

MORAR EM “LOCAES FUTUROSOS”: OS LOTEAMENTOS PARA INDÚSTRIA E HABITAÇÃO EM PORTO ALEGRE 1930-1955

Living In "Promising Places": Real Estate Development For Planned Industrial And Housing In Porto Alegre 1930-1955

Adriana Eckert Miranda

Universidade Federal do Rio Grande do Sul

adriana.eckert@ufrgs.br

Resumo

Com a ampliação das radiais da cidade de Porto Alegre a partir de 1929 na administração de Alberto Bins, houve significativa expansão urbana através de loteamentos. Este artigo focaliza a expansão na zona norte, mais precisamente as áreas dos arrabaldes do Passo d'Areia e Passo da Mangueira que foram considerados, a partir da década de 30, as novas “zonas salubres” para a população operária frequentemente assolada pelas cheias dos rios próximos à zona industrial do Navegantes e, nos anos seguintes, a localização ideal das novas indústrias e da habitação.

Palavras-chave

Expansão urbana, loteamentos, indústria.

Abstract

With the growth of Porto Alegre's converging main streets starting 1929 during Alberto Bins' administration, there has been significant urban sprawl through site allotments. This article focuses on the expansion of the Northern area, specifically the Passod'Areia and Passo da Mangueira areas. These were considered, starting from the 1930s, the new "salubrious zones" for the working class population, often harmed by the river flooding near the Navegantes' industrial area and, on the following years, the ideal location for new industries and dwellings.

Keywords

Urban expansion, site allotment, industry.

1. Apresentação

Este trabalho enfoca o caráter estruturador da indústria no processo de urbanização de Porto Alegre, através da produção de loteamentos.

Este pode ser estudado pela aproximação intencional entre postos de trabalho e moradia, promovida por empresários industriais, e também pela *produção de moradia* por outros proprietários de terras, que focavam a população de baixa renda e faziam *assim* a expansão da cidade para áreas rurais e suburbanas.

Sabe-se que esta dinâmica acontecia em outras capitais brasileiras, concentrando-se na atuação de empresas de negócios de terras e na forma de ação das administrações que tinham poder de regulamentação e controle. Verifica-se porém que o caso de Porto Alegre teve, historicamente, características singulares que foram relativas ao seu modelo industrial- baseado em indústrias tradicionais de abrangência regional; às intenções e ações dos seus agentes promotores; e ao respectivo processo de ocupação da zona norte da Capital.

Cosideramos ainda que este processo, ocorrido entre 1930 e 1955, deu-se no contexto de um período bastante significativo do país, no qual a economia brasileira buscava se diversificar e pretendia o desenvolvimento baseado na indústria.

Assim abordamos o que chamamos de segundo núcleo industrial de Porto Alegre, que congregou os arrabaldes do Passo d'Areia e Passo da Mangueira na zona norte da cidade. Cronologicamente, o primeiro núcleo teve localização inicial com as indústrias instaladas junto ao Rio Guaíba, e a implantação de um extenso loteamento no arrabalde dos Navegantes ainda no final do século XIX.

Nas décadas seguintes, com o advento do prolongamento e pavimentação das radiais pela municipalidade a partir de 1929, deu-se a expansão da cidade na direção destas vias. Especificamente os arrabaldes do Passo d'Areia e da Mangueira seriam ligados pela chamada Estrada do Passo d'Areia, atual Avenida Assis Brasil, que conduzia para fora do município em direção à cidade de Gravataí (antiga Vila Aldeia dos Anjos).

Como confirma Singer, o processo de industrialização de Porto Alegre iniciado pouco antes do período da República Velha, com o Navegantes, repercutiu na cidade como uma estruturação progressiva de áreas ao norte do município. Ali se estabeleceu em um zoneamento lógico, viabilizado pelas possibilidades de transporte (fluvial, rodoviário e ferroviário) para o interior, origem dos insumos e destino da produção, visto que estas indústrias atendiam principalmente o mercado regional (1977, p.160).

O Passo d'Areia era uma zona de baixios em torno do Arroio da Areia, atualmente canalizado. Segundo Franco, "toda a região que lhe era adjacente ficou

conhecida como arrabalde do Passo d'Areia, pelo menos até o obstáculo fluvial mais próximo, constituído pelo Passo da Mangueira" (2006,p.43). Figura 1.

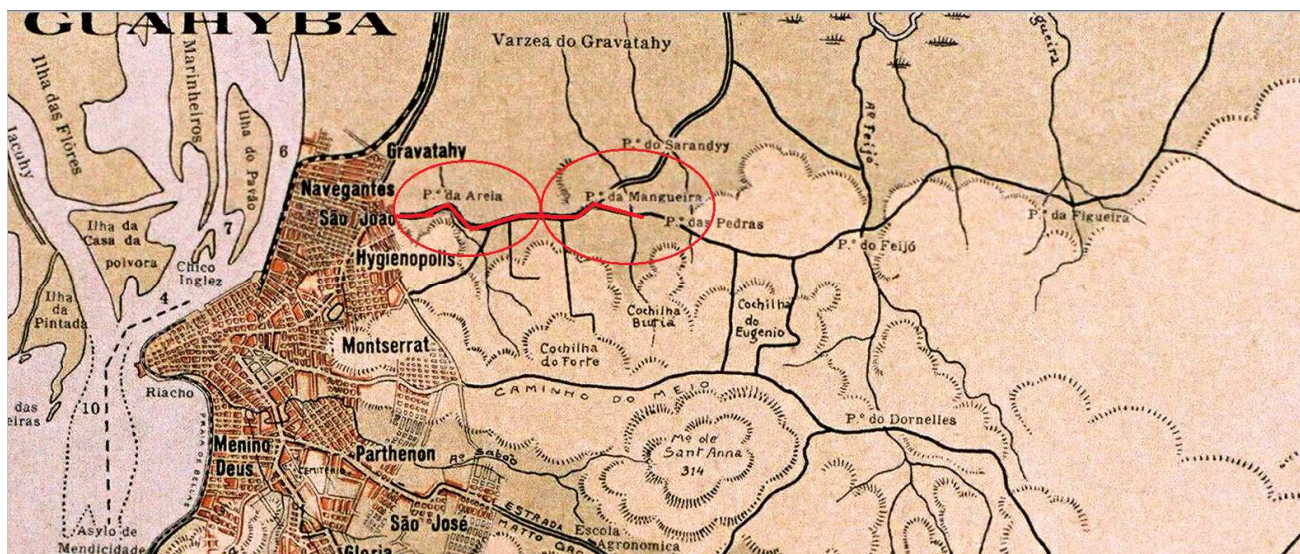


Figura 1 – Recorte do Mapa dos Arredores de Porto Alegre, 1926. Autor: W Regius. Assinalados: P. d'Areia e Mangueira e a Estrada do Passo d'Areia.

Fonte: Cartografia Virtual Histórica-Urbana de Porto Alegre. Instituto Histórico e Geográfico do Rio Grande do Sul, IHGRS, 2005.

Sanhudo escreve ainda que esta região da cidade desenvolveu-se, em realidade, a partir da enchente de 1941, pois tais terras correspondiam àquelas que ficavam a salvo das cheias dos rios que desembocavam em Porto Alegre (1975, p. 203). Segundo o mesmo autor, além desse evento a implantação da Vila dos Industriários (IAPI) transformou a área do Passo d'Areia: antes lugar de passagem para fora do município, tornou-se um arrabalde em que passaram a se instalar as indústrias e seu operariado. Esta atração da Vila do IAPI já havia sido comentada por Francisco Riopardense de Macedo:

Logo depois da Vila dos Industriários (IAPI) houve um surto de desenvolvimento da cidade em direção à Várzea do Gravataí, até então de fraquíssima densidade demográfica. É a Vila do IAPI, no fim da linha do bonde Floresta, que vai estimular a antiga ocupação da antiga "Estrada de Baixo". Avenida Assis Brasil, Passo d'Areia e Passo da Mangueira. Para lá deslocam-se, em seguida, grandes indústrias e, em torno delas começam a surgir loteamentos especulativos para a venda de terrenos a operários (1968, p. 114).

O Passo da Mangueira, citado pelo autor acima, é uma região adjacente ao Passo d'Areia e congrega atualmente os bairros Cristo Redentor, Vila Ipiranga, Jardim URBANA, V.6, nº 8, jun. 2014 - Dossiê: Cidade e Habitação na América Latina - CIEC/UNICAMP

Floresta, Jardim Lindóia e São Sebastião. Ambos os arrabaldes se conectavam através da Estrada do Passo d'Areia, que era passagem para o interior e litoral do estado.

2. Os loteamentos tipo bairro-jardim

O Plano de Pavimentação realizado durante a administração do prefeito Alberto Bins foi um dos grandes responsáveis pela geração de novos loteamentos em Porto Alegre - na maioria dos casos, implantados em descontinuidade com o traçado consolidado e afastados do centro. Ao longo dos eixos definidos pelo Plano de Pavimentação, tais como a Avenida Bento Gonçalves (antiga estrada do Mato Grosso), Caminho do Meio (ou Protásio Alves) e a Estrada do Passo d'Areia, foram sendo aprovados projetos de loteamentos com características diversificadas no que diz respeito aos traçados e às faixas de renda da população a ser atendida.

Os primeiros loteamentos instalados junto a Estrada do Passo d'Areia foram concebidos e propagandeados como os "primeiros bairros-jardim" de Porto Alegre. Além dessa ideia, os proprietários das glebas visavam a ocupação dos mesmos por uma população específica: a operária, que conforme eles sofria com as cheias frequentes da primeira zona industrial da cidade - o Navegantes.

Os bairros-jardim ou subúrbios-jardim derivaram do modelo teórico das cidades-jardim de Ebenezer Howard, aproximando-se do exemplo precursor do subúrbio de Hampstead (1903) em Londres, elaborado pelos arquitetos Barry Parker e Raymond Unwin. Contudo, os subúrbios-jardim que se disseminaram no mundo eram, de certa forma, contrários aos princípios de Howard, que era avesso à expansão exagerada das cidades.

Esse modelo do subúrbio residencial foi consagrado tanto para atender às progressivas carências habitacionais das classes pobres quanto para responder às resultantes do aumento populacional das classes médias urbanas.[...] As ruas sinuosas e arborizadas, a busca de integração entre edificações e áreas ajardinadas, a variedade dos modelos das casas desenvolvidas a partir de mesclas entre as ancestrais vilas suburbanas e a casa simples rural foram referências formais fundamentais para o sucesso desse padrão de urbanismo (WOLFF, 2001, p.28).

Esse ideal verde e salubre fez surgir a partir de 1930 o loteamento da Vila Cristo Redentor, junto à Estrada do Passo d'Areia: consistia em uma gleba com 772.700m² em área rural do município. Originalmente era uma fazenda que viria a ser parcelada e negociada pelos Irmãos Bernardi & Cia. Em 1936, foi objeto de uma

URBANA, V.6, nº 8, jun.2014 - Dossiê: Cidade e Habitação na América Latina - CIEC/UNICAMP

reportagem de página inteira no jornal Correio do Povo, na qual os redatores destacaram o local agradável que era o Cristo Redentor: as famílias que para lá se mudassem estariam a salvo das enchentes, e no Navegantes deveriam permanecer somente as indústrias – conforme o depoimento dos loteadores:

A baixada, devido beirar o Guahyba, é lógico que seja o ponto adequado dos estabelecimentos fabris, dado o motivo que se torna óbvio enumerar. Aliás, estes estabelecimentos sofrem em cada enchente avultados prejuízos o que lhes deve forçosamente, causar sérios transtornos. De outro lado, o operário que volta ao lar exausto pela fadiga diurna deseja a moradia nas proximidades do estabelecimento onde exerce sua atividade, mas, vive eternamente pensativo, receioso de que os dolorosos sacrifícios pelos quais passou, venham a se repetir; compra os seus utensílios com a impressão de vê-los novamente arruinados e replanta novamente seu cantinho de terra com a insegurança, porém de colher os frutos de seu suor...Enfim, a solução mais fácil e segura para sanar uma calamidade que ameaça tornar-se crônica com resultados desastrosos e consequências dolorosas, é deixar as baixadas aos estabelecimentos industriais, os quais – não há dúvida – terão também que elevar o nível de suas propriedades (Um arrabalde desta Capital privilegiado pela natureza, Correio do Povo, 03.11.1936, p.3).

O objetivo desses empresários, portanto, era o de criar um loteamento que atendesse às famílias operárias que sofriam com as cheias do Guaíba e do Rio Gravataí. O traçado para todas as ruas era adaptado às curvas do terreno, cuja localização era considerada segura por sua altitude. O desenho, à exemplo de outros reconhecidos loteamentos-jardim à época – como o Jardim América (1919)¹ e o Jardim Europa (1924) de São Paulo – organizava uma pretensa simetria a partir de uma avenida centralizadora do projeto que, no caso da Vila Cristo Redentor, culminou em uma praça central. Outro aspecto significativo deste loteamento é a proposição de um extenso jardim interno a uma das quadras, que seria acessado por passagens de pedestres entre as faixas de lotes, chamado no projeto de Jardim Bins. Figura 2.

¹ O loteamento neste caso, foi produzido pela Companhia City que era a abreviação de *The City of São Paulo Improvements & Freehold Land Co. Ltd.* Empresa brasileira que buscou financiamento em Londres. Deste consórcio nasceram novos bairros como: Jardim América projetado por Barry Parker, Pacaembu, Alto da Lapa.

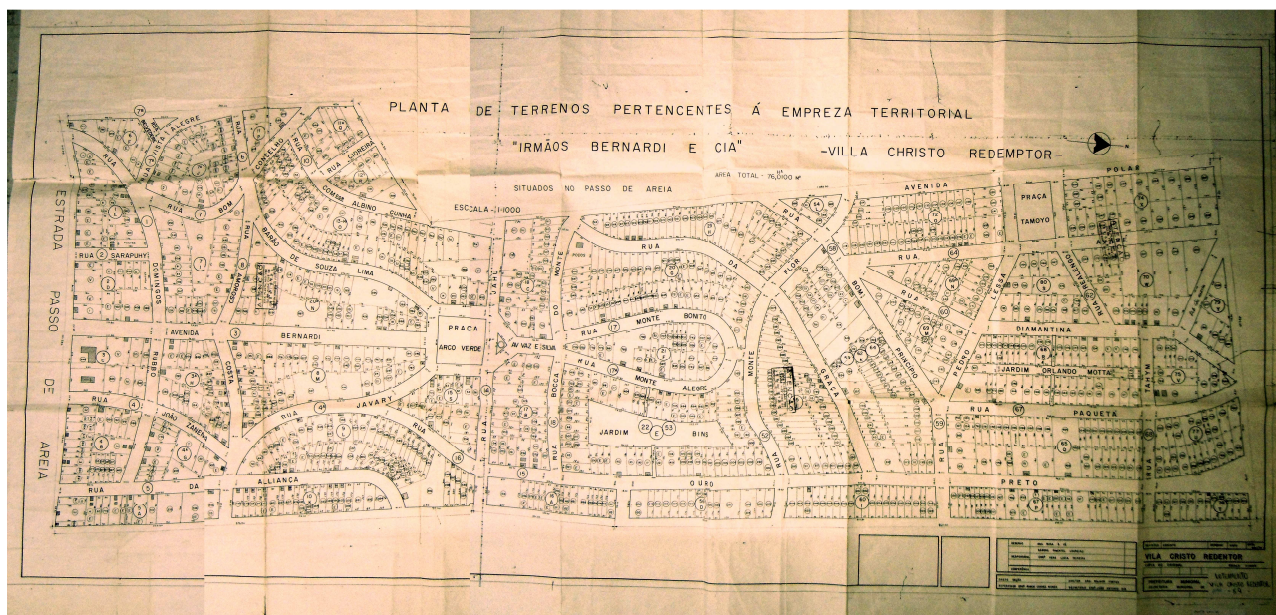


Figura 2 – Planta loteamento-jardim Vila Cristo Redentor.

Fonte: Arquivo nº59, Unidade de Registro e Processamento URPII/PMPA.

Consta que, em um ajustamento do seu Termo de Compromisso em 1947, a Vila Cristo Redentor contava já com 420 edificações e espaços reservados e cercados para as praças e jardins.²

Em continuidade a este loteamento foi aprovado em 1938 um parcelamento adjacente, chamado de Vila Floresta. Este era de propriedade da Sociedade Comercial Imobiliária Ltda., e foi concebido pelo mesmo autor da Vila Cristo Redentor: o arquiteto gaúcho Ernani Dias Correa,³ formado pelo Instituto de Belas Artes do Rio de Janeiro. Ele concebeu a Vila Floresta nos padrões do que seria um bairro-jardim, descritos em reportagem do jornal Diário de Notícias como lugares aprazíveis, dominados pela beleza da natureza, “aproveitando os acidentes para contorná-los com ruas ou neles construir conforme seu aspecto, jardins ou outros logradouros de fácil acesso” (Os modernos problemas do urbanismo, Diário de Notícias,

² Ofício da empresa dos Irmãos Bernardi & Cia. Para a Prefeitura Municipal de Porto Alegre datado de 06 de junho de 1947. Arquivo nº59 de Loteamentos Regulares da Unidade de Registro e Processamento II – URP II/PMPA.

³ Ernani Dias Correa (1900-1983) nasceu em Uruguaiana, formando-se em arquitetura no Instituto Nacional de Belas Artes no Rio de Janeiro em 1925, junto com Lúcio Costa e Atílio Correa Lima. Realizou projetos urbanísticos para Iraí e Arroio do Meio no Rio Grande do Sul. Durante o governo Flores da Cunha ele complementou seus estudos no Uruguai, Argentina e durante dois anos em Paris, Meca do Positivismo do qual era fervoroso adepto. Foi o arquiteto autor junto com Fernando Corona do edifício do Instituto de Artes. Realizou vários projetos de edificações em Porto Alegre. Assumiu também a direção da Escola de Artes e da Faculdade de Arquitetura. WEIMER, 2004, p.47-48. A identificação de Ernani Correa como arquiteto da Vila Cristo Redentor e da Vila Floresta encontra-se na reportagem: “Os modernos problemas do urbanismo” Diário de Notícias, 01.12.1929, p. 3.

01.12.1929,p.3). Figura 3. Esta reportagem explicava ainda o conceito de bairros-jardim: “eram caracterizados por casas edificadas isoladas no terreno, com ar e luz por todos os lados elotes divididos por cercas baixas, preferencialmente de vegetação”. Esta descrição ressaltava ainda as vantagens de morar em um local salubre e cercado pelo verde. Além disso, a mesma comparava os novos bairros-jardim aos loteamentos antigos que, por sua vez, não respeitavam os diferentes níveis do terreno, fazendo o traçado do arruamento totalmente xadrez e tendo como consequência ruas inexequíveis e monótonas, bem como a inexistência de praças e jardins.



Figura 3 – Planta loteamento – jardim Vila Floresta.

Fonte: Arquivo nº 13, Unidade de Registro e Processamento URPII/PMMA.

No total, os novos loteamentos da Vila Cristo Redentor e Vila Floresta abrangeriam uma área total de 150 hectares. Os projetos eram descritos como “compreendendo um conjunto harmonioso de ruas curvas e retas, interrompidas quase sempre, por inúmeros jardins e por vezes traçados simetricamente, quando permite o relevo do terreno” (Os modernos problemas do urbanismo, Diário de Notícias, 01.12.1929,p.3). Previa-se ainda, no projeto da Vila Floresta, uma área de 70.000 m² para estações radiotelegráficas e telefônicas e alguns lotes para chácaras, que fariam frente a uma das ruas limítrofes. A previsão de chácaras introduzia a posição do empresariado de criar lotes maiores para a produção de hortigranjeiros para complementação do orçamento; ou seja, focavam no que os mesmos chamavam de “alcance social” do parcelamento.⁴ Considerando-se a distância do centro da cidade,

4 Questão que também é descrita no Loteamento Passo das Pedras, Arquivo nº29 A 5, da seção de Loteamentos Regulares, Unidade de registro e processamento II/URPII/PMMA.

a proposição de chácaras viria a ser mais um atributo do loteamento: propugnava-se como meio de subsistência da população local e um diferencial do negócio.

Em propaganda divulgada à época sobre os terrenos da Vila Floresta sob o título “As maiores fortunas que existem têm sido feitas com a valorização de terras”, destacava-se que comprar terras em locais “futurosos” representava um ótimo investimento. Tal propaganda declarava ainda que o projeto era uma realização do “urbanismo moderno” na Capital, em “rigorosa conformidade com as normas da Diretoria de Obras Novas e objeto de admiração por parte de profissionais e artistas”.⁵

Não se pode afirmar qual o “urbanismo moderno” a que se referia a propaganda. No entanto, se relacionarmos este anúncio à reportagem sobre o loteamento em 1929, verifica-se que se evidenciava o respeito às curvas de nível e que o fato de ser um bairro-jardim destacava positivamente em relação aos demais parcelamentos. Dez anos depois da aprovação deste na prefeitura instalava-se, em uma das suas ruas, a Indústria de Carrocerias Eliziário, que obteve projeção nacional produzindo carrocerias de ônibus.

A Vila Cristo Redentor e a Vila Floresta foram projetadas com continuidade de traçado. Os mesmos princípios de desenho destes loteamentos também seriam observados do outro lado da Estrada do Passo d’Areia na chamada Vila Progresso, aprovada em 1933 e também de autoria de Ernani Correa. Nela, as ruas curvas obedeciam um padrão simétrico em relação a uma praça central, com formato de um losango.

Observa-se que a produção de loteamentos-jardim era uma iniciativa louvável e estimulada, conforme um discurso proferido em homenagem ao 5º aniversário da administração de Loureiro da Silva em 1942:

O Conselho do Plano Diretor da Cidade de Porto Alegre – no propósito de estimular, por um lado, a formação de novos e modernos núcleos residenciais que, concorrendo para a solução do problema da habitação, contribuam ao mesmo tempo para a aplicação e embelezamento de sítios apropriados aquele fim quer por sua topografia quer pela salubridade, e por outro lado, praticando um ato de irrecusável justiça ao administrador [...] sugere a criação de um prêmio a denominar-se “Prefeito Loureiro da Silva” a ser conferido ao proprietário ou proprietários que construírem bairro ou bairros residenciais tipo “vila-jardim” com todos os requisitos urbanísticos, de acordo com projeto aprovado pela Prefeitura (Boletim Municipal, Ano IV, nº12, set a dez, 1942, p.445).

5 Propaganda integrante do Arquivo nº13 C do Loteamento Vila Floresta. Loteamentos regulares, Unidade de Registro e Processamento II/URP II/ PMPA.

Estes loteamentos inauguraram os primeiros traçados de bairro-jardim no arrabalde, aproximadamente quinze anos antes da Vila do IAPI – também considerada como tal, porém com financiamento público.

A Vila dos Industriários, Vila do IAPI ou Conjunto Residencial do Passo d'Areia, instalada a partir de 1945, correspondeu a um exemplo da intervenção pública no processo de produção de habitação social em Porto Alegre. O plano e a construção das unidades habitacionais ficaram sob a responsabilidade do Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários (IAPI), órgão vinculado ao Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio. A solução das demandas de habitação era um ponto estratégico para a industrialização do país, e um fator de “formação ideológica, política e moral do trabalhador” conformando uma base para a sustentação política do corrente Governo Vargas (BONDUKI, 2004,p.128).

A área total do terreno compreendia 675.963,00 m² – inicialmente área de chácaras e tambos de leite. Estava conectada à Estrada do Passo d'Areia e possuía cota de nível mais alta que outras áreas da zona norte da cidade. O projeto inicial foi elaborado no Rio de Janeiro pelo engenheiro urbanista José Otacílio Saboya Ribeiro, e enviado para Porto Alegre para ser desenvolvido pela equipe de engenharia local. Segundo Degani, autor que trata sobre a concepção da Vila do IAPI no contexto de outros projetos de habitação popular entre 40 e 50 no Brasil, o plano de Saboya concebeu o traçado principal da área, o zoneamento básico e a localização de alguns equipamentos, sendo desenvolvido a seguir pelo Engenheiro Marcos Kruter. Degani ressalta ainda que a proposta tinha concepção coerente com as ideias de Unwin e Parker para as cidades-jardim (DEGANI,2003,p.108). Esta posição foi ainda corroborada por Souza e Almeida em Urbanismo no Brasil 1895-1965, de acordo com as quais o projeto da Vila do IAPI:

Apoiado nos princípios da cidade-jardim (traçado orgânico, uso intensivo de áreas verdes e sua integração com as edificações), o conjunto manteve por muitos anos suas características originais, protegido que era por um sistema de apropriação dos imóveis como valor de uso, onde o instituto, controlado pelo poder público, detinha a efetiva propriedade dos mesmos (SOUZA, ALMEIDA, 1999,p.310-311).

Na realidade, o chamado “traçado orgânico” que se adequava ao sítio não era um privilégio dos loteamentos para as camadas de renda mais baixa. Começam a

surgir também as “vilas” para as fatias mais abastadas da população na zona sul da Capital, a exemplo da Vila Conceição e da Vila Assunção. Para a maioria dos loteamentos produzidos pela iniciativa privada para a faixa operária, os atributos verificados nos bairros-jardim – como hierarquia de vias, ruas sem saída e amplos espaços verdes – foram comprometidos pelo aproveitamento dos lotes na propriedade: geralmente tinham pouca testada em relação àqueles loteamentos-jardim produzidos para as classes com maior poder aquisitivo, onde o isolamento das residências nos lotes proporcionava amplos jardins. Esta diferença na densidade construtiva alterou substancialmente a quantidade de áreas verdes entre uma e outra concepção, apesar de ambos os traçados remeterem a projetos de bairro-jardim.

No caso específico da Vila do IAPI, as unidades habitacionais do projeto foram construídas por iniciativa do governo federal: casas unifamiliares, casas geminadas e edifícios de 2 e 4 andares. A composição dessas tipologias construídas determinou um conjunto harmônico e variado de edificações com baixa densidade, disposição e afastamento desses blocos. Figurava, portanto, como um projeto urbano com unidades habitacionais construídas, diferenciando-se dos outros projetos de parcelamento tipo bairro-jardim do Passo d’Areia.

O projeto da Vila do IAPI mostrou-se ainda muito diferente da grande maioria dos exemplos semelhantes no centro do país, em que houve a preferência pelas concepções modernas na arquitetura e no urbanismo para os Institutos de Aposentadorias e Pensões. Segundo Bonduki, a concepção feita para a Vila dos Industriários de Porto Alegre era “pinturesca” e demonstrava que o IAPI foi flexível na definição de partidos urbanísticos (BONDUKI, 2006, p.173). Sob outro ângulo, Degani argumenta que, na Vila dos Industriários, não se pretendia modificar o hábito de morar da população operária local, e que a concepção estaria ligada a algumas tradições e hábitos:

Não tem a pretensão de mudar ou conduzir a sociedade ao paraíso com a sua obra. Na melhor das hipóteses, almejam recriar, dentro de condições ideais o mundo onde este futuro usuário já transita, dando a ele melhores condições de vida. Na sua simplicidade provinciana, enquanto grandes soluções eram pensadas e discutidas ao redor, pretende-se solucionar pequenos detalhes do dia-a-dia das classes operárias, lançando mão de, entre outros elementos exóticos, quaradouros (ou coradouros – espaços para “corar” roupas) destinados inclusive aos moradores dos apartamentos, ou construindo pequenos depósitos para o ferramental caseiro, ou ainda reservando áreas para a construção de anacrônicos galinheiros, inimaginável em projetos como o Pedregulho, por exemplo. [...] A mudança de endereço não deveria implicar também numa mudança de hábitos básicos de vida (DEGANI, 2003, p. 133).

A Vila do IAPI, quando finalizada, previa no seu "Relatório de Dados Técnicos do Conjunto Residencial do Passo d'Areia" uma população total de 15.200 habitantes que, comparativamente, era aproximada à de cidades como Canoas (com 19.471 habitantes) ou São Leopoldo (com 19.735);⁶ ou seja, destacava-se como um projeto urbano de grande porte para Porto Alegre no período. A partir de sua implantação e em decorrência de sua proporção, exerceu função atratora na região periférica do Passo d'Areia. Nos anos seguintes, a atração exercida pelo IAPI foi confirmada pelo número de processos de loteamento aprovados⁷ entre 1945 e 1955, e pelo número de novas indústrias que passam a se localizar ao longo da Estrada do Passo d'Areia e dentro dos próprios loteamentos.

Conforme Degani, dentre os exemplos brasileiros, a Vila do IAPI foi um dos projetos urbanos mais bem-sucedidos, principalmente devido à sua qualidade construtiva, à administração e manutenção do conjunto pelo próprio Instituto. Esta situação mudou a partir de 1964 com o Banco Nacional de Habitação (BNH), no qual com o qual as unidades, ao invés de alugadas, passaram a ser vendidas aos seus locatários, permitindo uma série de intervenções que tendiam a modificar algumas tipologias (DEGANI, 2003, p.145). Isso encontrou um limite em 1994, quando a Vila passou a fazer parte do Patrimônio Cultural de Porto Alegre.

Nos anos que se seguiram aos exemplos comentados até aqui, houve uma mudança de padrão nos loteamentos implantados no Passo d'Areia e Passo da Manguiera. Os subsequentes não seguiram e nem se promoveram como bairros-jardim, fazendo portanto o aproveitamento máximo de lotes nas quadras – preferencialmente retangulares – sendo que os espaços verdes ficavam restritos a uma praça e alguma avenida com canteiros, forçosamente chamada, em alguns Termos de Compromisso, de *park-way* (avenida parque).

3. A Regulamentação dos loteamentos

⁶Resumo Histórico de Dados Técnicos do Conjunto Residencial do Passo da Areia. Porto Alegre: 1952.p. 37 [manuscrito].

⁷Conforme levantamento dos processos de parcelamento de solo e loteamentos entre 1945 e 1955 na Prefeitura Municipal de Porto Alegre foram aprovados no Passo d'Areia e passo da Manguiera neste período, 20 novos loteamentos. Unidade de registro e Processamento II –URPII/PMPA.

A primeira iniciativa da municipalidade no sentido de planejamento urbano em Porto Alegre ocorreu com o Plano Geral de Melhoramentos em 1914, que orientou a estruturação da área central da Capital e suas adjacências. Na realidade, o Plano que foi desenvolvido durante a administração de José Montaury de Aguiar Leitão (1897-1924) foi uma compilação de uma série de trabalhos elaborados por uma comissão de técnicos chefiada pelo Engenheiro João Moreira Maciel, um gaúcho formado pela Escola Politécnica de São Paulo.

O plano considerava como questões principais o porto e a orla da cidade em articulação com uma nova área de aterro; a circulação, o saneamento, o embelezamento, os parques e jardins e os novos equipamentos (SOUZA, 2004, p. 120-126). As obras viárias propostas pelo Plano Maciel, assim como as redes de infraestrutura de água e esgoto, foram implementadas em grande parte a partir da administração Otávio Rocha (1924-1928) e Alberto Bins (1928-1937). No entanto, foi na administração de Bins que houve, como comentamos antes, a ampliação das conexões da cidade e seus arrabaldes, possibilitando o crescimento dos loteamentos nas áreas suburbanas não-contempladas pelo Plano.

Com relação à abertura de novas ruas e avenidas, o Decreto nº 108 de 10 de setembro de 1927, sancionado na administração Otávio Rocha, estabelecia as normas para o licenciamento de novas vias, com regras diferenciadas entre zonas urbana, suburbana e rural. Nas zonas rurais as exigências eram mínimas, como o leito das vias preparadas em cascalho, construção de valetas e obras de arte para o escoamento de águas pluviais. Já para as áreas suburbanas – o caso da maioria dos loteamentos do Passo d'Areia e Mangueira até 1954 – as vias públicas poderiam ser em macadam⁸ simples com calhas em paralelepípedos. Obrigava-se ainda que fossem construídas as obras de arte necessárias para o escoamento das águas pluviais e correntes, sendo que a canalização da rede de água e esgotos seria condicionada às possibilidades de atendimento da Intendência (Art.º 7, Decreto nº 108, 10.12.1927).

Segundo a mesma lei os proprietários de loteamentos, quando fizessem o pedido de parcelamento das suas propriedades junto à municipalidade, deveriam depositar uma caução com um valor fixo - independente do tamanho de sua gleba - como garantia das multas que por acaso ocorressem.

⁸ Macadam é um processo de revestimento de ruas e estradas que consiste numa mistura de pedras britadas, breu e areia, submetida à forte compressão. Dicionário eletrônico Houaiss, Instituto Antônio Houaiss/Objetiva, 2006. CD-ROM.

Verifica-se então que a Intendência exercia pouco controle pela legislação, e a iniciativa privada tinha facilidades na abertura de novos arruamentos. Destaca-se também o fato de que, assim que procedesse a doação das novas vias à cidade, os terrenos do loteamento ficariam um ano sem pagar o imposto municipal, sendo o mesmo pago somente quando os lotes fossem vendidos (Lei nº 180 de 19.12.1927).

Na época da aprovação da Vila Cristo Redentor por exemplo, que era considerada zona rural, as ruas de seis metros de largura seriam “encascalhadas”, e o abastecimento de água seria por meio de um poço artesiano, poços públicos e um depósito de água.⁹

Esta seria também a realidade de outros parcelamentos no período; as questões dos abastecimentos de água, luz e transportes eram os principais problemas enfrentados pelos novos loteamentos aprovados, e o atendimento de serviços dependia da expansão da rede pela Prefeitura. Apesar das restrições, porém, as empresas não se eximiam da venda dos lotes mesmo que as ruas não estivessem macadamizadas ou contassem com o pleno atendimento d’água.

É perceptível, portanto, que os bairros-jardim que se instalavam na zona suburbana do Passo d’Areia tinham uma série de precariedades, mesmo que na propaganda refletissem o contrário: lugares salubres concebidos pelo “urbanismo moderno”. Ainda assim, o empresariado local ressaltava o diferencial de qualidade de vida que os novos bairros-jardim propiciariam às camadas mais baixas através justamente dos atributos do loteamento.

Na administração Loureiro da Silva entre 1937 e 1943 e, portanto, durante o Estado-Novo, as decisões políticas eram implementadas sem a estrutura do poder legislativo, e seu principal instrumento era a edição de decretos que tinham força de lei. Através destes eram implantadas as normas urbanísticas, os planos e os projetos da cidade. Para a elaboração de um novo plano diretor, logo no início da sua gestão o prefeito convidou o urbanista paulista Arnaldo Gladosch, que havia trabalhado com Agache no Plano do Rio de Janeiro. Ao mesmo tempo que contratava Gladoscha a administração criava o Conselho do Plano Diretor, que congregou representantes de diversas áreas – comércio, indústria, médicos sanitaristas, proprietários e engenheiros. A atribuição do Conselho seria a de examinar, propor alterações e votar nos projetos de reforma urbana; retocar ou ampliar os projetos do Plano Diretor e fiscalizar a execução dos projetos (CANEZ, 2008, p.164).

⁹ Conforme Termo de Compromisso da Vila Cristo Redentor de 20.02.1930. Unidade de Registro e Processamento II – URPII/PMMPA.

O Plano Gladosch para Porto Alegre consistiu em estudos denominados planos e anteprojetos, apresentados ao Conselho do Plano Diretor entre 1939 e 1943 que não contemplava as áreas mais afastadas do centro como o Passo d'Areia e da Mangueira. Para o detalhamento do plano se faria necessária ainda uma pesquisa urbana a ser realizada pela Prefeitura, que efetivamente só foi feita com o Decreto nº279 de 25 de abril de 1942 e intitulada *Expediente Urbano de Porto Alegre*.

Ainda em 1939, em uma das primeiras reuniões do Plano Diretor, Gladosch criticou a excessiva expansão da cidade em relação à sua população e aos custos que essa ocupação dispersa teria em termos de infraestrutura. Argumentava que tanto o excesso de centralização urbana quanto de descentralização eram negativos para a cidade, e pretendia a adoção de densidades limites na área central e um controle para a extensão das áreas residenciais. Logo depois da sua contratação, já na primeira reunião do Conselho do Plano Diretor, ele destacou que os arraiais criados pela iniciativa privada - esparsos, sem ligação e com função especulativa - haviam crescido sem controle e criado muitos problemas para a municipalidade.

Ressalta-se que, coincidentemente à contratação de Gladosch, ocorreu a aprovação de um expressivo número de loteamentos afastados do centro. Não poderíamos atestar a correspondência imediata entre esses acontecimentos, mas a postura do urbanista nos indica que poderia incitar, entre os incorporadores, alguma urgência na aprovação de seus processos de loteamentos, fato corroborado pelo levantamento que fizemos entre loteamentos e parcelamentos aprovados entre os anos 1935 e 1940: em um total de 98 aprovações, 90 eram do ano 1938.¹⁰

Os anos que se seguiram ao período de Loureiro à frente da Prefeitura - até 1950 - contaram com a gestão de sete prefeitos, prejudicando em grande medida o planejamento de longo prazo. Foram também anos que corresponderam à institucionalização do planejamento como parte da administração municipal, com a ampla valorização de sua equipe técnica (ALMEIDA, 2004, p.120).

A Câmara Municipal foi instalada em 1947 e iniciou-se, então, um processo de reinvidicação e fiscalização pela sociedade do que vinha sendo determinado pela municipalidade em termos de propriedade privada e de serviços públicos.

As pressões geradas pela população, que reclamava da falta de atendimento de infraestrutura para os novos loteamentos, tornava evidente a ineficiência dos dispositivos legais para o parcelamento do solo. Em 1951, foram reformados os

¹⁰Conforme relação de loteamentos e parcelamentos aprovados pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre entre 01/01/1935 e 12/12/1940. Unidade de Registro e Processamento II/URP II/PMPA.

valores das multas impostas aos loteadores em 10% do valor das obras,o qual seria perdido se o loteador não concluísse as obras no prazo máximo de cinco anos (Lei nº691 de 15.10.1951). Conforme Almeida, as pressões da população desatendida em suas necessidades básicas tiveram reflexo direto na Câmara de Vereadores de Porto Alegre, fazendo com que o Decreto nº 108/27 fosse revisto. Esta revisão produziu a Lei nº 1233 de 6 de janeiro de 1954, a qual determinava a aprovação deum anteprojetos antes do projeto definitivo do parcelamento que,por sua vez,deveria vir acompanhado dos projetos complementares (ALMEIDA, 2004,p.136).

Na nova lei, são determinadas dimensões mínimas de área dos lotes em 300 m² das ruas e avenidas e da execução dos serviços de iluminação por companhia concessionária a pedido dos loteadores e com depósito de caução para garantia do consumo mínimo (Lei nº 1233 de 06.01.1954).As áreas verdes para as zonas suburbanas e rurais corresponderiam, segundo a nova lei, à porcentagem mínima de 15% da gleba, cabendo à Prefeitura a escolha de qual seria a área mais apropriada para este fim no projeto. Definia ainda que os quarteirões deveriam ter forma retangular, com medidas de profundidade de 50 a 70 metros e um máximo de 360 metros de comprimento.

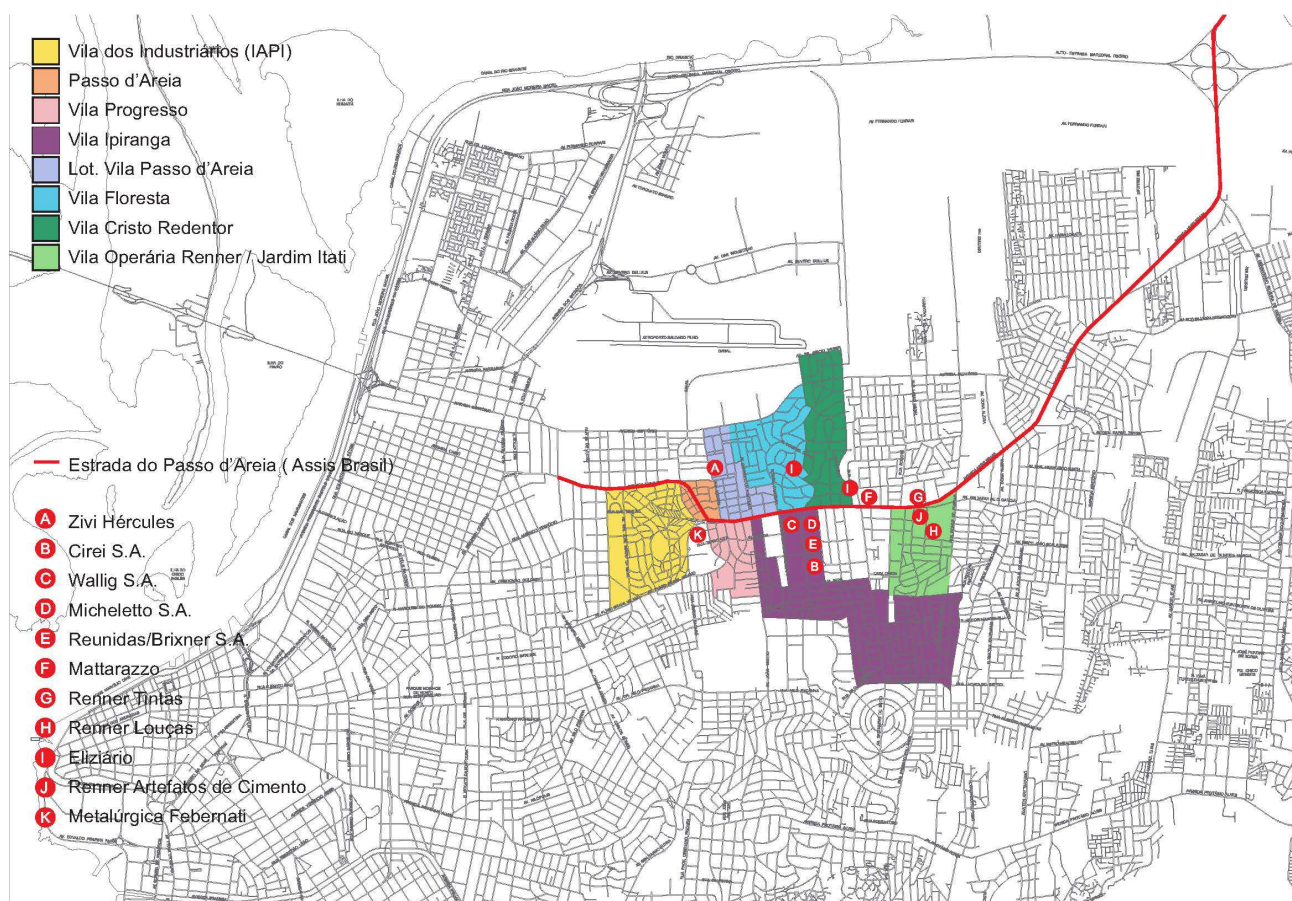


Figura 4 – Planta da zona norte e principais loteamentos P. d'Areia e P. da Mangueira.

Fonte: mapa: <maps.google.com.br>; loteamentos: Processos loteamentos URPII/PMPA

Retornando ao comentário sobre o número de loteamentos aprovados na região do Passo d'Areia e Passo da Mangueira, verifica-se que poucos efetivamente foram aprovados sob a Lei nº1233 de 06 de janeiro de 1954 que, de certa forma, restringiu a configuração dos loteamentos tipo bairro-jardim função das suas exigências para a configuração de quadras. Porém, assinalamos que mesmo antes desta lei haviam sido aprovados loteamentos que fizeram o máximo aproveitamento em quadras retangulares e com pouca ou nenhuma área verde. Figura 4. São exemplos deste tipo o Loteamento Passo d'Areia (1938), da Empresa Territorial Santanna, e da Vila Passo d'Areia (1947), da Empresa Territorial Suburbana Ltda., em que se pretendiam intenso aproveitamento dos quarteirões com lotes residenciais. Destacamos que na Vila Passo d'Areia foi construída em 1947 a fábrica Zivi Hércules, ocupando algumas quadras que anteriormente eram destinadas à uma escola do SESI (Serviço Social da Indústria).

4. Os loteamentos de habitação e indústria

Nesta seção analisamos outro grupo de loteamentos do Passo d'Areia e Passo da Mangueira que pretendiam, em seu negócio, a proximidade de habitação e indústria.

Diferente do que era planejado para os loteamentos-jardim - a salubridade e a melhoria da qualidade de vida da faixa proletária - os loteamentos que veremos a seguir planejaram a inserção de fábricas no próprio loteamento ou nas suas adjacências. Estes exemplos ocorreram efetivamente a partir do projeto e instalação da Vila do IAPI, que induziu ao atendimento de transporte e reforçou a tendência operário-industrial da área.

Um desses loteamentos foi produzido pela Indústria de Vestuário A. J. Renner, que já fazia a propaganda da Vila Operária Renner por meio de seu anuário, o *Boletim Renner*, do ano de 1948. Foi implantado no prolongamento da Estrada do Passo d'Areia - a área conhecida como Passo da Mangueira. O projeto original organizava os lotes em quadras retangulares na sua grande maioria, adotando certa hierarquia de vias por meio de avenidas largas com canteiros centrais e ruas secundárias. Uma avenida-parque separava uma ampla quadra para a instalação da Indústria de Porcelanas Renner e, ainda durante a execução deste loteamento, os proprietários fizeram um requerimento para a ampliação das quadras industriais com a inserção da Indústria Renner de Artefatos de Cimento.

Observa-se no projeto a atenção com a localização de alguns equipamentos comunitários como escola, jardim de infância e uma praça de esportes. Junto à futura fábrica de porcelanas encontrava-se uma maternidade, uma creche e um ambulatório.

Como projeto de loteamento, a Vila Operária Renner - que teria seu nome alterado mais tarde para Jardim Itati (1955) - foi aquela que estabeleceu as intenções mais claras com relação à população residente: prioritariamente a definiu como sendo formada pelos "colaboradores"¹¹ das suas indústrias próximas (*Boletim Renner* Seleções 1945/48, 1948, p.147-153). Figura 5. Vale ressaltar que além daquelas indústrias determinadas no projeto de loteamento havia a Estrada do Passo d'Areia desde 1945 as fábricas Renner Hermann de tintas, que contava dentre seus sócios com o próprio A. J. Renner e seu sobrinho Ernesto Hermann. O objetivo fundamental do projeto era, portanto, a instalação da população operária do grupo Renner - neste

¹¹Os "colaboradores" foram citados no artigo sobre o loteamento no *Boletim Renner*, porém, não eram definidos quem eram esses colaboradores. Subentende-se no artigo de que seriam os empregados daquela indústria.

caso, um dos exemplos mais explícitos ao longo do Passo d'Areia e Passo da Mangueira.

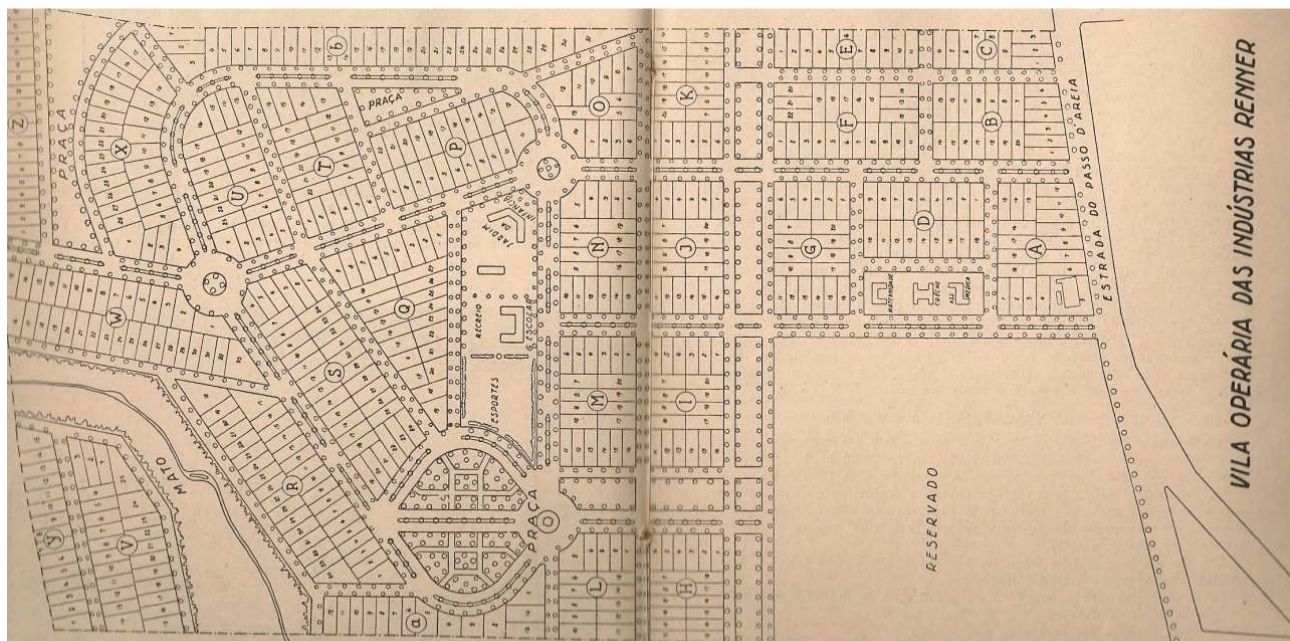


Figura 5 – Planta do loteamento Vila Operária Renner.

Fonte: Boletim Renner 1945/48, p. 152-153.

Na década de 50, as Indústrias Matarazzo constroem sua fábrica de latas próxima à fábrica de Tintas Renner, reforçando o número de indústrias no Passo da Mangueira.

A demora na conclusão das obras por parte das loteadoras na doação de ruas para a cidade é exemplar no caso da Vila Renner, em que as vendas dos lotes antecederam a sua finalização; o loteamento foi entregue em sua totalidade somente em 1973, ou seja, 18 anos depois da sua aprovação. Este exemplo representa bem o que acontecia com a grande maioria dos loteamentos e o processo de regularização e entrega dos espaços públicos pela Prefeitura: propiciavam uma série de problemas para os proprietários de lotes, que muitas vezes adquiriam o terreno sem que existisse a rua.

Outro caso de associação da fábrica e moradia operária se deu a poucos metros da Vila Operária Renner, e correspondeu ao projeto de loteamento da Vila Ipiranga que foi aprovado em quatro etapas entre 1947 e 1954, de propriedade da Urbanizadora Mentz Ltda.

Em 1946 a Firma Mentz – grupo com negócios nas mais diversas áreas, inclusive o industrial – adquiriu um imóvel de 32 hectares no Passo da Mangueira visando ampliar o número de imóveis seus na área. Com sucessivas aquisições

próximas, formou-se a sociedade de terras Urbanizadora Mentz, cujos sócios principais eram Aloisio Brixner, Benno Mentz, Cipriano Micheletto, João Wallig e A.J. Renner, todos eles industriais de projeção da Capital.

A fase inicial da urbanização da Vila Ipiranga, correspondente à sua primeira etapa aprovada na prefeitura, fazia frente para a Estrada do Forte e era um traçado de ruas retilíneas com pequenas variações em curva, e contava com a inserção de três praças de diferentes formatos. Nesta etapa da vila a empresa tratou de construir, em 1950, dez chalets (casas de madeira) com poço próprio. A instalação do loteamento foi executada em etapas ao longo dos anos. A terceira etapa, aprovada em 1954, configurava terrenos exclusivamente para pavilhões industriais para as empresas quotistas, como a Metalúrgica Wallig, a Cipriano Micheletto Máquinas e Parafusos, a Fábrica de Móveis de Aloisio Brixner e a Indústria de Tecidos Frevol. Por causa dessa congregação industrial na vila, em 1959os sócios apelaram à municipalidade pela alteração do projeto original, no sentido da transformação de quadras destinadas a lotes habitacionais em uma quadra única, a fim de localizar novas indústrias para os interessados devido “à privilegiada situação e feliz topografia do terreno”, no qual eles instalariam o “Centro Fabril” do loteamento.¹²

Quanto ao traçado geral da Vila Ipiranga, sobressaem-se três aspectos: a irregularidade das quadras, dada pela alternância de ruas retas e curvas; a descontinuidade das ruas, interrompidas por quadras e praças; e orazoavel número destas, considerando que este projeto de loteamento teria sido aprovado sob o Decreto nº 108/27, no qual a municipalidade determinava a existência ou não de praças, mantendo sempre um máximo de 10% da área total do terreno. Figura 6. Conforme a alteração do projeto de 1959, foram reservados espaços para uma escola, uma igreja e um edifício para assistência social. Este edifício aparece em uma das plantas como um “educandário”. Em 1952 foi inaugurado o Educandário São Luiz, contribuição assistencial dos empresários do loteamento, voltado para crianças em regime de internato e existente até os dias de hoje.

¹² Conforme requerimento de 18 de setembro de 1959, do Arquivo nº 83 referente a Vila Ipiranga. Unidade de Registro e Processamento II – URPII/PMPA.

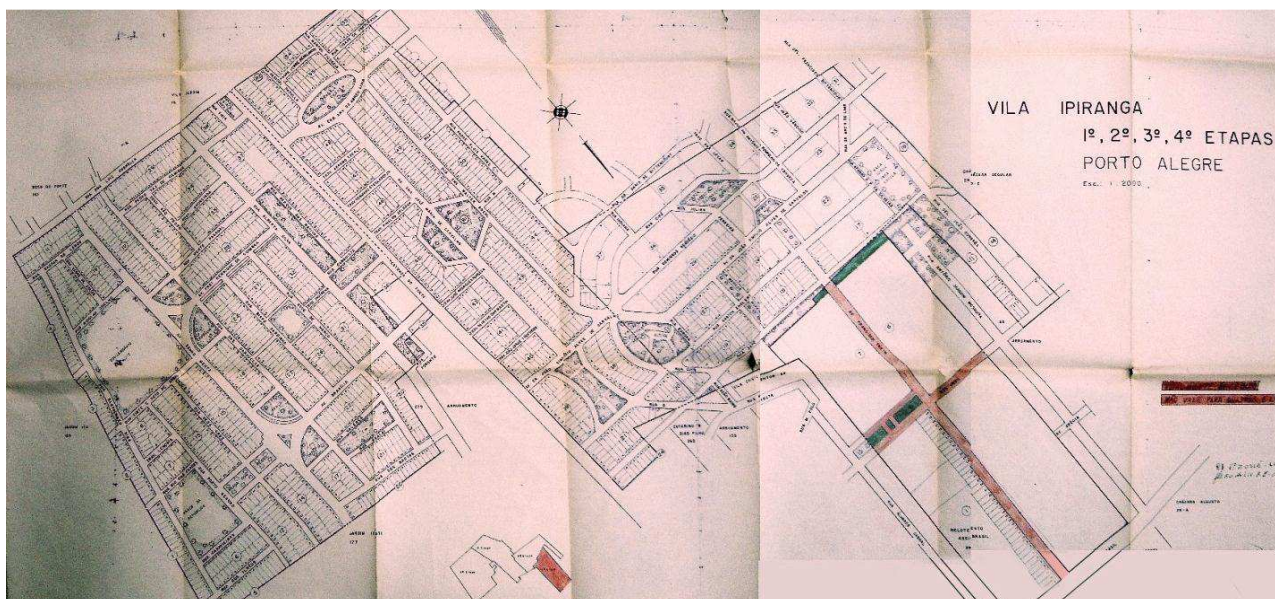


Figura 6 – Vila Ipiranga 1ª, 2ª, 3ª e 4ª etapas. Quadras sem lotes: o “Centro Industrial” do loteamento.

Fonte: Arquivo nº83, Unidade de Registro e Processamento URPII/PMMA.

5. Considerações Finais

O grupo de loteamentos abordados neste trabalho como concepções de projeto pode ser dividido em duas fases distintas: a primeira, referente às configurações de bairros-jardim presentes na Vila Cristo Redentor, Floresta, Progresso e Vila do IAPI, focados na habitação operária. A segunda fase seria aquela dos traçados retilíneos com um maior aproveitamento de lotes nas quadras, focada essencialmente na proximidade e na inserção da indústria, como nos casos da Vila Operária Renner e da Vila Ipiranga.

A primeira fase era propagandeada como um urbanismo moderno e relacionava-se à salubridade do operariado com a criação de lugares aprazíveis altos, longe das cheias constantes dos rios da área industrial dos Navegantes. Já a segunda, depois da criação da Vila do IAPI, focava no objetivo prático de negócios para a população de baixa renda e operária pois, no mesmo período, novas indústrias eram implantadas na área.

A maioria dos loteamentos do Passo d’Areia e do Passo da Mangueira foram aprovados sob a vigência do Decreto nº 108/27 que, na sua essência, tinha poucas exigências na implantação de loteamentos suburbanos e rurais. Apesar de determinar, neste decreto, que nenhuma via deveria ser entregue ao trânsito ou ter permitida a edificação sem que estivesse pronto seu calçamento, a municipalidade não tinha efetivo

controle sobre os negócios realizados pelos loteadores. Esta situação algumas vezes criava problemas sérios para os proprietários dos lotes, que não tinham seus projetos regularizados. Os prazos de execução dos loteamentos eram então adiados mais de uma vez, demonstrando a falta de rigor na execução da lei.

Os loteamentos tipo bairro-jardim do primeiro grupo, apesar de pretender o urbanismo moderno em sintonia com as normas da administração, não chegaram a produzir os espaços idealizados pela propaganda. Isso se deve, em parte, ao foco do negócio - o máximo aproveitamento da gleba com lotes - e às precariedades dos serviços. De certo modo, isso ocorreu também nos loteamentos do Passo da Mangueira das sociedades industriais, cujo objetivo não era necessariamente a melhoria das condições de vida operária, mas o negócio de terrenos e a proximidade dos postos de trabalho com a reserva de lotes industriais.

Este processo de ocupação por loteamentos que, como vimos, teve características próprias tanto na configuração quanto na sua história, vieram a estruturar grande parte da zona norte da cidade. Nos dias de hoje, esta área está intensamente densificada e miscigenada nas suas atividades. Destaca-se a antiga Estrada do Passo d'Areia como um corredor comercial polarizador da cidade e da região metropolitana. Quase nenhuma fábrica deste período permanece, mudando progressivamente o perfil dos projetos originais dos loteamentos focalizados.

Referências

ALMEIDA, M. S. (2004). **Transformações urbanas: atos, normas, decretos, leis na administração da cidade**. Porto Alegre 1937-61. São Paulo: FAU/USP. Tese Doutorado.

Boletim Renner Seleções 1945/48 (1948). Porto Alegre: A.J. Renner Indústria do Vestuário.

BONDUKI, N. (2004). **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. São Paulo: Estação Liberdade.

CANEZ, A. P. (2008). **Arnaldo Gladosch: o edifício e a metrópole: Porto Alegre, São Paulo e Rio de Janeiro**. Porto Alegre: Ed. Uniritter.

DEGANI, J. L. (2003). **Tradição e modernidade no ciclo dos IAPs: o conjunto residencial do Passo d'Areia e os projetos modernistas no contexto da**

habitação popular dos anos 40 e 50 no Brasil. Porto Alegre: PROPAR/UNIRITTER/UFRGS. Dissertação de Mestrado.

FRANCO, S. da C. (2006). **Porto Alegre: guia histórico.** Porto Alegre: Editora da UFRGS.

MACEDO, F. R. de.(1968). **Porto Alegre: origem e crescimento.** Porto Alegre: Ed. Sulina.

Resumo Histórico e Dados Técnicos do Conjunto Residencial do Passo d'Areia.(1952) Porto Alegre, p.37 [manuscrito].

SANHUDO, A. V.(1975). **Porto Alegre: crônicas da minha cidade.** Porto Alegre: Editora Movimento/Instituto Estadual do Livro.

SINGER, P.I.(1977). **Desenvolvimento econômico e evolução urbana: análise da evolução econômica de São Paulo, Blumenau, Porto Alegre, Belo Horizonte e Recife.** São Paulo: Ed. Nacional.

SOUZA, C. F., ALMEIDA, M.S.(1999). Vila do IAPI, 1940. In: **LEME, M. C. da Silva (org.). Urbanismo no Brasil 1895-1965.** São Paulo: Studio Nobel; FAUUSP; FUPAM. p. 310-311.

WOLFF, S. F. S.(2001). **Jardim América: o primeiro bairro-jardim de São Paulo e sua arquitetura.** São Paulo: Editora da USP.

PORTO ALEGRE.(1954). Lei no1233 de 6 de janeiro de 1954. In: **Leis, decretos e atos. Jan. a Mar.1954.** Gráfica Santa Terezinha LTDA., p.4-8.

PORTO ALEGRE.(1942) **Boletim Municipal**, Ano IV, no12, set. a dez.

PORTO ALEGRE.(1928) Lei no180 de 19 de dezembro de 1927. In: **Leis, decretos, atos e resoluções.** Out. de 1927 a Fev. 1928. A Federação. p.53-60.

PORTO ALEGRE. (1927). Decreto no108 de 10 de setembro de 1927. In: **Leis, decretos, atos e resoluções.**Mar. a Set.1927. A Federação.p. 91-99.

Jornais

Os modernos problemas do urbanismo. **Diário de Notícias**, 01 de dezembro de 1929, p. 3. Acervo B. Mentz, DELFOS/PUCRS.

Um arrabalde desta Capital privilegiado pela natureza. **Correio do Povo**, Porto Alegre, 03 de nov.1936. p. 3. Acervo B. Mentz, DELFOS/PUCRS.