

## **Mesa 5: Patrimônios, cultura e identidades**

### **Título: As transformações da habitação coletiva na cidade do Rio de Janeiro Séculos XIX e XX**

#### **Autor: Arq. Denise Vianna Nunes**

Doutoranda pelo PROURB/FAU/UFRJ, Mestre pelo PROARQ/FAU/UFRJ,  
Graduada em Arquitetura e Urbanismo pela FAU/UFRJ/BRASIL

Rua Professor Saldanha, 147/401,  
22461-220 Rio de Janeiro – RJ – BRASIL  
denise@all.com.br

#### **RESUMO**

Este estudo trata das grandes transformações ocorridas, entre os séculos XIX e XX, nos espaços de morar coletivos da cidade do Rio de Janeiro. Moradia popular, as primeiras habitações coletivas receberam diversas designações conforme suas variações morfológicas; em comum tinham a precariedade e as péssimas condições de higiene e privacidade. Com o surgimento de novas tecnologias as habitações coletivas se verticalizaram e se elitizaram no edifício de apartamentos, que se tornou símbolo de bem morar, de morar moderno. As camadas populares foram então expulsas ou para os subúrbios ou para as favelas. Os conjuntos habitacionais trouxeram parte da população mais pobre de volta ao modo de morar coletivo.

Palavras chave: habitação coletiva; Rio de Janeiro; séculos XIX e XX

## INTRODUÇÃO

O mais importante elemento do ambiente construído é, sem dúvida, a habitação. Ocupando parcela substancial do solo urbano, a habitação constitui um elemento básico da reprodução da força de trabalho e elemento privilegiado de investimento do capital na cidade. Parte do integrante do cotidiano, a habitação interfere nas práticas sociais, apóia a memória individual e coletiva, guardando significados e participando da formação das identidades sociais. Encontra-se, portanto, no centro da relação espaço-sociedade (VAZ, L., 2002, p. 17).

A habitação coletiva ao surgir no Rio de Janeiro no século XIX abrigava precariamente a população pobre: ex-escravos, migrantes e emigrantes que convergiam para a capital do País em busca de trabalho. Esta tipologia percorreu um complexo processo de transformações, se verticalizando no início do século XX, até que, no final da década de 1930, se consolidou no seu padrão moderno - o edifício de apartamentos - como moradia das classes média e alta. A partir das décadas de 1940/50, parte da população de baixa renda voltou a habitar coletivamente nos edifícios de apartamentos que integravam os conjuntos habitacionais.

As grandes transformações ocorridas, entre os séculos XIX e XX, nos espaços de morar na cidade do Rio de Janeiro, mais especificamente naquelas habitações que se agrupavam ou no mesmo terreno ou sob a mesma cobertura, constituindo-se nas habitações coletivas da Cidade, são o objeto deste estudo.

Partimos da mesma premissa indicada por Lilian Vaz (2002, p.17) de que a habitação é definida historicamente de acordo com o desenvolvimento das formações econômico-sociais em que se manifestam e de que há uma relação intrínseca destas com as transformações da habitação – nos seus padrões, nas maneiras de produzi-las, de usá-las e de pensá-las. Marcelo Tramontano (1993, p.1) sintetiza o mesmo conceito: (...) às transformações da sociedade correspondem – ao que parece – transformações nos espaços de morar (...). Assim sendo, nossa reflexão parte da contextualização da moradia coletiva carioca entre os séculos XIX e XX para compreender sua gênese e a origem da grande demanda por habitação na cidade do Rio de Janeiro.

Habitar coletivamente pressupõe a idéia de compartilhar equipamentos, que diferem a cada momento histórico e a cada grupo social. Inicialmente eram os tanques, WCs, pátios e corredores. Hoje muitos condomínios possuem áreas de lazer complexas, várias com certeza super dimensionadas. A modernidade parece ter destinado muitos cariocas a morar coletivamente.

## CONCEITUAÇÕES

Durante o século XIX o sentido do termo habitação era bem amplo. Segundo Lilian Vaz (1994, p. 212), neste período todas as construções eram consideradas habitações, já que grande parte da população morava junto às suas atividades produtivas. Assim as estatísticas não diferenciavam áreas residenciais de comerciais referindo-se apenas a número de habitações por freguesia para informar o quantitativo de domicílios<sup>1</sup>.

Nas primeiras habitações coletivas cariocas pouco pode ser encontrado da etimologia da palavra *habitar* (do latim *habitare*, ocupar como residência, residir, estar, permanecer)<sup>2</sup>. Moradia popular, esta tipologia, na segunda metade do século XIX, restringiu-se, a partir da dissociação da unidade moradia/trabalho, ao espaço do não trabalho. Esse atributo se refere em especial ao entendimento do que seriam os cortiços<sup>3</sup>, ideia associada à de colméia, formada por minúsculos casulos que abrigam as abelhas operárias que passam o dia trabalhando, portanto uma habitação que serviria apenas como local de breve descanso antes da retomada da jornada. Segundo Lilian Vaz (2002, p.24), no Séc. XIX a legislação municipal já definia as casas coletivas como (...) todas as que abrigarem sob a mesma cobertura, ou dentro da mesma propriedade (...) famílias diversas, constituindo unidades sociais independentes.

Entre os séculos XIX e XX as habitações coletivas sofreram diversas transformações até aquela, que a partir dos anos 1930 se tornou representativa da modernidade, trazendo uma nova compreensão do termo: o edifício de apartamentos. Esta nova tipologia adquiriu significado de bem morar e de morar de forma moderna, o morar moderno. Foi largamente aceita e permanece, com algumas modificações, sendo a hegemônica forma de morar das classes alta e média carioca. Como habitação popular esta tipologia foi adotada em muitos conjuntos habitacionais a partir dos anos 1940. A partir do Decreto nº.3.800 de 1970 a legislação urbanística passou a adotar o termo habitação multifamiliar para edifícios de apartamentos procurando assim um distanciamento do sentido pejorativo e promíscuo associado às primeiras

---

<sup>1</sup> Fonte: Cadastro das Habitações do Distrito Federal de 1895, uma das primeiras estatísticas prediais da cidade do Rio de Janeiro in VAZ, 2002, p.212.

<sup>2</sup> Dicionário Aurélio, versão eletrônica, Ed. Positivo, 2007.

<sup>3</sup> Termo que teve provavelmente origem na “caixa cilíndrica, de cortiça, na qual as abelhas fabricam o mel e a cera”. Fonte: Dicionário etimológico Nova Fronteira em VAZ, L., 2002, p.49.

habitações coletivas e em oposição ao de habitação unifamiliar – a moradia isolada (VAZ, 1994, p.176).

## PRIMEIRAS HABITAÇÕES COLETIVAS – HABITAÇÕES POPULARES

### O contexto urbano



Fig. 1 - Rua do Ouvidor  
Fonte://bp2.blogger.com/\_zBQrnaM\_mMI/SBSbT1yNcwl/AAAAAAAAAA0/\_C4BYkl6aVQ/s1600-h/OUVIDOR+2.jpg, acessado em 10/03/2010

O estabelecimento da República, a abolição da escravatura e a industrialização foram questões pertinentes às últimas décadas do século XIX; ainda presentes no início do século XX promoveram grandes transformações na Cidade: o contingente populacional se expandiu, trazendo diversidade e pluralidade cultural ao Rio de Janeiro, assim como a necessidade de novos programas em arquitetura e uma maior demanda por habitação. O adensamento demográfico e o aumento no número de edificações foram as consequências naturais deste processo (fig.1). No entanto, o quantitativo de novas moradias

não foi suficiente para suprir a demanda. Segundo Lilian Vaz (2002, p.26), o sistema construtivo baseado na tradição vernácula transmitida pelos mestres-de-obras era muito lento. Além disso, as novas atividades comerciais e industriais passaram a ocupar espaços antes destinados à habitação, reduzindo a já insuficiente oferta, o que atingia basicamente as camadas pobres - a maior parcela da população. Com a grande procura, os altos aluguéis e a falta de recursos da população, o uso dos espaços disponíveis se intensificou, contribuindo para o aumento da densidade habitacional e para o agravamento das já precárias condições de higiene das habitações. Assim, a habitação coletiva foi a resposta à crise de moradia, tendo se tornado o padrão de moradia de massa na cidade do Rio de Janeiro.

A posse de um terreno passou, neste momento, a ser encarada sob um novo ponto de vista: não mais como um patrimônio familiar, mas cada vez mais como uma mercadoria. Portanto a porção de terra possível de ser negociada, subdividida e transformada em seu uso, significava desta maneira, cada vez mais uma maior fonte de renda (VAZ, 1985, p.52). Assim sendo, conforme explica Maurício Abreu (1986, p.49), o maior obstáculo à eliminação dos cortiços estava no fato de estes

representarem uma enorme fonte de lucros. Neste sentido o seu combate encontrou inicialmente enorme oposição, tamanhos eram os interesses envolvidos.

Nas primeiras décadas do século XX, à medida que a industrialização da Cidade avançava, a elite ligada a este grupo, ao comércio e às atividades bancárias impunha seus valores culturais e sua visão de mundo ideal promovendo a ação dos Governos da União e do Distrito Federal na expansão urbana em duas direções: uma litorânea, onde as classes média e alta da sociedade carioca se estabeleceram, e outra ao longo das vias-férreas, opção possível para a população de baixa renda, que vinha sendo expulsa das áreas centrais e nobres.

A expansão urbana foi impulsionada pelo desenvolvimento de modernos sistemas de transportes<sup>4</sup>, que reestruturaram o deslocamento de homens e mercadorias, definindo um novo contexto que ampliava consideravelmente as possibilidades de atuação do capital na Cidade, favorecendo a instalação de novas construções destinadas às indústrias, ao comércio e a novas habitações.

### **Primeiras habitações coletivas**

O centro da cidade do Rio de Janeiro constituía-se, nas últimas décadas do século XIX, no local de moradia e trabalho de grande parte da população. De modo geral, os padrões provinham a moradia para os trabalhadores nos seus locais de trabalho. Com a expansão do setor comercial e industrial e a demanda por mais espaços no Centro a unidade trabalho/moradia foi sendo quebrada.

A estrutura fundiária que caracterizava o Rio de Janeiro, no séc. XIX era ainda a colonial com construções uniformes em lotes estreitos e profundos. As edificações eram predominantemente compostas por casas térreas e sobrados<sup>5</sup>.

Com as novas facilidades de movimentação na Cidade, as famílias mais abastadas procuravam regiões mais afastadas do Centro para morar. Os proprietários de mansões e/ou terrenos no Centro, muitos pertencentes à nobreza, passaram a ceder seus imóveis a arrendatários, em geral pequenos comerciantes portugueses, para a subdivisão e/ou construção de pequenas casinhas nos fundos para aluguel e exploração também de uma venda ou taberna anexa. Outras vezes estes dois

---

<sup>4</sup> Trens em 1861 e bondes em 1868, além de um conjunto de serviços de consumo coletivo como iluminação a gás em 1854, água em 1880, esgoto em 1862, Fonte: Lilian Vaz, 1994, p.200.

<sup>5</sup> Segundo o pintor Debret (VASCONCELLOS, 1977 apud VAZ, 2002, p.26) o sobrado era a habitação da aristocracia e a casa térrea da plebe.

agentes da produção se reduziam a apenas um, presente ou não no estabelecimento. Os aluguéis eram, em geral, exorbitantes e os rendimentos fabulosos.

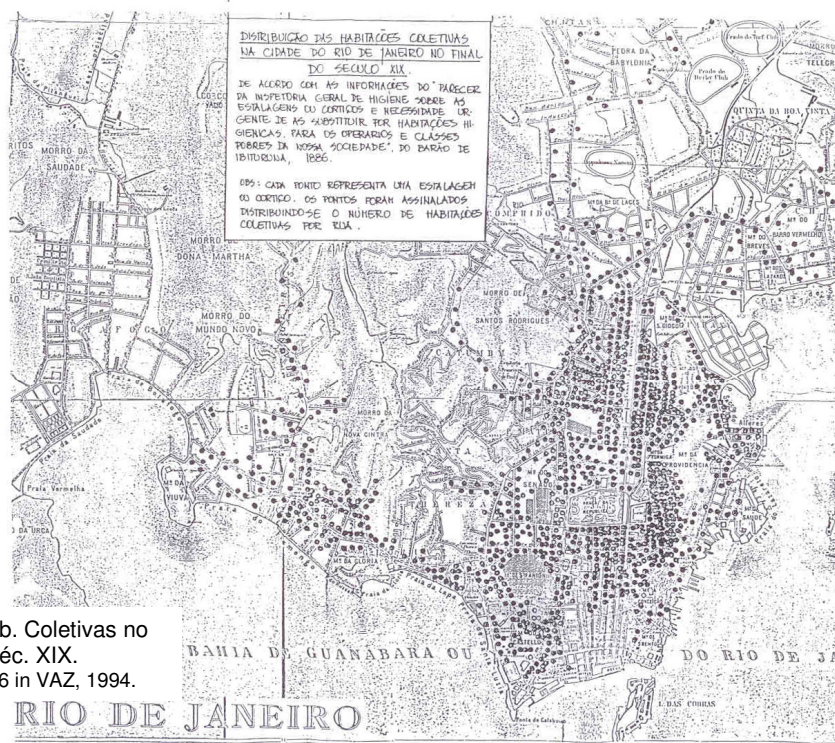


Fig. 2 – Distribuição das hab. Coletivas no Rio de Janeiro no final do séc. XIX.  
Fonte: Barão de Ibituruna, 1886 in VAZ, 1994.

No final do século XIX, as habitações coletivas estavam presentes em toda a Cidade (**fig.2**), concentradas ao redor do Centro, cada vez mais restrito ao uso comercial. Com o aumento da densidade urbana, deterioravam-se as condições de higiene no interior das edificações e agravam-se as condições de salubridade em toda a Cidade, devastada periodicamente por epidemias. O termo *cortiço*<sup>6</sup> foi o que assumiu caráter genérico para designar as primeiras habitações coletivas, apesar da existência de diversas denominações relativas a formas arquitetônicas distintas<sup>7</sup>. As estalagens foram uma das primeiras.

As estalagens se constituíam em grupos de minúsculas casas térreas, quartos ou casinhas de porta-e-janela, enfileiradas em um ou dois lados dos quintais, formando um pátio ou corredor de acesso e dotadas de elementos de uso coletivo: pátio, tanque, wc e banheiro (**fig.3**). Seu pequeno espaço privado, agravado por sublocações,

<sup>6</sup> Segundo o Dicionário Etimológico Nova Fronteira cortiço é a caixa cilíndrica, de cortiça, na qual as abelhas fabricam o mel e a cera.

<sup>7</sup> Além dos cortiços a população pobre carioca habitava os quartos de aluguel em residências particulares em sótãos, porões ou em chalés de madeira, provavelmente casebres, alternativas proibidas em 1900. Por volta de 1870 iniciou-se a ocupação das encostas de alguns morros, que mais tarde deu origem às favelas.



Fig. 3 – Estalagem na rua Visconde de Rio Branco, s/d.  
Fonte: VAZ, 2002, p.29.

impunha que as atividades do cotidiano fossem deslocadas para as áreas comuns – o pátio ou o corredor, que se constituíam no elemento central, marcado pela presença, de dia, de lavadeiras, crianças e animais domésticos e à noite de carrinhos e carroças.

Segundo Lilian Vaz (2002, p.28), desde a primeira metade do século XIX sabe-se da existência de estalagens e estas teriam sido proibidas ainda no mesmo século. Sua forma e seu processo de produção se remeteriam aos antigos cortiços da cidade do Porto (Portugal), conhecidos como ilhas<sup>8</sup>. A autora também estabelece uma analogia entre as estalagens e as senzalas. Ambas as tipologias apresentavam um sucessão de quartos enfileirados, de construção de qualidade inferior, com espaços internos reduzidos e iluminação e ventilação deficientes. Em ambos os casos eram oferecidas condições mínimas para os trabalhadores descansarem entre as jornadas de trabalho, com a diferença que em cada caso a chave estava em um lado da porta.

As casas de alugar cômodos ou casas de cômodos se originaram de muitas mansões urbanas, que tiveram seus espaços internos fragmentados e alugados por arrendatários a diversas famílias. Além destas, muitas casas térreas e sobrados foram também subdivididos internamente adquirindo as mesmas características. Em todos os casos permaneciam os elementos de uso coletivo: tanque, wc, banheiro e corredor.

As estalagens e as casas de cômodos eram objetos arquitetônicos de morfologias distintas, que resultavam de um mesmo sistema de produção: a exploração de moradia barata e de má qualidade destinada a classe operária com grande margem de lucro.

Com o adensamento populacional nos cortiços e o aumento das epidemias na Cidade, a sociedade e o Poder Público, passaram a estabelecer uma relação direta entre as habitações coletivas e duas ameaças potenciais: a propagação de doenças

---

<sup>8</sup> Havia no Rio de Janeiro um grande número de portugueses trabalhadores da construção civil, proprietários e arrendatários de terrenos (TEIXEIRA, 1992 apud VAZ, 2002, p.29).

e a convulsão social. Em represália a estas habitações coletivas várias medidas foram tomadas: a partir de 1856 foram impostas normas sanitárias e a obrigatoriedade da licença para novas edificações; a partir de 1873 a construção de estalagens foi proibida na área central e adjacências; algumas habitações coletivas insalubres foram fechadas e o famoso cortiço Cabeça de Porco foi demolido na década de 1880; em 1893 foi proibida a construção de novas estalagens e casas de cômodos em toda a Cidade e qualquer conserto ou reconstrução nas existentes (VAZ, 2002, p.32).

Sanitaristas, empresários imobiliários e o Estado se aliaram na proposta de uma habitação coletiva mais higiênica – as avenidas, vilas higiênicas e vilas operárias. Segundo Lilian Vaz (2002, p.33), o Estado imperial incentivou a construção de casas higiênicas e baratas para proletários e operários, concedendo favores a construtores a partir de 1875, como o direito de desapropriação de prédios e terrenos e a isenção de impostos e das taxas alfandegárias para a importação de materiais de construção.



Fig. 4 - Vila operária  
Fonte://farm1.static.flickr.com/68/163104773\_322f4236f7.jpg, acessado em 7/11/2009

A partir de 1880, grandes fábricas têxteis se instalaram nos bairros periféricos e surgiu a demanda por moradias para seus trabalhadores. Alguns industriais tomavam a iniciativa de construir, nas imediações de suas instalações, habitações coletivas higiênicas para seus operários – as vilas operárias (**fig.4**). Ao construírem estes conjuntos

tinham a intenção de controlar o operariado, de induzir um modo de morar e viver que preservasse a ordem entre os empregados e de aumentar a produtividade do estabelecimento. Havia também a necessidade de fixar a força de trabalho nas fábricas, incluídos mulheres e crianças, portanto havia a demanda de unidades residenciais para famílias. Na década de 1920, ocorreu tanto uma maior oferta de mão-de-obra como a valorização imobiliária dos bairros, o que motivou a suspensão da construção de vilas operárias. As leis de proteção ao inquilinato na década de 1930 contribuíram para o encerramento da sua produção e manutenção (VAZ, 2002, p.47).

Segundo Lilian Vaz (2002, p.44), a avenida surgiu por volta de 1890 a partir da modernização dos antigos cortiços, que tinham suas instalações sanitárias



ampliadas ou melhoradas. Foram construídas longe do Centro, nos bairros em formação. Dois decretos regulamentaram a construção de casas para proletários (1896) e avenidas econômicas ou avenidas para habitações de proletários e operários (1901). O Regulamento dos Serviços Sanitários a Cargo da União (1904) definia avenida como: (...) uma construção moderna, permitida pela Prefeitura, constituída por domicílios particulares, independentes, de pequenas dimensões, com instalações sanitárias e fogos completamente separados, dando todas as casas para uma rua central ou lateral (BACKHEUSER, 1906, p.104). No Censo de 1906 o termo avenida foi substituído por familistère. Neste ano, havia 808 avenidas com 7.212 casas em toda a Cidade, número superior ao das estalagens – 443, com 4.503 casinhas. Esta tipologia também se apresentava como um negócio lucrativo para grandes e pequenos investidores, mas seu alto custo inviabilizou o seu aluguel para os moradores de baixa renda – os habitantes dos cortiços. Como destaca Lilian Vaz (2002, p.45), iniciava-se o processo de melhoramento das moradias mediante a substituição de seus moradores.

A nova moradia proposta para garantir condições de higiene satisfatórias deveria incorporar inovações técnicas e sanitárias. Apesar das facilidades e isenções oferecidas pelo Governo o seu alto custo inviabilizou sua plena implementação. No início da Primeira República foram aprovadas dezenas de concessões para construção de moradias higiênicas para operários, mas apenas treze concessionários efetivamente construíram habitações coletivas na forma de casas para famílias e cômodos para solteiros em bairros.

A tipologia avenida foi substituída, com o Decreto nº. 2.087 de 1925, pela villa, passando a ser definida como conjunto de habitações isoladas em edifícios separados ou não, e dispostos de modo a formarem ruas e praças interiores, sem caráter de logradouro público<sup>9</sup>. Portanto as villas não mais foram caracterizadas como habitações coletivas, afirmando a tendência de serem ocupadas pelas emergentes classes médias. Sua construção foi posteriormente proibida pelo Decreto nº. 6.000 de 1 de julho de 1937.

A casa de pensão era a moradia coletiva das elites, não era insalubre nem popular. Versão carioca dos *hotel garni* franceses, os apartamentos eram alugados em grandes e luxuosas residências. Segundo Lilian Vaz (1994, p.124-125) este foi o tipo

---

<sup>9</sup> Decreto nº. 2.087 de 19 de janeiro de 1925, p.6.

de habitação coletiva menos registrado e discutido pelos arquitetos. Por outro lado foi objeto dos literatos como Pedro Nava, que descreveu aquela onde morou como um palacete, construção luxuosa do fim do século com vastos salões e um sem número de quartos. Esta tipologia teve sua versão verticalizada e modernizada nas casas de apartamentos, sobre as quais falaremos mais adiante.

### **A ação do Estado: a Reforma Passos**



Fig. 5 - Avenida Central em 1905.  
Fonte: Cohen e Gorberg (2007, p.11).

A cidade do Rio de Janeiro foi palco de intervenções urbanas do Estado republicano brasileiro em busca de um caráter cosmopolita e moderno no início do século XX. A reforma urbana implementada durante a administração do Prefeito Pereira Passos (1902-1906) se constituiu na primeira grande intervenção dos poderes públicos, municipal e federal sobre o espaço urbano carioca, centrada nos controles sanitário, urbanístico e da circulação.

As obras de saneamento e embelezamento da Cidade, a renovação da área portuária, o alargamento e a retificação de ruas, a abertura de avenidas, contribuíram para a eliminação das antigas habitações populares existentes no Centro (**fig.5**). A parcela da população mais dependente da centralidade, em geral biscateiros e pessoas sem emprego fixo, manteve-se mais frequentemente nos bairros antigos periféricos ao Centro, residindo em habitações coletivas remanescentes ou em morros que dariam origem às favelas.

Com a reforma urbana a emergente indústria da construção civil recebeu notável impulso. Além de edifícios comerciais para a nova área central, tornava-se necessário construir habitações nos vários bairros em formação, procurados para moradia pela crescente classe média formada por funcionários públicos, profissionais liberais e comerciantes, entre outros. Nas primeiras décadas do século XX, somou-se à melhoria das condições de salubridade o desaparecimento gradual dos cortiços do cenário urbano para que a habitação coletiva popular fosse se tornando menos interessante tanto para o Estado como para a iniciativa particular. Além disso os empreendedores e proprietários de terrenos tiveram seus lucros

reduzidos pelas exigências sanitárias para a construção de casas populares; em resposta voltaram-se para a emergente classe social que podia arcar com alugueis mais altos.

As inovações técnicas - o concreto armado e o elevador - permitiam o surgimento de um novo padrão verticalizado, que poderia aumentar a rentabilidades dos lotes urbanos. No entanto, todo o processo de construção teve que ser revisto. Surgiram então as primeiras habitações coletivas verticalizadas: as casas de apartamentos.

## **HABITAÇÕES COLETIVAS VERTICALIZADAS**

### **Casas de apartamentos**

As casas de apartamentos receberam inicialmente diversas designações: casas de apartamentos, casa ou prédio coletivo de apartamentos, casa de habitação coletiva, casa ou prédio para renda, arranha-céu de apartamentos, apartamentos.

Como demonstra Lilian Vaz (2002), o programa de necessidades desta tipologia apresentava similaridades com o das casas de pensão, não mais em grandes casas antigas, mas em prédios novos, especialmente construídos para este fim. Sua forma arquitetônica era radicalmente diferente, mas extremamente semelhante quanto ao uso e ao funcionamento. Tal como as habitações coletivas populares e as casas de pensão, as casas de apartamentos pertenciam predominantemente a um único proprietário ou arrendatário e destinavam-se ao aluguel. Seu público era as classes média e alta, ofereciam serviços como camareira, lavanderia e restaurante e possuíam diversos equipamentos modernos como elevador, telefone, novas instalações hidráulicas e sanitárias, revestimentos recém-lançados, etc.

Sua utilização era tanto para fins residenciais quanto comerciais, convivendo ambas as atividades muitas vezes na mesma edificação e no mesmo pavimento. Em muitos exemplos as unidades tinham dimensões diversificadas: um grande número de portas intercomunicava os quartos, permitindo o aluguel de um ou mais cômodos, conforme a necessidade de cada locatário.

Nos anúncios de jornal da época pesquisados por Lilian Vaz (2002) raramente apareciam casas de apartamentos dotadas de cozinhas, copas ou áreas de serviço. Havia quartos alinhados no sótão, inicialmente destinados a solteiros, lembrando a solução das vilas operárias do século XIX, que ofereciam unidades diferenciadas para celibatários. Depois, esses espaços passaram a ser ocupados pelos criados. Havia

também banheiros de uso comum, situados na circulação (hall de escadas ou elevadores). Este é o caso do Edifício Hotel Paris (**fig. 6**)<sup>10</sup>.

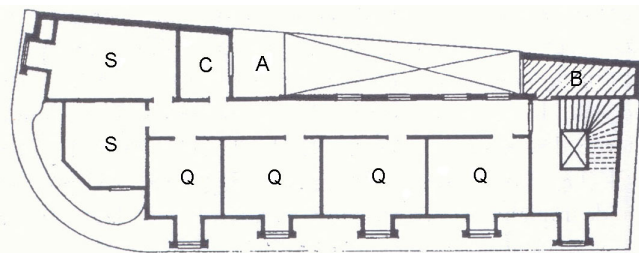


Fig. 6 - Edifício do Hotel Paris, Fonte: Lilian Vaz (2002, p.110)

A forma e as dimensões dos terrenos tradicionais determinaram à implantação dos primeiros edifícios: construídos na testada do lote, com unidades enfileiradas e uso de prismas para ventilar e iluminar quartos e ambientes internos. Os apartamentos se tornavam longos à medida que se abriam mais prismas e os quarteirões permaneciam definidos pelo continuum edificado, tal como o eram nos séculos anteriores.



Fig. 7 - Palacete Lafont  
Fonte: //fotolog.terra.com.br/luizd, acessado em 14.12.2006.

Na primeira década do século XX as novas construções na Av. Central vieram consolidar o modelo francês como ícone de sofisticação e do bem viver. Assim o vocabulário da arquitetura francesa foi utilizado em soluções de fachada, no coroamento do edifício executado com mansardas e telhas de ardósia, nas esquinas com torreões pontuando a cobertura e até na denominação dos edifícios. Um dos exemplos foi o Palacete Lafont (**fig.7**) da década de 1910, já demolido, que se situava na esquina da Av. Central com a Rua Sta. Luzia, considerado pela historiografia como o primeiro edifício de apartamentos da Cidade<sup>11</sup>.

O sucesso da produção inicial das casas e edifícios de apartamentos na Zona Sul e no Centro da Cidade não se pode atribuir apenas à conjuntura do mercado

<sup>10</sup> situado na Av. Passos, possuía pavimentos para escritórios, pavimento para quartos, e um grande apartamento completo no andar superior.

<sup>11</sup> COSTA, L. Artigo publicado no Correio da manhã de 15/06/1951 e reproduzido em "Sobre arquitetura", p.169-201 in BRUAND, Y. Arquitetura Contemporânea no Brasil, Coleção Debates, São Paulo : Editora Perspectiva Ltda. – 1981, p.37.

imobiliário, mas também ao fato de aqueles terem se transformado em símbolos de uma forma superior de morar, criando uma demanda por marcos de ascensão social. Segundo Lilian VAZ (2002), nesse processo o sentido de habitação coletiva foi resignificado, perdendo a conotação de promiscuidade e vulgaridade trazida das primeiras habitações coletivas em favor de um sentido novo, de distinção e modernidade. A nova forma de morar possuía condições de salubridade que em nada se assemelhavam as dos cortiços. Eram mais bem iluminadas, arejadas e continham todas as facilidades da vida moderna.

Em 1923 foi inaugurado o hotel Copacabana Palace, projeto do francês André Gire, rompendo com a homogênea ocupação horizontal do então distante bairro de Copacabana. Junto a ele, nos últimos terrenos não edificadas do bairro, surgiram rapidamente várias casas de apartamentos, contribuindo para que a imagem de Copacabana fosse associada às classes dominantes, ao bom gosto, à vida moderna, ao progresso.

A legislação edilícia, o Decreto 2.087 de 1925, vigente até 1937, determinava alturas constantes para as diferentes áreas da Cidade, portanto detinha uma razoável capacidade de controle do crescimento urbano e promovia a verticalização. Como menciona Maurício Abreu (1988, p.86), propiciou um surto de construção de edificações de mais de seis andares, que vieram a alterar a *skyline* da Cidade.



Fig. 8 – Praça Floriano  
Fonte: //fotolog.terra.com.br/luizd, acessado em 23.08.2008.

O Rio de Janeiro nos anos 1920 apresentava elaboradas edificações herdadas da abertura da Av. Central, os pavilhões da exposição comemorativa do Centenário da Independência (1922) nas imediações da Praça XV e palacetes localizados nos elegantes bairros litorâneos, como Flamengo e Copacabana, principalmente. Na área central, começaram a surgir as primeiras edificações com mais de 10 pavimentos, comerciais e mistas, várias com cinemas, no trecho resultante da demolição do antigo convento da Ajuda, em frente à Praça Floriano, hoje conhecida como Cinelândia (**fig.8**).

Segundo Lilian Vaz (1994, p.100), durante a década de 1930 os termos casa de apartamentos e arranha-céus foram usados indiferentemente para hotéis, casas de

pensão e prédios de apartamentos. Até a década de 1930, o termo edifício era restrito exclusivamente aos prédios de escritórios.

A partir da promulgação do Decreto n.º 5.481 de 25/06/1928 foi possível fracionar uma edificação em altura em unidades autônomas. As casas de apartamentos passaram a poder ser comercializadas no varejo. No entanto a sua organização funcional nos moldes da casa de pensão dificultava o estabelecimento da propriedade individual. Para tanto era necessário que as casas de apartamentos sofressem transformações.

Em pesquisa empreendida por Lilian Vaz (1994, p.115), constatou-se que até o ano de 1934 predominava nos jornais a oferta de casas de apartamentos. A partir de então passou a prevalecer uma variação desta tipologia, constituída de apartamentos sem serviços de camareira ou restaurante, caracterizados por possuírem além de quartos/salas/banheiro, cozinha, área ou terraço de serviço e quarto de criada ou empregada. Este novo tipo passou a ser conhecido como edifício de apartamento e se firmou como aquele quase exclusivo de habitação coletiva que seria, daí para adiante, construído no Rio de Janeiro durante as décadas seguintes.

### **Edifícios de apartamentos**

O edifício de apartamentos, como novo elemento vertical na Cidade, foi o resultado de um processo de permanente modificação, que não se deu de forma linear. Entre os anos 1920 e 1940 conviveram diversas variantes da edificação vertical, que se consolidaram no tipo com esta denominação. Para Lilian Vaz (1994, p.158) o edifício de apartamentos seria o resultado da convergência de duas vertentes: uma inicial originária da transformação das primeiras habitações coletivas – os cortiços - e outra posterior oriunda da adaptação da morfologia das casas isoladas e burguesas aos edifícios de apartamentos. Procurava-se atribuir aos edifícios de apartamentos o mesmo grau de distinção da casa isolada das classes abastadas, na busca da distinção e do luxo, principalmente em locais expostos ao público.

O que tornava o edifício de apartamentos especial eram os itens que o qualificavam, imbuídos de conotação positiva, inclusive palavras estrangeiras para indicar o seu caráter cosmopolita - *hall, living, water-closet e toilettes*. Muitos tinham grandes dimensões, pisos e paredes revestidos de mármore, lustres de cristal e alabastro, portas em cristal bisotado, detalhes com motivos *Art Déco* em ferro fundido.

Algumas vezes recebiam tratamento artístico, invocando personagens majestosos imaginários ou ambientes paradisíacos. O nome do edifício também pretendia anunciar o seu *status*: Palacete, Palácio, Manhattan, Oxford, Biarritz, entre outros (fig.9).



Fig. 9 – Detalhes dos edifícios Itaóca, Biarritz e fachadas dos ed. Imperator, Itacuahy, Itaóca.

O edifício de apartamentos não significou apenas um outro tipo de moradia, mas a síntese de grandes transformações em muitas esferas do morar. A produção em grande escala dos edifícios de apartamentos, ocorrida especialmente na Zona Sul após o ano de 1934, foi possível pelo emprego de novas técnicas construtivas, novas formas de financiamento da produção (incorporação) e comercialização – a venda das unidades na planta e a prazo (VAZ, 1994, p.119).

A partir do Decreto n.º 6.000 do Código de Obras e Legislação Complementar do Distrito Federal de 1/07/1937, as construções na Cidade passaram a ser mais regularizadas.

A construção vertical inaugurou um novo e mais elevado patamar de densidades residenciais, provocando uma polêmica a respeito da nova aglomeração de pessoas nos edifícios e suas consequências. Seus opositores defendiam que a nova moradia seria rejeitada. Contudo, já no final da década de 1930, atestava-se o inverso: muitos cariocas procuravam apartamentos não por que tivessem que se sujeitar ao fato, mas porque ansiavam por isso. Nos anos 40 ocorreu o chamado *boom* imobiliário. A atividade cresceu enormemente e se tornou um negócio lucrativo. Não mais eram construídos edifícios residenciais com atividades comerciais nos pavimentos acima do térreo.

A preferência por parte da classe média da população carioca em consumir bens, tais como o apartamento, que a possibilitasse alçar um patamar de modernidade e atualidade associados a valores principalmente americanos - o *american way of life* - cada vez mais divulgado pelo cinema e por bens de consumo, foi também um fator fundamental para o sucesso dessa tipologia. Passou-se a valorizar o banho de mar,

a exposição ao sol como sinal de uma exuberância saudável e morar na orla carioca era o meio de ter acesso a estas novas necessidades. Portanto morar em um bairro litorâneo e próximo a todos os serviços e facilidades da vida moderna era visto como um signo de boa posição social e financeira. Daí a preferência pela Zona Sul da Cidade. Com bem sintetizou Lilian Vaz (1994, p.139), foi a condição de modernidade que se impôs como principal característica da nova habitação coletiva. O edifício de apartamentos se tornou ícone dos tempos modernos materializando a ideia de morar moderno.

Nas primeiras décadas do século XX a habitação coletiva, que havia nascido popular passou, na forma do edifício de apartamentos, a ser a moradia das elites da sociedade carioca. A sua produção por parte dos setores privados e a valorização fundiária agravaram a carência de habitações para as camadas populares que silenciosamente faziam crescer as áreas invadidas nos morros da Cidade. Na década de 1940 a existência da favela<sup>12</sup> foi, segundo Lilian Vaz (1994), oficialmente reconhecida e tornada objeto de ação do Estado. Nesta época se firmou de forma quase consensual a idéia de que a iniciativa privada não teria condições de suprir a demanda dos trabalhadores por moradia e que a intervenção do Estado e o estímulo ao acesso à casa própria seriam as alternativas possíveis.

M. Lais da Silva (2005, p.67) enfatiza a massiva ocupação de Copacabana nos anos 1950 com pequenos apartamentos em grandes edifícios e o agravamento da crise habitacional pela prorrogação da Lei do Inquilinato. Os Censos de 1940 a 1960 indicam uma tendência ao decréscimo no número de imóveis alugados. A discussão da casa própria tomava vulto e a favela já era vista como a outra face da modernização da cidade. A seguir trataremos de uma das formas, com as quais o Estado procurou enfrentar o problema da moradia popular: o conjunto habitacional vertical.

### **Conjuntos habitacionais populares**

A entrada do poder público na promoção, financiamento e construção de conjuntos habitacionais teve mais o sentido de ocupar o espaço deixado pela iniciativa privada do que de concorrer com ela. O marco inicial da construção de conjuntos habitacionais pelo Estado em larga escala, foi a criação em 1937, das carteiras

---

<sup>12</sup> A favela era, de modo geral, constituída de habitações individuais por essa razão não nos aprofundaremos nesta questão.



prediais dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs), seguida, no Rio de Janeiro, pela instituição da Fundação da Casa Popular (1946), o Departamento de Habitação Popular (1946) e Fundação Leão XIII (1947).

O enfrentamento do problema da carência de habitação pelo governo do presidente Getúlio Vargas como uma questão social significou a formulação de uma nova proposta não apenas de arquitetura e urbanismo mas também de produção, incorporando na primeira fase os pressupostos do movimento moderno que propunham a edificação em série, com padronização e pré-fabricação, como instrumentos para a racionalização das obras e soluções que levassem em conta um bom aproveitamento dos terrenos e um custo relativamente baixo de construção, na perspectiva de possibilitar uma produção massiva de moradia (Bonduki, 1999).

Os conjuntos habitacionais construídos no Rio de Janeiro apresentavam diversidade tipológica, mas de modo geral, predominavam lâminas de edifícios de apartamentos, dispostas dentro de uma malha ortogonal em um grande terreno, onde foi eliminada a noção de lote, já que todo solo remanescente era considerado público. Assim as classes populares passaram habitar novamente de forma coletiva, em edifícios em altura, dotados de espaços e equipamentos de uso comum planejados buscando o bem estar do trabalhador. No entanto, segundo Nabil Bonduki (1999), muitos conjuntos residenciais, projetados sob essa concepção moderna de morar, com a pesquisa sobre a habitação mínima, pilotis e/ou grandes áreas verdes comuns, separação de tráfego de pedestres e autos, acabaram não executados em sua totalidade, principalmente no que diz respeito à infra-estrutura urbana e equipamentos coletivos. A condição de inacabado perpassa diversos conjuntos e contribuí para o processo de degradação em que se encontra hoje a sua grande maioria.

Segundo Nabil Bonduki (1999), a produção dos IAPs foi bastante significativa do ponto de vista da qualidade, boa parte dos seus núcleos habitacionais estavam localizados em zona de urbanização já consolidada na época, tinham dimensões compatíveis com as necessidades de uma família trabalhadora e renovaram do ponto de vista arquitetônico e urbanístico. Nos projetos eram também previstos juntos às moradias uma série de equipamentos coletivos como escolas, creches, ambulatório, centros comerciais, espaços livres, campos de esporte, estações de tratamento de esgoto.

Sem conseguirem reaver os investimentos realizados, em poucos anos os Institutos foram deixando de construir conjuntos habitacionais populares e se concentrando no financiamento de inúmeras incorporações destinadas a venda para as classes média e alta.

A Fundação da Casa Popular (FCP) adotou como tipologia preferencial a casa própria e unidades familiares isoladas, com soluções muito menos criativas e modernas do que os IAPs.

O Departamento de Habitação Popular (DHP) da Prefeitura do Distrito Federal construiu, entre outros, os conjuntos Prefeito Mendes de Moraes, conhecido como Pedregulho (1946) (**fig.10**), e o Marquês de São Vicente (1952) (**fig.11**), com propostas inovadoras de inspiração corbusiana, onde haveria o compartilhamento de espaços de uso coletivo como lavanderia, centro social e saúde, entre outros. Hoje estes dois conjuntos apresentam os mesmos problemas já citados como os dos demais do período.



Fig. 10 – Conjunto residencial Prefeito Mendes de Moraes, projeto de Affonso Eduardo Reidy.  
Fonte: BONDUKI, 2000, p.85.



Fig. 11 – Conjunto residencial Marquês de São Vicente, projeto de Affonso Eduardo Reidy.  
Fonte: BONDUKI, 2000, p.107.

A partir de 1964, segundo Nabil Bonduki (1999, p.318), ocorreu o divórcio entre arquitetura e moradia popular, com graves repercussões na qualidade do espaço urbano. O modo de vida socializado proposto pela concepção moderna parece não ter conseguido seduzir os moradores dos conjuntos residenciais. As unidades passaram a ser vendidas separadamente, individualizando a propriedade e se instaurou um modo de vida mais privado e a arquitetura não resistiu à mudança de concepção. Em consequência, ocorreu uma progressiva destruição dos espaços coletivos através da colocação de grades, fechamento de pilotis, desmontagem dos equipamentos coletivos como lavanderias, cooperativas etc.

## **CONCLUSÕES FINAIS**

O estudo da história só tem sentido se servir para compreender o presente e interferir na construção do futuro (BONDUKI, 1999, p.315).

A habitação coletiva popular - o conjunto habitacional - vem se tornando menos coletiva na medida em que a tendência ao individualismo e ao espaço privado, generalizada desde 1964, vem se fortalecendo ainda mais nos últimos anos, alimentada pelo crescimento da violência urbana e da segregação espacial. Além disso, há o abandono pelo Estado dos espaços públicos, com cuja manutenção o morador não tem condições de arcar. Estes espaços têm sido então apropriados individualmente conforme o caso.

A habitação coletiva das classes mais abastadas - o edifício isolado e o condomínio de apartamentos - tem se tornado por um lado cada vez mais coletivo pelo número crescente de equipamentos que é oferecido ao comprador: além das tradicionais piscina e sauna, há equipamentos como biblioteca, adega coletiva de vinhos, salas para diversas atividades, etc. Este modo de morar, no entanto, tem isolado a moradia em si mesma dentro da cidade, não favorecendo a interação do indivíduo com a cidade, na medida em que todas as suas necessidades cotidianas são ali satisfeitas.

Os diversos condomínios vem se constituindo em núcleos individualizados e nos perguntamos: Para onde vamos? Que Cidade está se construindo através dos modos contemporâneos de habitar coletivamente?

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABREU, M. **Evolução urbana do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Ed. Jorge Zahar, 1988.

BONDUKI, N. **Origens da habitação Social no Brasil. Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria**. São Paulo: Ed. Estação Liberdade, 1998.

\_\_\_\_\_, org. **Affonso Eduardo Reidy**. Portugal, Ed. Blau, 2000.

\_\_\_\_\_, **Origens da habitação social no Brasil** in *Análise Social*, vol. xxix (127), 1994 (3.º), 711-732, <http://www.ufpel.edu.br/faurb/prograu/documentos/artigo1-habitacaosocial.pdf>, acessado em 15/02/2010.

COHEN, A. e GORBERG, S. **Rio de Janeiro. O cotidiano carioca no início do século XX. Rio de Janeiro**: Ed. AACohen, 2007.

CONDE, L. P. F. e ALMADA, M. **Guia da Arquitetura Déco no Rio de Janeiro**, org. Jorge Czajkowski, Rio de Janeiro: Ed. Casa da Palavra, 2000.

GOMES, M. **O cortiço e a cidade: discutindo e re-construindo a geografia das habitações coletivas no Rio de Janeiro oitocentista** in EGAL 2009 - Programa on-line, 12 Encontro de Geógrafos de América Latina, 3 al 7 de Abril de 2009 - Montevideo, Uruguay

.Fonte: [http://egal2009.easyplanners.info/area05/5260\\_Gomes\\_Marcus\\_Vinicius\\_Silva.doc](http://egal2009.easyplanners.info/area05/5260_Gomes_Marcus_Vinicius_Silva.doc) ,  
acessado em 11/02/2010.

SEGRE, Roberto. **Guia da Arquitetura Moderna no Rio de Janeiro**, org. Jorge Czajkowski, Rio de Janeiro:Ed. Casa da Palavra, 2000.

SILVA, M. **Favelas Cariocas 1930-1964**. Rio de Janeiro: Ed. Contraponto, 2005.

TRAMONTANO, M. **Habitação moderna. A construção de um conceito**. São Carlos.: Ed. EESC-USP, 1993

VAZ, L. **Contribuição ao estudo da produção e transformação do espaço da habitação popular. As habitações coletivas no Rio Antigo**. UFRJ – PUR, 1985.

\_\_\_\_\_. **Modernidade e Moradia. Habitação Coletiva no Rio de Janeiro. Séculos XIX e XX**. Rio de Janeiro: Ed. 7 Letras, 2002.

\_\_\_\_\_. **Uma história da habitação coletiva na cidade do Rio de Janeiro. Estudo da modernidade através da moradia**. Tese de Doutorado apresentada à USP em 1994.