

# Expansão industrial e habitação operária em Porto Alegre

## O núcleo do Passo d'Areia e Passo da Mangueira

Industrial expansion and workers' housing in Porto Alegre: the nucleus of Passo d'Areia and Passo da Mangueira / Expansión industrial y viviendas obreras en Porto Alegre: el núcleo de Passo d'Areia y Passo da Mangueira

---

### Adriana Eckert Miranda

Doutora em Planejamento Urbano e Regional pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS). Professora na Faculdade de Arquitetura da UFRGS, Brasil.  
adriana.eckert@ufrgs.br

---

### RESUMO

Este trabalho enfoca o processo de ocupação de áreas ao norte de Porto Alegre a partir da década de 1930 no que chamamos o segundo núcleo industrial e de habitação operária, que se seguiu ao primeiro, do Navegantes. Desse processo, que envolveu iniciativas públicas e privadas, resultaram a singularidade do caráter dessa ocupação e o vínculo que se estabeleceu com a região metropolitana.

*Palavras-chave:* expansão; loteamentos; indústria; habitação.

### ABSTRACT

This work focuses on the process of occupation of areas to the north of Porto Alegre from the 1930s onwards in what we call the second industrial and working-class housing nucleus, which followed the first of Navegantes. This process, which involved public and private initiatives, resulted in the unique character of this occupation and the link established with the metropolitan region.

*Keywords:* expansion; allotments; industry; housing.

### RESUMEN

Este trabajo se enfoca en el proceso de ocupación de áreas al norte de Porto Alegre a partir de la década de 1930 en lo que llamamos el segundo núcleo industrial y de vivienda obrera que siguió al primero de Navegantes. Este proceso, que involucró iniciativas públicas y privadas, dio como resultado el carácter único de esta ocupación y el vínculo establecido con la región metropolitana.

*Palabras clave:* expansión; parcelaciones; industria; vivienda.

## Introdução

Entre 1930 e 1961, o governo do estado, o governo federal, industriais e urbanistas foram agentes de planos, projetos urbanos e loteamentos com foco no desenvolvimento industrial e na moradia operária em Porto Alegre e arredores.<sup>1</sup> Vinham no bojo do período de consolidação do setor industrial no Rio Grande do Sul, ligado à reestruturação econômica no Brasil, que partia de um desenvolvimento baseado exclusivamente na agroexportação para um padrão de acumulação baseado na indústria (Miranda, 1998).

Na realidade, o que ocorreu em Porto Alegre nessa fase foi um expressivo número de ampliações de edifícios industriais e associações de empresas, devido principalmente à abolição das fronteiras alfandegárias interestaduais promovidas pelo governo Vargas. Somavam-se a isso as dificuldades na importação de insumos e até a proibição, em 1933, da importação de maquinário (Miranda, 1998). Assim, muitos empresários industriais da capital gaúcha ampliaram o número de edificações, dada a necessidade de fabricação de maquinário e do processamento de insumos.

Singer (1977) afirma que o processo de industrialização de Porto Alegre, iniciado pouco antes do período da República Velha, repercutiu na cidade como uma estruturação urbana progressiva de áreas ao norte do município. Ali se estabeleceu um zoneamento lógico viabilizado pelas possibilidades de transporte para o interior – origem e destino da produção –, visto que as empresas atendiam o mercado regional.

O primeiro núcleo industrial da capital desde o século XIX se localizava nos arrabaldes do Navegantes e São João (Quarto Distrito),<sup>2</sup> junto ao lago Guaíba, e contava com edifícios industriais de diversas manufaturas, respectivos pavilhões e trapiches. Essa área, no entanto, era frequentemente inundada pelas cheias do Guaíba, gerando perda material para as indústrias e o sofrimento da população operária residente.

Com o Plano de Pavimentação de novas artérias para a cidade, implementado pelo intendente e industrial Alberto Bins em 1929, a expansão com novos loteamentos foi facilitada para várias áreas do município. Essa expansão foi

---

1 Os projetos e planos correspondem: Plano de urbanização para um bairro industrial e operário na Várzea do Gravataí (Incorporadora Mentz, 1935); Benópolis (Incorporadora Mentz, 1945); Vila dos Industriários (Iapi) (Governo Federal, 1945); Delta do Jacuí: plano-piloto (Governo Estadual, 1957) e Cidade industrial de Porto Alegre: plano de urbanização (Governo Estadual, 1961).

2 Divisão administrativa da Intendência Municipal de Porto Alegre, que parcela em seis distritos o território da cidade conforme ato n. 7, de 1 de dezembro de 1892.

financiada em grande parte por empresários loteadores, muitos deles envolvidos com obras públicas, comércio e indústria.

A Estrada do Passo d'Areia viria a ser uma das artérias do Plano de Pavimentação, ligando o Navegantes e todo o Quarto Distrito às áreas mais altas das Zonas Norte e Nordeste da cidade e, no seu prolongamento, a outros municípios adjacentes.

Essa conexão viabilizou a seguir o que podemos chamar do segundo núcleo industrial e de habitação, iniciado a partir da instalação da Vila dos Industriários (Iapi) em 1945 no Passo d'Areia e da conseqüente atração de novos loteamentos.

Tais iniciativas tiveram sucesso por dois motivos fundamentais: estavam voltadas para zonas salubres, comparativamente ao Navegantes, e visavam à instalação de fábricas e lotes residenciais para a população de baixa renda. Além disso, a construção precursora do projeto urbano da Vila dos Industriários – dadas as suas proporções e o apoio do governo federal – direcionou a organização da infraestrutura para essa área da cidade.

Sanhudo (1975) coloca que o Passo d'Areia desenvolveu-se, em realidade, a partir da enchente de 1941, pois tais terras na Zona Norte da cidade correspondiam àquelas que ficavam a salvo das cheias dos rios. Segundo ainda o mesmo autor, a implantação da Vila dos Industriários (Iapi) “transformou a área do Passo d'Areia de um lugar de passagem para fora do município para um arrabalde em que passaram a se instalar a indústria e seu operariado” (p. 207).

A Estrada do Passo d'Areia, que ligou todas essas iniciativas, nascia junto à avenida Benjamin Constant e terminava próximo à ponte do rio Gravataí, no limite do município de Porto Alegre. Era, na realidade, o prolongamento de um dos segmentos da velha estrada da Aldeia dos Anjos, em Gravataí.

Em 1948, a estrada passou a ser chamada de avenida Assis Brasil e, a partir de 1970, torna-se importante ligação entre Porto Alegre e as principais cidades da região metropolitana (Cachoeirinha, Gravataí e Alvorada) através da RS-290, BR-101 e RS-020 (Franco, 2006; Carrion, 1989).

O Passo d'Areia era uma área de baixios em torno do Arroio da Areia, que atualmente está canalizado. Segundo Franco (2006, p. 43), “toda a região que lhe era adjacente ficou conhecida como arrabalde do Passo d'Areia, pelo menos até o obstáculo fluvial mais próximo constituído pelo Passo da Mangueira”.

Este trabalho elucida precisamente o processo de ocupação de loteamentos com caráter industrial e de habitação operária. Pretende-se pontuar que, para além da atração promovida pela Vila dos Industriários, a iniciativa de empresários industriais contribuiu para a definição da singularidade do caráter da expansão ao longo da Estrada do Passo d'Areia, caráter este que só seria alterado

com o deslocamento industrial progressivo, a partir da década de 1970, para outras cidades da região metropolitana e o interior (Alonso; Bandeira, 1988).<sup>3</sup>

Pontuamos que a singularidade dessa expansão em relação às outras, em Porto Alegre, é dada essencialmente por suas características: habitação para a população de baixa renda e operária. Somam-se a isso as intenções do empresário industrial incorporador, com a implantação de lotes para pavilhões industriais nesses mesmos loteamentos e a previsão de equipamentos como escolas, creches e áreas esportivas.

### O atrator: a Vila dos Industriários (Iapi)

A Vila dos Industriários, como era conhecida no período da sua implantação, foi um exemplo da intervenção pública no processo de produção de habitação social em Porto Alegre. O plano e a construção ficaram sob a responsabilidade do Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários (Iapi), órgão vinculado ao Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio, criado em 31 de dezembro de 1936, a partir da lei n. 367, por meio de um consenso entre vários setores da sociedade e do governo federal, cujo objetivo fundamental era garantir a moradia para seus associados (Brasil, 1936).

Os institutos de aposentadorias e pensões (IAPs) eram iniciativas que vinham no bojo do projeto desenvolvimentista da Era Vargas (1930-1945). A solução de demandas de habitação era um ponto estratégico para a industrialização do país e um fator de “formação ideológica, política e moral do trabalhador”, conformando uma base para a sustentação política do governo (Bonduki, 2004, p. 128). No caso dos IAPs, os fundos da Previdência Social eram direcionados para a construção de “cidades-modelo” tuteladas pelo Estado, que por sua vez passava a prover e organizar a vida dos trabalhadores através do aluguel da moradia e de atividades educacionais e recreativas previstas nos equipamentos instalados (p. 165).

A Vila do Iapi, nome pelo qual ficou conhecida a Vila dos Industriários (nome oficial: Conjunto Residencial do Passo d'Areia), teve início com a resolução de serviço n. 183, de 14 de setembro de 1945, que instalou o Distrito de Obras do Passo d'Areia – DIO (Degani, 2003, p. 105). A área da futura vila era conhecida como zona de chácaras e tambos de leite conectados à Estrada do Passo d'Areia.

---

<sup>3</sup> Essa progressiva alteração da localização de indústrias deve-se às melhorias da infraestrutura de energia, transportes e comunicações da região metropolitana e do interior do estado.

O anteprojeto foi elaborado no Rio de Janeiro pelo engenheiro urbanista José Otacílio Saboya Ribeiro (1903-1969) e enviado a Porto Alegre para ser desenvolvido pela equipe de engenharia local.

A concepção de Saboya tinha referências nas ideias de Raymond Unwin (1863-1940) e Barry Parker (1867-1947)<sup>4</sup> para as cidades-jardim, como explicam Souza e Almeida em *Urbanismo no Brasil* (1895-1965):

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

O trabalho de Saboya, que contemplava 58 hectares em Porto Alegre, foi reformulado e ampliado pela equipe de engenharia, orientada pelo engenheiro Marcos Kruter, e a versão definitiva abrangeu 68 hectares. Apesar da sensível ampliação, o plano de Kruter obedeceu às diretrizes principais do anteprojeto de Saboya, como o traçado de vias principais e secundárias, a localização de equipamentos e o zoneamento dos usos.

Com a ampliação da área, houve a criação de uma importante via de acesso denominada Avenida de Ligação (atual Brasiliano de Moraes), que faria a conexão com a Estrada da Pedreira e Estrada do Passo d'Areia. Por conta da economia de recursos e para que o custo de cada unidade em relação aos custos de infraestrutura se tornasse viável financeiramente, foi necessário aumentar a densidade populacional prevista por Saboya. Dessa forma, as unidades tipo casa sofreram redução na sua quantidade, sendo substituídas por edifícios de apartamentos de até quatro pavimentos (Degani, 2003).

A praça de esportes definia o centro da vila, que contava com outros equipamentos como escola, igreja, cinema e clube. O traçado sinuoso visava acompanhar as curvas de nível do terreno e, nesse aspecto, define a Vila dos Industriários como um plano inspirado no modelo de cidades-jardim, à semelhança de outros planos de extensão e novos bairros de outras cidades brasileiras como, por exemplo, o Jardim América de Barry Parker, em São Paulo (Miranda, 2013).

---

<sup>4</sup> Esses urbanistas britânicos foram responsáveis por projetos e pela difusão das cidades-jardim, propostas inicialmente por Ebenezer Howard.



Figura 1 – Vila dos Industriários (Iapi). Fonte: Xavier; Mizoguchi (1987)

A Vila dos Industriários, quando finalizada, previa uma população total de 15.200 habitantes, similar a cidades como Canoas (19.471 habitantes) ou São Leopoldo (19.735 habitantes) à época; ou seja, destacava-se como um projeto urbano de grande porte para Porto Alegre.<sup>5</sup> Por suas proporções, exerceu, a partir da sua implantação, função atratora da região periférica do Passo d'Areia, como assinala Macedo, ao comentar que, com o deslocamento de grandes indústrias, ocorreram, “em torno delas, os loteamentos especulativos para a venda de terrenos a operários” (Macedo, 1968, p. 114). Ao observarmos os arquivos de processos de loteamentos que seriam instalados no Passo d'Areia, podemos confirmar essa atração exercida pela vila na região, visto que o número de loteamentos aprovados entre 1945 e 1955 aumentou consideravelmente em relação aos anos anteriores.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Conforme informações do “Resumo histórico e dados técnicos do Conjunto Residencial do Passo d'Areia, 1952” [manuscrito]. Fundo Benno Mentz, Delfos, PUCRS.

<sup>6</sup> Conforme levantamento nos arquivos de processos de parcelamento de solo e loteamentos entre 1945 e 1955 na prefeitura, foram aprovados, somente no Passo d'Areia e Passo da Mangueira, nesse período, vinte novos loteamentos. Unidade de Registro e Processamento II (URPII/PMPA).

## Os industriais e incorporadores

A intenção de incorporadores de produzir loteamentos para abrigar a população operária que sofria com as enchentes é ainda bastante anterior ao advento da Vila dos Industriários. Isso se verifica conforme o depoimento do sr. Bernardi, da incorporadora Bernardi & Cia., que relatava os constantes prejuízos da população do Navegantes a um jornal local:

A baixada, devido beirar o Guaíba, é lógico que seja o ponto adequado dos estabelecimentos fabris, dado o motivo que se torna óbvio enumerar. Aliás, estes estabelecimentos sofrem em cada enchente avultados prejuízos, o que lhes deve forçosamente causar sérios transtornos. De outro lado, o operário que volta ao lar exausto pela fadiga diurna deseja a moradia nas proximidades do estabelecimento onde exerce a sua atividade, mas vive eternamente pensativo, receoso de que os dolorosos sacrifícios pelos quais passou venham a se repetir; compra seus utensílios com a impressão de vê-los novamente arruinados e replanta novamente seu cantinho de terra com a insegurança [...]. Enfim, a solução mais fácil e segura para sanar uma calamidade que ameaça tornar-se crônica com resultados desastrosos e consequências dolorosas é deixar as baixadas aos estabelecimentos industriais, os quais – não há dúvida – terão também que elevar o nível de suas propriedades. (*Correio do Povo*, 1936, p. 3)

Em 1930, são aprovadas a Vila Progresso, a Vila Cristo Redentor e, nos anos seguintes, incorporadores que tinham propriedades adjacentes aprovam a Vila Floresta (1938) e o Loteamento Passo d'Areia (1938). Este último, produzido pela Empresa Territorial Santanna, contava, entre seus acionistas, com empresários industriais e comerciais como Antônio Chaves Barcellos, da família proprietária do Lanifício São Pedro, em Caxias do Sul, e do Moinhos Chaves & Irmãos, em Porto Alegre.

A Empresa Territorial Suburbana Ltda. era uma das proprietárias de terras na Estrada do Passo d'Areia e na Estrada do Passo da Mangueira. Nas décadas de 1940 e 1950, promoveu o loteamento da Vila do Passo d'Areia, onde viria a se instalar em 1947 a fábrica da Zivi Hércules.

Ainda em 1946, portanto logo depois da instalação da Vila dos Industriários, a firma industrial Mentz S.A. adquiriu um imóvel de 32 hectares que fazia limite com a Estrada do Passo d'Areia, visando ampliar o número de imóveis de sua propriedade no local. Com as sucessivas ampliações da área em questão, estabeleceu-se uma nova sociedade de terras: a Urbanizadora Mentz, cujos sócios-proprietários principais eram Aloísio Brixner, Benno Mentz, Cipriano Micheletto, João Wallig e A. J. Renner, todos industriais atuantes de projeção local.

Naquele mesmo ano, as indústrias de A. J. Renner iniciaram o loteamento de uma área de aproximadamente 56 hectares no Passo da Mangueira, chamada de Vila Operária Renner,<sup>7</sup> que foi amplamente divulgada no boletim da companhia. A vila a ser implantada teria em torno de seiscentos lotes, ruas e praças; escolas e creches. Ficaria próximo à fábrica de tintas Renner, Hermann & Cia e prever-se-ia, dentro do loteamento, um terreno para a instalação da fábrica de louças Renner. A ideia, segundo o boletim anunciava, era a de possibilitar a um grande número de “colaboradores” a construção da sua casa própria (Renner, 1948, p. 147).

Próximo à Vila dos Industriários, que quando instalada passou a contar com rede de infraestrutura e transporte, foram aprovados pela municipalidade o Parque Industrial Passo d'Areia (1954) e o Loteamento Passo d'Areia 2 (1955). O segundo era propriedade de sociedade entre a empresa industrial Corbetta, Irmãos & Cia. Ltda e a sociedade de terrenos Mottin Ltda. Na planta desse loteamento estava assinalada a localização da metalúrgica Pizzato e, próximo a ambos os loteamentos, se instalaria a metalúrgica Febernati nos anos 1940.

Através do levantamento dos arquivos de loteamentos ao longo da Estrada do Passo d'Areia, entre 1930 e 1955, é possível perceber que as sociedades loteadoras eram diversificadas na origem, mas o foco dos negócios se concentrava na produção de lotes para a população operária e de baixa renda. A produção desse tipo de loteamento também pretendia a reserva de lotes para a implantação de edifícios industriais na região que, devido às cheias, também buscava alternativas em sítios mais altos e convenientes, e até diversificação produtiva, como era o caso das indústrias Renner e Wallig. Duas empresas, no entanto, são claramente diretas nesse enfoque: a Urbanizadora Mentz e a indústria de vestuário A. J. Renner, ambas pela ação de seus agentes promotores: industriais que pretendiam a proximidade entre habitação operária e as indústrias de seus sócios nos projetos.

A atuação de A. J. Renner como industrial em Porto Alegre já era notória em reflexos urbanos através de benfeitorias instaladas na área industrial do Navegantes como: escolas, creches, centros esportivos e de infraestrutura. Ao adquirir as terras no Passo da Mangueira, buscou a diversificação fabril e a promoção de moradia aos seus operários. Além disso, o empresário fundou, junto a outros, e com participação do governo estadual e municipal, a Companhia de Materiais Pró-Casa Popular, vinculada ao programa nacional da Fundação da

---

7 No boletim das indústrias Renner consta a planta com o nome de Vila Operária Renner e fotografias do progresso das obras no local. Porém, nos arquivos da prefeitura, o processo dessa área teve seu termo de compromisso assinado somente em 1955, sob o nome de Jardim Itati. Prefeitura Municipal de Porto Alegre, URPII/PMPA, arquivos n. 170 e 177.



Casa Popular (FCP). Diferentemente da fundação, que pretendia distribuir casas por ela financiadas concentrando-se nos estados do Rio de Janeiro e São Paulo, a companhia visava à produção de materiais essenciais (tijolos, telhas e esquadrias) para a construção de casas populares, ampliando a iniciativa progressivamente, até tornar possível a participação no programa da FCP (Renner, 1948).

O histórico da Urbanizadora Mentz e o processo de implantação de seus loteamentos encontram-se relatados nas atas da empresa, e os primeiros relatos sobre as ações tomadas com respeito às terras são de 1946: compra do imóvel da Sociedade Territorial Suburbana e abertura de uma rua para ligação do terreno com a Companhia Sul Rio-Grandense de Juta e a Estrada do Passo d'Areia.<sup>8</sup> No mesmo ano, os industriais Cipriano Micheletto e João Wallig entram para a sociedade, cada um com área reservada dentro do projeto para construção de suas indústrias.

De acordo com os processos aprovados na prefeitura, esses imóveis vieram a ser loteados em etapas a partir de 1947, sob a denominação de Vila Ipiranga. Conforme as atas, os sócios pretendiam iniciar as obras de urbanização também “construindo chalés baratos para os operários e vendendo em longo prazo”.<sup>9</sup>

Salienta-se que Renner era sócio também da Urbanizadora Mentz, sociedade alicerçada fortemente por laços de parentesco e relações de origem germânica em comum. As suas empresas foram também responsáveis por outras iniciativas de projetos não realizados na chamada Várzea do Gravataí, terras inundáveis no prolongamento do Navegantes. Foram eles: Plano para um bairro industrial e operário na Várzea do Gravataí, de 1935, e Benópolis, de 1949, cujos autores urbanistas eram destacados engenheiros da prefeitura na Divisão de Urbanismo.<sup>10</sup> As relações entre os urbanistas iam desde os serviços profissionais até aconselhamentos e informações relativas aos planos e processos da municipalidade que, em diferentes situações, foram comentadas em atas. Assim, algumas decisões e ações em relação às propriedades das incorporadoras Mentz e Renner foram realizadas com certa previsão e conhecimento do planejamento da cidade.<sup>11</sup>

Outros loteamentos de incorporadoras na região contavam com acionistas não só empresários da indústria, mas também atuantes em obras públicas e comércio. São exemplos a Dahne, Conceição e Cia., considerada uma das maiores empresas de serviços públicos na década de 1940 no país e responsável

8 Atas da firma Mentz S.A.; ata n. 724, de 21/10/1946. v. 8. Fundo Benno Mentz, Delfos/PUCRS.

9 Atas da firma Mentz S.A.; ata n. 810, de 14/6/1949. v. 10. Fundo Benno Mentz, Delfos/PUCRS.

10 São, respectivamente: engenheiros Luís Artur Ubatuba de Faria e Fernando Mendes Ribeiro.

11 Atas da firma Mentz S.A.; ata n. 134, 187, 188, 816, 818, 822, 823, de 1935 a 1949. Fundo Benno Mentz, Delfos/PUCRS.

pelo Plano de Pavimentação do prefeito e industrial Alberto Bins em 1929, e a Territorial Santanna, cujos acionistas eram também empresários do Lanifício São Pedro, em Caxias do Sul e do Moinhos Chaves & Irmãos, em Porto Alegre.

As leis de loteamento vigentes corresponderam ao decreto n. 108, de 10 de setembro de 1927, e à lei n. 1.233, de 6 de janeiro de 1954. A grande parte dos loteamentos comentados foi aprovada no período do decreto n. 108 e, sendo pertencente a áreas suburbanas, as exigências de infraestrutura de água, esgotos e iluminação só eram requeridas quando a prefeitura pudesse atendê-las. Efetivamente, a municipalidade exercia pouco controle sobre as iniciativas privadas de arruamento e viabilizava até facilidades: assim que se procedesse à doação de novas vias à cidade, os lotes do loteamento ficariam isentos do imposto municipal em até um ano. Ao mesmo tempo, através dos arquivos de processos de loteamentos na prefeitura, verificamos que as empresas loteadoras não se eximiam da venda de lotes, mesmo que não contassem com ruas pavimentadas (macadamizadas) ou atendimento de água. Consolidavam-se, portanto, em zonas suburbanas, como os arredores da estrada do Passo d'Areia, glebas loteadas com o mínimo exigido pela lei, geradas com precariedade na infraestrutura, uma vez que a prefeitura não tinha meios de prolongar as redes até os loteamentos afastados.

A partir da lei n. 1.233/54, o termo “arruamento”, do decreto, foi substituído por “loteamento”, e os elementos exigidos para a aprovação aumentaram: havia a necessidade de projetos completos de distribuição de água, rede de esgoto pluvial, obras de arte e da rede de iluminação pública e particular. Os projetos de loteamento ainda deveriam ser submetidos à aprovação da Câmara Municipal.

## Os loteamentos

A Vila Operária Renner contava, em 1946, com quatrocentos inscritos interessados em obter uma casa. Esse número era divulgado na seção de assistência social sob o título “Vila Operária” do boletim da empresa (Renner, 1948, p. 146). Abrangia uma área inicial de 56 hectares no chamado Passo da Mangueira, junto à Estrada do Passo d'Areia.

No traçado do projeto foi reservada uma ampla área para a instalação da indústria de porcelanas Renner e, durante a execução do loteamento, foi feita uma alteração para a inclusão de mais um lote industrial para a alocação da Indústria Renner de Artefatos de Cimento.

O projeto original previa a construção de escola, quadra de esportes, maternidade, creche e ambulatório. Contudo, para dar lugar à fábrica de cimento, as três últimas benfeitorias acabaram por ser excluídas.

Como projeto de loteamento, a Vila Operária Renner foi aquela que estabeleceu claramente as intenções com o tipo de população residente: seriam os “colaboradores” das suas indústrias próximas (Renner, 1948, p. 147). Vale ressaltar que, além daquelas indústrias que tinham lotes previstos no projeto, havia também, desde 1945, no alinhamento adjacente da Estrada do Passo d'Areia, a fábrica Renner Hermann de Tintas e, a partir da década de 1950, a indústria metalúrgica Matarazzo.

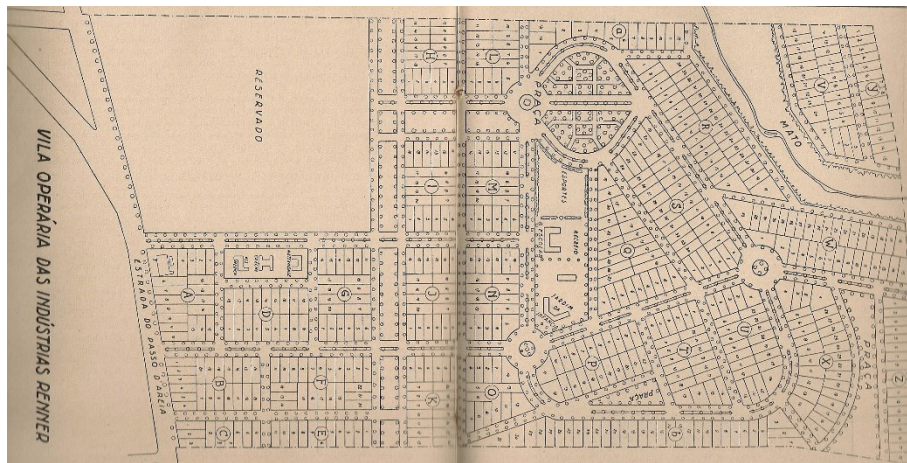


Figura 2 – Vila Operária Renner. Planta inicial do loteamento, 1946. Fonte: A. J. Renner, 1945/48

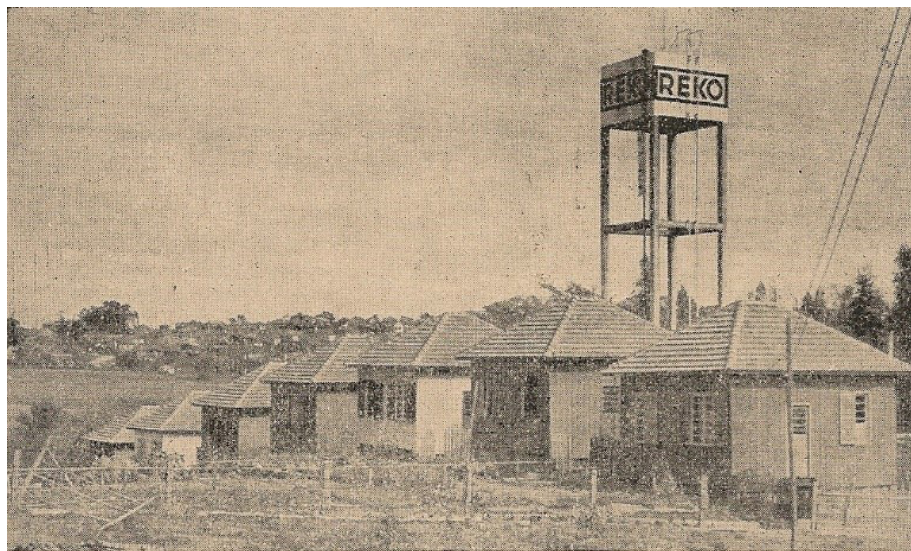


Figura 3 – Vila Operária Renner. Chalés construídos. Fonte: A. J. Renner, 1945/48

Como comentado anteriormente, outro loteamento com caráter semelhante e adjacente à Vila Operária Renner foi a Vila Ipiranga, da Urbanizadora Mentz, com aprovação em etapas entre 1947 e 1954.

A fase inicial da urbanização da Vila Ipiranga correspondia a uma gleba com traçado de vias retilíneas com pequenas variações em curva. Contava com a inserção de três praças em diferentes formatos, interrompendo as quadras de lotes regulares. Nessa etapa da Vila Ipiranga, a empresa tratou de construir, em 1950, dez chalés com poço próprio visando à promoção do empreendimento. A segunda etapa, bem maior em extensão que a primeira, teria seus limites junto à Vila Operária Renner.

Já a terceira etapa, aprovada somente em 1954, configurava terrenos privilegiados por sua ligação direta com a Estrada do Passo d'Areia e era exclusiva para pavilhões industriais dos empresários quotistas, como a metalúrgica Wallig, a Cypriano Micheletto Máquinas e Parafusos, a fábrica de móveis de Aloísio Brixner e a indústria de tecidos Frevol.

Devido a essa congregação industrial na vila, em 1959 os sócios apelaram à municipalidade pela alteração do projeto original, no sentido da transformação de quadras destinadas a lotes habitacionais em uma quadra única, a fim de atrair novas indústrias interessadas na “privilegiada situação e feliz topografia do terreno”, o qual seria chamado “centro fabril”.<sup>12</sup>

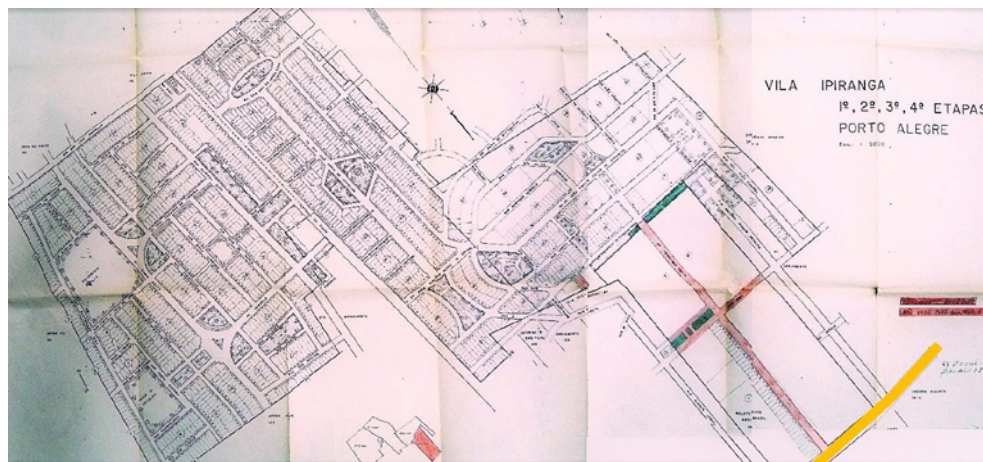


Figura 4 – Vila Ipiranga, primeira, segunda, terceira e quarta etapas. Quadras sem lotes: centro fabril. Em amarelo: Estrada do Passo d'Areia (grifo nosso). Fonte: URPII/PMPA, arquivo n. 83

<sup>12</sup> Conforme requerimento de 18 de setembro de 1959, do arquivo n. 83 da Vila Ipiranga, Unidade de Registro e Processamento II (URP II)/PMPA.

A autoria da Vila Ipiranga poderia ser creditada ao engenheiro civil José Maria de Carvalho, pois seu carimbo consta nas plantas desse loteamento, além de haver nele uma rua com seu nome. Esse engenheiro se formou pela Escola de Engenharia de Porto Alegre em 1916, porém nada mais foi possível apurar a seu respeito.

Ainda em 1949, teve início a venda de lotes da Vila Ipiranga pela Urbanizadora Mentz. Contudo, mesmo com a perfuração de um poço, havia incertezas quanto ao provimento de água para todo o local. À época, esse ponto era um dos principais empecilhos que envolviam a instalação de loteamentos, pois o provimento de água era atribuição da empresa loteadora até que a municipalidade tivesse meios de levar a rede à região.

Outro ponto fundamental era o transporte urbano para a periferia. Consta em ata da Urbanizadora Mentz que os vereadores começaram a discutir sobre o prolongamento de linhas de ônibus até a Vila Ipiranga.<sup>13</sup> O transporte era importante não só para a valorização dos loteamentos, mas também para que os negócios de lotes não se restringissem somente à população operária.

Além da Vila Operária Renner e da Vila Ipiranga, que contavam com lotes planejados para a indústria, outros loteamentos foram implantados na região no mesmo período, com previsão de espaços para pavilhões industriais, a exemplo da Vila Passo d'Areia<sup>14</sup> (1938) (limítrofe à Vila dos Industriários), onde foi construída a fábrica da Zivi Hércules; da Vila Floresta<sup>15</sup> (1938), com a indústria de carrocerias Eliziário; e do Parque Industrial Passo d'Areia (1954), próximo às metalúrgicas Pizzato e Febernati.

Ao se observar o número de processos na área do Passo d'Areia, verifica-se que efetivamente a expansão da Zona Norte se configurou a partir do Plano de Pavimentação lançado em 1929 e que, diferentemente de outras radiais criadas no mesmo plano, a Estrada do Passo d'Areia viabilizou progressivamente a ocupação das áreas suburbanas do norte da cidade com características específicas. Essa ocupação, que tinha poucas exigências no sentido da instalação de redes de infraestrutura, concorreu para a negociação de terrenos para a população de renda mais baixa e para o operariado, que, apesar de se afastar das áreas de baixios do Navegantes, teve dificuldades no atendimento de suas demandas de infraestrutura.

A implantação da Vila dos Industriários ou Iapi, isolada do traçado urbano à época de sua implantação, e sendo obra de grandes proporções impetrada pelo governo

---

13 Atas da firma Mentz S.A., n. 821, de 23/8/1949. Fundo Brenno Mentz, Delfos/PUCRS.

14 Projeto do engenheiro Acimar Noronha Marchant, formado pela Escola de Engenharia de Porto Alegre em 1916.

15 Projeto do arquiteto Ernâni Correia (1900-1983).

federal, valorizou consideravelmente as adjacências suburbanas e contribuiu para o caráter de habitação operária do Passo d'Areia e do Passo da Mangueira.

Salientamos que, dentre o Loteamento Passo d'Areia e o Loteamento Passo da Mangueira, foram poucos os aprovados sob a lei n. 1.233/54. Quando verificamos a demora na conclusão das obras por parte das loteadoras e o processo de doação de ruas para a municipalidade, é exemplar o caso da Vila Renner, em que a venda dos lotes antecedeu a sua conclusão; porém o loteamento seria entregue na sua totalidade somente em 1973.

No que se refere às configurações de traçado, o Loteamento Passo d'Areia e o Loteamento Passo da Mangueira podem ser divididos em dois tipos distintos: o primeiro apresenta traçados que se assemelham aos bairros-jardim, presentes na Vila Cristo Redentor, Vila Floresta, Vila Progresso e Vila dos Industriários ou Iapi; o segundo tipo corresponde àqueles com traçado retilíneo, com um maior aproveitamento dos lotes nas quadras e inserção de lotes industriais maiores para fábricas predeterminadas pelos loteadores. Os primeiros loteamentos eram propagandeados como um urbanismo moderno e relacionado à salubridade do operariado, criação de lugares aprazíveis e altos, longe das cheias constantes dos rios e da área do Navegantes. Já o segundo, depois da criação da Vila dos Industriários, focava o objetivo prático de negócios para a população de baixa renda e operária e as novas fábricas.



Figura 5 – Planta parcial da Zona Norte de Porto Alegre. Principais loteamentos e Vila dos Industriários ao longo da avenida Assis Brasil entre 1930 e 1955 (grifos nossos). Fonte: [www.portoalegre.ra.gov.br/planej/Mapas/mapa.htm](http://www.portoalegre.ra.gov.br/planej/Mapas/mapa.htm); processos de loteamentos da URPII/PMPA

## Considerações finais

O segundo núcleo industrial de Porto Alegre foi resultado de um processo de ocupação significativo do Passo da Areia e do Passo da Mangueira, dado a partir da instalação da Vila dos Industriários e somado a um conjunto de fatores intrinsecamente relacionados, que culminaram no caráter fabril e operário da área do Passo d'Areia.

A Vila dos Industriários foi o vetor da ocupação mais intensa, devido a suas características e proporções, atraindo também a infraestrutura urbana. Esse projeto do governo federal estabeleceu o caráter operário da área do Passo d'Areia não só pelo grupo social a ser atendido, mas principalmente pela visão de negócios e tipo de instalações que o projeto gerou junto ao empresariado industrial incorporador.

Isso pode ser exemplificado no projeto da Vila Operária Renner que, à semelhança da Vila dos Industriários, visava aos seus operários e introduziu equipamentos como escola, quadra de esportes, creche etc.

Os empresários responsáveis pelos loteamentos eram, em grande parte, ativos industriais que promoveram impacto urbano através de projetos, iniciativas sociais e benfeitorias. Contavam, em algumas dessas iniciativas, com profissionais que atuavam também como técnicos da prefeitura, o que permitia alguma previsão no sentido dos planos da cidade.

Ao mesmo tempo, ao serem aprovados pelo decreto n. 108/27, verifica-se nos processos a pouca exigência no sentido da instalação de redes de infraestrutura que, se por um lado, beneficiava os incorporadores, por outro acabava por restringir a qualidade dos serviços urbanos para a população.

Apesar disso, a ocupação desses loteamentos obteve relativo sucesso, não só pela atrativa possibilidade de moradia próxima ao trabalho, mas também pela própria pretensão do empresariado em negociar os lotes para a população de baixa renda e parte da força de trabalho. Visto que alguns desses empresários industriais (Mentz, Renner) produziram no mesmo período outros projetos urbanos<sup>16</sup> junto ao Navegantes e não obtiveram o mesmo êxito, constatamos que as iniciativas de loteamentos industriais e de habitação do Passo d'Areia se estabeleceram como importante área de expansão da cidade, conforme o número de arquivos de processos de loteamentos entre 1945 e 1955.

---

<sup>16</sup> Projeto da Várzea do Gravataí; Benópolis (incorporadora Mentz). Visando à indústria e habitação na Várzea do Gravataí junto ao Navegantes.

Com esses loteamentos, efetivamente se configurava um zoneamento com caráter industrial e operário, que se sustentou até a transferência gradual das indústrias da capital, desde a década de 1970 e 1980, para outras cidades da região metropolitana e do interior do estado, áreas diretamente conectadas com estradas regionais e nacionais a partir da então avenida Assis Brasil (Estrada do Passo d'Areia).

Os bairros, nos dias de hoje, que derivaram dos loteamentos foram se transformando em zonas predominantemente residenciais de média densidade, sendo que a atual avenida Assis Brasil é um importante corredor comercial e de serviços que atende esses bairros e a população da região metropolitana.

A percepção que se produz dessa ocupação é principalmente que, em um período em que não havia o amplo planejamento da cidade, o caráter da expansão foi definido não só pelas ações de incorporadores e industriais, mas por outros eventos como: os insucessos em outros projetos urbanos desses industriais; a legislação de loteamentos; as iniciativas públicas como o Plano de Pavimentação e a Vila dos Industriários; e até a proteção contra as enchentes.

## Referências

- ALONSO, José Antônio Fialho; BANDEIRA, Pedro Silveira. A “desindustrialização” de Porto Alegre: causas e perspectivas. *Ensaios FEE*, Porto Alegre, v. 9, n. 1, p. 3-28, 1988.
- BONDUKI, N. *Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria*. 4. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.
- BRASIL. Câmara dos Deputados. Lei n. 367, de 31 de dezembro de 1936. Disponível em: <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1930-1939/lei-367-31-dezembro-1936-555119-publicacaooriginal-74230-pl.html>. Acesso em: 21 abr. 2011.
- CARRION, O. B. Mercado imobiliário e padrão periférico de moradia: Porto Alegre e sua região metropolitana. *Ensaios FEE*, Porto Alegre, v. 10, n. 2, p. 225-250, 1989.
- DEGANI, J. L. *Tradição e modernidade no ciclo dos IAPs: o Conjunto Residencial do Passo d'Areia e os projetos modernistas no contexto da habitação popular dos anos 40 e 50 no Brasil*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Faculdade de Arquitetura, Programa de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2003.
- FRANCO, S. da C. *Porto Alegre: guia histórico*. 4. ed. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2006.
- MACEDO, F. R. de. *Porto Alegre: origem e crescimento*. Porto Alegre: Editora Sulina, 1968.
- MIRANDA, A. E. *Planos e projetos de expansão urbana industriais e operários em Porto Alegre (1935-1961)*. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) – Faculdade de Arquitetura, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2013.
- MIRANDA, M. E. *Rio Grande do Sul: tributação e economia (1699-1945)*. Dissertação (Mestrado em Economia) – Faculdade de Ciências Econômicas, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 1998.
- PORTO ALEGRE. Lei n. 1233, de 6 de janeiro de 1954.



- A Federação – Leis, decretos, atos e resoluções, p. 4-8, jan./mar. 1954.
- PORTO ALEGRE. Decreto n. 108, de 10 de setembro de 1927. A Federação – Leis, decretos, atos e resoluções, p. 91-99, mar./set. 1927.
- RENNER, A. J. Vila Operária. *Boletim Renner: seleções 1945/48*. São Leopoldo: A. J. Renner S.A. Indústria do Vestuário, 1948. p. 146-153.
- RENNER, A. J. Fundação da Casa Popular e Companhia dos Materiais Pró-Casa Popular. *Boletim Renner: seleções 1945/48*. São Leopoldo: A. J. Renner S.A. Indústria do Vestuário, 1948. p. 155-157.
- SANHUDO, A. V. *Porto Alegre: crônicas da minha cidade*. Porto Alegre: Editora Movimento, Instituto Estadual do Livro, 1975.
- SINGER, P. I. *Desenvolvimento econômico e evolução urbana: análise da evolução econômica de São Paulo, Blumenau, Porto Alegre, Belo Horizonte e Recife*. São Paulo: Editora Nacional, 1977.
- SOUZA, C. F. de; ALMEIDA, M. S. Vila do Iapi, 1940. In: LEME, M. C. da S. (org.). *Urbanismo no Brasil (1895-1965)*. São Paulo: Studio Nobel; FAU/USP; Fupam, 1999. p. 310-311.
- UM arrabalde desta capital privilegiado pela natureza. *Correio do Povo*, Porto Alegre, 3 nov. 1936. p. 3.
- XAVIER, A.; MIZOGUCHI, I. *Arquitetura moderna em Porto Alegre*. São Paulo: Pini, 1987.

---

Recebido em 29/8/2022

Aprovado em 21/11/2022