: desde que seja para recreação infantil e abrigo de automóvel	Toda a cidade	Reforço do pilotis/incentiva o uso do automóvel.
DEC 12172 1952	Caderno de Obrigações que	racionaliza e sistematiza a execução de obras públicas e particulares		
DEC 12514 10-06-1954	Delimita área de uso residencial	Somente 1 prédio no terreno e 2 pavimentos isolados das divisas	Áreas entre: Pedra 2 Irmãos; Morro Cochrane; Gávea Pequena, Pedra Bonita, Pedra da Gávea e o mar	Medidas restritivas quanto a ocupação da área / limitada a população de alta renda
DEC 12632 1954	Dispõe sobre a construção em estrutura metálica			
DEC 12489 1955	Novo Código de Fundações - Reforma o 1º Código de Fundações de 1951-52			
DEC 12881 26-06-1955	Estabelece condições para edificações no D.F.	Reforça o uso de pilotis, cobertura e garagem	Toda a cidade	Consolida os Decretos 10751/51, 10753/51 e 11399/52
ORDEM DE SERVIÇO-29/7/55	Especifica a vantagem de se localizar comércio nos eixos de circulação			Adensamento da construção / concentração de atividades nos eixos
DEC 13195 23-03-1956	Estabelece condições para as construções com mais de 4 pavimentos	Para gabaritos superiores a 4 pavimentos o limite máximo de profundidade é de 30m, salvo PA ou Decreto definindo diferentemente	Toda a cidade, exceto Av. Rio Branco e Presidente Vargas	Restrição à ocupação total do terreno, principalmente em áreas já consideradas como muito densas

255

...continua

LEGISLAÇÃO DATA	TÍTULO	REGRA	ÁREA AFETADA	OBSERVAÇÕES
DEC 13225 DEC 13260 1956	Preserva a Vista Chinesa	Estabelece normas de preservação dos elementos paisagísticos da Vista Chinesa	Vista Chinesa	Área de preservação
DEC 13347 06-10-1956	Regula os afastamentos das construções no caso que menciona	Fixa afastamento das divisas, em função da testada do lote / incentiva construção de garagens coladas nas divisas / edificação de 3 pavimentos mais pilotis / recuo igual a 10 m	Toda a cidade	Incentiva o uso do automóvel, tanto pela garagem quanto pelo alargamento das vias, decorrente do aumento do recuo
LEI 848 20-07-1956	Dispõe sobre obrigatoriedade de áreas de recreação infantil nos edifícios de apartamentos	Nos prédios de 4 pavimentos ou mais	Toda a cidade	Reforça o uso de pilotis
LEI 894 22-08-1957	Dispõe sobre a existência de garagens e traça normas para ocupação de bairros novos	Obriga a previsão de vagas de garagem e define a ocupação de Jacarepaguã	Toda a cidade	Incentiva o uso do automóvel
DEC 14147 06-11-1958	Regulamenta a Lei 894	Abranda as exigências da Lei para os edifícios residenciais e mantém para outros comerciais	Toda a cidade	Encarecimento do preço da obra, abranda as exigências do poder público
DEC 14638 23-09-1959	Regula a execução de obras em imóveis atingidos por Decreto de desapropriação ou projeto de recuo progressivo de urbanização ou loteamento	Pode acrescentar 1 pavimento nos imóveis existentes com 1 pavimento, 2 pavimentos em zonas de gabarito menor que 4 e 1 pavimentos em zonas de gabarito maior que 4 Permite acréscimo de 1 pavimento no sentido vertical em construções de gabarito igual a 3 pavimentos. Com 10m de testada acréscimo até 6 pavimentos / com 12m de testada acréscimo pode passar de 6 pavimentos	Locais atingidos por projetos de reurbanização, alargamento de vias, aberturas de logadouros e prolongamentos Locais atingidos por projetos de loteamento e que não se enquadram no mesmo	Áreas de renovação urbana (RU)
LEI 948 1959	Dispõe sobre a defesa florestal e cria o Conselho de Proteção à Natureza			
DEC 251 28-11-1960	Regula obras em imóveis atingidos por projetos de loteamento ou reurbanização	Permite elevação de altura dos prédios da ZC e ZE, que tenham passado por RU e acréscimo no sentido vertical das construções existentes	Locais atingidos por RU	Adensamento das áreas renovadas / maior valor do solo justifica verticalização
DEC 632 12-10-1961	Estabelece construções em áreas abrangidas por Decretos de alinhamento e urbanização (PA)	Permite aprovação de prédios em áreas que desde 1944/48 tenham sido objeto de PA / aumenta o gabarito mínimo permitido e mantém os máximos	Botafogo e Tijuca	Intervenção do poder público sobre a organização do espaço, sem prejuízo dos interesses particulares / ocupação das áreas renovadas
DEC 991 25-04-1962	Modifica gabarito previsto no Decreto 6000 e legislação posterior	Libera gabarito sob condições / permite construção de 2 unidades no mesmo lote	Toda a cidade	Adensamento através da verticalização e ocupação horizontal intensa / restringe áreas especiais (gabarito menor que 4 pavimentos) e as que tenham área coletiva no fundo do lote
DEC 1128 09-08-1962	Dispõe sobre o limite máximo de profundidade de construção	Para gabarito maior que 4 pavimentos, limite máximo de 30m / para gabarito menor ou igual 4 pavimentos, máximo de construção frente e fundos igual a 30m	Toda a cidade, em especial ZR-1 e ZR-2	Início do controle de densidade pela ocupação do lote

...continuação

6

LEGISLAÇÃO DATA	TÍTULO	REGRA	ÁREA AFETADA	OBSERVAÇÕES
DEC 1509 01-02-1963	Estabelece relação entre as áreas do terreno e das unidades habitacionais	A cada unidade corresponderá uma cota de terreno de 60m ²	Toda a cidade, principalmente zona sul	Controle da ocupação dos terrenos
DEC 1585 18-03-1963	Estabelece relação entre as áreas do terreno e das unidades habitacionais	Para gabarito menor ou igual 4 pavimentos, acima do 1º pavimento a cada unidade deve corresponder 60m ² do terreno (permite arranjos que diminuam esta relação) / para gabarito menor ou igual 4 pavimentos fixa 60m ²	Parte da Tijuca	Controle da ocupação dos terrenos
LEI 1574 11-12-1967	Lei de Desenvolvimento Urbano da GB	Substitui o Decreto 6000 Estabelece novo zoneamento (7 zonas). Prevê usos diferentes para cada zona Prevê garagem	Toda a cidade	Substitui o Decreto 6000 pela Lei, remetendo a aprovação dos regulamentos via Decreto

QUADRO Nº 3

EVOLUÇÃO DA LEGISLAÇÃO - PERÍODO 1967-1980

7

LEGISLAÇÃO DATA	TÍTULO	RIEIRA	ÁREA AFETADA	OBSERVAÇÕES
DEC "N" 1077 8.6.1968	Aprova a regulamentação da Lei 1574 de 11 de dezembro de 1967	Estabelece as condições para as construções e edificações e para o parcelamento da terra	Toda a cidade	Embora não estivesse explicitado, os regulamentos aprovados por este Decreto funcionariam provisoriamente uma vez que o novo zoneamento não havia sido regulamentado. O Dec "E" 3800/70 manteve basicamente as mesmas disposições, porém adequadas ao Regulamento do Zoneamento
DEC-LEI 42 23-06-1969	Aprova o Plano Piloto de urbanização e zoneamento para a Baixada de Jacarepaguá	Autoriza a execução do Plano e estabelece condições gerais para o parcelamento e ocupação daquela área. As medidas são bastante restritivas	Baixada de Jacarepaguá	Expansão Urbana. As medidas de controle à ocupação indicam o tipo de classe social que intenciona-se abrigar naquela área
DEC "E" 3800 20-04-1970	Aprova os regulamentos complementares à Lei de Desenvolvimento Urbano do Estado da Guanabara e dá outras providências	Regulamento do Zoneamento: a) Divide o território em 7 zonas b) Estabelece 6 zonas residenciais c) Estabelece 5 zonas especiais para o gabarito e as taxas de ocupação são restritas d) Obriga garagens nos edifícios e incentiva os prédios de uso exclusivo de garagens e) Incentiva comércio e atividades nos eixos de circulação das diversas zonas; Define 3 graduações de Centros de Bairros (eixos) f) Define categorias de lotes por zona e por uso g) Restrições à vilas. Área maior do lote, casas com 2 pavimentos e com duas unidades residenciais em cada casa. Impede sua construção em CB h) Incentiva pilotis e cobertura i) LIBERAÇÃO DE GABARITOS DE ALTURA. São limita em 3 pavimentos para logradouros com largura = 8m; 4 pavimentos log entre 8 e 9m de largura; 10 pavimentos em log entre 9 e 12m de largura j) AFASTAMENTOS: frontal/relacionado com a largura do logradouro e a altura da edificação; lateral/permite que se cole nas divisas; fundos/abranda as exigências anteriores l) Permite construir mais de uma unidade no mesmo lote; m) Fixa área mínima para as unidades construídas em cada R.A. n) Incentiva implantação de lojas no térreo, permitindo embasamento no térreo	Toda a cidade Eixos da circulação viária das zonas Toda a cidade exceto as ZE's Reforço nos CB-2 e CB-3	Com exceção da ZR-1 e da ZR-6 o incentivo à ocupação intensiva é grande, vez que libera gabaritos e permite maior projeção de construção no terreno. A maior permissão de que se ocupe ao máximo os terrenos fica expressada nos afastamentos exigidos, prevendo-se um mínimo para a aeração e ventilação das construções. Continua prevenindo do recursos. O valor do solo em cada zona fica expressado pelas dimensões que fixa para as categorias dos lotes admitidos em cada uma delas. Possibilita outros usos, que não o residencial, se instalarem nas zonas residenciais
DEC-LEI 292 17-02-1979	Dispõe sobre a revisão dos regulamentos e atos normativos complementares à Lei 1574/67	Autoriza o Executivo a rever, a qualquer momento, os regulamentos e atos normativos baixados em complemento à Lei 1574/67 Estipula a revisão da lei de 5 em 5 anos Determina que as alturas das edificações só poderão ser excedidas em casos especiais, a juízo do Governo		Formaliza o poder que o Executivo já vinha exercendo desde 1937 (de fato) de modificar as disposições sobre uso do solo, sem ter que ouvir o Legislativo Também como o Dec 6000, permite gabaritos acima do limite máximo contanto que o governador autorize
DEC "E" 3801 20-04-1970	Cria o Grupo Técnico Especial, na Secretaria de Obras Públicas	Destaca um grupo dentro da administração que acompanhará a evolução das regulamentações; define atribuições: organização das leis, compatibilização, análises. Permite participação de organizações especiais de profissionais técnicos neste grupo		Necessidade sentida pelo poder público de acompanhar, de forma mais sistemática e organizada, a evolução das leis de uso do solo. Medida de racionalização administrativa adotada para facilitar a decisão nas novas disposições a serem adotadas
DEC "E" 5456 26-05-1972	Delimita áreas de proteção à paisagem das encostas das pedras de Dois Irmãos e da Gávea, estabelece condições de edificações nestas áreas	Transforma estas áreas em zona de Preservação Paisagística. Estabelece índices restritivos à ocupação, incentivando o uso unifamiliar e turístico (Hotéis)	Pedra da Gávea Pedra de Dois Irmãos Estrada do João	Preservação de elementos naturais da paisagem; restrições de uso resguardando a áreas para a residência de população de maior poder aquisitivo ou de empreendimentos hoteleiros

2500

continua...

...continuação

8

LEGISLAÇÃO DATA	TÍTULO	REGRA	ÁREA AFETADA	OBSERVAÇÕES
DEC "E" 5457 26-05-1972	Delimita área de proteção à paisagem da Lagoa Rodrigo de Freitas. Estabelece condições de edificações nesta área	5 pavimentos para as edificações coladas nas divisas; 11 pavimentos para as edificações soltas das divisas	Lagoa Rodrigo de Freitas	Intensificação do processo de ocupação vertical da Lagoa conduz a normas mais restritivas com vistas à preservação paisagística e a manutenção do valor da terra daquela área.
DEC "E" 5393 05-04-1972	Estabelece prazo para a tramitação dos pedidos de licenciamento de construções	Garante a todos os pedidos de licença de construção tirados até a data de entrada em vigor de novo regulamento, a aprovação segundo a lei vigente à data do protocolo do pedido. O solicitante deverá comprovar o comprometimento do terreno em até 90 dias antes do novo decreto vigorar.	-	Permite flexibilidade dos construtores se adequarem às legislações anteriores à promulgação de uma nova, que não se coadune com seus interesses
DEC "E" 6168 15-05-1973	Estabelece restrições para abertura de logradouros em encostas	Proíbe abertura de ruas situadas acima da cota 60m	Áreas dos morros da cidade toda	Restrição à ocupação intensiva das encostas. Permite o uso unifamiliar sob índices restritivos. Grandes áreas de lotes, baixas taxas de ocupação
DEC "E" 6783 27-12-1973	Inclui na ZR-1 a área residencial das encostas dos morros que dão para São Conrado	Estabelece condições especiais para a ocupação daquelas áreas	São Conrado	Restrição à ocupação intensiva das encostas. Valorização dos terrenos. Permissão para o uso unifamiliar sob condições especiais (pop. de maior poder aquisitivo)
DEC "E" 6781 26-12-1973	Aumenta o limite da ZR-1 no bairro do Jardim Botânico	Engloba diversas ruas situadas nas encostas na ZR-1	Encostas do bairro Jardim Botânico	Restrição à ocupação intensiva das encostas. Permissão para o uso unifamiliar. Maior valor dos terrenos p/população de maior poder aquisitivo
DEC "E" 6271 04-07-1973	Altera o RZ do Dec 3800/70	Estabelece normas especiais para o reaproveitamento de antigos prédios existentes em áreas que foram atingidas por projeto de renovação urbana	Toda a cidade	O desincentivo ao aproveitamento de prédios antigos tem o objetivo de conduzir à sua substituição por novas construções com utilização intensiva das áreas que com a R.U. tornaram-se mais valorizadas
DEC "E" 5994 11-01-1973	Aprova PA 9196 e o PAL 30.536 (AC-1)	Define gabaritos elevados e usos diferenciados para a área da cidade Nova, que foi atingida por projeto de renovação urbana	Cidade Nova (AC-1)	Utilização intensiva dos terrenos. Maior valor dos lotes a partir das obras de renovação urbana
DEC "E" 5995 12-01-1973	Estabelece condições para as edificações a serem construídas em área delimitada da AC-2	Delimita área onde são definidos índices extras para a ocupação. Fixa altura máxima das construções em até 4 vezes a largura do logradouro, só podendo atingir até 35 m	AC-2 (Centro)	Área do centro da cidade com solo valorizado para o uso intensivo
DEC "E" 6481 30-08-1973	Altera o regulamento do zoneamento do Dec 3800/70	Inclui em ZR-2 o trecho da ZT-1 compreendido pelo lado ímpar da Rua Visconde de Albuquerque	Leblon	Incentiva a predominância do uso residencial no Leblon
DEC "E" 6492 04-09-1973	Altera o quadro de usos por zona, definido pelo RZ do Dec 3800/70	Amplia usos permitidos na ZR-2; abre a possibilidade de uso tipo pesquisa técnico-científica em ZE-1		
DEC "E" 6074 de 2-3-1973 e DEC "E" 6190 de 29-5-1973	Modifica a delimitação da AC-2 feita pelo DEC 5995 de 1973 e estabelece condições de edificações nesta área	Amplia a AC-2 e reforça os índices de ocupação intensiva dos terrenos pelas edificações (prismas, recuos, afastamentos, gabaritos elevados)	AC-2 (Centro)	Com maior vigor são incentivados grandes empreendimentos imobiliários, correspondendo ao alto valor do solo desta área
DEC "E" 7001 10-05-1974	Inclui na ZR-1 trecho da VIRA. Fixa gabarito para CB-3 desta RA	Considera como ZR-1/unifamiliar/trechos da Gávea e Jardim Botânico (encostas, até cota 100). Restringe gabaritos na CB-3	Gávea Jardim Botânico	Incentiva o uso residencial unifamiliar, resguardando a fixação de população de maior poder aquisitivo nesta área

continua...

259

LEGISLAÇÃO DATA	TÍTULO	REGRA	ÁREA AFETADA	OBSERVAÇÕES
DEC "E" 322 03-03-1976	Aprova o Regulamento do Zoneamento do Rio de Janeiro (substitui o RZ do DEC 3800/70)	<p>a) Divide o território em 8 zonas; mantém as 6 zonas residenciais, modificando os limites; amplia as zonas especiais para 8 - além das ZE's do DEC 3800/70, cria novas na direção de São Conrado, Barra e Jacarepaguã, define como especial a área de renovação urbana da cidade nova</p> <p>b) Gabarito de Altura: fixa em 5 pavimentos tipo + Pilotis Elevado + Estacionamento Elevado + Térreo para as edificações coladas nas divisas do lote; fixa em 18 pavimentos tipo + Pilotis elevado + Estacionamento Elevado + Térreo para as edificações separadas das divisas. Em todos os dois casos permite que o Pilotis elevado + estacionamento elevado + Térreo constituam embasamento que pode ocupar 100% do terreno e não entre no cômputo geral do nº de pavimentos. Para estas alturas, a cota da soleira tem que ser = a +40m em relação ao nível do mar. Decresce o nº máx. de pavimentos a medida que a cota aumenta.</p> <p>c) Mantém gabarito de 3 pavimentos para logradouros com largura = 8m; 4 pavimentos para log. c/largura entre 8 e 9m; 10 pavimentos para log. entre 9 e 12 m</p> <p>d) Afastamentos: frontal/permanece o mesmo do Dec 3800/70; Fundos/para os locais onde se esteja formando área coletiva; para os demais casos tem que sobrar 30% livre da área do terreno</p> <p>e) A área total edificada (ATE) em residências unifamiliares + nas multifamiliares não separada das divisas, não é limitada; para as edificações coladas nas divisas estabelece fórmula onde o índice de aproveitamento é definido em função da zona - menos restritivo para CB's, ZR-3 e ZR-4</p> <p>f) Área mínima útil das unidades: 50/60m² em ZR-2 e ZR-3; 30m² em ZR-1, ZR-4, ZR-5 e ZR-6</p> <p>g) Vilas: mantém disposições do Dec 3800/70 porém restringe mais as reformas e aproveitamento das unidades</p> <p>h) Mantém categoria de lotes por zona;</p> <p>i) Mantém nº de vagas por unidade construída, com maior rigor que o Dec 3800/70</p> <p>j) Mantém as exceções de gabaritos e recuos abertas pelos PA's</p> <p>l) Incentiva comércio nas CB's; permite maior ocupação, não exige muito de afastamento frontal e aumenta o número de eixos e de usos permitidos</p>	Toda a cidade com exceção das ZE's	<p>Consolida a série de decretos que foram baixados posteriormente ao Dec 3800/70 reforçando as tendências verificadas no crescimento urbano</p> <p>Adoção de 2 partidos básicos para as edificações em altura, que permite em lotes maiores, a elevação de torres de 18 pavimentos e em lotes menores a ocupação total do lote com edificações de até 5 pavimentos. Propicia a formação de paredes contínuas-embasamentos- que atingem pelo menos 9m de altura como solução ao problema da guarda de veículos particulares. Maior cuidado na elevação das edificações em área de topografia acidentada</p> <p>Resguarda a ocupação intensiva, as novas áreas urbanas conquistadas na direção da Barra da Tijuca, destinando-as a uma classe social de maior poder aquisitivo</p> <p>Reforça a descentralização das atividades de comércio</p> <p>O alto custo que as construções atingem com as exigências reforçam a compartimentação do solo urbano da cidade, por classe social</p>
DEC 362 09-04-1976	Altera disposições do Dec 322/76	Gabarito: inclui o pavimento da cobertura dentro do grupo de pavimentos que não entram no cômputo geral para efeito de cálculo de limites e altura máxima Garagem: incentiva a construção de mais nº de pavimentos - garagem, além daqueles previstos no embasamento	Toda a cidade	Permanece consagrando a cobertura como residência extra do conjunto edificado, representando alternativa de acréscimo vertical As medidas previstas no Dec 322/76 para guarda de veículos necessitam maior reforço
DEC 671 10-11-1976	Dispõe sobre o licenciamento para construção ou legalização de novas obras em vilas	Desde que as ruas internas permitam entrada de veículos, então as obras de melhoria são mais facilmente admitidas nas vilas	Toda a cidade	Maior permissão às obras de reforma nas casas de vila desde que o padrão habitacional destas seja de melhor qualidade
DEC 761 21-12-1976	Estabelece condições para a renovação urbana na Cinelândia	Fixa gabarito max = 25 pavimentos Define usos adequados à área, incentivando os já tradicionais	Cinelândia (Centro)	Área renovada pelo Metrô. Medidas preservativas à ocupação indiscriminada. As condições estabelecidas para a área já correspondiam à muito aos interesses na sua ocupação

LEGISLAÇÃO DATA	TÍTULO	REGRA	ÁREA AFETADA	OBSERVAÇÕES
DEC 804 07-01-1977	Altera o Dec 5995/73	Autoriza aumentar o gabarito na AC-2 abrangida por aquele decreto, contanto que sejam previstos pavimentos extras para estacionamento	AC-2 (Centro)	Grande valor do solo; necessidade de aumentar número de vagas disponíveis na cidade
DEC 913 25-03-1977	Modifica o Regulamento do Zoneamento (Dec 322/76)	Alterações quanto a usos permitidos em CB, incentivando a ampliação de atividades nos eixos e permitindo que se instalem em salas comerciais	CB's	Maior incentivo à descentralização de atividades
DEC 1279 27-10-1977	Aprova o Plano Urbanístico Básico da cidade do Rio de Janeiro	-	-	-
DEC 1270/77 e DEC 2215/79	Cria a Comissão Plano da Cidade (COPLAN) e Dispõe sobre a organização da COPLAN	A COPLAN constitui-se órgão de deliberação coletiva onde a CELUR passa a ser subordinada	-	Ampliação da organização administrativa da Prefeitura no sentido de melhor controlar o crescimento urbano com fins do Planejamento
DEC 1271 27-10-1977	Cria a Zona Especial - 9 (ZE-9)	Delimita faixa ao longo da linha do Metrô; dispõe que para esta zona será elaborado Plano Específico de Urbanização para definir sua ocupação	RA's - I, III, IV, VII, VIII, IX, X, XII, XV e XX	A introdução do Decreto diz da necessidade de se propiciar o desenvolvimento da faixa periférica aos transportes de massa, compatível com os investimentos públicos aí realizados
DEC 1299 16-11-1977	Dispõe sobre o licenciamento de construções na ZE-9	Gabarito máximo = 10 pavimentos; edificações afastadas das divisas; taxa de ocupação máxima = 40%; não permite embasamento; área livre ajardinada; não admite estacionamento nela	RA's - I, III, IV, VII, VIII, IX, X, XII, XV e XX	Restrição à ocupação, desincentivando a implantação de qualquer construção nesta faixa; Desvaloriza os terrenos para a desapropriação
DEC 1321 25-11-1977	Estabelece normas para as edificações de conjuntos habitacionais para população de baixa renda	Define parâmetros para estes conjuntos com exigências brandas	Subúrbios	Incentivo à ocupação horizontal e vertical para atender às camadas sociais baixas da população (Déficit Habitacional)
DEC 1446 02-03-1978	Aprova o PEU nº 001 de proteção ambiental e preservação paisagística de parte da área de planejamento AP-2 do PUB	Fixa índices restritivos à ocupação por edificações unifamiliares e multifamiliares na AP-2	IVa, Va, VIa, VIII e IX RA'S	-
DEC 1541 04-05-1978	Estabelece condições especiais para as edificações na AP-1 e na AP-6	Fixa índices restritivos para a ocupação destas ZE's	Santa Tereza / Catumbi	Reforço às restrições à ocupação dadas as condições físicas das áreas em questão
DEC 2216 20-07-1979	Estabelece condições de preservação ambiental, com vistas à revitalização da função cultural da área do centro - AP-1	Restrições à ocupação; não admite remembramento de lotes	Área Central (em torno da Pça. XV)	Preservação dos valores históricos, artísticos e culturais representado no conjunto edificado daquela área
DEC 2299 27-09-1979	Regulamenta a Lei 105 / 79 que instituiu o Programa de Proteção ao Meio Ambiente	Estabelece relação entre a área edificada — diversos usos — e o número de árvores a serem plantadas nos terrenos	Toda a cidade	Medida que visa a arborização da cidade, tentando desta forma, um equilíbrio entre área construída e área verde. Medida de curto raio de ação
DEC 2367 08-11-1979	Altera o RCE do Dec 3800 / 70 e o RZ do Dec 322 / 76	Dispõe sobre a previsão de garagens em edificações residenciais de características mais modestas	Toda a cidade	Isenta determinados tipos de habitação, para a população de menor poder aquisitivo, das exigências de garagem (redução do custo de construção destas unidades)

...continuação

12

LEGISLAÇÃO DATA	TÍTULO	REGRA	ÁREA AFETADA	OBSERVAÇÕES
DEC 2418 05-12-1979	Estabelece condições de zoneamento e de parcelamento da terra e de edificações em parte da XVI RA e XVII RA	Zoneamento especial para a área que delimita e que atinge trechos de Jacarepaguã e Bangu (limites entre as duas áreas). Índices restritivos à ocupação intensiva	Jacarepaguã e sua confluência com Bangu	Área de expansão urbana. Previsão de ocupação por população de maior poder aquisitivo
DEC 2472 25-01-1980	Altera o RZ do Dec 322 /76	Passa a admitir novos usos em CB's, ZR, ZT e ZP	-	Ampliação de atividades desenvolvidas nas zonas

QUADRO Nº 4

REGULAMENTOS ESPECÍFICOS DE LARANJEIRAS

LEGISLAÇÃO / DATA	TÍTULO	REGRA
Decreto 7712 24.01.1941	Inclui a rua Gago Coutinho e o Parque Guinle na ZR-1 e dá outras providências	Estende as condições estabelecidas para ZR-1 (Dec. 6.000) para a Rua Gago Coutinho e Parque Guinle. Define gabaritos de altura e usos para projeto de urbanização do Parque Guinle.
Decreto 7892 30.08.1944	Estabelece faixa "non-aedificandi" em logradouros de Santa Tereza e Laranjeiras e dá outras providências.	Estabelece faixa de 6m "non aedificandi" nas partes mais altas das ruas de encosta. São admite uso unifamiliar em ruas das encostas dos morros de Santa Tereza e Corcovado.
Decreto 8547 31.05.1947	Estabelece zoneamento e gabarito para a zona do Catete (atinge Laranjeiras)	Abrange a rua Gago Coutinho e Martins Ribeiro, fixa gabarito de 8 e 13 pavimentos respectivamente.
PA 3247 26.09.1939	Prevê alargamento da rua das Laranjeiras. Prevê alargamento da rua Pinheiro Machado e do túnel Santa Bárbara. Projeta via paralela à rua das Laranjeiras	Fixa alargamento para estes eixos (21m e 24m). Fixa afastamento para a rua Soares Cabral (6m). Fixa gabarito de 8 pavimentos (ruas: Laranjeiras, Pinheiro Machado, Euricles de Matos, e naquelas transversais atingidas pela via paralela).
PA 5183 23.08.1949	Alargamento e prolongamento da rua Conde de Baependi, atravessando a quadra entre as ruas Ipiranga e Pinheiro Machado.	Indica traçado que atravessa quadra construída entre a Ipiranga, e Pinheiro Machado (18,21 e 24m). Fixa gabarito de 8 e 12 pavimentos na rua das Laranjeiras (não executado).

continuação

LEGISLAÇÃO / DATA	TÍTULO	REGRA
PA 5413 16.05.1950 (modificado p/ PA 6182)	Alinhamento da rua das Laranjeiras entre as Praças Del Prete e Ben-Gurion.	Largura da rua das Laranjeiras: 25 m.
PA 6101 16.06.1953	Prevê viadutos ligando o túnel Santa Bárbara com a Rua Pinheiro Machado.	Prevê 2 viadutos: na saída do túnel e no final do eixo com a praia. Fixa gabarito de 12 pavimentos na Pinheiro Machado.
PA 6569 05.07.1955	Projeto do Viaduto Eng ^o Noronha na saída do Túnel Santa Bárbara.	Via elevada sobre a Pinheiro Machado no trecho que esta cruza a rua das Laranjeiras.
PA 6870 06.10.1956	Prevê projeto do túnel Aliança.	O projeto prevê a ligação Laranjeiras-Botafogo através de túnel sob o morro Dona Marta (ruas General Glicério-Av. Radial Sul) (não executado).
PA 8906 07.10.1970	Projeto da Avenida subsidiária à rua das Laranjeiras.	Traçado de uma via paralela à Laranjeiras (21 e 24m). Prolonga a rua Conde de Baependi passando por cima do viaduto Eng ^o Noronha seguindo até a praça Ben-Gurion.
Decreto 1025 26.06.1977	Modifica o RZ do Dec. 322/76	Inclui ruas de encosta no Cosme Velho e parte alta das ruas Alice e Mário Portela ficam excluídas de ZR-2 e incluídas em ZR-1.
Decreto 2542 26.03.1980	Altera o RZ do Dec. 322/76.	Modifica o zoneamento e índices urbanísticos para a ocupação e uso do solo no Cosme Velho (mais restritivo que as disposições anteriores).

continuação

LEGISLAÇÃO / DATA	TÍTULO	REGRA
Decreto 2555 28.03.1980	Estabelece, provisoriamente, condições especiais de aproveitamento de terrenos em logradouros que menciona, submetidos a estudos de revisão na legislação de uso do solo.	Normas provisórias para a ocupação em Laranjeiras, gabarito de 2 pavimentos.
Decreto 2368 28.05.1980	Altera o RZ do Dec. 322/76 e substitui o Decreto 2555/80	Modifica zoneamento e índices urbanísticos para a ocupação e uso do solo em Laranjeiras.