

# O CAPITAL IMOBILIÁRIO E A PRODUÇÃO DE ESPAÇOS DIFERENCIADOS NO RIO DE JANEIRO: O GRAJAÚ\*

Elizabeth Dezouart Cardoso\*\*

## INTRODUÇÃO

O objetivo deste trabalho é contribuir para o conhecimento do papel do capital imobiliário enquanto agente modelador atuante na produção do espaço urbano do Rio de Janeiro. Paralelamente a isso procura-se, também, contribuir para o conhecimento da origem do capital imobiliário nesta cidade.

A escolha do Grajaú, para estudo, deveu-se a características próprias da formação deste bairro e do período em que ela ocorreu. Por um lado, o Grajaú é fruto exclusivamente da atuação do capital imobiliário no espaço urbano carioca, não havendo interferido na sua formação, nem o Estado nem outras frações do capital como, por exemplo, aqueles investidos em serviços de transportes coletivos. Por outro lado, o Grajaú surgiu num período em que simultanea-

mente a população e a malha urbana do Rio de Janeiro sofreram um grande crescimento e em que o capital imobiliário cresceu em importância.

Para que esta pesquisa também possa contribuir para o conhecimento das origens do capital imobiliário no Rio de Janeiro, o estudo da atuação deste capital no local foi acompanhado pelo estudo do perfil das empresas que nele atuaram. Este procedimento resulta em uma das principais proposições metodológicas que norteiam este trabalho, como se observará a seguir.

## ALGUMAS CONSIDERAÇÕES METODOLÓGICAS

O capital imobiliário é um dos principais agentes modeladores das cidades capitalistas e no Rio de Janeiro é responsável pela

\* Recebido para publicação em 23 de março de 1988.

\*\* Geógrafa e Mestre em Geografia pela Universidade Federal do Rio de Janeiro — UFRJ. Atualmente trabalhando como pesquisadora de Centro de Memória da Eletricidade/Eletrobrás.

Este trabalho foi extraído de sua Dissertação de Mestrado, defendida em março de 1986.

*R. bras. Geogr.*, Rio de Janeiro, 51 (1): 89-102, jan./mar. 1989.

produção da maior parte do espaço construído, constituído de habitações. A importância do capital imobiliário enquanto agente modelador do espaço urbano vem sendo estudada já há algum tempo por certo número de pesquisadores<sup>1</sup>.

Topalov foi um dos primeiros pesquisadores a formar uma teoria e uma tipologia das personificações sob as quais se apresenta o capital imobiliário, ou sejam, as empresas imobiliárias. É através do seu trabalho que travamos conhecimento das diversas origens deste capital, fato que se reflete em diferentes estratégias de atuação, com resultados específicos em termos de forma e conteúdo social<sup>2</sup>.

Partindo da premissa de que a origem do capital que se volta para o investimento no setor imobiliário se reflete nas suas estratégias de atuação, criando formas específicas, procurou-se, antes de tudo, fazer um levantamento do perfil das empresas que atuaram no Grajaú. Para isso, foram utilizados tanto documentos relativos às empresas que produziram os dois loteamentos que deram origem ao bairro como notícias e anúncios publicados em periódicos.

Para verificação dos resultados das estratégias desenvolvidas por cada empresa, procurou-se uma espécie de dado que permitisse comparar o conteúdo social dos dois loteamentos. O dado que foi possível construir diz respeito ao nível de renda de seus moradores. Foram feitas algumas tabelas com dados relativos ao valor locativo médio tomado como base para o imposto predial, uma vez que, sabe-se, este valor varia de acordo com as dimensões dos imóveis. Outro tipo de informação que foi possível obter para o mesmo objetivo diz respeito ao número e percentual dos prédios em avenida, mais modestos e que, portanto, indicam a presença de moradores de uma população de menor poder aquisitivo.

## A ÁREA DE ESTUDO

O bairro do Grajaú encontra-se localizado num vale do maciço cuja denominação local é Serra do Andaraí. Para delimitar o bairro do Grajaú, no entanto, fez-se necessário recorrer à sua história uma vez que, recentemente, tanto a população que reside nas áreas próximas, como diversas empresas imobiliárias que têm lançado prédios nestas áreas vêm denominando Grajaú trechos do bairro do Andaraí e mesmo de Vila Isabel. Isto porque o Grajaú é reconhecido como uma área nobre e aprazível na zona norte carioca, diferente das áreas vizinhas.

O Grajaú é um bairro que surgiu nas primeiras décadas do Século XX, no antigo arrabalde do Andaraí Grande. Este arrabalde, hoje, compreende os bairros do Andaraí, propriamente dito, de Vila Isabel, ambos surgidos no Século XIX, e o pequeno bairro do Grajaú.

O que hoje se conhece como um único bairro, o Grajaú originou-se, de dois projetos de bairros. O mais antigo, iniciado por uma empresa a partir de 1912<sup>3</sup>, não levou nome algum, mas a primeira rua que nele foi aberta, a rua Grajaú, acabou denominando todo o vale. O segundo bairro projetado nessa área foi um empreendimento de outra empresa imobiliária efetuado a partir de 1920. Chamou-se Vila América, nome que, no entanto, não chegou aos dias atuais<sup>4</sup>. O nome Grajaú impôs-se a todo o vale, provavelmente por dois motivos: primeiro, por ter sido a rua Grajaú a primeira a ser aberta, edificada e ocupada no loteamento mais antigo, passando assim a identificá-lo; além disso, como este loteamento possuía casas melhores e era mais bem projetado, o nome deve ter se estendido a toda a área, à semelhança do que ocorre nos dias atuais com as áreas próximas.

<sup>1</sup> Topalov, Christian. *Les Promoteurs Immobiliers*. Paris, Mouton, 1974 e Topalov, Christian. *La Urbanización Capitalista*. México, Editorial, 1979.

<sup>2</sup> Sobre a atuação do capital imobiliário no Rio de Janeiro, mais especificamente, veja-se em Ribeiro, Luiz Cesar de Queiroz. *Capital Imobiliário, Propriedade Fundiária e Espaço Urbano: Contribuição ao Estudo da Urbanização do Rio de Janeiro. 1870/1930*. Xerox.

<sup>3</sup> Veja-se em Gerson, Brasil, *História das Ruas do Rio*, p. 468.

<sup>4</sup> Vejam-se os PAs (projetos de alinhamento) de número 1487 e 1546 em O Rio de Janeiro e seus Prefeitos.

A delimitação do bairro do Grajaú, portanto, tem como base a sua própria história, ou seja, os limites dos dois loteamentos efetuados no vale do Andaraí no Século XX. Estes limites são dados pelas ruas: Botucatu, Barão de Mesquita, Barão de Bom Retiro, José do Patrocínio e pelo prolongamento da rua Visconde de Santa Isabel, desde a praça Demócrito Linhares até o morro. Os dois loteamentos eram separados pela rua Borda do Mato que se inicia no encontro entre as ruas Barão de Mesquita e Barão de Bom Retiro e sobe em direção à serra.

O Grajaú diferencia-se dos bairros vizinhos por diversas de suas características: é um bairro predominantemente residencial, com um comércio restrito que atende às necessidades diárias da população. Embora já existam vários edifícios de apartamentos no bairro, a maior parte deste é ocupada por boas casas de residência; as ruas, em sua maioria, são largas, muitas têm calçadas também largas com jardineiras; e todo o bairro é arborizado. Ainda que nos últimos anos o Grajaú venha perdendo algumas de suas características, com aumento e diversificação das casas comerciais e com o aumento do número de prédios de muitos andares, foram aquelas características que lhe deram individualidade, diferenciando-o dos bairros vizinhos, além do fato de sua formação ter sido bem posterior a dos demais.

## DO RURAL AO URBANO

O vale onde se formou o bairro do Grajaú, até princípios da segunda década do Século XX, ainda não havia sido incorporado à malha urbana do Rio de Janeiro. Enquanto isso, as áreas próximas, que hoje constituem

os bairros de Andaraí e Vila Isabel, já haviam sido urbanizadas desde o último quartel do Século XIX. As informações relativas ao bairro do Grajaú são raras e dispersas, pois pouco há na bibliografia sobre o local e também a documentação sobre sua urbanização não se acha disponível para pesquisa no Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro, onde se encontram os principais documentos sobre a história da urbanização<sup>5</sup> desta cidade.

De acordo com o que foi possível levantar, as encostas do vale do Andaraí, antes cobertas por florestas, foram ocupadas desde princípios do Século XIX por cafezais, como ocorreu em outras partes do maciço da Carioca, antes da cultura cafeeira se expandir pelo Vale do Paraíba. Uma das fazendas de café do Andaraí foi chamada Vila Rica que pertenceu a Maria Luiza Rosa Assunção e a Bernardo Miguel<sup>6</sup>. A 10 de agosto de 1875 as terras localizadas nas encostas, entre elas as da fazenda Vila Rica, foram desapropriadas pela Fazenda Imperial para reflorestamento, como medida de proteção aos mananciais da região<sup>7</sup>. A essa época a cultura cafeeira já entrara em franca decadência no local.

Sobre a parte do vale, onde se desenvolveu o bairro do Grajaú, foi possível levantar informações sobre um período mais longo.

A mais antiga notícia encontrada diz respeito a uma "fazenda de cultura" que pertenceu ao Visconde de Alcântara. Localizava-se "ao fim da rua Barão de Mesquita tendo quase toda a frente para a rua Borda do Mato, prolongamento da primeira". Esta fazenda foi vendida pela Viscondessa de Alcântara e seus filhos, herdeiros do Visconde, a John Rudge no dia 15 de março de 1845<sup>8</sup>. O negociante José Max-

<sup>5</sup> No Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro encontram-se disponíveis para pesquisa documentos sobre abertura de ruas e loteamentos, entre outros, até o ano de 1917. Como a maior parte das ruas do Grajaú foi aberta após esta data, não foi possível encontrar ali nenhum documento relativo a este bairro. Assim, as informações sobre o local foram obtidas, em sua maior parte, através de escrituras, entrevistas com pessoas ligadas às empresas que atuaram na área, e de reportagens de jornal e revistas.

<sup>6</sup> Veja-se no *Jornal do Brasil* de 9 de agosto de 1981. Esta informação foi fornecida ao jornal pelo arqueólogo Carlos Manes Bandeira que pesquisa as ruínas da fazenda Vila Rica para a Fundação Brasileira para a Conservação da Natureza.

<sup>7</sup> Idem. O mesmo já acontecera com as fazendas localizadas na serra da Tijuca: em 1857, foram desapropriadas e, a partir de 1861, a área foi reflorestada. Veja-se com Cardoso, Elizabeth D. et alii, *História dos Bairros-Tijuca*. p. 59.

<sup>8</sup> Conforme escritura de 15 de março de 1845. 2º Cartório, Livro 187, fl. 273.

well representou John Rudge na transação, como seu procurador. É interessante notar que os nomes Rudge e Maxwell também estão relacionados à Vila Isabel, existindo algumas ruas neste bairro com aqueles nomes. A “fazenda da Viscondessa”, como ficou conhecida, permaneceu nas mãos dos herdeiros de John Rudge por setenta e cinco anos. A 7 de setembro de 1920 D. Ana Thomazia de Mello Rudge, viúva de John Rudge, talvez filho do primeiro, vendeu a fazenda à empresa imobiliária T. Sá e Companhia Ltda<sup>9</sup>.

Sobre as terras situadas do outro lado da atual rua Borda do Mato, as informações obtidas são de datas mais recentes e menos precisas. Essas terras fizeram parte da Fazenda Morumby, que entrou em partilha amigável entre D. Maria Maxwell Rudge e seus filhos, Eduardo e Guilherme a 23 de dezembro de 1884<sup>10</sup>. As partes destinadas à D. Maria e à Guilherme Maxwell Rudge não eram contíguas pois estavam separadas pelas terras de Eduardo. Toda esta área terminou por ser adquirida pela Companhia Brasileira de Imóveis e Construções, porém em partes e em datas distantes retardando o processo de urbanização da mesma.

As partes que couberam à D. Maria e a Guilherme Maxwell Rudge, embora não haja informações muito precisas, sabe-se que pertenceram, posteriormente, a Sebastião de Pinho, grande proprietário fundiário em outras partes da cidade. Este, em 1896, vendeu os lotes e prédios que possuía no local a uma companhia, a Empresa Industrial Brasileira que, a 26 de fevereiro de 1912, vendeu-os à Companhia Brasileira de Imóveis e Construções<sup>11</sup>.

A parte daquelas terras que coube a Eduardo Maxwell Rudge permaneceu em

seu poder desde a data da partilha até a sua morte em 1922. Como não tinha filhos, suas terras passaram, então, a vinte e sete herdeiros, quase todos residentes em São Paulo, que, a 9 de abril de 1924, as venderam à Companhia Brasileira de Imóveis e Construções<sup>12</sup>. Como estas terras situavam-se no centro da área onde a Companhia Brasileira de Imóveis e Construções projetou seu loteamento, este só pôde ser concluído a partir de 1925.

Deve-se notar que a área que hoje constitui o bairro do Grajaú não sofreu o processo de repartição em chácaras para uso residencial, comum em muitos arrabaldes do Rio de Janeiro durante o Século XIX e que veio dar origem a diversos bairros mais antigos da cidade. Existiram chácaras com uso agrícola no local, mas em terrenos aforados ou arrendados<sup>13</sup>. Não ocorreu, portanto, a promoção fundiária por iniciativa dos antigos proprietários fundiários. Isto só ocorreria bem mais tarde, já no Século XX, por iniciativa do capital imobiliário personificado nas duas empresas que atuaram no local.

Não foi possível obter informações sobre o tipo de atividade agrícola que se desenvolveu no vale do Andaraí. Mas pode-se supor que durante o Século XIX tenham se desenvolvido, alí, cultivos economicamente rentáveis que valorizavam aquelas terras para uso agrícola o que, portanto, não estimulava os proprietários fundiários a promoverem a mudança do uso das mesmas terras, através do retalhamento para venda de lotes, com fins residenciais. Por outro lado, o Andaraí já vinha sofrendo o processo de promoção fundiária desde meados do Século XIX e Vila Isabel já se urbanizara desde o último quartel desse século. Assim, a oferta de terras urbanas já deveria ser relativamen-

<sup>9</sup> Conforme escritura de 7 de agosto de 1920. 15º Ofício de Notas, Livro 5, fls. 79A-81

<sup>10</sup> Conforme memorial depositado pela Companhia Brasileira de Imóveis e Construções em cartório (5º Ofício) para satisfazer a Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, que passou a regulamentar os loteamentos.

<sup>11</sup> Idem.

<sup>12</sup> Idem.

<sup>13</sup> Tanto as escrituras acima referidas como alguns documentos que pertenceram à empresa T. Sá e Companhia Ltda. referem-se a aforamentos de terrenos na região. Por outro lado, apesar de existirem poucos proprietários fundiários no local, como foi observado pelas escrituras, os livros de registro do Imposto Predial apresentam prédios em nome de diversos proprietários, muitos deles diferentes dos proprietários fundiários. Estes, provavelmente, aforavam terras aos primeiros que construíram prédios nessas terras. Este fato foi verificado em diferentes datas, desde o Século XIX até o início do Século XX, quando os prédios, como as terras, passaram para o nome das empresas. Assim, embora houvesse chácaras na área, elas surgiram em terrenos arrendados e a propriedade da terra não foi dividida, não se caracterizando, portanto, o processo de promoção fundiária até o Século XX.

te grande na região para demanda, não se justificando a mudança do uso do solo onde havia uma atividade agrícola rentável.

Mas, a situação se modificaria na virada do século. Brasil Gerson informa que, em princípios do Século XX, nas propriedades de Joaquim Marinho e Raul Telles Rudge situadas no vale do Andaraí, "O Garcia e o Cardoso se dedicavam ao plantio de capim, como fornecedores do Exército e a outros serviços de tração animal"<sup>14</sup>. Este fato faz pressupor que essas terras já não eram tão valorizadas para a exploração agrícola, não apenas porque seus proprietários não se interessavam em explorá-las diretamente, arrendando-as, mas também porque o tipo de cultivo ali existente, de capim, não exigia grandes investimentos.

Além disso, devem ser destacados dois outros fatos que ocorreram no princípio do Século XX: de um lado, houve a eletrificação das linhas de bonde, desestimulando, portanto, o plantio de capim para a alimentação dos animais utilizados anteriormente na tração dos carros; de outro, o crescimento da população carioca e a ampliação das camadas médias estimulavam a urbanização de novas áreas<sup>15</sup>. Desta forma, a mudança do uso do solo no vale do Andaraí passava a ser mais interessante aos proprietários fundiários locais. A venda daquelas terras às empresas imobiliárias, então, lhes proporcionaria melhores rendimentos do que o arrendamento das mesmas.

Assim, a partir de 1912, os proprietários fundiários do vale do Andaraí passaram a vender suas terras às empresas que dariam início ao processo de urbanização da área, hoje o bairro do Grajaú. Este processo, no entanto, só tomaria impulso a partir de 1920, quando as duas empresas já haviam adquirido toda a área.

## O CAPITAL IMOBILIÁRIO E O BAIRRO DO GRAJAÚ

Embora todo o vale do Andaraí seja reconhecido hoje como apenas um bairro, o Grajaú, sabe-se que este, de fato, é fruto do empreendimento de duas empresas imobiliárias que ali atuaram, dando origem a dois loteamentos. O mais antigo, que será denominado Grajaú, foi um dos projetos imobiliários da Companhia Brasileira de Imóveis e Construções, que atuou em outras áreas da cidade. O segundo, mais recente, denominado Vila América, foi criado pela empresa T. Sá e Companhia Ltda.

Mas, com a intenção de contribuir para o conhecimento das diferentes personificações e origens do capital imobiliário no Rio de Janeiro, além de contribuir para o conhecimento do papel deste na expansão da malha urbana da cidade, o estudo dos dois loteamentos será precedido do estudo do perfil daquelas empresas.

### Grajaú: um empreendimento da Companhia Brasileira de Imóveis e Construções

#### A Companhia Brasileira de Imóveis e Construções

A Companhia Brasileira de Imóveis e Construções foi criada a 5 de setembro de 1911, contando, na época, com dezesseis sócios. Entre os sócios havia duas sociedades anônimas francesas e vários cidadãos, tanto brasileiros como franceses, com as mais diferentes ocupações: engenheiros, deputados, industriais e "proprietários"<sup>16</sup>.

<sup>14</sup> Veja-se em Gerson, Brasil, História das Ruas do Rio, p. 468.

<sup>15</sup> A partir de princípios do Século XX, mesmo nos bairros de ocupação mais antiga como Botafogo e Tijuca, ocorreu um novo surto de urbanização. No caso destes dois bairros, por exemplo, em antigas chácaras de residência foram abertas novas ruas que foram retalhadas em lotes de dimensões menores mas onde se instalaram boas residências para as camadas médias da população. Em Botafogo e Tijuca, já ocupados de longa data, este processo ocorreu, principalmente, em áreas de encostas até então não urbanizadas. Veja-se em Cardoso, Elizabeth D. et alii, História dos Bairros — Botafogo e Tijuca. Outras áreas da cidade também sofreram um acelerado processo de urbanização a partir desta época, como os novos bairros que surgiram na zona sul, onde, também, cresceu a ocupação de bairros mais antigos, mas ainda pouco ocupados, como é o caso de Copacabana.

<sup>16</sup> Conforme escritura de constituição da sociedade reproduzida no Diário Oficial de 20 de setembro de 1911, pp. 11741-11744.

As sociedades francesas merecem ser citadas porque, juntas, detinham 80% do capital inicial da Companhia. Eram elas a “Caisse Commerciale et Industrielle de Paris”, representada no Brasil pelo Barão Amedée Reille, também acionista, e a “Société Immobilière du Seine & Seine Oise”, representada no Brasil por Antônio Eugênio Richard Júnior. Entre os diversos acionistas da Companhia, devem ser destacados os nomes do engenheiro Antônio Eugênio Richard Júnior e do banqueiro francês Marcel Bouiloux Lafont, cujos nomes aparecem sempre relacionados ao da Companhia Brasileira de Imóveis e Construções e ao do Bairro do Grajaú na bibliografia<sup>17</sup>.

A Companhia foi criada com um capital inicial equivalente a 1.000 contos de réis, dividido em 5 000 ações. Destas, 3 500 pertenciam à “Caisse Commerciale et Industrielle de Paris”, e 500 à “Société Immobilière du Seine & Seine Oise”, enquanto Eugênio Richard detinha apenas 50 ações e Marcel Lafont 150<sup>18</sup>. Mas, mesmo com pequena participação no capital da Companhia, Richard fez parte da diretoria por muitos anos, além de ter sido seu primeiro diretor.

Os nomes de Richard e Lafont, no entanto, não estão relacionados apenas ao da Companhia Brasileira de Imóveis e Construções e ao do bairro do Grajaú na bibliografia, mas também ao nome de um banco: o “Crédit Foncier du Brésil et de l’Amérique du Sud”, onde exerciam importantes cargos. Este banco foi fundado em Paris em 1906 e no Brasil financiava “empréstimos e operações hipotecárias; empréstimos a Estados e Municípios e sobre Créditos do Tesouro Nacional; empréstimos sobre cauções e empréstimos sobre mercadorias”. Suas operações se estendiam à Argentina,

com participação no “Banco del Hogar Argentino”<sup>19</sup>.

A Companhia Brasileira de Imóveis e Construções era, de fato, apenas uma das formas de investimento, o ramo imobiliário, no caso, de um grande grupo financeiro francês, dirigido pela “Caisse Commerciale et Industrielle de Paris” e financiado pelo “Crédit Foncier”. Este grupo, através de Lafont e Richard aplicou seus capitais nos mais diversos empreendimentos no Brasil, entre eles, no setor imobiliário no Rio de Janeiro<sup>20</sup>.

Segundo os estatutos da Companhia Brasileira de Imóveis e Construções, na época de sua criação, seus objetivos eram<sup>21</sup>:

*“...Todas as operações que se possam fazer sobre terrenos e prédios ou que com eles se relacionem, como sejam compra, venda, hipoteca, locações e sublocação, construção ou negócios sobre materiais para eles necessários”.*

Mas, ao que parece, o principal objetivo da Companhia era construir prédios para venda, negócio pouco comum àquela época, quando a produção de casas para aluguel era a regra para quem dispunha de algum capital. O objetivo de construir moradias e não apenas atuar na promoção fundiária foi bastante ressaltado em algumas reportagens publicadas em revistas sobre Eugênio Richard. Em uma, dizia-se que este “vivia obcecado pelo afã de construir”<sup>22</sup>. Em outra, o próprio Richard fazia questão de enfatizar que em apenas dezesseis anos de existência a Companhia já havia construído mais de 1 200 casas e criticava diversas leis e processos burocráticos de licenciamento de obras, além dos altos impostos territoriais, como fatores que desestimulavam o investimento na produção de moradias<sup>23</sup>. Além disso, algumas das propagan-

<sup>17</sup> Veja-se em Gerson, Brasil, História das Ruas do Rio, p. 468.

<sup>18</sup> Conforme escritura de constituição da sociedade.

<sup>19</sup> Conforme reportagem e publicidade encontradas no Livro de Ouro Comemorativo de Centenários da Independência e da Exposição Internacional do Rio de Janeiro, pp. 491 e LXXXI, respectivamente.

<sup>20</sup> Uma reportagem sobre Marcel Lafont fornece mais informações sobre a diversidade de negócios a que estavam ligados: Veja-se em Rio Ilustrado, dezembro de 1944.

<sup>21</sup> Conforme escritura da constituição da sociedade, op. cit.

<sup>22</sup> Veja-se em Milagre de Tenacidade e Previsão: Grajaú, Rio Ilustrado, dezembro de 1943.

<sup>23</sup> Veja-se O Problema da Habitação e a Crise das Casas, Cultura e Trabalho, agosto de 1927.

das da Companhia destacavam o seu interesse na venda dos prédios por ela construídos, apresentando uma exposição detalhada das condições de pagamento.

A articulação entre a Companhia Brasileira de Imóveis e Construções e o Crédit Foncier foi fundamental para o desenvolvimento das atividades daquela. Com o respaldo de um grande grupo financeiro, a Companhia conseguiu atingir um mercado ainda bastante restrito na cidade: segmentos das camadas médias da população de maior poder aquisitivo. Financiando a compra dos prédios através de um sistema pioneiro, tornou possível que diversas pessoas que antes pagavam aluguel pudessem tornar-se proprietárias de um imóvel residencial<sup>24</sup>. Assim se resume a forma de atuação da Companhia: vendia terrenos à vista ou a prazo, de cinco a dez anos. Quando fosse a prazo e interessasse também a aquisição de uma casa, a construção, desta, só seria iniciada após o pagamento integral do terreno. Depois, então, o proprietário poderia escolher uma planta que lhe conviesse, entre as diversas que a Companhia oferecia. O pagamento da casa só seria iniciado com a entrega das chaves e até que fosse paga a última prestação, a casa ficava hipotecada<sup>25</sup>.

Mas a atuação da Companhia Brasileira de Imóveis e Construções não se restringiu, apenas, ao Grajaú e à produção de moradias. Ao contrário, ela também atuou em vários outros bairros do Rio de Janeiro "ora abrindo ruas e avenidas, ora saneando, loteando e vendendo grandes áreas"<sup>26</sup>, ou se-

ja, atuou também na promoção fundiária. Mesmo havendo diversificado sua atuação posteriormente, na época de sua criação a Companhia tinha como principal objetivo a produção de moradias. O pedido de aceitação da rua Barão de Itaipu, primeiro empreendimento da Companhia, feito a 21 de dezembro de 1911, ilustra a afirmação<sup>27</sup>.

*"A Companhia Brasileira de Imóveis e Construções vem apresentar a V. Ex.<sup>a</sup> planta em duplicata e requer aceitação da mesma. (...) tratando-se pois de um melhoramento cuja aprovação de V. Ex.<sup>a</sup> vem redundar em um benefício da população em virtude do grande número de construções que a companhia pretende fazer,..."*

O bairro do Grajaú foi o segundo empreendimento da Companhia, sendo este já em maior escala. Iniciou-se em 1912, com a compra das primeiras parcelas de terra na área, mas só tomou impulso a partir da década de 20, depois da Companhia adquirir as terras que faziam parte da área central do loteamento.

Os primeiros empreendimentos da Companhia localizaram-se no Andaraí: a abertura da rua Barão de Itaipu (entre as ruas Barão de Mesquita e Maxwell), o loteamento que daria origem ao Grajaú, e a construção de casas nas ruas Paula Brito e Barão de São Francisco Filho, todos iniciados entre 1911 e 1914<sup>28</sup>. Na década de 20 atuaram na Muda da Tijuca, rua da Cascata<sup>29</sup>; e em Ipanema<sup>30</sup>, áreas de expansão da malha urbana da cidade, na época. Na década de 30 abriu quatro ruas no Méier onde também

<sup>24</sup> Os pagamentos eram feitos com base em uma tabela de juros, chamada Violene, introduzida pela Companhia nos seus negócios muito antes de ser conhecida a tabela Price utilizada depois por vários anos para a correção das prestações de Imóveis. Veja-se em Milagre de Tenacidade e Previsão: Grajaú, op. cit.

<sup>25</sup> Veja-se em FON-FON, 23 de dezembro de 1922.

<sup>26</sup> Veja-se em Milagre de Tenacidade e Previsão: Grajaú, op. cit.

<sup>27</sup> Logradouros Públicos, código 32.2.2, fl. 29, AGCRJ.

<sup>28</sup> Vejam-se em Licenças para Obras, código 26.1.19, AGCRJ.

<sup>29</sup> Veja-se em Milagre de Tenacidade e Previsão: Grajaú, op. cit.

<sup>30</sup> Segundo o livro de Registro de Imposto Territorial relativo ao ano de 1925, a Companhia Brasileira de Imóveis e Construções era proprietária de diversos lotes nas seguintes ruas de Ipanema: Barão de Jaguaribe, Nascimento Silva, Jangadeiros, Montenegro, Joana Angélica, ruas Trinta e Trinta e Dois (quase toda a rua).

Em uma entrevista concedida pelo Sr. Hélio Richard, sobrinho de Eugênio Richard, confirmou-se a atuação da Companhia em Ipanema. Não foi possível verificar se a Companhia também construiu prédios neste bairro pois não foi encontrado o livro de registro do Imposto Predial desta área referente àquela época. É possível que em Ipanema a Companhia tenha atuado apenas na promoção fundiária. É interessante notar que aquelas ruas de Ipanema, como outras do bairro, são muito semelhantes às do Grajaú: largas, com calçadas largas e jardineiras. Segundo o Sr. Hélio Richard, a Companhia teria aberto algumas ruas também no Leblon mas não foi possível encontrar documento algum que confirmasse este fato.

construiu prédios<sup>31</sup>. Mais tarde loteou terras em Bangu, Padre Miguel, Vila Valqueire e Realengo. Neste último bairro o empreendimento fracassou e as terras foram passadas ao IAPI que ali construiu habitações populares<sup>32</sup>.

A construção de casas para venda e não para aluguel, ou o simples loteamento de terras, distinguiu a Companhia Brasileira de Imóveis e Construções da grande maioria das inúmeras empresas imobiliárias que surgiram na mesma época. O lucro financeiro e não o comercial, ou a simples extração de uma renda fundiária, parece ter sido o objetivo da Companhia que, durante muitos anos, obteve sucesso neste empreendimento, provavelmente por estar respaldada em fortes entidades financeiras.

O capital social da Companhia aumentou já nos primeiros anos, fato que as suas propagandas procuravam destacar. Isso não impediu, no entanto, que, em 1927, a Companhia procurasse aumentar seu capital social lançando ações na Bolsa de Valores<sup>33</sup>. Nesse mesmo ano o engenheiro Richard concedeu entrevista a uma revista onde reclamava contra diversas leis que desestimulavam o investimento na produção de moradias<sup>34</sup>. É possível que a partir dessa data a produção de moradias para venda já estivesse entrando em crise. Aos poucos, a Companhia deixaria de construir prédios e passaria a efetuar apenas a promoção fundiária em subúrbios distantes.

A Companhia Brasileira de Imóveis e Construções foi próspera durante muitos anos. Teve outras companhias a ela articuladas, o que, às vezes, se realizava através de acionistas comuns<sup>35</sup>. Em 1965 suas ações foram retiradas da Bolsa de Valores e sua razão social passou a ser Companhia

Brasileira de Imóveis — COBIC — uma vez que já não construía mais prédios<sup>36</sup>. Este nome perdurou até a data de sua extinção, quando foi incorporada, em 1981, pela Companhia de Estanho São João del Rei, sua maior acionista<sup>37</sup>.

### **Grajaú: um projeto do bairro no Andaraí**

O empreendimento da Companhia Brasileira de Imóveis e Construções no Andaraí foi um projeto de bairro com a característica de ter um cuidadoso plano urbanístico, diferenciando-o da maioria dos projetos de promoção fundiária efetuados na mesma época. No entanto, a dificuldade que a Companhia encontrou para a aquisição de toda a área, dividida entre vários proprietários, retardou a conclusão do projeto.

Como já foi mencionado, a Companhia comprou duas grandes propriedades no local em 1912. Estas, entretanto, não eram contínuas mas separadas pela propriedade de Eduardo Maxwell Rudge que ainda era vivo. A Companhia provavelmente esperava conseguir adquirir num breve tempo as terras deste, pois o primeiro projeto de alinhamento para o loteamento data de 24 de outubro de 1913 e incluía toda a área, abrangendo a de propriedade de Eduardo Maxwell Rudge. Segundo o projeto, o bairro teria doze ruas e duas praças<sup>38</sup>. Porém, só em 1924 os herdeiros de Eduardo Maxwell Rudge venderam à Companhia Brasileira de Imóveis e Construções a última parte do terreno, justamente a que formava a parte central do loteamento, entre as ruas Araxá e Professor Valadares e que incluía a praça Edmundo Rego. Assim, até esta data a urbanização da área foi feita apenas nos seus extremos.

A atuação da Companhia Brasileira de Imóveis e Construções no Grajaú constou

<sup>31</sup> Veja-se em Milagre de Tenacidade e Previsão: Grajaú, op. cit.

<sup>32</sup> Idem.

<sup>33</sup> Arquivo da Bolsa de Valores, pasta 19-029.

<sup>34</sup> Veja-se em O Problema da Habitação e a Crise das Casas, op. cit.

<sup>35</sup> Algumas informações sobre a história mais recente da Companhia foram obtidas através de entrevistas com os Srs. Luiz Alexandrino de Lima e Ivan de Moraes, ambos ex-funcionários da COBIC, sendo que o primeiro também foi acionista da Companhia Brasileira de Imóveis e Construções.

<sup>36</sup> Arquivo da Bolsa de Valores, pasta 19-029.

<sup>37</sup> Conforme documentação da Junta Comercial.

<sup>38</sup> Veja-se PA 679 em o Rio de Janeiro e seus Prefeitos. Este PA sofreu posteriores alterações.



de obras de arruamento, loteamento, instalação de infra-estrutura de água, calçamento das ruas e produção de diversas moradias para venda. Mas o principal elemento a ser destacado é o plano urbanístico feito para o loteamento que “mereceu francos elogios do grande urbanista professor Agache que afirmava ser o plano dotado de grande previsão técnica”, e que “poderia servir de padrão à construção de outros bairros”<sup>39</sup>. As características do loteamento são: um traçado regular, ruas largas, calçadas largas e ajardinadas, lotes também regulares e com testadas largas (entre 10 a 12 metros, a maioria). Estas características davam uma fisionomia aprazível e moderna ao novo bairro. Além disso, havia a proibição de construir prédios para fins comerciais ou em avenida que, no entanto, não deve ter vigorado por muito tempo<sup>40</sup>. A intenção do projeto era criar um bairro residencial de elite dentro de uma área da zona norte ocupada primordialmente por velhas construções e diversas fábricas.

A tentativa de criar um bairro de elite seria uma boa estratégia para extrair grandes lucros nas transações imobiliárias. Os terrenos eram baratos na região mas a Companhia construiu ali residências modernas, como fazia questão de enfatizar em suas propagandas, e num local aprazível e também moderno, como planejou. Assim, poderia atrair setores de mais alta renda das camadas médias da população capazes de arcar com o compromisso do pagamento de prestações de terrenos e prédios, atingindo seu principal objetivo: obter o lucro financeiro, pelo financiamento do acesso à propriedade da moradia, e não apenas na forma de aluguel.

Não foi possível levantar o número de prédios construídos pela Companhia Brasileira de Imóveis e Construções no Grajaú. Sabe-se, porém, que nem todos os prédios foram construídos por ela. A Companhia também não pôde evitar por muito tempo que fossem construídos no Grajaú prédios com fins comerciais ou em avenida, embo-

ra, até hoje, eles sejam em número reduzido em toda esta parte do bairro.

Por volta de 1930 era reduzida a porcentagem do número de prédios em avenida, no total, ou seja, foi pequena a participação do pequeno capital imobiliário na ocupação do loteamento, porém, a atuação deste não se restringiu apenas à produção de prédios em avenida. Uma consulta aos livros de registro do imposto predial revelou a existência de vários prédios em nome de um proprietário só, às vezes não contíguos. O número de prédios construídos por “pequenos capitalistas” para aluguel era, portanto, maior do que o número de prédios em avenida, mas não muito significativo no total.

Deve-se observar que ainda em 1930, naquela parte do bairro o número de terrenos vagos era elevado, representando cerca de 40% do número de prédios, o que indica que o loteamento estava sendo ocupado lentamente. Este fato foi devido, de um lado, à demora de conclusão da urbanização da área uma vez que a última parcela do terreno só foi adquirida pela Companhia em 1924. Mas, por outro lado, o interesse da Companhia em vender prédios construídos por ela e o desestímulo ao investimento de pequenos capitais na produção de moradias para aluguel, na forma de avenidas, que ocorreu nos primeiros anos, também devem ter contribuído para tal. Além disso, é provável que os terrenos não fossem muito baratos no Grajaú, uma vez que o projeto moderno desenvolvido para o lugar, e que tinha como objetivo valorizar os imóveis, possibilitando maiores lucros, deu origem a lotes maiores. Estes dados se tornarão mais significativos quando forem comparados aos da vizinha Vila América, que será estudada a seguir.

### **Vila América: o loteamento de T. Sá e Companhia Ltda.**

#### **T. Sá e Companhia Ltda.**

Esta empresa foi criada a 5 de agosto de 1920. Pelos termos do documento que a re-

<sup>39</sup> Veja-se em Milagre de Tenacidade e Previsão: Grajaú, op. cit.

<sup>40</sup> Diversas pessoas, antigos moradores e o Sr. Hélio Richard, afirmaram que a Companhia proibida a construção de prédios com fins comerciais ou em avenidas. Não se sabe qual o tipo de controle que a Companhia poderia exercer sobre isso. Talvez constasse nas primeiras escrituras alguma cláusula a este respeito, fato que não foi possível verificar.

gulamentava, podem ser conhecidos seus objetivos<sup>41</sup>:

*“A sociedade, que será pelo prazo de seis anos,..., se constitui para a compra e a exploração do terreno situado a rua Borda do Mato com 8.999.574 m<sup>2</sup> e pertencente a Ex.<sup>a</sup> senhora D. Anna Thomazia de Mello Rudge, ... essa exploração será feita pela venda do terreno em globo ou em lotes, neste último caso o terreno será terraplanoado, serão nele abertas ruas e com os lucros poderão ser edificadas prédios para aluguel ou para venda, caso convenha”.*

A empresa formou-se especialmente para negociar aquelas terras e realmente foi só o que fez. A previsão de um curto prazo de duração da sociedade aliada à possibilidade de vender as terras em globo são fatos que fazem supor que havia um interesse apenas especulativo com relação àquelas terras. A espera de sua valorização ou simplesmente a colocação das mesmas no mercado de terras urbanas já deveriam proporcionar à empresa bons lucros, no ponto de vista dos acionistas. Talvez a existência de um loteamento vizinho já houvesse valorizado a área para o uso urbano, restando colocar os terrenos nesse mercado.

É interessante notar que se previa que só em último caso, se houvesse conveniência e os lucros permitissem, a empresa construiria casas para aluguel ou venda. Estes objetivos, que pressupõem um investimento mínimo de capitais, configuram uma lógica de obter lucro, característica do capital comercial: comprar barato e vender mais caro, aproveitando-se de uma situação de monopólio que, no caso, seria o controle sobre a mudança do uso (de rural para urbano) daquelas terras<sup>42</sup>.

A sociedade, na época de sua criação, tinha um capital social equivalente a 660

contos de réis, dos quais 600 foram empregados na compra do terreno<sup>43</sup>. O maior acionista era Theotônio de Sá, paulista, residente havia poucos anos no Rio de Janeiro e que em São Paulo fora negociante de café<sup>44</sup>. Os demais sócios eram: O Banco Português do Brasil, representado pelo Visconde de Moraes, grande proprietário de imóveis no Rio de Janeiro<sup>45</sup>; Marques Valle e Companhia, empresa comercial de Santos; Joaquim Pinto Pereira de Almeida, “capitalista”, residente em São Paulo, e os coronéis João Batista Amarante e Serafim Leme da Silva, paulistas e amigos pessoais de Theotônio de Sá<sup>46</sup>.

O Banco Português do Brasil “fazia a caixa” da companhia e, junto com Theotônio de Sá, a gerenciava. Não consta do contrato social da empresa o número de cotas que pertenciam ao Banco Português do Brasil, porém, ficou estabelecido que este receberia juros de 9% ao ano pela quantia que emprestasse à sociedade. Talvez seu papel tenha sido o de proporcionar à sociedade aumentos de capital, uma vez que a maior parte do capital inicial estava comprometida com a compra do terreno, já que a escritura de compra foi lavrada dois dias depois da constituição da empresa. Assim, caso não fosse possível vender as terras “em globo” rapidamente, seria necessário ter capital suficiente para as obras de arruamento e terraplanagem do terreno para a venda em lotes, ou, caso conviesse, também seria necessário obter capitais para a produção de moradias para venda ou aluguel.

Os negócios da companhia não foram feitos de forma tão rápida como foi previsto, obrigando a várias alterações no contrato social para elevar o prazo de duração da sociedade. Até que em 1936 ficou estabelecido que a sociedade passaria a ter um “prazo indeterminado”<sup>47</sup>. Estes fatos revelam cer-

<sup>41</sup> Conforme Contrato Social arquivado na Junta Comercial sob nº 82.578, pasta 3.444.

<sup>42</sup> A lógica de acumulação do capital comercial foi analisada por Sydney Solis em A Economia de Transição na Cidade do Rio de Janeiro.

<sup>43</sup> Conforme escritura de 7 de agosto de 1920. 15º Ofício de Notas, Livro 5, folhas 79A-81.

<sup>44</sup> Informação fornecida por D. Celina de Sá, filha de Theotônio de Sá.

<sup>45</sup> Nos livros de registro do Imposto Predial o nome do Visconde de Moraes aparece numerosas vezes como proprietário de prédios em diversos bairros do Rio de Janeiro. O Visconde de Moraes foi o segundo maior contribuinte do Imposto Predial no ano de 1902. Veja-se em Logradouros Públicos, código 44.2.64, AGCRJ.

<sup>46</sup> Informação fornecida por D. Celina de Sá.

<sup>47</sup> Conforme alteração do contrato social arquivada na Junta Comercial sob nº 137.357 em 21/12/1936.

ta dificuldade em liquidar os negócios pela venda de todo o terreno, o que pode ser devido à grande oferta de terrenos que passou a haver na região, pelas duas companhias, em um curto período de tempo.

Em 1941 a sociedade T. Sá e Companhia Ltda. foi dissolvida. Na época, os únicos sócios eram Theotônio de Sá, com o maior número de ações, Zoraide Nobre Amarante e Julieta B. da Silva Leme, viúvas de dois dos sócios iniciais. Na dissolução a companhia apresentava um prejuízo de 163:849\$780, que reduziram seu capital inicial a 496:150\$220. Em seu acervo, equivalente a apenas 55:150\$220, havia "alguns contratos de vendas de terrenos sujeitos a pagamento de prestações, para entrega definitiva, dívidas ativas, móveis e utensílios", que não cobriram o prejuízo. O acervo deveria ser liquidado por Theotônio de Sá ou, em caso de impedimento deste, por Celso Veiga de Sá, seu filho<sup>48</sup>.

Embora a empresa tivesse estabelecido em seus estatutos a possibilidade de construir prédios para alugar, não o fez, possivelmente por não ter obtido os lucros esperados com a venda de lotes, ou mesmo por desinteresse para tal. Em suas propagandas anunciava apenas os terrenos, com as facilidades de pagamento que proporcionava. O fracasso financeiro da companhia deveu-se, talvez, à falta de um respaldo financeiro, uma vez que o Banco Português do Brasil retirou-se rapidamente da sociedade. O fracasso do empreendimento, porém, foi apenas financeiro pois quando a companhia foi liquidada restavam só oito terrenos para venda.

#### **O loteamento de T. Sá e Companhia Ltda.**

Esta empresa abriu no vale do Andaraí dezoito ruas e duas praças que formaram o loteamento que levou o nome de Vila América. O plano do loteamento não foi tão bem cuidado quanto o do Grajaú: as quadras tinham formato irregular, em parte devido às próprias irregularidades do terreno, que apresentava ondulações nessa área; os lotes tinham testadas estreitas, entre 6 a 10

metros em sua maioria, e também formatos irregulares. As irregularidades do traçado do loteamento eram decorrência de um grande retalhamento do terreno o que, no entanto, permitia o aproveitamento máximo da área, com o objetivo de extrair maior "lucro" das transações de venda.

Não houve nenhuma preocupação maior com relação ao plano urbanístico e a companhia não fez obras de melhoramentos no local, a não ser aquelas necessárias ao aruamento. Também não houve nenhuma intenção no sentido de que o loteamento viesse a se converter em um bairro exclusivamente residencial. Ao contrário, com o objetivo de vender seus terrenos o mais rápido possível, uma quadra inteira foi vendida ao Ministério da Guerra para a instalação de uma fábrica: a Fábrica de Projéteis de Artilharia. Ao lado desta quadra outra foi vendida ao Ministério da Guerra para a instalação de residências de militares.

Ao contrário do que ocorreu no Grajaú, a ocupação da Vila América foi bem mais rápida. Para isso contribuiu, mais neste loteamento do que naquele, a atuação do pequeno capital imobiliário que ali construiu grande parte das moradias. Uma medida da importância do papel do pequeno capital imobiliário na ocupação da Vila América é revelada pelo percentual do número de prédios em avenida, já em princípios da década de 30. Além disso, o número de prédios pertencentes a apenas um proprietário, sem ser em avenida, também era superior na Vila América, como pode ser observado em consulta aos livros de registro do Imposto Predial.

A importância da ação do "pequeno capitalista imobiliário" para a ocupação da Vila América pode ser constatada ainda por dois fatos que demonstram a rapidez de ocupação da área. Por um lado, no início da década de 30, o número de terrenos vagos neste loteamento correspondia a menos de um terço do número de prédios construídos. E, como já foi visto anteriormente, quando houve a liquidação de T. Sá e Companhia Ltda. só restavam oito terrenos a vender.

<sup>48</sup> Conforme cópia fotostática extraída do Distrito Federal, arquivada na Divisão de Registro do Comércio sob nº 15.236 por despacho de 27/01/1942.

Mas, a rapidez da ocupação da Vila América pode ser devido, também, ao fato de ali existirem terrenos menores, com preços mais acessíveis. Estes preços mais acessíveis que se pode supor, por sua vez, poderiam ser consequência do fato deste loteamento não ter sofrido um planejamento tão elitista e cuidadoso o que, portanto, não exigiu grandes investimentos da companhia.

Assim, a ocupação da Vila América encerrou-se em cerca de vinte anos enquanto o loteamento vizinho, o Grajaú, embora mais antigo, seria totalmente ocupado num período de tempo mais longo.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Se hoje todo o vale do Andaraí é reconhecido como apenas um bairro, o Grajaú, este fato não é casual. Já há muitos anos procura-se valorizar determinadas áreas da cidade com nomes que identificam "status". E o Grajaú se destacava na zona norte como um bem sucedido resultado, que foi de um projeto que teve como objetivo criar uma área residencial de elite. Assim, o nome Grajaú passou a identificar todo o vale.

Quando se comparam os dois loteamentos feitos na mesma área, do vale do Andaraí, e que, portanto, tinham previamente condições iguais de desenvolvimento, percebem-se as diferenças internas do bairro devido à atuação de diferentes personificações do capital imobiliário — as duas empresas. Estas, tendo origens e objetivos diferentes, deram origem a espaços com usos e conteúdos sociais diferentes.

Pode-se verificar que os valores locativos dos imóveis, segundo cada tipo de prédio e nos diversos tipos como um todo, são bem superiores no Grajaú aos valores encontrados para a Vila América. É importante ressaltar que estes valores são superiores para vários tipos de prédios e não apenas para os prédios térreos, pois, como entre estes encontram-se os prédios em avenida, que em geral são menores, e como na Vila América o número de prédios em avenida é superior, seria natural que a média dos valo-

res locativos neste loteamento fosse menor para este tipo de prédio. Mas, também os sobrados com loja, prédios de dois andares, e os assobradados, prédios com porão alto, apresentam no Grajaú valores locativos superiores aos da Vila América.

A observação dos livros de registro do Imposto Predial revelou ainda que os assobradados e os sobrados com loja, construções maiores, são bem mais numerosos no Grajaú do que na Vila América, onde predominam os prédios com apenas andar térreo.

A Companhia Brasileira de Imóveis e Construções, empresa de maior porte, com o respaldo de um grande grupo financeiro, criou um bairro onde pudesse extrair o máximo de lucro. Para isso teve que investir grande soma de capitais e teve possibilidade de esperar o lento retorno deste investimento. É possível que este retorno lento tenha sido compensado por outros empreendimentos menores cujo retorno teria sido mais rápido pois, como foi visto, a Companhia atuou em diversos negócios imobiliários. Assim, no Grajaú, procurou alcançar uma estreita faixa de mercado na época: parcelas das camadas médias da população com maior poder aquisitivo que podiam comprar suas próprias moradias.

T. Sá e Companhia Ltda., por outro lado, com o objetivo de lucrar o mais rápido possível, fazendo investimentos mínimos, criou um bairro que não tinha uma identidade própria. A variedade dos tamanhos dos lotes, do uso do solo, e a consequente heterogeneidade da população que ocupou a Vila América, embora esta também se constituísse, como no Grajaú, de camadas médias, foram resultados dos próprios objetivos da empresa que ali atuou. Objetivos estes que, por sua vez, estavam condicionados à origem comercial e ao porte, pequeno, do capital ali investido.

A produção de espaços diferenciados, por sua vez, não é apenas consequência das diferenciações do capital investido no setor imobiliário. Ela veio atender a uma demanda por habitações pela classe média que conhecia um grande crescimento na época e já era bastante heterogênea. Esta classe, principalmente as suas camadas de maior poder aquisitivo, como a elite, procurava marcar

sua posição social através do espaço de moradia<sup>49</sup>.

Na zona sul se localizavam os bairros tidos como de elite, já àquela época quando começava a se consolidar a dicotomia zona norte/zona sul, no Rio de Janeiro. Aqueles que não podiam arcar com os custos da moradia nos locais de elite, procuravam os locais próximos ou os que se assemelhassem, entre eles o Grajaú. Não é sem sentido que uma revista, na década de 40, afirmava ser o Grajaú "quase uma segunda Copacabana", diferenciando o primeiro bairro do segundo apenas, por ainda não possuir arranha-céus. As características do Grajaú levantadas como semelhantes às de Copacabana eram, de fato, características do loteamento da Companhia Brasileira de Imóveis e Construções: traçado retilíneo das ruas, presença de palacetes e popu-

lação "seleta". Esta empresa, portanto, teve sucesso ao produzir um bairro cujo plano indicava "status" numa área sem as amenidades naturais que davam "status" a vários bairros da zona sul<sup>50</sup>.

Acompanhando o processo em escala maior, que ocorria na cidade de produção de espaços diferenciados, no Grajaú, também, foi possível observar o mesmo processo em uma escala bem menor.

Até hoje o Grajaú apresenta diferenciações internas. Além das que já foram citadas, observa-se um maior número de construções de prédios de apartamentos de diversos andares na parte do Grajaú, propriamente dito; isto porque é ali que se encontram terrenos com testadas maiores e, portanto, mais próprios para este tipo de construção.

## RESUMO

**O objetivo deste trabalho é contribuir para o conhecimento do papel do capital imobiliário enquanto agente modelador do espaço urbano do Rio de Janeiro. Paralelamente a isso procura-se também contribuir para o conhecimento da origem do capital imobiliário nesta cidade.**

**A escolha do Grajaú para este estudo deveu-se a características próprias da formação deste bairro e do período em que ela ocorreu. Por um lado, o Grajaú é fruto exclusivamente da atuação do capital imobiliário, não havendo interferido na sua formação nem o Estado nem outras frações do capital. Por outro lado, o Grajaú surgiu num período em que simultaneamente a população e a malha urbana do Rio de Janeiro sofreram um grande crescimento e em que o capital imobiliário surgiu e cresceu em importância.**

**Para que esta pesquisa pudesse contribuir para o conhecimento das origens do capital imobiliário no Rio de Janeiro, o estudo da atuação deste capital no local foi acompanhado pelo estudo do perfil das empresas que nele atuaram.**

**Como resultado, verificou-se que o Grajaú apresenta diferenciações internas inerentes ao próprio processo de sua produção, podendo-se destacar que houve coerência entre o perfil das empresas que nele atuaram com o resultado de sua atuação no espaço.**

## ABSTRACT

**The aim of this work is to help in the identification of the estate capital role as a forming agent of the urban space in Rio de Janeiro.**

**The choice of Grajaú for such a research is due to the particular characteristics of this section formation and of the period wherein it took place. In one hand, Grajaú is solely a result of the estate capital actuation, and neither the state nor fractions of capital have interfered in the formation thereof. On the**

<sup>49</sup> Veja-se, sobre este tema, Harvey, David. *Class Structure in a Capitalist Society and the Theory of Residential Differentiation*, in *Processes in Physical and Human Geography*.

<sup>50</sup> O Grajaú, *Rio Ilustrado*, junho de 1941, p. 12.

other hand, Grajaú has appeared in a period wherein both the population and the urban net of Rio de Janeiro were highly increasing, and wherein estate capital has bloomed and grown in importance.

In order that the present research could also help in the knowledge of the estate capital origins in Rio de Janeiro, the study of such capital actuation in the site was made along with the study of the profile of the enterprises actuating therein.

As a result, it was verified that Grajaú presents inner differences which cannot be separated from the process of growth, and it may be pointed out a coherence between the profile of the actuating enterprises and the outcome of their actuation in the site.