



Empresas pioneiras no campo da habitação social no Rio de Janeiro nas últimas décadas do século XIX: Companhia Evoneas Fluminense e Companhia de Saneamento do Rio de Janeiro¹

*The first companies in the field of social housing in Rio de Janeiro in the late 19th
century: Companhia Evoneas Fluminense e Companhia de Saneamento do Rio de Janeiro*

Luciana Alem Gennari²

RESUMO: Este artigo tem por objetivo apresentar os primeiros resultados de uma pesquisa ainda em andamento sobre duas personalidades que foram pioneiras nas propostas de empresariamento no ramo da construção de habitações para proletários, operários e classes pobres nas últimas décadas do século XIX e virada para o século XX: Américo de Castro, diretor da Companhia Evoneas Fluminense, e Arthur Sauer, diretor da Companhia de Saneamento do Rio de Janeiro. Ambas as atuações se pautaram na política de concessões de favores do Estado para construção de casas operárias no período, não apenas na cidade do Rio de Janeiro, onde estavam sediadas, mas também em outras cidades brasileiras. Este trabalho pretende, ainda que de forma preliminar, lançar luz às redes que envolviam esses sujeitos discutindo ainda as bases legais nas quais suas ações se pautaram.

Palavras-chave: Habitação social. Rio de Janeiro (cidade). Empresas construtoras.

ABSTRACT: This paper aims to present the first results of an ongoing research on two personalities who were pioneers in entrepreneurship proposals in the field of housing construction for proletarians, workers and poor classes in the last decades of the 19th century and the early 20th century: Américo de Castro, director of Companhia Evoneas Fluminense, and Arthur Sauer, director of Companhia de Saneamento do Rio de Janeiro. Both actions were based on the public policy of granting favors for the construction of those houses in the period, not only in the city of Rio de Janeiro, where they were based, but also in other Brazilian

¹ Uma primeira versão deste trabalho foi apresentada no XVI Seminário de História da Cidade e do Urbanismo, que ocorreu na modalidade virtual, entre os dias 15 e 18 de junho de 2021.

² Pesquisadora do GESTHU/IPPUR/UFRJ e professora adjunta na Faculdade de Engenharia da Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Doutora em Planejamento Urbano e Regional pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional. Email: lagennari@gmail.com



cities. This paper intends, though in a preliminary stage, to enlighten the networks that involved these subjects and discussing the legal aspects, on which their actions were based.

Keywords: Social housing. Rio de Janeiro city. Construction companies.

Introdução

A questão habitacional no Brasil foi forjada pelas elites técnicas e administrativas das cidades que cresciam e se adensavam a partir de meados do século XIX em torno da forma de morar das classes pobres, como algo pernicioso para os espaços urbanos que deveriam se modernizar. A cidade do Rio de Janeiro, então capital imperial, foi o epicentro dessas discussões, que tinham por objetivo propor transformações físicas e sociais no espaço urbano, relativas a sua aparência e sua organização (GENNARI, 2013).

As cidades, de um modo geral, eram tidas como ambientes nocivos e malsãos e o local de moradia dos mais pobres era considerado uma ameaça iminente à coletividade, à saúde, à moralidade e à economia. Durante as últimas décadas do século XIX e as primeiras do XX, essas habitações foram qualificadas Brasil afora como covas, focos pestilentos, ninhos de brutos, repugnantes pocilgas, antros de miséria e degradação, verdadeiros chiqueiros, tristes abrigos, bocas de fogo a despejar miasmas ou imensos focos de infecção (CORREIA, 2004). Suas condições de higiene foram analisadas e pensadas enquanto soluções de curto prazo, visando resolver de maneira rápida os problemas urbanos mais prementes.

As habitações coletivas foram sistematicamente apontadas como foco das epidemias que assolavam periodicamente muitas cidades desde meados do século XIX. A recomendação em meio à crise era de se evitar a superlotação das habitações, colocando-as como alvo de propostas de intervenções mais severas, como proibição e demolição, justificadas por estudos técnico-científicos e levadas a cabo pela legislação. O combate a esta tipologia foi travado com maior ênfase no centro das cidades ou nos locais privilegiados pelos grandes planos de melhoramentos públicos, onde, em geral, havia uma aglomeração significativa de habitações coletivas populares (VAZ, 2002).



A intensão dos grupos interessados em investir na cidade era retirar os setores mais empobrecidos dessas áreas que se valorizavam e transferi-los para outras, onde fosse possível e viável a produção de moradias e seu acesso a preços módicos. Reforçou esse projeto, além da questão da higiene e da salubridade pública, a discussão sobre o problema anunciado de falta de unidades acessíveis à população mais pobre na cidade do Rio de Janeiro que se pretendia solucionar. Esse período coincidiu com a aceleração de um processo de urbanização de base capitalista, que já vinha se rascunhando havia algumas décadas e que foi implementado não só no Rio de Janeiro, mas em todas as cidades que experimentavam um crescimento significativo de sua área e de sua população.

A localização das diferentes classes de habitações, bem como de outros elementos de infraestrutura urbana, foi um dispositivo privilegiado para se interferir de maneira significativa na ordenação territorial, cujo processo foi encabeçado primordialmente por entes privados. No caso da habitação, eles eram tanto empresas formadas para esse fim (com significativa participação de bancos) quanto particulares (com diferentes interesses e inserções sociais) que procuravam dinamizar seus investimentos e que, em maior ou menor escala, participaram da produção do espaço urbano e serviram para lançar as bases de formação de um mercado imobiliário, que viria a se sofisticar nas décadas seguintes.

Alguns autores, entre eles Rolnik (1981), Blay (1985), Lobo (1992) e Bonduki (1999), sagraram a atuação desses particulares (entre proprietários, capitalistas e industriais) no mercado habitacional através da construção de casas para operários, proletários e classes pobres, valendo-se sobretudo da legislação e do oferecimento de vantagens por parte do governo. Outros, como Sampaio (1994), Reis Filho (1995), Ribeiro (1997) e Vaz (2002), chamaram a atenção para o fato de que essas casas eram destinadas a um grupo de trabalhadores urbanos, que vinha ganhando corpo desde meados do século XIX. Ele era constituído de pessoas que não eram totalmente desprovidas de recursos e poderiam arcar com os custos de manutenção de uma moradia que possuísse determinado padrão estabelecido por um programa de construção mínimo previsto pela legislação municipal e, em geral, em áreas que vinham sendo ligadas à rede de infraestrutura urbana.



Faziam parte deste grupo de trabalhadores urbanos os operários das fábricas, que acabaram cunhando no imaginário e na memória coletiva de alguns bairros suas características formais e identidade cultural. Da mesma forma, também uma parcela significativa da população que atuava na atividade de prestação de serviços, sobretudo o comércio e as profissões liberais (LOBO, 1978), mesmo ainda sob o regime escravocrata. Para todos eles, seriam destinadas habitações de padrão operário e/ou proletário reconhecido por lei e passível de aprovação nos órgãos competentes, cuja tipologia estava ligada mais a questões políticas e econômicas do que formais, já que programas parecidos implantados em locais distintos poderiam junto às autoridades competentes ser formalmente enquadrados de maneira diferente, conforme o interesse do proprietário. Em meio ao combate aos cortiços, tendo como pano de fundo questões sanitárias e sociais associadas ao adensamento urbano e à valorização da terra, a legislação municipal imprimiu como obrigação novos parâmetros para o projeto residencial, estabelecidos principalmente por médicos, engenheiros e administradores públicos, dos quais faziam parte muitos capitalistas e proprietários.

A partir da década de 1880, muitos códigos municipais³ trariam sessões específicas para tratar exclusivamente de “cortiços, estalagens e casinhas para operários e classes menos favorecidas”. Eles passaram a estabelecer para os cortiços, que já eram combatidos desde meados do século XIX, e as estalagens restrições cada vez mais severas e, para a última, parâmetros construtivos que enquadrassem nessas tipologias novas habitações. Esses parâmetros consistiam em número de cômodos (no mínimo uma sala, um quarto, uma cozinha e quintal, onde seriam locados a latrina e o tanque, e no máximo duas salas, três quartos, uma cozinha e quintal, onde seriam locados latrina, banheiro e tanque⁴), pé-direito⁵ e *cubação*⁶ mínimos (que também determinavam as áreas mínimas para cada

³ A responsabilidade de organizar o Código de Posturas, controlar os aspectos edilícios da cidade e fiscalizar suas obras era do município.

⁴ Nos casos das cidades do Rio de Janeiro e de São Paulo, mas certamente essa referência era usada também na legislação de outras cidades brasileiras.

⁵ Pé-direito é a distância entre o piso e o forro em um compartimento ou pavimento.

⁶ A cubação seria o volume de ar do compartimento, a “quantidade de ar atmosférico” em um cômodo (PIMENTEL, 1890), que deveria contar com uma capacidade mínima mensurável de ar renovável por pessoa para que o ambiente permanecesse salubre. Esta disposição era defendida por médicos especialistas como dado de projeto e utilizada nos pareceres como critério para sua aprovação.



peça), em alguns casos a necessidade de elevação do solo (porão) e a obrigatoriedade de ventilação e insolação diretas.

Na cidade do Rio de Janeiro, o problema habitacional, colocado tanto como carência de unidades como a maneira de trabalhadores morarem, foi enfrentado pelo Estado através de incentivos legais oferecidos a particulares que se interessassem pela construção de casas para venda ou aluguel, respondendo às demandas de saúde, especulação imobiliária e vazios urbanos. Esses incentivos consistiam, entre outras coisas, na isenção de impostos para importação de materiais e na previsão de padrões construtivos reduzidos, o que, conseqüentemente, diminuiria o preço da construção (BLAY, 1985; BONDUKI, 1999).

Apesar de muitos indivíduos terem construído casas para trabalhadores urbanos, aqueles incentivos oferecidos a companhias operavam dentro de uma lógica empresarial de larga escala e estavam vinculados a um projeto maior que visava tratar da questão habitacional a partir da experiência anterior de implementação de infraestrutura urbana, como linhas de trens e bondes, abastecimento de água e esgotamento sanitário, delegando as responsabilidades do suprimento desejado de unidades habitacionais higiênicas ao capital privado organizado em companhias. Esse modelo de empresariamento para a produção de habitações estava ligado à esfera federal, que era quem promulgava os decretos de concessão e com quem eram lavrados os contratos e termos.

Pechman e Ribeiro (1985) abrem seu trabalho sobre a Companhia de Saneamento do Rio de Janeiro ponderando como ao longo do século XIX as mudanças nas condições de investimento no mercado imobiliário, que tem no espaço urbano seu objeto de valorização, redefiniram a maneira como a cidade seria produzida sob preceitos capitalistas. As condições de circulação de capital e as transformações das condições da propriedade da terra foram, segundo os autores, fundamentais para se entender o interesse de empresários em investir no mercado imobiliário. Foi com a separação do capital e da propriedade fundiária que foi possível superar o modelo rentista para o modelo de incorporação que está descrito na pesquisa de Ribeiro (1997), quando a produção de moradia se realiza por uma empresa com o financiamento de investidores que não são nem os proprietários e nem os usuários.



Neste contexto, a cidade do Rio de Janeiro assumiu um aspecto peculiar, uma vez que era a capital federal e a relação entre as instâncias responsáveis pela aprovação, concessão e controle do direito de explorar certos nichos do mercado imobiliário era, nesse sentido, muitas vezes conflituosa. Ali também foi onde iniciativas pioneiras no campo empresarial buscaram a implementação desse modelo, numa espécie de “balão de ensaio” para uma eventual ação de maior abrangência, sofrendo ao longo das décadas ajustes a partir dos impactos advindos do cenário político e econômico nacional.

Este artigo tem por objetivo apresentar os primeiros resultados de uma pesquisa ainda em andamento⁷ sobre duas personalidades que foram pioneiras nas propostas de empresariamento no ramo da construção de habitações para proletários, operários e classes pobres nas últimas décadas do século XIX e virada para o século XX: Américo de Castro, diretor da Companhia Evoneas Fluminense, e Arthur Sauer, diretor da Companhia de Saneamento do Rio de Janeiro. Ambas as atuações se pautaram na política de concessões de favores do Estado para construção de casas operárias do período e que de fato ocorreram na cidade do Rio de Janeiro, onde estavam sediadas.

Esses dois personagens já são conhecidos pela literatura sobre habitação social na passagem do regime imperial para o republicano, mas sempre como metonímia da empresa que representavam. Este trabalho pretende, ainda que de forma preliminar, lançar luz às redes que envolviam esses sujeitos, e não apenas à persona, que possibilitaram suas incursões num campo tão pioneiro quanto incerto no contexto nacional, discutindo ainda as bases legais nas quais suas ações se pautaram e constituíram jurisprudência.

Habitação, empresariamento e infraestrutura urbana

A questão habitacional foi forjada a partir de questões concretas do cotidiano da cidade, sobretudo da percepção do problema de suas condições sanitárias e do desejo de modernização de seus espaços. Ela não estava atrelada exclusivamente à pobreza, mas à

⁷ Essa pesquisa é um desdobramento da tese de doutorado intitulada “O lugar da casa na cidade: Rio de Janeiro na *Belle Époque*”, defendida em 2013 no Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional – UFRJ sob orientação da profa. Fania Fridman. Ela embasou o projeto de pesquisa para o estágio de pós-doutoramento desenvolvido na mesma instituição, intitulado “A participação dos setores médios na produção social do espaço urbano da cidade do Rio de Janeiro na Primeira República”.



dinamização urbana, que incluía tanto as indústrias como a prestação de serviços e a formação de uma camada média diversificada. Ela foi, contudo, identificada à carestia de habitação para as classes mais pobres e foi formulada associando essa moradia aos problemas urbanos mais iminentes, principalmente os ligados à higiene coletiva. Cortiços, casas de cômodo, estalagens e mocambos, entre outros, eram duramente combatidos como sendo a origem dos males urbanos que deveriam ser sanados.

Essa associação entre pobreza e problemas urbanos foi feita tanto em discursos de fundo conservador, justificando políticas urbanas de manutenção de algumas antigas estruturas sociais, como em discursos sociais e reformadores, que olhavam com preocupação as condições gerais de vida dos pobres no meio urbano. Isso deslocou a discussão sobre a casa deste grupo do âmbito privado e individual para um interesse público maior a que deveria se submeter, uma vez difundida a ideia de que a classe trabalhadora e os pobres de uma forma geral não seriam capazes de empreender por si só as mudanças necessárias para que se efetivassem as melhorias sanitárias e sociais almejadas para o coletivo. A casa do pobre, enquanto questão habitacional, era, portanto, um assunto da esfera pública, porque seus problemas atingiam a todos, e a configuração de seus espaços privados estaria vinculada à necessidade coletiva.

A produção habitacional e a ingerência sobre os espaços do morar seriam meios privilegiados para a implementação de um projeto transformador do meio urbano, servindo como importante instrumento de planejamento, na medida em que a maior parte dos prédios tinha uso domiciliar, exclusivo ou não.⁸ A partir de parâmetros legalmente, tecnicamente e sanitariamente determinados, essa produção habitacional, assumida pelo capital privado e por ele explorada, foi estruturando e organizando extensas áreas urbanas, contribuindo na formação dos mosaicos de loteamento com seus edifícios condizentes com os avanços técnicos e científicos que, além de ordenar o espaço, induziriam o homem

⁸ As cidades possuem em termos quantitativos mais casas do que outro tipo de edificação, pois a questão do alojamento é fundamental para sua existência. De acordo com o Recenseamento de 1920, em 1906, dos edifícios recenseados, mais de 80% era domiciliar, chegando a mais de 90% em 1920.



a um modo de vida que seria mais apropriado para cidades que se pretendiam modernas e civilizadas.

No caso da cidade do Rio de Janeiro, capital federal, a implementação dessa transformação assumiu ainda um caráter simbólico urgente, que repercutiu de maneira efetiva no enfrentamento de questões sociais, econômicas e políticas. Essa transformação, que era almejada tanto por administradores públicos como pela população ilustrada, de alguma forma deveria ocorrer e o que esteve em pauta ao longo dos anos era como e com quais mecanismos ela se daria. As discussões transcritas em jornais, boletins técnicos e discursos parlamentares apontavam manifestações técnicas proferidas a partir de ideais positivistas, filantrópicos e liberais que giravam em torno de como os recursos poderiam ser dirigidos para essa renovação. Vale ressaltar que, neste momento, a ideia de o Estado investir diretamente na construção de moradias,⁹ e não incentivar sua produção privada, era bastante contestada e refutada por parte dos dirigentes e pelos capitalistas.

A solução desse problema coletivo viria então da experiência do empenho de empresas voltadas às atividades urbanizadoras, que desde o segundo quartel do século XIX atuavam no provimento material da cidade, na realização de obras de infraestrutura e na prestação de serviços urbanos a partir da concessão de privilégios e do direito de explorá-los dada a particulares que se organizassem em companhias ou sociedades formadas para esse fim (BRITO, 2007). Dentro dessa lógica de infraestruturação da cidade, o governo dividiu a responsabilidade de prover a carência de vagas em habitações higiênicas que contemplassem o contingente populacional crescente se associando a empresas formadas com grande participação de capital advindo de bancos. Esta proposta foi se tornando cada vez mais robusta a partir de um aparato legal estabelecido desde meados do século XIX e que foi se tornando específico para esse fim.

Organização do sistema de concessões

⁹ Algumas ações pontuais ocorreram, mas isso viria acontecer de forma sistemática a partir do segundo quartel do século XX.



Entre 1875 e 1906 houve pelo menos cinquenta requerimentos e quarenta e três concessões de privilégios a indivíduos e companhias que pretendiam construir casas para operários, sendo que, desses, apenas treze construíram casas com os favores do governo (MATTOS, 2008; GENNARI, 2013). As fábricas têxteis Corcovado, Aliança, São João e América Fabril, o Banco dos Operários, as companhias de construção civil em associação com o capital financeiro, assim como a Companhia Evoneas Fluminense e a Companhia de Saneamento do Rio de Janeiro, construíram juntas moradias para aproximadamente 8.420 pessoas, um número muito aquém em relação às vagas em habitações consideradas insalubres (ABREU, 1986; VAZ, 2002;). O objetivo da maioria dessas requisições era especular e obter lucro (PECHMAN & RIBEIRO, 1985).

A década de 1870, para Benchimol (1990), conteve os anos mais prósperos e epidêmicos do Segundo Reinado, com o auge do café do Vale do Paraíba. Caio Prado Junior (1977) lembra que a crise financeira do início da República e a grande quantidade de emissão de papéis inconversíveis (Encilhamento) ocasionou a incorporação de inúmeras empresas abertas tão somente para fins especulativos, com objetivos inexecutáveis e que nunca saíram do papel. Talvez algumas das inúmeras empresas que tinham como objetivo a produção habitacional, mas nunca chegaram a executar obras, tenham feito parte deste processo. Ainda assim, os favores para a construção de casas para proletários, operários ou classes pobres que se iniciaram ainda no Império foram reiteradamente concedidos por lei a interessados até a década de 1920, coexistindo com outras iniciativas, principalmente de indivíduos que também tinham interesse em investir no mercado imobiliário com capitais de menor vulto. O sistema de concessões foi uma prática defendida por um grupo que via nele a possibilidade de ter acesso a terras valorizadas e o direito de explorá-las garantido por lei.

A sistematização do subsídio dado pelo governo, na forma de concessão de favores, a particulares que estivessem interessados em construir casas para as classes pobres foi inaugurado pela promulgação do Decreto nº 3.151, de 09/12/1882, que “concede favores a Americo de Castro e às empresas que se organizarem com o fim de construir edifícios para habitação de operários e classes pobres, na cidade do Rio de Janeiro e seus



arrabaldes”. A importância deste decreto está no fato de seu teor ter servido de base e modelo para outros textos legais de mesma natureza posteriores¹⁰ e ter sido largamente citado e aludido em outras concessões de favores a empresas com objetivos semelhantes.

Ao que tudo indica, esse decreto buscou estabelecer jurisdição sobre dois dos principais benefícios oferecidos às empresas, mas que não estavam regulamentados por leis específicas: a isenção tanto da décima urbana (ainda que ela já constasse do Decreto nº 2.686, de 30/10/1875, que “autoriza o Governo para conceder isenção de decima urbana ao Bacharel Americo de Castro, ou às empresas que se organizarem para a construção, nesta cidade, de edificios denominados «Evonias»”) quanto dos direitos de importação de materiais; e o direito de desapropriação de terrenos. Isto foi feito reportando-se a duas leis.

A primeira era a Lei nº 719, de 21/09/1853, que, de modo geral, fazia menção à isenção do imposto predial para os edificios que seriam construídos, excluída a taxa adicional, de acordo com o § 3º, Parte 1ª, do Art. 11. Por aquele texto, o governo ficava autorizado a contratar

[...] com João Frederico Russell, ou com outro qualquer, o serviço da limpeza das casas da cidade do Rio de Janeiro e do esgoto das aguas pluviaes, obrigando-se o empresario a fazer os trabalhos por districtos designados. Naquelles districtos em que se forem realizando os mesmos trabalhos, poderá o Governo elevar a decima urbana na proporção necessaria para fazer face ás despesas resultantes do contracto. Outrosim poderá o Governo isentar de direitos de importação e exportação os objectos concernentes á empreza.

A segunda, que dizia respeito à desapropriação, era a Lei nº 816, de 10/07/1855, que

[...] autorisa o Governo a estabelecer o processo para a desapropriação dos predios e terrenos que forem necessarios para a construção das obras e mais serviços

¹⁰ A exemplo do Decreto nº 9.859, de 08/02/1888, que “concede a Arthur Sauer, ou á companhia que fôr por elle organizada, diversos favores relativamente aos edificios que construir para habitação de operarios e classes pobres” e do Decreto nº 10.386, de 05/10/1889, que “concede a Americo de Castro, ou á companhia que for por elle organisada, diversos favores relativamente aos edificios que construir para habitação de operarios e classes pobres”, cujo teor é praticamente idêntico, com uma pequena mudança no estabelecimento do número mínimo de famílias para a necessidade de haver lavanderia constante do item 7º da cláusula XX.



pertencentes à Estrada de ferro de Dom Pedro Segundo, e às outras estradas de ferro do Brasil, e a marcar as regras para a indenização dos proprietários.

Com relação à Lei 719, de 1853, Pechman e Ribeiro (1985) fazem referência a ela em seu artigo sobre a Companhia de Saneamento do Rio de Janeiro, um trabalho seminal sobre esta empresa e, portanto, muito mencionado em diversos estudos posteriores sobre habitação. Muitas dessas referências reiteram uma leitura enviesada e descontextualizada daquele texto, afirmando que esta seria a primeira lei de caráter oficial sobre o incentivo à produção habitacional.¹¹ Como o excerto acima esclarece, a relevância desta norma consiste no fato de que, duas décadas mais tarde, assim como a Lei 816, de 1855, ela será aludida como uma espécie de alçada em pedidos de isenção do imposto predial na adoção desse mesmo mecanismo por parte do governo no sistema de concessões relativo à construção de casas para operários, proletários e classes pobres.

Ainda sobre a Lei 719, de 1853, outra questão que chama a atenção é o fato de que o tenente coronel João Frederico Russel se associou a Américo de Castro desde pelo menos o início da década de 1870 para o estabelecimento de um ferro-carril na cidade de Niterói e seus subúrbios, inclusive com pedido de isenção de direito de importação de materiais para a obra. Esse “favor” concedido pelo governo, assim como a isenção da décima urbana por período determinado, será largamente reproduzido como vantagem para as empresas formadas que serão responsáveis pela construção de habitação para as classes menos favorecidas poucos anos depois, inclusive nas Evoneas de Américo de Castro.

A produção habitacional da cidade do Rio de Janeiro neste período foi concretizada em duas bases essenciais. De um lado, através dessa produção empresarial, que era tratada, aprovada e fiscalizada pelo Governo Federal, mas também através da produção

¹¹ É importante ressaltar que Pechman e Ribeiro escreveram o texto dentro do âmbito do trabalho do Grupo de Estudos Urbanos, do qual faziam parte diversos pesquisadores e que lançou as bases para a consolidação dos estudos sobre História Urbana da cidade do Rio de Janeiro na década de 1980 que repercutem até os dias atuais. Parte desses esforços resultaram na publicação da Revista do Rio de Janeiro, fonte primordial para os estudos históricos da cidade, onde em 1985 o texto sobre a Companhia de Saneamento foi publicado. Nesse contexto e antes da publicação do artigo, o grupo de pesquisa vinculado a Ribeiro colaborou na realização de um extenso e completo levantamento sobre a legislação urbana relativa à produção habitacional na cidade do Rio de Janeiro (RIBEIRO, 1983).



individual, aprovada e fiscalizada pelo Governo Municipal. Ambos eram regulados pelas leis e posturas municipais, no que tangia aos parâmetros construtivos, mas as exigências para a concessão da licença para construção eram, em alguns aspectos, diferenciadas.

As obras particulares pleiteavam sua licença para construção ou reforma junto à Câmara Municipal, que a concedia com base nos pareceres de seu corpo técnico formado por médicos e engenheiros. Este tipo de produção era negociado exclusivamente neste âmbito, não importando o tamanho da empreitada, se de um ou de vários edifícios. O Governo Federal participava do processo de concessão de benefícios legais, ainda que muitos deles dissessem respeito à esfera municipal, como a isenção de impostos prediais.

Para o governo Imperial (e depois o Republicano), as propostas poderiam ser feitas tanto com descrições completas dos planos, com materiais e tipos especificados, como com apenas breves intenções e promessas de desenvolvimento dos projetos tão logo fossem aprovados e os benefícios concedidos. Os prospectos, quando vinham anexados, eram muito genéricos e se preocupavam em deixar clara a composição interna das edificações, principalmente suas áreas, mesmo porque os locais de construção não necessariamente seriam previamente definidos. Já para a esfera municipal, os locais de construção importavam. Em todos os casos a higiene, a economia e a estética das propostas eram sempre reforçadas nos textos como atributos antes coletivos do que individuais.

As habitações eram geralmente oferecidas diferentes em tipos para grupos que variavam de uma ou duas pessoas até famílias numerosas com previsão de cinco até doze pessoas. Quando mencionada, a forma de implantação mais recorrente era a da vila ou avenida, com a ocupação interna da quadra, reforçando a construção desta tipologia urbana ligada ao trabalho. Muitos desses conjuntos eram genericamente denominados por *evoneas*, fazendo alusão à proposta de Américo de Castro, *villa*, como as produzidas pela Companhia de Saneamento ou mesmo *famelistério*, como na proposta de Vieira Souto.

As *Evoneas* de Américo de Castro e as Vilas de Arthur Sauer



Em suas publicações ainda na primeira década do século XX, o engenheiro Backheuser (1906) e o construtor Jannuzzi (1909) lamentaram o fracasso dos esforços de Américo de Castro e Arthur Sauer, dois empresários que incorporaram companhias nas últimas décadas do século XIX para a construção de casas higiênicas para os trabalhadores a alugueis módicos. Suas propostas foram pioneiras deste modelo na cidade do Rio de Janeiro e se tornaram paradigmáticas para outras semelhantes, tornando-se mesmo referências nas justificativas de requerimentos para novas construções do mesmo tipo, como argumento fundamentado para os pareceristas.

Este modelo de concessões adotado pelo governo não foi uma unanimidade e os posicionamentos a esse respeito eram bastante controversos. Apesar disso, houve algumas tentativas de empresários, políticos e alguns intelectuais de afinar o discurso em favor desse sistema, fosse pelo interesse nesses privilégios ou pela crença de que esta seria mesmo a melhor chance de se resolver a questão da habitação e da salubridade da cidade. Também houve uma série de denúncias contra esse sistema de concessão de privilégios, na medida em que se acusava que a cidade seria vilmente negociada e “fatiada”, como colocou Benchimol (1990), segundo interesses de um grupo restrito.

Américo de Castro e as Evoneas Fluminense

Sobre a biografia de Américo de Castro, havia curiosamente uma lacuna na historiografia, que felizmente veio a ser explorada na pesquisa de Aguiar (2020). Ele era bacharel e foi um diplomata que possuiu os títulos de “Official da Ordem da Corôa de Ouro da Prússia” e de “Cavalleiro da Ordem Hespanhola de Carlos III” (ALMANAK ADMINISTRATIVO..., 1878, p. 216). Foi nomeado ainda no início dos anos 1850 amanuense e intérprete do Tribunal do Comércio e depois da Secretaria de Estado dos Negócios do Império. Em 1857 foi nomeado adido de 1ª classe para a legação de Berlim e, dois anos mais tarde, em meio a polêmicas sobre sua nomeação, foi delegado secretário da legação na Prússia pela Secretaria de Estado dos Negócios Estrangeiros. Em 1863 deixa de ser o secretário da legação imperial na Prússia, retornando para o Rio de Janeiro.



Sua passagem pela diplomacia, assim como a transição para concessionário na construção civil e junto às companhias de ferro carril convergem para seu pai e para seu sogro, respectivamente, o ex-cônsul Manoel Moreira de Castro e o engenheiro General Sergio Marcondes de Andrade. Ambos podem ter contribuído para sua inserção em redes políticas e de negócios em obras e serviços para o Estado. Manoel Moreira Castro, no exercício da carreira diplomática, propiciou acesso aos grupos investidores, e Sérgio Marcondes de Andrade, militar e engenheiro, forneceu contato com profissionais e empresários da Engenharia Civil (AGUIAR, 2020, p. 21).

Sozinho ou em associação com outros sujeitos, Americo de Castro esteve envolvido desde pelo menos o início dos anos 1870 com atividades urbanizadoras na Província do Rio de Janeiro, buscando oportunidades para atuar na infraestruturação e no saneamento urbano. Atendendo ao Decreto nº 1.535 de 03/12/1870, ele, junto com o já citado tenente coronel João Frederico Russell, um sujeito experiente nas práticas de empresariamento dos serviços urbanos¹², entraram numa concorrência para obter o privilégio de executar e explorar um ferro-carril na cidade de Niterói e seus subúrbios, que foi aprovado, pedindo no ano seguinte isenção para seu estabelecimento, o que foi deferido. O Decreto nº 5.885, de 13/03/1875 concedia a Americo de Castro e ao Engenheiro Clemente Tisserand, ou companhia que organizassem, privilégio para a construção e serviço de trânsito de um túnel no morro do Livramento, com autorização para o estabelecimento de uma linha de carris.¹³ Este projeto não chegou a ser executado, assim como alguns outros de seus pedidos também foram indeferidos, como o relacionado à E.F. Dom Pedro II.

Ao que parece, Americo de Castro tinha uma visão bastante arrojada com relação a propostas para a cidade do Rio de Janeiro e para o transporte em sua província. A partir da década de 1880 ele apresentaria para a Ilustríssima Câmara Municipal uma série de projetos de melhoramentos e de saneamento para a capital, cujas ideias, em parte, também circulavam entre ilustrados e viriam a ser implementadas, não sem modificações, a partir da gestão de Pereira Passos à frente da prefeitura do Rio de Janeiro. Esses projetos envolviam linhas de transporte, drenagem de áreas alagadiças, arrasamento de morros, como Santo Antônio, Senado e Castelo, aterramento de praias, retificação do litoral e

¹² Aguiar (2020) lembra que Russel era um nome conhecido no ramo da construção civil por, em 1857, ter implantado em caráter experimental o sistema de esgoto na Casa de Detenção do Rio de Janeiro.

¹³ Em 1919, com traçado diferente, foi construído e inaugurado o túnel João Ricardo, na Gamboa.



construção de um cais desde a Ponta do Caju até a enseada de Botafogo, assim como na lagoa Rodrigo de Freitas, prolongamento e alargamento de diversas ruas do centro da cidade facilitando sua ligação com a região portuária e região norte da cidade, construção de tuneis abrindo passagens entre centro e zona sul, canalização de rios, entre outros (GAZETA MEDICA DA BAHIA, 1897).

As *Evoneas* ou *Evonias* foram a primeira proposta para habitação higiênica nos moldes capitalistas julgada pela administração pública como uma alternativa razoável aos cortiços. Elas foram apresentadas ainda em 1872 e seu projeto largamente discutido nas diferentes instâncias. Em sessão de 18/7/1873 a Câmara Municipal recebeu o ofício do Ministério da Fazenda remetendo o requerimento em que Americo de Castro pedia a isenção de direitos para importação de materiais destinados à construção dos edifícios denominados “Evonios” (certamente erro na grafia de um tema ainda novo para o grande público), bem como a isenção de pagamento da décima urbana por 25 anos (JORNAL DO COMMERCIO, 25/7/1873, p. 4). A proposta, que viraria o Projeto nº 485, de 1873, seria largamente debatida ao longo dos anos seguintes, não sem modificações.

No ano seguinte, em parecer debatido na sessão da Câmara Municipal de 31/10/1874, acerca da reclamação do presidente da Junta Central de Higiene Pública sobre os cortiços, o vereador Bezerra de Menezes defende:

[...]/ Eu não quero que os poderes públicos deixem ao sol e á chuva as classes pobres, que não teem meios de pagarem casas de alto aluguel. / Ao contrario, o que eu quero é que, curando-se das necessidades materiaes desta gente desfavorecida da sorte, se cure ao mesmo tempo de suas necessidades moraes, altas conveniencias de toda a sociedade. / Aqui já passou um parecer meu, um projecto do Sr. Americo de Castro para construcção de habitações baratas, em que se estabeleciam, a par de uma policia interna, escolas de instrucção, officinas de trabalho e, o que era melhor, o encargo de se arranjamem empregos honestos os rapazes e raparigas habitantes das chamadas evonias. / O que é feito dessa bella idéa? desse meio de dar tudo barato ao pobre, tudo são, tudo garantidor da moralidade e até da subsistencia dos que se recolhessem a elle? / Cahiu lá por cima o que a camara tão desveladamente acolheu? Tanto peor para as classes pobres, tanto peor para a nossa sociedade! / Seja como fôr, aquella é a idéa que deve substituir forçosamente a dos cortiços immundos. / Ha quem queira realizar em tão larga escala como é a destes pequenos antros; pois auxiliem-se esses especuladores, que ao menos teem o merecimento de conciliar seus interesses com os mais vivos interesses da sociedade em geral e das classes pobres em particular. /



Venham as evonias e acabemos de uma vez com os cortiços, que, além do mais afeiam a cidade, quando as evonias lhe servem de ornamento. / [...] (BOLETIM DA ILLUSTRÍSSIMA CAMARA MUNICIPAL DA CORTE, 1874, p. 14-5).

Não se propunha acabar com a especulação presente na forma de morar das classes pobres, mas se procuraria tirar proveito dela, buscando, pelo menos em teoria, fazer pender o fiel da balança liberal para a sociedade. Em 1875 foi promulgada a primeira lei com caráter capitalista de concessão para a construção de moradia em larga escala, o Decreto nº 2.686, de 30/10/1875, favorecendo Americo de Castro com a isenção da Décima Urbana por 10 anos e favores de desapropriação para a construção das *Evoneas*. Em maio de 1876 foi organizada uma empresa e apresentado um requerimento ao Ministro do Império em nome de Américo de Castro, Antonio Ubelhart Lemgruber (capitalista, presidente do Banco Rural e Hypothecario e residente em Petrópolis), Manoel Ubelhart Lemgruber (capitalista) e Joseph Haco (engenheiro inglês “mui vantajosamente conhecido nesta Côrte”) propondo

[...] além da execução de certas obras hydraulicas: / 1º adquirir todos os terrenos pantanosos existentes nesta Cidade para aterral-os no mais curto prazo; / 2º construir nesses terrenos, depois de convenientemente aterrados, o numero de “Evoneas”, que fôr determinado de acordo com o Governo Imperial e segundo os planos aprovados pela Junta de Hygiene Publica (AGCRJ, 40-4-45, p. 3).

Este foi de fato o primeiro projeto desta natureza a ser discutido pelo governo como política de habitação para operários e classes pobres e esta proposta seria exemplar, apesar de ainda levar alguns anos para a realização das *evoneas*. Não apenas seu mecanismo, mas também, e mais importante, a maneira de se projetar e planejar a cidade seriam reproduzidos por outros particulares que tivessem interesse em investir no mercado imobiliário, em uma ou várias habitações.

Em duas sessões no Senado Imperial no início de março de 1882, há uma série de discussões sobre a proposta de Americo de Castro, das quais dois pontos parecem importantes para se entender a política de concessões dos anos seguintes. A primeira diz respeito à questão da cessão de privilégios¹⁴, que impediria a abertura de concorrência na

¹⁴ Também discutida na mesma casa em sessão de 02/06/1880 (SENADO IMPERIAL, [1880]).



matéria e, do ponto de vista do interesse público, não seria interessante para resolução da questão da substituição de habitações insalubres por higiênicas. A segunda diz respeito às desapropriações de terrenos públicos e ao local das construções dessas habitações, que deveriam priorizar as áreas em que a parceria do Estado com o capital privado trouxesse ganhos materiais de urbanização, como as áreas alagadiças e os arrabaldes da cidade do Rio de Janeiro.

O Decreto nº 3.151, de 09/12/1882, que “concede favores a Americo de Castro e às empresas que se organizarem com o fim de construir edifícios para habitação de operários e classes pobres, na cidade do Rio de Janeiro e seus arrabaldes” ampliou a concessão dos benefícios a outros interessados, que seriam:

[...]/ Isenção, por 20 anos, do imposto predial, excluindo a taxa destinada ao serviço da limpeza das casas e esgoto da cidade, cessando o favor se os edifícios fôrem alienados pelas empresas, salvo o caso de cessação e transferência das concessões; / Dispensa, pelo mesmo prazo, do imposto de transmissão de propriedade quanto à aquisição de imóveis necessários às construções, segundo os planos aprovados; / Direito de desapropriação, conforme a lei nº 816 de 10 de junho de 1855, relativamente aos terrenos particulares compreendidos nos ditos planos, com tanto que nos mesmos terrenos não haja edifícios sujeitos ao pagamento do imposto predial ou isento deste por lei; / Concessão gratuita, até 20 anos, do domínio útil dos terrenos do Estado compreendidos nos planos e, findo este prazo, preferência para o aforamento pelo preço e com as condições ordinárias, conforme a legislação em vigor (AGCRJ, 40-4-47, p. 19-23).

Ficariam ainda as companhias obrigadas ao pagamento das despesas com a demolição dos cortiços condenados pela autoridade competente, sendo os donos destes indenizados, segundo o arbitramento na forma do direito comum. Houve por parte dos interessados em obter os privilégios do governo muita resistência com relação a esta cláusula, usada como justificativa para a inviabilidade de uma série de iniciativas, tendo sido revogada em 1887.

A Companhia Evoneas Fluminense deu início em 1890 à construção de uma vila na praia de São Cristóvão e em 1892 a três outras, em São Cristóvão, na Tijuca e em Botafogo. Dos ativos da companhia em 31/03/1891 faziam parte os seguintes imóveis: terrenos na ponte do Catete; prédios na praia de Botafogo nº 202; terrenos na praia de São Cristóvão nº 91-93, rua S. Francisco Xavier nº 61, rua Barão de Mesquita nº 13, rua Uruguai nº 11



e estação da Mangueira; terrenos e prédios na rua Humaitá nº 31 e 38 (inclusive uma pedreira em exploração), praia de Botafogo nº 198-200, rua Comandante Tamborim nº 21, rua D. Carlota, rua Farani nº 5 e ilha do Governador. Além disso, a companhia possuía pedreiras, olaria, oficinas diversas, fundição, marcenaria, serraria etc. (GAZETA DE NOTÍCIAS, 29/04/1891, p. 2).

Em 1900 a empresa já estava em liquidação (DOU, 16/05/1900; 25/08/1900). Contudo, mesmo sem ter sido construído um número significativo frente à demanda, o termo *evoneas* foi reiteradamente utilizado em requerimentos, e mesmo pela imprensa, como sinônimo de casas proletárias, tamanha a repercussão dessa iniciativa. Mais do que quantitativamente, sua relevância esteve qualitativamente vinculada à frente de ação aberta para o capital imobiliário no campo da construção da cidade.

Arthur Sauer e as vilas da Companhia de Saneamento

A biografia de Arthur Sauer aponta uma trajetória interessante dentro deste contexto político, social e econômico e os resultados preliminares da pesquisa serão expostos a seguir. Ele era um engenheiro judeu de origem germânica, natural da cidade de Trier, que em 1875 se casou com a filha de Henrique Laemmert. Ele e seu irmão Eduardo eram editores-proprietários do Almanak Laemmert, como era conhecido o *Almanack Administrativo, Mercantil e Industrial do Rio de Janeiro*, publicação que trazia anualmente informações sobre a família real, os cidadãos da corte, as casas comerciais e indústrias da capital.¹⁵ Eduardo deixou a empresa em 1880 e no ano seguinte Henrique passou a propriedade da firma a Egon Widmann Laemmert, Gustavo Massow e Arthur

¹⁵ O Almanak Laemmert tinha enorme reconhecimento nacional, trazendo tanto notícias da Corte (depois capital republicana), como também das Províncias (depois Estados). Os irmãos Eduardo e Henrique Laemmert eram judeus alemães que se estabeleceram no Brasil como livreiros e editores desde 1833 com a Livraria Universal e, depois, também a Tipografia Universal. A casa Laemmert foi fundada no Rio de Janeiro em 1838 e começou a imprimir seu almanaque a partir de 1844. Em 1891 a firma foi reorganizada com o nome de Laemmert e Cia e sete anos mais tarde passou a ter filiais em São Paulo e em Recife. O enorme prestígio da publicação fez com que mesmo com mudanças de sua propriedade a partir de 1910 e o desaparecimento de Laemmert ela fosse publicada e distribuída até 1943 por outras casas. Cf. Sodré (1999) e Hallewell (2005).



Sauer, todos alemães e, os dois últimos, seus genros. Sauer ficou responsável pela direção da oficina tipográfica e os outros dois pela livraria (HALLEWELL, 2005).

Em 1872, antes de seu casamento, iniciou junto com Gustav Theisen uma empresa importadora de louças, porcelanas, cristais e mosaicos, a Sauer & Theisen, com sede no Rio de Janeiro e em Paris (ALMANAK ADMINISTRATIVO..., 1878, p. 755). Foi sócio desta companhia até 1880, o que lhe conferiu experiência no comércio internacional de importação de materiais, quando se juntou a Laemmert. À frente da tipografia, em 1883, reorganizou o Almanak Laemmert, fato que lhe conferiu notoriedade e prestígio. As notícias dão conta de que frequentava a corte, tanto quanto manteve um bom relacionamento com o governo na mudança de regime em 1889. Foi Sauer quem fez a composição heráldica das armas da República, com desenho de Luís Gruder,¹⁶ que prestava serviço para a gráfica Laemmert (CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO DA CÂMARA DOS DEPUTADOS, 2009).

Em 1887, Sauer requereu para si ou empresa que organizasse uma concessão para construir casas para as classes pobres e operários, na cidade do Rio de Janeiro ou em seus arrabaldes (BENCHIMOL, 1990). Ainda no império, em 1889, incorporou a Companhia de Saneamento do Rio de Janeiro com capitais nacionais e estrangeiros para executar o Decreto nº 9.859, de 08/02/1888,¹⁷ que “concede a Arthur Sauer ou a Cia que ele organizar diversos favores para que edifique casas higienicas para habitação de operarios e classes pobres (vilas operarias)”. Esta foi outra empresa que virou referência na atividade de construção de habitações higiênicas no modelo de concessões estabelecido pelo governo central.

Benchimol (1990) chama a atenção para o fato de que a composição da administração da Companhia de Saneamento revelava a predominância do capital comercial e bancário em

¹⁶ De acordo com Clovis Ribeiro (1933, p. 92-4), a confecção das armas republicanas rompeu “violentamente com todas as tradições da symbologia nacional”, classificando a figura não como um brasão, mas como um carimbo ou uma marca. Esse fato certamente se deve à experiência estética e de composição que Sauer adquiriu à frente da tipografia Laemmert.

¹⁷ De acordo com Pechman e Ribeiro (1985), o advento da República trouxe problemas com o cancelamento da concessão da empresa, tendo que ser o novo projeto regulado por este decreto.



sua formação, notório também na Evoneas Fluminense. Na Companhia de Saneamento, cerca de 40% das ações estavam nas mãos de 6,5% dos acionistas, entre banqueiros e grandes negociantes da capital, além do próprio Arthur Sauer.

Antes ainda da constituição da companhia, a proposta passou pela análise de algumas instituições de renome para dar a ela o respaldo técnico necessário. A Sociedade Auxiliadora da Indústria Nacional, a Inspetoria Geral de Higiene, a Imperial Academia de Medicina e o Clube de Engenharia deram pareceres favoráveis à proposta de Sauer (PECHMAN & RIBEIRO, 1985). Os engenheiros deste último terminavam assim seu parecer:

Concluindo, julgamos este projecto aceitavel: / [...] 5º Por existir a imprescindível necessidade publica de substituir quanto antes, os cortiços e estalagens d'esta Côrte, por outras habitações salubres e por preencherem estas condições as edificações propostas. / 6º Por nos parecerem justificados os favores solicitados, salvo a isenção de direitos de materiaes do paiz e que mostrou a Comissão poderem ser vantajosamente substituídos aos propostos pelo Sñr. Sauer. (REVISTA DO CLUB DE ENGENHARIA, vol. 9, 1887, p. 15).

A Companhia de Saneamento iniciou em 1890 a construção da Villa Ruy Barbosa no centro da cidade, em 1891 a da Villa Arthur Sauer no Jardim Botânico, a Villa Senador Soares e a Villa Maxwell em Villa Isabel e a Vila Sampaio em frente à estação Sampaio no Méier (a localização dessas quatro últimas era considerada subúrbio pela empresa em sua documentação, ainda que fizessem parte da zona considerada urbana). Seu contrato foi rescindido com o governo em 1895 e uma série de outras propostas não saíram do papel, inclusive uma vila no morro de Santo Antonio, a Villa Fróes da Cruz em Botafogo, Villa Mangueira na Mangueira, Villa Carvalho próxima à estação de São Francisco Xavier, Villa Rocha próxima à estação de Rocha, Villa Riachuelo, Villa Carolina e Villa Vieira de Castro no Engenho Novo (AGCRJ, 40-4-46).

Ele ainda sugeriu ao Governo Imperial, depois Republicano, uma série de glebas para que seu domínio útil fosse entregue à Companhia de Saneamento, alegando ser urgentíssima a necessidade de se construírem novas casas sanitárias. Pediu apoio ao governo para cumprir o seu *desideratum*, que seria “estinguir os cortiços e estalagens pestilentas e



insalubres” (AGCRJ, 40-4-55, p. 18-19). Contudo, a maior parte dos pedidos de concessão de terrenos foi indeferida,¹⁸ tendo a empresa que comprá-los (MATTOS, 2008). Além das cinco vilas construídas, a companhia chegou a adquirir os terrenos para a construção de outras vilas operárias que nunca foram edificadas, sendo uma em Botafogo (DOU, 05.06.1901). Em 1912 a empresa, então denominada Companhia Predial de Saneamento do Rio de Janeiro, erigiu em Vila Isabel um conjunto com casas de três quartos e duas salas destinado às classes médias (VAZ, 2002) e, vale notar, que esse programa estava de acordo com o previsto por lei para construções de casas para as classes pobres.

A passagem para a República veio acompanhada de muita polêmica em torno da Companhia de Saneamento. Por um lado, houve apoio por parte de entes públicos e privados à iniciativa de Sauer no ramo de produção de habitação para as classes pobres. Por outro lado, houve uma série de denúncias de irregularidades nas transações de materiais, chegando ao ponto de a administração pública recomendar a taxaço dos produtos que aqui fossem produzidos pela empresa, apesar das reclamações por parte de Sauer de ir este procedimento contra as cláusulas do contrato (MATTOS, 2008).

A empresa foi acusada de utilizar os materiais importados com o benefício da isenção de impostos, não na construção de casas para operários, mas clandestinamente em habitações luxuosas, atuando, segundo Benchimol (1990, p. 157) “como importadora privilegiada e pirata”. Por sua vez, a companhia reclamava da dificuldade desde 1890 em cumprir as cláusulas estipuladas para sua concessão, uma vez que contava com o benefício da importação de materiais para realizar as benfeitorias propostas, não vendo sentido em pagar mais caro nos materiais aqui produzidos, se poderia importar por preço menor (AGCRJ, 40-4-55). Por conta disso, uma série de melhorias, como iluminação das áreas comuns ou a instalação de lavanderia a vapor, não foram executadas a contento.

¹⁸ Houve ainda por parte da companhia solicitações que não foram atendidas de outros terrenos, como na rua da Relação, em Santa Tereza, no morro de Santo Antonio e na lagoa Rodrigo de Freitas, este último não concedido por se localizar em área do projeto de saneamento da lagoa, para onde o governo teria outros planos (AGCRJ, 40-4-55).



As dificuldades enfrentadas pela empresa se fizeram sentir, com redução de capital e pesadas dívidas contraídas nos anos seguintes. Na assembleia de dezembro de 1895 foi autorizada a venda da concessão e todo seu acervo, para, assim rescindir o contrato com o governo (PECHMAN & RIBEIRO, 1985).

Considerações finais

Jannuzzi (1927, p. 8), que foi diretor-técnico da Evoneas Fluminense e presidente da Associação dos Constructores Civis, se queixava ainda na década de 1920 de haver poucas empresas construtoras no enfrentamento da questão habitacional, mesmo com a possibilidade de se obter incentivos legais, ao contrário do que ocorria em outros países, uma vez que o próprio governo não garantia seus favores. Ele defendia o sistema de concessões nesses moldes e criticava as iniciativas estatais, que para ele eram “[...] a mais flagrante negação dos objectivos daquelle acto legislativo...”, lei que oferecia vantagens à indústria da construção para prover a cidade de habitações. Em sua publicação, apoiava, além dos benefícios fiscais, a facilitação do capital barato, o apoio às empresas e sociedades construtoras com auxílio financeiro a juros baixos através das Caixas Econômicas ou Populares, citando os casos da Bélgica, da Inglaterra e da Itália. Para ele foi o Encilhamento¹⁹ o responsável pelo fechamento da Companhia Evoneas Fluminense.

Um outro ponto que chama a atenção é que, ainda que a propriedade da habitação não fosse a principal questão para a população frente à crise habitacional entre o final do século XIX e o início do XX, a ideia de que o trabalhador adquirisse sua casa pagando no longo prazo fazia parte dos acordos entre governo e as concessões para empresas construírem moradias para operários e classes pobres. Foi o caso dos contratos lavrados com a Evoneas Fluminense e com a Companhia de Saneamento do Rio de Janeiro. Essa ideia da propriedade ao alcance de muitos recoloca a questão da casa entre o meio de reprodução do trabalhador e o meio de exploração de um nicho de mercado que ganhará

¹⁹ Benchimol (1990) afirma que durante o Encilhamento surgiram muitas empresas que pretendiam construir casas para operários e classes pobres, beneficiando-se da política brasileira inflacionária.



força sobretudo a partir da década de 1940. Para os trabalhadores urbanos, até a Primeira República, interessava antes o acesso à moradia.

Particulares e empresas de construção de habitações tidas como higiênicas enfrentaram pressões de donos de cortiços e outras modalidades de moradias consideradas insalubres contra os ataques a eles proferidos, que, em geral, estavam localizadas em áreas de interesse para investimento na cidade. Numa nota de congratulação ao presidente da República em 1894, a Sociedade União dos Proprietários e Arrendatários de Prédios, da qual faziam parte muitos corticeiros, deixou clara sua posição “[...] estranha á politica e ao governo do paiz [que] só pede liberdade para os cidadãos, segurança para a propriedade e garantia para todos os direitos” (DOU, 03.12.1894, p. 4608).

Foi essa Sociedade que advogando em interesse próprio alertou para a “absoluta falta” de casas, especialmente para os mais pobres, e solicitou cautela à Inspeção de Higiene ao mandar fechar as habitações, pelos problemas que esta ação poderia acarretar (CARVALHO, 1987). Defendia os interesses do grupo de proprietários contra a política de desapropriação e de substituição dos cortiços, estalagens e casas de cômodos, que seria uma das engrenagens da economia liberal, enquanto propriedade privada e oferta de uma modalidade de moradia consumida, e não “focos pestilentos”. Seria, sim, uma maneira de se morar que, com reformas, atenderia também às práticas de vivenda em voga. Contudo, em sua tese, o médico higienista Antônio Pimentel afirmou que:

Os cortiços ou estalagens são as habitações anti-higiênicas por excellencia, e constituem, no Rio de Janeiro, antes uma prova da vergonhosa desidia da administração municipal, do que uma necessidade irremediavel da classe pobre (como se tem dito) (PIMENTEL, 1890, p. 185).

A argumentação de Arthur Sauer por ocasião de seu “Projecto para a construcção de casas de aluguel modico para operarios e empregados subalternos em substituição dos cortiços condemnados pelas autoridades sanitárias” foi um marco e se replicava nas inúmeras propostas de particulares, empresas ou não, como justificativa para suas alegações em favor das desapropriações e investimento em uma alternativa de habitação, que tivesse a higiene e, por extensão a moral, como guias desses discursos.



Os males que vêm no cortejo das epidemias são terríveis e bastante conhecidos para nos impor, como um sagrado dever, velar para que não se disponha um campo de germinação de tais flagelos nas habitações, mal acomodadas e descuidadas de limpeza, embrião pela construção de habitações salubres a preço modico, afim de que a gente pobre abandone esses cortiços e estalagens, que fôrão os verdadeiros fôcos de immoralidade e de todos os flagelos humanos. / Creando em numero suficiente moradas salubres e commodas por aluguel modico, ninguem, operario ou pobre, irá mais alijar-se em um cortiço, estalagem ou em uma casa terrea, tendo melhor e por preço mais em conta outras habitações, e mesmo superfluas se tornarão as posturas e ordens de fechamento ou demolição de cortiços e estalagens condemnadas. Todos os médicos tanto de nossos dias como do seculos passados, quer deste hemisfério, quer do norte, concordão que o germen produtor das moléstias tem sua sede na insalubridade das habitações, e mesmo o profano na sciencia medica não ignora que uma casa húmida, não arejada, podre e mal assejada, sita no núcleo de uma população agglomerada e compacta é o berço, onde languidamente se estabelecem as molestias do organismo e do sangue. [...] (AGCRJ, 40-4-55, p. 3).

Com relação à habitação urbana para as classes pobres, os argumentos usados tanto por quem construía, quanto por quem criticava esse modelo, se apropriavam dos discursos sobre a higiene, a propriedade privada e a falta de alojamentos, ora justificando a manutenção das estruturas, ora propondo sua substituição. O fato é que esta querela não se estabeleceu na defesa dos interesses da população moradora dessas casas condenadas pelo discurso científico, mas na disputa pelo controle de áreas da cidade e pelo seu ordenamento.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABREU, Maurício de Almeida. Da habitação ao habitat: a questão da habitação popular no Rio de Janeiro e sua evolução. *Revista Rio de Janeiro*. Niterói, v. 1, n. 2, pp. 47-58, jan./abr. 1986.

ALMANAK ADMINISTRATIVO, MERCANTIL E INDUSTRIAL DA CÔRTE E PROVINCIA DO RIO DE JANEIRO INCLUSIVE A CIDADE DE SANTOS, DA PROVINCIA DE S. PAULO PARA O ANNO DE 1878. 35º ano. Rio de Janeiro: Eduardo & Henrique Laemmert, 1878. Acervo: Biblioteca Nacional RJ.

AGUIAR, A. Américo de Castro: um empresário entre linhas de bondes, contratos de concessão e política no Rio de Janeiro, Corte e província. *Revista do Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro*, Rio de Janeiro, n. 19, pp. 19-40, 2020.

BACKHEUSER, E. *Habitacoes populares*. Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1906.

BENCHIMOL, J. L. *Pereira Passos, um Haussmann tropical*. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Cultura, Turismo e Esportes: Departamento Geral de Documentação e Informação Cultural, 1990. (Biblioteca Carioca; v. 11).

BLAY, E. A. *Eu não tenho onde morar: vilas operárias na cidade de São Paulo*. São Paulo: Nobel, 1985.



BOLETIM DA ILLUSTRISSIMA CAMARA MUNICIPAL DA CORTE: contendo todos os seus trabalhos relativos aos mezes de julho a setembro de 1874. Rio de Janeiro: Typ. do Diario do Rio de Janeiro, 1874.

BONDUKI, N. G. *Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria*. 2ª ed. São Paulo: Estação Liberdade: Fapesp, 1999.

BRITO, M. S. *Modernização e tradição: urbanização, propriedade da terra e crédito hipotecário em São Paulo, na segunda metade do século XIX*. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2007.

CARVALHO, José Murilo de. *Os bestializados: o Rio de Janeiro e a República que não foi*. Rio de Janeiro: Companhia das Letras, 1987.

CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO DA CÂMARA DOS DEPUTADOS. *Símbolos nacionais*. Brasília: Câmara dos Deputados, Edições Câmara, 2009. (Série cadernos do Museu; n. 9).

CORREIA, T. B. *A construção do habitat moderno no Brasil – 1870-1950*. São Carlos: RiMa, 2004.

GAZETA DE NOTÍCIAS. *Parte Commercial*. Rio de Janeiro, n. 118, p. 2, 29/04/1891.

GAZETA MEDICA DA BAHIA. Salvador, V. Oliveira & Companhia, 1897. (v. 28). Acervo: Biblioteca Nacional RJ.

GENNARI, L. A. *O lugar da casa na cidade: Rio de Janeiro na Belle Époque*. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2013.

HALLEWELL, L. *O livro no Brasil: sua história*. Trad. M. P. Vilalobos, L. L. Oliveira e G. G. Souza. 2ª ed. São Paulo: Edusp, 2005.

JANNUZZI, A. *Pelo povo*. Monografia sobre as casas operárias apresentada ao IV Congresso Médico Latino-Americano. Rio de Janeiro: Jornal do Commercio, 1909.

_____. *Esfôrço historico do problema da construcção de casas populares na cidade do Rio de Janeiro: o progresso do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Jornal do Commercio, 1927.

LOBO, E. M. L. *História do Rio de Janeiro (do capital comercial ao capital industrial e financeiro)*. 2 vol. Rio de Janeiro: IBMEC, 1978.

_____. (coord.). *Rio de Janeiro Operário: natureza do Estado, a conjuntura econômica, condição de vida e consciência de classe, 1930-1970*. Rio de Janeiro: Access, 1992.

MATTOS, R. C. *Pelos pobres! As campanhas pela construção de habitações populares e o discurso sobre as favelas na Primeira República*. Tese (Doutorado em História Social) – Programa de Pós-Graduação em História, Universidade Federal Fluminense. Niterói, 2008.

PECHMAN, R. M.; RIBEIRO, L. C. Q. “A Companhia de Saneamento do Rio de Janeiro: contribuição à história da formação do capital imobiliário”. *Revista Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro, v.1, n.1, pp. 105-113, set./dez. 1985.

PIMENTEL, A. M. A. *Subsídios para o estudo de hygiene do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Typ. e lith de C. Gaspar da Silva, 1890.

PRADO JUNIOR, C. *História econômica do Brasil*. 20ª ed. São Paulo: Brasiliense, 1977.

REIS FILHO, N. G. *Quadro da arquitetura no Brasil*. 7ª ed. São Paulo: Perspectiva, 1995.

REVISTA DO CLUB DE ENGENHARIA. Rio de Janeiro, ano 1, vol. 9, 1887.



RIBEIRO, C. *Brazões e bandeiras do Brasil*. São Paulo: São Paulo Editora, 1933.

RIBEIRO, L. C. Q. *Legislação urbana no Rio de Janeiro – 1838/1930*. Relatório de Pesquisa – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 1983. (mimeo).

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

ROLNIK, R. *Cada um no seu lugar: São Paulo, início da industrialização, geografia do poder*. Dissertação (Mestrado em Estrutura Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1981.

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

SENADO IMPERIAL. *Annaes do Senado do Imperio do Brazil*. Livro 3 anno de 1880. [s.l.]: Secretaria Especial de Editoração e Publicações, [1880]. Disponível em: <https://www.senado.leg.br/publicacoes/anais/pdf/Anais_Imperio/1880/1880%20Livro%203.pdf>. Acesso em: 30/01/2020.

SODRÉ, N. W. *História da imprensa no Brasil*. 4ª ed. Rio de Janeiro: Mauad, 1999.

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

Papéis avulsos:

ARQUIVO DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. *Série Casas para Operarios e Classes Pobres*. Códices 40-4-46; 40-4-47; 40-4-55