

CONSTRUIR PARA INVESTIR NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO: produtores privados da habitação no séc. XIX

EIXO TEMÁTICO 2: Processos de Produção do Espaço Urbano

GENNARI, Luciana Alem

Doutora em Planejamento Urbano e Regional, Professora Associada da Universidade do Estado do Rio de Janeiro
luciana.gennari@eng.uerj.br

RESUMO

Este trabalho analisa a participação do capital privado na produção habitacional e na conformação do espaço urbano da cidade do Rio de Janeiro a partir da segunda metade do século XIX. O estudo parte da ideia de que o processo de urbanização brasileira envolveu a atuação de múltiplos agentes sociais, econômicos e institucionais, cujas ações contribuíram para a formação das morfologias urbana e social da cidade. O objetivo é caracterizar a atuação de investidores privados na construção de moradias destinadas ao uso próprio, venda ou aluguel, evidenciando seu papel na expansão e no adensamento do tecido urbano carioca.

A pesquisa adota uma abordagem multiescalar, combinando a análise do contexto geral da questão habitacional na cidade, com um estudo de caso localizado na rua Maxwell, situada no Andaraí, área que experimentou transformações significativas no período. O trabalho se baseia no levantamento dos processos de Licença para Obras Particulares, realizado no Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro (AGCRJ). A análise desses registros, associada a fontes cartográficas, censitárias e bibliográficas, permite tipificar os agentes envolvidos e os empreendimentos realizados, para compreender sua contribuição na configuração do espaço urbano carioca.

Palavras-chave: Rio de Janeiro (cidade); Habitação; Produtores Privados; Urbanização; Século XIX.

PENSAR FORA DO EIXO

ABSTRACT

This study analyzes the participation of private capital in housing production and in the shaping of urban space in the city of Rio de Janeiro from the second half of the nineteenth century onward. The research is based on the idea that the Brazilian urbanization process involved the action of multiple social, economic, and institutional agents whose activities contributed to the formation of the city's urban and social morphologies. The objective is to characterize the role of private investors in the construction of housing intended for personal use, sale, or rental, highlighting their contribution to the expansion and densification of Rio de Janeiro's urban fabric.

The research adopts a multiscale approach, combining an analysis of the broader context of the housing issue in the city with a case study focused on Maxwell Street, located in the Andaraí neighborhood, an area that experienced significant transformations during the period. The study is based on the survey of Licenças para Obras Particulares (Permits for Private Construction Works), conducted at the General Archive of the City of Rio de Janeiro (AGCRJ). The analysis of these records, associated with cartographic, census, and bibliographic sources, makes it possible to typify the agents involved and the types of developments carried out, in order to understand their contribution to the configuration of Rio de Janeiro's urban space.

Keywords: Rio de Janeiro (city); Housing; Private Developers; Urbanization; 19th Century.

RESUMEN

Este trabajo analiza la participación del capital privado en la producción de vivienda y en la conformación del espacio urbano de la ciudad de Río de Janeiro a partir de la segunda mitad del siglo XIX. El estudio parte de la idea de que el proceso de urbanización brasileño involucró la actuación de múltiples agentes sociales, económicos e institucionales, cuyas acciones contribuyeron a la formación de las morfologías urbana y social de la ciudad. El objetivo es caracterizar la actuación de inversores privados en la construcción de viviendas destinadas al uso propio, a la venta o al alquiler, evidenciando su papel en la expansión y en la densificación del tejido urbano carioca.

La investigación adopta un enfoque multiescalar, combinando el análisis del contexto general de la cuestión habitacional en la ciudad con un estudio de caso localizado en la calle Maxwell, situada en el barrio de Andaraí, área que experimentó transformaciones significativas en el período. El trabajo se basa en el relevamiento de los expedientes de Licencias para Obras Particulares, realizado en el Archivo General de la Ciudad de Río de Janeiro (AGCRJ). El análisis de estos registros, asociado a fuentes cartográficas, censales y bibliográficas, permite tipificar a los agentes involucrados y los emprendimientos realizados, con el fin de comprender su contribución a la configuración del espacio urbano carioca.

Palabras clave: Río de Janeiro (ciudad); Vivienda; Productores Privados; Urbanización; Siglo XIX.

PENSAR FORA DO EIXO

INTRODUÇÃO

A urbanização brasileira durante as últimas décadas do século XIX e as primeiras do século XX foi um processo marcado pela ingerência de diferentes níveis organizatórios e contou com a participação de agentes muito diversos. A conformação do espaço urbano deu-se a partir tanto de interesses políticos e econômicos quanto das relações sociais estabelecidas entre os grupos envolvidos (Reis Filho, 2000). As configurações materiais e sociais das cidades envolveram igualmente, ainda que não na mesma proporção, tanto a produção dita erudita (empreendida por engenheiros, arquitetos e construtores, em grande parte registrada em plantas e processos) quanto a produção popular (intervenções executadas sem intermediação profissional). Nesse sentido, as configurações urbanas resultam da articulação entre todos os agentes social e economicamente implicados na intervenção espacial (Scherer, 1995).

As formas urbanas que foram produtos das ações desses diferentes agentes sociais, ora confirmavam os projetos hegemônicos oficiais, entendidos como aqueles que eram executados pelo Estado através de intervenção direta ou de regulação da ação de agentes privados por instrumentos legais, ora se agregavam a eles como era possível, em geral, através de investimentos particulares pontuais de pequena monta. A morfologia urbana e social resultante desse processo conformava trechos significativos do tecido urbano sem necessariamente apresentar diferenças quanto ao grau de elaboração técnica, ao nível de consciência que esses agentes tinham de sua participação efetiva na produção do espaço urbano ou aos vínculos que os sujeitos estabeleciam entre si e com o espaço.

Entende-se por morfologia urbana a cidade como um fenômeno físico, constituído de maneira sistêmica e passível de ser abordado por diferentes campos disciplinares (Lamas, 2004). Além da materialidade urbana, há também a dimensão temporal da produção da cidade que, segundo Santos (2006), deixa suas marcas no espaço por intermédio da técnica. A estrutura material da cidade constitui, simultaneamente, condição e produto das relações sociais, sendo continuamente transformada pelas práticas, representações e formas de organização dos grupos que a produzem. Para Halbwachs (1941), cada substrato morfológico corresponde a diferentes disposições morais e representações sociais. Tanto a sobreposição de morfologias quanto o fato de a vida nos lugares estimular constantes transformações produzem um conjunto social complexo.

A abordagem do processo de urbanização, com vistas à compreensão da formação territorial sob a perspectiva das morfologias urbana e social, busca reenquadrar o viés econômico adotado por

PENSAR FORA DO EIXO

trabalhos como o do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2000), que interpreta a urbanização brasileira como uma síntese de processos econômicos, nos quais as atividades produtivas atuam como os principais vetores das transformações territoriais. No entanto, esse processo também envolve a tomada de decisões sobre os investimentos no território, resultantes da articulação entre uma racionalidade instrumental, voltada à avaliação econômica e à eficiência, e dimensões subjetivas, que incluem afetos, valores e significados atribuídos pelos sujeitos às suas escolhas.

Esses investimentos constituem as cidades em seus sistemas urbanos, tal como tipificado por Santos (1988), construindo as relações entre rua, quadra e lote e, em escalas sucessivas de complexidade, entre o edifício, a vizinhança, o bairro e a cidade. No modelo capitalista de produção do espaço urbano, importa compreender que cada um desses elementos é produzido e passa a existir como parte de um sistema por meio dos investimentos realizados pelos diferentes agentes produtores e das relações estabelecidas entre eles. De um lado, o Estado, por meio da aplicação direta de recursos no território ou da concessão de terras e de direitos de exploração dos serviços de infraestrutura urbana; de outro, as empresas, que se beneficiavam dessas concessões ou investiam diretamente na produção do espaço; e, por fim, os agentes privados, para os quais o território constituía uma possibilidade de investimento do capital em diferentes modalidades.

Entre 1872 e 1890 o censo aponta que a população da cidade do Rio de Janeiro mais que dobrou (52,4%) e o aumento do número de prédios construídos foi bastante significativo (58,5%). De acordo com os critérios adotados pelos levantamentos, em 1872, 81% dos edifícios eram destinados ao uso habitacional, proporção que subiu para 91% no período seguinte. Houve um aumento de 55% de prédios destinados ao uso domiciliar e misto (que em geral englobava a moradia junto com outra atividade). Esses dados indicam um período de intensa expansão e renovação da área construída, especialmente em direção aos subúrbios. Ainda assim, foi a zona central que concentrou a maior parte das novas moradias, cerca de 60% do total (Tabela 1).

Tabela 1. Aplicação dos prédios na cidade do Rio de Janeiro até a República

zona	tipo ano	Domiciliar		Industrial		Pública		Mista		Total	
		1872	1890	1872	1890	1872	1890	1872	1890	1872	1890
Zona Urbana		27.595	48.837	3.590	1.819	215	277	4.250	4.487	35.650	55.420
Zona Suburbana		10.507	23.854	195	120	62	44	357	437	11.121	24.455
Rio de Janeiro		38.102	72.691	3.785	1.939	277	321	4.607	4.924	46.771	79.875

Fonte: Ministerio da Agricultura, 1925; Abreu, 2006.

PENSAR FORA DO EIXO

Uma parcela substancial dessas unidades, produzidas para uso próprio, venda ou aluguel, destinava-se aos trabalhadores que tinham condições de arcar com os custos de uma moradia higiênica, regulada pelo Estado por meio de leis que buscavam fazer cumprir novas exigências para os projetos residenciais, formuladas principalmente por médicos e engenheiros. Essas edificações desempenharam papel relevante na conformação do espaço urbano, sobretudo a partir do terceiro quartel do século XIX. Isso porque, em uma cidade que crescia e se adensava rapidamente, a provisão de moradias tornou-se uma questão central, estruturando parcela significativa do território. Implantadas tanto nas frentes quanto nos miolos das quadras, essas edificações foram majoritariamente promovidas pelo capital privado e contribuíram para a consolidação de padrões de parcelamento, ocupação e uso do solo urbano, cujas permanências materiais ainda se fazem presentes na morfologia da cidade contemporânea (Figura 1, Figura 2, Figura 3, Figura 4 e Figura 5). O Estado não assumiu diretamente a produção dessas moradias, pois "[...] construir casas, 'assumindo o papel de capitalista', era incompatível com a concepção liberal do Estado vigente até 1930. Assim, durante a Primeira República, privilegiou-se apenas o incentivo aos particulares [...]" (Bonduki, 1999, p. 40).

Figura 1. Planta cadastral da cidade do Rio de Janeiro de 1935, com destaque de parte da Tijuca



Fonte: Rio de Janeiro, 1935.

PENSAR FORA DO EIXO

Figura 2. Ortofoto da cidade do Rio de Janeiro de 2024, com destaque de parte da Tijuca



Fonte: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, 2024.

Figura 3. Detalhe da Tijuca na planta cadastral da cidade do Rio de Janeiro de 1935

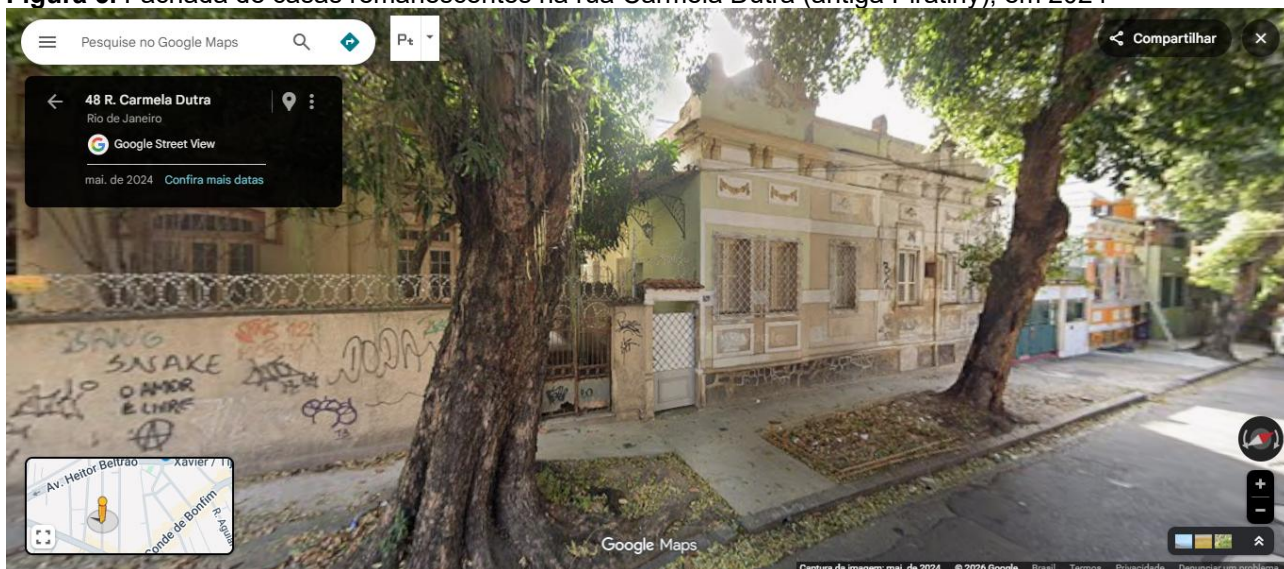


Fonte: Rio de Janeiro, 1935.

PENSAR FORA DO EIXO

Figura 4. Detalhe da Tijuca na ortofoto da cidade do Rio de Janeiro de 2024

Fonte: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, 2024.

Figura 5. Fachada de casas remanescentes na rua Carmela Dutra (antiga Piratiny), em 2024

Fonte: Google Street View®, 2024, com acesso em 31/01/2026.

O poder público buscou estimular, por meio de instrumentos normativos e incentivos indiretos, a produção privada de habitação destinada aos trabalhadores urbanos de baixa renda. Ainda que as iniciativas empresariais tenham sido relevantes, os investimentos privados no mercado imobiliário alcançaram grande expressão. Nesse sentido, a atuação de investidores imobiliários de diferentes portes mostrou-se fundamental para compreender a configuração das paisagens urbanas produzidas no período em análise. Em muitos casos, esses agentes residiam e exerciam suas atividades econômicas nas proximidades dos imóveis que promoviam. Esses imóveis inseriam-se

PENSAR FORA DO EIXO

em um contexto de uso misto, no qual as atividades comerciais ora ocorriam no mesmo lote, ora em lotes contíguos ou vizinhos. Apropriados no âmbito da vida cotidiana, esses espaços adquiriram características próprias, contribuindo para a constituição de áreas dotadas de relativa coesão morfológica e social.

Este trabalho¹ tem por objetivo caracterizar a participação dos agentes privados na produção da cidade por meio da construção de moradias destinadas ao uso próprio, à venda ou ao aluguel na então zona urbana da cidade do Rio de Janeiro, durante a segunda metade do século XIX, estendendo a análise até c. 1930. Esse foi um período marcado por profundas transformações nas formas de produção do espaço urbano carioca, impulsionadas sobretudo pela migração e imigração, pela incipiente industrialização e pela dinamização social e econômica, associada ao crescimento dos chamados setores médios urbanos (Oliveira, 2005). A produção habitacional esteve submetida à regulação estatal, materializada em leis e decretos que incidiam, sobretudo, sobre os parâmetros construtivos das moradias destinadas aos trabalhadores urbanos.

Essa caracterização será desenvolvida por meio de um jogo de escalas, articulando a contextualização da questão habitacional na cidade do Rio de Janeiro nas últimas décadas do século XIX, a tipificação do capital imobiliário por meio da análise dos produtores privados que atuaram na cidade e, por fim, o estudo de conjuntos de casas localizados na rua Maxwell, aberta no então Engenho Velho, dentro da área de cobrança da décima urbana. A escolha dessa rua deve-se ao fato de nela se encontrarem empreendimentos habitacionais representativos de diferentes escalas de investimento privado na produção do espaço urbano.

[O que se] almeja não são mais novos modelos de explicação total. O objetivo é propor explicações parciais para quaisquer conjuntos de fatos. [...] Para isso não caminha necessariamente pelas mesmas vias já tantas vezes trilhadas do tempo linear, mas acha estradas secundárias, atalhos, fissuras inexploradas no tecido do tempo em procura de significados alternativos e não excludentes (Rocha-Peixoto, 2011, p. 59).

O recorte temporal adotado baseia-se na documentação consultada no Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro (AGCRJ), onde foram levantados dois conjuntos documentais utilizados neste trabalho. O primeiro é composto pelas informações contidas nas fichas catalográficas do Fundo de Licença para Obras Particulares referentes à rua Maxwell, localizada no bairro de Vila Isabel, cuja

¹ Este trabalho é resultado de duas pesquisas realizadas com o apoio da Fundação Carlos Chagas de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio de Janeiro (FAPERJ), editais E_13/2023 - Auxílio Básico à Pesquisa (APQ1) - 2023 e E_10/2024 - Apoio às Cientistas Mães com Vínculo Em ICTs do Estado do Rio de Janeiro - 2024.

PENSAR FORA DO EIXO

documentação abrange o período de 1890 a 1929. Essa rua foi selecionada por reunir conjuntos de casas destinados à venda e ao aluguel, promovidos por empresas, fábricas e particulares. Das fichas catalográficas foram extraídas informações sobre os pedidos de licença para construção e reforma submetidos à apreciação da Prefeitura do Rio de Janeiro, como o ano, o interessado, o endereço e, quando registrado, o construtor.

O segundo conjunto documental é constituído pelos pedidos de licença para obras particulares referentes a toda a cidade do Rio de Janeiro, também preservados no AGCRJ, encadernados e organizados por ano ou período e, em cada volume, em ordem alfabética dos logradouros. Foram consultados cinco volumes referentes ao ano de 1879, momento em que a política de incentivo à construção de habitações para trabalhadores já havia sido debatida na Câmara de Vereadores, mas ainda não dera origem a iniciativas empresariais dessa natureza. Coube, assim, aos particulares materializar, na prática, os discursos sobre a habitação, explorando um nicho de mercado ainda em processo de estruturação no âmbito da economia urbana.

1 PRODUÇÃO HABITACIONAL PRIVADA NA SEGUNDA METADE DO SÉCULO XIX

A literatura aponta que a maneira de se produzir o espaço urbano na cidade do Rio de Janeiro sofreu importantes alterações a partir de meados do século XIX, impulsionada, entre outros aspectos, por mudanças nos campos social e econômico (Ribeiro, 1997; Villaça, 1998; Abreu, 2006; Gennari, 2013). A modernização do meio urbano, sob o discurso dos melhoramentos, embelezamento e higiene da cidade, veio *pari passu* com o provimento de infraestrutura, novas tecnologias aplicadas ao campo da construção civil, leis que buscavam regulamentar as obras na cidade e um processo crescente de incremento do setor produtivo, com uma incipiente industrialização. A sociedade, por sua vez, se dinamizava, sobretudo, pelo aumento do contingente populacional e a chegada de trabalhadores livres, nacionais e estrangeiros.

Sobre esses dois aspectos, vale ressaltar que a migração campo-cidade e imigração estrangeira foram impulsionadas no período pré e pós Abolição, aumentando a oferta de mão de obra tanto para as indústrias, como para os demais setores ligados aos serviços urbanos. Houve, por outro lado, uma política que se propôs mais consistente para a expansão das emissões e de crédito para as indústrias, principalmente a partir da década de 1880. Elas se instalaram nas zonas urbanas e suburbanas da cidade, trazendo mudanças importantes na estrutura fundiária dessas áreas. Isso ocorreu tanto em função da instalação das plantas fabris, como pela construção no entorno de casas

PENSAR FORA DO EIXO

para os operários, pelas próprias empresas ou por particulares, e, quando era o caso, pela instalação de outros equipamentos, como escolas ou lavanderias.

O fato é que o meio urbano era pressionado a acomodar em seus espaços essas mudanças e as novas demandas físicas e sociais, num momento em que as questões fundiárias tiveram um processo de inflexão, sobretudo a partir da promulgação da Lei de Terras, em 1850. Os dados mostram que a cidade do Rio de Janeiro cresceu significativamente em número de habitantes e de prédios a partir do terceiro quartel do século XIX (Tabela 2).

Tabela 2. Domicílios e densidade predial na cidade do Rio de Janeiro em 1875, 1890 e 1906²

Rio de Janeiro	ano	1872	1890	1906
População		266.831	518.292	805.335
Número de domicílios		44.211	71.807	83.686
Densidade domicílios		6,04	7,21	9,62

Fonte: Ministerio da Agricultura, 1925.

Foi um período em que o mercado imobiliário surgia como possibilidade de investimento em maior escala para diferentes montantes de capital, apesar de a aplicação de recursos em bens imóveis não se configurar uma novidade para o período. Entretanto, isto significava que um proprietário poderia aplicar seus recursos tanto na construção de uma ou duas casas, que poderiam inclusive servir para uso próprio, quanto em várias quadras, assim como fábricas e empresas. Isto possibilitou o acesso a este negócio de investidores com perfis e inserções sociais diferenciados, contribuindo, pouco a pouco, para a constituição de partes significativas da cidade (Gennari, 2013).

Bonduki (1999, p. 40) lembra que, “[...] construir casas, ‘assumindo o papel de capitalista’, era incompatível com a concepção liberal do Estado vigente até 1930. Assim, durante a Primeira República, privilegiou-se apenas o incentivo aos particulares [...]”. Dessa forma, o Estado buscou incentivar a produção através de incentivos fiscais e facilidades na importação de materiais de construção concedidos a empresas ou particulares que se interessassem em construir moradias de padrão operário, raramente assumindo para si a responsabilidade do provimento material da cidade neste campo (Vaz, 1985; Bonduki, 1999; Gennari, 2013). O investimento no mercado imobiliário poderia ser muito interessante, pois

² Há discrepância entre os dados apresentados no recenseamento da cidade do Rio de Janeiro dos diferentes volumes até o ano de 1939. Foram considerados os da publicação de 1925, por conter os dados por ano compilados e para se ter uma dimensão do processo de crescimento da cidade.

PENSAR FORA DO EIXO

[...] o setor era regulado pelo mercado, inexistindo controles estatais sobre os valores dos aluguéis, fixados em contrato pela lei da oferta e da procura, ao mesmo tempo em que o direito à propriedade, garantido pela Constituição e pelo Código Civil, permitia o despejo (denúncia vazia) (Bonduki, 1999, p. 44).

A construção de casas para os trabalhadores urbanos veio incentivada num contexto de combate à dita moradia insalubre, na figura dos casebres, estalagens, casas de cômodo, cortiços e outras edificações acanhadas e consideradas anti-higiênicas pelo discurso oficial. Isto porque a estes locais era atribuído o foco das epidemias que assolaram a cidade do Rio de Janeiro do século XIX, como as de febre amarela, cólera, varíola e tuberculose (Fridman e Ferreira Jr., 2020), assim como os focos dos males sociais, como a vadiagem, mendicância e outras questões ligadas à conduta das ditas classes pobres (Ferreira, 2003).

Sob o discurso da higiene e com o objetivo de solucionar um problema identificado de falta de unidades salubres, a habitação se mostrou um dispositivo privilegiado de controle dos espaços físicos e dos fenômenos sociais. Através da construção de habitações higiênicas reguladas por legislação específica e aprovada pela sociedade, o Estado (na regulação) e capital privado (no investimento) produziram, dotaram e estruturaram o espaço urbano que se adensava e se transformava.

A edificação de casas por particulares representava um bom investimento e, para muitos, uma alternativa para aplicação do capital. Com estas casas, alguns proprietários deixavam de construir para uso próprio e passavam a fazê-lo com o intuito de investir em imóveis, o que significava também investir na cidade. Em diversos casos isso se refletiu na abertura, alinhamento e pavimentação de ruas, canalização de água, entre outros serviços. Além disso, quando erguidas nos alinhamentos ou com suas frentes voltadas para a rua, formavam as fachadas das quadras e definiam partes da cidade com certa tipologia de construção, inserindo-se definitivamente na paisagem urbana (Gennari, 2013, p. 32).

2 O CAPITAL PRIVADO NA PRODUÇÃO DE CASAS URBANAS

A discussão sobre a moradia na cidade do Rio de Janeiro buscava responder ao problema conhecido da insuficiência de escassez de unidades habitacionais. A questão da habitação ocupou lugar relevante no debate técnico-científico travado por médicos, engenheiros e administradores públicos no último quartel do século XIX, ainda que de forma desigual entre os diferentes espaços institucionais. O tema apareceu de modo recorrente em teses, relatórios e pareceres produzidos por médicos higienistas, vinculados ou não ao meio acadêmico, bem como na imprensa de grande

PENSAR FORA DO EIXO

circulação, espaço em que os engenheiros também passaram a manifestar seus posicionamentos técnicos.

O Estado enfrentou o problema habitacional na cidade do Rio de Janeiro por meio da concessão de incentivos legais a particulares interessados na construção de casas destinadas à venda ou ao aluguel, como forma de responder às demandas relacionadas à saúde pública, à especulação imobiliária e à ocupação de vazios urbanos. Ele não assumiu a responsabilidade de suprir a falta de moradias para atender ao crescimento populacional. Uma parcela significativa do processo de urbanização da cidade do Rio de Janeiro foi impulsionada por investimentos de capitais vinculados a grandes empreendimentos privados, articulados em torno de atividades empresariais voltadas para obras de infraestrutura urbana, que frequentemente promoviam a urbanização de amplas áreas de uma vez. Ao mesmo tempo, parte deste crescimento também se consolidou nas margens dessas iniciativas, por meio de investimentos de menor escala, envolvendo a negociação de pequenas áreas ou de lotes com diferentes dimensões. A combinação dessas duas dinâmicas contribuiu para a configuração de extensas áreas urbanas na cidade do Rio de Janeiro.

No Rio de Janeiro, a questão habitacional foi apresentada de forma propositiva na Câmara Municipal em outubro de 1874, quando foi levado por Américo de Castro o projeto para a construção de casas higiênicas na cidade, as chamadas *evoneas*. O objetivo não era suprimir a lógica especulativa que estruturava as formas de moradia das classes populares, baseada na exploração de aluguéis em cortiços, casas de cômodos, estalagens e outras modalidades de habitação coletiva. Pretendia-se, antes, direcionar a lógica liberal de investimento no mercado imobiliário para esse segmento, sem que o próprio Estado assumisse diretamente tais investimentos. Para isso, seriam oferecidas aos proponentes vantagens como isenção da décima urbana, cessão de terrenos e facilidades para a aquisição de materiais de construção. Na prática, esses incentivos beneficiaram as empresas constituídas com a finalidade de construir habitações higiênicas destinadas às classes pobres e operárias da cidade do Rio de Janeiro, por meio de um regime de concessão.

De um lado, houve defensores que viam nesse sistema uma alternativa viável para a provisão estatal indireta de moradias higiênicas a uma população desprovida de recursos e considerada incapaz de assimilar por conta própria os avanços técnicos associados ao combate às epidemias. Por outro lado, multiplicavam-se as denúncias dirigidas ao regime de concessões, acusando os empresários de submeter a cidade a processos de negociação espúria e fragmentação territorial,

PENSAR FORA DO EIXO

sendo descrito como uma prática de “fatiamento” urbano subordinada aos interesses de grupos específicos (Benchimol, 1990).

A primeira empresa com este fim foi organizada em 1876, a Companhia Evoneas Fluminense. Entretanto, apenas em 1890 foi dado início às obras dos conjuntos de casas por ela propostos. No ano anterior, em 1889, outra empresa foi incorporada, a Companhia de Saneamento do Rio de Janeiro, com início das obras de casas operárias no mesmo ano que a outra. Os modelos de contrato e as plantas das casas serviram de referência para inúmeras outras propostas empresariais, mas quase nenhuma conseguiu realizar as obras.

Nesse ínterim, coube aos investimentos privados em habitação destinada à venda ou ao aluguel responder à crescente demanda por moradias, transformando a insuficiência da oferta em uma oportunidade de investimento. De acordo com a Tabela 1, enquanto a população cresceu pouco mais de 50% entre os recenseamentos de 1872 e 1890, o número de domicílios aumentou menos de 40%. Cabe lembrar que, nesse período, como observa Chalhoub (1990), as redes urbanas, as estratégias cotidianas e as relações sociais de negros escravizados, libertos e livres pobres produziam e demandavam espaços de sociabilidade e de relativa autonomia, ainda que sob a vigência do regime escravista.

Um levantamento feito para o ano de 1879, às vésperas do período que concentrou um número significativo de requerimentos feitos ao governo por empresas interessadas em construir casas para trabalhadores pobres urbanos, mostra que os pedidos feitos por particulares, ainda que em número significativo, talvez estivesse aquém das necessidades da cidade. Segundo o censo, se o contingente populacional crescia cerca de 8% ao ano, o número de domicílios não chegava a 6% (Tabela 1). Ainda que o levantamento dos processos não represente a totalidade da produção de novas moradias (trata-se aqui da parcela registrada nos processos oficiais de pedido de obras particulares guardadas nesses volumes encadernados, mas o AGCRJ possui uma série de processos guardados em caixas), eles dão a dimensão do volume de novas obras planejadas para a cidade, capitaneadas pelo pequeno, médio e grande capital privado.

Dos pedidos de obras particulares levantados para aquele ano no AGCRJ nos volumes encadernados, 164 eram referentes à construção ou reforma de duas ou mais unidades habitacionais, o que significa que o interessado no processo estava construindo não para uso próprio, mas para terceiros e, muito provavelmente, com fins comerciais. No total foram 535 unidades habitacionais contabilizadas, entre casas térreas, sobrados e quartos, que se espalhavam

PENSAR FORA DO EIXO

pelas freguesias centrais e urbanas da cidade, mostrando um intenso adensamento e ocupação dessas áreas com imóveis que serviam como investimentos privados. Aproximadamente 60% das moradias seriam construídas nas freguesias centrais e o restante nas outras localizadas na zona urbana, mas fora da área central.

Do total, 25 unidades (ou aproximadamente 5%) tinham como solicitantes empresas. No entanto, essas empresas, diferentemente da Evoneas Fluminense ou da Companhia de Saneamento, não foram constituídas com a finalidade de construir casas. Elas não necessariamente eram de grande porte, tinham seus negócios específicos e investiam em imóveis. Alguns nomes que apareceram como proprietários foram Motta & Amorim, negociante de secos e molhados que funcionavam em São Cristóvão e pediram licença para construção de cinco casas no mesmo bairro (Freguesia do Engenho Velho); A. M. Teixeira da Motta & C^a, negociante de charuto no centro da cidade, onde solicitou construção de duas casas (Freguesia do Espírito Santo); Costa & Irmão, negociante no centro da cidade que pediram a construção de duas casas em Botafogo (Freguesia da Lagoa); ou Macedo & Cunha, negociante da Cidade Nova que pediu para construir cinco casas no atual Jardim Botânico (Freguesia da Lagoa) (Almanak Administrativo, Mercantil e Industrial do Rio de Janeiro, 1879). Dos 164, seis pedidos foram realizados por essas empresas e oito tiveram como solicitantes mulheres. Elas foram responsáveis por 19 unidades (aproximadamente 3,5%), a maior parte na Freguesia da Lagoa.

Na década seguinte, esses agentes passariam a dividir o mercado imobiliário com fábricas, que construíram vilas operárias para seus funcionários, e com empresas de maior porte constituídas com a finalidade de produzir habitações destinadas aos trabalhadores e às classes pobres da cidade do Rio de Janeiro. Essa produção articulava-se no espaço urbano, uma vez que localidades consideradas vantajosas por um desses agentes se tornavam também potenciais áreas de exploração para o aluguel pelos demais. No caso das fábricas, as moradias não se distanciavam significativamente do estabelecimento principal. Ainda que a cidade como um todo se apresentasse como oportunidade de investimento no mercado de locação de unidades habitacionais, já que o uso misto predominava em praticamente todas as freguesias urbanas, no entorno das fábricas e fabriquetas esse interesse se intensificava, resultando na produção de um número maior de casas seriadas, implantadas tanto nas frentes quanto nos miolos das quadras (vilas).

Um caso exemplar é o da Companhia de Fiação e Tecidos Confiança Industrial, localizada na rua Maxwell em Vila Isabel e próxima do Rio Joana, retificado e canalizado ao longo do século XX. Ela

PENSAR FORA DO EIXO

foi inaugurada em 1885 e dispunha em seu entorno de escola, farmácia e vilas operárias. (Rio Memórias, 2023). Encerrou suas atividades em meados da década de 1960 e em 1993 foi preservada através da Lei n. 2038/1993, que criou a Área de Proteção do Ambiente Cultural no entorno da antiga Companhia de Fiação e Tecidos Confiança e tombou imóveis (Figura 6). Ela ficou gravada na memória afetiva na música *Três Apitos* de Noel Rosa, de 1933: “Quando o apito / Da fábrica de tecidos / Vem ferir os meus ouvidos / Eu me lembro de você [...] / Você que atende ao apito / De uma chaminé de barro / Por que não atende ao grito, tão aflito / Da buzina do meu carro? [...]”.

Figura 6. Conjunto da Cia. Fiação Confiança em 1958



Fonte: Pedro Pinchas e Tibor Jablonsky, 1958. Acervo: Biblioteca IBGE. Apud Rio Memórias, 2023.

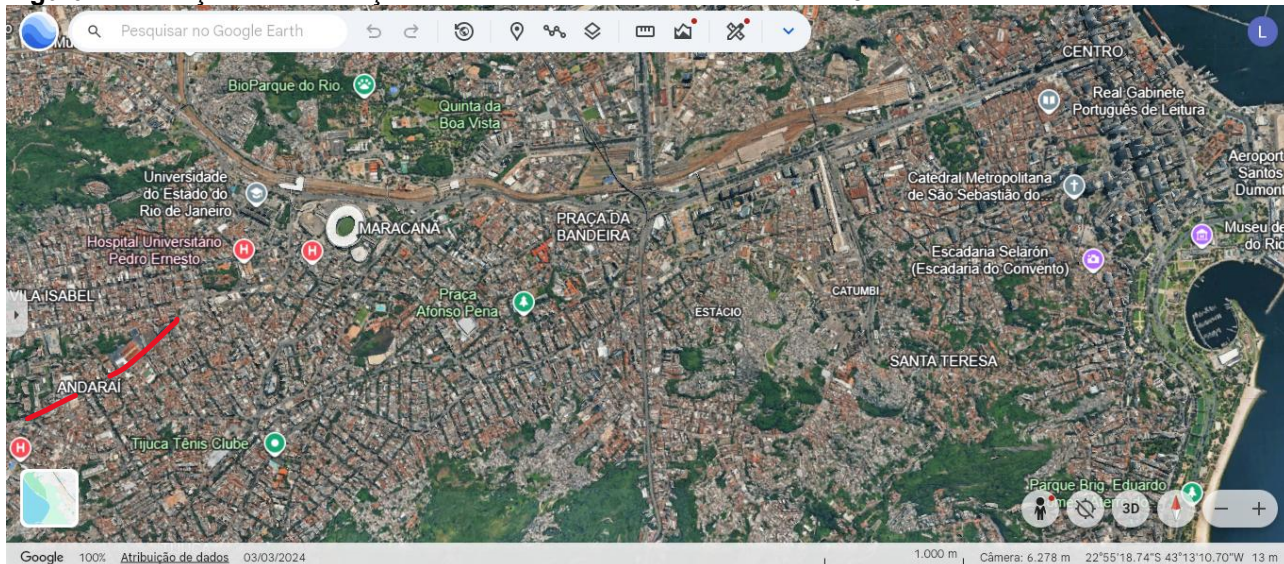
3 ALGUMAS CASAS DA RUA MAXWELL, NO ENGENHO VELHO

A rua Maxwell se localiza na fronteira de Vila Isabel e do Andaraí, na antiga freguesia do Engenho Velho, Rio de Janeiro (Figura 7 e Figura 8). Ela foi aberta na década de 1870 margeando o projeto do loteamento de Vila Isabel, empreendido pelo Barão de Drummond, em 1872, passando pela

PENSAR FORA DO EIXO

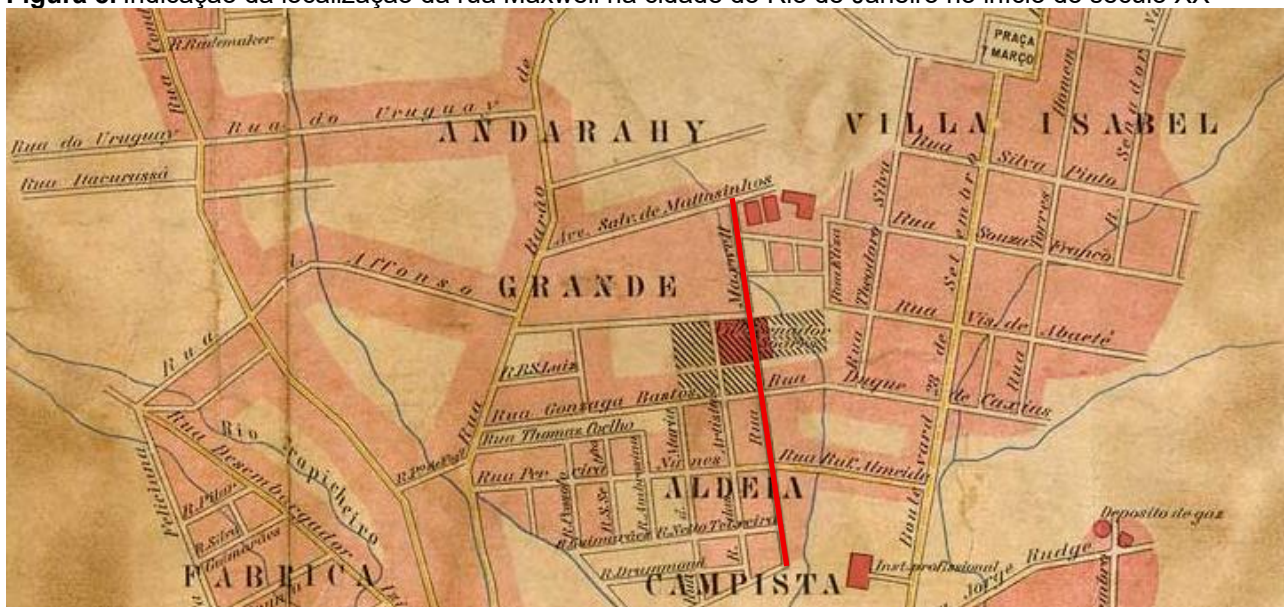
chácara do Maxwell (Figura 9). A rua não fazia parte do loteamento, mas sua ocupação foi impulsionada tanto em função do transporte agregado ao projeto de Vila Isabel, quanto à instalação da Fiação Confiança, na década seguinte.

Figura 7. Indicação da localização da rua Maxwell na cidade do Rio de Janeiro no início do século XXI



Fonte: Google Earth®, 2024.

Figura 8. Indicação da localização da rua Maxwell na cidade do Rio de Janeiro no início do século XX



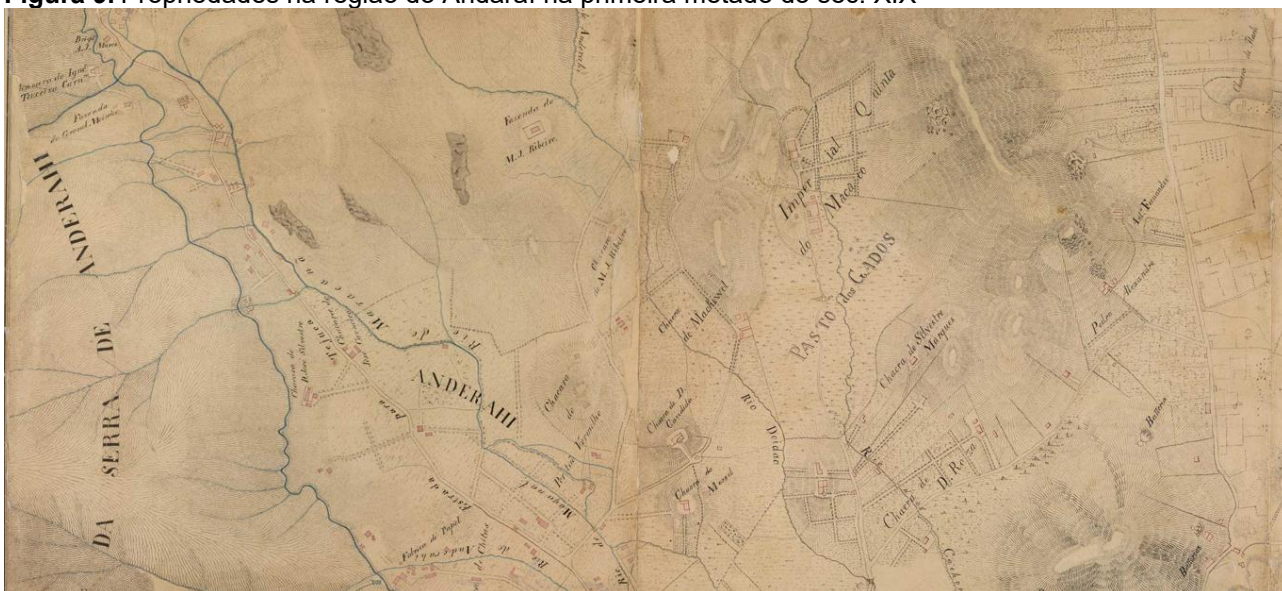
Fonte: Greiner, [190-].

Na região do Andaraí Grande e de Vila Isabel havia muitas chácaras, com pomares, hortas, criações e, não raro, uma nascente ou um curso d'água dentro da propriedade, que garantia seu

PENSAR FORA DO EIXO

abastecimento e outras atividades domésticas (Jornal do Commercio, 06/09/1860, p. 4). A chácara do Maxwell fazia fronteira com a fazenda do Macaco, área que daria origem ao loteamento de Vila Isabel, e era cortada pelo rio Joana, o que tornaria o local interessante para a Fiação Confiança. Toda a região era de baixa densidade construída e voltada a atividades que o censo enquadrava como de “exploração do solo”, como agricultura e criação (Figura 9). As estradas e caminhos passavam nos limites das propriedades e, para lá, a principal era a Estrada do Andarahy, atual rua Barão de Mesquita.

Figura 9. Propriedades na região do Andaraí na primeira metade do séc. XIX



Fonte: Alcantara, 1842.

Desde pelo menos 1856 já existiam “carros de quatro rodas” de aluguel que partiam de algumas praças rumo ao “ponto de omnibus do Andarahy” e à “chácara do Maxwell” (Almanak Laemmert, 1856, p. 602). Na chácara realizavam-se leilões de “animaes, carroça, trem de casa, etc.” (Diário do Rio de Janeiro, 18/10/1864, p. 1) e a venda de cortes de capim (Gazeta de Noticias, 14/10/1875, p. 3). Quase duas décadas depois, em 1873, a linha da Companhia Ferro-Carril de Vila Isabel já ligava a praça Tiradentes à fazenda dos Macacos.

Em 1877, houve um debate sobre a possibilidade de instalação, na propriedade, de um internato do Colégio Pedro II. As críticas à escolha do local baseavam-se na distância em relação ao ponto de bonde e nas más condições de higiene da área, uma vez que a rua alagava com frequência (Gazeta de Noticias, 08/03/1877, p. 3). No entanto, a questão do acesso foi superada, ao menos no plano

PENSAR FORA DO EIXO

discursivo, com a perspectiva de novos arruamentos e da implantação de linhas regulares de transporte.

A região lindeira ao empreendimento do Barão de Drummont (Figura 10 e Figura 11) começou a ser comercializada nesse mesmo ano, e a chácara foi loteada em 1878, beneficiando-se da infraestrutura então instalada (Figura 12). Em anúncio veiculado pela Gazeta de Notícias, o entorno era descrito da seguinte forma:

ALDEIA CAMPISTA / BELLA E SALUBRE CAMPINA ENTRE A / Villa-Izabel e o Hospital Militar / Nessa florescente aldêa, cortada pelas lindas e espaçosas ruas de Gonzaga Bastos, Maxwell, D. Maria, Artistas, Netto Teixeira e Pereira Nunes, **com agua encanada, passeios empedrados, e luz muito breve**, vendem-se terrenos em lotes á vontade do comprados, de 300\$ para cima em relação á área que tomar, a qual será calculada a 100 rs. o palmo, **a dinheiro e a prazo** convencionado em prestações de 50\$ para cima, **sendo as edificações muito baratas n'esse logar** pela facilidade de obter artistas e materiaes; **o que tudo convida a ser proprietario, e garante as economias do incansavel e laborioso comerciante, até o mais modesto artista, que privando-se dos gozos da vida chega a ajuntar seu pequeno peculio para agasalho de suas familias, sem o risco de quebras nem sujeito a mesquinhos rateios**; assim, são todos convidados a irem vêr este aprazível logar e ahi dirigirem-se aos seus proprietarios; para melhores informações, na rua do Hospicio n. 70, 2º andar, ou na aldêa, rua de D. Maria n. 6 (Gazeta de Notícias, 24/3/1877, p. 4, grifo meu).

Essa área já foi loteada e oferecida no mercado com o objetivo de receber construções a preços baixos, acessíveis ao pequeno investidor (“laborioso comerciante”) ou para uso próprio, inclusive do trabalhador urbano (“modesto artista”), que conseguisse “ajuntar seu pequeno peculio [...] sem o risco de quebras nem sujeito a mesquinhos rateios”. Seriam construídos prédios, residenciais, comerciais ou de uso misto, para um grupo que não era exatamente abastado, mas também não era totalmente desprovido de recursos.

Este grupo que fazia parte dos chamados “setores médios urbanos” é difícil de ser definido, por ser muito heterogêneo (Oliveira, 2005). Ele era constituído por sujeitos que não eram marginalizados e nem despossuídos, ainda que contassem com sua própria força de trabalho. Eram operários bem qualificados, prestadores de serviços, profissionais do comércio, da administração, profissionais liberais ou militares, que investiam em propriedades urbanas e, portanto, na cidade, como meio de diversificar suas economias e se diferenciar dos trabalhadores pobres que, com dificuldade, moravam de aluguel.

Este foi um loteamento proposto para ser vendido e construído pouco a pouco, recebendo um ou vários prédios de uma vez “em lotes á vontade do comprador”, onde seriam construídos

PENSAR FORA DO EIXO

majoritariamente conjuntos de residências nas frentes das ruas ou nos miolos de quadra. Estas seriam casas salubres, regulamentadas pela legislação de cunho técnico-higienista, voltadas para trabalhadores urbanos e localizados nas áreas fora do centro que se adensavam, mas dentro da décima urbana (Figura 13).

Figura 10. Detalhe do projeto de loteamento de Vila Isabel, empreendido pelo Barão de Drummond em 1872



Fonte: AGCEJ, códice R025.

Figura 11. Rua Maxwell em relação a Vila Isabel, já com indicação da linha de bonde



Fonte: Comissão da Carta Arquivo, 1875 [1883].

PENSAR FORA DO EIXO

Figura 12. Anúncio de venda de terrenos na rua Maxwell

NA rua do Sena o n. 84 prepara-se para o 4º ano do colégio de Pedro II. Para tratar das 3 às 5 da tarde.

FORNECE-SE comida com muito assado; na rua d'Assembleia n. 1, sobrado.

Leocádio José de Moraes, sua mulher e filhos, Francisco Plauto de Moraes e sua mulher agradecem aos seus parentes e amigos que acompanharam a última morada os restos mortais de sua querida filha, irmã e cunhada D. Cesarina Leopoldina de Moraes e da novo rogam o c-rto obsequio de assistir à missa do sétimo dia que se há de celebrar, segunda-feira 4 do corrente, às 7 1/2 horas, na capella de Nossa Senhora da Conceição, do Can pinho; e p-terão valiosos obsequios desde já se contem sem reconhecidos.

O 2º tenente Antonio Facundo de Castro Menezes convida a todos os seus parentes e amigos para assistir ao seu falecido pai Antonio Facundo de Castro Menezes, que será celebrada na igreja de Santa Antonio dos Pobres, no dia 4 do corrente às 8 horas da manhã.

Bolinas de pelica, inglesa, 88, 108000
Ditas n clones 73 e..... 88-00
Couraçados, 38, 38500 e..... 48000

131 RUA DOS QUI-ES 131

TERRENOS

Na rua Maxwell, Gonsaga Bastos, Artista, D. Maria, Neto Teixeira, Albeiro Guimarães, Passolo, Pereira Nunes e outros, prom-tem a edificar, sem comissão, livres e desembaraçados, com agua, luz, bond perto e em pouco tempo percorrerá as ruas acima; vende-se a dinheiro ou a prazos convencionaes, recebendo parte a vista e outra em prestações mensaes, facilitando-se até 12 meses; quem quiser os mesmos procure as plantas na Al. da Campista, rua de D. Maria n. 6, ou do Hospício n. 74 loja de tintas, rua do Haddock Lobo n. 78 e trata-se com Pereira Nunes, rua de D. Maria n. 6.

CARNAVAL

Todas as novidades!

Todos os systemas!

ultimamente realizados e descobertos. Sendo praxe antiga d'esta casa e

OS MELHORES RETRATOS E

Os annunciantes previnem os seus freguezes que fizeram aquisições facilitando-lhes o trabalho, os habilitam a fazer uma

REDUCCÃO DE P

nos seus retratos, sendo, desde o 1º de corrente

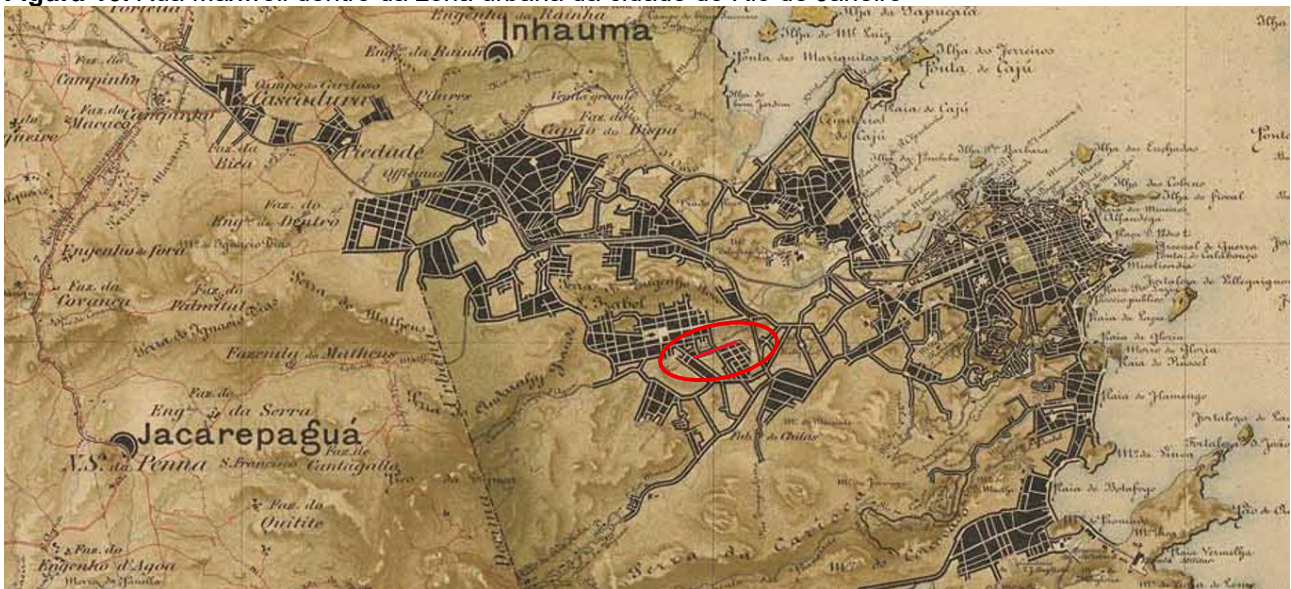
Uma dúzia de retratos em cartão de visita, busto ou tod
Uma dita de ditos idem, esmaltados e retocados.....
Uma dita de ditos imperies, retocados.....
Uma dita de ditos idem, esmaltados e retocados.....
Uma dita de ditos (portrait-souvenir, em chromotypia,

Retratos para quadros a

N. B.—Duração garantida para todos os retratos.

Fonte: Gazeta de Notícias, 02/02/1878, p. 4.

Figura 13. Rua Maxwell dentro da zona urbana da cidade do Rio de Janeiro



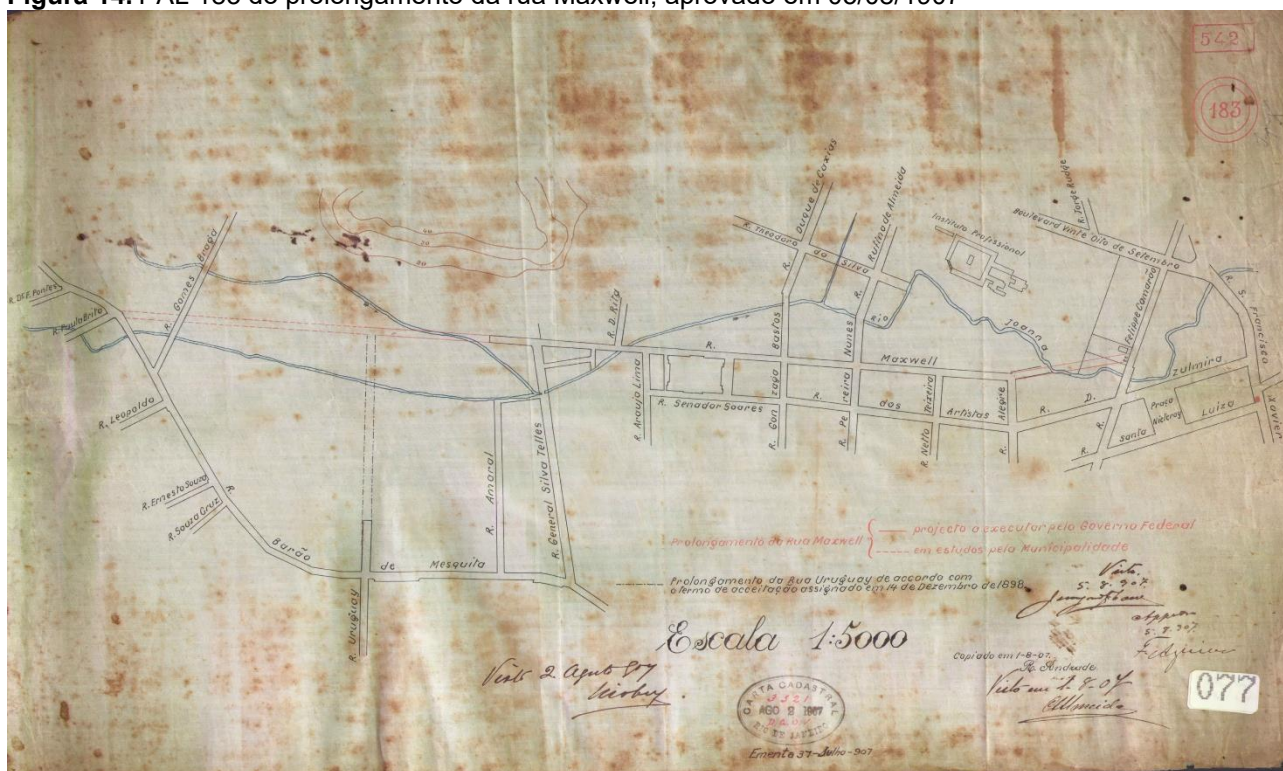
Fonte: Maschek, [187-].

A instalação da Companhia de Fiação e Tecidos Confiança Industrial na rua Maxwell, em 1885, vai impulsionar o adensamento do entorno. Eles eram proprietários de grandes áreas, onde construíram garagem, muro e reformaram edifícios em diferentes endereços. Existe um pedido de 1895 para construção de sete prédios junto ao nº 36, tendo como parte interessada a própria empresa (AGCRJ, Cód. 210; F. 118). Em geral, os processos com esse tipo de descrição se referiam à construção de série de casas, mas não foi possível localizar as obras.

PENSAR FORA DO EIXO

Conforme o entorno se adensava, novas ruas eram abertas para permitir o acesso ao interior das grandes quadras oriundas das antigas propriedades rurais. O arruamento deixa de ser condicionado pelos elementos naturais preexistentes e passa, ele próprio, a condicioná-los, de modo que o sistema urbano implementado passa a expressar uma racionalidade de ocupação territorial orientada pela valorização imobiliária. O rio Joana, um dos vários cursos d'água que cortavam a região, foi retificado, liberando terras para ocupação; algumas ruas foram abertas e outras já existentes foram prolongadas, como a rua Maxwell (Figura 14), que se tornaria, no século XX, um importante eixo de deslocamento do bairro.

Figura 14. PAL 183 do prolongamento da rua Maxwell, aprovado em 05/08/1907



Fonte: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento (SMDU), 2026.

Na rua Maxwell foram construídos diversos conjuntos de casas higiênicas, promovidos pelo capital privado e destinados a diferentes finalidades. Essas casas geminadas implantavam-se nos miolos das quadras, com acesso por servidões; nas frentes de quadra, em geral sem afastamento frontal; ou ainda conformando quadras com ruas particulares, posteriormente incorporadas ao sistema viário da cidade. Essa tessitura, que se consolida a partir do conjunto de ações individuais, estrutura a cidade e marca a paisagem urbana até os dias de hoje (Figura 15, Figura 16, Figura 17, Figura 18 e Figura 19).

PENSAR FORA DO EIXO

Alguns pedidos para a construção desses grupos de casas foram localizados no Fundo Documentação Escrita Especial; Série Licenças para Obras do Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro. Ao todo, foram levantadas as informações de 100 pedidos de licença para obras referentes a construção de muros, garagens e telheiros, reformas, modificações ou novas construções de residências, casas proletárias, comércios e outros prédios.

A localização de alguns dos conjuntos de casas referentes aos pedidos de obras levantados foi marcada de forma aproximada na base cadastral de 1935 (Rio de Janeiro, 1935) (Figura 15), e sua permanência foi verificada na ortofoto de 2024 (Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, 2024) (Figura 16), com o auxílio das informações de numeração predial contidas no Projeto de Alinhamento (PAA) 2727/1937 (acervo da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro). Esses conjuntos de casas especificamente (sem considerar edificações com outros usos) foram construídos por empresas, como a Companhia de Saneamento; por pessoas jurídicas, como a Equitativa dos Estados Unidos do Brasil e a Real Associação dos Socorros Mútuos D. Luís I; e por proprietários particulares, que solicitavam uma ou mais residências em um único pedido ou em diferentes solicitações. As empresas (incluindo a Companhia de Saneamento) registraram 21 pedidos e os particulares, 79 pedidos nessa rua. Especificamente em função da presença da Fiação Confiança, a atuação da Companhia de Saneamento nessa área foi particularmente intensa.

Figura 15. Localização conjectural de casas e tessitura urbana na rua Maxwell por investimentos - 1935



Fonte: Autor, 2026, sobre a base Rio de Janeiro, 1935.

PENSAR FORA DO EIXO

Figura 16. Localização conjectural de casas e tessitura urbana na rua Maxwell por investimentos - 2024



Fonte: Autor, 2026, sobre a base Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, 2024.

Figura 17. Vilas e casas construídas pela Cia. Saneamento, na rua Maxwell



Fonte: Google Street View®, 2024, com acesso em 31/01/2026.

PENSAR FORA DO EIXO

Figura 18. Vilas e casas particulares próximas da Cia. Fiação Confiança, na rua Maxwell



Fonte: Google Street View®, 2024, com acesso em 31/01/2026.

Figura 19. Vilas e casas particulares entre as ruas Maxwell e D. Zulmira



Fonte: Google Street View®, 2024, com acesso em 31/01/2026.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A produção do espaço urbano na cidade do Rio de Janeiro, entre a segunda metade do século XIX e as primeiras décadas do século XX, resultou da atuação articulada de diferentes agentes sociais e econômicos. Nesse processo, o capital privado desempenhou papel central na provisão de moradias e na consolidação de áreas urbanas, especialmente em um contexto em que o Estado

PENSAR FORA DO EIXO

optava por incentivar, e não assumir diretamente, a construção de habitações destinadas aos trabalhadores urbanos.

A expansão da cidade, impulsionada principalmente pelo crescimento populacional e pela incipiente industrialização, criou condições favoráveis ao investimento imobiliário por empresas, fábricas e particulares de diferentes portes. Esses investimentos, realizados tanto em grandes empreendimentos quanto em iniciativas de menor escala, contribuíram para a formação do tecido urbano, no qual se combinavam interesses econômicos, práticas sociais e regulamentações estatais.

O estudo da rua Maxwell, localizada na antiga freguesia do Engenho Velho e próxima ao loteamento de Vila Isabel, permitiu observar como esses processos se materializaram no território. A presença de empreendimentos industriais, como a Companhia de Fiação e Tecidos Confiança Industrial, associada ao retalhamento de antigas chácaras e à abertura de novas vias, estimulou o adensamento da área e a construção de conjuntos de casas voltados à venda ou ao aluguel. Esses imóveis, promovidos por empresas, associações e proprietários particulares, contribuíram para estruturar a ocupação da região e definir padrões de parcelamento e uso do solo que ainda podem ser reconhecidos na paisagem urbana contemporânea.

A produção desse espaço urbano se deu a partir de uma lógica de mercantilização da cidade. A construção de moradias como forma de investimento evidencia uma das estratégias de mobilização do capital privado por meio de incentivos estatais, transformando áreas incorporadas à dinâmica de expansão urbana e industrial em um modelo de exploração do solo baseado na dotação de infraestrutura urbana.

Ainda que os investimentos em habitação no entorno de áreas potencialmente atrativas para a permanência de trabalhadores, como as fábricas, tenham origem em fontes distintas, eles produziam espaços com características relativamente homogêneas. Essa morfologia urbana e social que caracteriza essas áreas também opera como elemento de diferenciação em relação aos heterogêneos e dinâmicos setores médios urbanos. Esses espaços, onde a vida urbana se desenrolava, foram espaços pensados antes como investimento (Harvey, 2005).

Dessa forma, o caso da rua Maxwell demonstra que a urbanização carioca não foi resultado exclusivo de intervenções do poder público, mas também de uma multiplicidade de iniciativas privadas que, ao investir em habitação e infraestrutura, participaram ativamente da construção da

PENSAR FORA DO EIXO

cidade. A observação dessas dinâmicas em escala local permite compreender de maneira mais ampla os processos que moldaram a morfologia urbana do Rio de Janeiro e evidencia a importância de considerar a diversidade de agentes e estratégias envolvidos na produção histórica do espaço urbano.

REFERÊNCIAS

ABREU, Mauricio de Almeida. **Evolução Urbana do Rio de Janeiro**. 4ª ed. Rio de Janeiro: Iplanrio, 2006.

ALMANAK administrativo, mercantil e industrial do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Typographia Universal de Laemmert, 1879. Acervo: BN Digital.

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

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

CHALHOUB, Sidney. **Visões da liberdade**: uma história das últimas décadas da escravidão na Corte. São Paulo: Companhia das Letras, 1990.

FERREIRA, Fernando Galvão de Andréa. "Direito e poder: análise histórica de algumas infrações penais no Brasil do século XIX". **Rev. Minist. Público**. Rio de Janeiro, n. 17, 2003, pp. 149-162.

FRIDMAN, Fania; FERREIRA JR., Carlos Henrique. **4º debates IPPUR: Epidemia e Ordem Pública – A Cidade do Rio de Janeiro no século XIX**. YouTube, 15 jun. 2020. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=AG86yc2IKg0>. Acesso em: 31 jan. 2026.

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

HALBWACHS, Maurice. **Morfologia Social**. Trad. Fernando de Miranda. São Paulo: Saraiva, 1941. (coleção Studium).

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística); Coordenação de Geografia. **Arranjos populacionais e concentrações urbanas no Brasil**. 2ª ed. Rio de Janeiro: IBGE, 2016. (e-Book).

LAMAS, José Manuel Ressano Garcia. **Morfologia urbana e desenho da cidade**. [Lisboa]: Fundação Calouste Gulbenkian Fundação para a Ciência e a Tecnologia, 2004.

PENSAR FORA DO EIXO

MINISTERIO DA AGRICULTURA, INDÚSTRIA E COMMERCIO. Directoria Geral de Estatística. **Recenseamento do Brazil realizado em 1 de Setembro de 1920:** Estatística predial e domiciliar da cidade do Rio de Janeiro (Districto Federal). Estatística predial, natureza, condição, numero de pavimentos, propriedade e densidade dos predios. Estatística domiciliar, applicação, natureza e densidade dos domicilios. v. 2; 3ª parte. Rio de Janeiro: Typ. da Estatística, 1925.

OLIVEIRA, Maria Luiza Ferreira de. **Entre a casa e o armazém:** Relações sociais e experiência da urbanização São Paulo, 1850-1900. São Paulo: Alameda, 2005.

REIS FILHO, Nestor Goulart. **Contribuição ao estudo da evolução urbana no Brasil (1500/1720).** 2ª ed. São Paulo: Pini, 2000.

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

RIO MEMÓRIAS. Companhia de Fiação e Tecidos Confiança Industrial. Rio de Janeiro, 17 mar 2023. Disponível em: <https://riomemorias.com.br/memoria/companhia-de-fiacao-e-tecidos-confianca-industrial/>. Acesso em: 31 jan. 2026.

ROCHA-PEIXOTO, Gustavo. **Estratégia da aranha:** ou: da possibilidade de um ensino metahistórico em arquitetura. Conferência (Concurso Professor Titular de História e Teoria) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2011. (mimeo).

SANTOS, Carlos Nelson Ferreira dos. **A cidade como um jogo de cartas.** Niterói: Eduff; São Paulo: Projeto Editores, 1988.

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço:** técnica e tempo, razão e emoção. 4ª ed. São Paulo: Edusp, 2006. (coleção Milton Santos; 1).

SCHERER, Rebeca. **Notas sobre planejamento e método.** São Paulo: FAU/USP, 1995. (cadernos de pesquisa do LAP, série urbanização e urbanismo, n. 10).

VAZ, Lillian Fessler. **Contribuição ao estudo da produção e transformação do espaço da habitação popular:** as habitações coletivas no Rio de Janeiro. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 1985.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel, 1998.

Cartografia:

ALCANTARA, J. J. d'. **Planta da cidade de S. Sebastião do Rio de Janeiro e da maior parte de seus termos:** Começada a levantar em 1826 e interrompida desde 1828 pelos oficiais empregados no Archivo Militar da Corte. 1842. 1 mapa ms., desenho em nanquin, aquarelado, 83 x 112 cm. em f 95,5 x 122,14. Disponível em: http://objdigital.bn.br/objdigital2/acervo_digital/div_cartografia/cart519661/cart519661.jpg. Acesso em: 25 fev. 2026.

PENSAR FORA DO EIXO

COMISSÃO DA CARTA ARQUIVO (Rio de Janeiro, RJ). **Planta da cidade do Rio de Janeiro e subúrbios**. Rio de Janeiro, RJ: Litografia do Imperial Instituto Artístico, 1875 [i. e. 1883]. 1 mapa, 149 x 180,5cm. Escala 1:10.000. Disponível em: http://objdigital.bn.br/objdigital2/acervo_digital/div_cartografia/cart219151/cart219151.jpg. Acesso em: 24 fev. 2026. Acervo: Biblioteca Nacional do Rio de Janeiro.

GREINER, Ulrik. **Planta da cidade do Rio de Janeiro e subúrbios**. Rio de Janeiro, RJ: Laemmert, [190-?]. 1 planta, col., 80 x 100. Escala 1:12.500. Disponível em: http://objdigital.bn.br/objdigital2/acervo_digital/div_cartografia/cart451453/cart451453.jpg. Acesso em: 02 fev. 2026. Acervo: Biblioteca Nacional do Rio de Janeiro.

IMAGINERIO. **imagineRio**. [s.d.]. Disponível em: <<https://imagerio.org/pt>>. Acesso em: 4 mar. 2026.

MASCHEK, E. de. **Mappa do município neutro**. Rio de Janeiro, RJ: Laemmert, [187-?]. 1 mapa, col., 71 x 103. Disponível em: http://objdigital.bn.br/objdigital2/acervo_digital/div_cartografia/cart209447/cart209447.jpg. Acesso em: 02 fev. 2026. Acervo: Biblioteca Nacional do Rio de Janeiro.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. **[Mosaico 2024]**. Rio de Janeiro: Instituto Pereira Passos, 2024.

RIO DE JANEIRO (Distrito Federal). Secretaria de Viação, Trabalho e Obras Públicas; 5ª Subdiretoria de Engenharia. **Planta da Cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Laboratório Fotocartográfico, 1935. 1 planta, col., esc. 1:5000. Fls. 16, 44, 47, 48. Acervo: IPP.

Documentos consultados:

[Fichas catalográficas – instrumento de pesquisa]. Rio de Janeiro, [s.d.]. Pedidos de licença para obras referentes à rua Maxwell. Rio de Janeiro. AGCRJ, Fundo Documentação Escrita Especial; Série Licenças para Obras.

PREFEITURA DI DISTRICTO FEDERAL; ARCHIVO MUNICIPAL. **Licença para Obras**: Papeis separados por ordem alfabética de logradouros. 1879. 126 ff numeradas á machina. Rio de Janeiro, novembro 1916. Fundo Câmara Municipal. Série Licença para Obras. Códice BR RJAGCRJ 20.2.18.

PREFEITURA DI DISTRICTO FEDERAL; ARCHIVO MUNICIPAL. **Licença para Obras**: Papeis separados por ordem alfabética de logradouros. 1879. 126 ff numeradas á machina. Rio de Janeiro, novembro 1916. Fundo Câmara Municipal. Série Licença para Obras. Códice BR RJAGCRJ 20.2.19.

PREFEITURA DI DISTRICTO FEDERAL; ARCHIVO MUNICIPAL. **Licença para Obras**: Papeis separados por ordem alfabética de logradouros. A a L. 1879. 179 ff numeradas á machina. Rio de Janeiro, novembro 1916. Fundo Câmara Municipal. Série Licença para Obras. Códice BR RJAGCRJ 20.2.21.



PENSAR FORA DO EIXO

PREFEITURA DI DISTRICTO FEDERAL; ARCHIVO MUNICIPAL. **Licença para Obras:** Papeis separados por ordem alfabética de logradouros. A a I. 1879. 307 ff numeradas á machina. Rio de Janeiro, março 1919. Fundo Câmara Municipal. Série Licença para Obras. Códice BR RJAGCRJ 20.2.20.

PREFEITURA DI DISTRICTO FEDERAL; ARCHIVO MUNICIPAL. **Licença para Obras:** Papeis separados por ordem alfabética de logradouros. J a V. 1879. 255 ff numeradas á machina. Rio de Janeiro, março 1919. Fundo Câmara Municipal. Série Licença para Obras. Códice BR RJAGCRJ 20.2.22.