

O MERCADO DE TERRAS DE PORTO ALEGRE: ATUAÇÃO DAS COMPANHIAS DE LOTEAMENTO (1890-1945)*

Tânia Marques Strohaecker**

Introdução

O estudo do espaço urbano capitalista permite uma série de abordagens distintas e não excludentes. Entre elas está a que privilegia o espaço urbano com *um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e endendradas por agentes que produzem e consomem espaço*. (Correa, 1989, p. 11)

As práticas e estratégias dos diferentes agentes sociais envolvidos com a (re)produção do espaço urbano têm sido analisadas nas últimas décadas por autores como Topalov (1975), Lojkin (1979) e Almeida (1983). Particularmente, o estado tem sido objeto de estudo mais aprofundado como nos trabalhos de Schmidt (1983) e Abreu (1987).

No entanto, é escassa a bibliografia especializada no Brasil que privilegia a ação desses agentes sob um

enfoque histórico, destacando-se Ribeiro (1982 e 1985) na análise da atuação do promotor fundiário na cidade do Rio de Janeiro.

Em nível regional, os trabalhos de Clichevsky (1982), Cassiano (1983) e Saffer (1983) aparecem como referenciais básicos sobre a atuação do promotor fundiário em Porto Alegre e região metropolitana, enfocando o período 1950-1979.

A importância do resgate histórico frente à atuação dos diferentes agentes sociais nos parece fundamental, pois suscita a indagação de em que medida suas estratégias e ações são dependentes do contexto ou se essas práticas se reproduzem de modo semelhante ao longo do tempo.

O presente trabalho tem como objetivo primordial contribuir para o entendimento da formação do espaço urbano de Porto Alegre, tendo como objeto de análise o promotor

fundiário, mais especificamente as companhias de loteamento que se destacaram na cidade no período de 1890 a 1945.

O período de análise escolhido justifica-se pelas seguintes razões:

a) a transição da economia brasileira da fase mercantil-exportadora para a capitalista-industrial irá gerar novas formas de investimento, principalmente no setor urbano;

b) importantes transformações no espaço da cidade, ocorridas nesse período, irão gerar as principais tendências de urbanização da capital gaúcha; e

c) a escassa bibliografia existente sobre o mercado de terras de Porto Alegre e sua formação.

O texto está dividido em quatro capítulos. No primeiro, apresentamos a formação do capital imobiliário e o surgimento de várias companhias

* Esse artigo é um resumo de pesquisa: *Companhias de Loteamento: suas Práticas e suas Relações com o Estado*, em momentos históricos distintos do espaço urbano de Porto Alegre, realizado junto ao Programa de Pós-graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio Grande do Sul - PROPUR/UFRGS - e com o auxílio financeiro do Conselho Nacional do Desenvolvimento Científico e Tecnológico - CNPq - no período de março de 1992 a fevereiro de 1993.

** Professora do Departamento de Geografia do Instituto de Geociências da Universidade Federal do Rio Grande do Sul. A autora agradece à professora Celia Ferraz de Souza (Coordenadora do Gabinete de Estudos e Documentação em Urbanismo - GEDURD/UFRGS) pelas sugestões e discussão do referido artigo.

loteadoras, destacando-se a atuação da Companhia Territorial Porto-Alegrense na última década do século passado. Em seguida, analisamos a trajetória da principal empresa fundiária da capital nas primeiras décadas do Século XX, a Companhia Predial e Agrícola. No terceiro capítulo, mostramos a atuação da Schilling Kuss & Cia. Ltda. e sua importância na expansão do tecido urbano de Porto Alegre, principalmente nos anos 30 e 40. E, no quarto capítulo, finalizamos o referido estudo com as conclusões, procurando acrescentar alguns elementos novos ao corpo de conhecimentos já existentes sobre o mercado de terras de Porto Alegre.

A Formação do Capital Imobiliário: O Caso da Companhia Territorial Porto-Alegrense

A partir de 1860, Porto Alegre começa a sair da letargia de 40 anos com a decadência do ciclo do charque no sul da Província, devido à concorrência platina e à paulatina organização comercial das colônias alemãs. A capital, então, se impõe como pólo comercial, passando a ser alvo de maciços investimentos.

De fato, vários melhoramentos urbanos são introduzidos como a repartição do telégrafo, em 1867; os bondes à tração animal, em 1873; a estrada de ferro e a iluminação a gás, em 1874; a rede de abastecimento de água, em 1876; o serviço telefônico em 1886; entre outros que fornecerão os serviços e equipamentos indispensáveis à emergência do capitalismo no Século XX.

Além disso, a estrutura urbana tem um crescimento significativo com a realização de vários aterros, aumentando em praticamente o dobro a superfície do solo na área central. Sobre essas áreas serão abertas, anos mais tarde, as vias Sete de Setembro, Júlio de Castilhos e Siqueira Campos.

O excedente apropriado pelo grande capital comercial passa a ser canalizado para atividades manufatureiras, exploração de serviços públicos, além do investimento no mercado de terras, sobretudo a partir da última década do Século XIX, com a constituição de várias companhias de loteamentos.

Sem dúvida, a reforma monetária empreendida nos primeiros anos da República, conhecida como encilhamento, propiciou o surgimento de inúmeras empresas, fábricas e companhias em todo o País. No Rio Grande do Sul os efeitos do encilhamento se estenderam aproximadamente até 1895. (Pesavento, 1990, p. 76)

A reforma monetária dinamizou a área financeira em virtude das facilidades que concedeu à emissão e concessão de crédito. O encilhamento criou condições para a expansão industrial, contribuindo para o investimento no setor e para a criação de várias fábricas importantes (Companhia Fiação e Tecidos Porto-Alegrense, Companhia Fábrica de Móveis, Companhia Vidros Sul Brasileira e Companhia Progresso Industrial), além de incentivar o surgimento de várias empresas em diferentes setores da economia urbana.

A partir desse contexto favorável, começaram a ocorrer alianças entre grandes capitalistas ligados princi-

palmente ao comércio atacadista de importação e exportação, além de banqueiros e proprietários fundiários para a constituição de companhias de exploração de serviços públicos (Companhia Hidráulica Guaibense, Companhia Fiat Lux e Companhia de Carris Urbanos), bem como de companhias de loteamento (Companhia Territorial Porto-Alegrense, Companhia Territorial Rio-Grandense, Companhia Predial e Agrícola, Companhia Rural e Colonizadora).

Essa diversificação nos investimentos demonstra o grande volume de recursos existentes no final do Século XIX e o interesse dos grandes capitalistas em canalizá-lo para atividades altamente lucrativas como manufaturas, companhias ligadas à infraestrutura, serviços públicos e transportes, promoção fundiária, companhias de seguro e casas bancárias.

O Quadro 1 procura mostrar algumas das principais empresas de capital aberto em Porto Alegre no final do Século XIX. Podemos observar que as três companhias de loteamento presentes na tabela apresentam um capital igual ou superior a mil contos de réis (Rs. 1.000:000\$000), o que prova o grande porte das mesmas e o número significativo de ações, além de competirem em grandeza de capital com muitas indústrias existentes na cidade.

Quadro 1

Demonstrativo das Principais Sociedades Anônimas com Sede e Agências em Porto Alegre - 1898

TÍTULOS	CAPITAL (\$)	AÇÕES
Companhia Predial e Agrícola	1.600:000	8000
Companhia Territorial Porto-Alegrense	1.000:000	5000
Companhia Territorial Rio-Grandense	1.000:000	5000
Companhia de Gás	1.550:000	7750
Carris de Ferro Porto-Alegrense	1.800:000	9000
Companhia Fluvial de Navegações	1.000:000	1000
Companhia Fiat Lux	600:000	6000
Companhia Hydraulica Porto-Alegrense	1.000:000	1000
Companhia Hydraulica Guaibense	462:000	4620
Companhia União Fabril	3.500:000	17500

Fonte: A Federação Porto Alegre, 01 de outubro de 1898.

As Companhias de Loteamento

O grande crescimento demográfico registrado no período 1872-1890 em Porto Alegre, passando a população de 34 183 para 52 186 habitantes (52,66%), a emergência da industrialização na capital com a demanda crescente de mão-de-obra, o início do processo de especialização funcional do núcleo central, entre outros fatores, condicionaram o surgimento de companhias atuantes no mercado de terras.

A Companhia Territorial Porto-Alegrense, fundada em 15 de setembro de 1892, tinha como objetivos fixados em seus estatutos: a compra de bens de raiz, especialmente de terrenos e prédios no Município de Porto Alegre, a venda de terrenos em lotes, abertura de ruas ou avenidas, a exploração e venda de materiais existentes em suas propriedades (madeira, pedra, saibro e terra vegetal), construção de prédios em suas propriedades, e a empreitada de prédios em terrenos de outros.

O capital inicial da empresa era de quinhentos contos de réis (Rs. 500:000\$000), constituído de 2 500 ações, sendo a família Py detentora de 32% das ações.

Os incorporadores desta companhia eram o tenente-coronel Manoel Py (acionista majoritário também das companhias Carris Porto-Alegrense, Hidráulica Porto-Alegrense, Fiação e Tecidos Porto-Alegrense, Gráfica Porto-Alegrense e Banco Comercial Franco-Brasileiro (1913-1922), além de deputado estadual e, anos mais tarde, deputado federal), o comendador Antonio Chaves Barcellos pertencente à família tradicional abastada, o capitalista e grande proprietário fundiário Eduardo de Azevedo Souza Filho e o empresário José Luiz Moura de Azevedo (presidente da Companhia Hydraulica Porto-Alegrense, diretor do Banco Nacional do Comércio e da Companhia Carris Porto-Alegrense).

É interessante observar que, logo após a constituição da companhia, mais precisamente a 13 de outubro de 1892, uma Assembléia Geral Extraordinária foi realizada com o objetivo de aprovar a aquisição de glebas pertencentes, entre outros, a Eduardo de Azevedo Souza Filho e José Luiz Moura de Azevedo que, "coincidentalmente", eram acionistas majoritários da Territorial Porto-Alegrense.

A característica comum, por sinal, dos incorporadores e diretores desta empresa é que possuíam terras na zona norte da cidade. Ao venderem suas glebas à companhia loteadora que, por sua vez, as comercializava loteando para pequenos proprietários, os capitalistas lucravam duplamente com as mesmas terras.

A Companhia Territorial Porto-Alegrense atuou principalmente na zona norte da cidade, loteando bairros como Navegantes, São Geraldo e parte dos bairros São João e Higienópolis.

O primeiro loteamento efetuado pela Companhia Territorial Porto-Alegrense a partir de 1894 e denominado arraial Bela Vista, localizado nas adjacências da Rua Cristóvão Colombo (outrora Rua da Floresta) destinava-se aos estratos médios da população da capital.

No ano seguinte é lançado o loteamento Navegantes-São João com rígido traçado ortogonal, cujas vias, doadas à servidão pública, eram denominadas de "avenidas" apesar de a largura uniforme de 17,60 m (80 palmos) ser o mínimo prescrito pela administração municipal da época. Os lotes, por sua vez, não obedeciam a uma padronização predeterminada, existindo em um mesmo quarteirão terrenos com testadas bem diferenciadas (desde 2,20 até 50,0 m).

Em 1896 o loteamento Várzea do Gravataí foi lançado visando às camadas de baixa renda, já que ficava fora dos limites urbanos e em área alagadiça.

E, finalmente, em 1897, a partir da compra da antiga chácara de Franklin Lopes Ferrugem, começa a ser comercializado o arraial São Domingos, fora dos limites urbanos e conhecido anos mais tarde como Chácara da Fumaça.

A partir de 1898, a Companhia Territorial Porto-Alegrense começou a sofrer graves prejuízos devido à crise econômica instalada no País. Houve uma retração brutal na comercialização dos imóveis da empresa, além da inadimplência de muitos contratantes, o que obrigou a diretoria a reduzir os dividendos dos acionistas de 10 para 5% ao ano, além de amortizar o capital social da empresa em 50%. No entanto, essas medidas não foram suficientes para abrandar a crise interna, o que levou à incorporação da mesma pela Companhia Predial e Agrícola em 24 de setembro de 1902.

A Companhia Territorial Rio-Grandense, fundada em 6 de agosto de 1895, tinha como diretores José Caetano Ferraz Teixeira e Francisco Cândido Lopes. Esta empresa teve curta duração, pois, em Assembléia Geral Extraordinária de 02-10-1899, a diretoria resolveu proceder à respectiva liquidação, sendo suas propriedades leiloadas conforme anúncios veiculados nos jornais Correio do Povo e A Federação. Sua área de atuação compreendia loteamentos no arraial da Piedade (hoje bairro Rio Branco), nas adjacências do Campo da Redenção (atual bairro Bom Fim), e cortes de chácaras nos arrabaldes de Teresópolis, Partenon e Glória.

A Companhia Rural e Colonizadora, fundada em junho de 1896, tinha como incorporadores Conrado A. de Campos Penafiel, José Luiz de Moura Azevedo, Domingos de Souza Brito, Lourenço Guimarães e Carlos Trein Filho. Suas propriedades estavam localizadas nos arrabaldes de Teresópolis e Glória. Essa companhia também teve curta duração, pois, em 1898, ocorreu a sua fusão com a Companhia Predial e Agrícola.

A Companhia Predial e Agrícola, fundada em 7 de janeiro de 1897, tinha objetivos mais amplos do que suas concorrentes. Sua atuação não restringia-se ao Município de Porto Alegre, mas também ao interior do estado, com interesse em comercializar terras para colonização e empreitar a construção de obras e estradas.

Os incorporadores desta Companhia eram Eduardo de Azevedo Souza Filho, José Luiz Moura de Azevedo, Manoel Py e seu genro Possidônio Mâncio da Cunha Júnior, também acionistas majoritários da Companhia Territorial Porto-Alegrense. Entre seus acionistas existiam pessoas físicas e jurídicas, destacando-se E. de Azevedo & Cia. e o Banco da Província.

Esta companhia foi a única entre as citadas que conseguiu sobreviver à crise econômica do final do Século XIX e início deste, estando em pleno funcionamento até os dias atuais.

Em meados da década de 90 começaram a aparecer sinais de uma crise econômica. As políticas recessivas implementadas pelo Ministro da Fazenda Joaquim Murinho, no governo de Campos Sales (1898-1902), tiveram um efeito desestimulador sobre o investimento industrial, além de provocarem, indiretamente, a falência de várias companhias ou indústrias que desapareceram ou fundiram-se com empresas de maior porte.

Para adequar-se à recessão econômica imposta pelo governo federal, a Companhia Predial e Agrícola necessitou amortizar o capital social em 50%, dando em pagamento imóveis da empresa. Esta prática também foi corrente nas demais empresas, embora não tenha auxiliado de modo significativo na recuperação financeira das mesmas.

A área de atuação da Companhia Predial e Agrícola compreendia a zona sudeste de Porto Alegre, principalmente os arrabaldes da Glória, Teresópolis e Partenon. A existên-

cia de grandes chácaras nessa área da cidade (Primavera, Barão de Nonoai e Nunes) proporcionou o parcelamento das mesmas em lotes de dimensões consideráveis para os padrões da época. Na realidade, os imóveis oferecidos nesses arrabaldes distantes foram comercializados principalmente como pequenas chácaras ou sítios.

As Práticas e Estratégias das Companhias Loteadoras

Ao analisarmos os relatórios anuais das empresas, publicados nos jornais da época (A Federação e Correio do Povo), bem como os documentos existentes no arquivo morto da Junta Comercial de Porto Alegre e a planta doada pela Companhia Predial e Agrícola do final do século passado com os loteamentos lançados pela antiga Companhia Territorial Porto-Alegrense, podemos constatar algumas práticas e estratégias comuns que citaremos a seguir:

Compra de ações de empresas localizadas nas áreas loteadas - A Companhia Territorial Porto-Alegrense adquiriu 800 ações da Companhia Carris de Ferro Porto-Alegrense e 60 ações da Companhia Casa de Saúde Bela Vista (atual Hospital Militar, na Avenida Maryland), localizadas no então loteamento Bela Vista, com o intuito de valorizar seus imóveis para comercialização. (A Federação, 18 de fevereiro de 1895)

Compra de ações de companhias exploradoras de serviços públicos - A Companhia Territorial Porto-Alegrense comprou ações de empresas como Companhia Hidráulica Porto-Alegrense, Companhia de Carris de Ferro Porto-Alegrense e Companhia Transporte de Docas, com o objetivo de pressionar estas empresas a estender seus serviços às áreas loteadas. A Companhia Predial e Agrícola, por sua vez, possuía ações da Companhia Hidráulica Porto-Alegrense, da Com-

panhia Fluvial e da Companhia Melhoramentos do Caí, essas duas últimas com o intuito de estender os serviços às áreas loteadas na colônia de propriedade da Predial e Agrícola.

Construção de prédios em lotes predeterminados para uso da empresa ou para locação para efeitos de valorização dos loteamentos, além de extração da renda fundiária - A Companhia Territorial Rio-Grandense edificou 15 lances de casas de porta-e-janela, na Rua dos Venezanos (Cidade Baixa), para locação (A Federação, 6 agosto de 1895). A Companhia Predial e Agrícola construía pequenos chalés de madeira para locação em arrabaldes distantes como Glória e Teresópolis (A Federação, 9 de abril de 1900). A Companhia Territorial Porto-Alegrense edificava prédios para funcionamento de algumas atividades da empresa como escritório de pagamentos dos trabalhadores e carroceiros, depósito de materiais, casa de vigilantes, além de inúmeras casas de material e chalés de madeira para locação. (A Federação, primeiro de fevereiro de 1897)

Reserva de áreas com arrendamento de terras - A Companhia Territorial Porto-Alegrense e a Companhia Predial e Agrícola utilizavam esse expediente, prevendo futura valorização dos imóveis. (A Federação, primeiro de fevereiro de 1896 e 18 fevereiro de 1901)

Reserva técnica de quadras e lotes melhor localizados pelos incorporadores das companhias ou por grandes proprietários - Manoel Py, Antônio Chaves Barcellos e Possidônio da Cunha Júnior reservavam quadras adjacentes a lotes de uso comercial/institucional ou ainda nas vias de melhor acessibilidade. Outros grandes proprietários fundiários eram Luigi Rossi, Theobald Friderichs, Luis Clementino da Silva, Eduardo de Azevedo Souza Filho, José Afonso Travassos, Dr. Carlos Legendre e Luis Eduardo Adolpho Frederico.

O surgimento de várias companhias loteadoras no final do século passado demonstra que a promoção fundiária passou a ser uma boa forma de investimento, assim como a exploração de serviços de transporte coletivo e de infra-estrutura.

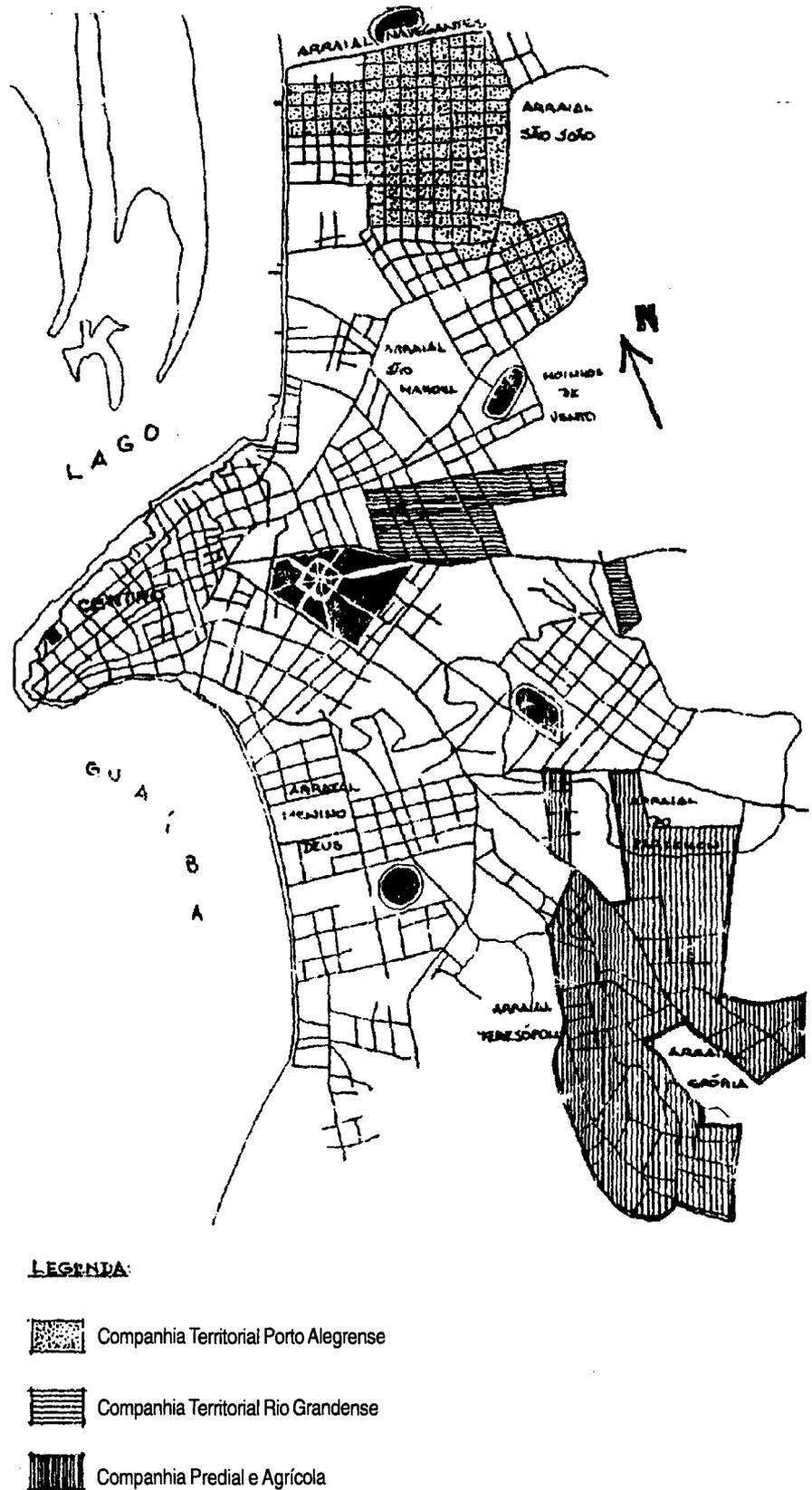
A análise da atuação das companhias de loteamento no espaço da cidade revela que houve uma delimitação formal de atuação. A partir do centro da cidade foram identificados três direcionamentos básicos: para o norte, pela Companhia Territorial Porto-Alegrense; para leste, pela Territorial Rio-Grandense; e para o sudeste, pela Companhia Predial e Agrícola. (Figura 1)

O volume significativo de informações obtidas sobre a atuação da Companhia Territorial Porto-Alegrense nos permitiu aprofundar mais sobre as suas práticas. Houve, por exemplo, uma preocupação em promover loteamentos distintos para grupos de renda diferenciados.

Assim, o arraial Bela Vista, antigo arraial São Manoel, localizado em área salubre e próximo aos atuais bairros de alto status (Independência e Moinhos de Vento), foi lançado visando à classe média, basicamente caracterizada por descendentes de portugueses que exerciam atividades ligadas ao comércio na cidade.

Por outro lado, os loteamentos Navegantes-São João e Várzea do Gravataí, localizados em áreas inundáveis e mais distantes do centro urbano, foram destinados primordialmente para a classe operária (imigrantes alemães, italianos e seus descendentes), que procurou residir nas proximidades das fábricas. Nesse período, a emergente indústria porto-alegrense distribuía-se pelo centro e ruas da Floresta (atual Cristóvão Colombo) e Voluntários da Pátria, até as proximidades do arraial Navegantes, seguindo o traçado da linha ferroviária.

Figura 1
Áreas de Atuação das Companhias de Loteamento em Porto Alegre, no Final do Século XIX



As práticas das companhias de loteamento analisadas demonstram o grande interesse na valorização de seus empreendimentos através da incorporação de bens, usos e serviços. Esse valor agregado surge do investimento da própria empresa (com a construção, por exemplo, de moradias para locação) ou do trabalho social (melhoria na acessibilidade e infra-estrutura).

A reserva de grandes áreas dentro dos loteamentos por parte de capitalistas revela a preocupação no direcionamento dos recursos para um setor com lucratividade garantida a longo prazo em um período marcado por forte desvalorização monetária e expansão da demanda real.

Existem indícios de que o poder público municipal facilitou os negócios dos empreendedores imobiliários ao prescrever restrições legais mínimas para os loteamentos.

Finalizando, podemos afirmar que a partir da última década do Século XIX a figura solitária do proprietário fundiário começa a desaparecer do cenário da capital gaúcha, cedendo lugar às companhias de loteamento, criadas especificamente para atuar no mercado de terras.

A Cidade e o Surto de Industrialização

Com o término do mandato de Campos Sales, em 1902, a economia brasileira encontra-se em novo estágio. Os preços do café no mercado internacional ficam estabilizados após a prolongada crise da superprodução e a execução de uma política austera de "saneamento" financeiro, ditada pelos Rothschilds, principais credores da dívida externa brasileira, fornecem um quadro econômico temporariamente estabilizado.

Em nível regional, no entanto, esse abrandamento da crise econômica começa a surtir resultados

após 1905, reforçando a tese de que os avanços se propagam em forma de ondas e não em saltos. Além disso, a economia agropastoril gaúcha estava na dependência direta do bom desempenho da economia nacional, alicerçada basicamente na exportação do café.

Por outro lado, a prolongada estiagem devido à seca e a terrível praga de gafanhotos que assolou as terras gaúchas prejudicaram enormemente as finanças do estado.

Porto Alegre como capital do Rio Grande do Sul também enfrentou dificuldades nesse início de século. Muitas empresas, manufaturas e fábricas surgidas no período do encilhamento entraram em regime de falência ou foram incorporadas a companhias economicamente mais sólidas.

Esse "depuramento" foi prejudicial, sem dúvida, a curto prazo para a economia urbana. No entanto, a médio e longo prazo foi importante para consolidar as empresas que teriam condições de enfrentar a concorrência em nível nacional, anos mais tarde.

Como exemplos podemos citar:

Johann Gerdau, que, com seu filho Hugo, adquiriu a falida Fábrica de Pregos Pontas de Paris, de propriedade de 70 latifundiários, iniciando o que é hoje o maior complexo metalúrgico do País. (Flores, 1987, p. 54)

A Companhia Territorial Porto-Alegrense, que acabou sendo fundida ao patrimônio da Companhia Predial e Agrícola em 24 de setembro de 1902, devido aos graves problemas de caixa e inadimplência dos contratantes. A Companhia Predial e Agrícola tornou-se uma das principais empresas do setor imobiliário da capital com loteamentos nos bairros Navegantes, Jardim Botânico, Azenha, Partenon, Glória, Teresópolis, Petrópolis, bem como no interior do estado, nos Municípios de Osório, Torres, Sobradinho e Guaíba.

A Companhia Fábrica de Móveis, fundada em 1892; cujos diretores eram Aurélio Py e Francisco Herzog, entrou em regime de falência por excesso de sócios, sendo adquirida em 1908 por Johann Gerdau e seu filho Walter, que a transformaram na fábrica pioneira no uso da madeira vergada, a fábrica Walter Gerdau. (Flores, 1987, p. 54)

A indústria porto-alegrense se diferenciava da indústria rio-grandina pelo menor porte de seus estabelecimentos e pela diversidade de gêneros. Enquanto em Rio Grande predominavam os grandes estabelecimentos produzindo para o mercado nacional e restritos a poucos ramos industriais (tecelagem, curtumes, moinhos, fumo e conservas alimentícias) em Porto Alegre as indústrias e manufaturas eram de pequeno e médio portes, produzindo para o mercado regional (zona colonial, principalmente) bens de consumo não-duráveis como calçados, vidros, vestuário, produtos alimentícios, bebidas, perfumarias, mobiliários e produtos metalúrgicos. (Singer, 1968, p. 173)

O Censo Industrial realizado em 1907 pelo Centro Industrial do Brasil revela as características do parque manufatureiro gaúcho: Predominância de pequenas empresas com baixíssima taxa de mecanização, capital empregado mínimo e produção dependente das qualidades da mão-de-obra, enquanto são pouquíssimos os estabelecimentos de grande porte cuja concentração de capital, força-motriz e força-trabalho são elevadas. (Pesavento, 1985, p. 49)

No período pré-guerra, foram fundados alguns estabelecimentos que viriam a ocupar posição de vulto no parque industrial gaúcho. No ramo metal-mecânico, surgiram Wallig e Uhr em Porto Alegre, assim como Mernack em Cachoeira do Sul; da refinação de banha, Oderich em São Sebastião do Caí; na produção de

farinha, o Moinho Rio-Grandense na capital; no setor têxtil, a Fábrica Rio Guayba em Porto Alegre e a empresa A. J. Renner de São Sebastião do Caí que, em 1914, transferiu-se para a capital. (Pesavento, 1985, p. 56)

No entanto, não foi apenas o setor industrial que fez a economia porto-alegrense ampliar-se, o setor terciário também desenvolveu-se extraordinariamente com a implantação de inúmeras casas de comércio e de serviços como Chaves & Almeida, H. Fraeb, F. Rosenfeld, Bromberg & Cia. Ltda.

A Modernização da Cidade

Porto Alegre apresenta no decênio 1900-1910 a sua maior taxa de crescimento populacional, passando de 73 274 para 130 227 habitantes, ou seja, um incremento anual de quase 6% ao ano. Esse aumento populacional significativo reforça os pressupostos gerais de que ao incremento de funções corresponde um acréscimo de população. De fato, a cidade passa a ter, principalmente depois da Primeira Guerra Mundial, a primazia do setor industrial do estado além do desenvolvimento das funções comercial, prestação de serviços, portuária e administrativa. (Souza, Muller, D: 1978)

Os antigos arraiais começam a se expandir e originar os atuais bairros. Os bairros Floresta e Moinhos de Vento surgem do antigo arraial de São Manoel, limitado pelas Avenidas Independência e Cristóvão Colombo. O arraial de São Miguel une-se com o do Partenon formando o bairro Partenon. Entre o Menino de Deus e o Partenon surge o bairro Azenha. Entre a Várzea (Redenção) e a Independência aparece o bairro Bom Fim. Navegantes e São João crescem extraordinariamente na zona norte da cidade constituindo-se agora, também, em bairros.

Apesar de a densificação da cidade ter aumentado consideravelmente com o surgimento dos bairros, estes mantêm-se como "ilhas" isoladas pela topografia acidentada. A comunicação entre eles se dá, necessariamente, pelo centro, o que gradativamente irá complicar o sistema viário do núcleo central. Esse problema começará a ser solucionado com a introdução dos bondes elétricos em 1908 que, vencendo os fortes aclives, farão a ligação entre os distintos bairros, promovendo, assim, a densificação urbana. (Hausman, 1963)

A fusão das duas companhias exploradoras do transporte coletivo, em 24 de março de 1906, originou a Companhia Força e Luz Porto-Alegrense S. A., cujo diretor-presidente era Possidônio Mâncio da Cunha Júnior, e entre os acionistas figuravam Manoel Py, Família Mostardeiro, Antônio Chaves Barcellos, Ignácio de Alencastro Guimarães, Jorge Júlio Schilling, José Afonso Travassos, entre dezenas de outros nomes importantes, inclusive pessoas jurídicas.

A partir de 1908, quando a tração dos veículos passa a ser elétrica, ocorrem importantes modificações no traçado das linhas. As linhas Floresta e São João são finalmente desdobradas. A linha Teresópolis é criada agora devido à facilidade da tração elétrica para alcançar áreas de topografia mais elevada. A linha de Navegantes, que antes terminava na Rua São José, tem seu extremo agora na Rua Sertório. Uma linha circular, desde a Cidade Baixa, atravessa o Campo da Redenção até entroncar com a Rua Independência.

A cidade repleta de vestígios da época colonial começa a "incomodar". Discursos inflamados e artigos nos jornais clamam pela modernização de Porto Alegre, principalmente quanto ao saneamento, à viação urbana e ao embelezamento geral. Na realidade, é a nova or-

dem econômica emergente no País - o capitalismo - que exige esses melhoramentos. Assim, os escassos recursos disponíveis são canalizados primordialmente para o centro da cidade e para aquelas áreas onde o capital começava a ser locado.

O Código de Posturas de 1903 foi promulgado para regulamentar as habitações coletivas, alvo de constantes críticas de parte da população. No entanto, seu conteúdo por demais tímido limitava-se a prescrever que as habitações coletivas deveriam obedecer a condições de higiene, segurança e estética, não indicando, no entanto, os meios para a concretização desses parâmetros. Além disso, o Código não proibia a formação de cortiços, tipologia muito em voga e fonte de lucro de muitos proprietários por meio do inquilinato.

José Montauray, representante do Partido Republicano Rio-Grandense - PRR -, permaneceu frente à Intendência Municipal por 27 longos anos (1897-1924), período no qual foram realizados vários melhoramentos, entre os quais se destacam a municipalização dos serviços públicos, a construção do cais do porto com recursos do governo estadual, a extensão da rede de abastecimento de água e iluminação elétrica para os bairros mais próximos do centro, e a elaboração do primeiro plano urbanístico pelo arquiteto carioca João Moreira Maciel em 1914, que serviria de base para as futuras intervenções no espaço da cidade.

O Plano de Melhoramentos consistia basicamente em projetos de reforma no centro, alargamento de várias ruas e ligação do centro com a periferia através de radiais. Maciel previu, também, a expansão das atividades industriais e comerciais para a zona norte da cidade e a necessidade do prolongamento do porto nessa mesma direção. O Plano do Maciel, apesar de limitado

em sua abordagem, foi decisivo para as futuras intervenções, que seriam realizadas nas administrações posteriores.

Com a promulgação do Regulamento Geral de Construção em 1913, que lança as diretrizes básicas de estética e higiene das futuras construções de Porto Alegre, há um incremento considerável na construção de habitações nos arrabaldes ou bairros incipientes da capital. Esse regulamento proíbe definitivamente a construção de prédios em madeira nas zonas servidas por rede de esgotos, além de exigir o cercamento dos terrenos baldios na zona urbana. (Bakos, 1988, p. 15)

O período da Primeira Guerra Mundial foi marcado por grandes acontecimentos na cidade. Ainda que a maioria dos autores privilegie a visão dos empresários, de que foi uma época favorável à indústria nacional, devido à proibição do comércio de importação, este foi marcado por vários conflitos que culminaram com a greve de 1917. (Pesavento, 1985)

De fato, a concentração da população nas cidades possibilitou uma comunicação mais rápida e ágil e proporcionou a organização de diferentes grupos de trabalhadores em classes ou sindicatos. Estes, por sua vez, ao lutarem pela melhoria das condições de vida dos trabalhadores, tanto no ambiente de trabalho quanto na cidade (saneamento, habitação e transportes), viam-se fortalecidos pelo respaldo dado por seus associados. Ao longo da República Velha diversos confrontos ocorreram entre o operariado fabril e os empresários, necessitando, às vezes, da intervenção do governo.

No entanto, o maior de todos os conflitos foi a greve de 1917, que paralisou a capital gaúcha por cinco dias. O comércio, a indústria, os transportes coletivos (bonde e trem) e alguns serviços urbanos (luz e telefone) pararam devido à greve de seus trabalhadores.

Os bairros de Navegantes, São João e Floresta, onde estava concentrado o maior número de estabelecimentos fabris e onde residia a maioria do operariado local, foram palco dos grandes comícios patrocinados pela Federação Operária e Liga de Defesa Popular, como na sede da Federação Operária, na Praça Navegantes, em frente às fábricas, no Salão Primeiro de Maio, entre outros locais. (Fagundes, et al., 1987)

À rua, então, é atribuída outra função: a de servir de *locus* para as manifestações populares contrárias à carestia de vida e às más condições de trabalho do operariado em geral.

Porto Alegre assume a liderança industrial do estado o mais tardar em 1920 (Singer, 1968). E a construção do novo porto tem um grande papel nesse processo, além de intensificar as atividades comerciais da capital. Na verdade, desde 1911 o governo estadual preocupava-se com a construção do porto da cidade que, junto com o de Rio Grande, asseguraria a abertura econômica do estado.

Em 1919 a Intendência cogita em estabelecer um imposto severo sobre terrenos não edificados, uma vez que seus proprietários estavam apenas preocupados com os lucros auferidos pela valorização indireta de seus imóveis.

(...) A grande extensão de terrenos não edificados, que existem na vasta área urbana e suburbana e cujos proprietários, obtendo a valorização dos mesmos pelos serviços municipais realizados nas ruas, onde se acham situados e não contribuindo com os recursos para as despesas com melhoramentos e conservação do nosso sistema viário, despertou de nossa parte a necessidade, à semelhança do que já existe em outros municípios deste Estado, da criação de um imposto para imóveis em tais condições.

(...) A extensão dos terrenos não edificados atinge a soma de 92 490,29 metros quadrados e foram divididos em quatro zonas distintas com impostos diferenciados segundo seu valor locacional (...). Relatório e projeto de orçamento para o exercício de 1920. (A Federação, Porto Alegre, 1919, p. 14)

No entanto, a intenção do intendente não foi bem aceita e o tal imposto sobre terrenos com fins especulativos sucumbiu às pressões dos grandes proprietários.

No período pós-guerra, a recessão econômica e o decréscimo da demanda mundial repercutiram negativamente sobre a economia rio-grandense. O início dos anos 20 foi marcado por grave crise econômico-política.

O governador Borges de Medeiros não cedeu aos insistentes apelos dos pecuaristas em socorrer primordialmente a pecuária gaúcha. Optou, por outro lado, em dar continuidade à política de "desenvolvimento global" da economia do estado, alicerçada na questão dos transportes.

A Atuação da Companhia Predial e Agrícola

A crise do final do Século XIX e início dos anos novecentos coincide com os primeiros anos de fundação da Companhia Predial e Agrícola. Em 1897, ano de sua fundação, existiam outras três empresas atuantes no mercado de terras de Porto Alegre: Companhia Territorial Porto-Alegrense, Companhia Territorial Rio-Grandense e a Companhia Rural e Colonizadora.

Apesar da concorrência, a Predial e Agrícola foi a única empresa que conseguiu enfrentar esses anos e, inclusive, incorporar o capital social das Companhias Rural e Colonizadora (em 1898) e a Companhia Territorial Porto-Alegrense (em 1902).

Conforme ata da assembléia geral extraordinária da Companhia Predial e Agrícola, publicada no jornal A Federação, o presidente Possidônio Mâncio da Cunha (...) julgava da maior vantagem fundir as duas companhias em uma só devido:

à a grande economia que resultará da fusão das duas empresas cujo fim é praticamente o mesmo;

a que as duas companhias estão em situação econômica semelhante, quer pelas propriedades, quer pelos lucros auferidos; e

a que muitos imóveis pertencentes ora a uma ora a outra estão localizados na mesma zona, estabelecendo assim concorrência.

Resolveram de comum acordo (...) procederem-se os atos exigidos por lei para fusão das duas associações. (A Federação, 8 de fevereiro de 1898)

Da mesma forma, a Companhia Territorial Porto-Alegrense, após sucessivas tentativas de reverter o quadro crítico em que se encontrava, devido à crise econômica e à inadimplência de muitos contratantes, resolveu aceitar a proposta de fusão com a Companhia Predial e Agrícola, o que foi concretizado em 24 de setembro de 1902 em assembléia geral extraordinária. (A Federação, 4 de outubro de 1902)

Nessa assembléia foi decidido também que a diretoria ficaria autorizada a reduzir gradualmente o capital social da companhia de mil trezentos e sessenta e três contos e seiscentos mil réis (Rs. 1.363:600\$000) para oitocentos contos de réis (Rs. 800:000\$000). Para tal fim, seriam vendidos diversos imóveis por concorrência pública a partir da transferência de ações integradas e títulos de incorporação.

No relatório anual de 1902 podemos detectar as sérias dificul-

dades da empresa no que se refere a seus negócios.

(...) as dificuldades de transações que se notam em todos os ramos de atividade industrial e comercial, acentuando-se ainda no que se refere aos imóveis, têm paralisado muitíssimo a venda de lotes coloniais. Ponderando este fato, julgou a administração que o diretor de serviço rural poderia transferir provisoriamente sua residência para esta cidade, onde seus serviços e esforços seriam no momento mais profícuos, atendendo as propriedades da companhia existentes na zona norte desta capital, cuja distância das outras situadas ao sul muito onerava a conveniente inspiração. (A Federação, 28 de março de 1903)

De fato, a partir das fusões da Companhia Rural e Colonizadora e Territorial Porto-Alegrense com a Companhia Predial e Agrícola, esta última praticamente monopolizou o mercado de terras da capital gaúcha.

Se na última década do Século XIX havia distintas companhias de loteamento atuando em diferentes zonas suburbanas, conforme mostrou a Figura 1, no início do Século XX a Companhia Predial e Agrícola controlava arrabaldes ou bairros emergentes da zona sul como Glória, Teresópolis e Partenon, além dos bairros ao norte da capital, como Navegantes, São João, Higienópolis e Auxiliadora.

No entanto, as vendas de imóveis nesses anos foram tão restritas que impediram, inclusive, a distribuição de dividendos para os acionistas.

Em 1904 o capital social da empresa é reduzido para quinhentos e dezessete contos e duzentos mil réis (Rs. 517:200\$000) através da permuta de ações e títulos de incorporação por imóveis ofertado em concorrência pública.

As vendas crescem um pouco, sobretudo em Navegantes, Partenon (com o parcelamento da Chácara Medeiros) e no arraial Boa Vista (antiga Chácara Adolfo Silva) em ruas como Silva Jardim, Anita Garibaldi e Carlos Gomes.

No Interior, no entanto, os negócios não iam bem, conforme descreve o relatório de 1905.

(...) Nenhum desenvolvimento nas transações com lotes coloniais por ser muito reduzida ou quase nula a corrente imigratória para o Estado. Infelizmente não há perspectiva de melhora devido à grave seca e ao fragelo dos gafanhotos que vêm destruindo várias plantações. (A Federação, 14 de março de 1906)

Em 1907 a diretoria é novamente autorizada por assembléia geral extraordinária a reduzir o capital da empresa para trezentos e trinta e nove contos e quatrocentos mil réis (Rs. 339:400\$000) utilizando a mesma estratégia de troca de ações por imóveis da companhia. Esse procedimento permitiu que a Companhia Predial e Agrícola sobrevivesse aos difíceis anos de crise devido ao expressivo estoque de terras em seu nome.

De 1908 até o início da Primeira Guerra Mundial ocorre um incremento significativo do volume de negócios no setor imobiliário. Esse aumento da demanda reflete-se no âmbito de toda a cidade com a introdução dos bondes elétricos, fundação de várias fábricas e melhoramentos urbanos.

No relatório de 1907 da Predial e Agrícola já se percebe uma onda de otimismo: (...) *Conquanto não haja aumentado a corrente imigratória para nosso Estado, as operações da Predial e Agrícola, no ano findo, foram mais satisfatórias. Esse resultado favorável, que principalmente notou-se nas transações de imóveis urbanos, deve*

ser atribuído à maior animação da capital, pelo movimento de obras diversas que nela ainda executam. (A Federação, 18 de março de 1908)

De fato, as vendas cresceram extraordinariamente. Através da análise do número de contratos efetuados anualmente desde a fundação da companhia percebe-se que, em média, eram comercializados cinquenta (50) imóveis por ano. Mas em 1909 ocorre um aumento no volume de vendas passando para 184 o número de imóveis comercializados, um incremento, portanto de 268%. (Gráfico 1)

Esse desempenho se deve sobretudo à introdução dos bondes à

tração elétrica na cidade, o que permitiu o deslocamento dos estratos médio de renda para bairros mais distantes do centro com a facilidade e rapidez do novo transporte coletivo. As vendas de imóveis da Companhia Predial e Agrícola ocorrem principalmente em bairros da zona sul como Glória (antigas Chácaras Nunes e Primavera), Teresópolis (Chácara Barão de Nonoai) e no Partenon (Chácaras Firmiano e Medeiros).

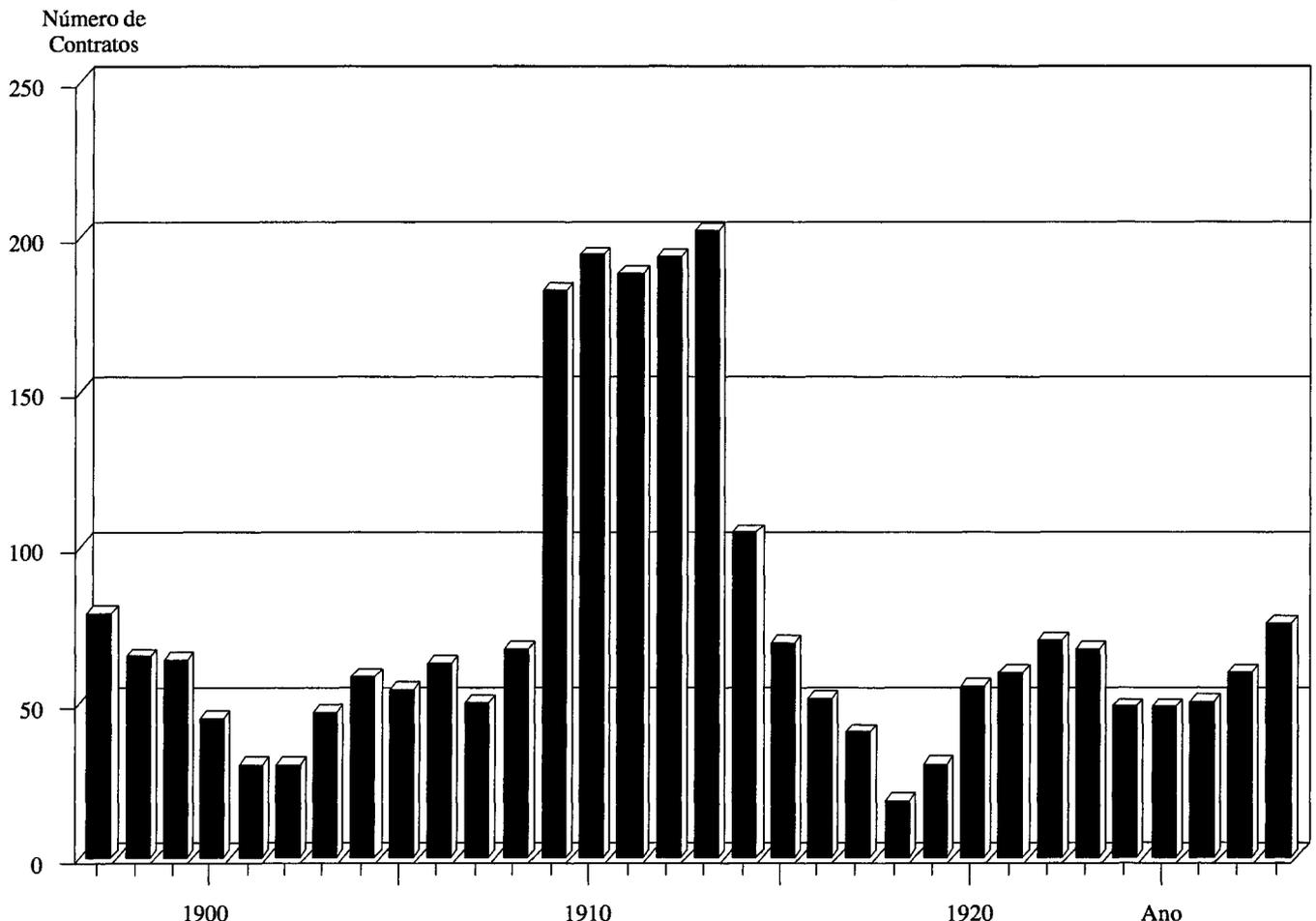
No relatório sobre o ano 1910 percebe-se que os negócios prosperam, apesar da lacônica descrição das atividades anuais da empresa. São distribuídos dividendos de 8%

em cada semestre para os acionistas, quando nos anos anteriores o máximo era de 6% uma vez ao ano. Além disso, a folga no caixa da empresa permitiu a compra de ações da Companhia Telefônica Rio-Grandense, um investimento garantido sem sombra de dúvida.

O relatório de 1911 modestamente descreve que as vendas (...) *têm sido bastante satisfatórias nos diversos bairros. (...) Quanto à aquisição de novas propriedades para serem subdivididas não acontece o mesmo, devido à enorme concorrência que sofremos hoje por parte de particulares. A conseqüente valorização atingida pelas proprieda-*

Gráfico 1

Número de Contratos/ Ano - Companhia Predial e Agrícola



des nos tem aconselhado uma retirada da praça até que melhores tempos voltem. (A Federação, 26 de fevereiro de 1912)

No entanto, nos anos seguintes, a Predial e Agrícola resolve investir no mercado de terras ao adquirir várias chácaras existentes na zona sudeste da capital.

No final de 1910 é adquirida a Chácara General Salustiano no bairro da Glória, com 166 metros de frente para a Estrada do Mato Grosso (atual Av. Bento Gonçalves) até o Arroio das Águas Mortas.

Em 1911 é adquirida a Chácara São Miguel e Almas, de propriedade da Irmandade de mesmo nome, em área adjacente ao cemitério no bairro Azenha, onde serão abertas as ruas Plácido de Castro, Mansão e Travessa Feliz.

Em 1912 é comprado de Simeão Rosa e outros a Chácara Simeão Rosa, no atual bairro Jardim Botânico, onde, anos mais tarde, serão abertas as ruas Barão do Amazonas, Chile, Buenos Aires, Riveira e Artigas.

As vendas no período pré-guerra são extremamente positivas, conforme mostra o Gráfico 1. O ano de melhor performance foi o de 1913, quando foram comercializados 203 imóveis. O loteamento das novas glebas deu um grande impulso aos negócios da empresa. Nesse ano foram vendidos imóveis em todas as zonas de propriedade da companhia. No entanto, percebe-se que os imóveis em locais de melhor acessibilidade ou já consolidados apresentam uma rentabilidade diferenciada frente aos demais.

Exemplificando, podemos citar o contrato de nº 1 674, que firmava a venda de um imóvel na Avenida Teresópolis, com 484 metros, por dois contos de réis (Rs. 2:000\$000),

enquanto o contrato nº 1 700, que estabelecia a venda de um imóvel na recém aberta-Avenida Moré (atual Rua Barão do Amazonas), com 363 metros quadrados, era vendido por apenas quatrocentos mil réis (Rs. 400\$000).

Apesar das boas vendas, e talvez por causa disso, os relatórios a partir de então são cada vez mais sucintos citando sempre o mesmo chavão (...) *tem sido bastante satisfatória a venda de terrenos nos diversos bairros de Porto Alegre.* (A Federação, 4 de março de 1913)

A partir de 1914 os relatórios não são mais publicados nos jornais em circulação. Os acionistas, então, são convidados a (...) *tomar conhecimento do relatório e eleger nova diretoria e suplentes no escritório da companhia.*

Nossa análise, dessa forma, foi prejudicada por essa medida de contenção de gastos ou de “silêncio estratégico”. A partir de então temos dados apenas dos contratos efetuados pela Companhia Predial e Agrícola com vários contratantes.

As vendas decrescem assustadoramente com o início da Primeira Guerra Mundial. O pior desempenho ocorreu em 1918, quando foram vendidos apenas 19 imóveis. Através do cadastro de imóveis comercializados percebe-se que os mesmos não estavam com preços exorbitantes. Ao contrário, permaneciam com valores próximos aos do período pré-guerra. O problema estava na demanda que se encontrava retraída, temerosa das conseqüências econômicas provocadas pelo conflito mundial.

Os loteamentos lançados pela Companhia Predial e Agrícola, bem como os das companhias existentes no final do século passado, eram extremamente simples. Não havia

por parte do poder público muitas exigências quanto aos loteamentos.

Na verdade, era apenas obrigatório que as novas áreas loteadas tivessem os imóveis voltados para logradouro público. As ruas e avenidas doadas para servidão pública pelos loteadores eram precárias. Não havia calçamento nem escoamento das águas servidas, o máximo que se fazia era aterrar o leito da rua para permitir o trânsito de veículos e de pessoas e um parco recobrimento à base de areião e cascalho que, com o passar do tempo, desaparecia por completo dando lugar à lama e aos buracos. Obras de infra-estrutura como canalização de água, luz e esgoto, também não eram exigidas.

As despesas das companhias loteadoras limitavam-se ao custo primitivo dos terrenos bem como sua avaliação, escritura ou título Torrens, aterros, drenagem, medição, demarcação, registro e indicação das ruas. O lucro provinha da diferença entre o preço de compra e o de venda, embutidos os custos de produção e promoção.

Os dados disponíveis sobre a Predial e Agrícola revelam uma boa recuperação do setor a partir de 1925, quando ocorre um incremento significativo nas vendas de imóveis nos vários loteamentos da empresa. (Gráfico 1)

A Companhia Predial e Agrícola continuou atuando no mercado de terras como a única empresa de loteamento da capital até meados dos anos 20, quando uma nova companhia de capital fechado, a Schilling, Kuss & Cia. Ltda., desponta no cenário porto-alegrense.

A Figura 2 mostra os principais loteamentos empreendidos pela Predial e Agrícola até os anos 20 em Porto Alegre.

Conclusões Parciais

A crise do início do século provocou a falência de muitas empresas e companhias e, concomitantemente, o fortalecimento daquelas de economia mais sólida.

A diversificação da economia porto-alegrense, com o crescimento das funções comercial e industrial, além das funções administrativas e portuária, levou a um incremento significativo da população.

A expansão do tecido urbano em direção aos arraiais e bairros incipientes, como Navegantes, Partenon, Glória e Teresópolis, teve como fatores preponderantes, entre outros, a introdução dos bondes à tração elétrica (em 1908) e a implementação do Regulamento Geral de Construções (de 1913), que proibia a construção de edificações em madeira no núcleo central.

A Companhia Predial e Agrícola foi a única empresa loteadora que conseguiu sobreviver aos difíceis anos de crise do início do século, através de uma política de redução gradativa do capital social, alicerçada no seu grande estoque de terras na área suburbana da capital.

A Companhia Predial Agrícola praticamente monopolizou o mercado de terras de Porto Alegre desde os primeiros anos desse século até meados dos anos 20, quando uma nova concorrente entra em campo.

A partir de 1908 até o início da Primeira Guerra Mundial ocorre um crescimento estupendo do setor imobiliário devido ao bom desempenho da economia em geral. Depois de um longo período de retração, a demanda por imóveis tem um incremento significativo.

Os relatórios anuais da Predial e Agrícola, a partir de então, são cada vez mais lacônicos. O objetivo do "silêncio estratégico" era evitar que novas empresas resolvessem atuar no setor imobiliário, acabando com o monopólio da companhia.

Somente quando ocorre uma folga de caixa é que a Companhia Predial e Agrícola resolve investir na aquisição de novas glebas, principalmente na zona sudeste de Porto Alegre.

Os imóveis da Predial e Agrícola apresentavam uma valorização diferenciada, conforme a localização (leia-se acessibilidade). Assim, os lotes localizados em áreas já consolidadas e possuidoras de alguns melhoramentos urbanos tinham um valor de troca bem superior ao dos imóveis localizados em áreas totalmente carentes de infra-estrutura.

A inexistência de restrições legais, por parte do poder municipal, quanto aos novos empreendimentos imobiliários em um período de forte demanda, reforça a tese de que havia um "pacto" de não ingerência da municipalidade nos negócios da companhia, devido aos interesses particulares de alguns homens públicos.

Por outro lado, o interesse de José Montauray em taxar de forma diferenciada os imóveis com fins especulativos, demonstra a atenção que esse intendente tinha com a cidade, o que não evitou ser alvo de pressões dos grandes proprietários de terras, que acabaram descartando essa idéia através de seus representantes na Câmara.

Para concluir, devemos frisar a importância da atuação da Companhia Predial e Agrícola, nas duas primeiras décadas do século, como uma das principais indutoras da expansão do tecido urbano da capital gaúcha.

A Transformação do Centro e seus Reflexos na Cidade

Em meados da década de 20, Porto Alegre começa a apresentar modificações crescentes em sua paisagem. Essa transformação deve-se a fatores econômicos e políticos.

A incipiente indústria porto-alegrense cresce extraordinariamente obtendo a primazia do setor no estado. O artesanato praticamente desaparece e importantes indústrias de bens de consumo não-duráveis concorrem com os mercados de São Paulo e Rio de Janeiro.

O crescimento industrial leva a uma demanda maior de mão-de-obra e, conseqüentemente, a um aumento demográfico. Esse incremento populacional acarretou uma procura desenfreada por novas áreas para habitação, já que o núcleo central abrigava cada vez mais atividades comerciais e de serviços.

O setor imobiliário, então, apresenta um crescimento notável. Várias empresas são fundadas com o intuito de obter lucro fácil sem despendar muito capital nos empreendimentos.

A expansão da cidade ocorre, então, de forma desordenada uma vez que não existiam restrições severas aos empreendimentos imobiliários. Um dos principais condicionantes para esse crescimento foi a introdução dos ônibus que faziam os trajetos mais longos e atingiam áreas de menor densidade demográfica, muitas vezes financiados pelas próprias companhias loteadoras.

Por razões contratuais, a Companhia Carris mantinha, desde 1928, o monopólio dos transportes ao longo das ruas servidas por bondes. Desta forma, restavam aos ônibus os trajetos deficitários e de baixo rendimento, principalmente nas áreas recém-loteadas.

O poder público municipal, por sua vez, operou vários melhoramentos na capital, tais como: abertura de novas ruas, pavimentação das vias arteriais mais importantes e o saneamento dos bairros industriais de São João e Navegantes. Essas obras iniciadas na década de 30 foram concluídas em 40.

A partir dessas obras e da reordenação do núcleo central houve uma modificação importantíssima

na configuração urbana. A zona central assimilou usos e atividades dos setores comercial e financeiro, enquanto o uso residencial era segregado em bairros de alto, médio e baixo status.

A Municipalidade e suas Realizações

A partir de meados da década de 20 abre-se uma nova fase no poder público municipal. Depois de um longo período em que esteve à frente da Intendência José Montaury, as três administrações posteriores concorreram para a efetivação de vários projetos delineados pelo arquiteto carioca Moreira Maciel.

Otávio Rocha, antes de ser indicado para substituir Montaury, destacou-se como deputado estadual e depois como deputado federal pelo Partido Republicano Rio-Grandense.

Alberto Bins, que sucedeu a Otávio Rocha em 1928, também pertencia ao Partido Republicano Rio-Grandense, sendo na Revolução de 30 reconduzido ao poder e aí permanecendo até a intervenção federal de 1937, quando foi derrubado o governo de Flores da Cunha. (Franco, 1988, p. 74)

José Loureiro da Silva integrou-se ao Partido Republicano depois da Revolução de 30. Em 1936 aliou-se à dissidência do Partido Liberal, discordando das posições de Flores da Cunha. Quando da intervenção federal no estado, foi nomeado Prefeito de Porto Alegre, permanecendo no cargo até setembro de 1943.

A Administração Otávio Rocha

A entrada de Otávio Rocha no comando da Intendência Municipal a partir de 1924 inaugura uma nova fase da cidade. Com ele vários melhoramentos são concretizados, principalmente quanto à viação urbana e saneamento.

É iniciada em sua administração a abertura da Avenida Borges de Medeiros e Avenida São Rafael (atual Otávio Rocha), o prolongamento da Avenida Júlio de Castilhos, o ajardinamento do Campo da Redenção e da Praça Otávio Rocha.

Também é empreendido um grande programa de modernização no serviço de abastecimento e tratamento de água, na rede de esgotos e no serviço de iluminação pública.

Em sua gestão é aprovado o Decreto-Lei nº 108 que regulamentará a abertura de vias de comunicação e disciplinará de forma mais abrangente a atuação dos empreendimentos imobiliários nas zonas urbana, suburbana e rural do Município de Porto Alegre por um período de 27 anos.

Outro decreto importante de sua gestão é o de nº 115, de 15-12-1927, que retifica os limites do município e a divisão do seu território em zonas e distritos, e sua subdivisão em seções.

O Decreto nº 180, de 19-12-1927, apoiado nas novas divisões do município promulgadas pelo Decreto nº 115, estabelece o imposto predial diferenciado segundo a localização e tipologia dos prédios, passando a taxar também os terrenos não edificadas com o objetivo de

minimizar a especulação imobiliária já existente nessa época.

O Decreto nº 115/27, que retificava os limites do município, considerava como zona urbana uma área de 1 778 ha extremamente extensa ante a baixíssima densidade de algumas áreas. Além disso, classificava as ruas situadas na zona suburbana servidas por linhas de bonde, como pertencentes à zona urbana.

Essa hierarquização mostrou-se prejudicial à municipalidade, uma vez que os proprietários de imóveis dessa zona passaram a reivindicar obras de saneamento que os recursos públicos não permitiam concretizar.

O Decreto nº 180/27, que estabelecia imposto sobre imóveis, classificava os prédios por localização, densidade e tipologia. Assim, conforme mostra o Quadro 2, o imposto era calculado sobre o valor locativo do imóvel.

No que se refere aos terrenos não edificadas, o Decreto nº 180 também utilizava uma hierarquização baseada na localização (leia-se acessibilidade em relação ao núcleo central). Assim, os imóveis de localização mais central tinham taxas maiores, tendo sempre como base a testada do lote. (Quadro 3)

Quadro 2

Distribuição Percentual do Imposto sobre Imóveis em Porto Alegre

ESPECIFICAÇÃO	DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL (%)
LOCALIZAÇÃO	
Zona urbana	10
Zona suburbana	5
DENSIDADE	
1 pavimento	20
De 4 e 5 andares	5
De 6 andares e mais	2
TIPOLOGIA	
Cortiços/porões	50
De madeira	50
Mista	25

Fonte: A Federação, Porto Alegre, Decreto-Lei nº 180, de 19-12-1927.

Quadro 3
Imposto sobre Terrenos não Edificados em Porto Alegre

LOCALIZAÇÃO	RÉIS POR METRO DE FRENTE
Núcleo Central (Andradas/São Rafael/ Júlio de Castilhos)	100\$000
Do Núcleo Central até Ramiro Barcelos	50\$000
Área da Floresta	30\$000
Área da Redenção	25\$000
Cidade Baixa	15\$000
São João	5\$000
Navegantes	2\$000
Da Protásio Alves até Bento Gonçalves	1\$000
Demais Áreas	Sem imposto

Fonte: Porto Alegre, Decreto-Lei nº 180, de 19-12-1927.

Além disso, estavam isentos do imposto predial, por um período de dez anos, os prédios construídos nas ruas abertas pela municipalidade, desde que os proprietários tivessem doado à Prefeitura as faixas de terrenos necessárias para a abertura ou alargamento das referidas vias públicas.

O Artigo 8º, por sua vez, normatizava o caso dos imóveis localizados em ruas novas abertas por particulares. Nesse caso, as companhias loteadoras eram beneficiadas pois ficavam isentas do imposto por um ano, a contar da data da abertura das ruas, com exceção daqueles terrenos que fossem vendidos, que passariam imediatamente a ser taxados.

A Administração Alberto Bins

A gestão de Alberto Bins (1928 a 1937) destacou-se pela conclusão das obras iniciadas por Otávio Rocha como a abertura da Avenida Borges de Medeiros e o Viaduto Otávio Rocha, além das obras de saneamento e viação urbana.

O projeto de ajardinamento do Campo da Redenção, elaborado por Alfred Agache, foi executado e on-

de teve destaque a famosa Exposição do Centenário Farroupilha, de 1935, que marcou época na história da cidade.

Ampliou a rede de abastecimento de água dos bairros São João e Navegantes, além de construir a rede para os bairros Menino Deus e Praia de Belas.

Elaborou o plano de drenagem e saneamento dos bairros São João e Navegantes, iniciando suas obras em 1934. Apesar dos escassos recursos disponíveis manteve as obras até o final de seu mandato em 1937.

Ampliou enormemente a rede viária do município, além de pavimentar as principais avenidas radiais (Protásio Alves, Cristóvão Colombo, Bento Gonçalves) e também algumas perimetrais (Avenida Sertório).

A iluminação pública teve em sua gestão um grande crescimento, cobrindo toda a zona urbana com rede aérea e o núcleo central com rede subterrânea.

Em sua gestão foi concluída a construção do Cemitério Municipal de São João na zona norte da capital. O Prefeito Alberto Bins, junto com o Interventor Federal Flores da Cunha, preocupou-se

também com as condições de pouso dos primeiros aviões a aterrisar na capital gaúcha. Para isso, cuidou de aterrar as áreas mais alagadiças da grande Várzea do Gravataí.

Alberto Bins procurou, também, retificar os limites da zona urbana, constantes no Decreto nº 115 de 1927 devido às constantes reivindicações de proprietários de imóveis quanto aos serviços públicos precários.

No Decreto nº 220, de 02-01-1931, Alberto Bins expunha ... a necessidade de retificar os limites da zona urbana do Município, anexando-lhe partes da cidade onde a edificação é mais densa e os serviços públicos mais necessários e reduzindo-a em outras que, devido às dificuldades da própria topografia do terreno, não há desenvolvimento enquanto serviços de saneamento definitivos não forem realizados.

A Administração Loureiro da Silva

A gestão de Loureiro da Silva (1937 a 1943), na Prefeitura Municipal, coincide com o período em que foram executadas as maiores obras viárias de Porto Alegre e isto se deve a dois fatores principais: a ditadura instalada em 1937, que delegou amplos poderes ao Executivo, dando oportunidade, assim, de desapropriar grandes áreas necessárias às obras projetadas, e a declaração de guerra junto aos países aliados, que proporcionou a obtenção de vultuosos empréstimos externos, praticamente inadmissíveis em outras circunstâncias. (Macedo, 1968, p. 112)

Os dois trabalhos em que resultaram as intervenções do período administrativo de Loureiro da Silva foram o Plano Geral de Melhoramentos de Moreira Maciel (de 1914) e o projeto elaborado pelos funcionários municipais Edvaldo Paiva e Luiz Ubatuba, fortemente influenciados pelo Plano do Rio de Janeiro, de autoria do arquiteto francês Alfred Agache.

Os dois trabalhos de caráter essencialmente viário preocupavam-se com a estrutura geral da capital. Assim, os principais problemas estavam concentrados na hierarquização das vias em radiais e perimetrais.

As principais realizações dessa gestão foram a abertura das Avenidas Farrapos, Salgado Filho e Jerônimo de Ornelas, o saneamento dos bairros Navegantes e São João, o alargamento de várias ruas centrais para desafogar o trânsito, a canalização do Arroio Dilúvio, o prolongamento da Avenida João Pessoa e o ajardinamento definitivo do Parque Farroupilha.

Loureiro da Silva contratou, anos mais tarde, o arquiteto Arnaldo Gladosh para elaborar o Plano Diretor de Porto Alegre. No entanto, devido à falta de conhecimento prático do funcionamento da cidade, Gladosh continuou propondo apenas remodelações no sistema viário, salientando-se a primeira idéia da travessia a seco do Guaíba a partir da Ponta da Cadeia.

Em 1942, o engenheiro e urbanista do município, Edvaldo Pereira Piva, publica, no Boletim do Município, volume V, o primeiro estudo urbanístico da cidade, onde eram analisadas as variáveis socioeconômicas antes da proposição de traçado urbano ou de legislação ordenadora do desenvolvimento urbano. O trabalho intitulado *o que é um expediente urbano* serviu de embasamento para os planos das administrações municipais posteriores.

Concomitantemente, diversos fatores levaram ao crescimento urbano, ampliando, assim, seus problemas devido à inexistência de um zoneamento e delimitação formal das densidades de ocupação.

O conflito mundial em eclosão obrigou a indústria local a suprir o mercado principalmente com produtos metalúrgicos, químicos e têxteis. A criação de tarifas protecionistas defendeu, de certa forma, as indústrias locais da importação de produtos similares.

Por outro lado, com a demanda crescente de mão-de-obra, a população, no período 1930-40, passa de 275 739 habitantes para 394 151, um incremento, portanto, de 43% em um decênio.

O término da Segunda Guerra coincide com a liberação da importação de veículos e o livre consumo de gasolina que, somados ao grande aumento populacional, facilitaram a criação de novas linhas de transporte coletivo, principalmente de ônibus, que cobriam os trajetos mais longínquos, ligando os novos loteamentos à cidade.

Atuação da Schilling, Kuss & Cia. Ltda.

A empresa Schilling, Kuss & Cia. Ltda. foi constituída, em 1926, basicamente com capital de patrimônio familiar, ou seja, na sociedade predominavam os laços de parentesco.

No sentido de preservar o relacionamento familiar, foi organizada como pessoa jurídica sob a forma de sociedade limitada. Assim, o capital familiar era administrado pela sociedade, e não diretamente por um membro da família.

A sociedade era constituída de dois sócios: Jorge Júlio Schilling, pertencente à terceira geração de imigrantes alemães - seu avô Jacques Schilling veio para o Brasil em 1824; e seu genro Arthur Eduardo Kuss, natural da Alemanha.

O capital da empresa provinha do setor comercial. Jorge Schilling era gerente da conceituada firma comercial Chaves & Almeida, de importação de produtos têxteis e congêneres, estabelecida na praça de Porto Alegre, além de acionista da Companhia Predial e Agrícola e da Companhia Força e Luz Porto-Alegrense.

No entanto, devemos recuar um pouco no tempo para compreender melhor essa sociedade.

O patrimônio da empresa foi adquirido anos antes da constitui-

ção da mesma. Através dos documentos referentes às chácaras que foram loteadas pela companhia, percebe-se a estratégia de compra de glebas adjacentes para posterior parcelamento.

Assim, a primeira chacara a ser adquirida foi a Felizardo, em 12-12-1922, por sessenta contos de réis (Rs. 60:000\$000). Essa gleba com área aproximada de 80 ha foi adquirida na seguinte proporção: Jorge Júlio Schilling detinha 50%, seu genro Arthur Kuss 25%, e seu filho Jorge Guilherme Schilling também 25%.

No ano seguinte, foi comprada a chacara de Frederico Guilherme Falkmann, que fazia divisa com a primeira, com a Estrada do Caminho do Meio (atual Protásio Alves) e com a Avenida Carlos Gomes. Essa gleba tinha uma área de 142 142 m² e foi adquirida por dezesseis contos de réis (Rs. 16:000\$000) na mesma proporção que a outra chacara. Essas duas chácaras foram parceladas a partir de 1926 e conhecidas pela denominação geral de "Chacara Felizardo".

Em 1924, foi adquirida a chacara de propriedade da Santa Casa de Misericórdia, adjacente à Estrada Caminho do Meio. Um interessante documento foi descoberto sobre a compra da antiga Chacara Santa Casa no arquivo morto da Condor Empreendimentos Imobiliários S. A. (adquirente do patrimônio da Schilling, Kuss, em 1981).

Esse documento contém a ata da Assembléia Geral Extraordinária da Irmandade da Santa Casa de Misericórdia e, em anexo, uma carta do proponente à compra da chacara, Jorge Júlio Schilling.

...Certifico que, por proposta do irmão Eleuthério de Castro Araújo, em sessão da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 26-01-1924, foi autorizada a chamada de concorrentes para a compra da Chacara Felizardo por edital publicado na imprensa local, sob a base mínima de setenta contos de réis

(Rs. 70:000\$000), de acordo com a proposta apresentada pelo senhor Jorge Júlio Schilling, abaixo transcrita, ficando autorizada a Provedoria aplicar aquela importância em melhoramentos no edifício do Hospital ...

A Chácara Felizardo, a que o Provedor se refere, é, na verdade, a Chácara Santa Casa. A confusão se dissipou ao analisarmos os antigos proprietários da mesma. Na realidade, a Chácara Felizardo era uma só, ocupando boa parte do atual Morro Petrópolis, e de propriedade de Felizardo José Rodrigues Furtado a partir de 1881. Em 1884, o mesmo Felizardo comprou de Aurora Mezerone e filhos a chácara denominada por nós de Felizardo (a primeira a que nos referimos).

A seguir, transcrevemos a interessante carta enviada por Jorge Schilling ao Provedor da referida Irmandade...

Porto Alegre, 21 de dezembro de 1923

Ilmo. Sr. Provedor e mais Membros da Santa Casa de Misericórdia - Nesta Capital - Amigos e senhores:

Na qualidade de pretendente à compra da Chácara Felizardo, situado no Caminho do Meio, venho fazer a V. Sas., por intermédio desta, uma oferta de cinquenta e cinco contos de réis (Rs. 55:000\$000) pela referida chácara.

Com referência aos dois usufrutuários, srs. Dr. Octávio Pacífico Furtado e Oswaldo Neves, posso adiantar a V. Sas. que a indenização, a ser feita por mim, ficou combinada com os mesmos. Caso V. Sas. aceitem esta minha oferta, eles não desistir, desde já, do usufruto em benefício deste estabelecimento pio, de maneira que a Santa Casa receba imediatamente a posse e plena propriedade da dita chácara.

Tomo a liberdade de lembrar a V. Sas. que os usufrutuários poderão viver ainda muitíssimos anos e que a chácara passará para a

Santa Casa só depois da morte de ambos. Tomando por base a taxa de 9% ao ano, o capital inicial de (Rs.55:000\$000) representaria, com os juros acumulados, em oito anos, Rs. 109:500\$000, e, em 16 anos, 218:350\$000, sendo esta uma soma que não está em proporção com a valorização provável do terreno, em virtude do mesmo estar muito afastado do centro industrial de Porto Alegre.

Nessa conformidade, aguardo a sua grata resposta e sou com elevada estima e muita consideração de V. Sas. Amgo. Atto. Obdo.

Jorge Júlio Schilling.

Essa carta demonstra o enorme interesse por parte do proponente com a referida gleba. Afinal, sua posição estratégica, localizada junto à Estrada Caminho do Meio e contígua à Chácara Felizardo - na zona suburbana da capital -, tinha valorização certa a longo prazo.

A sutil pressão de Jorge Schilling, tentando convencer os membros do Conselho Consultivo da Santa Casa da vantagem da transação para a mesma, é extremamente interessante, principalmente quando procura demonstrar que o valor do terreno estava muito aquém de sua proposta devido o mesmo estar muito longe do núcleo central.

No entanto, Schilling não recuou de sua intenção ao ser estipulado o preço mínimo da referida chácara pela Irmandade da Santa Casa em setenta contos de réis, com uma área aproximada de 42 ha. Adquiriu-a por setenta contos e dez mil réis (Rs. 70:010\$000) junto com sua mulher Carolina, seus filhos Jorge e Eugênio, e seu genro Arthur Kuss, em 15-02-1924.

A perspicácia do senhor Schilling diante da valorização futura daquela área da cidade, situada em local salubre e relativamente próximo do centro, fez com que empregasse seu patrimônio na aquisição de várias chácaras contíguas.

A "brecha" encontrada por Schilling no espaço suburbano de Porto Alegre, até então controlado pela Companhia Predial e Agrícola, principalmente nas zonas norte e sudeste, proporcionou um patrimônio considerável nas mãos dessa família.

Em 1926, ano de fundação da empresa, foram adquiridas mais duas glebas. A Chácara Visconde de São Leopoldo, contígua à Chácara Santa Casa, com 38 ha, de propriedade da família Lima e Silva e do casal Horácio Carvalho. Na verdade, essa chácara era constituída por três imóveis adquiridos sucessivamente em 17-06-1926, 18-10-1927 e 24-11-1927.

A outra gleba, pertencente à família Albuquerque, localizada no início do Caminho do Passo da Areia (atual Avenida Assis Brasil), foi comprada em 1926, visando aos estratos de renda baixa. Nesta área foi lançado, no final da década de 20, o loteamento Luzitana, com 387 lotes, e abertas as ruas Portugal e Luzitana.

No entanto, a melhor aquisição da Schilling & Kuss foi a compra de três frações de campo da área denominada Villa Bom Jesus e hoje bairro Chácara das Pedras com uma área aproximada de 126,50 ha, por apenas noventa e seis contos de réis (Rs. 96:000\$000)! Essa verdadeira "barbada imobiliária" ocorreu porque a referida área não possuía proprietários definidos. A empresa, então, usucapiou a gleba, após longa batalha judicial, por sentença de 04-07-1929 prolatada pelo Juiz de Comarca Julio Abott (Protocolo nº 79.031, p. 49, em 06-04-1951 do Registro de Imóveis da Primeira Zona de Porto Alegre).

A "Chácara das Pedras" foi loteada em quatro etapas, espaçadas por períodos médios de dez anos. Atualmente, está em tramitação a quarta fase, iniciada em 1985 com prazo previsto para conclusão das obras em 28-8-1990 e prorrogado até 31-12-1993.

A primeira etapa do loteamento Chácara das Pedras teve início na década de 30, antes mesmo da sentença que proferiu à empresa a posse legal da gleba. Como estava localizada em zona suburbana, as exigências pelo Decreto nº 108/1927 constavam apenas de pavimentação com pedras irregulares das vias públicas abertas.

A segunda etapa teve tramitação iniciada em 12-06-1951 e entrega das obras de abertura das ruas em 1959. A empresa, dessa maneira, evitou que o Decreto nº 691 de 15-10-1951 - que exigia o cumprimento do prazo de cinco anos para a conclusão das obras de beneficiamento, caso contrário o loteador perderia a caução depositada em cofres públicos e pagaria pesada multa - tivesse validade sobre o loteamento.

Além desses loteamentos, a empresa Schilling & Kuss promoveu o parcelamento das Chácaras Santos Netto (divisa dos bairros Petrópolis e Bela Vista) a partir de 1933; da Figueira (limitada pela Chácara Três Figueiras, Chácara Limongi e Avenida Carlos Gomes) a partir de 1952; da Vila Três Figueiras (de propriedade da Associação Beneficente Deutcher Hilfsverein e administrada pela Schilling & Kuss desde 1929); do Balneário Guarujá e da Vila São José em décadas posteriores.

Através de entrevista com o ex-diretor da Companhia Schilling & Kuss, Dr. Jorge Eichenberg, em agosto de 1992, pudemos conhecer melhor a atuação da empresa no espaço urbano da capital gaúcha.

A empresa promovia loteamentos distintos para grupos diferentes de renda. Assim, os loteamentos adjacentes à Avenida Carlos Gomes na parte alta do Morro Petrópolis destinavam-se à classe média alta (Chácara da Figueira, Três Figueiras e Limongi); para a classe média eram destinados os loteamentos localizados nas partes baixas do Morro Petrópolis, junto à Estrada

Caminho do Meio (Chácara Santa Casa, Felizardo e Visconde de São Leopoldo); e para a classe média-baixa restavam os loteamentos mais distantes e em áreas de cota baixa (Chácara Luzitana e Chácara das Pedras).

Quanto à comercialização dos loteamentos, a empresa utilizava corretores credenciados que ocupavam-se da divulgação e comercialização dos mesmos. Segundo o Dr. Eichenberg, os anúncios em jornal eram evitados porque para a mentalidade da época a oferta demasiada de determinado bem desvalorizava o produto.

No entanto, através da análise dos periódicos das décadas de 20 e 30 encontramos vários anúncios da Schilling & Kuss. Na verdade, a divulgação dos loteamentos começou a escassear quando a empresa já estava amplamente conhecida grande público. Transcrevemos a seguir, a título de ilustração, alguns anúncios recolhidos nos periódicos da época.

Temos em Petrópolis (Caminho do Meio) o mais futuroso arbalde da cidade e com permanente serviço de auto-caminhões, grandes lotes de terrenos, próprios para edificações, que vendemos em prestações mensais (de 30\$000 sem juros).

Os proprietários SCHILLING, KUSS & CIA.

Rua 15 de Novembro, n. 5

(Correio do Povo, 29 de dezembro de 1926)

Entregamos imediatamente a chave da casa mediante pagamento de um sinal reduzido. Temos alguns chalés bons e bem situados em Petrópolis à disposição dos interessados.

SCHILLING, KUSS & CIA.

Rua das Flores, 1180.

(Correio do Povo, 4 de fevereiro de 1936)

Na verdade, as prestações variavam de 60 a 84 meses de acordo com o valor do imóvel. Assim, os lotes de maior valor eram agraciados com prazos mais longos para quitação da dívida. Os juros, no entanto, eram fixados sempre a 8% ao ano.

Através da análise do Livro de Contratos da Schilling & Kuss constatamos que os proprietários, em sua maioria, pertenciam aos estratos de renda média, como comerciantes, portuários, funcionários públicos, industriários e bancários.

Segundo o Dr. Eichenberg não havia uma regra fixa para o tempo médio de comercialização dos loteamentos. Para cada loteamento havia um prazo previsto diferente. Essas etapas tinham o objetivo de capitalizar a empresa para financiar as etapas subseqüentes, já que a Schilling & Kuss não utilizava empréstimos externos. Era através do autofinanciamento que a companhia vencida cada etapa de beneficiamento do loteamento.

Os loteamentos, da mesma forma, eram promovidos sucessivamente. Assim, o primeiro foi o da Chácara Felizardo, depois o da Santa Casa, Luzitana, Visconde de São Leopoldo, Chácara das Pedras e Santos Netto.

Um dado interessante é que a empresa procurava facilitar as condições de habitabilidade dos futuros proprietários através de contratos com outras empresas prestadoras de serviços. Por exemplo, havia um contrato firmado entre a Schilling & Kuss e a Empresa de Ônibus Guarany para o transporte de passageiros que desciam no fim da linha do bonde Petrópolis (na altura do Hospital Petrópolis). Esse ônibus percorria as principais ruas dos loteamentos Felizardo, Santa Casa e Visconde de São Leopoldo.

Mais tarde, na década de 40, os trilhos dos bondes foram prolongados até as proximidades da Igre-

ja São Sebastião, na parte alta da Avenida Protásio Alves. Esse novo trecho foi pago à Carris pela Schilling & Kuss, uma vez que contemplava área de propriedade da companhia e seus loteamentos.

A comercialização dos imóveis era variável de acordo com a localização dos mesmos. Assim, as áreas nobres, próximas às radiais da cidade, foram facilmente comercializadas, enquanto as áreas de difícil acesso ou com declividade topográfica acentuada demoraram mais para serem negociadas.

A empresa comercializava também terrenos com casas de alvenaria ou chalés de madeira já construídos. Nesses casos, os juros para pagamento eram um pouco mais elevados, passavam de 8% para 11% ao ano.

Era prática comum da empresa, quando do lançamento de determinado loteamento, que já estivessem prontas algumas moradias para valorização e incremento das vendas. Firms construtoras ou engenheiros credenciados pela empresa eram contratados por empreitada para a construção.

Por exemplo, para a firma X era concedido o imóvel Y para construção de uma casa de alvenaria. Quando essa firma vendia o imóvel, ela era obrigada a pagar à Companhia Schilling & Kuss o valor do imóvel acrescido de taxas não especificadas pelo Sr. Eichenberg.

Existem, até hoje, alguns chalés de madeira construídos por esse sistema no antigo loteamento Luzitana, nas ruas Portugal e Luzitana. No loteamento Chácara das Pedras era comum também esse procedimento.

As relações com os órgãos públicos competentes, segundo o ex-diretor, sempre foram cordiais, porque a Schilling & Kuss sempre foi um modelo de empresa loteadora, cumprindo seus prazos e respeitando a legislação em vigor.

No entanto, com o passar dos anos, as restrições legais aumentaram consideravelmente, cerceando, de certa forma, a atuação das companhias de loteamento em Porto Alegre. Um grande "entrave", segundo o Dr. Eichenberg, foi a revogação do Decreto nº 161, de 18-12-1948 que isentava a companhia ou o proprietário do imóvel por cinco anos do pagamento de imposto predial e territorial caso fosse feito o calçamento da rua. A revogação se deu pelo Decreto nº 691/1951.

A Schilling Kuss & Cia. Ltda. foi vendida em 1981 para a Máquinas Condor S. A., um conglomerado industrial que desenvolve atividades na área da industrialização do aço e do ferro, na indústria e comércio de maquinaria agrícola e de mineração e no setor de projetos florestais, agrícolas, pastoris e pecuários.

Atualmente, a empresa Condor Empreendimentos Imobiliários S. A., subsidiária da Máquinas Condor, é a maior proprietária de terras de Porto Alegre. (Oliveira, 1989, p. 32)

Os principais fatores atribuídos à venda da empresa Schilling & Kuss pelo seu ex-diretor foram: os elevados custos de implantação e manutenção dos loteamentos, leis cada vez mais cerceadoras da liberdade de ação, burocracia dos órgãos públicos, impostos e taxas municipais elevados, aumento da família Schilling e conseqüente descentralização do poder gerenciador.

Conclusões Parciais

A interessante trajetória da companhia Schilling & Kuss nos revela a perspicácia de um descendente de imigrantes alemães para com a expansão do tecido urbano de Porto Alegre.

Através do investimento maciço na compra de glebas localizadas no Morro Petrópolis, adjacentes à Estrada Caminho do Meio (atual Avenida Protásio Alves) e à peri-

metral Carlos Gomes, Schilling construiu um patrimônio considerável, o que acarretou a fundação da empresa de cunho basicamente familiar em 1926.

Os loteamentos lançados sucessivamente ao longo das décadas de 20, 30 e 40 comprovam o estupendo sucesso de vendas e a competência no gerenciamentos dos negócios.

A respeitabilidade assumida por essa empresa perante a população em geral pode ser sentida até os dias atuais, pois o nome Schilling & Kuss é logo associado a promotor de loteamentos em Porto Alegre.

A visão que Schilling teve do crescimento da cidade foi plenamente concretizada. Atualmente, existem grandes vazios urbanos localizados no circuito central de propriedade da sucessora da Schilling & Kuss, a empresa Condor Empreendimentos Imobiliários, nos bairros Bela Vista, Petrópolis e Chácara das Pedras.

A retenção de terras tem por objetivo a valorização da área pelo trabalho social dispendido indiretamente, sem ônus para a empresa.

Como as chácaras loteadas pela Schilling & Kuss eram contíguas, isso possibilitou que a empresa utilizasse, sistematicamente, a prática de retenção como forma de valorização de suas áreas.

Os contratos firmados com empresas prestadoras de serviços, como transportadoras e construtoras, revelam a preocupação em proporcionar aos loteamentos uma vantagem extra em relação às concorrentes.

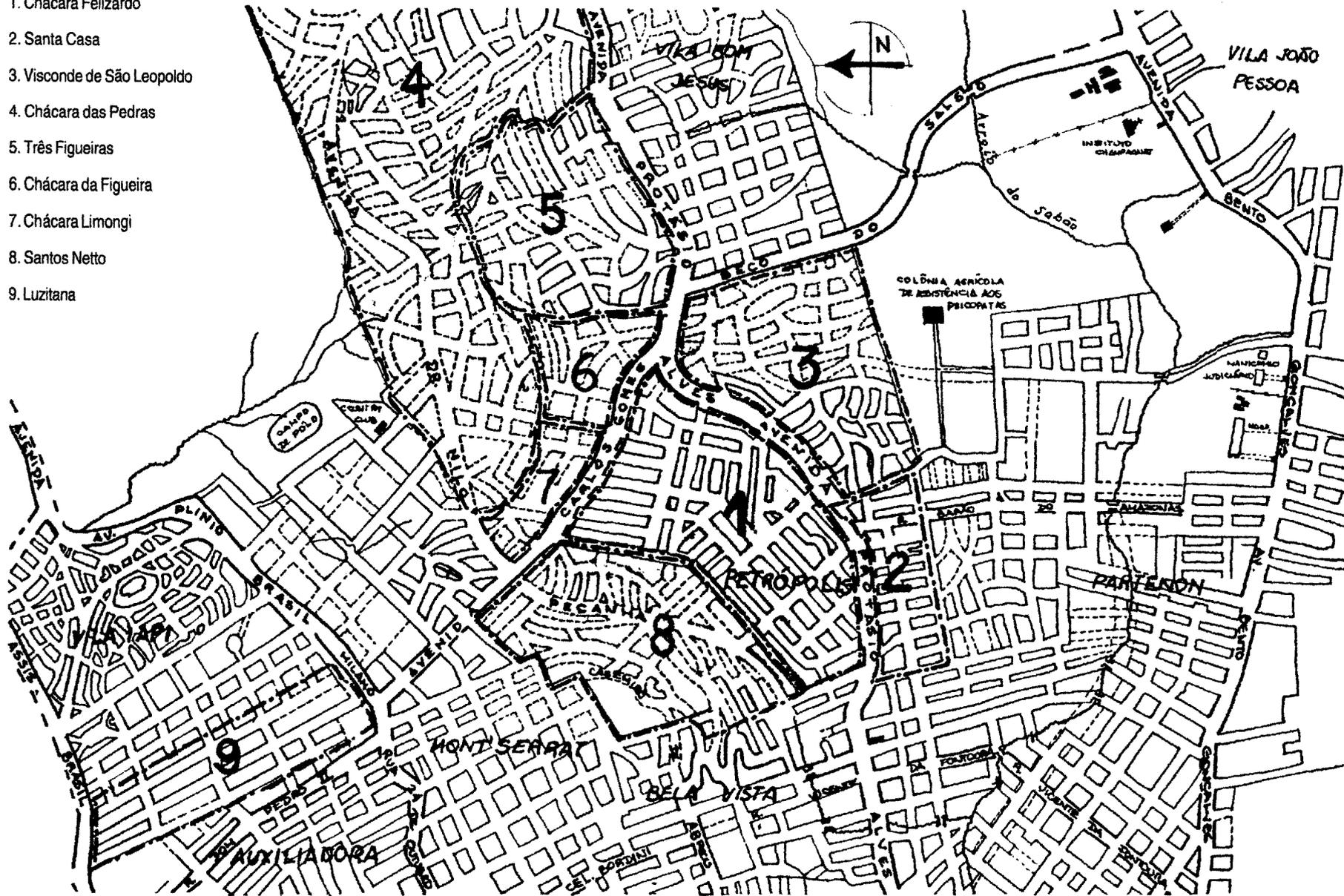
De meados da década de 20 até os anos 40 a expansão da cidade se deu em direção aos altos de Petrópolis, nas adjacências do Caminho do Meio, além dos balneários da zona sul, como Ipanema, Vila Conceição e Espírito Santo.

A Figura 3 resume os principais loteamentos empreendidos pela Schilling & Kuss no período estudado.

Figura 3

Principais Loteamentos da Schilling, Kuss & Cia. Ltda.

1. Chácara Felizardo
2. Santa Casa
3. Visconde de São Leopoldo
4. Chácara das Pedras
5. Três Figueiras
6. Chácara da Figueira
7. Chácara Limongi
8. Santos Netto
9. Luzitana



Considerações Finais

O trabalho que ora concluímos procurou analisar a formação do mercado de terras da capital gaúcha a partir do final do século passado até meados do Século XX.

As práticas e estratégias desenvolvidas pelas várias companhias de loteamento estudadas, apesar de em momentos históricos distintos, comprovam uma semelhança de ações que se reproduzem ao longo do tempo.

Assim, são práticas comuns entre outras de menor importância:

a) a construção de prédios para valorização do loteamento, seja pela própria companhia ou por empresas/profissionais contratados, para locação ou venda;

b) compra de ações das companhias exploradoras de serviços públicos com o objetivo de pressionar as mesmas a estender seus serviços aos novos loteamentos;

c) reserva de áreas por arrendamento para fins especulativos além do enquadramento da propriedade como rural, evitando, assim, o pagamento de imposto predial e territorial urbano;

d) reserva de quadras e lotes melhor localizados para venda futura, quando o valor agregado do imóvel será bem superior ao do início da promoção do loteamento; e

e) valorização diferenciada dos imóveis postos em comercialização.

Lotes em áreas já consolidadas e possuidoras de alguns melhoramentos urbanos com valor de troca bem superior aos lotes localizados em áreas novas e carentes de infra-estrutura.

A figura isolada do proprietário fundiário começa a desaparecer do cenário porto-alegrense a partir da última década do Século XIX, dando lugar às companhias de loteamento criadas especificamente para atuar no mercado de terras.

Desde o final do século passado já existia uma delimitação formal de atuação das companhias loteadoras em Porto Alegre. Assim, a Companhia Territorial Porto-Alegrense atuava na zona norte, a Companhia Territorial Rio-Grandense na zona leste e a Companhia Predial e Agrícola na zona sudeste.

Nas duas primeiras décadas do Século XX a Companhia Predial e Agrícola praticamente monopolizou o mercado de terras da capital, tendo apenas como concorrentes proprietários fundiários não organizados juridicamente.

A partir de meados da década de 20 várias empresas com fins imobiliários são fundadas em Porto Alegre, com destaque para a atuação da Companhia Schilling & Kuss, de capital basicamente familiar, que foi uma das grandes indutoras da expansão do tecido urbano, loteando várias chácaras contíguas existentes no Morro Petrópolis.

Apesar das pouquíssimas informações obtidas, tudo leva a crer que o poder público municipal tinha um pacto com as diversas companhias loteadoras de não ingerência em seus negócios particulares. Essa tese está apoiada nas mínimas exigências legais prescritas pela municipalidade no que se refere aos novos loteamentos e na participação direta de vários incorporadores dessas empresas em cargos públicos.

Essa prática começa a ser modificada com a intervenção do governo municipal com uma série de regulamentações, a partir de 1927, que visam a minimizar os efeitos da especulação imobiliária.

As práticas das companhias de loteamento demonstram o grande interesse na valorização de seus empreendimentos através da incorporação de bens, usos e serviços. Esse valor agregado surge do investimento da própria empresa (construção de moradias para locação e venda, contratos com empresas prestadoras de serviços) ou do trabalho social incorporado indiretamente (melhoria na acessibilidade e infra-estrutural).

A partir da trajetória das diversas companhias de loteamento estudadas percebe-se que, com o passar do tempo, as funções de financiamento, produção e comercialização começam a ser delegadas a terceiros, permanecendo a gestão do capital nas mãos do promotor fundiário.

Bibliografia¹

ABREU, M. de A. *Evolução urbana do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: IPLANRIO, 1987.

ALMEIDA, R. Alternativas da promoção imobiliária em grandes centros urbanos: o exemplo do Rio de Janeiro. In: VALLADARES, L. do P. (Org.). *Repensando a habitação no Brasil*. Rio de Janeiro: Zahar, 1983. p. 169-190. (Debates Urbanos, n. 3).

¹ DOCUMENTOS existentes na Junta Comercial de Porto Alegre onde foram consultados também os periódicos: *Correio do Povo*, *A Federação* e o *Jornal do Comércio* de 1892 e 1936.

- BAKOS, M. *A continuidade administrativa no governo municipal de Porto Alegre: 1897-1937*. São Paulo, 1986. 298p. Tese (Doutorado) - Universidade de São Paulo, 1986.
- _____. *A habitação em Porto Alegre: problemas e projetos administrativos (1887-1937)*. Porto Alegre: Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Curso de pós-graduação em História, 1988. (Cadernos de estudos, n. 1).
- CASSIANO, P. N. *O mercado de terras em Porto Alegre, 1950-1964*. Porto Alegre, 1983. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 1983.
- CLICHEVSKY, N. *O mercado de terras na Região Metropolitana de Porto Alegre*. Porto Alegre: Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 1982. (Cadernos do PROPUR, n. 1).
- CORRÊA, R. L. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1989.
- DA PROVÍNCIA de São Paulo ao Estado do Rio Grande do Sul (Censos de 1903 a 1950). Porto Alegre: Fundação de Economia e Estatística, 1981.
- FAGUNDES, L. et al. *Memória da indústria gaúcha (1889-1930)*. Porto Alegre: Universidade Federal do Rio Grande do Sul: Fundação de Economia e Estatística, 1987.
- FLORES, H. A. H. (Org.). *Porto Alegre: história e cultura*. Porto Alegre: Martins, 1987.
- FRANCO, S. da C. *Porto Alegre: guia histórico*. Porto Alegre: Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 1988.
- HAUSMAN, A. Aspectos da geografia urbana de Porto Alegre. *Boletim Geográfico do Rio Grande do Sul*, Porto Alegre, v. 7, n. 13, jan./dez. 1963.
- LOJKINE, J. Existe uma renda fundiária urbana? In: FORTI, R. (Org.). *Marxismo e urbanismo capitalista: textos críticos*. São Paulo: Ciências Humanas, 1979. 166p., p. 81-91.
- MACEDO, F. *Riopardense de Porto Alegre: origem e crescimento*. Porto Alegre: Sulina, 1968.
- OLIVEIRA, N., BARCELOS, T. *Vazios urbanos em Porto Alegre: uso capitalista do solo e implicações sociais*. Porto Alegre: Fundação de Economia e Estatística, 1989. 88p.
- PAIVA, Eduardo Pereira. O que é um expediente urbano. *Boletim do Município*, Porto Alegre, v. 5, 1942.
- PESAVENTO, S. J. *História da indústria sul rio-grandense*. Guaíba: Riocell, 1985. 122p.
- _____. *História do Rio Grande do Sul*. Porto Alegre: Mercado Aberto, 1991. 141p.
- RELATÓRIO e projeto de orçamento para o exercício de 1920. *A Federação*, Porto Alegre, p. 14, 1919.
- RIBEIRO, L. C. DE Q. Formação do capital imobiliário e a produção do espaço construído no Rio de Janeiro, 1870/1930. *Espaço e Debates*, São Paulo, v. 5, p. 5-31, 1985.
- SAFFER, N. *O mercado de terras em Porto Alegre, 1964-1979*. Porto Alegre, 1983. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 1983.
- SCHMIDT, B. V. *O estado e a política urbana no Brasil*. Porto Alegre: Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 1983.
- SINGER, P. *Desenvolvimento econômico e evolução urbana*. São Paulo: Nacional, 1968.
- SOUZA, Célia Ferraz de, MULLER, Dóris Maria. *Porto Alegre: análise de sua evolução*. Porto Alegre: Universidade Federal do Rio Grande do Sul: Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 1978. 124p. Trabalho inédito.
- TOPALOV, C. *Les promoteurs immobiliers: contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*. Paris: Mouton, 1973.

Resumo

Este trabalho tem como objetivo primordial contribuir para o entendimento da formação do espaço urbano de Porto Alegre, tendo como objeto de análise o promotor fundiário, mais especificamente as companhias de loteamento que se destacaram na cidade no período de 1890 a 1945.

Abstract

This work aims to contribute to the understanding of the structure of Porto Alegre urban space. The analysis is directed by landowners performance, more specifically the main lot companies in the city from 1890-1945.