

Fórum das Instituições de Ensino Superior

4º Distrito: Sociedade, Inovação e Desenvolvimento

Atuação das Companhias de Loteamento no 4º Distrito de Porto Alegre (1890-1920)



Dra. Tânia Marques Strohaecker
IGEO/Departamento de Geografia/UFRGS



GEOCIÊNCIAS

Novembro de 2015

Objetivo

Analisar a atuação das companhias de loteamento que se destacaram na promoção e valorização do mercado de terras no 4^o Distrito.



No período 1890-1920.

Levantamento de Dados

-relatórios das empresas

-relatórios da
Administração
Municipal (1895-1950)

documentos originais em
arquivos públicos e
privados

planta cadastral dos
loteamentos

- história urbana e
regional

- legislação urbanística

- biografias dos
principais acionistas
das empresas

- plantas da cidade

- entrevistas

1. Formação do capital imobiliário e das companhias de loteamento

- Reforma monetária (Encilhamento) favoreceu a

implantação de empresas em diferentes segmentos da economia urbana

indústria

comércio

serviços

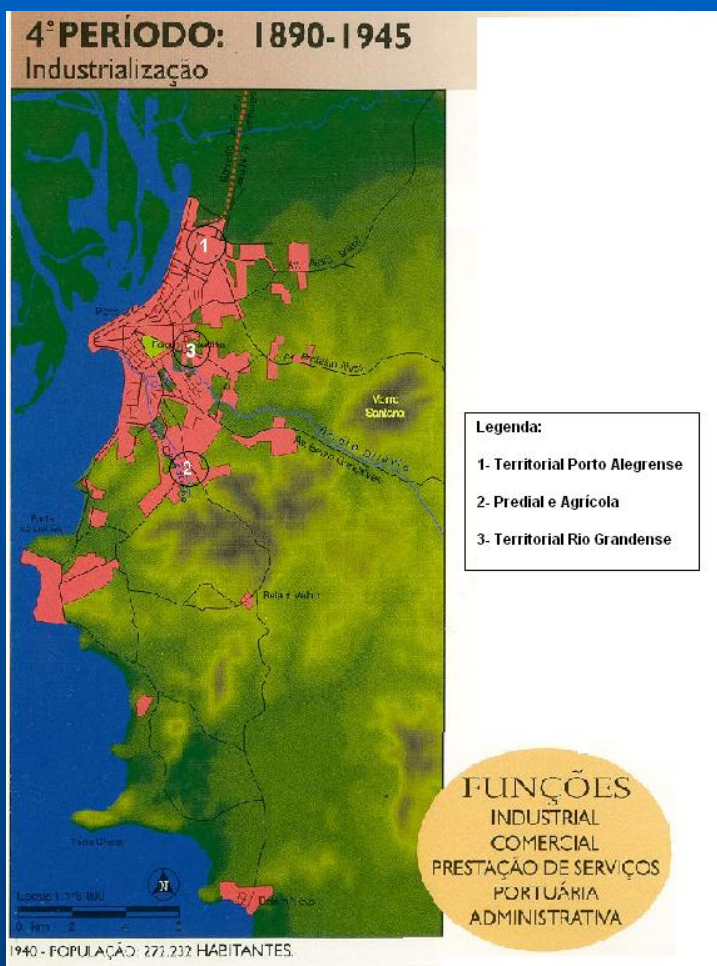
financeiro

mercado de terras

Companhias de Loteamento (1890-1900)

Nome	Período de atuação	Principais acionistas	Áreas de atuação
Territorial Porto-Alegrense	1892-1902	Manoel Py; Antonio Chaves Barcellos; Eduardo de Azevedo Souza Filho; José Luiz Moura de Azevedo	Norte - 4º Distrito Navegantes, São João; Várzea do Gravataí, parte de Higienópolis
Territorial Rio-Grandense	1895-1899	José Caetano Ferraz Teixeira; Francisco Cândido Lopes	Leste (Bom Fim, Rio Branco, Partenon)
Rural e Colonizadora	1896-1898	Conrado Penafiel, José Luiz Moura de Azevedo, Carlos Trein Filho e outros	Sul (Glória e Teresópolis)
Predial e Agrícola	1897- até hoje	Manoel Py; Possidônio da Cunha Jr; Eduardo de Azevedo Souza Filho; José Luiz Moura de Azevedo	Sul-Sudeste (Glória, Partenon e Teresópolis)

Práticas e Estratégias das Companhias de Loteamento



- Compra de ações de empresas localizadas nas áreas loteadas.
- Compra de ações de empresas exploradoras de serviços públicos.
- Reserva das melhores áreas e lotes para posterior comercialização.
- Construção de prédios em certos lotes para atrair potenciais compradores.
- Venda de lotes em locais insalubres em suaves prestações para estratos de menor renda.

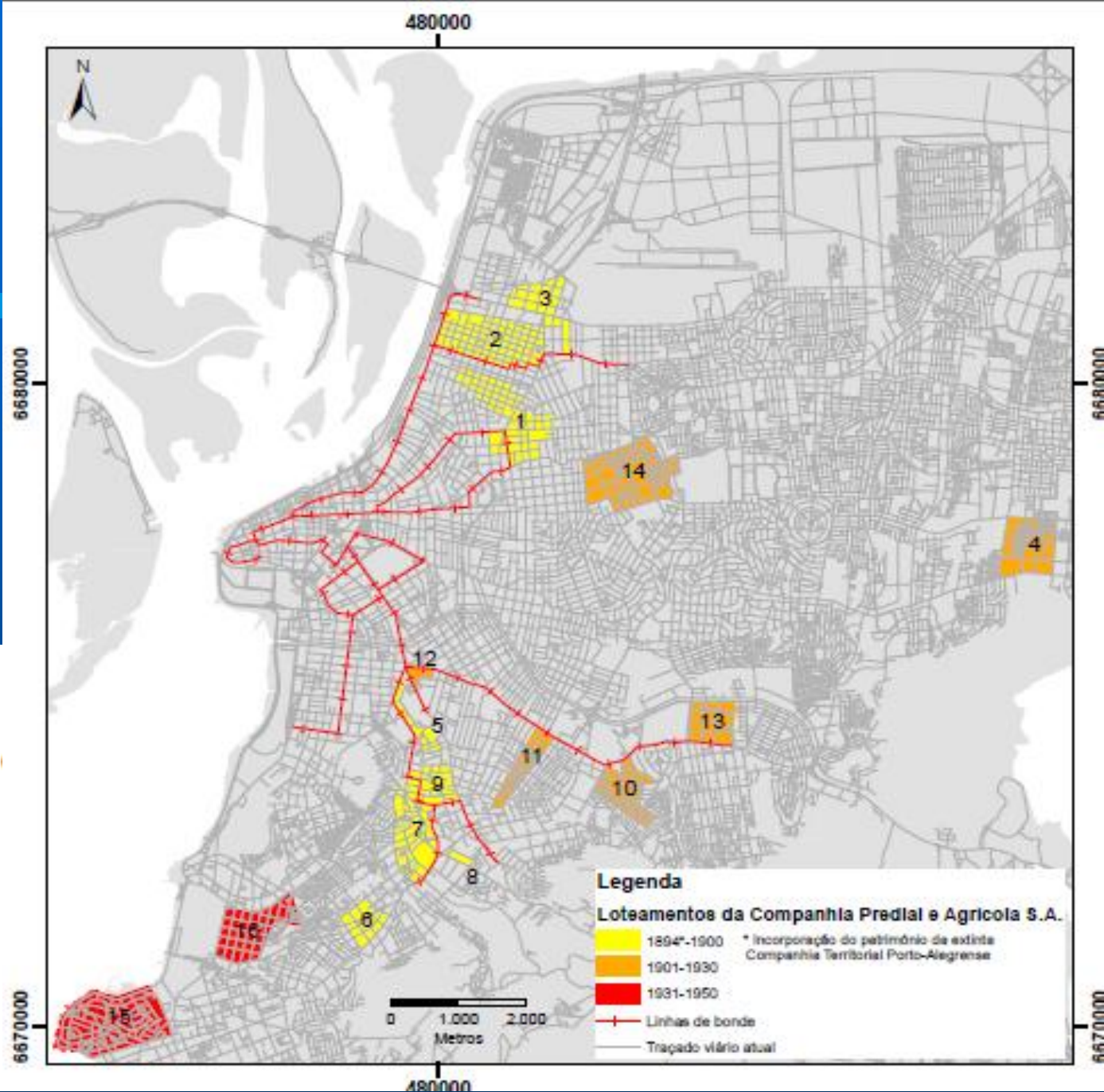
Monopolização do mercado de terras (1900-1925)

- **A Companhia Predial e Agrícola foi a única empresa atuante no mercado de terras no período de 1900 a 1925 em Porto Alegre.**
- **Ela adquiriu o patrimônio das outras empresas loteadoras passando a monopolizar o mercado fundiário.**

Principais acionistas da Cia. Predial e Agrícola	Cargos no Setor Privado	Cargos no Setor Público
Manoel Py	<ul style="list-style-type: none"> - Diretor da Cia. Hidráulica Porto Alegre - Diretor da Cia. Carris Porto-Alegrense - Diretor da Cia. Gráfica Porto- Alegre - Diretor do Banco Comercial Franco-Brasileiro - Fundador e sócio majoritário da Cia. Fiação de Tecidos Porto-Alegrense (Fiateci) 	<ul style="list-style-type: none"> - Tenente-coronel da Guarda Nacional - Deputado estadual por 4 mandatos (1893-1909) - Deputado Federal
Possidônio Mâncio da Cunha Jr.	<ul style="list-style-type: none"> - Presidente da Cia. Força e Luz Porto-Alegrense - Presidente da Cia. Telefônica Rio-Grandense - Presidente da Cia. Previdência do Sul - Incorporador da Sociedade Colonizadora Catarinense - Sócio e presidente da Cia. Fiateci - Incorporador do Banco Franco Brasileiro - Diretor da Cia. Gráfica Porto Alegre 	<ul style="list-style-type: none"> Secretário Estadual da Fazenda e de Obras Públicas - Deputado estadual - Deputado federal - Relator de Finanças da Assembléia Legislativa
José Luiz Moura de Azevedo	<ul style="list-style-type: none"> - Diretor-presidente do Banco Nacional do Comércio S.A. - Diretor-gerente da Cia. Territorial Porto Alegre - Diretor da Cia. Hidráulica Porto-Alegrense - Diretor-secretário da Cia. Carris Porto Alegre 	Major da Guarda Nacional

Loteamentos da Companhia Predial e Agrícola

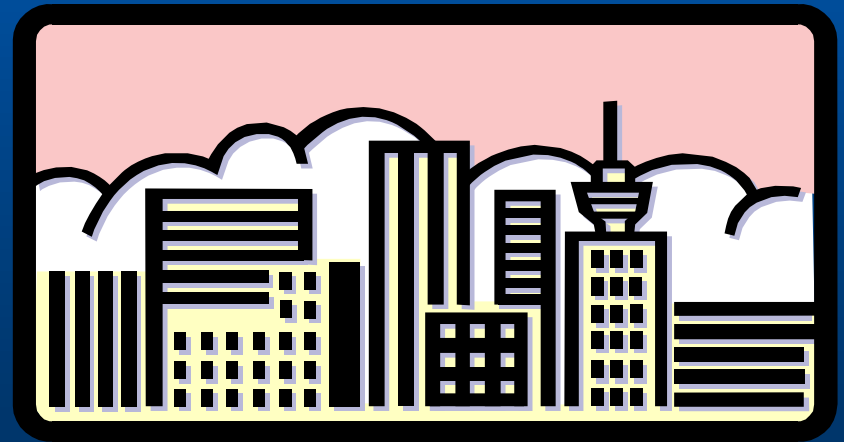
- 1- Bela Vista (1894)
- 2 - Navegantes-São João (1895)
- 3 - Várzea do Gravataí (1896)
- 4 - São Domingos / Chácara da Fumaça
- 5 - Nascimento e Veras (1897)
- 6 - Barão de Nonoai (1897)
- 7 - Nunes (1897)
- 8 - Apolinário (1897)
- 9 - Primavera (1898)
- 10 - Firmiano (1897)
- 11 - General Salustiano (1918)
- 12 - São Miguel e Almas (1918)
- 13 - Medeiros (1918)
- 14 - Adolfo Silva (1918)
- 15 - Vila Assunção (1939)
- 16 - Cristal (1947)



Ideário da Modernização

- **Contexto Geral**

Ordem mundial
preconizando a
modernização das
cidades como fator
preponderante para a
sua inserção na
economia capitalista
emergente



Estratégias do Estado

Implantação de inovações tecnológicas

Equipamentos

Serviços de infraestrutura

Especialização funcional do núcleo central

Atividades do setor terciário

Melhorias na acessibilidade

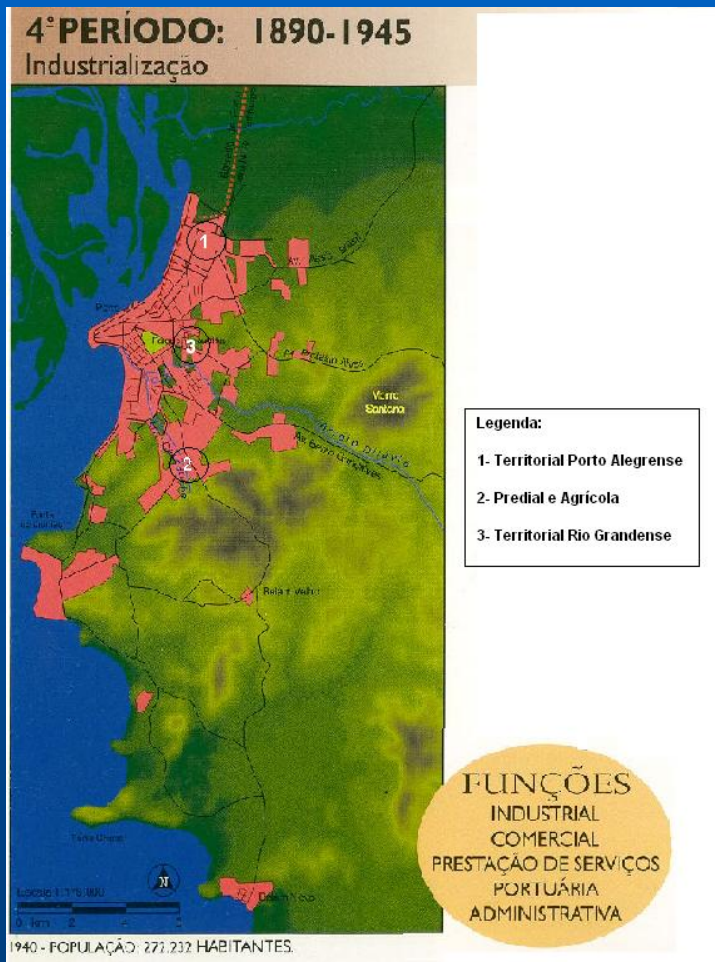
Transporte coletivo e ampliação da malha viária

Legislação urbanística e tributária

Regulamento Geral de Construções (1913), Plano de Melhoramentos (1914) e os Decretos N. 115/27 e N. 180/27



Práticas e Estratégias do Estado



-Legislação urbanística mínima na periferia urbana permitia ampla liberdade de atuação às empresas loteadoras.

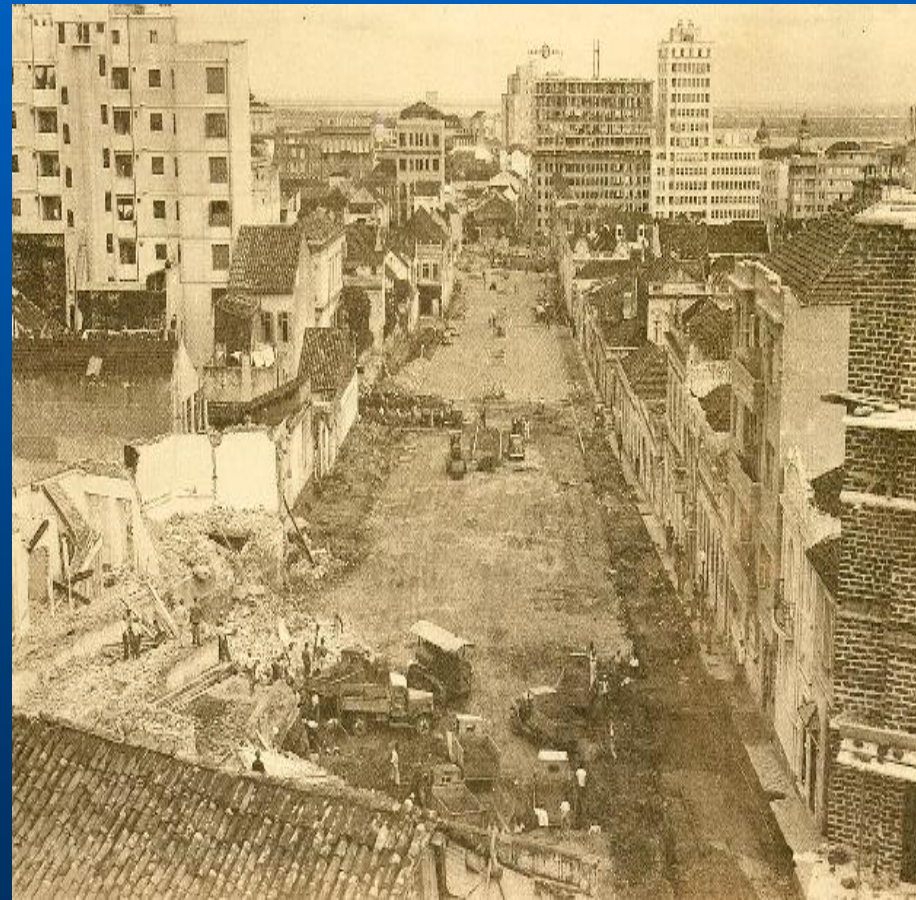
-Legislação mais rigorosa na área central dificultava a permanência dos estratos de menor renda.

- Tributação diferenciada por zonas da cidade.

Modernização do centro



Viaduto Otávio Rocha, 1928-1932

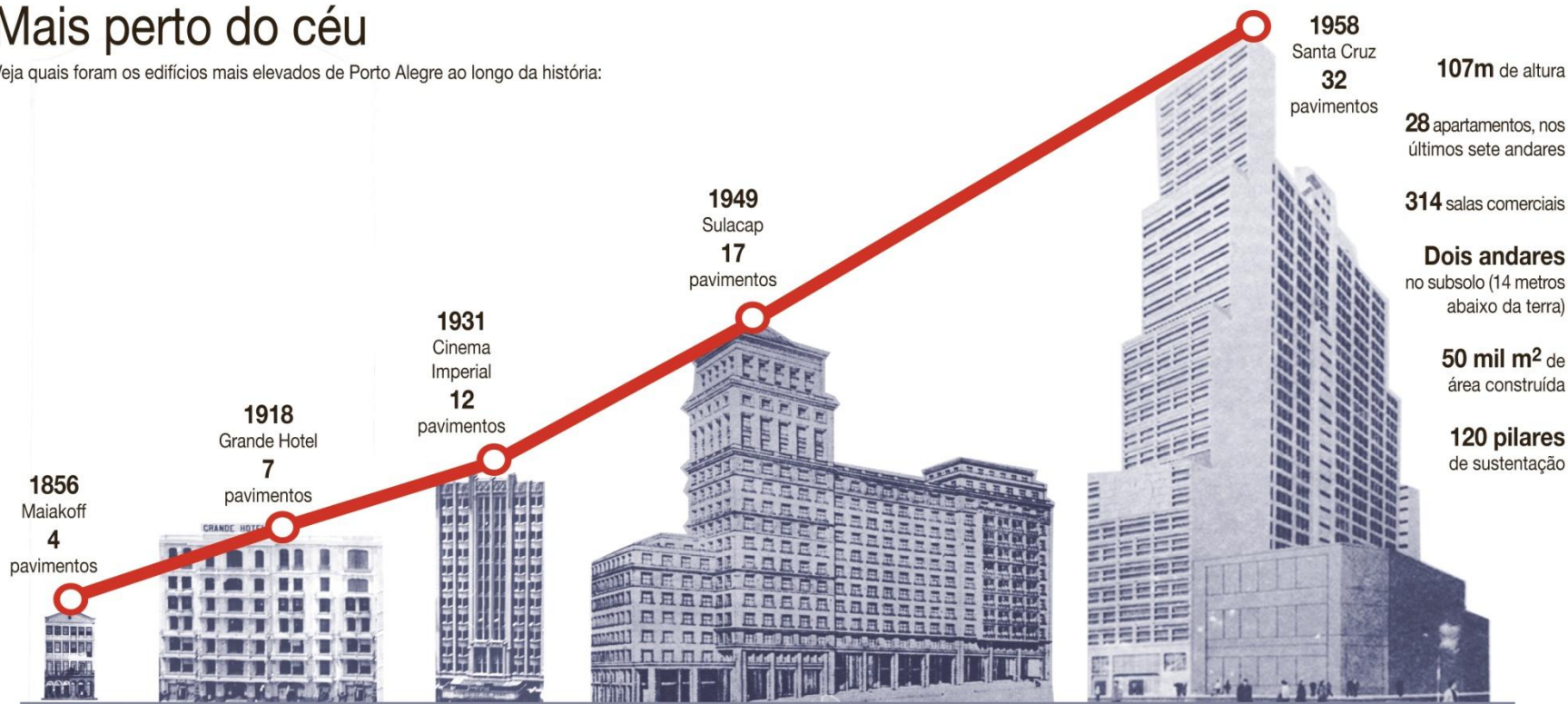


Abertura da Av. Salgado Filho

A Modernização do Centro

Mais perto do céu

Veja quais foram os edifícios mais elevados de Porto Alegre ao longo da história:



1958

Santa Cruz
32
pavimentos

107m de altura

28 apartamentos, nos
últimos sete andares

314 salas comerciais

Dois andares
no subsolo (14 metros
abaixo da terra)

50 mil m² de
área construída

120 pilares
de sustentação

1856
Maiakoff
4
pavimentos

1918
Grande Hotel
7
pavimentos

1931
Cinema
Imperial
12
pavimentos

1949
Sulacap
17
pavimentos

Praça XV
Foi também o primeiro prédio exclusivo para uso comercial. Nos anos 1950, deu lugar ao Edifício Delapieve.

Rua da Praia com Caldas Júnior
De suas sacadas discursaram Assis Brasil, Mascarenhas de Morais e Getúlio Vargas. O prédio foi engolido pelas chamas em 1967. No local, hoje está o shopping Rua da Praia.

Rua da Praia, em frente à Praça da Alfândega
Acima do cinema, a novidade eram os apartamentos duplex. Na inauguração, 3 mil pessoas disputaram as 1.632 poltronas para assistir a Romance, com Greta Garbo.

Borges de Medeiros com Rua da Praia
Com torre na esquina, a sede da companhia Sul América de Capitalização abrigava ainda numerosos escritórios e apartamentos.

Rua da Praia, 1.234
Encomendado pelo Banco Agrícola Mercantil, é um dos poucos no Centro com estrutura metálica. Destinado a lojas e escritórios, tem apartamentos nos andares superiores.

Outros quatro arranha-céus foram erguidos na Capital na década de 1950:

Jaguaribe (1951),
na Salgado Filho
26 pavimentos

Formac (1956),
na Travessa Francisco Leonardo Truda
26 pavimentos

Malcon (1957),
na Rua da Praia
27 pavimentos

Coliseu (1957),
na Praça Osvaldo Cruz
28 pavimentos

Área Central de Porto Alegre – anos 50



O Centro nos anos 50

Síntese das estratégias socioespaciais

