

CHEIRO DA MATTA

ESTUDOS ECONOMICOS E FINANCEIROS

III

HABITAÇÕES POPULARES



COIMBRA
IMPrensa DA UNIVERSIDADE
1909

AO EMINENTE ESTADISTA

CONSELHEIRO TEIXEIRA DE SOUSA

PREFACIO

A cada periodo da evolução social e, póde dizer-se mais precisamente, a cada phase da evolução economica corresponde uma diversa orientação da legislação. A variação da esphera da liberdade individual implica a variação do ambito da lei. Contra a liberdade moderna, que, traduzindo as illusões da epoca heroica da revolução, foi, essencialmente, a liberdade dos aristocratas, levantou-se a onda irresistivel da democracia, vindo determinar uma profunda modificação nas relações entre o individuo e a sociedade. Certo que, aparentemente, nada mudou: o individualismo e o collectivismo continuam a debater-se em uma antithese que os factos politicos tornam hoje mais evidente, mais flagrante do que nunca. Na Allemanha como na Belgica, na França como na Italia, as questões de politica pura cedem o logar ás discussões sociaes, fazendo-nos antever o momento, breve, em que as maiorias e as minorias se encontrarão exclusivamente no terreno da

lucta económica. Mas sempre o estado dos partidos exprimiu imperfeitamente o estado dos espiritos: antes que uma ideia se diffunda de modo a tornar-se a fórmula de uma acção collectiva, o artigo fundamental de um programma politico, é necessario uma larga obra de propaganda. E, quando vem a ser abraçada, já muitos espiritos, apercebendo-se do que ella tinha de incompleta ou de inexacta, se teem erguido a vistas novas, mais altas e mais comprehensivas.

É assim que, entre a economia classica e os systemas socialistas, se vem elaborando lentamente uma doutrina, sob um ponto de vista mais elevado, d'onde a luz se distribue mais equitativamente e mais longe.

Não se trata de uma tentativa de transacção entre os grupos e os partidos, de uma operação de tactica politica: não é um accordo entre os homens que se realiza; é uma synthese de ideias que se prepara.

Sem uma d'essas designações suggestivas, que se impõem desde logo, como se as suas syllabas contivessem a solução dos problemas, essa doutrina — a da solidariedade, que Proudhon tão bem entrevira, destinava-se a approximar os pensadores vindos dos pontos mais afastados do horizonte philosophico e politico.

A lei da solidariedade é universal. A menor modificação mechanica na estructura de um corpo infinitamente pequeno tem a sua repercussão no conjuncto das combinações mechanicas do mundo. Em cada momento da nossa vida, qualquer estado do *eu* é a resultante dos innumerados movimentos do mundo que o cerca, de cada um dos estados da vida universal.

Como todos os seres e todos os corpos, em todos os logares do espaço e em todos os momentos do tempo, os homens estão ligados entre si por laços de dependencia reciproca: é o concurso das acções indi-

viduaes na acção solidaria que dá a lei synthetica da evolução social. A intelligencia d'este facto não constitue uma descoberta, mas á nossa epoca pertence o merito de, pela primeira vez, ter tido d'elle clara visão.

O movimento solidarista representa, talvez, a mais accentuada das novas tendencias sociaes. E, entre as suas manifestações, é de signalar o esforço que caracteriza a preocupação particular do nosso tempo de fazer participar as classes populares nos beneficios materiaes, intellectuaes e moraes da hodierna civilização. Na realisação do *social betterment* se empenham todas as escolas e todos os partidos.

Ao lado da alimentação, da hygiene, da educação,

o problema da habitação constitue um dos aspectos salientes da questão social.

O presente trabalho representa uma modesta contribuição para o estudo do problema em Portugal.

INTRODUÇÃO

Da primitiva á moderna habitação peninsular

1. — A habitação prehistorica.
2. — A distribuição da população no occidente; typo originario da habitação. A casa romana e a casa portuguesa.
3. — Dupla origem da nossa freguesia rural: *villa* e *vicus*.
4. — A *villa urbana*, a *villa rustica* e a *casa*.
5. — A cidade hispano-romana.
6. — A concentração das habitações nos primeiros seculos da idade media. A permanencia das *villae*.
7. — Cabana, pardieiro, casa ou quintana, paço, castello, convento e mosteiro.
8. — As regras da habitação na idade media.
9. — A dispersão das habitações no fim da idade media.
10. — A habitação no antigo regimen.
11. — A habitação moderna.

1. — Problema difficil de reduzir a dados simples e methodicos, de integrar em fórmulas claras e expressivas, é, pela multiplicidade de causas que determinam a fixação no solo ou a diversificam, o da habitação prehistorica.

As condições geologicas e climatericas, a necessi-

dade de segurança, as tradições e os usos (1), a persistencia de um mesmo modo de vida, a cohabitação, imposta pelo perigo, em refugios naturaes, grutas ou planaltos, produzem entre povos da mesma raça, qualquer que seja a fórma de aggregação societaria, modos diversos de habitação (2).

Mas o passado, por mais longinquo, merece ser interrogado. A historia da habitação é a historia real, viva, accessivel a todos, dos progressos da humanidade.

As habitações, na evolução dos seus typos, são o mais eloquente documento e a exteriorisação mais pronunciada da personalidade humana.

Duas conclusões podem considerar-se definitivamente adquiridas para a sciencia: a de que, sobretudo no occidente da Europa, as primitivas habitações eram subterraneas, quer em galerias abertas pelo homem,

(1) Olry (apud *Journal de la Société d'archéologie lorraine*, 1884, pag. 87 e segg.) deixou bem accentuada a influencia da tradição na escolha e na continuidade da habitação. V. Oliveira Martins, *As raças humanas e a civilização primitiva*, 1893, t. II, pag. 101 e segg.

(2) É a cultura de uma parcella de terra, a construcção de uma habitação fixa que, traduzindo as primeiras appropriações collectivas, estabelece a transição da comunidade com indivisão — característica da propriedade entre os povos entregues ao nomadismo — para a comunidade de aldeia com divisão periodica das terras. Não é licito, porém, inferir da persistencia de uma determinada phase social — pastoril ou agricola — a dispersão ou reunião das habitações, o isolamento das familias ou o seu agrupamento.

quer em cavernas naturaes; e a de que a proximidade da agua foi para o homem primitivo razão decisiva da sua escolha.

Assim, as grutas celebres do Périgord — a terra classica da idade prehistorica (Cro-Magnon, Moustier, Eyzies, etc.); como, entre nós, as grutas da Furninha e de Palmella; assim, a longa serie de habitações subterraneas que de Paris seguem o curso do Sena até ao mar (Mézières, Rolleboise, Clachalozé, La Roche-Guyon, Haute-Isle (1), Orival, Duclair, etc.); assim, as galerias rochosas das margens do Loire (2).

Por mais importante que seja o estudo do destino ulterior d'estas primitivas habitações, ou continuandó ainda hoje habitadas, como a galeria de Ezy, no Eure; ou vindo a constituir nucleos de população, relativamente importantes, como as grutas de Jonas, no Auvergne; ou servindo, transitoriamente, de logar de refugio (3); e por maior interesse que desperte, sob o ponto de vista economico e juridico, a propriedade spe-

(1) Descripta por Boileau, *Épître VI*, à Lamoignon.

(2) Flach, *Étude sur les origines et les vicissitudes historiques de l'habitation en France*, Paris, 1899, pag. 4; Cartailhac, *Les âges pré-historiques de l'Espagne et du Portugal*, 1886, pag. 3 e segg.; Munro, *Les stations lacustres d'Europe*, 1908, pag. 214 e segg.

(3) «Au ventre de leur mère, aux cavernes de la terre» (Agrippa d'Aubigné, *Les tragiques*, liv. I, pag. 39). procuraram asylo, durante as guerras religiosas do seculo xvi, os fugitivos vencidos, como, outr'ora, nellas se haviam refugiado, no periodo da lucta contra Cesar, os aquitanios foragidos.

leologica (1), não nos permite a indole d'este trabalho que d'aquelle ou d'esta nos occupemos.

O que se torna necessario investigar é a filiação dos elementos multiplos e complexos da habitação peninsular.

Tentemos a reconstituição do quadro historico, procurando apprehender através das massas de sombra e luz — em que, muitas vezes, mais se adivinha do que se vê o espectáculo da vida humana — as linhas essenciaes e os aspectos salientes.

2. — Em uma obra notavel sobre o estabelecimento no solo europeu dos germanos, celtas, romanos, fineses e slavos, Meitzen (2) distingue tres typos de habitação, cada um dos quaes constituiria um typo ethnico, não confinado nos limites de um estado:

a) typo allemão, de origem germanica — aldeia agglomerada (*Hausendorf*), em que as casas são agrupadas sem ordem e sem symetria, tendo em torno, invariavelmente, pateo e dependencias;

(1) A *speleologia* é a sciencia das cavernas. A expressão foi criada por Émile Rivière das palavras gregas *πηλαιον* — antro e *λογος* — tratado. Sobre o valor commercial das cavidades subterraneas e seu regimen juridico: G. Cord, *De la propriété spéléologique*, 1899, pag. 13 e segg.

(2) *Siedelung und Agrarwesen der Westgermanen und Ostgermanen, der Kelten, Römer, Finnen und Slaven*, 1895, t. I, pag. 516 e segg.

b) typo russo, de origem slava, que revestiria uma dupla fórma: ou a aldeia construida em disposição circular (*Runddorf*), com uma unica rua e uma praça central, — ou a aldeia disposta ao longo de uma rua, de uma estrada (*Strasendorf*), em fórma de parallelogrammo, e com uma longa faixa de terra (pateo e jardim) adjacente a cada casa;

c) typo francês, de origem celtica — casa isolada (*Einzelhof*). Ligado ao antigo systema celtico de appropriação do solo, teria sido este o unico typo conhecido no occidente, sobretudo na Peninsula hispanica (1), até ás invasões germanicas.

Mas a hypothese da dispersão das habitações, remontando, sem interrupção, até á epoca celtica, carece

(1) Meitzen pretende, até, determinar rigorosamente a linha de demarcação dos systemas da casa isolada e da aldeia agglomerada. O typo celtico abrangeria toda a Peninsula; e, em França, as casas isoladas iriam dos Alpes tyrolenses e suissos, ao longo dos contrafortes do cantão de Valais e da Saboia, e da linha do Jura até ao valle de Tirlémont e a Montbéliard. Alli, a linha septentrional das casas isoladas afasta-se do Doubs, deixando ás aldeias os valles do Doubs e do Saône; segue os montes que marginam este rio, a oeste, passa por Dijon e estende-se ao longo da linha de separação das aguas do Sena e do Yonne, até ao seu confluent. Cortando directamente, por Orléans, desce a margem direita do Loire até Blois, seguindo para o norte através de Châteaudun, Nogent-le-Rotron e Verneuil, e, marginando o Eure até ao Sena, vae terminar uma milha ao norte de Dieppe.

absolutamente de base. Descrevendo a primitiva organização cantonal da Hespanha, identica, como demonstram Marquardt (1) e Mommsen (2), á da Gallia, o auctor da *Historia naturalis* escrevia, com referencia á *Hispania Tarraconensis*: «*accedunt insulae, quarum mentione seposita civitates provincia ipsa praeter contributas alijs cccxiii continet, oppida clxxviii, in iis colonias xii, oppida civium Romanorum xiii, Latinorum veterum xviii, foederatorum unum, stipendiaria cxxxv.*»

Pelas *civitates*, pequenos povos com organização politica autonoma, se distribuia a população, quer concentrando-se nos *oppida*, povoações fortificadas, centros de defesa e de habitação, quer vivendo em logares abertos ou casas dispersas a dentro do territorio do aggregado, como os *vici* e *aedificia* da Gallia (3).

A casa isolada não tem, pois, na Peninsula, a generalidade que lhe attribue o auctor allemão (4), nem o typo celtico póde ser considerado como typo originario.

(1) *Römische Staatsverwaltung*, 1873, t. I, pag. 18.

(2) *Römische Geschichte*, 1888, t. V, pag. 64 e segg.

(3) V. D'Arbois de Jubainville, *La Gaule au moment de la conquête romaine*, apud *Revue celtique*, t. VIII, pag. 201 e segg.

(4) Dos gauleses diz Cesar (*De bello gallico*, 1, 5) que o grosso da população habitava em *oppida, urbes*, burgos fortificados, *castella*. Confirmam-o Apiano (*De R. H.*, c. 89, 52) e Strabão (*Geographia*, 1, 42). V. *Comité des travaux historiques et scientifiques, Enquête sur les conditions de l'habitation en France*, 1894, t. I, pag. 5 e segg.

E a relação de Plinio, incompleta (1), mostra bem a importancia que em face das *communas* sem *oppidum* tinham as *communas urbanas* (*oppida*).

Qual, porém, a forma primitiva da habitação no occidente da Europa?

Ligando-se sempre á ideia da existencia de uma differença radical entre os costumes primitivos dos germanos e celtas, Meitzen distingue da casa *celtica*, originaria da antiga Irlanda, — oblonga, dividida em tres naves no sentido do comprimento —, a casa *franca*, caracterizada pelo desinvolvimento normal, no sentido da largura, da primitiva casa dos germanos. Ajuntalhes a casa *romana*, typo analogo ao da casa toscana.

Ainda neste ponto a theoria de Meitzen se revela insubsistente. Como justificar a distincção entre os dois typos primitivos — celtico e germanico —, recorrendo, como faz aquelle escriptor, ás leis do país de Galles, que não remontam além do seculo xiii e cujas referencias á habitação muito a fazem distanciar do typo irlandês primitivo? (2).

(1) Dr. Alberto Sampaio, *As villas do norte de Portugal*, 1903, pag. 17.

(2) Seguindo Sullivan (*On the manners and customs of the ancient Irish*, 1873, t. I, 296), Seebohm (*The English Village Community*, 1883, pag. 239 e segg.) sustenta que as casas dos antigos irlandezes eram geralmente redondas.

Tambem Logan (*Scottish Gaël or Celtic manners*, t. II, pag. 6 e

Não attribue Strabão (1) a fôrma redonda ás casas dos gaulezes e não nos diz que os costumes dos celtas e germanos, anteriormente á conquista romana, offereciam a maior similhaça?

E, entre nós, sobretudo pelo que respeita ás antigas habitações entre Minho e Douro, pôde considerar-se o problema resolvido.

D'essas diz o dr. Alberto Sampaio, guiando-se pelas indicações de Martins Sarmiento (2), que eram geral-

segg.) escreve que «pequenos *vestigia* circulares se vêem geralmente nos *muirs* da Escocia, que são com certeza os restos das cabanas celtas».

Para Hellwald (*Haus und Hof in ihrer Entwicklung mit Bezug auf die Wohnsitten der Völker*, 1888, pag. 508), a casa denominada *franca* por Meitzen não é senão a casa gallo-romana transformada, que da Gallia se estendeu para além do Rheno.

(1) *Geographia*, liv. IV, cap. IV, § 3. Vitruvius (*De architectura*, liv. II, cap. I), descrevendo as primitivas habitações «*hirundinum nidos imitantes*», signala como typo ainda existente d'estas habitações os *aedificia* da Gallia e da Hespanha, da Lusitania e da Aquitania: «*Haec autem, ex iis quae supra scripta sunt originibus, instituta esse, possumus sic animadvertere, quod ad hunc diem nationibus exteris ex his rebus aedificia constituuntur, ut in Gallia, Hispania, Lusitania, Aquitania scandulis robusteis, aut stramentis*».

Em contrario da opinião de Meitzen podíamos ainda invocar a fôrma redonda que manifestamente, e frequentemente, affectam as mais antigas urnas cinerarias.

(2) *Ob. cit.*, pag. 17. Cf. Martins Sarmiento, *Materiaes para a archaeologia do concelho de Barcellos*, apud *Revista de sciencias naturaes e sociaes*, t. III, n.º 12. V. tambem dr. Santos Rocha, *Estações pre-romanas da idade do ferro nas visinhanças da Figueira*, apud *Portugalia*, 1908, pag. 499.

mente redondas, algumas quadradas, com um só compartimento e com o lar provavelmente ao meio. As pedras talhadas eram assentadas a secco; pois o uso da argamassa desconhecia-se aqui, como em todas as construcções do *mundo* chamado celta. Posto que uma ou outra vez se vejam arruamentos, as edificações affectam, comtudo, uma disposição particular; juntam-se em grupos de poucas casas, com um paeo commum ladrilhado, não raras vezes em xadrez ou quincece — disposição muito característica e que deve ser tomada na maior consideração, pois indica que a população se repartia em pequenas unidades.

Conhecida a arte de construir em pedra, preferia-se, todavia, não raro, como material para as habitações, a madeira — troncos de arvores, ramos, verga, com revestimento de barro, e os tectos de cannas, colmo, ou outras quaesquer plantas (1).

O typo architectural manteve-se, no occidente, através da dominação dos romanos: exceptuada a telha, nenhuma alteração é, durante largos annos, observavel neste ponto; a acção d'elles insistia, sobretudo, na fundação de cidades abertas (*urbes*), convenientemente localisadas.

Demais, entre a casa celtica e a casa romana, como

(1) Garnier et Ammann, *L'habitation humaine*, 1892, pag. 29 e segg.

ella nos é descripta pelos auctores latinos, ha notaveis concordancias.

Assim, Columella (1), Varrão (2) e Vitruvio (3) tomam como centro de gravidade da construcção rural, como nucleo da habitação, a cosinha, destinada a servir, ao mesmo tempo, de lar e de logar de reunião; em contiguidade com a casa, os estabulos e a habitação dos escravos (*cellae*).

Foi este typo que, modificado pelas influencias locais, pelos usos, modo de cultura, materiaes disponiveis, condição da industria e tambem pela imitação das construcções da Gallia e Italia, veio a constituir na Peninsula a caracteristica da casa hispano-romana. Nella se lilla a antiga *casa portuguesa* (4).

3.—Se é na casa hispano-romana que tem a sua origem a casa portuguesa, poderemos tambem affirmar que no *fundus* romano, por intermedio da *villa* (5), se lilliam as nossas ar: lomeracões ruraes?

(1) *De re rustica*, liv. I, cap. VI.

(2) *De re rustica*, liv. I, cap. IX.

(3) *De architectura*, liv. I, cap. IX.

(4) V. Walter Watson, *Portuguese architecture*, 1908, pag. 29 e segg.

(5) Significando, primitivamente, a vivenda do *dominus*, a palavra *villa* veio em breve a comprehender, na Hespanha, na Gallia e na Italia, tudo quanto se continha dentro de um predio rustico — a habitação do proprietario, a dos trabalhadores, os estabulos e celleiros, os terrenos cultos e incultos, constituindo tudo uma unidade

Assim o pensa Fustel de Coulanges (1) e defende D'Arbois de Jubainville (2), que, baseado na sobrevivencia de numerosos nomes proprios gallo-romanos e hispano-romanos, julga rarissimas as *communas* ruraes provenientes de um *vicus* ou de um *oppidum*, que, em regra, teriam sido simples logares de refugio, improprios para a fundação de uma habitação permanente: das villas, teriam surgido, na idade media, por via de agglutinação e de expansão, os aggregados ruraes; assim o sustenta o dr. Alberto Sampaio (3), que considera a freguezia rural uma criação espontanea popular, nascida das relações seculares entre os cultivadores de um mesmo predio ou visinhos, remontando ao tempo em que Roma ensinou aos habitantes das cidades as suas leis e a sua civilização; terminantemente o contesta Jacques Flach (4), exaggerando,

rural (Fustel de Coulanges, *L'alleu et le domaine rural*, 1889, pag. 16 e segg.). No mesmo sentido persistiu na Peninsula a palavra, emquanto se manteve o systema economico-agricola romano.

(1) *L'alleu et le domaine rural*, cit., pag. 15 e segg. O methodo de Fustel de Coulanges para elucidar os pontos tenebrosos da historia é sempre o mesmo. Vinculado à letra, a instituição incarna-se, para elle, em uma palavra sacramental. Aqui a palavra sacramental é *vicus*. Ausente dos textos, ausente das instituições...

(2) *Recherches sur les origines de la propriété et les noms de lieux en France*, 1890, pag. 115.

(3) *As villas do norte de Portugal*, pag. 55.

(4) *Étude* cit., pag. 19; *Les origines de l'ancienne France*, t. II, 1893, pag. 63 e segg.

porventura, a importancia social de numerosos *vici*, sobretudo na Gallia, nos quaes se originariam as communas ruraes.

Aguarda o problema a solução definitiva. Notaremos, todavia, que, desde muito cedo, a expressão *villa* começa a ser empregada como synonyma de *vicus*, e que do facto de numerosas aldeias terem designações hispano-romanas mal se poderá concluir que ellas fossem originariamente simples *villas*: poderiam preexistir em um *dominium* hispano-romano, cujo nome recebessem, ou serem criadas pelos invasores.

Os *vici* não desaparecem com a conquista romana, como o attestam as inscripções (1) e os itinerarios (2). Nem se póde calcular o seu numero pela frequencia d'essas referencias. Os mais obscuros eram os mais numerosos; como o humilde cultivador que o habita, o *vicus* é um actor anonymo da historia. São necessarias conjuncturas excepçõaes, uma transformação imprevisita, uma funcção inesperada a desempenhar, para que elle, saindo da sombra, adquira relevo.

Provavel é que, por dupla via, se originasse a nossa freguezia rural: se, por um lado, as *villae*, fraccionando-se e deixando de ser o *dominium* de um unico pro-

(1) *Corpus inscriptionum latinarum*, t. V, 4488, 5504 e 5505; t. X, 4830, 4831.

(2) Léon Renier, *Itinéraires de la Gaule*, apud *Annuaire de la Société des antiquaires*, 1850, pagg. 203 e 206.

prietario, não perdem a sua individualidade historica, mercê da acção do tempo que lhes dera a cohesão moral necessaria para persistirem como nucleos sociaes, apesar de todas as transformações juridicas; por outro, numerosos *vici*, que haviam escapado á destruição ou renascido sob a administração romana, foram-se naturalmente expandido, e por forma tanto mais rapida e continua, quanto menos assolado pela guerra havia sido o seu territorio ou mais penetrado fóra pela civilização latina.

Assim, se aquella molecula organica da sociedade portuguesa foi uma criação popular, representou, tambem, não raro, a transformação de primitivos nucleos de população peninsulares.

4. — No *fundus*, que tinha muitas vezes a extensão de uma das nossas communas ruraes, havia tantas construcções quantas as necessarias para a população e para as exigencias do *dominium*.

Destacava-se d'entre todas a *villa urbana*, residencia habitual ou temporaria do proprietario, conjuncto de construcções que este reservava para si e para toda a sua domesticidade pessoal.

Segundo as explorações archeologicas feitas em outros paizes, a *villa urbana* (1) era, em regra, um edi-

(1) O distincto archeologo sr. José Fortes (*Restos de uma villa*

fício ao rez-do-chão, formado de quatro corpos unidos que fechavam um jardim, sobre todos os lados do qual corria uma varanda ou claustro: da sua planta fundamental ou contornos geraes dá-nos ideia o andar terreo dos conventos, que a tomaram por modelo. Estes quatro corpos dividiam-se internamente de modo a comprehender os aposentos necessarios para moradia, e muitos d'elles só se communicavam por meio da varanda.

As fundações eram de pedra até ao nível dos pavimentos; d'ahi para cima faziam as paredes de taipa, podendo ser que algumas fossem todas de pedra.

Apesar da fragilidade da construcção, adornavam-as muito, com mosaicos, placas de marmore, baixos relevos em argamassa e pinturas. Os seus aposentos eram, comtudo, pouco espaçosos, visto serem casas de um só andar: e se o maior numero, como é natural, havia de ser modesto, não faltavam luxuosas, com sala de recepção e bibliothecas, occupando então um perimetro extenso.

Foi a estas vivendas que o povo chamou *palatium* (*paço*), não pela apparencia grandiosa que não tinham, mas por estar nella a administração do seu pequeno

lusitano-romana, 1905, pag. 14 e segg.) pretende ver nos restos de habitações descobertas em Povoia de Varzim vestigios de uma *villa urbana fructuaria e rustica*, que teria sido fundada por um dos proceres da *civitas* de Terrozo.

mundo e ahi residir o *dominus*, quasi o seu soberano» (1).

Junto da *villa urbana* ficava a *villa rustica*, — habitação dos *servi*, com tudo o que servia para as necessidades da cultura. Compunha-se de tres ou quatro corpos ao rez-do-chão, que fechavam um eido ou eirado; em torno d'elle ficavam a cosinha e os aposentos dos servos, as córtes dos gados e os compartimentos para a arrecadação dos productos agricolas (*fructuaria*), tudo, emfim, o que era necessario para a exploração agricola da terra.

Não longe d'esta construcção encontravam-se as *casae* ou *casulae* dos cultivadores parcellarios, jornalceiros e artifices ligados á lavoura, construcções romanas isoladas ou dispostas em grupos, e a que frequentemente fazem referencia os nossos documentos (1).

(1) Dr. Alberto Sampaio, *As villas do norde de Portugal*, cit., pag. 58. Que *palatium* e *palatium*, expressão que já no seculo viii apparece em documentos da Galliza, designavam as *villae urbanae* primitivas demonstra-o claramente a toponimia. As expressões *casa* ou *domus dominica* que, nos titulos medievaes franceses, correspondem á *villa urbana* dos tempos romanos, não apparecem nos nossos titulos. V. Fustel de Coulanges, *Histoire des Institutions politiques de l'ancienne France*, 1875, pag. 435 e segg.

(1) *Portugaliae Monumenta Historica, Diplomata et Chartae*, n.º 13 e 149. V. Fustel de Coulanges, *L'alleu et le domaine rural*, cit., pag. 88 e segg.

«*Casa*, diz Isidoro de Sevilha (*Etymologia*, lib. XV, cap. XII), *est agreste habitaculum palis, atque virgultis, arundinibusque contex-*

De habitação do cultivador sobre si a palavra *casa*, passou, mais tarde, a designar a superfície cultivada pelo trabalhador (*casarius*, d'onde *caseiro*, que a principio serviu para indiar os cultivadores d'essas parcellas e actualmente os seus representantes — os arrendatarios de predios rusticos e os foreiros).

Como sub-unidades agricolas, fracções de villas convertidas na edade media em predios independentes, mencionam os documentos a cada passo os casaes (*casales*) (1).

Da fecundidade das pequenas glebas e da florescia da agricultura derivou um sensivel progresso nas habitações dos casaes, ainda durante o dominio romano.

A habitação rustica constituiu-se então, diz o dr. Alberto Sampaio (2), como hoje a vemos, pelo menos nos seus pontos fundamentaes; a parte mais importante d'ella foi com certeza a cosinha (*culina*, *cocina*), que serviu ao mesmo tempo de *atrium*, pois o nome de *lar* ou *lareira* dado á pedra sobre que se faz o fogo indica que essa plataforma se destinava quer para preparar os alimentos, quer para queimar o incenso aos

tum, quibus possint homines tueri a vi frigoris, vel caloris injuria. Tugurium casula est, quam faciunt sibi custodes vinearum ad tegmen sui... Hanc rustici Campaniam vocant».

(1) As *quintanas* ou *quintas* e *villares* eram, como os casaes, sub-unidades culturaes, formadas a dentro das villas.

(2) *As villas do norte de Portugal*, cit., pagg. 65 e 66.

lares. . . Ahi, nessa cosinha terrea, sem chaminé, segundo o uso romano, passou-se, como se passa ainda, quasi toda a vida do cultivador, de portas a dentro; ahi tem velado os serões das longas noites de inverno, e descansado as horas da sesta na força do estio; ahi dormiram as mulheres e as crianças, enquanto não poudes construir o *sobrado*, pois aos adultos masculinos bastava um ninho de palha nas *barras*, sobrepostas aos estabulos. Á entrada ou pateo central chamou, conforme as localidades — *eido* ou *aído* (de *aditus*), *eirado* (de *eira*), *quinteiro* (de *quintarius*), *rua* (de *ruqa*); em volta ou ao lado levantou o alojamento dos animaes — as córtes (de *chors*, *chorstis*). Num coberto, junto ao *eido*, fabricou o vinho, e ahi deixou as cubas, antes de possuir uma *cella vinaria*, que só seria construida mais tarde, como *loja*, de origem germanica, faz suspeitar.

Na *eira* (*area*) debulhou os cereaes, levantando ao lado d'ella, para os defender dos chuviros do verão ou dos orvalhos da madrugada, um abrigo ligeiro — o *alpendre* (*ad pendulum*).

Fez tudo á pressa, com pouca solidez, porque lhe faltavam os capitaes do proprietario; mas, bem ou mal alojado, o cultivador estava em sua casa. Teimoso e pertinaz, passaram sobre elle calamidades, sem numero, mas não o desalojaram; o *paço* cahiu em ruinas, a *casa* ficou (1).

(1) V. Marquardt, *Das Privatleben der Römer*, 1879, t. I, pag. 213 e segg.

5. — Procurámos circumscrever, no seu campo respectivo, os pequenos nucleos de população e as habitações isoladas. É este, de facto, o ponto central do problema do *habitat* durante o longo periodo que se estende da conquista da Península pelos romanos até á invasão arabe.

Tentemos surprehender a physionomia das cidades.

Não possuímos obra alguma historica que condense, nas suas linhas essenciaes, a feição viva das cidades hispano-romanas, a sua situação, o seu aspecto exterior, a sua distribuição interna, a estrutura dos seus edificios.

A escolha de uma região fertil, de uma posição elevada, forte e salubre, cujas communicações fossem facilmente asseguradas por terra e por agua — taes as regras que deveriam presidir á fundação e á reconstrução das cidades hispano-romanas, se ajuntarmos as obras d'arte, baluartes e torres necessarias para a defesa.

A fórma do circuito (*ambitus*) era determinada, ao mesmo tempo, informa Vitruvio (1), pelas necessidades da defesa, que excluia, de ordinario, o quadrado, e pela disposição interna, que repugnava ao circulo. Devia affectar, assim, de preferencia, a figura de um octogono.

A rêde das ruas era constituída por duas arterias

(1) *De architectura*, cit., lib. I, cap. V.

principaes e duas secundarias, que se cortavam em uma praça central (*area*), e ligadas entre si por meio de ruas transversaes (1).

As pequenas arterias conduziam aos baluartes ou a poternas, enquanto que os quatro raios das arterias principaes dividiam a cidade em quatro bairros, terminando cada um em uma porta monumental (2).

Em um dos pontos culminantes da cidade elevava-se a cidadella — a *arx* — (posto militar fortificado — o futuro *castellum*), já conhecida dos primitivos habitantes da península (3), e o capitolio, que era o cerebro da cidade, como o *forum* era o coração. É ao *forum*, de que, em alguns países, parece ter sido annexo indispensavel a basilica (4), que, centro material da cidade, a vida afflue, se renova, se regularisa, para de novo se espalhar pelas suas multiplas arterias.

Em uma eminencia (*in excelsissimo loco*), que dominasse toda a cidade, deviam ser edificadas os templos

(1) Vitruvio recommenda (lib. I, cap. IV) que as grandes ruas (*plateae*) e as ruas estreitas (*angustiores*) sejam traçadas segundo a rosa dos ventos, orientando-as de fórma a evitar quanto possivel a acção dos ventos dominantes.

(2) Ausonio (*Ordo nobilium urbium*, XIV) descreve assim Bordenus: *Distinctas interne vias miserere, domorum dispositum, et latas nomen servare plateas, tum respondentis directas in compita portas.*

(3) V. o bello estudo de D. Joaquim Costa, *Poesia popular española y mitología y litteratura cello-hispanas*, 1888, pag. 248.

(4) Sr. Augusto Fuschini, *A architectura religiosa na Edade Media*, 1904, pag. 49.

dos grandes deuses; os outros occupavam um logar tradicional: Mercurio, no *forum* ou no *emporium* dos grandes portos de commercio; Hercules, proximo do *theatro*; etc.

Nos quarteirões ou bairros, em que se dividia a cidade, viviam, lado a lado, as pessoas do mesmo mistér e os homens da mesma classe. Cada bairro tinha o seu *horreum*, onde o cidadão podia pôr em segurança as suas mercadorias ou os seus objectos de valor, o seu mercado (*forum* ou *macellum*), banhos ou *thermas*, fontes publicas com os seus reservatorios (*locus*).

Na proximidade do *ambitus*, muitas vezes mesmo fóra d'elle, ficavam as construcções mais vastas, os amphitheatros ou os circos: é o *forum* excentrico ou *extra-muros*, o logar onde se accumula a multidão, onde as reuniões tumultuosas, as votações populares e os exercicios guerreiros alternam com os passeios e com os jogos.

Cada cidade tinha os seus arrabaldes extensos, que permittiam reunir ás vantagens da vida urbana os encantos da vida rural. Da fixação, nesses arrabaldes, de grupos de habitantes, provém o *suburbium*, o *burgus* aberto de que nos fala Isidoro de Sevilha, e em que Pirenne (1) via o verdadeiro nucleo, o ponto de partida das cidades da Edade Media (2).

(1) *L'origine des constructions urbaines au moyen âge*, apud *Revue historique*, septembre, 1893.

(2) Flach, *ob. cit.*, pag. 29 e segg.; Ashley, *The Beginnings of Town Life in the Middle Ages*, 1896, pag. 5 e segg.

6. — A concentração das habitações é o resultado progressivo e variavel de uma força de attracção social: em virtude d'ella, as habitações isoladas, ampliando-se, tendem a approximar-se e a fundir-se ou são preteridas por novas agglomerações, que se alargam, passando pelas phases regulares de um crescimento continuo, desde a minuscula aldeia á populosa cidade.

A dissolução da sociedade hispano-romana, as revoltas militares, as sublevações populares, as exacções do fisco e a oppressão dos grandes, a anarchia interna e as invasões dos povos germanicos haviam determinado o abandono ou a destruição de numerosas *villae*.

Os seus habitantes foram procurar refugio quer nas cidades e *castella*, que no principio das invasões dos povos do norte começaram a levantar-se (1), quer nas aldeias e nas granjas que cercavam a residencia fortificada de um grande proprietario, quer junto das egrejas e mosteiros.

(1) C. Jullian, *Gallia*, pag. 104 e segg. Descrevendo as povoações dos germanos anteriormente á sua migração para a Peninsula, diz Cesar (*De bello gallico*, VI, 23): *Civitatis maxima laus est, quam latissime circum se vastatis finibus solitudines habere*. A deslocação das habitações, no tempo de Cesar (*anno post alio transire cogunt... ne accuratius ad frigora atque aestus vitandos aedificent*), em que, se ha rotação da cultura, só se produz decorrido um longo cyclo de annos, succede, no tempo de Tacito, a habitação fixa (*Germania*, cap. 16: *per pagos vicisque*...; cap. 19: *per omnem viam*; etc.).

Produz-se d'este modo, um movimento de concentração e de cohesão da população na epoca wisigothica: os hispano-romanos para se defenderem, os invasores para se sustentarem em país conquistado, e uns e outros para ficarem ao abrigo das *depraedationes*, tão insistentemente lamentadas pelo chronista, e das vindictas privadas e familiares, affluem para os centros fortes de população.

Este facto; a erecção em parochias de numerosas aldeias, do seculo vi por diante (1), fazendo augmentar o seu poder numerico e a sua força de atracção futura; e o systema de exploração do sólo, determinando a menor dispersão das habitações, como consequencia da maior dispersão das parcellas (2), — veio influir sensivelmente na constituição propria d'estes centros de habitação: á população dispersa succedia a população compacta (3).

São eliminadas ou transformadas as habitações antigas e criam-se grupos novos de população, uns, nascendo, insensivelmente, em torno de um nucleo central, procedendo, outros, de uma verdadeira fundação.

As casas accumulam-se, comprimem-se, tornando-se

(1) V. D. Thomaz da Encarnação, *Vetus canonum codex lusitaniae ecclesiae*, 1764, pag. 236.

(2) Lefort, *Histoire des contrats de location perpetuelle*, 1875, pag. 110 e segg.

(3) Foville, *Enquête sur les conditions de l'habitation en France — Les maisons types*, 1899, t. I, pag. XI.

a coherencia cada vez mais estreita. A villa, a cidade, apresenta-se cercada de muralhas e a fortaleza que a domina é, por vezes, a igreja fortificada (*ecclesia incastellata*), tornada, não raro, o abrigo da rapacidade e da ambição da nobreza guerreira (1). É alli que os habitantes põem em segurança os seus mais preciosos haveres, que enterram os mortos e que se refugiam nos momentos de perigo.

Villas houve, porém, na Peninsula, que resistiram á acção desorganizadora do tempo, mantendo-se integras através da profunda desordem em todas as relações sociaes, que a dominação arabe tanto viera augmentar (2), para, mais tarde, constituída a pequena propriedade, convertidos em predios as sub-unidades de outros tempos, darem lugar, pela sua transformação, a um novo organismo — a freguesia rural, molecula do futuro concelho.

Pela criação d'essas aggremações, o povo, quebrando os laços politicos da sociedade romano-wisigothica, salvou-se do cahos, em que ameaçava sepultal-o a destruição da ordem antiga (3).

(1) Os concilios de Latrão, de 1123, e de Avinhão, de 1209, procreveram taes fortificações.

(2) Sr. Dr. Gama Barros, *Historia da administração publica em Portugal nos seculos XII a XV*, 1896, t. II, pag. 13 e 314 e segg.

(3) Alexandre Herculano, *Historia de Portugal*, 1891, t. III, pag. 222 e segg.

7. — Do século VIII ao XIII as habitações são designadas nos varios monumentos por *casa* ou *casas*. Preteridos os antigos direitos das classes superiores e absorvidos pela corôa os poderes do estado e o senhorio das villas, mal poderia empregar-se a designação de *palatium* para a vivenda de chefes sem riqueza territorial e sem a auctoridade do *dominus*.

Diversas dos castellos feudaes, as casas nobres eram de acanhadas proporções: cosinha terrea, lojas com as tulhas de pão e as cubas de vinho, e um primeiro andar com dois ou tres sobrados.

Em grau inferior só a *cabana*, habitação do trabalhador rural ou artifice, e o *pardieira*, em que residiam os lavradores propriamente ditos; accusando geral desconforto, a *quintana* ou *casa*, habitação de populares remediados ou de cavalleiros nobres, cercadas de pequenos tratos de terra, ferteis á força de trabalho, e os *paços*, residencia ou pousa do rei ou dos ricos-homens, não fortificada, e que, pelo aspecto e pela estructura, muitas vezes se confundia com aquellas.

As fortificações recebiam a designação de *torres* ou *castellos*. Eram razões estrategicas que, na idade media, deviam quasi exclusivamente decidir da situação ou da orientação dos castellos, e, por consequencia, das povoações que se formavam na sua zona de protecção. É esta, sobretudo, que nos interessa.

Defendida, segundo as epochas e os logares, por paliçadas, fossos ou muros, comprehende todas as con-

strucções exigidas pelo senhor para sua residencia e recreio; nella se refugiam, em caso de perigo, os habitantes da planicie visinha. Quando o perigo se prolonga, estabelecem-se alli definitivamente; grupos de mercadores e de artífices vão juntar-se aos trabalhadores ruraes; construe-se uma ou mais egrejas; abre-se um mercado.

Surgia assim uma aldeia, um burgo, uma cidade. E a alimentar a sua população concorria ainda a massa fluctuante e nómada que a sociedade de então carregava á sua superficie.

Egualmente fortificados eram, em regra, os conventos e mosteiros. As immunições de que gosavam, a presença de reliquias ou de imagens milagrosas, a salubridade do ar, a abundancia de aguas vivas, a proximidade de sombrias mattas — condições indispensaveis para o seu estabelecimento, tornavam-os facilmente centros de commercio e de industria (1).

Quanto mais seguro é o asylo, mais a população se accumula e se comprime. Se o convento é rico, o seu orago venerado, as suas reliquias celebres, notavel é o concurso de povo em torno d'elle.

As reliquias attrahem os peregrinos; os peregrinos

(1) Colonias de nomadas e fugitivos iam procurar, por vezes, na solidão dos bosques, a protecção e a assistencia religiosa que attrahiam os individuos para as proximidades dos conventos. Assim se originaram muitas *communas* ruraes.

atrahem os mercadores. O dinheiro circula; constroem-se casas; abrem-se lojas. E, assim, uma população de artifices, operarios, artistas, vinda de todos os lados, se agglutina por profissão e por estado social. Progressivamente, esta agglomeração, tornada consciente de si própria, adquire direitos, convertendo-se em um aggregado autonomo.

8. — Durante muito tempo, a necessidade do agrupamento impõe-se como uma lei ineluctavel. Mas essa necessidade deixa de fazer sentir-se, do seculo XII por diante, perante a extensão da auctoridade real e a segurança que ella vem garantir.

Os castellos e os conventos deixam de considerar-se estrictamente indispensaveis para proteger a habitação e o habitante contra as violencias derivadas de um estado de guerra, que se attenúa; os nobres e os ecclesiasticos multiplicam as suas granjas isoladas; e burguezes e camponezes começam a levantar edificações em terreno proprio ou alheio. Começa a attender-se mais á habitação do que á defesa (1).

A idade media, que começára por um accentuado movimento de concentração das habitações, mostra-nos no seu crepúsculo, sob este aspecto, um movimento opposto: as habitações dispersam-se.

(1) Sobre o typo das construcções d'esse tempo, em França, veja-se Verneil, *Annales archéologiques de Didron*, t. VI, pag. 71 e segg.

As grandes agglomerações desenvolviam-se, contudo, estendiam-se e engrossavam, englobando os arrabaldes; soffriam a acção energica do accrescimento geral da população portugueza, sobretudo nos seculos XII a XIV (1), caminhando parallelamente ao progresso da liberdade e da riqueza publica.

9. — No *Rustican*, publicado no seculo XIII, e traduzido para francês por ordem de Carlos V, faz o seu auctor — Pierre de Crescens indicação das regras que, no tempo, deviam presidir á escolha do logar e ao estabelecimento da habitação.

a) *Du lieu et siege habitable de sa bonté et malice.*

Le siege des habitations des terres a deux regarts, l'un qui regarde le salut et la santé des habitans, l'autre qui regarde la plante et et la bonté de l'abondance pour mieulx fructifier.

Des lieux orientaulx habitables devons savoir que la cite qui est ouverte vers l'orient et qui droit le regarde en opposite est saine et de bon air.

(1) Sr. Dr. Gama Barros, *Historia da administração publica*, cit., t. II, pagg. 117 a 171.

Car le bon air au commencement du souleil se fiert dessus, si clarifié le souleil l'air et puis sen part et le laisse clariffie et viennent vents soubtills sur elle lesquels le souleil luy a envoies...

Mais des lieux habitables d'occident est assavoir que la cite qui est descouverte vers occident et couverte contre orient le souleil ne vient fors que tart e si tost comme il y vient il se commence à esloigner... Et pour ce point ne assoutille l'air et seiche mais le laisse et gros et moeste...

Et pour ce qui veult eslire les lieux pour habiter et comment est la disposition selon haultece parfondeur ouverture et couverture et son siège et parfondece et selle est exposée en vens ou en terre parfonde.

Et entre autres choses il doit avoir diligence que les vens d'orient y puissent venter et entrer en leur habitation et que le soleil au matin y puisse entrer en aucun lieu. Car est celui qui adrece et purifie l'air. Et qu'il y ait voisinage de eaues douces nobles et courants et nectes qui soient froides en yver et chaudes en este et bien distinctes de celles qui sont moestes et coyés...

b) Des cours et des caves que len doit faire en divers houstels.

Des cours et les caves que on doit faire ou champ pour habiter le seigneur et ses gens et servans et pour heberger les fruis et nourrir les bestes pluseurs sont consideracions, car le lieu ou tu veulx faire ta court soit assis entre autres maisons ou il est esloingne d'autre, apres ou il est terre plaine ou es montaignes et apres ou il est lieu seur ou en lieu perilleux.

S'il est entre les autres mesons de la ville il na pas mestier de si grant force ne de clousture pour ce qu'il n'est pas legier a piller ne a estre robe pour la cause des voisins.

Et sil est loing de gens et de mesons on se doit encaindre et environner de fossez et de ruies et de bonnes hayes.

Et sil est en pleine terre qui ne soit pas trop basse len doit prendre de la terre de la court et mettre sur autre terre tant que len pourra a la hausser affin que len ne y entre pas si aise et que pluyes ne autres choses ny decourent et pourrissent le lieu. Et s'il est en montaigne ou il ne se puisse garnir de fossez pleins d'eaux len doit eslire lieu on pour certaine ordonnance il y ait forte montée et aspre affin

que ce qui foussez ne se puet seurement garder soit mis a seurte par forte entrée. . . .

Ces considerations faites len doit eslire le lieu de la court en la plus convenable partie des champs et en soit la grandeur et la proportion des terres que len doit labourer et a la mesure et soit environnée de tous coustez de larges foussez et parfons et à la moitié du large du fosse et environ de toutes pars len plantera ou temps d'automne ou octobre ou novembre en fevrier ou en mars saules poubles ormes par la distance lun de lautre de cinq piez au moins.

c) De la disposition de la court ou par dedans.

La court soit par le dedans dispose en ceste maniere ; ou milieu de la face de la voye qui est devant len fera lentrée large de douze piez du moins et dautelle largeur len fera a la partie contraire une issue pour aller aux vignes et aux champ par derriere. . . Et la fera len portes fortes ou communes a la voulunte du seigneur mais quelles puissent ouvrir de jour et fermer de nuyt pour la seurte et la dessus len fera couverture ou meson pour garder lentrée plus nette et seiche. . .

Par la voye qui divise la court soit faite la

maison du seigneur et tiengne longue face, encouste la voie et tendu ung petit par derriere. Et ce que la maison ne clost devra estre supploie de haies despines bien haultes ou de mur. Et soit la meson grant ou petite garnie de meurs on non, mais toutes voies bien couverte de tuile dardoise on dautres choses. . . . Apres par cinq ou six pies dedans la court entour len plantera petiz arbres portans fruiz. . .

Et fera len la dedans ung bel vergier de bonnes herbes aromatiques souef flairans. Et un joly jarden pour le seigneur et baux vesseaux de mouches à miel. . .

Mais en l'autre moitié de la cour len fera mesons et appentiz encouste la ruie tout autour. . . Et la cour demorra vuide ou milieu. Encouste les maisons des paisans qui naura fontaine len fera (puiz) selon la meilleure forme. . .

10. — Com o robustecimento do poder real e com o progresso da ordem publica e da arte militar, muda a physionomia do país, transformando-se a habitação.

A realza punha termo ás guerras privadas; a artilharia tornava inuteis ou impotentes as fortificações dos castellos e dominios senhoriaes; a vida tornava-se mais larga e mais sociavel; habitos de luxo e de bem estar

penetravam, gradualmente, nas classes elevada e media, succedendo ao severo dominio fortificado a attrahente casa de campo, á povoação circundada de muralhas a povoação aberta.

Mas crises frequentes e profundas impedem o progresso material das habitações. O impulso que soffrem no seculo xviii não é devido senão á deserção dos campos. As agglomerações rusticas ficam estacionarias. Os direitos senhoriaes enlaçam-as e paralisam-as; os impostos e a difficuldade de communicações isolam-as; a ausencia de industria local e de cultura remuneradora, as crises periodicas, a defeituosa distribuição do imposto paralyam toda a expansão de taes agglomerações.

Tudo estaciona: a concentração por falta de um nucleo energico, a dispersão por falta de estradas e de protecção sufficiente, em uma epoca de vagabundos e bandoleiros.

As habitações rusticas ficam disseminadas ou agrupadas tradicionalmente, se algum circumstancia excepcional — o desabrochar de uma industria prospera, a iniciativa generosa de um senhor ou a proximidade de uma cidade — não vem exercer sobre ellas uma influencia regeneradora.

II. — Com o seculo xix abre-se para a habitação uma nova era. Lentos a principio, os seus progressos accentuam-se, á medida que a prosperidade penetra

nos campos e que a vida circula por todas as arterias do país.

A principio contidas a dentro das suas muralhas, que os progressos da arte militar fariam abater, as cidades acabam por ultrapassal-as. A industria e o commercio estendem-se ás pequenas povoações, que, sob o impulso da evolução economica, transformam as suas habitações. A segurança publica já não faz da concentração uma lei; ao mesmo tempo que as casas se dispersam pelos campos, accumulam-se mais estreitamente nas cidades.

E, nestas como naquelles, os esforços conjugam-se no sentido de tornar mais favoraveis as condições da habitação humana (1).

Fixemo-nos na habitação do pobre.

(1) Meuriot, *Les agglomérations urbaines dans l'Europe contemporaine*, 1898, pag. 5 e segg.

CAPITULO I

O problema das habitações populares: aspectos

12. — A organização do proletariado e a obra social do seculo XIX.
13. — O problema da habitação, a remuneração do trabalho e o *custo da vida*.
14. — As cidades tentaculares e a população rural. A hyperpopulação das cidades e a habitação do pobre.
15. — Acção das habitações insalubres sobre a saúde physica e moral das classes pobres.

12. — Desde a primeira metade do seculo findo, as condições da existencia humana modificaram-se profundamente. A feudalidade succedera a burguezia; e supprimido, com a profunda transformação da technica industrial, o regimen corporativo, que tão grande obstaculo punha ao desenvolvimento commercial e industrial, surgia, nos países não agitados por um problema nacional, a *questão operaria*, ameaçadora, prenhe de incognitas.

Não uma evolução, mas uma profunda revolução se operava.

As luctas que, no inicio do seculo XIX, sustentou o

proletariado inglês, quer com o intuito, essencialmente legal e conservador, de manter as antigas leis sobre salarios quando, com a insuficiencia d'estes, a burguezia violava o principio da *commutatividade*, inherente á ideia do contracto, quer para protestar contra a depressão industrial derivada dos impostos sobre os cereaes, ou para conseguir a revogação do «*General combination act*», que prohibia as coalisões operarias (1), não são senão as primeiras manifestações particulares do problema operario, manifestações que deviam convencer os dirigentes da necessidade de reformas legais a favor das classes trabalhadoras.

Fazendo vacillar, em França, a monarchia de julho, com a qual a burguezia attingia o primado economico e politico, o problema operario, coadjuvado por factores de indole politica, havia de conduzir ao movimento complexo, que foi a revolução de 1848, inicio, porventura um pouco utopista, da legislação operaria franceza.

Mais tarde ainda, quando, depois de Sadowa e Sé-

(1) Consequencia da abolição d'essa lei draconiana, como lhe chama Sombart (*Sozialismus und soziale Bewegung in neunzehnten Jahrhundert*, 1897, *passim*), foi a formação de numerosos syndicatos operarios, ao mesmo tempo que pullulavam em Londres, especialmente por obra de Robert Owen, as *Trade-Unions*, associações profissionais com accentuado caracter revolucionario, que tão grande importancia viriam a assumir. V. Sidney and Beatrice Webb, *The History of the Trade-Unionism*, 1896, pag. 5 e segg. Especialmente para o estado actual, com numerosas estatisticas sobre o movimento *Trade-unionista*.

dan, a Allemanha começou a sua ascensão industrial mais rapida, desenvolveu-se abi, com grande intensidade, o problema operario. Foi então que as organizações operarias, inspiradas quer nos principios revolucionarios de Marx e Lassalle, quer nos conceitos de harmonia social de Hirsch, ou nos de restauração christã de Ketteler e Hitze, quer nas lições do naturalismo evolucionista formuladas pelo socialismo scientifico, reclamaram, embora em proporções e com caracteres diferentes, a protecção do estado para as classes operarias. Tal protecção foi defendida pela escola de Eisenach, dominante nas universidades allemãs, e constitue um conjuncto de prescripções vastas, audaciosas, systematicas em favor do proletariado, a cuja elaboração preside um espirito constante de synthese scientifica.

Dest'arte se lançaram as bases da organização do operariado, que, parcial a principio e visando fins immediatos, se alarga gradualmente em uma formidavel solidariedade internacional. Em frente da classe dos capitalistas encontra-se a classe inteira dos trabalhadores. E, pois que, na lucta que se abriu, estes se apresentavam fortes pelo numero e pela consciencia dos proprios direitos, era inevitavel que o capitalismo, esclarecido pelos factos, abandonando a opposição cega e absoluta ou a exploração aberta e legal dos trabalhadores, acabasse por transigir e adaptar-se.

Assim, ao lado da associação livre e dos poderes

publicos, o capitalismo veio a colaborar poderosamente na grande obra social do século XIX (1).

(1) Enumeremos chronologicamente as instituições sociaes criadas nos diferentes países, no decurso do século XIX, — *étapes* da dolorosa viagem em procura da felicidade :

- 1801 — *Crèches* : França (M.^{me} de Pastoret), Alemanha (Princesa Paulina de Lippe Detmold).
- 1802 — *Protecção aos menores* : Inglaterra (Lei para a preservação de saúde e moralidade dos aprendizes nas fabricas de tecidos de lã e algodão).
- 1804 — *Caixas economicas* : Inglaterra (*Saving Bank*, fundado por Miss Wakefield, em Tottenham).
- 1808 — *Depositos de mendicidade* : França (lei de 5 de julho de 1808).
- 1818 — *Colonias de assistencia agricola* : Hollanda (Van der Bosch).
- 1825 — *Grêvos* : Inglaterra (act de 1825, reconhecendo o direito de coalisção).
- 1831 — *Regulamentação do salario e abolição do Truck-System* : Inglaterra.
- 1831 — *Habitacões operarias* : Philadelphia (sociedade cooperativa de construcção : *Building and loan society*).
- 1831 — *Associações cooperativas agricolas* : Irlanda.
- 1831 — *Associações cooperativas de producção industrial* : Paris (Buche).
- 1832 — *Lucta contra o alcoolismo* : Inglaterra (Associação dos *Teetotalers*, por Liversey, em Preston).
- 1833 — *Inspecção das fabricas* : Inglaterra.
- 1834 — *Economia escolar* : França (*Le Mans*, por Dulac).
- 1839 — *Protecção da propriedade de familia* : Texas (Lei do *homestead*).
- 1839 — *Sociedade philantropica* : Paris (Assistencia e habitacões operarias).
- 1840 — *Estampilhas postaes* : Inglaterra (Rowland Hill).
- 1842 — *Participação nos lucros* : Paris (Leclaire).
- 1844 — *Limitação legal do trabalho das mulheres* : Inglaterra (act de 6 de junho).

Democratisando-se cada vez mais, a sciencia contemporanea, que a poderosa systematisação do saber

- 1846 — *Saude publica* : Inglaterra (act de 26 de agosto).
- 1848 — *Limitação legal do trabalho dos adultos* : França (Lei de 9 de setembro de 1848, doze horas de trabalho).
- 1849 — *Caixas ruraes* : Prussia (Flammersfeld, por Raiffeisen).
- 1850 — *Caixa de aposentação* : França.
- 1851 — *Restaurantes populares* : Grenoble (Taulier).
- 1851 — *Assistencia judiciaria gratuita* : França (lei de 22 de janeiro).
- 1852 — *Systema de assistencia de Elberfeld* : Alemanha.
- 1852 — *Bancos populares* : Delitzsch (Schulze).
- 1856 — *Dia de oito horas de trabalho* : Melbourne (estabelecido pelas *Trade-Unions*).
- 1856 — *Hygiene municipal* : Turim.
- 1861 — *Descanço dominical* : Suissa.
- 1861 — *Caixa de economia postal* : Inglaterra.
- 1862 — *Círculos operarios* : Inglaterra (*Workman's Clubs and Institute Union*).
- 1864 — *Wholesale* (Federação das sociedades cooperativas para a compra em commum) : Manchester.
- 1865 — *Regulamentação da venda do alcool* : Suecia (Systema de Gothenburgo, por Wielselgreen).
- 1866 — *Fornos economicos* : Berlin (por Morgenstern).
- 1866 — *Cursos de adultos* : França (por Duruy).
- 1867 — *Medidas contra os accidentes nas fabricas* : Mulhouse (associação de patrões, por Engel Dolfus).
- 1869 — *Conselho de arbitragem e de conciliação* : Inglaterra (em Wolverhampton).
- 1869 — *Officios de trabalho* : Boston (por Caroll Wsight).
- 1869 — *Associações de vinificação* : Prussia (Ahr).
- 1870 — *Associações de caridade* : Inglaterra (*Charity organisation Society*, em Londres).
- 1870 — *Lucta contra a regulamentação da prostituição* : Inglaterra (Associação nacional das mulheres, em Londres).

positivo, iniciada por Comte, lançára na corrente magestosa e fecunda do naturalismo evolucionista, impunha a visão nitida da grande lei da solidariedade social.

- 1871 — *Reconhecimento legal das associações profissionais operarias*: Inglaterra.
- 1872 — *Representação operaria*: Inglaterra (Delegados eleitos nas minas da hulha).
- 1872 — *Albergues nocturnos*: Marselha.
- 1872 — *Casas do povo*: Mulhouse.
- 1872 — *Trade-Unionista Label*: Illinois.
- 1874 — *Escala movel dos salarios*: Inglaterra (Mineiros de Staffordshire).
- 1878 — *Assistencia pelo trabalho*: Paris (por Marnoz).
- 1879 — *Economia pela mutualidade*: Paris (La Fourmi).
- 1881 — *Mutualidades escolares*: Paris (por Cavé).
- 1883 — *Seguro obrigatorio operario*: Allemanha (Lei de 15 de junho).
- 1884 — *Sindicatos agricolas*: França (Lei de 21 de março).
- 1887 — *Conselhos da industria e do trabalho*: Belgica (lei de 16 de agosto de 1887).
- 1887 — *Bolsas do trabalho*: Paris.
- 1888 — *Cidades-jardins*: Inglaterra (Port Sunlight, por Lever).
- 1888 — *Monopolio da venda do alcool*: Suissa.
- 1889 — *Jardins operarios*: Ledon (M.^{me} Hervieu).
- 1889 — *Patronato das crianças abandonadas*: França (Lei Rousset, de 24 de julho de 1889).
- 1889 — *Liga dos consumidores*: New-York.
- 1892 — *Sanatorios para tuberculosos*: Allemanha (Francfort-sur-Meine).
- 1893 — *Assistencia medica obrigatoria*: França (lei de 15 de julho de 1893).
- 1893 — *Seguro municipal contra a falta de trabalho*: Berne.
- 1893 — *Hotéis populares*: Londres (Dowton House).
- 1894 — *Arbitragem obrigatoria na industria*: Nova Zelândia (Reeves).

A periodicidade das crises agricolas, tão vinculada á periodicidade das manchas solares como á concorrencia mundial, e a periodicidade das crises industriaes, por excesso de producção, trouxeram a consciencia d'esta solidariedade, que, no campo restricto de cada sociedade, é já visivel no facto de uma divisão de trabalho industrial levado aos ultimos limites, e pela qual cada individuo não realisa senão uma parte quasi infinitesimal do producto final, criado pela collectividade.

Ao mesmo tempo, a descoberta de Pasteur levava-nos á ideia da solidariedade social contra o flagello das doenças epidemicas, impellindo as classes dominantes a cuidar da hygiene das classes trabalhadoras, com o fim de impedia a irradiação dos microbios homicidas.

A solidariedade, á qual devemos já tão bellas obras,

- 1894 — *Museu social*: Paris (Conde de Chambrun).
- 1896 — *Fixação legal de um salario minimo*: Victoria (lei para reprimir o *sweating system*).
- 1898 — *Universidades populares*: Paris (Deheune).
- 1898 — *Sociedades philantropicas para todas as obras sociaes*: Milão (*Umanitaria*, por Moisés Loria).
- 1898 — *Protecção aos velhos indigentes*: Nova Zelândia (lei de 1 de novembro).
- 1899 — *Caixas regionaes de credito agricola*: França (lei de 31 de março).
- 1900 — *Associação internacional para a protecção legal dos trabalhadores*: Bâle.

permitted-nos-ha, dizia o presidente Loubet (1), ver cada vez mais proximo o fim supremo para que tendem as intelligencias livres e os corações generosos: a diminuição da miseria e a realisação da fraternidade.

Certo que o resultado nem sempre tem sido proporcional ao esforço, e que longe de nós está ainda o momento de entoarmos o *carmen saeculare*; mas como traço característico do seculo XIX ficará a aspiração constante para a realisação do *social betterment*, para a participação do operario nos beneficios materiaes, intellectuaes e moraes da civilisação contemporanea (2).

(1) Discurso pronunciado em 18 de agosto de 1900.

(2) Substituindo a classificação das instituições sociaes traçada para a exposição universal de Paris, de 1889, por outra mais simples, embora menos methodica, Leon Say agrupava assim, para a exposição de 1900, essas instituições—classificação que foi seguida para a exposição de Liège, de 1905:

- 1) Aprendizagem, protecção da infancia operaria.
- 2) Remuneração do trabalho. Participação nos lucros.
- 3) Grande e pequena industria. Associações cooperativas de produção e de credito. Sindicatos profissionaes.
- 4) Grande e pequena cultura. Sindicatos agricolas. Credito agricola.
- 5) Segurança das officinas. Regulamentação do trabalho.
- 6) Habitações operarias.
- 7) Sociedades cooperativas de consumo.
- 8) Instituições para o desenvolvimento intellectual e moral dos operarios.
- 9) Instituições de previdencia.
- 10) Iniciativa publica ou privada em vista do bem estar dos cidadãos.
- 11) Hygiene.

13.—Entre os factores mais importantes do desenvolvimento physico, moral e intellectual, occupa o primeiro logar a habitação, na qual se agita a vida do individuo e da familia. A casa não corresponde a uma necessidade puramente physica, mas, envolvendo a familia, torna-se um dos elementos essenciaes da vida em so-

12) Assistencia publica e privada e instituições penitenciaras.

Na exposição de Chicago adoptou-se a seguinte classificação:

- 1) *Augmento dos salarios*: Sindicatos profissionaes, greves, contracto colectivo do trabalho, premios, subvenções patronaes, participação nos lucros, salario minimo, protecção do salario.
- 2) *Accrescimo de repouso*: Limitação do trabalho para as crianças, mulheres e homens, descanso semanal, ferias.
- 3) *Justiça nas relações entre o capital e o trabalho*: officios de conciliação, tribunaes arbitraes, concelhos do trabalho, sindicatos mixtos.
- 4) *Alimentação e habitação*: Sociedades cooperativas de consumo, economatos, restaurantes populares, cafés de temperança, padarias e talhos municipaes, cantinas escolares; sociedades cooperativas de construcção, sociedades philanthropicas, sociedades *Octavia Hill*, albergues populares, cidades-jardins, casas construidas pelas municipalidades, subvenções e adiantamentos ás sociedades de construcção, inspecção das habitações insalubres.
- 5) *Preservação da saude pela hygiene*: Serviços de agua, banhos e duches, regulamentação das lojas de bebidas, laboratorios municipaes e inspecção de generos alimenticios, sanatorios, creches, sociedades maternas, colonias de ferias para creanças e operarios, ligas de consumidores, ligas anti-alcoolicas, sociedades vegetarianas, hygiene das fabricas, perservação dos accidentes.
- 6) *Recreio*: Theatros populares, concertos, festas, sociedades de jogos, de musica, de *sport*, circulos operarios.

cidade. E a família não é uma entidade que só vive no espirito dos pensadores: é uma realidade viva a que é necessario dar uma base solida. Ao pae, á mãe, aos filhos a casa cria, por assim dizer, um centro, em que as tradições se mantem, como um deposito sa-

- 7) *Educação*: Ensino profissional, escolas technicas, bibliothecas, museus, bolsas do trabalho, associações post-escolares, universidades populares, sociedades de protecção á infancia, sociedades de protecção dos aprendizes, sociedades de patronagem.
- 8) *Colocação e seguros*: Mutualidades escolares, sociedades de soccorros mutuos, sociedades de seguro mutuo, caixas nacionaes de seguros e de aposentação, caixas municipaes de *chômage*, systemas de seguro obrigatorio, caixas patronaes de seguros e de aposentação; syndicatos operarios, *Viaticum*.
- 9) *Assistencia*: Sociedades de emprestimo mutuo, sociedades de *visinhos*, sociedades de organisação da caridade, assistencia pelo trabalho, jardins operarios, monte-pios, emprestimo gratuito, casas de trabalho forçado e colonias agricolas, officios de beneficencia, estabelecimentos hospitalares, systema de Erbeelfeld.
- 10) *Economia e credito*: Caixas economicas nacionaes, municipaes, patronaes ou privadas; sociedades mutuas de previdencia; bancos populares, caixas ruraes e regionaes, subvenções e emprestimo ás sociedades de credito.
- 11) *Abolição do salariado*: Associações cooperativas de producção, attribuição de acções aos operarios, *Co-partnership*.
- 12) *Defesa de pequena propriedade e da pequena industria*. Leis sobre o *allotement*, o *homestead*; armazens geraes e *warrants*; syndicatos agricolas, associações para a compra de materias primas, ou para a producção e para a venda; meios de manter e fiscalisar a industria em domicilio.

grado: é n'ella que se forma o laço permanente que prende as gerações.

«A habitação, diz com razão Charles Gide (1), é não só condição previa do conforto, mas da saúde, e, em certa medida, da moralidade, não porque o facto de habitar um palacio possa tornar um homem mais virtuoso, mas porque ha certas virtudes elementares, como o acieio e a decencia, cuja pratica é absolutamente incompatible com um alojamento sordido».

«Si l'habit est la forme de l'homme, le logement, exclama Anatole France (2), est la forme des moeurs».

Depois da alimentação é a habitação que absorve a maior parte do salario do operario, parte que, segundo todas as estatisticas, representa um sexto do seu rendimento, isto é, um dia de salario por seis dias uteis da semana. E o problema de habitação é tanto mais inquietante, quanto é certo que todos os progressos da civilisação, que concorrem para facilitar a satisfação de todas as outras necessidades, parecem conspirar, ao inverso, para tornar esta mais difficil e mais onerosa.

Passemos em revista o orçamento do operario.

O augmento da remuneração do trabalho é um facto geral no seculo XIX. Por occasião da Exposição de Pa-

(1) *Économie sociale*, 1907, pag. 199.

(2) *Vers les temps meilleurs — Habitations hygiéniques*, 1906, pag. 89.

ris de 1900, o *Office du Travail* publicava um graphico que, resumindo, com o auxilio de *Index-numbers* sobre a base de 1892, os inqueritos feitos no decorrer do ultimo seculo, dava a curva dos salarios industriaes:

1806.....	45
1824-1833.....	49
1840-1845.....	53
1853.....	56
1856.....	61
1860-1865.....	70
1873.....	75
1880.....	98
1892.....	100
1900.....	103 (1).

E visivel que a elevação dos salarios foi particularmente rapida a partir de 1850. Segundo uma publicação do mesmo *Office du Travail* (2), tomando a media das doze principaes industrias, na cidade de Paris, observa-se que o preço do dia de trabalho se elevou em media de 3,85 fr. em 1850 a 6,25 fr. em 1900.

(1) O acrescimo total foi, pois, de 140%; segundo um *Index numbers* publicado pelo *Office du Travail*, em 1905 (Exposição de Liège), aquelle acrescimo teria sido de 127%.

(2) *Bordereaux des salaires*, 1902, pag. 10 e segg. V. tambem *Salaires et durée du travail dans l'industrie française*, t. IV, *Résultats généraux*, 1897, pag. 5 e segg.

Nos departamentos aquella media elevou-se de 1,99 fr. em 1853 a 4,02 fr. em 1901 (1).

Na agricultura, a progressão dos salarios não foi menos sensivel no decurso do seculo. Emquanto a parte do proprietario no producto bruto da terra, avaliada ha 50 annos em 21%, descia a 11%, a parte do salario duplicava, se bem que a mão de obra por hectare passasse de 78 francos (media de 1850) a 192 francos (media de 1896) (2).

Segundo o inquerito agricola decennial de 1892, o preço medio de um dia de trabalho na agricultura elevou-se de 1,37 fr. em 1850 a 2,94 em 1892 (3).

E o facto observa-se em todos os outros países.

Na Belgica, diz Waxweiler, relator do *Recensement général des industries et des metiers*, que, em 1846, 78,77% dos salarios se agrupavam entre 0,50 fr. e 2 francos, emquanto que em 1896 uma proporção igual se agrupa entre 2 fr. e 4,40 fr.

Na Inglaterra, segundo os diagrammas expostos pelo *Board of Trade*, os salarios variaram de 61 (*Index numbers* sobre a base de 1891) em 1844-1853 a 100 em 1891, observando-se, portanto, a elevação de 69% (4).

(1) V. Siegfried, *apud Mutualité Lyonnaise*, 1900, pag. 115 e segg.; D. Zolla, *La grève, les salaires et le contrat du travail*, 1908, pag. 65 e segg.

(2) Souchon, *La propriété paysanne*, 1899, pag. 51 e segg.

(3) V. o excellente livro de Fraccareta, *Il movimento operaio nell'agricoltura francese*, 1907, pag. 46 e segg.

(4) V. Bowley, *Economical Journal*, 1898, t. VIII, pag. 474; Sidney Webb, *Labour in the longist reign*, 1897, pag. 65.

Na Allemanha, as estatisticas accusam um enorme progresso nos salarios industriaes: no periodo de 1873 a 1900 produz-se uma elevação de 32 0/0, chegando a attingir, para os operarios menores, 58 0/0 (1). E, determinado, sobretudo, pela concentração da população nas regiões manufactureiras, nota-se um importante accrescimo no salario dos trabalhadores dos campos, accrescimo que, de 1880 a 1892, alcança a 90 0/0 (2).

O *Census* dos Estados Unidos da America do Norte (3), de 1900, apresenta o total dos salarios e o numero dos salariables para todos os recenseamentos de 1860 a 1900, dando 247 dollars por operario em 1850, 347 em 1880 e 437 em 1900, o que corresponde aos indices 36-79-100.

Os inqueritos industriaes feitos no nosso país (4)

(1) Ashley, *The progress of the German working classes in the last quarter of century*, 1905.

(2) *Royal Commission on Laborer-Germany*, vol. v, 1893, pagg. 52 a 55.

(3) *Twelfth Census of the United States taken in the Year 1900*, 1901, part. I. Sobre a elevação dos salarios tem exercido poderosa acção os trusts e outros syndicatos industriaes. Segundo uma estatistica do *Office of labour*, organizada com a cooperação do professor Jenks, o augmento medio do salario, tomando como ponto de referencia o anno de 1889, em que se tinha operado a transformação de oito empresas livres em oito trusts, era de 12,61 0/0. V. Pic, *L'Influence des trusts sur les salaires*, 1901, pag. 23 e segg.

(4) *Inquerito industrial de 1881*, Lisboa, 1881; *Inquerito industrial de 1890*, Lisboa, 1891. É lamentavel que aos poderes publicos não aproovesse ainda dotar o país com uma estatistica do trabalho, em que se registassem os factos capitaes relativos á agricultura, industria, commercio, bancos, circulação, finanças, etc., de modo a permitir ao investigador a apreciação, quanto possivel, rigorosa das

levam, igualmente, á conclusão de que os salarios nominaes se elevaram sensivelmente e de que o operario obtem uma maior quantidade de productos em troca do seu trabalho.

O recenseamento de 1907 dá um total de 76.829 individuos occupados na industria fabril no continente do reino:

Adultos — varões.....	39.260
» — fêmeas.....	25.235
Menores.....	12.334

assim distribuidos pelas quatro circumscripções:

	Total dos dois sexos	Varões	Fêmeas	Menores
1.ª circumscripção.....	29.759	12.216	9.843	7.700
2.ª ».....	13.021	6.121	4.183	2.518
3.ª ».....	29.513	17.121	9.830	—
4.ª ».....	6.574	3.099	2.492	2.116

A cifra total dos operarios das varias industrias deve elevar-se a mais de 180.000 almas (1).

Com referencia aos annos de 1840-1850 e 1891-1893, define o distincto publicista Sr. Bento Carneira (2) a evolução dos salarios na industria de teçelagem de algodão, que se teria elevado de 200 a 320 réis, de fição de algodão (operarias), que accusa-

condições da economia geral da nação e da existencia, sequer profissional, das grandes classes que a formam.

(1) V. Sr. Oliveira Simões, *A evolução da industria portugueza*, apud *Notas sobre Portugal*, vol. I, 1908, pag. 373.

(2) *O Futuro de Portugal*, 1900, pag. 50.

ria, respectivamente, 140 e 220 réis, e nas industrias do livro, que teriam passado de 400 a 700 réis.

E, embora exiguo e irregular, tambem o salario dos operarios agricolas accusa um certo augmento (1).

A proposito, apresentaremos um quadro dos salarios medios, por industrias, nas diversas circumscripções industriaes do país (2).

1.ª circumscripção

(Vianna do Castello, Villa Real, Bragança,
Braga e Porto)

Industrias	Operario	Operaria	Aprendiz varão	Aprendiz femea
Chapelaria	550	300	160	120
Conservaria	500	300	120	200
Fundição e serralharia	600	—	160	—
Saboaria	360	200	100	100
Tabacos	800	800	—	—
Tanoaria	460	240	140	—
Tecidos de algodão	500	300	140	120
Tecidos de lã	500	300	140	120
Tecidos de seda	600	360	160	160

(1) Sr. Basilio Telles, *Carestia da vida nos campos*, 1904, pag. 13, 33 e segg.

(2) De proveitoso auxilio nos foram os elementos celligidos pelo distincto engenheiro Sr. Oliveira Simões, *Trabalho dos adultos na industria*, Relatório apresentado ao 3º Congresso contra a tuberculose, 1904; Dr. A. Madeira Pinto, *Aposentações operarias*, 1907, pag. 229 e segg.; Dr. José Lobo d'Avila Lima, *Movimento operario em Portugal*, 1903, pag. 120 e segg.; Guilherme Santa Rita, *Habitação do operario e classes menos abastadas*, 1891, pag. 29 e segg.; Visconde de Villarinho de S. Romão, *Instituições de beneficencia e instituições de previdencia do districto do Porto*, 1901, pag. 77 e segg., etc.

O maximo de salarios é, segundo se conclue do relatório do Sr. Visconde de Villarinho de S. Romão:

Para os homens — 800 réis — industria de tabacos
 » as mulheres — 800 » — » » »
 » » crianças — 220 » — » » acces-
 sorios para guarda-soes.

E o minimo:

Para os homens — 300 réis — industria de manteiga e fivelas de aço.

Para as mulheres — 160 réis — industria de pentes, relógios e gelo.

Para as crianças — 80 réis — industria de phosphoros e outras.

2.ª circumscripção

(Aveiro, Castello Branco, Coimbra, Vizeu e Guarda)

Industrias	Operario	Operaria	Aprendiz varão	Aprendiz femea	Mestres	Empre- gados
Ceramica	400	160	140	120	800	500
Chapelaria	360	160	100	100	—	—
Conservas	400	200	120	100	1200	400
Cordoaria	240	120	—	60	—	—
Lacticinios	240	120	—	60	400	500
Lanificio	400	140	100	80	1000	500
Papel	400	200	100	80	800	—
Tecidos de algodão ..	360	150	140	100	1000	500

3.ª circums

(Leiria, Santarem,

Offícios	Arsenal da marinha	Construções civis (Lisboa)
Brochantes	—	—
Calceteiros	—	—
Caldeiros	700 a 1\$400	—
Canteiros	—	750 a 1\$000
Carpinteiros	600 a 950	600 a 900
Carpinteiros de machado	700 a 1\$150	—
Manipuladores de charutos ordinarios	—	—
Manipuladores de charutos finos	—	—
Manipuladores de cigarros ordinarios	—	—
Manipuladores de cigarros finos	—	—
Constructores navaes (diversos mistéres)	600 a 1\$600	—
Cozinheiros	—	—
Correiros	—	—
Espingardeiros	—	—
Estucadores	—	800 a 1\$400
Ferradores	—	—
Ferreiros	700 a 1\$200	—
Fingidores	—	1\$500 a 2\$250
Forjadores	600 a 850	—
Fundidores	750 a 1\$050	—
Funileiros	—	800 a 1\$200
Ladrilhadores	1\$000	—
Latoeiros	550 a 750	—
Onceiros	—	—
Pedreiros	—	550 a 800
Pintores	—	650 a 980
Serralheiros civis	550 a 750	—
Serralheiros mecanicos	650 a 1\$150	—
Torneiros	750 a 1\$300	—
Trabalhadores	—	360 a 500

cripção

Lisboa e Portalegre)

Fabrica de tabacos	Fabrica de armas	Trabalhadores municipais (1)	Fabrica industria Social
—	—	500 a 750	—
—	—	650 a 800	—
—	—	—	700 a 1\$300
—	—	650 a 850	—
600 a 850	480 a 900	350 a 1\$000	600 a 900
700 a 1\$100	—	—	350 a 1\$000
700 a 1\$600	—	—	—
350 a 700	—	—	—
500 a 1\$000	—	—	—
—	750 a 1\$150	—	—
—	650 a 970	600 a 750	—
—	—	700	—
—	—	—	—
—	750 a 1\$150	700 a 850	700 a 1\$200
—	670 a 950	—	600 a 1\$000
—	550 a 970	—	600 a 1\$000
—	—	500	—
—	—	—	—
—	550 a 890	—	—
350 a 1\$080	—	—	—
650 a 800	—	650 a 1\$000	—
600 a 850	550 a 750	—	500 a 900
550 a 750	550 a 750	500 a 850	550 a 800
650 a 900	650 a 890	—	650 a 1\$000
—	600 a 1\$000	900	700 a 1\$300
400 a 550	—	320 a 800	—

(1) Orçamento da Camara Municipal de Lisboa para o anno de 1908.

4.^a circumscripção

(Evora, Beja e Faro)

Concelhos	Homens	Mulheres	Crianças
Aljustrel.....	360	160	120
Almodovar.....	260	120	70
Alvito.....	300	120	60
Beja.....	330	140	80
Castro Marim.....	300	160	—
Cuba.....	300	140	140
Evora.....	600	200	120
Extremoz.....	500	160	130
Faro.....	340	80	—
Lagôa.....	300	60	—
Lagos.....	320	170	110
Marvão.....	550	—	—
Mertola.....	320	250	—
Olhão.....	350	100	100
Ourique.....	300	150	—
Reguengos.....	360	150	150
Serpa.....	335	160	—
Silves.....	240	80	40
Tavira.....	300	120	100
Vianna do Alemtejo.....	345	140	120
Villa Viçosa.....	300	120	120
Villa Real de Santo Antonio.....	400	190	120

Muito mais mal remunerados são os operarios agrícolas.

Pode dizer-se, exclamava o sr. Dr. Branco Gentil (1), que é idealmente barato este trabalhador. Eis

(1) *Condições actuaes do trabalhador português*, apud *Diario Illustrado*, de 24 de março de 1904. Veja tambem Sr. Silva Picão, *Através dos campos*, 1903, pag. 63 e segg.

como vive no Alemtejo um *ganhão*, nome consagrado para os criados de lavoura :

Ordenado por mês.....	3\$000	réis
Comedorias em trigo, legumes e conductos	4\$300	»
Casa para habitar.....	2\$400	»
Um pedaço de terra para cultivar hortaliça	1\$000	»
Oito carradas de lenha.....	2\$400	»

Quanto ao jornaleiro do norte, segundo o Sr. Basilio Telles (1), o orçamento das despesas de alimentação, combustível, casa, alfaias, roupas, etc., dá o total de 90\$030 réis por anno, para uma familia composta de dois adultos e dois menores, despeza coberta por 250 dias de trabalho util, ao salario médio de 360 réis, ganho por ambos os adultos.

Com referencia ao districto de Aveiro fornece preciosos elementos o Sr. Dr. Doria Nazareth (2) :

(1) *Carestia da vida dos campos*, cit. pag. 238. Em outro lugar (pag. 409) e baseando-se em informes que considera exactos, avalia aquelle auctor em 72\$120 réis o orçamento minimo de despesas de uma familia jornaleira.

(2) *Boletim da Assistencia Nacional aos Tuberculosos*.

Concelhos	Homens		Mulheres		Crianças
	Dinheiro e comida	A secca	Dinheiro e comida	A secca	
Agueda	140	300	80	200	Variavel
Albergaria-a-Velha	160	300	100	200	A comida
Anadia	—	300	—	260	80
Arouca	120	—	100	—	40 e comida
Aveiro	—	340	—	200	80
Castello de Paiva	—	300	—	200	140
Espinho	—	400	—	200	120
Estarreja	—	300	—	200	100
Feira	140	300	100	200	A comida
Ilhavo	—	300	—	200	160
Maciceira de Cambra	120	—	80	—	40 e comida
Mealhada	—	300	—	160	100
Oliveira de Azemeis	—	240	—	160	100
Oliveira do Bairro	—	260	—	160	80
Ovar	—	240	—	200	100

Mas a alta geral e cada vez mais rapida da remuneração do trabalho, que, como deixamos indicado, parece constituir o traço saliente da historia dos salarios na segunda metade do seculo XIX, não será compensada e até annullada por uma elevação egual do *custo da vida*?

Suppondo que, durante todo o decurso do seculo findo, a familia tomada para typo mantivera o mesmo consumo em quantidade e qualidade, poderemos, aproveitando-nos dos dados fornecidos pelo *Office du travail* apresentar a seguinte curva do custo da vida em França:

1804-1813	73,5
1814-1823	79,6

1824-1833	84,3
1834-1843	85,1
1844-1853	78,4
1854-1863	99
1864-1873	102,5
1874-1883	105,8
1884-1893	100.

A elevação foi de 36% no periodo de 1804 a 1893 (1).

O custo da vida, se bem que em quasi constante movimento ascensional, não acompanhou, pois a marcha dos salarios.

Não concluíamos, porém, precipitadamente, pela prosperidade da condição material do operario moderno. Basta consultar a obra monumental de Charles Booth (2) para adquirirmos a triste convicção de que em todos os centros industriaes ha uma fracção notavel da população operaria, cujo salario é insufficiente para procurar o numero de grammas de carbonio e de azote estrictamente indispensaveis para a manutenção da vida animal. Assim, na Belgica, cerca da quarta

(1) Segundo a estatistica publicada por occasião da Exposição de Liège (1905), e que abrange até 1903, o accrescimento total do custo da vida teria sido de 1804 a 1903 de 30%. Analogo o resultado a que se chega pela analyse das estatisticas fornecidas pelo *Board of Trade*, na Inglaterra.

(2) *Life and Labour of the people in London*, vol. II, 1902, pag. 5 e segg.

parte da população operaria ganha menos de dois francos por dia (1); e em Londres ha 200.000 operarios, cujos salarios não attingem 10 schillings por semana (2).

E o que as medias não revelam é a falta de elasticidade do salario, a sua não adaptação ás necessidades variaveis da existencia do salariado, as oscillações brutaes da vida operaria.

Surge, em primeiro logar, esta estranha antithese existente no nosso regimen social e economico moderno: de um lado, operarios exhaustos pelo excesso de trabalho; do outro, homens vivendo no meio das privações resultantes da falta de trabalho. Ao mesmo tempo que se constata que a producção é insufficiente para satisfazer as necessidades mais imperiosas da população, pois que ha constantemente familias privadas do necessario, vê-se que forças productivas consideraveis ficam inutilisadas no mercado do trabalho.

Em França, os recenseamentos profissionaes de 1896 e de 1901 mostraram que, entre os 5.600.000 trabalhadores da industria e do commercio, havia cerca de 300.000 sem trabalho, ou um pouco mais de 5 %. E o *Uji-e du travail* avalia, segundo as respostas que obteve dos syndicatos operarios, a redução deter-

(1) Cit. *Recensement officiel des industries*, pag. 15.

(2) Charles Booth, *Life and Labour* cit., pag. 5 e segg.

minada pela falta de trabalho em 40 a 45 dias do tempo normal do trabalho do operario (1).

Um inquerito feito em 31 cidades importantes da Allemanha permittiu constatar, em janeiro de 1893, uma proporção de operarios, sem trabalho, que se elevava a 7 % (2).

As estatísticas das *Trade-Unions* informam-nos pelo que respeita á Inglaterra. De 1887 a 1903 a media foi de 5,1 % (3). Mas a estatística das *Trade-Unions* não comprehende o caso de doença, nem a falta de trabalho livre, que devem ser representados approximadamente por 3 %. Chegar-se-ia, assim, a uma proporção de cerca de 8 %, que se aproxima sensivelmente da da maior parte dos países. E é preciso notar que os trade-unionistas devem ser considerados como uma verdadeira aristocracia intellectual: pertencem, geralmente, ás profissões que exigem mais intelligencia e capacidade technica, e em que a falta de trabalho se faz sentir de uma maneira muito menos sensível do que nas profissões *unskilled*.

Segundo Carroll Wright, a percentagem dos operarios sem trabalho oscillaria nos Estados Unidos entre 2 e 10 %. Confirma-o o *Massachusetts Board* (4).

Mal se comprehende que, nos regimens politicos

(1) *Rapport sur la question du chômage*, pag. 302.

(2) Georg von Mayr, *Die Arbeitslosen im deutschen Reiche*, apud *Das Handels-Museum*, 1897, pag. 5 e segg.

(3) V. a estatística publicada annualmente na *Labour Gazette*.

(4) Apud *Rapport sur la question du chômage*, cit., pag. 288.

modernos, em que todos os homens tem equal valor politico e identicos direitos soberanos, o cidadão se veja privado do trabalho necessario para assegurar, pelo salario, a propria existencia, e, pela producção, a existencia dos seus concidadãos. Sem o desculpar dos seus excessos, comprehende-se o povo de 1848 pedindo «du pain on du plomb» e inscrevendo nas suas bandeiras a altiva divisa: «vivre en travaillant, mourir en combattant». Depois de ter derramado o seu sangue pelo triumpho da democracia, preferia combater a morrer de fome com o phantasma de soberania que obtivera.

Não desconhecemos que a solução preconizada pelos socialistas — redução do dia de trabalho, encontra difficuldades na applicação. Os interesses commerciaes das nações, bem longe de tenderem ao isolamento, ligam-se cada vez mais: a sua solidariedade affirma-se dia a dia e os mercados do mundo assemelham-se hoje a uma serie de vasos communicantes. A nação que, diminuindo o dia de trabalho, diminue a protecção quotidiana da industria e augmenta as despesas da mão de obra, visto que se applicam a uma producção menor, sacrifica gratuitamente os interesses dos seus operarios, pondo-se em situação de inferioridade em face dos concorrentes estrangeiros.

Mas o problema poderia ser resolvido pelo accordo dos diferentes países, como propugna Méline (1). E a

(1) *Le retour à la terre et la surproduction industrielle*, 1905, pag. 77.

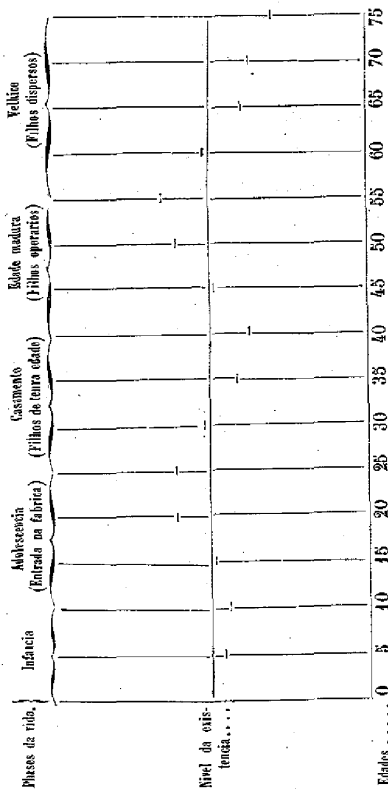
assistencia pelo trabalho, tão calorosamente defendida por Cheysson (1) e Lecoq (2), quer sob a fórmula de trabalho no domicilio, quer no regimen do externato, quer ainda no de internato, constitue um remedio poderoso contra as consequencias desastrosas da falta de trabalho.

Ao lado da falta de trabalho, vem a diminuição do salario á medida que diminuem as energias do operario. Succede muitas vezes que o salario tem já attingido o maximo, quando as necessidades estão ainda no minimo, e que aquelle começa a decrescer sem que estas deixem de augmentar. A deserção dos ill-os mais agrava a situação economica do operario. Elucidativo

(1) *Rapport à l'Assemblée générale de l'Union d'assistance par le travail du marché Saint-Germain*, 25 février 1894, pag. 7.

(2) *L'assistance par le travail et les jardins ouvriers en France*, 1906, pag. 43 e segg. O exodo dos campos para as cidades e a instabilidade das populações industriaes levon á defeza de medidas de excepção destinadas a vincular o camponês á terra, o operario á localidade em que veiu fixar-se. São notaveis os projectos, n'este sentido, apresentados á camara franceza em 1902 (Strauss, Lemire, Martin, Violette, etc.). Este movimento legislativo, que pretende restaurar em favor da classe operaria o regimen das substituições, é inspirado nas legislações da America, que consagra a inseqwestabilidade da casa, e de uma parcella de terra até á concorrência de uma somma que varia segundo os estados, mas que não excede 2.000 dollars (*homestead*); da Alemanha e Austria, que preceituam a indivisibilidade dos bens (*Hoferecht*); da Inglaterra, com o *allotment*; da Suissa, com o *manoir de famille*; da Belgica e da Dinamarca, com o *lotissement* dos operarios ruraes. V. Massé, *Législation du travail et lois ouvrières*, 1904, pag. 673 e segg.

o graphico de Rowntree (1), em que os dois periodos de excedente e os tres periodos de *déficit* apparecem de uma maneira nitida:



(1) *A Study of Town Life*, corrigido por Charles Gide, *ob. cit.*, pag. 72.

Mas voltemos ao problema do custo da vida. A curva representativa do custo da vida, traçada por Bienaimé e exposta pela *Société de statistique de Paris*, mostrava a variação dos preços de 1803 a 1897 para tres categorias de despesas, tomando 100 como ponto de partida:

a) alimentação: os preços elevavam-se, com oscillações, de 100 em 1803 ao maximo de 122 em 1880, para descer a 107 em 1897 (1).

(1) De Foville (*La France économique*, 1890) indica as variações do preço do trigo no decurso do seculo XIX:

1801.....	22,19 fr.
1810.....	20,26 »
1820.....	19,13 »
1830.....	22,39 »
1840.....	21,84 »
1850.....	14,32 »
1860.....	20,24 »
1870.....	20,50 »

No relatório do *Comité départemental de Reims*, de 1900, a curva do preço do pão, através de muitas oscillações, parte do preço de 0,22 fr. em 1834, sobe até 1869, em que atinge o maximo de 0,50 francos, descendo desde então a 0,30 fr. em 1899. A elevação durante 36 annos teria sido, pois, de 36%

A carne augmentou cerca de 60%: de 0,30 fr., que custava em 1834, elevou-se em 1871 ao maximo de 1,65 fr. para descer a 1,45 fr. em 1900. O preço do vinho não cessou de subir até 1895 (de 0,22 fr. a 0,50 o litro); desde então mantem-se estacionario. O leite accusa desde 1850 um augmento de 25% e a manteiga 48%. Ovos, legumes e assucar não apresentam augmento sensivel.

- b) combustível: os preços ficaram quasi invariaveis durante a primeira parte do seculo até ao emprego do carvão, começando desde então a baixar lentamente, de 100 a 96 em 1897.
- c) iluminação: os preços não deixaram de baixar, com muitas oscillações, para deter-se na cifra de 81 em 1897.

Considerando *in globo* estas tres categorias, conclue-se que o total das despezas do operario se teria elevado apenas de 100 a 102 no decurso do seculo. E, assim, a elevação geral do salario seria quasi igual á elevação nominal.

Muito differente é a conclusão relativamente a Portugal. Por indagações feitas no Hospital da Misericordia do Porto, concluia o Sr. Bento Carqueja (1) que

Do inquerito feito pelo *Office du Travail* em França vê-se que os preços pagos pelos institutos hospitalares foram os seguintes:

	De 1849 a 1852	Em 1893
Pão—kilogr.....	0,33 francos	0,27 1/2 francos
Carne de vacca—kilogr.....	0,82 »	1,24 »
Carne de porco—kilogr.....	1,00 »	1,42 »
Manteiga—kilogr.....	1,60 »	2,48 »
Ovos—duzia.....	0,47 »	0,85 »
Batatas—100 kilogr.....	5,66 »	8,50 »
Vinho—litro.....	0,37 »	0,41 »

V. *Le prix de la nourriture aujourd'hui et il y a cent ans*, apud *Lecture pour tous*, 1903, pag. 775.

(1) *O futuro de Portugal*, cit., pag. 52.

o preço dos generos alimenticios augmentára entre nós, durante 50 annos, 30 %; e para isso, entende aquelle distincto economista, muito contribue não se ter conseguido ainda no nosso país fornecer pão barato ás classes trabalhadoras. Apresenta os seguintes dados:

	De 1849-1853	Em 1893
Pão—kilogr.	63 réis	77,7 réis
Carne de vacca—kilogr.	110 »	38,5 »
Carne de porco—kilogr.	193 »	314 »
Manteiga—kilogr.	344 »	420 »
Ovos—duzia	80 »	144 »
Batatas—100 kilogr.	1\$900 »	2\$200 »
Vinho—litro	58 »	75 »

O encarecimento de varios generos, alimentares e não alimentares, de importação, é um phenomeno que entre nós se manifesta, sobretudo, em concomitancia ou a seguir á crise de 1891. As variações do preço medio de alguns generos podem, desde essa data, ser assim indicadas (1):

	1891	1896	1901
Arroz—15 kilogr.	1\$350	1\$475	1\$625
Assucar—15 kilogr.	3\$350	3\$600	3\$625
Bacalhau—15 kilogr.	2\$250	2\$325	2\$500
Petroleo—almude	2\$175	2\$325	2\$225

(1) No preço do vestuario nota-se ligeiro decrescimo.

O augmento d'estes generos em 1904 sobre o preço corrente antes da crise foi :

Para o arroz.....	26,92 %
Para o assucar.....	1, 5 %
Para o bacalhau.....	18,18 %
Para o petroleo.....	6,97 % (1).

(1) Servindo-nos de dados fornecidos pela Repartição do Trabalho industrial do Ministerio das Obras Publicas, podemos apresentar o seguinte quadro dos preços de generos alimenticios, de segunda qualidade, em Lisboa (Sr. Dr. Madeira Pinto, *Aposentações operarias*, cit., pag. 238) :

Generos	No Lisboa, dentro de barreiras	Minimo		Maximo	
		Preço	Localidades	Preço	Localidades
Arroz — kilog.	408,6	70	Villa Viçosa, outubro de 1903	210,	Porto, setembro de 1904
Azeite — litro.	300	400	Móra, maio de 1905	400	Aveiro, nov. de 1904
Bacalhau — kilog.	240	180	Ovar, setembro de 1904	300	Mora, agosto de 1905
Batatas — kilog.	20,6	15	Sornancelle, outubro de 1904	70	Mora, março de 1905
Carneiro — kilog.	160	70	V. N.ª de Paiva, nov. de 1904	280	Figueira da Foz, dez. de 1904
Carno de porco fresca — kilogr.	400,3	220	Almodovar, agosto de 1905	480	Niza, janeiro de 1905
Vacca — kilog.	340	160	Redondo, junho de 1905	440	Fronteira, nov. de 1905
Chouriço — kilog.	640	320	Extremoz, abril de 1905	700	Arrayollos, julho de 1905
Presunto — kilog.	520	300	Portalegre, maio de 1905	800	Villa Viçosa, janeiro de 1905
Toucinho — kilog.	340	220	Villa Viçosa, maio de 1905	400	Arrayollos, nov. de 1905
Feijão — litro.	30	30	Monforte, fevereiro de 1905	130	Vianna do Alemil, agosto de 1905
Grão — litro.	64,2	50	Arrayollos, maio de 1905	400	Evora, outubro de 1905
Vinho — litro.	80,2	20	Torres Novas, maio de 1905	90	Fronteira, nov. de 1905
Café moído — kilog.	320	400	Arrayollos, maio de 1905	800	Souzel, fevereiro de 1905
Assucar — kilog.	220	240	Montemor, janeiro de 1905	320	Campo Maior, janeiro de 1905
Pão de milho — kilog.	220	40	Turres Vedras, julho de 1905	100	Fundão, fevereiro de 1905
Pão de trigo — kilog.	80	70	Villa Viçosa, outubro de 1903	140	Barquinha, fevereiro de 1905

*

Na capital, o custo da ração média de cada operário foi computado pelo Sr. Trigueiros de Martel (1) em 314 réis diários; e pelo Sr. Dr. Pinto de Magalhães em 370 réis (2).

Na provincia da Beira Alta calcula aquelle distincto engenheiro em 122,5 réis diários a despeza da alimentação por adulto pertencente a familia de pequenos cultivadores; para o concelho de Silves avalia o engenheiro Sr. Adriano Monteiro em 100 réis o custo mi-

(1) *Congresso Internacional de Medicina*, reunido em Lisboa em abril de 1906. Do confronto do preço dos generos alimenticios do commercio a retalho, em Lisboa, com o imposto que sobre elles recae, resulta:

Generos	Preço em Lisboa	Impostos		Diferença entre o preço e o imposto
		Valor	Natureza	
Arroz — kilogr.	160,6	39	importação	67,6
Azeite — litro.	300	54	consumo	246
Bacalhau — kilogr.	240	39	importação	201
Batatas — kilogr.	26	4,64	consumo	24,36
Carneiro — kilogr.	160	27	consumo	133
Vacca — kilogr.	340	27	consumo	313
Porco — kilogr.	400	49	consumo	357
Chouriço — kilogr.	640	71	consumo	569
Toucinho — kilogr.	340	17	consumo	289
Presunto — kilogr.	520	71	consumo	449
Feijão — litro.	50	—	—	50
Grão — litro.	64	—	—	64
Vinho — litro.	80	34	consumo	46
Café — kilogr.	320	180	importação	140
Assucar — kilogr.	220	75	import. efab.	145
Pão de trigo — kilogr.	80	—	—	80
Manteiga — kilogr.	800	32	consumo	768
Ovos — cada.	16,6	0,12	consumo	16,48
Peixe — kilogr.	100	25	importação	75

(2) *Alimentação, trabalho e repouso* (conferencia na Caixa Economica Operaria, em 20 de dezembro de 1908).

nimo da ração média diaria de um operario, e em 400 réis o custo maximo, para o concelho de Evora; e o Sr. Dr. Doria Nazareth (1) computa em 140 e 240 réis, o custo da ração média diaria de um adulto, respectivamente, para os concelhos de Ilhavo e Macieira de Cambra.

Mas é de notar que se omitta precisamente o capitulo das despezas do operario, em que mais importante foi a elevação, e que tende por isso ora a absorver uma parte cada vez mais consideravel do orçamento, levando á preterição da satisfação das outras necessidades da vida, ora a ser ella propria sacrificada com detrimento ainda maior do individuo, da familia e da sociedade: a habitação.

14. — A *hyperpopulação* dos grandes centros e a elevação do custo da habitação são phenomenos relativamente recentes. Facto que se observa em todos os países de cultura europeia desde o começo da era capitalista (2), o urbanismo, obedecendo á lei de Cau-

(1) *A alimentação das classes trabalhadoras no continente do reino*, apud *Boletim da Assistencia Nacional aos Tuberculosos*, 1906, pag. 13 e segg.

(2) Certo que, abstraindo da emigração rustico-urbana, que caracteriza o fim da antiguidade e, como demonstrou Karl Bücher (*Études d'histoire et d'économie politique*, 1901, pag. 313 e segg.), o fim da idade média, numerosos testemunhos revelam que, muito antes do seculo XIX, já a deserção dos campos e a affluência das populações rurais para os grandes centros preocupava os escriptores. Mas, por mais importante que fosse esse movimento de população, servia elle antes para preencher as baixas causadas por uma mortalidade

derlier, de que a população é limitada pelas facilidades em satisfazer as necessidades da vida, deriva da acção combinada de tres factores: o progresso dos meios de comunicação e transporte, o excesso de população dos campos e a attracção das cidades — laboratorios fecundos, onde a divisão do trabalho permite o aproveitamento lucrativo das varias aptidões; fôcos dirigentes da vida social, onde existe uma maior effervescencia de ideias e uma instrucção mais diffundida; nucleos de riqueza, com as commodidades e prazeres que só ella pode offerecer; sédes principaes da administração governativa, com a multiplicação de empregos para o desempenho dos diversos serviços publicos.

Da attracção que, nos tempos modernos, as cidades tentaculares exercem sobre a população rural dá-nos conta a estatística:

	Numero de habitantes		
	Em 1800	Em 1900	Em 1901
Londres	958.000	—	4.536.063
Paris	548.000	—	2.714.068
Moscou	300.000	1.036.000	—
Vienna	231.000	—	1.662.269
São Petersburgo	220.000	1.439.000	—
Berlim	172.000	—	1.888.326
Philadelphia . . .	69.000	1.293.697	—
Nova York	60.000	3.437.202	—
Chicago	—	1.698.575	—

excessiva, do que para augmentar, pelo menos com a rapidez actual, a cifra da população urbana. V. o bello livro de Vanderveelde, *Le exode rural et le retour aux champs*, 1903, pag. 2 e segg.

No começo do seculo XIX havia na Europa apenas 4 cidades de mais de 100.000 almas, com uma população total de 4.700.000 habitantes, isto é, a trigésima quinta parte da população do continente. No fim do seculo, o numero dessas cidades elevava-se a 147, com mais de 40.000.000 habitantes, ou seja a decima parte da população total. E Boccardo chegou até a formular a lei de que o numero dos centros populosos e a massa dos seus habitantes estão na razão directa da civilização e da riqueza (1).

Tambem entre nós a proporção da população urbana tem augmentado progressivamente, ao passo que tem constantemente decrescido a da população rural. As cidades do reino, que em 1864 totalizavam 492.124 habitantes, accusavam em 1878 a população de 565.040 almas, em 1890 a de 754.137 e em 1900 a de 859.753 (2).

As seis principaes aglomerações de população do reino accusam o seguinte progresso:

	1864	1878	1890	1900
Lisboa.	163.763	187.404	301.206	356.009
Porto	86.751	105.838	138.860	167.955

(1) O Sr. Dr. Marnoco e Sousa (*Sciencia economica*, 1905, pag. 456) pretende ver a confirmação, até certo ponto, dessa lei na percentagem da população urbana de varios paizes: Italia 14%, França 18%, Alemanha 19%, Belgica 26%, Hollanda 27%, Estados Unidos 32%, Grã-Bretanha 38%.

V. Weber, *The growth of cities in the nineteenth century*, 1899, pag. 49 e segg.

(2) *Anuario estatístico de Portugal* (1900), 1907, pag. 4.

Braga.....	18.831	19.755	23.089	24.022
Setubal....	12.747	14.798	17.581	22.074
Coimbra...	12.727	13.369	16.985	18.144
Evora.....	11.518	13.046	15.134	16.020

E a percentagem da população urbana e da população rural era respectivamente :

Em 1864.....	28,5 e 71,5
Em 1878.....	29,1 e 70,9
Em 1890.....	31,5 e 68,5
Em 1900.....	32,9 e 67,1 (1).

(1) A população do país que exerce profissões agrícolas era, á data do ultimo censo, de 1.406.054 individuos. O quadro seguinte mostra a relação entre a população e a ordem productiva, em confronto com outros paizes :

	População agrícola	Area productiva em hectares	Por individuo (hectares)
Italia.....	9.611.003	24.024.000	2,50
Austria.....	8.205.574	28.219.622	3,44
França.....	8.176.569	45.914.098	5,60
Hungria.....	6.055.390	30.792.869	5,070
Hespanha.....	4.854.742	43.293.533	8,92
Portugal.....	1.406.054	7.000.000	4,97
Belgica.....	449.902	2.257.669	5,00

A distribuição dos trabalhadores agrícolas á superficie do paiz obedece, naturalmente, á intensidade da cultura, variavel com a divisão da propriedade. Cerca de 76% da população agrícola activa fica ao norte do Tejo, absorvendo maiores percentagens de trabalhadores ruraes os districtos do Porto (8,1%), Braga (8,2%), Villa

Resultado immediato da prodigiosa emigração rus-

Real (8,5%) e Viseu (10,6%), e accusando os districtos de Portalegre, Evora e Beja apenas, respectivamente, 2,2%, 2,4%, 3,5%.

Em proporção com a população activa total, a população agrícola activa é representada pela seguinte percentagem :

Lisboa.....	27 %
Porto.....	42 %
Faro.....	37 %
Portalegre.....	58 %
Coimbra.....	60 %
Evora.....	60,7 %
Castello Branco.....	63 %
Braga.....	66 %
Viseu.....	73 %
Bragança.....	77 %
Vianna do Castello.....	78 %
Villa Real.....	84 %

Nesta multidão de trabalhadores pertencem ao sexo masculino 67% e ao feminino 33%, decrescendo a percentagem das mulheres que trabalham lucrativamente no país, do norte para o sul :

Vianna do Castello.....	45,3 %
Braga.....	41,91 %
Porto.....	41,58 %
Aveiro.....	38,58 %
Viseu.....	28,53 %
Lisboa.....	17,72 %
Evora.....	16,53 %
Faro.....	13 %

V. Sr. Sertorio do Monte Pereira, *A produção agrícola*, apud *Notas sobre Portugal (Exposição Nacional do Rio de Janeiro)*, vol. I, 1903, pag. 104; o *Seculo*, de 3 de dezembro de 1903.

tico-urbana foi, quanto ao problema que nos occupa (1), um accrescimento consideravel no valor dos terrenos e edificações das grandes cidades.

Onerado pelos encargos sempre crescentes das cidades o operario ou, pela congestão central da população, era expulso cada vez para mais longe, ou tinha de ir viver empilhado, como pittorescamente diz Cheysson, em alojamentos sobrepostos, lugubres, desconfortantes e infectos. E esta sobrepopulação é, como deixou demonstrado Bertillon (2), a principal causa da insalubridade.

Partindo do principio de que ha população excessiva sempre que o numero dos membros de uma familia excede o dobro do numero das divisões da habitação, como se um predio com 3 divisões é occupado por 7 pessoas, ou um predio de 7 é occupado por 9, o director da estatistica municipal de Paris

(1) Ao contrario de Tarde (*Les Transformations du pouvoir*, 1899, pag. 83 e segg.), para quem as grandes cidades desempenham nas sociedades modernas a funcção que outr'ora desempenharam as aristocracias, Max Nordau (*Dégénérescence*, trad. por Dietrich, 1903, t. I, pag. 65) attribue ao urbanismo a principal causa do augmento do numero de degenerados, e Longstaff (*Rural depopulation*, apud *Journal of the Society*, t. XVI, pag. 446) observa que a permanencia em uma cidade, durante largo tempo, produz a degenerescencia mais ou menos profunda da raça.

(2) Bertillon, *Essais de statistique comparée du surpeuplement des habitations à Paris et dans les grandes capitales européennes*, 1895, pag. 3 e segg.

assim conclue, quanto á população da capital franceza em 1901 (1):

Numero dos individuos alojados			
Numero de pessoas por familia	Total das pessoas	Nuito mal (menos de meia divisão por pessoa)	Insuficientemente (menos de uma divisão e pelo menos uma por pessoa)
1 pessoa	209.550	—	—
2 pessoas	498.228	—	136.408
3 »	526.875	71.613	191.019
4 »	437.792	34.648	268.204
5 »	290.920	91.185	130.125
6 »	179.418	46.464	92.064
7 »	102.781	46.088	32.753
8 »	57.264	22.400	20.080
9 e 10 »	48.323	20.627	12.071
11 a 15 »	28.628	7.248	4.236
Mais de 15 »	3.264	763	768
Totacs.	2.375.043	341.041	887.728

(1) A proporção entre a composição das familias e a composição

das habitações pode, com referencia ao anno de 1901, ser assim expressa :

Para 272.431 familias compostas de 1		pessoa, ou 31 ^o º ha		318.286 habitações com 1		divisão ou 35%º			
"	236.179	—	2	—	27	—	26		
"	164.120	—	3	—	18,5	—	17		
"	101.079	—	4	—	11	—	10		
"	58.431	—	5	—	6	—	8		
"	28.286	—	6	—	3	—	3		
"	23.105	—	7, 8 ou 9	—	3	—	3		
"	3.724	—	10 ou mais	—	0,5	—	1		
Totaes 884.315				100				884.315	
								100	

Metade da população parisiense está insufficientemente alojada; 15 % desta população está em condições deploráveis de habitação (1).

Maior é ainda a proporção em outras grandes cidades :

Sobre 100 habitantes (menos de 1/2 divisão por pessoa)

Londres (1891).....	20
Edimburgo (1891).....	27
Berlim (1885).....	28
Vienna (1890).....	28
Moscou (1882).....	31
S. Petersburgo (1890).....	46
Amsterdam (1905).....	48
Budapesth (1881).....	71 (2)

(1) No inquerito recentemente feito pelo *Office Central des œuvres de bienfaisance*, sobre 2.636 habitações, partiu-se do principio de que havia hyperpopulação sempre que o volume de ar total era inferior a 14 metros cubicos por pessoa, sendo as crianças com menos de doze annos contadas como *meio-adulto*. Constatou-se que 257 habitações tinham população excessiva.

(2) Relativamente a Londres e outras cidades inglezas a estatistica é muito incompleta. Segundo o *Report on the work of the labour department of the board of trade*, era esta a composição das habitações (*tenements*) e o numero dos seus habitantes, em 1891, no conjunto das cidades de Inglaterra :

Habitações compostas de :	Numero de habitações	Numero total dos individuos que as occupam	Numero medio de habitantes por divisão
1 divisão.....	270.252	604.355	2,24
2 divisões.....	532.316	1.958.933	1,77
3 divisões.....	352.679	2.411.589	1,45
4 divisões.....	981.665	4.684.913	1,19
5 ou mais divisões.....	2.030.199	11.235.714	—
Totaes.....	4.387.314	20.895.504	

Passemos a Portugal. Não ha entre nós, nem na

Segundo a estatística organizada para a cidade de Berlim, é esta a situação dos habitantes em relação com as suas habitações:

Compostas de	Numero de habitações com										
	1 pessoa	2 pessoas	3 pessoas	4 pessoas	5 pessoas	6 pessoas	7 pessoas	8 pessoas	9 pessoas	10 ou mais pessoas	Totais
1 divisão.....	10.699	9.329	5.681	2.776	1.278	517	213	67	18	10	30.504
2 divisões.....	4.776	18.446	22.343	20.698	15.299	9.271	4.707	2.016	707	307	98.518
3 divisões.....	2.911	12.635	17.661	19.336	16.634	12.843	7.791	3.920	1.910	1.114	98.562
4 divisões.....	977	4.806	6.914	7.314	6.460	4.688	2.913	1.748	826	743	37.420
5 ou mais div.	622	2.415	5.988	6.794	6.999	5.966	4.404	2.993	1.739	2.781	40.838

nossa capital, nem na capital do norte do país, inqueritos completos dos predios, com as condições precisas e seguras, sobre o seu estado de conservação, combinados com a estatística mortuaria de cada predio.

Dos *Inqueritos industriaes* de 1881 e 1890, levantados com o fim de estudar as nossas industrias e a situação dos respectivos operarios, pouco se apura quanto ao problema que nos occupa. Da leitura do inquerito de 1890 resaltam, todavia, as pessimas condi-

A estatística da população referente á cidade de Vienna considera o numero de quartos, gabinetes, ante-camars e cosinhas contidos em cada habitação (*zimmer, kammern oder cabinette, vorzimmer, küchen*), isto é, as divisões habitadas (*wohnräume*), pondo de parte as divisões accessorias (*nebenräume*):

Habitações compostas de	Numero de habitações com						Totais
	1 pessoa	2 pessoas	3, 4 ou 5 pessoas	6 a 10 pessoas	11 a 20 pessoas	mais de 20 pessoas	
1 divisão.....	44.79	7.300	9.863	1.419	477	3	22.831
2 divisões.....	52.46	20.041	56.923	20.736	62	15	103.433
3, 4 ou 5 divisões	40.42	14.276	64.887	45.130	3.642	57	132.034
6 a 10 divisões	346	4.170	10.458	10.662	4.806	147	24.589
11 a 20 divisões	41	63	678	1.635	614	150	3.178
Mais de 20 divis.	5	10	54	88	132	148	437

Na America como na Europa. Segundo o VI relatório do commissario do trabalho em Washington (Wright, *the Sensus of Baltimore, Chicago, New-York and Philadelphia*, 1894) a população é de 29. V. Johanne Ter Meulen, *La statistique des logements, Congrès National de Liège*, 1905.

ções de moradia em algumas praias do norte. São de notar os *palheiros* das classes piscatorias de Espinho, casas de alvenaria ou barracas de madeira, tendo em geral só uma porta, que não tem mais de uma divisão, onde vivem promiscuamente pai, mãe, filhos e netos e ainda sobra espaço para a indispensável *dorna* para sardinhas» (1). Cada uma destas barracas tem, em regra, quatro metros de frente por seis de fundo e tres de altura.

Na Povoia de Varzim os pescadores agglomeram-se na orla de uma pequena bahia, que define uma parte do sinuoso contorno marítimo da região onde assenta a villa, habitando o denso casario que forma, a sudoeste, o seu bairro mais populoso. Alli vivem, em cerca de 4.200 casas terreas de alvenaria, lugubres e infectas, com dois ou tres compartimentos internos e recebendo luz, muitas vezes, por uma unica e estreita porta (2).

No seu notavel relatório ácerca da peste bubonica, no Porto, referia-se o Sr. Dr. Ricardo Jorge ao immundo bairro da beira-rio, de onde a epidemia irradiára e a esses focos de insalubridade physica e moral que são as *ilhas* do Porto.

Assim as descrevia então, um jornal (3): «Uma das

(1) *Inquerito de 1890*, t. II, pag. 192.

(2) *Inquerito industrial de 1890*, pag. 114. V. tambem Oliveira Martins, *Relatório do inquerito industrial do Porto*, 1881, pag. 20.

(3) *O Seculo*, n.º 6321, de agosto de 1899.

tristes curiosidades anti-hygienicas do Porto são as *ilhas*, corredores estreitissimos, com casas de um e outro lado, na sua maioria terreas, sem canalisação, nem condições nenhuma de salubridade. Vivem alli centenaes de pessoas, que atiram todos os dejectos para uma fossa, privilegio do proprietario da ilha, que vende o estrume por sua conta aos carreiros de fóra do Porto, que, onze horas dadas, muitas vezes antes, abalam de suas casas com os seus carros — numa pipa para a immundicie liquida, e outro de taboas nas quatro faces, como uma urna, para os solidos. Os *codeas*, serventes de pedreiros, que ganham miseravelmente o seu sustento, arrancham em casas de malta, aos dez e aos doze na mesma immunda sala, estendidos em taboas collocadas em toscas travessas de pinheiro, sem sobrado, respirando as emanações putridas da Jerra para onde são atirados todos os dejectos».

Quasi metade da população portuense vive na accumulção insaluberrima das *ilhas* que abrangem para cima de 11.000 casas, habitadas por 120.000 individuos (1). Do inquerito iniciado pelo Conselho dos melhoramentos sanitarios (2), feito áquelles covis pelos

(1) Sr. Bento Carqueja, *O futuro de Portugal*, cit., pag. 79.

(2) São de notar os esforços empregados por esta corporação na inspecção rigorosa á habitação portuguesa. Ao presidente d'aquelle Conselho, o distincto engenheiro Augusto Montenegro, ha pouco fallecido, devem-se os trabalhos: *Memoria sobre as aguas de Lisboa*, 1896; *A hygiene nas habitações*, 1901; *Aguas potaveis*, apud

Srs. Sarrea Prado e Mimoso Ruiz, apurou-se que em 1.048 casas, comprehendendo 11.129 fogos, viviam 50.000 pessoas, a cada uma das quaes compete uma superficie de 6 metros quadrados. E o inquerito não abrange as freguezias da Sé, Victoria e S. Nicolau, em que peor é a condição dos moradores.

Factos analogos se observam em Lisboa.

Eis o resumo geral do inquerito feito em 1902 (1.^a parte) e 1905 (2.^a parte) aos *pateos* de Lisboa — recintos irregulares, onde se agglomeram habitações e casinhotos, de capacidade limitada, construcção defeituosa, sem luz nem arejamento :

Diario de Noticias, de 16 de junho de 1904; *O saneamento das povoações e sua influencia na mortalidade*, 1905; *Cadastro sanitario*, 1907; etc.

	4. ^a parte	2. ^a parte	Em bom estado		Em mau estado mas reparáveis		Em estado condemnavel			Total
			1. ^a parte	2. ^a parte	Total	4. ^a parte	2. ^a parte	Total		
Numero de freguezias...	17	7	—	—	—	—	—	—	—	24
Numero de pateos...	—	—	32	31	43	88	25	57	82	233
Numero de habitações...	—	—	263	441	150	576	293	705	998	2.278
Numero de habitantes...	—	—	918	1.832	2.151	3.893	1.742	2.539	3.824	10.187

Em 82 pateos ha, pois, 998 casas habitadas por 3.824 pessoas, que se encontram em deploraveis condições hygienicas e em tal estado de ruina, difficilmente reparavel, que constituem um verdadeiro perigo para a saude dos seus habitantes e até para a salubridade geral de Lisboa (1).

(1) Em um artigo inserto no *Diario de Noticias*, de 23 de janeiro de 1904, escrevia o Conselheiro Montenegro: «Num pateo ha 18 casas construidas com madeiras velhas, cheias de fendas; o seu pavimento é terreo e muito humido; o tecto é de feijro. Vivem alli 72 pessoas, correspondendo apenas a capacidade de 4 metros cubicos a cada pessoa.

Outro pateo abre por um compartimento de entrada commum para todos os moradores, que alli fazem a comida, lavagens e os despejos em duas pias. Ha em volta deste compartimento 5 lojas subterraneas com 14 moradores, apenas arçjados e illuminados por intermedio do referido compartimento de entrada commum, unico onde entra luz e ar pela porta da rua.

Um terceiro pateo começa por um longo corredor que tem no principio a unica porta de rua, em comunicação directa com o exterior. Ao longo d'este corredor ha 5 lojas subterraneas que só recebem luz e ar pela mencionada porta; são inteiramente escuras, cobertas com abobada e as paredes ressumam agua por toda a superficie. A renda destes covis immundos e perigosos regula por 24\$000 réis a 36\$00 réis por anno.

Do bairro de Alfama dizia *O Seculo*, de 27 de julho de 1906: «A Alfama é uma reliquia da antiga Lisboa — da Lisboa das terriveis pestes. Na maior parte das suas travessas e beccos parece até que o sol tem medo de entrar. Penetrando naquellas habitações, o sentimento que se experimenta é um mixto de compaixão e repugnancia. A ascensão pela tortuosa escada, cujos degraus cheios de caruncho rangem sob os nossos pés, quasi constitue um heroismo; heroismo é quasi supportar o vapor que d'ali se exhala, impregnado de emanções mephticas de toda a especie. Se entramos, bem pouco edifi-

Assim, o Conselho dos Melhoramentos Sanitarios indicava como necessidade inadiavel:

- a) Obrigar os proprietarios e os constructores a executar as construcções novas cumprindo com todo o rigor as regras estabelecidas no regulamento de 14 de fevereiro de 1904, a fim de evitar erros condemnaveis, prejudiciaes á saude publica;
- b) Impór aos proprietarios a obrigação de fazerem nos predios as reparações necessarias para remediar os seus defeitos, e remover por completo todas as causas de insalubridade, proveniente especialmente da velhice, dos defeitos da construcção e do abandono ou desleixo nas reparações convenientes;
- c) Nomear uma commissão composta de pessoal tecnico competente, de um representante da camara municipal e do delegado de saude da respectiva área, para fazer uma vistoria a todos os pateos e indicar as obras de saneamento

cante é o espectáculo. São dois, são tres compartimentos ao todo, e a familia é constituída por 6, 7, 8 pessoas!

V. *O Casal Ventoso* apud *Seculo*, de 18 de fevereiro de 1907; Conferencia do Sr. Mimoso Ruiz em fevereiro de 1903 na Associação dos Conductores de Obras Publicas, apud *Boletim* da mesma Associação, t. VII, n.º 1 e 2; Sr. Victor Ribeiro, *Historia da beneficencia publica em Portugal*, 1907, pag. 255 e segg.

indispensaveis a fazer em cada habitação que fôr susceptível de melhoramentos, devendo o seu proprietario ser intimado para num prazo razoavel executar as obras que lhe forem indicadas, sob pena de não lhe ser permitido continuar a alugar-as no estado de insalubridade em que se encontram;

- d) Proibir que sejam habitadas as casas reconhecidas insalubres, especialmente quando já não forem susceptíveis de melhoria, para o que está a camara auctorizada pelas disposições dos artigos 50.º n.º 22.º e 251.º n.º 16.º do codigo administrativo, segundo os quaes pôde fazer demolir as habitações em que se tenha reconhecido importarem por qualquer fórma perigo para a saude publica, e, com mais razão, prohibir que sejam habitadas, quando insalubres.

De o *Inquerito de salubridade das povoações mais importantes de Portugal*, publicado em 1903, destinado a conhecer as condições sanitarias das 81 agglomerações existentes no país com mais de 5.000 habitantes (1), e de todas as outras localidades de população

(1) Com este intuito foi enviado aos directores das obras publicas, como presidentes das delegações do Conselho dos melhoramentos sanitarios em cada districto, o questionario seguinte:

- 1.º Numero de habitantes;
- 2.º Numero de fogos;

inferior, mas cuja importancia demanda mais especial menção, resultou o conhecimento da triste situação de cerca de 106 povoações do país (1).

- 3.º Quantidade e qualidade de agua potavel, se provém de poços ou de nascentes, e quaes os meios de captagem;
- 4.º Quantos litros por habitante;
- 3.º Se passa na povoação algum rio ou ribeira, sua importancia, e se nelle são feitos os despejos;
- 6.º Se os rios ou ribeiras tem escoante regular ou represam no verão com prejuizo da saude publica;
- 7.º Se nas proximidades ha terrenos pantanosos e em que condições;
- 8.º Modo como são transportadas as aguas da chuva, das regas e manufacturas, os despejos dos predios, os depositos solidos e liquidos das latrinas, o lixo e lama das ruas;
- 9.º Havendo fossas como são construidas, qual a sua fórma e situação, se são estanques e como se faz o seu despejo;
- 10.º Se os despejos nocivos são expeditamente transportados para longe da povoação ou ficam nos depositos ou fossas por muito tempo, e neste caso se ha providencias para evitar o mau cheiro, e se depois são aproveitados na agricultura ou vasados em cursos de agua em contacto com o ar, e a que distancia;
- 11.º Havendo canos de esgoto, qual a sua disposição, fórma e maneira de os construir, se são estanques e onde vasam;
- 12.º Se nos predios ha tubos de queda para aguas da chuva e despejos, como são construidos, e se na sua ligação com latrinas, pias ou fossas e canos de esgoto existem sifões isoladores;
- 13.º Se na localidade é conhecida alguma outra causa de insalubridade proveniente de estagnação ou inquinação das aguas superficiaes e do sub-solo, ou de qualquer outra circumstancia local, e qual o meio de a remediar.

(1) Do diagramma indicativo das condições de salubridade das

15. — Faceis de constatar as consequências da *hyperpopulação* e das defeituosas condições da habitação. Tudo o que é necessario á vida — o ar, o sol, o espaço, falta nestas habitações; possuem, em compensação, o que é nocivo á saúde — uma atmosphera viciada por emanações tão perigosas como variadas, e, muitas vezes, a humidade que resumbra ao longo das paredes, que se liga aos moveis, ao vestuario, ao proprio corpo.

«Ce sont des nids à douleurs», exclama Jourdet (1).

As epidemias alli nascem e alli se desenvolvem, e estes miseraveis antros tornam-se focos de infecção que ameaçam a população inteira.

«Sempre que o estado sanitario de uma cidade ou de um país peora, dizia o Sr. Dr. Silva Carvalho (2), augmenta a mortalidade pela tuberculose; e sempre que pelas prescripções hygienicas e sobretudo pelas medidas de saneamento geral se melhora o estado sanitario, ha a correspondente diminuição nas perdas pela tuberculose».

183 povoações, a cujo inquerito se procedeu, resulta:

62 povoações com agua de má qualidade;

72 com canos de esgoto mal construidos;

58 com fossas mal construidas;

33 com ribeiras tendo agua estagnada;

33 com ribeiras onde são lançados os despejos, e que não teem escoantes.

(1) *Les habitations à bon marché*, 1908, pag. 16.

(2) *O movimento medico*, de 4 de maio de 1904.

Em uma brochura relativa ao recenseamento da população franceza de 1891, o Dr. Bertillon (1) mostra a influencia das condições da habitação sobre a mortalidade, estabelecendo claramente que os *arrondissements* de Paris, que encerram as habitações mais insalubres são precisamente aquelles em que a mortalidade é mais elevada.

Nos oitavo e nono *arrondissements*, em que o numero de individuos que vivem em casas antihygienicas é de 404 e 674 habitantes para 10.000, a mortalidade é 12,7 e 15,4 por 1.000; nos decimo nono e vigesimo, em que sobre 10.000 individuos 2.007 e 2.275 estão mal alojados, a mortalidade é de 29 e 32 por 1.000.

E, segundo o Dr. Romme (2), se se comparar a mortalidade dos bairros ricos de Paris com a dos bairros operarios, observar-se-ha que, sobretudo devida á tuberculose; ella é para 100.000 parisienses de 104 em Plaisance, de 83 no Père-Lachaise, de 78,4 em Necker, de 10,8 nos Champs-Élysées e no *faubourg* do Roule.

Esta relação entre as condições da habitação e a mortalidade é confirmada por todas as estatisticas e para todos os países.

Assim, comparando a mortalidade nos varios países

(1) *Essai de statistique comparée du surpeuplement des habitations à Paris et dans les grandes capitales européennes*, 1895.

(2) *Revue scientifique*, 21 février 1903.

antes de se effectuarem melhoramentos sanitarios com a accusada depois que se remediaram numerosas causas de insalubridade, apura-se que a mortalidade geral por 1.000 habitantes foi:

	Em 1850	Em 1899
Inglaterra	22,52	17,4
França	23,7	22,0
Suissa	24,2	17,6
Belgica	24,2	20,0
Italia	30,7	25,5
Baviera	31,4	28,5

O mesmo se verifica nas cidades:

	Em 1850	Em 1899
Londres	24,0	18,8
Edimburgo	25,8	18,8
Paris	25,37	20,17
Berne	31,4	20,8
Bruxellas	31,9	21,9
Marselha	52,0	25,0

Na mortalidade produzida pelas doenças infeciosas, intimamente ligadas ás condições da habitação (1), observa-se constante diminuição. As estatísticas

(1) A mortalidade pela tuberculose é, segundo as investigações de

cas indicam o decrescimento da mortalidade pela febre typhoide, por 1.000 habitantes:

	Em 1850	Em 1899
Genebra	0,55	0,18
Paris	0,64	0,33
Berlim	0,95	0,14
Londres	0,99	0,16

É o Dr. Knopt affirma que a mortalidade pela tuberculose desceu em Londres, nos annos de 1891 a 1896 de 2,2 a 1,73 por 1.000 habitantes, e em toda a Inglaterra decresceu gradualmente, acompanhando os progressos da habitação, como indica o seguinte quadro:

1870	2,1
1880	1,86
1890	1,68
1896	1,30

Analogamente se conclue do exame das estatísticas do Dr. Roussel, relativamente a Glasgow (1), do Dr. Ku-

Marié-Davy, proporcional ao numero de portas e janellas. É que a tuberculose é sobretudo, como diz Juillerat (*Le casier sanitaire des maisons*, 1903, pag. 57), a doença da obscuridade. Significativas as estatísticas de Boumier.

(1) Turot-Bellamy, *Le surpeuplement et les habitations à bon marché*, 1907, pag. 3.

rosi, referente a Budapesth, etc. Este constatou que a media dos obitos nos alojamentos occupados por 10 ou mais pessoas se eleva a 79 por 1.000. É o triplo da media dos soldados mortos nas grandes batalhas modernas (1).

Em New-York, a percentagem dos obitos vem diminuindo singularmente á medida que se alarga a acção do *Tenement House Department*: passou de 20 em 1900, a 18,7 em 1902 e a 18 em 1903 (2).

Em França, Baudran (3) constatou que nas habitações com um só compartimento para 5 ou 10 pessoas, a edadé media do individuo não vae além de 37 annos, emquanto que nas mesmas habitações, quando habitadas por uma ou duas pessoas sómente, esta media se eleva a 47 annos.

Estas observações são concludentes, sobretudo pelo que respeita á mortalidade por tuberculose e á mortalidade infantil. Quanto a esta, foi decisivo o inquerito dos Drs. Du Mesnil e Mangenot (4), em 1898. A população do bairro de Pointe-d'Ivry, em Paris, era naquelle anno de 4.333 individuos, 9/10 dos quaes occupavam ha-

(1) V. Moindrot, *Les habitations ouvrières*, apud *Questions pratiques* cit., 1901, pag. 389.

(2) *Housing progress in the United Kingdom*, apud *Rapport du Congrès des habitations à bon marché de Liège*, 1905.

(3) *L'habitation dans l'Oise, son hygiène*, 1901, pag. 5.

(4) *Enquête sur les logements, professions, salaires et budgets (Loyers inférieurs à 400 francs)*, 1899.

bitações de renda annual inferior a 400 francos. O numero de obitos de crianças foi, neste bairro, alarmante: houve, de 1891 a 1895, 606 nascimentos; d'estas 606 crianças 136 morreram no primeiro anno, 66 de 1 a 15 annos, 30 com mais de 5 annos.

Relativamente a Lisboa, foi organizado por series de 5 annos pelo conselheiro Montenegro (1) o seguinte quadro da mortalidade:

Annos	Mortalidade		
	Geral	Pela tuberculose pulmonar	Pela febre typhoide
1866 - 1870.....	32,61		
1871 - 1875.....	31,72		
1876 - 1880.....	32,36		
1881 - 1885.....	32,60		
1886 - 1890.....	31,83	3,37	0,37
1891 - 1895.....	28,91	3,28	0,39
1896 - 1900.....	24,52	2,47	0,33

(1) *O saneamento das povoações e sua influencia na mortalidade*, 1905, pag. 14.

Em todo o país a taxa da mortalidade geral foi, por 1000 habitantes, com referencia áquelles dois ultimos periodos:

1891 - 1895.....	21,03
1896 - 1900.....	21,25

V. *Annaes de Saude Publica do Reino*, secção de Hygiene, t. II — *Censo dos tuberculosos em 1 de janeiro de 1903*, 1905.

O decréscimento da mortalidade começa, pois, no anno de 1868. Mas convém recordar que nesse anno foi alargada a área da cidade, e que as novas freguesias que nella ficaram comprehendidas vieram influir, para menos, pela menor densidade da sua população e pelas suas habitações mais saudáveis, na taxa do conjuncto geral. Basta analysar, em confronto com o anterior, o quadro da mortalidade geral por 1.000 habitantes dentro da antiga circumvallação:

1886 — 1890.....	31,85
1891 — 1895.....	29,34
1896 — 1900.....	27,90

Segundo um excellento trabalho apresentado pelo Sr. Dr. Antonio de Azevedo no congresso contra a tuberculose, realisado em abril de 1901, o numero de obitos causados pela tuberculose varia por cada 10.000 habitantes, de 25 a 30 (1) na freguezia da Magdalena, onde não ha pateos, as ruas são mais largas e bem arejadas e as casas mais bem construidas; de 60 a 70 na freguesia do Soccorro, onde ha o bairro da Mouraria e cinco pateos; e sobe a 85 nas pequenas freguezias de S. Miguel e Santo Estevão, onde ha o bairro de Al-

(1) Segundo uma estatistica organisaada pela delegação de saude, de que é chefe o Sr. Dr. Eduardo Burnay, a mortalidade geral de Lisboa é de 23,27 por 1.000 habitantes.

fama e 8 pateos tudo em pessimas condições sanitarias (1).

O numero de obitos proveniente da tuberculose pulmonar foi, em 1904, de 1.206, emquanto a cifra de obitos determinados pela mesma enfermidade foi, no no mesmo anno, em todo o reino, de 6.597. Tem, pois, a capital neste numero a assustadora quota de 18 % (2).

No Porto observou-se que na zona comprehendida pelas freguezias da Sé, Victoria e S. Nicolau — aquellas em que existem as peores habitações, a mortalidade seria de 32,5 por 1.000, ao passo que a media em toda a cidade é de 31 (3).

(1) O parecer do *Inquerito* salienta a coincidência de ser maior a mortalidade precisamente nas freguezias de S. Miguel, Santo Estevão, S. Christovam, S. Lourenço e Soccorro, em que se encontram os pateos mais condemnaveis e as habitações mais insalubres.

(2) A *Medicina Contemporanea*, 1904, pag. 52 e 149; *Inspecção geral dos serviços sanitarios — Tabellas preliminares do movimento physiologico da população do reino de Portugal*, 1906.

(3) V. Sr. Dr. Antonio de Azevedo, *Estudo dos resultados alcançados no pais pelos diversos systemas de construcção das habitações operarias* (3.º Congresso contra a tuberculose, abril de 1894).

O numero de tuberculosos existentes no continente do reino em 1 de janeiro de 1903 era de 3.940, assim distribuidos:

Aveiro.....	157
Beja.....	75
Braga.....	147
Bragança.....	89
Castello Branco.....	99

Baseando-se sobre factos particulares, Du Mesnil e Mangenot (1) pretenderam demonstrar a acção perniciosa das habitações insalubres e da hyperpopulação sobre a fecundidade. O que é certo é que essa acção se reflecte sensivelmente na vitalidade dos recém-nascidos. Desde muito cedo, pela accumulção dos leitos, se opera a transmissão das doenças contagiosas. Em 50 % das 2.636 habitações parisienses submettidas em 1905 ao inquerito do *Office central des oeuvres de bienfaisance* um leito recebe, em media, mais de duas pessoas, as crianças assimiladas aos adultos (2).

D'ahi tambem, d'essa promiscuidade, resulta o abai-

Coimbra	160
Evora	67
Faro	183
Guarda	150
Leiria	78
Lisboa	816
Portalegre	53
Porto	437
Santarem	162
Vianna do Castello	123
Villa Real	98
Vizeu	146

(1) *Enquête sur les logements et professions*, cit., pag. 5 e segg.

(2) *Réforme social*, 1903, pag. 374. Em um inquerito effectuado no corrente anno, por um grupo de medicos, á população escolar primaria de Lisboa, verificou-se que 95,3 % dos alumnos eram defeituosos, revelando, principalmente, o peito chato, e ciphose, o dorso alado, o ventre grande, a anemia, o lymphatismo. V. Sr. Dr. Lino Neto, *A questão agraria*, 1908, pag. 12.

xamento de nivel moral da familia operaria, traduzido no numero de nascimentos illegitimos (1), no alcoolismo, na prostituição (2) e na criminalidade.

(1) Em Lisboa, o numero de nascimentos illegitimos resulta do quadro seguinte:

	Sexo masculino	Sexo feminino
1900	1.648	1.596
1901	1.659	1.709
1902	1.732	1.713
1903	1.714	1.673
1904	1.795	1.702

V. *A Medicina Contemporanea*, 1906, pag. 52.

(2) Damos os coefficients da prostituição em 1898, em algumas das principaes cidades europeias:

Cidades	N.º de toleradas em exercicio	Proporção por 1000 habitantes
Paris	1.648	2,0
Berlim	3.000	2,7
Budapesth	1.250	1,9
Copenhague	615	1,7
Bruxellas	169	0,8
Rotterdam	164	0,5
Liège	102	0,6
Gand	39	0,2

Entre nós :

	Em 1898		Em 1904	
	N.º de toleradas em exercicio	Proporção por 1.000 habitantes	N.º de toleradas em exercicio	Proporção por 1.000 habitantes
Lisboa	1.230	3,4	1.197	3,3
Porto	399	2,3	438	2,5

O exercício da prostituição em Lisboa accusa grandes oscillações :

Annos	Mulheres inscriptas	Proporção por 1.000 habitantes	Toleranças em exercicio	Proporção por 1.000 habitantes
1864.....	241	1,2	1.339	6,7
1878.....	166	0,6	1.019	4,2
1890.....	294	0,9	850	2,8
1900.....	296	0,8	1.207	3,3

V. Sr. Dr. Angelo da Fonseca, *Da prostituição em Portugal*, 1902, pag. 33 e segg. ; Sr. dr. Tovar de Lemos, *A prostituição*, 1908.

CAPITULO II

As habitações populares e a iniciativa privada

- 16. — O patronato.
- 17. — A philantropia.
- 18. — A especulação.
- 19. — A cooperação.

16. — A phrase generosa pronunciada, ha tres quartos de seculo, por Engel Dolfus: «o industrial deve aos seus operarios mais alguma cousa do que o seu salario», tão differente da exclamação do empresario inglês: «abandono os meus operarios ás leis naturaes», fez surgir uma multiplicidade de instituições patronaes.

As habitações operarias foram, a principio, uma obra patronal. Pois que os grandes industriaes attrahiam para as suas officinas um pessoal numeroso; criando as colónias operarias em localidades, que não estavam preparadas para receber este contingente de emigrantes, era natural que procurassem prover ao seu alojamento (1).

(1) A atenção dos industriaes dirigiu-se, a principio, de preferencia, para os operarios mineiros, que constituíam nucleos impor-

Revestem as fôrmas mais diversas estas instituições patronaes (1):

a) *Gratuidade da habitação.* — Neste caso, a fabrica de Baccarat e a de tecidos de Villeneuve (Hérault). Criada por Colbert, esta ultima, unica no genero, constitue por si só uma communa; todos os operarios são alojados gratuitamente na cidade, cujo proprietario applica, neste regimen patriarchal e quasi feudal, as doutrinas da escola de Le Play. Nas officinas do Creusot e Schneider a habitação é fornecida gratuitamente ás viúvas dos operarios, aos operarios aposentados, e, em certos casos, ás familias muito numerosas.

Para que tenha toda a efficacia, a obra social não deve nunca ser gratuita. A dignidade do operario não está inteiramente preservada senão quando elle paga uma renda: frequentará, de preferencia, a creche, o asylo, em que

tantes em torno dos poços em exploração. A primeira ideia da habitação operaria remonta ás sociedades mineiras organizadas na fronteira franco-belga, desde 1810 (em Horme, fundador Georges Legrand) a 1834 (*Société des mines de Blanzv*). Mas é, sobretudo, a partir de 1853, com Jean Dolfus, de Mulhouse, que o movimento se generalisa.

(1) Hubert Brice, *Les institutions patronales*, 1895, pag. 3 e segg.; Cheysson, *L'évolution du patronage*, apud *Réforme sociale*, 1892, pag. 170.

paga uma pequena quantia, antes que o instituto, onde encontra, com a gratuidade, o signal muito visivel de uma miseria que o humilha. Comprando serviços, eleva-se a seus olhos: cada acto é o resultado de um esforço esportivo, o preço livremente pago do seu trabalho.

b) *Reducção do preço da renda* (reducção gradual com o decurso do tempo; minimo de rendas garantido a sociedades de construcção; rendas inferiores ao juro normal do capital; reducção para as familias operarias que tenham além de um determinado numero de filhos; etc.).

É o systema posto em pratica em França, no Creusot, onde o preço da renda varia de 8 francos a 1,25 fr. por mês, e na fabrica de fiação Carmichael, em Ailly-sur-Somme.

Como modelo de instituição patronal é de notar a obra de Thiriez, fabricante de tecidos de algodão, em Loos. Fez construir 300 casas para operarios, cercadas por um jardim; a renda, que, para facilidade de pagamento, é cobrada quinzenalmente, é de 10 e 14 francos por mês (1); e, como satisfação aos demogra-

(1) As casas de 10 francos compõem-se de *cave*, compartimento no rez-do-chão com cosinha, dois quartos no andar superior, *water-closet*, pateo e jardim; as de 14 francos compõem-se de mais um quarto de dormir.

phos franceses, a quem inquieta a fraqueza da fecundidade no seu país, fixa em um terço da renda normal a quantia a pagar pelas familias de oito filhos.

Merece referencia a *Société des mines de Lens*, que data precisamente do começo da segunda metade do seculo findo. A mina abriu-se em uma região até então exclusivamente agricola; era preciso criar tudo para fazer viver nella uma população de mineiros. Em menos de 50 annos foram construidas pela empreza 5.000 casas, com uma variedade de 40 typos. O minimo da renda é de 5 francos por mês para uma habitação composta de tres divisões, com jardim.

Na Allemanha, a fabrica Krupp, em Essen, fez edificar mais de 5.000 habitações, que arrenda a 30.000 operarios por preços muito reduzidos. A somma total paga por aquelles representa 2 % do capital dispendido nas edificações: 14 milhões de marcos.

A fabrica de chocolate Suchard, de Neufchâtel, na Suissa, construiu nas margens do lago, em local com um panorama maravilhoso, uma especie de cidade, cujas habitações são vastas, arejadas e em optimas condições hygienicas, compostas umas de quatro, outras de seis divisões e tendo todas um jardim. O preço

da renda é, respectivamente, de 17,50 francos e 18,50 francos, o que representa 50 % do seu valor locativo.

Um pouco mais caro é o preço da renda das elegantes casas operarias construidas pelos fabricantes de sabão *Lever and Brothers* na paradisiaca cidade-jardim de Port-Sunlight: 20 a 30 francos por mês; ou em outra formosa cidade-jardim da Inglaterra, a de Cadbury, em Bourwille, proximo de Birmingham: 500 a 600 francos por anno. Mas, mesmo nestas, o preço da locação não representa mais de 65 % do valor real.

O systema foi acolhido em Portugal.

1) Foi a *Companhia Lisbonense de Fiação e Tecidos* que primeiro fez construir casas, com rez-do-chão e primeiro andar, para habitação do pessoal da sua fabrica. A área occupada, em 1883, por quatro grupos de casas edificadas até aquella data, a que depois outras se reuniram, era de 1.215 metros (933 nas construccões e 282 em pateos), no valor de 20:630\$000 reis. Aloja 49 familias, comprehendendo 186 individuos. Cada metro de superficie coberta custou 7\$473 réis. A percentagem bruta do rendimento era de 8,26 e a liquida de 5,36. A renda mensal varia de 1\$200 a 4\$000 réis,

para os operarios, e de 2\$800 a 5\$000 réis, para estranhos.

2) A *Companhia Lisbonense de Estamparia e Tinturaria de Algodões* fez levantar, em 1885, na quinta do Carimba (rua da Fabrica da Polvora, em Alcantara) um bairro para os operarios e individuos estranhos á fabrica.

3) Tambem a *Companhia do Fabrico de Algodões de Xabregas* resolveu construir um pequeno bairro para habitação exclusiva dos operarios da companhia. É a *Villa Flamiano*, em Xabregas. A construcção, que custou 29:425\$143 réis, occupa uma área de 4.040 metros quadrados, sendo 1.080^{m²} em construcções e 2.960^{m²} em logradouros e ruas. O bairro consta de dois grupos de habitações com lojas e primeiros andares; um dos grupos tem habitações para 40 inquilinos e o outro para 32. Cada inquilino póde occupar, segundo o numero de pessoas de sua familia, 2, 3 ou 4 quartos, que tem cada um a capacidade de 28,8^{m²}. As rendas são de 1\$200, 1\$500 ou 3\$000 réis mensaes, segundo as habitações teem 2, 3 ou 4 quartos.

4) Á intelligente iniciativa do sr. Francisco de Almeida Grandella deve-se a construcção, em S. Domingos de Bemfica, de duas ordens de casas, destinadas ao pessoal da sua fabrica,

com lojas e primeiros andares, tendo cada uma d'ellas quatro quartos e retrete. A renda é de 3\$000 réis mensaes (1). A *Villa Grandella* tem, annexos, dois pequenos edificios, um destinado a creche e outro a escola.

5) Deve notar-se, ainda, os grupos de casas construidas, no Entroncamento, pela Companhia Real dos Caminhos de Ferro, para residencia do pessoal. As rendas variam de 1\$500 a 4\$000 réis mensaes.

6) Tambem neste grupo podemos comprehender o *Bairro Operario do Seculo*, construido, na rua Formosa, a expensas do intelligente director d'aquelle importante periodico da capital para alojamento de empregados e operarios do «Seculo» e estranhos. Tem alojamentos para 90 familias, em um total approximado de 300 pessoas. Além de casas completas, arrendam-se quartos com cosinha commum. As rendas são pagas mensalmente, excepto para os operarios e empregados do jornal, que pagam, em regra, semanalmente (2).

(1) Tambem a casa Grandella elaborou um projecto de estatutos para uma sociedade por quotas, formada por empregados da casa, cujo objecto é a construcção de habitação para os socios.

(2) Outros pequenos bairros operarios existem em Lagos (Fabrica de S. João), em Thomar (Companhia de fição e tecidos), na Mina de S. Domingos.

Mas esta forma de instituição patronal, embora indispensavel em certos casos, tem graves inconvenientes. Ainda que o preço da renda seja limitado, sempre o operario presume que o industrial lucra com a construção, e, em todo o caso, reconhece-se mais dependente d'elle. Entrando em casa, sente-se ainda em casa de seu patrão e nella tomam relevo as evocações, que ouviu da bocca dos seus tribunos, de uma especie de servidão resuscitada pela nova feúdalidade industrial. Geralmente, o inquilino pobre não sympathisa com o senhorio, e, quando á qualidade de senhorio accresce a de patrão, muito haverá a temer que mais um facto não venha agitar o mundo operario.

c) *Adquisições facilitadas pelo industrial de casas construidas por elle ou por companhias* (vendas de casas pelo preço do custo; adiantamentos para a aquisição; pagamentos por annuidades).

Devo-se a primeira e a mais interessante experiencia á *Société mulhousienne des cités ouvrières*. Fundada em 1853, com o capital de 355.000 francos, dividido em 71 acções de 5.000 francos, a que veio accrescer uma subvenção de 300.000 francos concedida pelo go-

verno para a abertura de ruas, construção de canos de esgoto, lavadouros, e, em geral, para as despezas com obras de utilidade publica, esta sociedade construiu e vendeu aos operarios, em 44 annos, 1.245 casas, que custaram, comprehendendo o terreno, 4.351.129 francos (1). Foi seu architecto Eugène Muller; foi elle quem criou o typo bem conhecido das quatro casas adjacentes, com jardim, tendo: no rez-do-chão, a cosinha, ao mesmo tempo antecamara e que communica com o exterior; no primeiro andar, um quarto de 2^m,86 × 5^m,60 e outro de 2^m,24 × 3^m,46; nas aguas furtadas, um pequeno compartimento.

Contando com o sentimento da propriedade para consolidar a moralidade das familias, a sociedade tinha por fim tornar o operario proprietario da sua casa ao fim de 20 annos, mediante uma somma annual que comprehendia a renda e um premio de amortisação do capital (240 a 300 francos). Mas o systema que elle concebeu, e que consistia em fixar pela propriedade uma colonia de familias operarias com um grande centro industrial, não produziu

(1) Nos estatutos preceituava-se que o dividendo nunca seria superior a 4 0/0, dividendo que os accionistas teem recebido regularmente.

o resultado esperado: as vendas e as partilhas fizeram passar os predios para outras mãos.

d) *Adiantamentos aos operarios para a construcção da habitação* (para a adquisição de materiaes; vendas do terreno pelo preço do custo; premios de construcção).

Neste caso, em França, a fabrica do Creusot, que empresta aos seus operarios, sobre hypotheca, 4 1/2 milhões de francos para a construcção de casas, de quem havia recebido, em 1901, quasi a totalidade (1); as fabricas de Japy em Beaucourt, de Lederlin em Thaon, de Menier em Noisiel (2).

Esta fórmula de patronato tomou na Alemanha uma notavel extensão. Em 1900 contavam-se 143.049 habitações construidas por

(1) Para alojar os seus operarios, a nova fabrica de electricidade fundada por Creusot em Champagne-sur-Seine, perto da floresta de Fontainebleau, emprehendeu a construcção de uma cidade operaria que deve occupar 9 hectares. Confiou a construcção a uma sociedade, cujo capital é de 700.000 francos e cujas despezas se elevarão a mais de 4 milhões de francos.

(2) Um logar especial deve ser reservado em França ás companhias de caminhos de ferro: a *du Nort e de l'Est* criou cidades para o seu pessoal e concedeu-lhe terreno para edificações; a *Compagnie de Orléans*, as *du Midi e Paris-Léon-Méditerranée* adiantam capitães a sociedades de construcção. Notaveis as casas operarias de Athis e Villeneuve-Saint-Georges. V. Levasseur, *La question des logements à bon marché*, 1904, pag. 43.

patrões para os seus operarios, a maior parte nas provincias do oeste. São modelares as construcções dos operarios em Stassfurt (premios de construcção), as fabricas de torpedos em Friedrichsort, as fabricas de pelles de Cornelius Heyl em Worms, a casa Barse und Selve em Altona, etc.

E são de notar, na Belgica, a *Société anonyme des mines et fonderies de zinc de la Vieille Montagne*, a *Société de Mariemont et Bascoup*, a *Société Liégeoise des maisons ouvrières*; na Italia, a *Société edificatrice delle case operaie de Milano*; na Inglaterra, a *Mansion house (Council of the dwelling of the poor)*, a *Improved industrial dwelling C.*; etc.

Neste systema, os juros são estabelecidos de fórmula a ser effectuado o reembolso, decorrido um certo numero de annos, como no systema de Mulhouse. Assim, tem o operario a dupla vantagem de fazer construir uma casa á sua vontade e de se tornar immediatamente proprietario d'ella.

Todavia, o systema veio a cahir no mais profundo descredito. É que se, para os operarios, tem elle o inconveniente de os vincular estreitamente á fabrica, pela sua qualidade de proprietarios da casa; para o patrão envolve

o risco de, pela facilidade de venda ou de locação dos predios, ser desnaturada a sua obra, tirando-lhe a feição de cidade exclusivamente operaria.

e) *Instituições particulares* (dormitorios, albergues nocturnos, iluminação, etc.).

Como exemplos, podemos citar as minas e officinas de Bochum, as *Schlafhäuser*, as *Reliefstationem* e os *Herbergen zur Heimath* do Estado prussiano, os asylos de Gaspar Fenny (*Ziegelbrücket*), as *Workhouses* inglesas, etc.

Se, para o operario das fabricas situadas longe das cidades, a questão da habitação não comporta senão uma solução — a patronal, diversissimas são, pelo contrario, as soluções para as grandes agglomerações urbanas.

17. — Em primeiro lugar, as instituições philantropicas. As obras, numerosas e diversas, que a philantropia tem inspirado, podem classificar-se em duas categorias bem distinctas, segundo são exclusivamente animadas pelo espirito de caridade ou revestem simultaneamente o caracter economico.

a) *Criações caritativas*. — Procuram fornecer, menos ao operario do que ao pobre, habitação por baixo preço, quasi gratuitamente, sem

attender á remuneração e amortização dos capitales. É a assistencia pela habitação (1).

São numerosas as obras que a philantropia tem inspirado, desde a *Société de Saint-Vincent-de-Paul* e da *Société anonyme des logements de Sainte-Medeleine*, de Lille, até aos *Herbergen zur Heimath*, na Allemanha (2).

E, entre nós, deve-se a referencia ao bairro operario do Ex.^{mo} Bispo-Conde, inaugurado em Coimbra, em 1898, em terrenos cedidos pela Camara Municipal, e destinado a fornecer «habitação gratuita aos operarios que, além da sua pobreza, mais se distinguiram pelo seu bom comportamento na familia, no trabalho, na sociedade...» (3). É constituido por 15 casas, que custaram 4:490\$000 réis.

(1) V. *Revue philanthropique*, 1897, pag. 325.

(2) Em numero de 297, em 1900, estes albergues são, na sua maior parte, criações da Missão Interior Evangelica. Teem o seu centro na Sociedade alemã dos albergues, com séde em Bielefeld, e comprehende 14 uniões de provincias e de estados. Encontram-se, sobretudo, no Rheinland, Saxe, Westphalia, Hanover, Brandeburgo, Schleswig-Holstein e em Berlim. São mantidas pelos recursos proprios ou por subvenções de beneficores e municipalidades. O numero de pessoas albergadas em 1900 foi de 1.285.041. O preço de um leito nos albergues é, no minimo, de 30 a 50 pfennig; um quarto para uma pessoa só custa 1 marco. Todos os albergados são inscriptos em um registo (nome, nacionalidade, idade, profissão); os operarios devem apresentar o seu livrete (*arbeitsnachweis*).

(3) *Allocação proferida pelo Bispo de Coimbra no 25.º anniversario da sua sagração episcopal*, 1897.

Tambem a Associação de Beneficencia da Costa de Caparica, fundada em 1885, se propunha, nos termos dos seus estatutos, «favorecer os pescadores da Costa de Caparica com casas de habitação, mediante uma renda minima...» (1). E é egualmente de notar o legado de 10:000\$000 réis feito por José Joaquim Lara á camara de Tavira para ser applicado á construcção de casas, que seriam distribuidas gratuitamente, por meio de rateio, a familias pobres da cidade (2).

Seria, sem duvida, injusto criticar sem reservas taes emprezas, ainda que a caridade deva ser repellida quando se considere como meio normal de reparar as injustiças sociaes; mas a principal objecção que ellas provocam é a de serem impotentes para remediar, de uma

(1) *Diario do Governo*, de 7 de abril de 1885.

(2) Por occasião da peste bubonica no Porto, abriu-se, no Pará, por iniciativa de patriotas alli residentes, uma subscrição destinada á construcção de um bairro operario. Foi resolvido, em sessão da camara municipal do Porto, de 12 de março de 1903, abrir concurso para o plano do referido bairro. Approvado em sessão de 24 de dezembro o unico plano apresentado—do sr. Thomaz Lopes—resolven-se a abertura de concurso para a construcção, que, segundo aquelle plano, não devia custar mais do que a importancia da subscrição e dos juros accumulados (10:160\$910 réis). Cremos que nada ha feito.

fórma sufficiente, a insalubridade e a accumulção da população. Foi essa impotencia que levou Octavia Hill, em Inglaterra, á criação de uma fórma interessante e muito prática do melhoramento das habitações populares e que consiste em comprar ou arrendar, como principal locatario, casas em más condições hygienicas, para, depois de lhes introduzir os necessarios melhoramentos, as arrendar ou sublocar por pequenos alojamentos, tomando todas as precauções para manter nelles a salubridade. Outra vantagem d'este systema é a de ser menos oneroso, e, por consequencia, mais facil de applicar que o da construcção (1).

b) *Instituições philanthropicas de indole economica.*—

A combinação funda-se, por um lado, na remuneração do capital de construcção, e, por outro, no valor da renda, calculada de fórma a assegurar esta remuneração, mas não dando nenhum lucro suplementar. É o typo que convem á classe operaria, que deve e quer

(1) É tão rigorosa a economia da sua administração que os capitães empregados rendem 4 a 5%. Em 1891 tinha 3.800 inquilinos. Miss Octavia Hill fez escola, não só em Londres, mas em New-York e Boston, Darmstadt e Leipzig. V. no inquerito inglés (*Royal Commission of the housing of the working classes minutes of evidence*, pagg. 288-308) o depoimento de Miss Octavia Hill.

viver do producto do seu trabalho. O character philanthropico provém quer da limitação do juro a uma taxa inferior á normal, quer do destino da totalidade do rendimento — a constituição de um fundo de reserva com o fim de assegurar a construcção de novas habitações ou a realisação de outras obras de solidariedade social.

A primeira fórmula foi adoptada por algumas sociedades actualmente florescentes: a *Société mulhousienne des cités ouvrières* entra nesta categoria, pois que limita o dividendo das acções a 4 %₀. Está no mesmo caso a *Société des habitations ouvrières de Paris-Auteil*, a que preside Cheysson, e que, desde 1882, tem construído 65 casas, dois terços pertencentes actualmente aos seus locatarios. Esta sociedade accusa, neste momento, uma evolução para sociedade de credito, fazendo adiantamentos sobre empréstimos hypothecarios.

Referencia especial merece a *Société Lyonnaise des logements économiques*, fundada por Mangini, cujas construcções attingem a cifra de 6 milhões. Desde 1886, data da sua fundação, não cessou de distribuir 4 %₀ de juro aos seus accionistas (1). O preço medio de

locação em todos os predios da sociedade não attinge 250 francos por habitação, comprehendendo o imposto de portas e janellas e a despesa com agua (media de 100 litros por dia).

A segunda fórmula — capitalisação dos rendimentos provenientes das locações, de maneira a obter o desenvolvimento progressivo e indefinido das habitações populares — foi, pela primeira vez, empregada na Inglaterra, por Peabody, que legou 12 $\frac{1}{2}$ milhões de francos para a construcção de habitações salubres para os trabalhadores, devendo ser applicado ao mesmo fim o rendimento d'aquellas habitações. Em 1907 a somma primitiva e o producto da capitalisação elevava-se a 40 milhões de francos; as casas construídas alojavam mais de 20.000 pessoas. Em 1889, Guinness doava 5 milhões para a construcção de habitações para a classe inferior dos operarios de Londres: no fim de 1903, a população total do *Guinness trust* era de 10.000 pessoas.

Em França, não obstante o fraco desenvolvimento das associações philanthropicas, com o

restaurantes, estabelecidos pela sociedade, deram o rendimento de 436.114 francos. A sociedade possuía, em 1903, 134 predios, comprehendendo 1.584 habitações para uma população de 8.000 individuos. V. Mangini, *Les petits logements dans les grandes villes*, 1891, pag. 47 e segg.

(1) As rendas recebidas em 1903 attingiam 422.313 francos. Dois

systema da capitalisação, uma existe actualmente de certa importancia: a *Société philanthropique de Paris*. Remontando ao reinado de Luiz XVI, poude, graças a importantes doações e legados (fundações Heine e Gouin) construir sete predios, com 300 alojamentos, que podem abrigar 1.000 pessoas. A renda não excede, em regra, 220 francos. O seu *Hotel garni pour dames et jeunes filles*, inaugurado em 1902, abrange 115 quartos, cuja renda varia de 60 centimos a um franco por noite. O successo d'esta criação, cujo rendimento basta para assegurar a sua manutenção e para remunerar o capital, determinou um grande numero de doações, que permitem á mesma sociedade construir, neste momento, dois outros hoteis semelhantes nos bairros operarios de Paris.

Em 1904, Roltshild fazia doação de 10 milhões de francos para a construcção de habitações economicas e hygienicas. Os rendimentos e os recursos eventuaes da fundação deveriam, nos termos dos estatutos, ser destinados quer a novas construcções ou á adquisição de predios para as classes populares, quer a instituições que tivessem por objecto o melhoramento da condição dos trabalhadores franceses e, especialmente, dos parisienses.

Entre nós, ha no Porto, devida á benemerita iniciativa do jornal *O Commercio do Porto*, uma organização de bairros operarios digna de menção.

«Os bairros não foram feitos para abrigar operarios indigentes; foram construidos para recolher os mais habeis, mais assiduos e mais morigerados operarios, antes como premio aos seus meritos do que como auxilio ás suas condições de existencia. O rendimento dos bairros é fundido nos proprios bairros, pela ampliação constante do numero de habitações que os constituem» (1).

O primeiro bairro levantado foi o de Monte Pedral, construido por grupos de 4 e 2 casas, independentes, com quintal, e dispondo de: um rez-do-chão, com sala de trabalho, quarto e cosinha com saída para o quintal, tendo junto a retrete com entrada exterior; no primeiro andar, dois outros quartos e arrecadação no vão do telhado; no sub-solo, quarto de banho. A renda das casas é de 1\$500 réis mensaes. O custo do bairro foi de 13:945\$160 réis.

O segundo bairro inaugurado foi o de Loredello do Ouro. Consta de um grupo de 29 ca-

(1) *O Commercio do Porto*, de 13 de dezembro de 1903. V. o mesmo jornal de 24 de março de 1901 e 2 de março de 1902.

sas, nas melhores condições hygienicas, e que occupam, com os quintaes, uma superficie de 2.880^m²,86. Ficam no pavimento terreo: uma sala de 3^m,40 × 3^m; uma alcova de 3^m × 1^m,80; uma sala de jantar de 2^m,90 × 2^m,20 e uma cosinha de dimensões eguaes ao compartimento anterior. A renda mensal é de 1\$500 réis.

Em 2 de junho de 1904 era inaugurado o terceiro bairro da iniciativa do *Commercio do Porto* — o bairro do Bomfim. Comprehende 32 casas, em grupos de quatro, com reletes exteriores, tendo cada uma um pequeno quintal. As casas teem uma sala de familia, cosinha, sala de jantar e dois quartos. A renda é de 1\$200 réis mensaes (1).

(1) Para melhor conhecimento da organização dos bairros operarios da iniciativa do *Commercio do Porto*, reproduzimos as disposições do regulamento do bairro do Bomfim:

Artigo 1.º O Bairro Operario do Bomfim, construido por iniciativa de *O Commercio do Porto*, é destinado a proporcionar habitação sádua e barata a operarios e suas familias.

§ 1.º Entende-se por *operario*, para este fim, todo aquelle que, vivendo do seu salario, trabalhe manualmente para um patrão, ao dia ou a praso mais ou menos longo, por hora ou por obra, em casa ou fóra.

§ 2.º Serão preferidos os que não trabalhem em sua casa por conta de um commerciante, de um industrial, ou geralmente, de um patrão.

§ 3.º É considerado *operario*, para os fins d'este artigo, a viuva

Aos inquilinos é licito tornarem-se proprietarios da casa que habitam, mediante o pagamento de determinada annuidade.

com filhos, alguns dos quaes sejam operarios e a viuva de operario com filhos.

Art. 2.º Por duas fórmás poderão os operarios usufruir os beneficios do Bairro Operario: 1.ª, alugando as casas; 2.ª, habilitando-se a tornar-se proprietarios d'ellas.

Art. 3.º A administração do Bairro Operario do Bomfim pertence á empreza de *O Commercio do Porto*.

§ unico. No caso de extincção de *O Commercio do Porto*, a administração do Bairro Operario do Bomfim passará para a Santa Casa da Misericordia do Porto, ou para a Associação Industrial Portuense.

Art. 4.º Á administração do Bairro Operario compete:

- 1.º Admittir e despedir inquilinos.
- 2.º Lavrar os respectivos termos de arrendamento.
- 3.º Lavrar o respectivo termo de amortização.
- 4.º Fazer a escripturação competente.
- 5.º Cobrar as receitas do Bairro e resolver sobre a applicação das mesmas receitas.
- 6.º Prover a todas as necessidades do Bairro e á ampliação d'elle, realizando as despesas indispensaveis.
- 7.º Promover tudo quanto a bem do Bairro possa ser utilizado.
- 8.º Dar applicação a donativos e legados feitos em beneficio do Bairro.
- 9.º Organizar e publicar annualmente um relatório dos seus actos, assignalando especialmente os beneficios colhidos da instituição dos Bairros Operarios.
- 10.º Procurar obter dos poderes publicos beneficios em favor d'esta instituição.
- 11.º Promover, logo que disponha de recursos, a organização de uma cooperativa de consumo, para os habitantes do Bairro.
- 12.º Apreciar, em unica instancia, se as casas teem capacidade sufficiente para a familia que nellas pretende habitar.
- 13.º Mandar examinar por um medico o inquilino e todas as

São, sem duvida, obras muito louvaveis.
Mas é necessario não exaggerar o seu alcance:

personas de sua familia, a fim de verificar se soffrem molestia contagiosa.

Art. 5.º Em juizo ou perante qualquer auctoridade publica, o Bairro Operario é representado por um dos proprietarios de *O Commercio do Porto*.

Art. 6.º Os serviços da administração do Bairro são gratuitos, podendo unicamente fazer despesas com livros de escripturação e impressos.

Art. 7.º Os inquilinos do Bairro, escolhidos nos termos do artigo 1.º, assumem, ao entrarem para as casas do mesmo Bairro, a obrigação de se conformarem com as disposições d'este regulamento, que forem transcriptas nos respectivos contractos de arrendamento, e com as determinações da administração, fundadas nas mesmas disposições.

§ unico. Lavrar-se-ha um termo de arrendamento (modelo A), assignado por um dos proprietarios de *O Commercio do Porto*, pelo inquilino e por duas testemunhas, com reconhecimento authentico.

Art. 8.º A renda de cada casa é fixada em 44\$400 réis annuaes, pagos em prestações mensaes de 1\$200 réis, adiantamente, nos dias 1, 2 ou 3 de cada mez.

§ 1.º Por consenso escripto da administração, poderá ser a renda do mez accumulada com a do mez seguinte; mas, em circumstancia alguma, será licito ao inquilino atrazar-se na renda de tres mezes.

§ 2.º Quando o inquilino não pagar regularmente a renda, a administração despedil-o-ha da casa e promoverá o despejo pelos meios competentes.

Art. 9.º A administração é soberana para, dentro das determinações d'este regulamento, estabelecer preferencias na admissão dos inquilinos.

Art. 10.º O inquilino obriga-se pela sua pessoa e bens: em geral, ás obrigações impostas no artigo 1607.º doCodigo Civil, e em especial:

1.º A pagar com regularidade a sua renda do predio.

esforçando-se por manter a renda tão baixa quanto possivel, estas emprezas não teem, em

2.º A velar pela conservação d'elle, denunciando ao capataz qualquer reparação de que careça.

3.º A não foguear fóra do respectivo fogão.

4.º A não conservar dentro do predio animaes, que o possam tornar immundo.

5.º A não fazer dentro do predio, ou no respectivo quintal, ruido que perturbe o socego dos visinhos.

6.º A não estabelecer contendas nem disputas, no recinto do Bairro Operario.

7.º A evitar scenas, que offendam a moralidade e decencia, que num Bairro Operario devem prevalecer.

8.º A não fazer obra alguma no predio ou quintal annexo, sem auctorisação da administração.

9.º A não fazer construcção alguma no quintal annexo senão de caracter provisorio e só com approvação da administração.

10.º A não fazer plantações, que prejudiquem os visinhos ou occasionem prejuizos á conservação do Bairro, devendo ouvir previamente a administração.

11.º A deixar o predio, quando d'elle sahir, no mesmo estado em que o houver encontrado á entrada e com todos os objectos a elle pertencentes.

12.º A não fazer, nem dentro do predio nem no quintal annexo deposito dos residuos das habitações.

13.º A não exercer, dentro de casa ou no quintal annexo, industria que seja insalubre, incommoda ou perigosa.

Art. 11.º Será estabelecido um premio, para ser annualmente conferido, por voto da administração, ao inquilino que mais houver cuidado do predio que habita, sob o ponto de vista da ordem, limpeza e economia.

Art. 12.º A nenhum inquilino é licito sobrealugar o predio que habite, sem auctorisação da administração, lançada por escripto no respectivo termo de arrendamento.

Art. 13.º O inquilino, que for achado em contravenção d'este re-

regra, nos seus estatutos — excepção feliz é a do *Commercio do Porto* — disposição que a li-

gulamento, será admoestado pela administração, quando encontrado na primeira falta; em caso de reincidencia, será avisado a retirar-se do Bairro. Se a administração considerar grave a falta, poderá dispensar a admoestação e proceder á despedida do inquilino, nos termos do § 2.º do artigo 8.º

§ unico. O inquilino despedido do Bairro não poderá voltar a residir nelle senão passados cinco annos, a contar da data da despedida.

Art. 14.º O inquilino permitirá que a administração ou o seu delegado visite o predio em que habita, a qualquer hora do dia, mediante previo aviso, podendo, porém, exigir que a commissão administrativa alli vá em maioria.

Art. 15.º No Bairro Operario haverá um capataz incumbido da fiscalização geral do Bairro, ou capatazes incumbidos d'essa fiscalização sobre grupos de habitações.

Art. 16.º Os capatazes serão escolhidos pela administração do Bairro, entre os inquilinos do mesmo.

Art. 17.º Os capatazes teem, como unica retribuição dos seus serviços, um abatimento de 25 % na importancia da renda dos predios que occuparem.

§ unico. O capataz que for exonerado, passará a simples inquilino, nas condições geraes do inquilino, a não ser que a administração julgue tão grave a sua falta, que deva impor-lhe a retirada do Bairro.

Art. 18.º Ao capataz compete:

1.º Cobrar, no principio de cada mez, a importancia do aluguer de cada inquilino, entregando-a immediatamente á administração.

2.º Comunicar á administração, até ao dia 3 de cada mez, os nomes dos inquilinos que não pagaram a respectiva renda e os dos que se obrigam a pagar dois alugueres accumulados, no mez seguinte, de conformidade com o disposto no § 1.º do artigo 8.º

3.º Tomar conhecimento de todas as reclamações dos inquilinos, sobre obras indispensaveis nos predios.

mite. Ceder quasi gratuitamente uma casa é uma immoralidade, sempre que se trate de

4.º Velar pela execução d'este regulamento.

5.º Superintender, com consento da administração, nas obras que se realizarem no Bairro.

6.º Propor as obras e reformas que julgar convenientes, a bem do Bairro.

7.º Realizar todos os dias, ao anoitecer, uma descarga de agua nas *water-closets*, de modo que não se accumule nellas immundicie.

8.º Visitar essas *water-closets*, a fim de reconhecer se são mantidas com a devida limpeza.

9.º Vigiar por que se não lancem immundicies no poço, nem se deteriore a bomba do mesmo.

Art. 19.º A todo o inquilino é licito habilitar-se a vir a ser proprietario do predio que habita, se cumprir as obrigações e se sujeitar ás determinações d'este regulamento.

§ 1.º A alienação será feita segundo as leis geraes, ou as que especialmente venham a regular a alienação de habitações operarias.

§ 2.º Lavrar-se-ha documento particular de promessa de compra e de venda, denominado *titulo de amortização*, assignado pela administração, pelo inquilino e por duas testemunhas e devidamente reconhecido por notario. Nesse documento serão tomadas reciprocamente as obrigações dos artigos seguintes.

Art. 20.º Tomará o inquilino a obrigação de pagar a annuidade de 27\$700 réis, durante 16 annos, correspondente á amortização de metade do valor da propriedade.

§ 1.º Essa annuidade poderá ser satisfeita em prestações mensaes de 2\$300 réis cada uma e nada terá que ver com a renda do predio.

§ 2.º Á entrada poderá o inquilino pagar umas poucas de prestações annuaes, até á quantia de 100\$000 réis; nesse caso, a respectiva importancia será abatida no computo das annuidades.

Art. 21.º Desde que se passe um anno sem pagamento de duas terças partes, pelo menos, da annuidade respectiva e que no anno seguinte não seja preenchida a terça parte restante com a annuidade

peessoas válidas. E cremos que as obras philan-

d'esse segundo anno, a administração poderá considerar rescindida a promessa de venda.

§ unico. A importancia das annuidades cobradas será restituída ao operario contractante, accrescida de 3% de juros, durante o tempo em que cada quantia houver estado fóra da mão do operario.

Art. 22.º Sempre que o operario quizer desligar-se do compromisso tomado, ser-lhe-ha licito fazel-o, restituindo-se-lhe, no fim do anno civil, a importancia das entradas, accrescidas de 3% de juro, calculado sobre o tempo em que elle estiver privado de cada quantia.

Art. 23.º Por morte do operario contratante, poderão passar para um dos seus legitimos herdeiros, que estes entre si elejam, os direitos e obrigações resultantes d'esta promessa de compra e de venda, no caso d'esses herdeiros se conformarem com as referidas obrigações, e comtanto que nessa data um ou mais dos herdeiros tenha a qualidade de operario ou que se realize a ultima parte do artigo 1.º, § 3.º

§ unico. No caso de rescisão pelas circumstancias apontadas neste artigo, aos herdeiros legitimos serão restituídas as quantias recebidas, accrescidas de juro de 4% pelo tempo em que esta somma houver estado na mão da administração, premiando-se assim a economia realizada pelo operario fallecido.

Art. 24.º No caso de passarem aos herdeiros do operario fallecido os direitos e obrigações d'este, lavrar-se-ha termo de ratificação de originaria promessa.

§ unico. Em caso de algum dos herdeiros ser incapaz civilmente, terá de intervir o consentimento legalmente necessario para supprir a incapacidade.

Art. 25.º Findo o prazo da amortização do predio, e completada esta, passará este, em plena propriedade, para o signatario do termo de amortização ou do de ratificação, no caso de haverem sido satisfeitas por elles as obrigações marcadas neste regulamento.

§ 1.º A transmissão da propriedade opera-se mediante escriptura publica de venda e de quitação do preço outorgado pela administração em favor da pessoa a quem competir, conforme os artigos anteriores.

tropicas, para mais integralmente satisfazerem

§ 2.º Completa a amortização, a recusa de transmissão do predio pela administração, importará a obrigação de restituição em dobro das quantias recebidas, nos termos do artigo 4548.º do Codigo Civil, com os juros de 3% correspondentes ao tempo do desembolso.

Art. 26.º O predio alienado fica sujeito ás servidões seguintes, que serão expressamente estabelecidas na escriptura de venda e registradas devidamente :

a) a de nunca alterar o prospecto do respectivo predio ou qualquer das suas faces, ou augmentar-lhes exteriormente as dimensões em qualquer sentido;

b) a de nunca alterar as condições dos esgotos do predio;

c) a não fazer no quintal qualquer vedação além da existente, ou edificação movel ou fixa, que possa prejudicar a ventilação, a iluminação, a hygiene e as vistas de qualquer outro predio do Bairro;

d) a não plantar no quintal arvores de grande porte;

e) a não alterar as chaminés do predio e a não praticar obra que possa alterar a sua tiragem.

Art. 27.º Não é licito ao operario, aspirante a proprietario, anticipar o pagamento de annuidades além dos limites fixados no § 2.º do artigo 20.º

Art. 28.º A nenhum operario é licito transferir a outrem os direitos e obrigações contrahidas, sem auctorização da administração, lavrada por escripto no respectivo termo de amortização.

§ unico. A transferencia deverá ser sempre a favor do operario.

Art. 29.º O poço commum do Bairro Operario é destinado a gozo exclusivo dos moradores d'elle.

Art. 30.º É expressamente prohibido lançar ao poço immundicie, terra e tudo o mais quanto possa prejudicar a pureza da agua.

Art. 31.º O lavadouro commum do Bairro Operario é destinado a gozo exclusivo dos moradores d'elle.

Art. 32.º É expressamente prohibido lançar ao lavadouro pedras, terra e quaesquer immundicies, que tornem depressa a agua impropria para a lavagem da roupa.

Art. 33.º Os inquilinos e suas familias procurarão revezar-se no gozo do lavadouro. As dvidas e conflitos que surgirem a tal re-

ao seu fim, deviam dar preferencia ás familias numerosas (1). Arrendando as suas casas só a

peito, serão resolvidas pelo capataz, com recurso para a administração.

Art. 34.º O mesmo accordo e a mesma intervenção se estabelecerão para o enchimento e esvasiamento do lavadouro.

Art. 35.º Os fornos communs do Bairro Operario são destinados a gozo exclusivo dos moradores d'elle.

Art. 36.º É expressamente prohibido lançar immundicies nos fornos.

§ unico. Findas as fornadas, terão os inquilinos o cuidado de deixar os fornos perfeitamente limpos, salvo o caso de os inquilinos terem combinado deixar os fornos quentes ou accesos com os inquilinos que se lhe seguirem a usar dos fornos.

Art. 37.º Os inquilinos e suas familias procurarão revezar-se no gozo dos fornos. As duvidas e conflictos, que surgirem a tal respeito, serão resolvidas pelo capataz, com recurso para a administração.

Art. 38.º É expressamente prohibido depositar lenha e outro qualquer combustivel, bem como cinzas, junto dos fornos.

Art. 39.º Os casos omissoes ou obscuros d'este regulamento serão resolvidos pela administração e d'essas resoluções se dará immediato conhecimento aos inquilinos do Bairro, para produzirem os devidos effeitos.

(1) Em Paris, segundo Bertillon (*Bulletin de l'Alliance nationale pour l'accroissement de la population*, 15 janvier 1905), as familias mais numerosas são as mais mal alojadas:

	Numero de pessoas em geral	Numero de pessoas mal alojadas	Porcentagem
Familias de 3 pessoas	326.875	76.613	13,6
» 4 ou 5 pessoas	728.712	125.833	17,3
» 6 ou 7 »	282.199	92.572	32,9
» 8 a 15 »	126.215	50.276	39,8

familias que tivessem pelo menos 3 a 4 filhos, contribuiriam para a solução do aspecto mais urgente do problema das habitações populares. Com este intuito foi fundada em Paris a *Société des logements à bon marché pour familles nombreuses*, que, nas suas edificações do *XX arrondissement*, aloja 73 familias com 338 filhos, pela renda annual de 300 francos (1).

18. — Abstrahindo das obras philanthropicas, as habitações populares poderiam progredir por via dos capitaes de especulação. A palavra especulação sóa, decerto, mal, aos theoricos da gratuidade do credito; representa, todavia, uma combinação legitima, cujo resultado muito favoravel seria aos pequenos empregados e aos operarios. É que o patronato e a philanthropia tem uma acção limitada e não subtrahem ás habitações insalubres senão grupos especiaes ou grupos restrictos. A especulação poderia ter uma acção mais extensa, porisso que, nada pedindo á dedicacão, conta sómente com uma força economica — o interesse.

Poderia conservar constantemente, pelas suas con-

(1) Tendo poucos annos de existencia, a sociedade decidiu na sua ultima assembleia geral de 21 de abril de 1908 elevar o seu capital social de 600.000 a 1.200.000 francos. V. Pierret, *Les logements à bon marché*, apud *La revue hebdomadaire*, 1908, pag. 543 e segg.

strucções, a oferta das habitações operárias ao nível da procura: bastaria que, em virtude das condições do terreno e do modo de construção, o preço correspondesse a um juro pouco superior ao que rendem as habitações burguesas — 6 a 9 %. E deve o juro ser superior porque, por um lado, a casa mais ligeiramente construída deve ser amortizada em menos tempo, e, por outro, a cobrança da renda torna-se mais onerosa, já pela multiplicidade de locações, já pelas frequentes deslocações.

Mas os grandes capitães não tentam a experiência. O que elles temem é menos a improductividade do que as complicações da gestão e a difficuldade da cobrança.

Numerosos exemplos nos mostram, todavia, que esta não é necessariamente tão aleatoria como se presume: basta citar a *Société Mangini* e a *Société philanthropique* (1).

E tentativas houve, que merecem ser estudadas, como a do parque de Montfermeil, perto de Paris (2),

(1) Em 1903, a *Société Mangini* teve sómente, em 435.731 francos, importancia total das rendas, 454 francos de creditos incobráveis (0,10 %) e 42.963 francos de perda por inhabitação (3 %).

(2) O parque de Montfermeil (4.000 hectares) foi vendido á razão de 4.000 francos por hectare, isto é, a 0,40 francos o metro quadrado, e revendido a 1,50 francos, pagavel em cinco annos. A sociedade com os seus lucros construiu 23 casas.

e a iniciativa de Cacheux (1) e de Driessens de Saint-Denis (2).

Em Portugal mais do que uma experiencia tem sido feita.

- a) Em 1880, a sociedade Silva, Esteves, Lopes & C.^a fazia construir, para familias pobres, 36 casas nas ruas da Piedade e Campo de Ourique; dissolvida mais tarde, foram divididas pelos socios. As rendas não são elevadas; e, devido sobretudo á barateza do terreno, os proprietarios obteem um juro remunerador (3).
- b) Em 1890 criava-se em Lisboa, pelos esforços do

(1) De 1871 a 1896, Cacheux construiu 312 casas, sobre 430.800 metros quadrados. Naquelle ultimo anno faltavam vender 16.200 metros quadrados. A venda dos terrenos provocou a construção de 1.800 casas. (Cacheux, *Supplément aux habitations ouvrières en tous pays*, 1900, pag. 7).

(2) Vende terrenos para construcções, pagaveis em cinco ou seis annos.

(3) O sr. Fuschini (*Construção das casas economicas e salubres para habitação das classes pobres*, 1884), refere que a despesa foi a seguinte:

Valor do terreno (1.789 ^m ,20 × 210 réis) ..	375\$732
Construção	56:201\$625
	56:577\$357

A superficie coberta em diferentes pavimentos é de 6.526^m²,80. Elevou-se, pois, o custo por metro coberto a 8\$670 réis. O rendimento liquido representava 4,694 % do capital empregado.

sr. Silva Rosa, a *Companhia commercial constructora*, destinada á construcção de um bairro operario.

Nos seus estatutos indicava-se como fins da companhia:

1.º Adquirir por contracto directo com José Maria da Silva Rosa uma propriedade na Calçada dos Barbadinhos n.ºs 279, 281 e 285, composta de parte rustica e urbana pelo preço liquido para o vendedor de 22:000\$000 réis;

2.º Construir nessa propriedade um bairro operario, sob um plano geral, sendo os immoveis para vender e não para ficarem na posse e dominio da companhia;

3.º Comprar outras propriedades urbanas ou simples terrenos para o mesmo fim;

4.º Arrendar os seus predios a grandes e pequenos prazos;

5.º Vender as suas propriedades urbanas ou rusticas a prompto pagamento ou a pequenas prestações, aos proprios operarios locatarios...

Preterido, por difficuldades economicas, o plano primitivo do bairro, vieram, comtudo, a construir-se 45 predios, cuja renda mensal média é de 3:000\$000 réis, podendo ser paga aos semestres, aos mezes ou ás semanas, havendo, no primeiro caso, um desconto de 5 %, e, no

ultimo, um pequeno acrescimo (1). Os predios, rez-do-chão e primeiro andar, comportam quatro inquilinos, dispondo de sala, dois quartos e cosinha; as divisões do rez-do-chão teem um pequeno quintal.

c) Em 1895 fazia o sr. conde de Burnay construir em Lisboa, na Junqueira, a *Villa de Santo Antonio*, onde se encontram alojamentos para os operarios e suas familias, em quartos isolados (80, 120, 150 e 200 réis, segundo teem uma, duas, tres ou quatro camas), e dormito-

(1) O capital inicial era de 100:000\$000 réis. O juro aos accionistas começou por ser de 3 %, oscillando nos ultimos annos entre 4 e 4,5 %. Os predios construidos importaram em 107:543\$181 réis, podendo computar-se em pouco mais de 2:000\$000 réis o custo de cada predio, calculando o terreno a 2\$000 réis o metro quadrado. O custo de cada metro de construcção foi, em média, de 9\$600 réis. Do referido relatorio do sr. dr. Antonio de Azevedo, d'onde colhemos estes elementos, reproduzimos tambem o mappa comparativo das habitações que ficaram por arrendar nos differentes annos:

1894.....	514
1895.. ..	415
1896.....	297
1897.....	177
1898.....	125
1899.....	132
1900.....	92
1901.....	88
1902.....	57
1903.....	46

rios com divisões (50 e 80 réis, conforme ha na divisão uma ou duas camas).

- d) Construída expressamente para habitações de famílias menos abastadas, foi levantada no bairro Camões, em 1900, a *Villa de Santa Martha*. É formada por duas alas, com rez-do-chão e primeiro andar, e contém quartos para arrendar, separada ou conjunctamente, o preço de cada um dos quaes é, em média, de 1\$000 réis mensaes. Em cada compartimento não podem dormir mais de dois adultos e uma criança.
- e) Na Graça (rua de Nossa Senhora da Gloria) foi construída a *Villa Rodrigues*, constituída por dois corpos, um de 3 e outro de 4 andares. As casas dispõem de quatro compartimentos e re-trete; a renda mensal média é de 3\$000 réis.
- f) A *Villa Dias*, em Xabregas, consta de 100 predios, que comportam 300 famílias; tem rez-do-chão com quintal e primeiro andar. A renda mensal varia de 2\$000 a 3\$000 réis.
- g) No largo da Graça foi reconstruído um velho palacio e destinado a habitações populares. É a *Villa Thomaz da Costa*.
- h) Nas Amoreiras, ha na *Quinta do Bagatella* um grupo de casas de habitação, em condições hygienicas, cuja renda é de 16\$000 réis annuaes.

19. — Uma outra fôrma da iniciativa privada, e a mais fecunda, é a cooperação. Procede do *selfhelp* e obedece á lei da divisão do trabalho. E deve ser este, em todo o caso, o systema preferivel para aquelles que consideram a actividade individual, a assistencia de si proprio e a cooperação dos esforços individuaes como factores principaes da energia social.

As sociedades cooperativas de construcção procedem de duas fôrmas differentes. Ou constnuem casas que arrendam pura e simplesmente aos associados, ou, o que é mais frequente, arrendam as casas construídas, com promessa de venda.

Na Inglaterra e nos Estados Unidos estas sociedades tem dado, sobretudo devido á elevação dos salarios, prodigiosos resultados. As *building societies* (1), cuja designação, exprimindo a funcção primitiva, só parcialmente se applica á sua actividade presente, são sociedades de construcção e emprestimos, formadas por quotisações quasi sempre mensaes; logo que a importancia accumulada é sufficiente para a construcção ou compra de uma casa, é emprestada ao socio que se promptificar a pagar mais alto juro. A casa é hypothecada á sociedade, como garantia do emprestimo. A caracteristica d'este é ser reembolsavel (capital

(1) A instituição parece ser originaria da Escocia; em 1901 havia na Escocia 129 sociedades, com um activo de 1.747.520 libras esterlinas.

e juros) por meio de pagamentos mensaes. A operação é vantajosa, porque o operario encontra facilmente capital e torna-se muitas vezes proprietario da casa, ao fim de doze ou quatorze annos, por uma somma total que pouco excederá o valor das rendas pagas.

Na Inglaterra, as 2.207 *building societies*, que em 1901 tinham enviado relatorios ao Secretario do Interior, tinham um activo de 44.953.575 libras, das quaes 30.458.352 em acções; no mesmo anno, a Irlanda tinha 73 sociedades com um capital de 1.144.820 libras (1).

Nos Estados Unidos, as *building and loan societies* (2) (a dupla função apparece aqui bem indicada) eram, em 1898, em numero de 5.838, com 1.750.000 socios, e com o activo total de 500 milhões de dollars. 4.444 d'estas sociedades haviam construido, por si só, 314.755 casas. Avaliar-se-ha bem a enormidade d'esta cifra quando se diga que em Paris ha um total de 80.000 casas.

A fórma de sociedades cooperativas de construcção tende a propagar-se, com variantes, por todos os países. Em França, as primeiras sociedades de construcção não remontam além de 1894. Dez annos depois

(1) Cfr. *Friendly societies; Report of the Chief Registrar, 1900*. A mais importante sociedade inglesa de construcção é a *Berbeck Society*.

(2) A primeira foi criada em 1831.

estavam constituídas 65 sociedades cooperativas e 28 em via de formação, com um capital total de 4 milhões de francos. O numero de casas construídas era avaliado em 4.000.

A *Ruche Roubaisienne*, sociedade anonyma fundada em 1895, é um bom typo de cooperação mixta entre operarios e patrões, cujos accionistas pertencem, na sua maioria, á classe patronal. Basta ser possuidor de uma acção para ser admittido, na medida dos recursos disponiveis da sociedade, e por ordem de antiguidade, a fazer construir uma casa, para a qual o beneficiario paga uma annuidade de 7 $\frac{1}{2}$ por cento approximadamente, representativa do juro do capital, das despesas de administração e dos encargos da amortização. A sociedade tinha, em 1900, 168 casas (1).

Levasseur (2) signala um typo de cooperação adoptado na Allemanha e que dá bons resultados. Consiste em construir grandes casas, em que cada societario é usufructuario da sua habitação, ficando pertencendo a

(1) Com organização analoga podem mencionar-se a *Société économique de la Seine*, a *Société fraternelle des employés et ouvriers des chemins de fer français*, o *Groupe de maisons ouvrières*, etc. A *Pierre du foyer*, fundada em Marselha por obra de Rostand, adoptou um sistema preconizado por Cheysson: o locatario; no inicio do contracto, inscreve-se como accionista de um numero de acções equivalentes ao valor do predio; vae pagando uma modica renda ao mesmo tempo que vae liberando as acções; e, no fim, troca os seus titulos completamente liberados pelo titulo da propriedade.

(2) *La question des logements* cit., pag. 27.

propriedade á associação; os societarios locatarios gozam, em commum, de banhos, bibliothecas, etc. Foi o systema seguido pelo *Berliner Banquensenschaft* e pelas sociedades de construcção de Dortmund, Hamburgo e Nuremberg. Em 1905 havia na Allemanha 600 sociedades cooperativas de construcção.

Em Portugal, foi em 1894 que se constituiu a primeira sociedade cooperativa de construcção — a *Cooperativa popular de construcção predial*. Propõe-se, nos termos dos seus estatutos:

- 1.º Adquirir terrenos no districto de Lisboa para edificar habitações, isoladas ou em grupos, que sirvam para moradia e facil adquisição aos seus associados, por meio de rateio e pagas em prestações mensaes;
- 2.º Construir por concurso as edificações e as reparações das mesmas debaixo de todos os principios da hygiene, solidez e economia, e fiscalisar a sua construcção e conservação até completo pagamento do seu custo, sendo os projectos interior e exterior escolhidos e previamente approvados em assembléa geral;
- 3.º Auxiliar moral e materialmente, quando os lucros da sociedade o permittam, e a assembleia geral o approve, todas e quaesquer collectividades congeneres, cujos fins sejam proteger o proletariado.

Contava, em 1904, cerca de 1.450 socios, e as quotas mensaes variavam entre 100 e 300 réis.

Construiu 5 casas, independentes, de um só andar e com quintal, cuja distribuição é feita por sorte. O socio a quem couber a casa tem a faculdade de pagal-a em prestações mensaes de 3\$000 réis (1).

A sociedade cooperativa de construcção *A construtora e instrucção*, fundada em 1898, com intuitos mais largos (construcção de casas, operações de credito, instituição de aulas de ensino profissional, etc.), construiu uma unica casa na rua Maria Pia, que foi vendida em outubro de 1903.

Com analogos fins, foi instituida a *Occidental 1.º de janeiro de 1901*, que não construiu casa alguma.

No Funchal, foi fundada em 1901 a sociedade de responsabilidade limitada — *Construcção predial do Funchal*, cujos fins eram:

- 1.º Edificar casas nas condições que prescreve a hygiene e sanidade, rifadas ou alugadas, conforme convenha á sociedade;
- 2.º Comprar predios de conta alheia pagaveis em prestações;
- 3.º Expropriar os terrenos e casas que a sociedade

(1) V. sr. Costa Goodolphim, *L'assistance publique en Portugal*, pag. 60.

precise para aformoseamento e sanidade da cidade;

4.º Adquirir material para construcções.

As casas que a sociedade construe podem ser integradas em tres typos:

- a) quatro casas eguaes contendo dois commodos nas caves; cosinha, casa de jantar e retrete no rez-do-chão; quarto de dormir e terraço no primeiro andar e outro quarto no segundo andar;
- b) a mesma disposição, tendo dois quartos no primeiro andar;
- c) duas casas eguaes contendo o mesmo numero de commodos para as habitações do segundo typo, mas de maior superficie e diferentes distribuições.

Em 1905 constituiu-se em Lisboa a sociedade cooperativa — *Cooperativa predial portuguesa*, tendo por fim principal «facilitar aos socios a construcção de casas baratas em qualquer ponto do continente, diligenciando para esse fim obter dos poderes publicos todas as auctorisações necessarias para o bom exito do seu programma economico e financeiro» (1).

(1) Estatutos publicados no *Diario do Governo* de 17 de setembro de 1907. No artigo 3.º declaram-se os objectivos da sociedade:

«Artigo 3.º Esta sociedade edificadora tem os seguintes objectivos,

Com o fim de «construir propriedades hygienicas e economicas para os seus associados, em terrenos dos

uns de execução immediata, e outros que serão successivamente postos em prática, á medida do desenvolvimento dos recursos sociais:

A) **Construir predios** para os socios, segundo os typos adoptados pela sociedade ou mediante projectos especiaes apresentados por aquelles, quer esses projectos tenham por fim ampliar, quer reduzir ou transformar completamente os modelos a que se refere o artigo 55.º, desde que obedeçam a todos os preceitos da estatica e da esthetica.

Nesta faculdade está incluído o direito do socio mandar construir grandes e pequenos edificios para fabricas, officinas, theatros, clubs, garages, armazens e outras edificações.

B) **Fazer projectos de construcções de predios, obras de arte, levantamento de plantas de terrenos e todos os trabalhos relativos á architectura, engenharia e bellas-artes, solicitadas pelos socios.**

C) **Adoptar medidas de grande propaganda, sempre que ellas sejam de manifesta necessidade para tornar bem publicas as superiores vantagens que offerece esta sociedade a todos os que nella se inscrevam.**

D) **Organizar orçamentos das construcções, conforme as localidades onde é de esperar maior affluencia de edificações; e bem assim tabelas das taxas applicadas aos diversos serviços prestados pelas diferentes secções da sociedade.**

E) **Construir armazens para depositos de materiaes de construcção, que possam ser adquiridos em grande escala, por baixos preços, com o fim de baratear quanto possivel as obras.**

F) **Comprar terrenos em hasta publica ou particularmente, em grandes e pequenas áreas para construcção de bairros populares, ou para revender aos socios que pretendam edificar.**

G) **Comprar propriedades para os socios quando estes tenham adquirido o direito de construir por qualquer dos systemas consignados neste estatuto.**

O preço da compra e respectivos encargos nunca poderá exceder

mesmos associados ou da sociedade e de reparar ou reconstruir quaesquer das mesmas propriedades», con-

o custo do prédio typo que o socio teria direito de construir, salvo se este quizer entrar de prompto com a importancia do excesso.

B) Fazer demolições, reedificações ou reparações de qualquer natureza em predios pertencentes aos socios, quer aquelles sejam ou não adquiridos pela cooperativa. Nas reparações comprehendem-se tambem as limpezas que os proprietarios são obrigados a fazer nas fachadas dos predios.

I) Receber propostas para construcções, reedificações, demolições e outras obras, logo que os socios desejem a sua execução immediata e contractem o respectivo pagamento de prompto, ou em prestações convencionaes. Esta condição é applicavel aos socios que desejem a execução immediata das obras que requisitam.

J) Crear uma agencia, que funcionará junto da sede principal da Cooperativa, a qual se encarregará da compra e venda de propriedades; terrenos para edificações; fóros, censos, pensões; do pagamento de contribuições de rendas de casa, predial, de industria e outras; serviços de advocacia, e procuradoria nas repartições publicas, tribunaes, etc.; informações sobre assumptos commerciaes e industriaes, e de outros negocios que interessem aos socios.

K) Crear secções de architectura, engenharia, bellas-artistas e congéneres, que funcionarão junto da sede principal da sociedade, em Lisboa, onde possam ser satisfeitas com economia e rapidez todas as requisições dos socios, referentes áquellas especialidades.

L) Concorrer a empreitadas de construcções de grandes e pequenos edificios, obras de arte e congéneres.

Quando a cooperativa seja preferida não poderá fechar contracto sem que se inscreva socio o individuo ou entidade social com quem contractar.

M) Realizar vendas em hasta publica, em que só podem licitar socios, na sede social, ou em local especialmente adquirido para esse fim, de predios, terrenos, titulos prediaes e de quaesquer moveis e immoveis pertencentes á sociedade e aos socios.

N) Licitar em leilões de propriedades rusticas e urbanas; de

stituia-se, por escriptura de 14 de outubro de 1908, a sociedade cooperativa *A Nacional Edificadora*, com

materiaes de construcção e outros, arrematando por conta propria e por conta dos socios de quem tenha procuração.

O) Negociar titulos prediaes e fazer todas as transacções inherentes aos objectivos da cooperativa, auctorizadas por este estatuto, ou que d'elles sejam consequencia, devendo a direcção participar o uso d'esta auctorização na primeira sessão de assembleia geral ordinaria que se realizar, depois de tomada a deliberação referida.

P) Contractar seguros e avencas com as melhores companhias ou emprezas para facilitar aos socios, por premios reduzidos, o seguro de seus bens moveis e immoveis, fornecimentos de luz e agua e todas as garantias que em geral se tornam indispensaveis, e muito especialmente aos que são proprietarios.

Q) Transaccionar a construcção e amortização de predios com as melhores companhias de seguros de vida, afim dos socios poderem legar a suas familias predios livres, embora em sua vida não tenham completado as respectivas amortizações.

R) Crear e emitir acções e obrigações em series não superiores a 25:000\$000 réis, em condições vantajosas para os subscriptores e para os socios, devendo o producto liquido de cada emissão ser applicado integralmente á construcção de casas pela forma designada no § unico do n.º 2.º do artigo 12.º

S) Construir villas ou familisterios para as classes pobres, devendo as rendas variar entre 1\$500 réis e 3\$000 réis mensaes, estabelecendo premios pecuniarios, que serão conferidos annualmente pelo Natal, aos locatarios que mais se distinguirem no asseio e conservação de suas habitações, quando haja donativos especiaes, ou a assembleia auctorize para esse fim uma parte dos lucros da sociedade.

T) Construir o edificio da sua sede, para o que se acha inscripta sob o n.º 11, não podendo contudo utilizar o direito de sorteio e outros designados para este fim, emquanto houver socios fundadores não contemplados.

U) Crear uma caixa economica, annexa á sociedade, com re-

séde na cidade do Porto (1).

gulamento especial, para depositos de dinheiro á ordem e a prazo; empréstimos sobre hypothecas de predios dos socios e outras transacções garantidas.

V) **Crear delegações e nomear agentes nas principaes cidades do pais, á proporção que o desenvolvimento dos serviços fóra da capital assim o exija, devendo a respectiva organização e distribuição de serviços ser feita no regulamento interno da sociedade.**

X) **Crear um conselho juridico, composto de dois advogados, dois notarios e tres solicitadores encartados, socios da cooperativa, destinado a tomar conta das causas que a sociedade intentar contra qualquer entidade, e a dispensar as consultas que sobre a sua especialidade lhe sejam feitas por intermedio da cooperativa.**

Y) **Fabricar, vender e negociar o aluguel de pavilhões simples e solidos de armar e desarmar, destinados a exposições, feiras e a serviços de praias de banhos.**

Z) **Fazer tombolas para premiar os socios com predios gratis, ou predios reclamo, podendo cada socio que desejar habilitar-se, adquirir numero illimitado de bilhetes, cada um dos quaes será de preço não superior a 5\$000 réis.**

AA) **Obter privilegios de invenções relativos á arte de construir e outros que se relacionem com o fabrico de accessorios para construcções de qualquer natureza.**

BB) **Estabelecer na séde social uma secção recreativa, com salas para conferencias, jogos licitos, gabinete de leitura e outras distracções que tenham por fim dar aos socios mais regalias, augmentar a propaganda e produzir receitas extraordinarias.**

(1) V. *Diario do Governo*, ee 31 de dezembro de 1908.

CAPITULO III

As habitações populares e a acção dos poderes publicos

§ 1.º

Synthese das legislações

- 20. — As habitações populares na legislação inglesa.
- 21. — As habitações populares na legislação franceza.
- 22. — As habitações populares na legislação allemã.
- 23. — As habitações populares na legislação belga.
- 24. — As habitações populares na legislação italiana.
- 25. — As habitações populares na legislação hollandesa.
- 26. — As habitações populares na legislação dinamarquesa.
- 27. — As habitações populares na legislação austriaca.
- 28. — As habitações populares na legislação suissa.
- 29. — As habitações populares na legislação sueca e noruega.
- 30. — As habitações populares na legislação brasileira.
- 31. — As habitações populares na legislação dos Estados Unidos.

20. — A actividade do estado progrediu não só quantitativamente, mas tambem qualitativamente, no decurso do seculo findo; e, embora ella fique, em muitos casos, inferior á iniciativa individual e á associação,

porisso que a funcção politica do estado contraria a funcção economica, é certo que cada vez menos applicavel se torna a censura de Cheysson, no seu relatório de 1889: «o estado é um nivelador monotono, que não dispõe senão de soluções brutaes na sua simplicidade, identicas em todos os casos». Basta ler uma collecção de leis operarias, para ver como, pelo contrario, a intervenção do estado se mostra engenhosa, multiforme, abundante nas soluções. É todo um direito novo que se elabora.

O problema das habitações populares agita-se na Inglaterra desde 1836, época em que, pela primeira vez, foram tomadas providencias legislativas ácerca das construcções que, pelas suas condições anti-hygienicas, constituíam ameaça constante para a saúde publica. Mas é a partir das leis Shaftersbury (1861) que se procurou dar solução completa ao problema. Essa solução assenta no principio da intervenção directa e permanente do estado.

a) O *Common classes lodging houses act* (1851) concede certas garantias ás municipalidades e parochias que queiram construir, nos bairros populosos, habitações operarias.

b) O *Labouring classes lodging houses act* auctorisa a discussão, nos concelhos municipaes, de todo

o projecto que, apresentado por dez contribuintes, tenha em vista augmentar o numero de alojamentos para as familias pobres. Se o projecto reúne os suffragios de dois terços dos votantes e é approved pelo secretario de estado dos negocios estrangeiros, pôde o conselho contrahir um emprestimo, com a garantia do imposto, e dispôr dos fundos assim obtidos.

c) Uma serie de providencias legislativas de 1855, 1866, 1874 — *Acts for removal of nuisances* — impõe ás auctoridades locais a obrigação de fazer proceder á inspecção das habitações na circumscripção em que exercem as suas attribuições, e dá-lhes o direito de intentar contra os proprietarios de alojamentos insalubres, perante as justiças de paz, uma acção tendente a fazer effectuar as reparações necessarias. E, quando necessario, pôde o juiz prohibir a residencia em uma casa determinada. Em certos casos, tem mesmo a auctoridade local o direito de mandar fazer as reparações á custa do proprietario. Se uma casa declarada insalubre é habitada por mais de uma familia, aquelle que permite tal accumulacão de população fica sujeito á multa de duas libras e com o risco de ver encerrar a casa. O *Sanitary act*, de 1886, completa estas disposições e estende-as ás

casas arrendadas a mais de uma familia (*tenement-houses*). Mas este diploma recebeu muito limitada applicação, pela opposição que encontrou nos proprios conselhos de parochia e de districto. Seria necessario assegurar aos inquilinos expulsos de uma casa insalubre ou com população excessiva habitações hygienicas, proximas da officina; d'outra fórma, dado o numero restricto de habitações junto dos centros de actividade industrial, bem depressa se reconstituiram os focos de insalubridade. Assim, os ultimos *acts* preveem, em principio, a reabilitação, no mesmo logar ou na sua vizinhança, de um numero de pessoas tão grande como o que fôra deslocado das antigas habitações e em condições sufficientes de espaço e de hygiene.

d) Os *Artizans dwellings Acts*, de 1868 a 1882, conhecidos pela designação de *Torrens' Acts*, visam a reparação ou a demolição de casas insalubres e permitem a suppressão dos edificios que tirem o ar e a luz a outras casas e impeçam a ventilação. O proprietario do alojamento condemnado pôde sempre obrigar as auctoridades a comprarem-lh'o, submettendo o assumpto, em caso de desaccordo, á arbitragem. As despesas feitas pelas auctoridades

devem ser compensadas com impostos locais.

e) O *Cross Act (Artizans and labourers dwellings improvement acts)* de 1875, estende os principios dos *Torrens' acts*, applicaveis só a casas isoladas, a largas superficies cobertas de casas em condições anti-hygienicas, em todas as cidades de mais de 25.000 habitantes. As auctoridades locais incumbem fazer demolir estas agglomerações insalubres, provendo, ao mesmo tempo, ao alojamento das populações deslocadas. Os projectos devem receber a approvação do *Government local* e ser confirmados por uma providencia do parlamento, e tem de comprehender a reconstrucção de habitações para um numero de individuos igual ao que foi deslocado (1).

f) Apesar da lei anterior, a accumulacão da população continuava a augmentar nos grandes centros. Do relatorio de uma commissão nomeada

(1) Em 1881, foi nomeada uma commissão pela Camara das communas para estudar os meios de estimular a acção das auctoridades responsaveis. No seu relatorio pedia a commissão que as operações prescriptas pelas leis sobre habitações operarias fossem simplificadas e tornadas menos onerosas. D'ahi resultou o *Artizans dwelling act* de 1882.

em 1884, por proposta de Salisbury, resultou o *Housing of the working classes act*, de 1885, que, reproduzindo as disposições dos diplomas anteriores, estendia-as ás pequenas casas arrendadas a uma só familia.

Toda esta legislação foi unificada pela lei de 18 de agosto de 1890 (*Housing of the working classes act*). As auctoridades locais são obrigadas a proceder a uma inspecção geral e annual das habitações da sua circumscripção (1). As auctoridades municipaes urbanas gosam dos poderes mais extensos para assegurar o melhor alojamento possível aos operarios, quer construido directamente, quer por qualquer outra fórma: nenhuma auctorisação ou formalidade de approvação

(1) A lei defere ao *Officer of health* e aos juizes de paz o encargo de informar as auctoridades locais acerca das habitações que considera nocivas á vida dos inquilinos. Para a cidade de Londres ha normas especiaes contidas no *Public Health act*, de 1891. O systema que elle consagra, louvado pelo Congresso internacional contra a tuberculose, realisado em Londres, e que tão elogiosas referencias mereceu a Raoul Bompard (*Le Temps*, 27 aóut 1891) parece inefficaz a Mario Borsa (*Le case operaie in Inghilterra*, apud *Critica sociale*, 16 febraio e 16 marzo 1902): «In London la questione delle case operaie è scottante; nessun rimedio radicale si á ancora apportato, e malgrado le disposizioni igieniche in proposito emanate nel 1891, si hanno priè di 900.000 persone che vivono, contrariament alla legge, in uno spazio insufficiente e ristretto, oltre a moltissimo che dormono all'aperto perche non trovano una camera disponibile, nemo pagoandola».

é necessaria. O contrario succede com as auctoridades municipaes ruraes, que não podem proceder sem approvação do conselho do *comité*.

É facultado ás communas urbanas:

- 1) Comprar ou arrendar casas e terrenos, com o fim de melhorar as condições da habitação;
- 2) Proceder a trocas de predios urbanos;
- 3) Construir, mobilar e gerir as casas;
- 4) Expropriar os terrenos necessarios para a construção e ampliação de habitações;
- 5) Vender as casas construidas, decorrido o praso de sete annos;
- 6) Fazer todos os regulamentos exigidos pela hygiene physica e moral dos inquilinos;
- 7) Contrahir empréstimos na caixa especialmente instituida para esse fim, alimentada, por sua vez, por empréstimos e tambem por um imposto especial a favor dos pobres lançado sobre o occupante de qualquer immovel, segundo o seu rendimento collectavel.

O *Amending act*, de 1900, auctorisou as municipalidades a comprar terrenos e a edificar fóra da sua circumscripção administrativa. Procura tambem esta providencia legislativa incitar os particulares e as pessoas moraes, como as sociedades industriaes, á construção de habitações operarias, concedendo-lhes a

faculdade de contrahir empréstimos, em caixas do estado, por um juro diminuto. O patrimonio destas pessoas moraes poderá ser applicado á aquisição de terrenos para a edificação de casas operarias, embora este objecto não seja rigorosamente conforme ao fim da instituição. Diversas isenções de sello e de registo são concedidas ás *Buildings societies*.

Assim, de um lado, intervenção directa e liberdade de acção quasi absoluta das communas, do outro, o recurso ao imposto — taes os dois traços dominantes da legislação inglêsa (1).

21. — Durante muito tempo, a Inglaterra ficou, n'este campo, isolada: a lei promulgada em França, em 1850, referente ao saneamento das habitações insalubres, caiu bem depressa em desuso. O problema da salubridade das habitações ficava completamente abandonado á iniciativa privada; foi esta que, levando, em 1869, á fundação da *Société française des habitations à bon marché*, havia de produzir o movimento em favor da habitação do pobre, traduzido no projecto de lei Siegfried, com que o problema das habitações populares saía do dominio das discussões theoricas para

(1) Cfr: Lesage, *Le logement des ouvrier à Londres*, apud *Revue philanthropique*, décembre 1902, janvier 1903; Bauley, *Les habitations à bon marché en Angleterre*, apud *Rapport du Congrès de Liège de 1905*; *L'économiste*, juin 1902.

entrar no da legislação. Votado em 30 de novembro de 1894, a insufficiencia das suas disposições determinava, em breve, a apresentação do projecto Strauss, convertido, com pequenas alterações, na lei actual de 12 de abril de 1906.

Vejamus a economia geral da lei. A lei de 1894 previa a constituição, nos varios departamentos, de *Comités de patronage* (1), cuja acção estava vinculada á de um conselho superior das habitações baratas, funcionando junto do ministro do commercio e industria. A lei de 1890 veio tornal-os obrigatorios. E, ao passo que as despezas a fazer com a execução do seu mandato ficavam á inteira disposição dos Conselhos Geraes, hoje entram no orçamento departamental.

São da competencia dos comités todas as questões de previdencia social; pretendeu-se, assim, que os problemas connexos de economia, mutualidade, seguros operarios, aposentação em caso de velhice, habitações economicas, jardins operarios, banhos-duches, etc., fossem objecto de um certa unidade de vistas e, pelo

(1) Um terço dos membros dos comités é nomeado pelo Conselho Geral, entre os conselheiros geraes, *maires*, membros das Camaras do Commercio e das Camaras consultivas das artes e manufacturas da circumscripção do comité, e os dois terços restantes pelo ministro do commercio, precedendo parecer do Comité permanente do Conselho Superior, entre pessoas particularmente versadas em questões de previdencia, de hygiene, de construcção e de economia social.

menos, de um espirito de accordo e cooperação. Os comités são, além d'isso, encarregados de certificar a salubridade das casas que devem aproveitar das disposições da lei, e tem de dar o seu parecer sobre os estatutos das sociedades de habitações economicas que queiram constituir-se. Estas, para gosarem das isenções fiscaes e mais favores concedidos pela lei, devem submeter-se a duas condições: a approvação dos estatutos pelo ministro do commercio, precedendo o indicado parecer, e a limitação dos seus dividendos annuaes a uma cifra maxima (actualmente fixada em 4 %).

Terminantemente declara a lei que uma casa barata, que das vantagens d'aquella se aproveite, não pôde ser vendida ou arrendada senão «a pessoas pouco favorecidas da fortuna, especialmente a trabalhadores, que vivam principalmente do seu salario». E, para que uma casa possa ser comprehendida nas disposições da lei, é necessario que o seu valor locativo maximo não exceda, para as varias séries de communes, o indicado na tabella seguinte(1):

Communes de menos de 1.001 hab. . . .	140 francos
» de 1.001 a 2.000 hab. . . .	200 »

(1) Para os arrabaldes das cidades foi estabelecido um regimen especial. Os arrabaldes das cidades da 5.^a e 7.^a séries são assimiladas ás cidades da 4.^a e 5.^a e tem, respectivamente, um maximo fixado em 250 e 325 francos; o raio dos arrabaldes é variavel para cada uma d'ellas: 10 kilometros para a primeira e 15 para a segunda.

Communes de 2.001 a 5.000 hab. . . .	225 francos
» de 5.001 a 30.000 hab. . .	250 »
» de 30.001 a 200.000 hab. .	325 »
» de mais de 200.001 hab. .	440 »
Cidade de Paris	550 » (1)

Os valores locativos serão determinados pelo preço constante dos contractos de arrendamento, feitos, sem fraude, pelas partes; quando não exista tal contracto, o valor locativo das casas individuaes será fixado em 5,56 % do preço de revenda do predio, que os proprietarios deverão justificar pela producção de todos os documentos uteis.

Duas especies de isenções são concedidas, umas visando os constructores ou os inquilinos das habitações populares, tendo, outras, por fim principal promover o desenvolvimento das sociedades de construcção ou de credito.

No primeiro caso, a isenção da contribuição predial e do imposto de portas e janellas, comprehendendo o principal e os centimos additionaes, durante doze annos, a contar do termo de construcção da casa; no segundo caso, a isenção do imposto de mão-morta concedido a todas as sociedades que tenham por objecto exclusivo a construcção e venda das casas a que a lei

(1) Os maximos indicados só se referem ás casas collectivas; para as individuaes accresce 20 %.

se applica, a isenção do imposto de patentes, do imposto de 4 % sobre o rendimento attribuido ás acções e obrigações das sociedades, e a suppressão do imposto de sello das acções e obrigações das mesmas sociedades.

Com o intuito de facilitar o recurso ao credito, são os institutos de beneficencia e de assistencia auctorizados a dar á sua intervenção a forma de subscrição de acções das sociedades, sob a condição de que estas acções sejam inteiramente liberadas e não excedam dois terços do capital. A *Caisse des dépôts et consignations* fica auctorizada a empregar até á concorrência da quinta parte do fundo de reserva ou de garantia das caixas economicas em obrigações negociaveis das sociedades de construcção e de credito (1).

A *Caisse des dépôts* limita a 3 % a taxa nos emprestimos feitos ás sociedades de credito e de construcção, sempre que se verifiquem duas condições :

- 1.º — ser coberta metade das sommas devidas pelos adquirentes de casas individuaes por seguros temporarios feitos na *Caisse national d'assurance en cas de décès*;

(1) A importancia dos emprestimos convertidos pela *Caisse des dépôts* elevou-se, em 31 de dezembro de 1904, a 3.900.000 francos; a dos feitos pela *Société de crédit des habitations à bon marché*, criada em 1898, ascende a 4.300.000 francos.

- 2.º — limitar ao maximo de 3,25 % o dividendo a distribuir aos accionistas.

As sociedades que não cumpram estas condições é imposta a taxa de 3,25 %.

Tambem as *Caisses d'épargne* podiam, nos termos da lei de 20 de julho de 1895, empregar a totalidade do rendimento da sua fortuna pessoal e o quinto do capital d' esta fortuna na adquisição ou construcção de habitações economicas, em emprestimos hypothecarios ás sociedades de construcção e ás de credito, que tenham por objecto facilitar a construcção d' estas habitações, e em obrigações d' estas sociedades (1). E a lei de 1906, completando a anterior, declarava que podiam aquellas caixas economicas consentir emprestimos, garantidos com hypotheca, amortisaveis por

(1) O total do capital empregado em habitações baratas era, em 31 de dezembro de 1903, de 4 191.732 francos, decompondo-se da maneira seguinte:

Fundos empregados em augmento ou construcção de casas.....	3.063.853 francos
Fundos empregados em emprestimos hypothecarios a sociedades ou a constructores individuaes	916.217 francos
Fundos empregados em obrigações de sociedades de construcção	211.660 francos
	4.191.732 francos

Em 1903 o total correspondia a 2.642.999 francos.

annuidades, em proveito de particulares, que desejarem adquirir ou construir habitações baratas nos termos da lei; podendo ainda subscrever acções das sociedades de construção ou de credito, com a condição de que as acções assim adquiridas sejam inteiramente liberadas e não excedam os dois terços do capital social.

Innovação interessante d'esta lei é a que respeita á intervenção das communas e dos departamentos, que póde realisar-se por fórmulas diversas:

- a) *Empréstimos ás sociedades de habitações economicas ou aquisição de obrigações* d'estas sociedades.
- b) *Subscrição de acções* de sociedades, sob a condição de que as casas de sociedades, de que sejam accionistas, obrigacionistas ou crédores as communas ou departamentos, não sejam alienados por preço inferior ao de revenda, nem arrendadas por preço inferior a 4 % d'aquelle. As acções deverão ser inteiramente liberadas e não poderão exceder $\frac{2}{3}$ do capital social, o que exclue a possibilidade para uma communa ou departamento de ser o unico accionista de uma sociedade.
- c) *Cedencia de terrenos ou de construcções* ás socie-

dades, sob dupla reserva de que seja approvada nas mesmas condições e com as mesmas garantias que as exigidas para a subscrição das acções, e de que o valor attribuido a estes não seja inferior ao seu valor real, comprovado por peritos.

- d) *Cedencia de terrenos ou de construcções*, com a condição de que o preço da cessão não seja inferior a metade do valor real do predio cedido e de que este valor seja fixado por peritos.
- e) *Garantia de um juro ou de um dividendo* de um maximo de 3 % aos obrigacionistas e accionistas das sociedades. Esta garantia só poderá exercer-se durante os dez annos que seguirem a constituição da sociedade (1).

Devemos, por ultimo, fazer referencia ás disposições relativas á transmissão hereditaria das habitações economicas, que constituem uma grave derogação ao direito civil, em materia de successão. Assim, a lei auctorisa a continuação da indivisão entre os coher-

(1) A enumeração feita pela lei dos poderes das communas e dos departamentos em materia de habitações baratas tem por consequencia a exclusão da construcção e exploração directas.

deiros, mesmo sem seu consentimento unanime: esta excepção existe em proveito do conjuge e dos filhos, no caso de morte do adquirente ou do constructor, e tambem em proveito de cada um dos filhos, no caso de morte do conjuge. E tambem ella permite attribuir a casa a um dos comproprietarios, sem que se torne necessario recorrer á licitação, e sem que os interessados possam invocar a falta de accordo ou a menoridade de um d'elles para exigirem a applicação das regras da partilha judicial. Se ha incapazes ou se os herdeiros estão em desacordo, é o valor determinado pelo *Comité de patronage*(1).

22.— Tambem na Allemanha o problema das habitações populares ficou por largo tempo abandonado á iniciativa privada. Só no Gran-Ducado de Baden existia, desde 1873, uma lei referente á garantia da saude e moralidade publica (*Gesetz von 27 Junii 1874, betreffend die Sittlicherung der öffentlichen Gesundheit und Sittlichkeit*), que permitia aos conselhos de saude locais ou a commissões especiaes fazer inqueritos e ordenar vistorias ás habitações insalubres, tomando as providencias que o caso reclamasse. O progresso da população allemã e a tendencia urbanista, dia a dia

(1) Cfr. Dreyfus, *Etude juridique et sociale sur les habitations à bon marché*, 1902, pag. 5 e segg.; Challamel, *Le nouveau régime successoral institué par la loi de 1894*, 1895, pag. 16 e segg.

mais accentuada (1), provocou um vivo movimento de opinião, que veio a traduzir-se no ante-projecto de lei de 1902 (2), em que se procura reprimir a especulação sobre os terrenos, organizar o credito hypothecario, regulamentar a construcção das habitações

(1) Os annos de 1892-1901 accusam um excedente medio annual de nascimentos sobre os obitos de 73.000 unidades (proporção que passa a 900.000 em 1902) e 55% d'esta população habita actualmente as communas urbanas.

De 7.300.000 em 1900 passou, em 1905, a 9.100.000 o numero de habitantes das cidades allemãs.

(2) Já em 1896 Miquel elaborára o seu famoso projecto, que tão larga discussão suscitaria. V. o projecto em Herkner, *Die Arbeiterfrage; ein Einführung*, 1897, pag. 252 e segg.

Digno de menção é o projecto recentemente approved pelo concelho municipal de Francfort e organizado por Cesare Strauss. Por este contracto a cidade concede por 60 annos a uma sociedade um terreno municipal (22.885 m.²) pela renda annual de 2.075 marcos. A sociedade fórma o seu capital por meio de acções (1/5) e obrigações (4/5); a cidade garante o capital e o juro d'estas obrigações a 4%, reservando-se certos direitos quanto a habitações para funcionarios municipaes. Tambem a cidade prescreve a applicação, na construcção, dos principios da hygiene e fixa o maximo do preço da venda. Para as habitações que disponham de cozinha os preços annuaes são:

	Em media	Maximo
Com 2 divisões.....	318 marcos	336 marcos
Com 3 divisões.....	486 marcos	510 marcos
Com 4 divisões.....	720 marcos	780 marcos.

Um quarto — 108 marcos por anno; um alojamento com duas divisões — 240 marcos. (V. *Revue socialiste*, 1902, pag. 498).

populares, etc. Diversa é a forma de intervenção do imperio, dos estados, das communes e dos institutos publicos.

O imperio não construe casas para os operarios, mas procura assegurar aos empregados e operarios habitação hygienica e economica, cedendo terrenos e capitaes a sociedades de construcção: em 1905, os creditos abertos para este effeito elevaram-se a 18.750.000 marcos.

É tambem por via do emprestimo, quer a sociedades, quer a individuos isolados, que, em regra, os estados resolvem o problema de construcção das habitações populares. O recurso á construcção directa é menos frequente.

O contrario succede com as communes, que constantemente recorrem á construcção directa de casas destinadas aos empregados e operarios da cidade. Para outros habitantes da cidade, as communes contentam-se em auxiliar as sociedades de credito, quer fornecendo-lhes capitaes ou subscrevendo acções, quer caucionando os emprestimos feitos pelas sociedades, quer, ainda, contrahindo um emprestimo em seu nome pessoal para o ceder aos constructores. Mas o processo mais frequente — algumas vezes conjuncto com os modos de intervenção que ficam enumerados — é a isenção de certas contribuições ou despezas accessorias impostas ás sociedades, contribuições prediaes, despezas de viação, ou, ainda, simplificação das condições a que,

pelos regulamentos de policia, tem de submeter-se os constructores.

Quanto aos capitaes de que carecem, os constructores obtem-os ou dos estados, ou das communes, ou de caixas economicas, institutos de beneficencia, hospicios, e, sobretudo, das caixas de seguro contra os accidentes e a invalidez (1).

Das discussões nos congressos de Dusseldorf (1902) e Liège (1905) resulta que a corrente dominante na Allemanha é no sentido de uma mais larga intervenção dos estados e das communes em favor das habitações populares (2).

23. — Na Belgica, as disposições referentes ás habitações operarias estão contidas na lei de 9 de agosto de 1889, modificada e completada por uma série de leis subsequentes (3).

(1) A lei de 22 de junho de 1889, sobre seguro contra a velhice ou invalidez, permittiu ás repartições de seguros regionaes applicar um quarto do seu capital á adquisição ou construcção de casas para operarios, e a lei de 13 de julho de 1899 estendeu aquella faculdade, permittindo-lhes dispôr de metade. De 1891 a 1902, as 31 caixas regionaes emprestaram para construcções operarias mais de 120 milhões de marcos, sendo a maior parte d'esses emprestimos feito pela taxa de 3 %.

(2) Fuster, *L'habitation ouvrière et les pouvoirs publics en Allemagne*, apud *Recueil des documents sur la prévoyance sociale*, 1903 pag. 18; Gonnard, *Logements ouvriers et dégrèvements fiscaux en Prusse*, apud *Questions pratiques*, cit., 1904, pag. 150.

(3) Lei de 30 de julho de 1892 (sociedades de credito), de 18 de

Com o intuito de favorecer a locação de habitações operarias hygienicas e a sua venda aos operarios, cria a lei conselhos em cada circumscripção administrativa. Os operarios são isentos da contribuição pessoal e das taxas provinciaes e communaes analogas, quando o valor cadastral da sua habitação não exceda uma cifra determinada. E, com o fim de facilitar a constituição e o funcionamento das sociedades de habitações operarias, concede a lei diversas isenções de impostos indirectos: isenção quasi completa dos impostos de sello e de registo, excepto pelo que respeita aos actos sujeitos a taxas proporcionaes; redução de cerca de 50 % nas contribuições de registo e de transmissão sobre os actos de venda, de adjudicação, de emprestimo e de aberturas de credito ás sociedades e administrações publicas que construem habitações operarias, bem como aos operarios que adquirem uma casa para seu uso (1).

É facilitado o recurso ao credito aos constructores de habitações baratas. Os institutos de beneficencia e os hospicios tem a faculdade de consagrar parte do

julho de 1893 (contribuição pessoal), de 20 de novembro de 1896 (direitos successorios do conjuge sobrevivivo), de 16 de maio de 1900 (modificações ao regimen successorio das pequenas heranças), e de 13 de maio de 1905 (direitos de registo sobre os actos da partilha).

(1) A isenção de impostos directos attinge, por anno, cerca de 3 milhões; a totalidade das reduções dos direitos de registo, transcripções, etc., alcançou 88 milhões, de 1890 a 1903.

seu patrimonio á construcção de habitações operarias (1).

E prevê tambem a lei a construcção directa pelas provincias e communas.

24.— Na Italia vigora, em materia de habitações populares, a lei de 31 de maio de 1903, completada pelo regulamento de 24 de abril de 1904 e pela lei de 8 de julho do mesmo anno, cujas disposições são limitadas ás habitações de valor locativo liquido (rendimento total diminuido de $\frac{1}{3}$ e do premio de seguro contra incendio) não superior á cifra de 200 a 700 liras, segundo as differentes categorias de communas. Os proprietarios d'estas casas não devem ser proprietarios de outras edificações collectadas em mais de 20 francos por anno, nem ter rendimento superior, segundo a população das communas, á cifra de 1.000 a 2.000 liras, para as pessoas sem familia, e á de 1.300 a 3.500 liras para as pessoas com familia.

A lei concede ás sociedades cooperativas de cons-

(1) Importante a acção exercida pela *Caisse générale d'épargne et de retraite de Belgique* no desenvolvimento das construcções operarias. Em 31 de dezembro de 1904 tinha emprestado a 161 sociedades de credito e immobiliarias cerca de 63 milhões de francos, com um juro que varia de $2\frac{1}{2}\%$ a $3\frac{1}{4}\%$. A caixa empresta a 3% ás sociedades de construcção e a $2\frac{1}{2}\%$ ás sociedades de credito, até á concorrência de metade do capital subscripto e não pago e do valor dos predios. Cfr. *Compte-rendu des opérations et de la situation de la caisse générale d'épargne et des retraites de Belgique*, 1904, pag. 41.

tracção a redução de 75 % nos direitos relativos aos actos que interessam á sua existencia, e sobre as taxas e outros direitos respeitantes ás suas operações, sobre as taxas hypothecarias e de registo, etc. As novas casas populares gosam de isenção do imposto predial durante cinco annos (1), e não podem, por igual praso, ser oneradas com impostos additionaes, communaes ou provinciaes.

Importancia especial revestem as disposições referentes á construcção directa pelas communas de casas para arrendar. São ellas auctorizadas a emprender a construcção de habitações populares sempre que «reconheça a necessidade de prover ao alojamento das classes menos abastadas, quando faltem as sociedades indicadas na lei ou as instituições previstas por ella, ou quando a sua acção seja insufficiente»; e tambem lhes é permittida a construcção de hotéis populares para arrendar, e assim como de dormitórios publicos gratuitos (2). As casas populares não podem ser arrendadas a familias que tenham um rendimento total superior a 1.500 liras ou a 300 liras por membro de

(1) Para a cidade de Roma foi esta isenção estendida a 10 annos pela lei de 8 de julho de 1904.

(2) A cidade de Milão approvou a verba de 4 milhões de liras para a municipalisação de habitações populares; a de Genova decidiu em 1905, a construcção de um hotel popular; a de Este instituiu em 1902 um fundo, pelo pagamento de annuidades, destinado á construcção de habitações operarias.

familia, observando as classificações indicadas na lei.

Os pagamentos correspondentes aos juros e amortisação dos empréstimos contrahidos pelas communas para estas construcções devem ser cobertos por uma percentagem sobre o producto das sobretaxas, e, no caso de insufficiencia, sobre as outras contribuições communaes. Mas as communas teem adoptado, de preferência, outro systema: teem suscitado a constituição de pessoas moraes e tem-as dotado com os capitales essenciaes para a construcção das habitações.

São de notar, ainda, as disposições que auctorisam a fazer empréstimos ás sociedades de construcção os institutos de credito e de seguros (caixas economicas ordinarias, bancos populares, institutos ordinarios de credito e cooperativas, monte-pios, pessoas moraes legalmente reconhecidas, companhias de seguros, caixa nacional de previdencia no caso de invalidez e velhice, e institutos de credito predial).

25.—Nos Paizes-Baixos, em que a acção das communas se fizera sentir, quanto á habitação do pobre, desde 1851, foi em 1901 que uma providencia legislativa veio consagrar a intervenção dos poderes publicos em tal materia. Os conselhos communaes são auctorizados a expropriar, quer em nome das sociedades privilegiadas, quer em nome das communas, os bairros e casas insalubres. Por intermedio da communa,

e precedendo parecer de um conselho especial instituído pelo governo, uma sociedade pôde obter para a construção de habitações operarias capitaes do estado, cuja amortisação deverá ser feita em 50 annos.

A lei auctorisa mesmo as communes a comprar terrenos para os transferir ás sociedades de construção e ainda a construir ellas proprias, no caso de urgente necessidade, habitações populares (1).

26. — Na Dinamarca, são concedidas isenções de impostos e de taxas communaes aos proprietarios de pequenas habitações, considerando taes as casas que, em Copenhague, não excedam 31 metros quadrados e, nas provincias, as de valor inferior a 1.950 francos na cidade e a 1.400 francos no campo. As mesmas isenções são concedidas ás sociedades constructoras de habitações economicas, quando o juro dos capitaes não exceda 4 0/0 (2). E a lei de 28 de fevereiro de 1898 veio auctorisar o governo a emprestar, sobre o fundo do Thesouro, até 1907 e nos limites de um maximo global de 2.800:000 francos, elevado, mais tarde, a 5.600:000 francos, capitaes a 4 0/0, comprehendendo a amortisação, ás communes e sociedades que se proponham construir habitações operarias hygienicas.

(1) Pierson, *La nuova legge olandese sulle abitazioni operaie*, apud *Économic Journal*, déc. 1901.

(2) Leis de 16 de fevereiro de 1866 e de 16 de abril de 1873.

27. — A lei austriaca de 9 de fevereiro de 1892 isenta de imposto, durante vinte e quatro annos, os proprietarios de casas baratas; mas o seu effeito é limitado ás habitações construidas pelas communes para os seus operarios e pelas associações operarias para os socios, quando aquellas habitações satisfaçam a certas condições de salubridade explicitamente determinadas.

28. — Na Suissa, organisava o Cantão de Vaud, em 1898, um regulamento sobre policia e hygiene das construcções, que deixava poderes extensos ás auctoridades communaes. As municipalidades são obrigadas a fazer proceder á inspecção periodica das habitações, que as auctoridades poderão mandar fechar sempre que, pelas condições de insalubridade, constituam perigo para a saude dos seus inquilinos; e é obrigatoria a desinfecção das casas que tenham sido occupadas por individuos affectados de qualquer doença infecciosa. Em analogos principios se inspira a lei do Cantão de Bâle de 5 de abril de 1900 (1).

29. — Na Suecia, como na Noruega, as cidades

(1) A cidade de Lausanne construiu casas para 24 familias; a de Berne construiu até hoje 112 casas para operarios; a cidade de Genève resolveu applicar á construcção de habitações populares 1.500:000 francos.

são auctorisadas a construir casas para os seus empregados, como para os operarios em geral. E os governos permitem empréstimos aos operarios que desejem adquirir um pequeno predio urbano, emprestimos que são concedidos com premios de seguro de vida.

30. — No Brazil, é o governo auctorisado a isentar do imposto predial, durante vinte annos, as habitações operarias que correspondam a determinadas condições de salubridade. Egualmente é concedida, em certos casos, a isenção do imposto de transmissão. O governo pôde conceder durante vinte annos terrenos do estado para n'elle se construirem casas para operarios, tendo o constructor, finda a concessão, o direito de preferencia para o arrendamento a longo praso.

31. — Nos Estados Unidos da America do Norte devemos signalar, entre as leis mais importantes sob o problema das habitações populares, a que dá ao departamento de saude publica o poder de fazer demolir as casas defeituosas sob o ponto de vista da hygiene. Para facilitar a expropriação por causa de insalubridade, foi votada pelo parlamento do estado de New-York uma lei que auctorisa a cidade de New-York a dispender uma somma de 25 milhões de francos com a expropriações dos bairros accumulados e com a construcção de pequênos parques nos pontos em que a

população é mais densa. Mas a acção das cidades tem-se exercido, sobretudo, no sentido de supprimir os fôcos de contagio originados pela accumulção e pela insalubridade da habitação; a construcção de habitações economicas e hygienicas é, em toda a parte, obra das *Building and loan societies*.

§ 2.º

Legislação portuguesa

32. — A acção do estado e das camaras municipaes. Iniciativas parlamentares.

33. — A proposta de lei do actual governo e o projecto da commissão de administração publica. A representação das associações de classe e de soccorro mutuo de Lisboa.

32. — Se, no estrangeiro, o problema da habitação para o pobre vem occupando, de ha muito, a attenção dos legisladores, entre nós, quasi nada por enquanto a tal respeito existe, que abertamente accuse a acção dos poderes publicos e d'ella seja immediata consequencia. Nem directa (1) nem indirectamente.

Apenas ha a notar, além da construcção de uma

(1) É ao governo do Marquez de Pombal que se deve a construcção de um bairro destinado á habitação de operarios, junto da real Fabrica de Sedas do Rato. Em 1769 estavam construidas 60 moradas muitas das quaes ainda hoje existem. O rez-do-chão com os quartos e quintal, occupava uma superficie de 60 metros quadrados e era destinado a residencia dos mestres, officiaes e respectivas familias; o primeiro andar era reservado aos teares. Eram impostas aos proprietarios determinadas condições: limite maximo de renda, preferencia para os artifices de seda, etc. V. Acurcio das Neves, *Noções historicas, economicas e administrativas sobre a producção e manufacturas das sedas em Portugal*, 1827, pag. 92 e segg.

Já o alvará de 2 de junho de 1768 ordenava á Misericordia de Lisboa o emprego de parte dos seus capitaes na reparação e reedificação de moradias para operarios.

ou outra casa, na linha ferrea do Sul e Sueste (Portimão, Moura, Casa Branca, etc.), para habitação do respectivo pessoal (1), a isenção da contribuição de renda de casas para os inquilinos que paguem renda annual inferior a 36\$000 réis (2), o decreto de 31 de dezembro de 1864, mandando proceder aos melhoramentos da capital, e o regulamento de salubridade das edificações urbanas, elaborado pelo Conselho dos melhoramentos Sanitarios e approved por decreto de 14 de fevereiro de 1903 (3).

E quasi nulla tem sido tambem a acção das camaras municipaes. Em sessão de 1 de junho de 1886,

(1) O regulamento da Caixa de aposentações e soccorros dos caminhos de ferro do estado, approved por decreto de 31 de janeiro de 1901, dispõe nos artigos 41.º e 43.º que o Conselho da administração mandará edificar casas hygienicas e economicas para serem arrendadas por preços modicos aos empregados. Nenhuma, por enquanto, foi construida.

(2) Com o intuito de promover a construcção das habitações das classes pouco abastadas, veio a carta de lei de 17 de maio de 1880 isentar da contribuição predial, durante cinco annos, os predios urbanos que se construissem, isolados ou em andares e quartos, cujas rendas annuaes não fossem superiores a 50\$000 réis. O praso da isenção foi elevado a dez annos pela lei de 2 de agosto de 1888. Mas, por carta de lei de 29 de julho de 1899, era abolido aquelle beneficio concedido aos donos dos referidos predios, com excepção dos predios já construidos á data da promulgação da lei (Regulamento da contribuição predial urbana de 10 de agosto de 1903).

(3) As questões referentes ás habitações operarios estão, pelo decreto de 21 de janeiro de 1903, a cargo da Direcção Geral do Commercio e Industria, 2.ª secção da 2.ª repartição do trabalho industrial.

propunha o então vereador da Camara Municipal de Lisboa, Sr. Consiglieri Pedroso, que fosse nomeada uma commissão para inquirir das condições da salubridade da habitação da população menos abastada da capital, especializando o antigo bairro de Alfama e Alcantara, para a construcção de um bairro operario. Em 1904, o Sr. Carvalho Pessoa chamava a attenção da camara para o saneamento do bairro de Alfama; e, em sessão de 5 de outubro de 1908, o Sr. Dr. Sabino Coelho propunha que se procedesse a uma vistoria aos pateos de Lisboa, colhendo informações ácerca das obras indispensaveis nas habitações susceptiveis de serem transformadas em recintos hygienicos e convidando ou intimando os proprietarios a executá-los. E entendia que a camara deveria adoptar a ideia de Lefevre, posta em pratica já em algumas cidades, da collocação de uma placa de salubridade nas casas em bom estado sanitario, estimulando assim o proprietario, que encontrará nella maior possibilidade de locação, beneficiando a saude publica e aproveitando á propria camara pelo rendimento d'ahi resultante (1).

Finalmente, em sessão de 3 de dezembro de 1908 propunha o vereador Sr. Luiz Filippe da Matta que se

(1) Em Santarem projecta-se a construcção de um bairro operario nas ruinas do antigo convento de Santa Clara. Em sessão de 15 de setembro de ultimo, a camara tomava conhecimento de um officio do delegado do thesouro, em que lhe era comunicada a cedencia d'aquelle extinto convento, para alli ser construido o referido bairro.

estudasse e formulasse o projecto para edificação de casas baratas, hygienicas e com agua gratuita.

Pelo que respeita á camara da capital do norte, era em fins de 1902 apresentada uma proposta para um emprestimo de 300:000\$000 réis, destinado á expropriação do Barredo.

E a camara de Coimbra projectava, em 1905, a construcção de um bairro operario que fornecesse habitações sadias e convenientes ás classes trabalhadoras, apresentando-se até esta obra como um preliminar indispensavel da reconstrucção da parte baixa da cidade, visto ser um meio de fazer derivar para ahi a população trabalhadora. Assim inseria ella no emprestimo que se propunha contrahir uma verba de 15:000\$000 réis, com o fim de dar começo ao referido bairro (1).

De todas estas propostas e tentativas o resultado pratico foi inteiramente nullo. E, como iniciativa digna de ser salientada, fica apenas a da camara do Funchal, concedendo o subsidio annual de 600\$000 réis a uma cooperativa de construcção.

Tambem não teem faltado as iniciativas parlamentares.

(1) Em sessão de 3 de agosto de 1905 resolvia-se que aquella verba fosse applicada á transformação da fabrica do gaz. V. Sr. Dr. Maruoco e Sousa, *Relatorio sobre as contas da gerencia municipal de 1905, 1906*, pag. LXXI.

Na sessão de 15 de janeiro de 1883 era apresentada á camara dos deputados pelos ministros Fontes Pereira de Mello e Hintze Ribeiro uma proposta de lei, que tinha em vista auxiliar a formação de uma empreza que, sob a fiscalisação do governo, tomasse a seu cargo a construcção de casas que, satisfazendo aos indispensaveis preceitos de solidez, capacidade, perspectiva e hygiene, podessem ser arrendadas por baixo preço.

Eis os termos da proposta:

Artigo 1.º E o governo auctorisado a conceder á empreza que em Lisboa se organizar para a construcção de casas destinadas á habitação das classes laboriosas e menos abastadas, mediante o pagamento de rendas não superiores a 50\$000 réis por anno:

1.º Isenção de contribuição predial por espaço de vinte annos;

2.º Isenção de contribuição de registo quanto aos terrenos para esse fim adquiridos;

3.º A faculdade de recolher nas mattas nacionaes as madeiras que lhe convierem, e que, sem prejuizo para o estado, poderem ser cortadas, pagando-as pelos preços regulares do mercado.

§ 1.º Os projectos das edificações serão submettidos á approvação do governo, devendo

satisfazer ás necessarias condições de perspectiva, solidez, capacidade e hygiene; o governo fiscalisará os trabalhos de construcção a fim de que essas condições sejam devidamente attendidas.

§ 2.º Os estatutos da empreza que se organizar, nos termos d'esta lei, serão igualmente submettidos á approvação do governo, sem embargo do que dispõe a lei de 22 de junho de 1867 (1).

No decurso d'essa sessão, e tambem na immediata, varios representañtes do povo continuaram tratando do assumpto. Entendendo que esta proposta mal obviava ao inconveniente da falta de habitações para as classes menos abastadas, por preterir a iniciativa directa do governo ou do municipio, apresentava o deputado Rosa Araujo, em sessão de 19 de fevereiro de 1884, o seguinte projecto de lei:

Artigo 1.º É auctorisada a camara municipal de Lisboa a contrahir por emprestimo até á quantia de 300:000\$000 réis, com applica-

(1) V. o jornal *A Voz do Operario*, de 21 de janeiro da 1883, onde vigorosamente se critica o projecto, como altamente nocivo aos interesses dos trabalhadores, que não podem nem devem pagar mais de 24\$000 réis por anno.

ção exclusiva á construcção de casas, destinadas a serem arrendadas ou vendidas ás classes menos abastadas e por preços economicos.

Art. 2.º O emprestimo de que trata o artigo antecedente será levantado em tres series eguaes não podendo verificar a segunda sem a primeira estar devidamente applicada.

§ unico. Além de quaesquer outras garantias, as propriedades a construir poderão ser hypotheca especial das sommas que se levantarem.

Art. 3.º Os projectos das casas a construir serão submettidos á approvação da junta geral do districto, bem como as tabellas das rendas e aquellas de que trata o artigo 4.º

Art. 4.º As propriedades, á proporção que estiverem construidas, serão vendidas em leilão publico, precedido de annuncios com antecedencia de vinte dias pelo menos, podendo a importancia da venda ser paga de prompto ou a praso não superior a dez annos, em prestações semestraes, que comprehendam, além do preço da compra, o juro na razão de 6 por cento ao anno.

§ unico. As propriedades vendidas constituirão hypothecas emquanto não forem integralmente pagas.

Art. 5.º Emquanto as propriedades não forem vendidas, serão arrendadas, devendo as

tabellas das rendas ser organisadas de modo que garantam unicamente o juro do capital empregado.

Art. 6.º Fica revogada a legislação em contrario.

Não tendo tido seguimento este projecto, como succedera á proposta anterior, lia á camara o Sr. Conselheiro Augusto Fuschini, em sessão de 16 de maio do mesmo anno, um substancioso relatorio, justificativo do seguinte projecto de lei :

Artigo 1.º É o governo auctorizado a conceder ás emprezas, que se organisarem para a construcção de casas destinadas á habitação das classes laboriosas e menos abastadas, mediante o pagamento de rendas não superiores em Lisboa e Porto e suas immediações a réis 40\$000 por anno, e nos restantes centros do país a 25\$000 réis por anno:

1.º Isenção de contribuição predial por espaço de vinte annos.

2.º Isenção de contribuição de registo, quanto aos terrenos para esse fim adquiridos.

3.º A faculdade de escolherem nas mattas nacionaes as madeiras que lhes convierem e que sem prejuizo para o estado poderem ser cortadas.

a) Para este effeito as emprezas requisitação até 31 de julho de cada anno os volumes de madeira que desejarem obter; se os volumes pedidos forem superiores aos que o estado póde fornecer far-se-ha um rateio entre os pedidos das differentes companhias.

b) As requisições das emprezas designarão o numero e os typos das casas que pretendem construir com as madeiras requisitadas; reservando-se além d'isso o governo a faculdade de fiscalisar o emprego das madeiras, que fornecer a cada empreza;

c) As madeiras serão cedidas ás emprezas por um preço de matagem inferior em 25 por cento ao fixado pela ultima praça.

Art. 2.º As camaras municipaes, nos concessões em que se construam bairros nas condições d'esta lei, reembolsarão as emprezas da metade do custo effectivo dos terrenos, que forem applicados para abertura de ruas, praças e logradouros communs e publicos, cujas obras serão consideradas municipaes.

Art. 3.º Em compensação d'estas vantagens concedidas pelo estado, serão as emprezas obrigadas pelos seus estatutos:

1.º A alugar as casas ou divisões por uma renda nunca superior a 8 por cento do seu custo effectivo, comprehendendo nelle o valor

da terreno, durante um periodo de vinte annos;

2.º A permitir que os inquilinos possam, por meio de annuidades accumuladas numa taxa jamais inferior a 6 por cento, tornar-se proprietarios das casas ou divisões, que habitarem, pelo seu custo effectivo, comprehendendo o valor dos terrenos, com um premio de construcção em beneficio da empreza, nunca superior a 10 por cento d'aquelle custo e valor dos terrenos.

a) Para este effeito as emprezas estabelecerão tabellas de amortisação por trimestre para os periodos de quatorze, dezoito e vinte e dois annos.

b) Na hypothese de morte ou impossibilidade physica do inquilino, e quando a sua familia ou legitimo herdeiro não possa sustentar o contracto, ser-lhe-hão entregues as prestações pagas, accumuladas em metade da taxa e nos mesmos periodos, por que a empreza tiver contratado a venda.

3.º A criar caixas economicas, em que possam ser depositadas quaesquer quantias, desde o minimo de 50 réis, com juros contados dia a dia, numa taxa nunca inferior a 4 por cento, e capitalisação trimestral;

4.º A permitir o pagamento antecipado das

rendas por mês, por trimestre ou por semestre;

5.º A não consentir a sublocação das casas ou divisões, rescindindo immediatamente os contractos de aluguer, aos que praticarem aquelle acto.

Art. 4.º Para as casas ou habitações, cuja renda for contractada nos termos do n.º 2.º do artigo precedente, o periodo de isenção do imposto predial será elevado a vinte e cinco annos.

Art. 5.º Aos inquilinos, que unicamente pela fórma indicada no n.º 2.º do artigo 2.º se tornarem proprietarios, concederá o governo, provada a aquisição das habitações, 50 por cento do imposto sobre renda de casas, que annualmente houverem pago, capitalisadas estas sommas annuaes na taxa de 5 por cento e isenção do imposto de registo.

Art. 6.º As vantagens concedidas ás empresas cessam logo que a venda das casas ou habitações se realise por processo differente do indicado no artigo 2.º ou seja feita a outrem que não seja o inquilino residente desde o começo do contracto; devendo neste caso a empresa embolsar o estado das sommas não pagas em virtude dos n.ºs 1.º, 2.º e 3.º do artigo 1.º, accumulados na taxa de 6 por cento, e o

novo proprietario ficará sujeito ao pagamento da respectiva contribuição de registo.

Art. 7.º A entrega das casas aos inquilinos que se tornarem proprietarios d'ellas pelo meio indicado no artigo 2.º n.º 2.º, será feita em boas condições de conservação; se sobre este assumpto se levantar contestação entre o novo proprietario e a empresa, proceder-se ha a uma vistoria arbitral de tres peritos, um nomeado pela empresa, outro pelo interessado e o terceiro pelo governo. O resultado d'esta vistoria será presente ao ministro das obras publicas, que resolverá definitivamente sobre a contestação.

Art. 8.º Os projectos das edificações e planos dos bairros serão submettidos á approvação do governo, devendo satisfazer ás condições de boa exposição, salubridade, perspectiva, solidez, capacidade e hygiene; o governo fiscalizará os trabalhos de construcção, approvará os contractos de venda e as tabellas de fixação das rendas e amortisações a fim de que as condições desta lei sejam rigorosamente attendidas.

§ 1.º Os estatutos das empresas que se organisarem nos termos desta lei serão igualmente submettidos á approvação do governo, sem embargo do que dispõe a lei de 22 de junho de 1887.

§ 2.º Os typos das casas serão acompanhados de medições e orçamentos desenvolvidos e completos.

Art. 9.º As empresas só poderão vender, ou empregar na construção de casas de renda superior á fixada nesta lei, até um decimo da superficie dos terrenos, que possuirem, descontada a que fór applicada para a abertura das ruas, largos e logradouros publicos.

Art. 10.º A approvação pelo governo dos planos dos bairros, das edificações e dos typos das casas constitue para todos os effeitos legal declaração de urgencia e utilidade publica.

Art. 11.º A auctorisacão concedida ao governo pela presente lei vigora por espaço de tres annos a contar da data da sua promulgacão.

Tambem este projecto não chegou a ser discutido. Coube, em 1901, ao deputado Guilherme Santa Rita, a vez de apresentar, em sessão de 7 de março, novo projecto (1). Reproduzimos-o na integra, como fizemos com os anteriores :

Artigo 1.º É o governo auctorisado a conceder a uma sociedade anonyma de responsa-

(1) V. Santa Rita, *A habitação do operario e classes menos abastadas*, 1891, pag. 101 e segg.

bilidade limitada, com o capital de 1:000 contos de réis dividido em acções, expressa e exclusivamente organizada para edificar casas destinadas á habitação das classes laboriosas e menos abastadas, mediante o pagamento de rendas até o limite maximo de 50\$000 réis por anno nos concelhos de Lisboa e Porto e 25\$000 réis por anno nos outros centros do país :

1.º Garantia do complemento do juro de 6 por cento sobre cada prestação desembolsada d'esse capital de 1:000 contos de réis.

2.º Um terço da superficie dos terrenos das cêrcas dos conventos existentes em Lisboa, Porto e nos outros locaes do país que, pelo fallecimento da ultima freira, estiverem ou vierem a estar desoccupados.

3.º Isenção de contribuição de registo pela compra de todos os terrenos feita nas condições do artigo 3.º desta lei.

4.º Isenção, durante dez annos, de impostos sobre os materiaes que empregar nas construcções.

5.º Isenção de contribuição predial nos termos da lei de 2 de agosto de 1888 para os predios que a sociedade construir.

6.º Isenção de contribuição predial para os predios que tiverem sido vendidos pela socie-

dade ao primitivo inquilino, pelo espaço de tantos annos quantos lhe forem marcados pela tabella das amortizações por que essa se effectuar.

7.º Isenção de contribuição de renda de casa a todo o primitivo inquilino que, pontual e integralmente, satisfizer á sociedade a renda e a amortização pela qual se torna proprietario do immovel e por tanto tempo quanto pela referida amortisação lhe for marcado.

8.º Isenção de contribuição de registo ao primitivo inquilino que, por meio de amortizações, se tornar proprietario da casa que habitar.

Art. 2.º Passados quatro annos de execução d'esta lei, se a sua pratica tiver dado bom resultado, fica auctorizado o governo a conceder todas estas vantagens e garantias a outras sociedades que se constituirem para o mesmo fim.

§ unico. Em virtude d'esta disposição, a cendencia feita pelo estado dos terrenos das cêrcas dos extinctos conventos será na razão de um terço da superficie áquella que primeiro se organizar.

Art. 3.º De accordo com as camaras municipaes é o governo auctorizado a conceder ás sociedades constructoras de edificações para

as classes laboriosas e menos abastadas a faculdade de adquirirem, como expropriação por utilidade publica, os predios rusticos nos concelhos de Lisboa e Porto que, pela sua proximidade de centros fabrís, se prestarem áquellas construcções.

§ unico. Esta faculdade será limitada pela intervenção directa do governo pelo ministerio das obras publicas, commercio e industria ao qual subirá o requerimento das sociedades, pedindo, indicando e fundamentando a expropriação, e a elle, governo, competirá em primeira e ultima instancia, ouvidas as competentes estações officiaes, julgar da sua urgencia e necessidade.

Art. 4.º As camaras municipaes, nos concelhos em que se construam casas para as classes trabalhadoras e menos abastadas no limite das rendas marcado no artigo 1.º, incluirão no orçamento das obras consideradas municipaes as importancias que despenderem em abertura de ruas, praças, logradouros communs ou publicos e canalizações, sejam essas casas feitas em terrenos expropriados por utilidade publica pelas sociedades constructoras ou terrenos cedidos pelo estado ás referidas sociedades.

Art. 5.º O governo é auctorizado a proceder pelo ministerio das obras publicas, commercio

e industria a um recenseamento geral da população operaria nos concelhos de Lisboa, Porto e Covilhã com a designação dos salarios maximo, ordinario e minimo vencido actualmente por essa população nas diversas industrias.

Art. 6.º Em compensação das vantagens que o estado concede ás sociedades constructoras, ficam estas obrigadas pelos seus estatutos :

1.º A alugar as casas ou divisões por uma renda nunca superior a 8 por cento sobre o seu custo effectivo, incluindo nelle o valor do terreno que hajam de comprar, conservação, seguros e administração ;

2.º A embolsar o estado de todas as importancias que este tiver despendido em complementos de juro.

a) Este embolso será deduzido do dividendo das sociedades logo que este attingir um juro superior a 6 por cento.

3.º A construir, pelo menos até em dois terços de superficie, predios de um só pavimento com jardim de 6 metros, separados uns dos outros pelo menos 1^m,20.

a) Estes predios serão edificados sempre á beira das ruas acima do seu nivel uns 50 centímetros.

b) Igual disposição terão aquelles que forem agrupados, assim como igual porção de metros para jardins.

c) As sociedades, no terço restante de superficie de terreno, poderão construir, além das casas agrupadas, predios de mais de um andar, tendo porém em vista que, por cada duas habitações agrupadas de um só pavimento, construirão um predio de mais de um andar.

d) Estes predios, tendo rez-do-chão habitavel, serão tambem construidos 50 centímetros acima do nivel da rua e terão tambem 6 metros para jardim.

4.º A ter ao seu serviço um determinado numero de meditos como inspectores das condições hygienicas das casas e da situação do terreno a ellas destinado.

Art. 7.º As sociedades constructoras, nos termos d'esta lei, ficam obrigadas pelos seus estatutos a permitir que os inquilinos possam, por meio de annuidades, accumuladas numa taxa nunca inferior a 6 por cento, tornar-se proprietarios das casas ou divisões que habitarem pelo seu custo effectivo comprehendendo o valor do terreno (se elle houver sido comprado), conservação, seguro e administração, e augmentado com um premio nunca inferior

a 8 por cento sobre o custo propriamente dito da construção e valor do terreno, dada a hypothese da compra.

§ 1.º Este premio, não tendo sido comprado o terreno, nunca poderá ser superior a $7\frac{1}{2}$ por cento.

§ 2.º Para o effeito de que trata este artigo, as sociedades estabelecerão tabellas de amortização por trimestre para os periodos de quatorze, dezoito e vinte e dois annos.

a) Na hypothese de um dado inquilino rescindir com a sociedade o contrato da compra da sua habitação não será esta obrigada a restituir-lhe as prestações recebidas.

b) No caso de fallecimento do inquilino que estava pagando a sua casa por annuidades, e não querendo ou podendo os seus legitimos herdeiros continuar com o contracto com a sociedade, esta lhe restituirá as prestações recebidas com metade da taxa, deduzindo, porém, das prestações o valor da depreciação que o immovel tiver soffrido e o das rendas, que porventura estejam em divida.

c) A avaliação do immovel será feita por tres louvados: um nomeado pelo governo, outro pela sociedade e o terceiro pelos herdeiros do inquilino fallecido.

§ 3.º As sociedades constructoras, nos ter-

mos desta lei, serão ainda obrigadas pelos seus estatutos:

1.º A permittir o pagamento antecipado das rendas por semana, por mês, por trimestre e por semestre.

2.º A arrendar as casas logo depois de construidas por ordem de inscripção, publicando essa ordem em dois jornaes dos mais lidos no país.

3.º A consentir que o individuo que se quiser tornar proprietario da casa que se estiver construindo apresente uma planta das suas divisões, conformando-se, tanto quanto possível, com ella o engenheiro da sociedade constructora, e bem assim a permittir que o interessado ou seu representante se encontre no local da construção com o fim de a vigiar tantas vezes quantas quizer e intender.

4.º A prohibir a sublocação das casas ou divisões, sem sua auctorização, rescindindo logo os contractos de arrendamento com aquelles que praticarem esse acto.

Art. 8.º As sociedades constructoras, em cada grupo ou bairro composto de quinhentos predios, e num d'estes de mais de um pavimento, farão lojas destinadas a cooperativas de consumo de generos alimenticios e artigos de vestuario e reservarão os primeiros andares

do referido predio para o estabelecimento de uma caixa economica e associação de soccorro mutuo.

§ 1.º Essas caixas economicas deverão ser criadas pelas sociedades e nellas poderão ser depositadas quaesquer quantias, desde o minimo de 50 réis com juros contados dia a dia numa taxa nunca inferior a 4 por cento e capitalização semestral.

Art. 9.º As sociedades não podem effectuar vendas dos terrenos cedidos pelo estado nem tão pouco d'aquelles que houverem comprado por meio de expropriação por utilidade publica.

Art. 10.º As vendas dos predios que a sociedade construir serão feitas seja a particulares ou a companhias segundo as clausulas exaradas no n.º 1.º do artigo 6.º, no artigo 7.º e na alinea b d'esse artigo, applicadas aos ditos particulares e companhias, e no caso d'estes não as cumprirem perderão o valor dos referidos immoveis, que ficarão pertencendo ao estado.

§ 1.º As vantagens cencedidas pelo Estado ás sociedades constructoras não se estenderão nunca aos particulares ou companhias que lhes comprarem os predios.

§ 2.º Entre as vantagens, porém, que favorecem os inquilinos subsistirá a da isenção de

contribuição de renda de casa pelo espaço de tantos annos quantos forem determinados pela tabella da amortização, se o primitivo inquilino do predio alienado pela sociedade até um mês depois d'essa alienação quizer tornar-se o seu proprietario por meio de annuidades.

a) As sociedades ficam obriagadas, quando vendam o immovel, a avisar o inquilino e fazer-lhe constar que no praso de um mês cumpre declarar se quer tornar-se o seu proprietario por meio de annuidades.

§ 3.º Tambem o inquilino do predio vendido, que se encontrar neste caso, será isento do pagamento de contribuição de registo bem como da contribuição predial pelo numero restante de annos que lhe falte para o possuir.

a) Tanto a disposição d'este ultimo como do penultimo paragrapho apenas abrange o primeiro inquilino que a casa vendida pela sociedade já tenha a esse tempo, ou aquelle que, não tendo sido ainda a casa arrendada, for o primeiro a alugal-a, mas tanto um como outro, a quererem tornar-se proprietarios, o declararão no praso de um mês da sua inquilinagem de novo senhorio.

b) Até esse praso de um mês a sociedade é responsavel perante o estado pela tabella de

amortizações por que o inquilino compra ao segundo possuidor do immovel a sua casa.

c) É igualmente a sociedade constructora responsavel perante o estado pela falta de cumprimento por parte do particular ou companhia que lhe comprar o immovel das clausulas exaradas no n.º 1.º do artigo 6.º, no artigo 7.º e na alinea *b* desse artigo. O não cumprimento d'essas clausulas, dando em resultado a nullidade do contracto de venda e a reversão do immovel para o estado, originará uma multa de 50 por cento sobre o valor da venda, que a sociedade lhe pagará.

Art. 11.º Os predios vendidos pelas sociedades ficam sujeitos, além da parte que lhe respeita nesta lei, á legislação vigente.

Art. 12.º A entrega da casa aos inquilinos que se tornarem seus proprietarios pelo meio indicado no artigo 7.º será feita em boas condições de conservação. Se sobre este assumpto houver divergencia entre o novo proprietario e a sociedade, será resolvida a contestação pela vistoria de tres peritos, um nomeado pela sociedade, outro pelo governo e o terceiro pelo interessado. O resultado dessa vistoria subirá á presença do ministro das obras publicas, commercio e industria, que julgará definitivamente sobre a contestação.

Art. 13.º Os estatutos das sociedades constructoras, organizadas nos termos d'esta lei, serão submettidos á approvação do governo, sem embargo do que dispõe a lei de 22 de junho de 1867.

§ 1.º As sociedades constructoras enviarão mensalmente á Direcção do commercio e industria, no ministerio das obras publicas, um balancete do seu movimento nesse periodo com a designação do numero de metros cobertos de construcção, de predios edificados, numero de inquilinos, rendas e amortizações, seguros e mais encargos.

§ 2.º Os projectos das edificações e planos dos bairros serão submettidos á approvação do governo pelo ministerio das obras publicas, devendo satisfazer esses projectos a todas as condições de hygiene, perspectiva, solidez, capacidade e boa exposição.

a) Os typos das casas serão acompanhados de medições e orçamentos desenvolvidos.

Art. 14.º O governo terá na séde de cada sociedade dois fiscaes, a cujo cargo ficará, além do expediente burocratico determinado pelas relações entre a referida sociedade e o estado, a confecção de tabellas de fixação das rendas e das amortisações.

§ 1.º Da direcção das obras publicas o go-

verno delegará tantos dos seus funcionarios technicos quantos julgar necessarios para a fiscalização dos trabalhos nas construcções, competindo a esses funcionarios informá-lo em circumstanciados relatorios sobre a quantidade de casas em obras, solidez d'esses trabalhos e qualidade de materiaes empregados.

§ 2.º Esses mesmos funcionarios enviarão mensalmente á direcção geral das obras publicas uma nota detalhada da quantidade e qualidade de material empregado nas edificações, para que a sociedade possa reaver do estado, pela competente repartição, a importancia despendida em impostos sobre o dito material, e isto durante dez annos conforme preceitua o n.º 4.º do artigo 1.º d'esta lei.

Art. 15.º As sociedades constructoras responderão, durante todo o tempo em que estiverem constituidas, com uma terça parte dos seus immoveis pelo cumprimento dos seus contratos com o estado, e no caso de uma liquidação, o governo venderá em hasta publica, pela repartição dos proprios nacionaes, tantos dos seus immoveis quantos bastarem para o pagamento dos terrenos cedidos, ao preço corrente do mercado nessa data.

Art. 16.º A approvação pelo governo dos planos das edificações e dos typos das casas,

bem como a approvação pelas camaras municipaes dos projectos de aberturas de ruas e obras de canalização, constituem, para todos os efeitos legais, declaração de urgencia e utilidade publica.

Art. 17.º A auctorização concedida ao governo pela presente lei vigora por espaço de cinco annos, a contar da data da sua promulgação.

Art. 18.º Fica revogada a legislação em contrario.

Em sessão de 14 de abril de 1904, propunham os Srs. Claro da Ricca e Marianno de Carvalho que no projecto de lei então em discussão se inserisse este outro artigo:

Art. . . . É o governo auctorisado a conceder a sociedades anonymas que construam casas independentes e separadas para operarios ou para empregados commerciaes, cujos vencimentos não excedam 240\$000 réis por anno, a isenção por 20 annos de contribuição predial sobre as mesmas casas e terrenos em que assentem, bem como isenção de contribuição de registo na primeira transmissão da empreza para inquilino nas condições deste artigo, quando as mesmas sociedades se sujeitem ás clausulas seguintes:

a) Que as casas satisfaçam a todas as condições de salubridade prescriptas nos regulamentos e oficialmente verificadas;

b) Que as casas sejam mantidas em regular estado de conservação e de limpeza geral emquanto pertençam á empresa constructora;

c) Que as rendas das mesmas casas, por anno, não excedam 1\$500 réis por metro quadrado de superficie coberta;

d) Que sejam as rendas calculadas por forma que constituam annuidade, a qual, em periodo não superior a 25 annos de completo pagamento, dê ao inquilino a propriedade da casa, podendo sempre o inquilino anteciper o fim do periodo de amortisação;

e) Que a mesma renda ou annuidade comprehenda as despezas de conservação, o juro do capital da construcção por taxa não superior a 6 por cento e a percentagem de amortisação correspondente ao prazo d'esta;

f) Que o valor nominal das acções da sociedade não exceda 10\$000 réis, pagaveis, pelo menos, em 10 prestações mensaes eguaes;

g) Que a sociedade não possa obrigar o inquilino a despejo senão quando elle deixe de pagar pontualmente a renda ou quando, por desleixo ou malevolencia, arruine a casa, ou quando, finalmente, seja regularmente conde-

mnado por pratica de actos immoraes ou contrarios á ordem publica;

h) Que a sociedade restitua a parte da annuidade, considerada como percentagem de amortisação, ao inquilino ou seu herdeiro que, tendo habitado a casa por mais de 10 annos, não possa continuar a viver nella por motivos que sejam os mencionados na alinea anterior;

i) Que o inquilino possa trocar a casa, que primitivamente tiver tomado, por outra de maior ou menor capacidade, por motivo de aumento ou diminuição de familia, levando-se-lhe sempre em conta as quantias já pagas para amortisação;

j) Que as rendas ou annuidades possam ser pagas aos meses, adiantadamente, fazendo-se, porém, a conta da amortisação por semestres;

k) Que os beneficios de isenção de contribuição só possam ser concedidos por uma só casa para cada inquilino;

l) Cada casa terá um quintal com área não superior a meio *are*, e a construcção da casa será de maneira a permittir a sua duração por periodo não inferior a 50 annos.

§ 1.º Nas povoações ou localidades industriaes onde não se constituam no praso de cinco annos, contados da publicação da presente lei, sociedades que effectivamente cons-

truam casas nos termos d'este artigo, e assim as arrendem, poderá o governo auctorisar as camaras municipaes, que o requeiram e mostrem possuir os meios precisos, a construirem as mesmas casas em terrenos municipaes ou outros, concedendo-se-lhes as vantagens consignadas neste artigo, quando as mesmas camaras se sujeitem ás condições prescriptas.

§ 2.º A isenção da contribuição cessa logo que as casas de que trata este artigo não tenham a applicação designada, ou logo que deixem de ser cumpridas as clausulas estabelecidas.

§ 3.º As casas, que se tenham tornado propriedade do inquilino por completo pagamento do seu custo, poderão pelos proprietarios ser transmittidas por todas as fórmulas permittidas em direito.

§ 4.º O governo, no praso de quatro meses contados da promulgação da presente lei, publicará os regulamentos precisos para a completa execução das prescripções d'este artigo.

O additamento não foi approved (1).

Com mais largo alcance, apresentava o então mi-

(1) Em sessão de 23 de maio de 1908 renovava o Sr. Claro da Ricca a iniciativa do projecto de lei. Admittida. Foi enviada á commissão da administração publica.

nistro das obras publicas, Sr. D. João de Alarcão, em sessão de 22 de agosto de 1905, mais uma proposta de lei. Eis as suas disposições (1):

Artigo 1.º Os bairros operarios e grupos de casas baratas, a que se refere esta lei, poderão ser construidos:

1.º Pelos municipios;

2.º Por associações legalmente constituídas para este fim e cujos estatutos hajam sido devidamente approvedos;

3.º Por empresas industriaes ou mineiras, para as quaes serão estas construcções encargo obrigatorio, na proporção do numero dos seus operarios, quando explorem qualquer privilegio ou concessão do estado;

4.º Por particulares.

§ unico. O estado poderá tambem construir bairros operarios; quando os municipios não tenham meios para esse fim e circunstancias especiaes e urgentes assim o aconselhem.

Art. 2.º As casas baratas deverão ser vendidas a prompto pagamento ou a prestações, quando construidas pelas entidades menciona-

(1) Em 19 de maio de 1908 renovava o Sr. Conselheiro Alfredo Pereira a iniciativa desta proposta. Admittida á discussão, foi enviada á commissão de administração publica.

das nos tres primeiros numeros do artigo 1.º; poderão porém ser alugadas enquanto não houver comprador que as queira adquirir.

Art. 3.º Os bairros operarios e grupos de casas baratas serão em regra constituídos por casas isoladas para uma só familia; poderão contudo autorizar-se:

1.º Grupos de duas casas separadas por um espaço nunca inferior a cinco metros, quando as casas forem terreas, e de oito, se tiverem andares, sendo aquelle espaço dividido a meio por uma parede longitudinal;

2.º Fileiras de casas successivas e unidas, mas cortadas por meio de ruas transversaes, quando o seu comprimento exceder cem metros.

§ unico. Em qualquer dos casos d'este artigo estas construcções terão sempre na recta-guarda um terreno com a largura minima de tres metros e sendo possivel um pequeno jardim á frente.

Art. 4.º As ruas dos bairros operarios obedecerão ás seguintes condições:

1.º Largura minima de dez metros e as transversaes de cinco;

2.º Encanamentos completos para vasão das aguas pluviaes e caseiras ligados aos esgotos publicos e na falta d'estes a fossas convenientemente collocadas;

3.º Pavimento macadamizado ou calçado na faixa de rolagem e passeios lateraes.

§ unico. Nos grupos de casas baratas que não constituam propriamente um bairro operario, quando formados por casas terreas, poderão estas ruas ter menos largura, mas nunca inferior a metade da que fica determinada.

Art. 5.º Poderão autorizar-se outros typos de bairros ou grupos de casas baratas, quando as circunstancias especiaes do terreno assim o exijam.

Art. 6.º Todas as construcções d'estas casas ficam rigorosamente sujeitas ás regras estabelecidas no regulamento de salubridade de 14 de fevereiro de 1903.

Art. 7.º Nos bairros operarios de maior vulto e importancia, poderá exigir-se aos que se aproveitarem dos beneficios concedidos por esta lei a obrigação de construirem uma escola e um lavadouro publico.

Art. 8.º Ás entidades mencionadas no artigo 1.º que se propozerem construir os bairros operarios ou grupos de casas baratas, poderá o estado conceder:

1.º Cedencia de terrenos necessarios para a sua construcção;

2.º Subsídios em dinheiro ou materiaes do estado;

3.º Garantia temporaria de juro com limite fixo pelo capital empregado ;

4.º Isenção da contribuição de registo pela compra ou expropriação do terreno necessario para a construcção ;

5.º Isenção do mesmo imposto pela primeira transmissão, effectuada pelos constructores das casas a favor do comprador ;

6.º Isenção da contribuição predial por dez annos e da de renda de casas por quinze annos, quando o preço da renda de toda a casa ou de cada domicilio seja inferior a 50\$000 réis em Lisboa e Porto, 40\$000 réis nas terras de 2.º ordem, 20\$000 réis nas terras de 3.ª ordem, 10\$000 réis nas restantes ;

7.º Isenção do imposto de rendimento sobre o dividendo annual distribuido ás acções, quando este não exceda a 5 por cento ;

8.º Isenção do imposto do sello sobre :

- a) Diplomas de concessão ;
- b) Diplomas de approvação dos estatutos ;
- c) Diplomas de constituição de sociedade ;
- d) Acções e obrigações ;
- e) Titulos de compra ou arrendamento.

Art. 9.º Os municipios deverão construir estes bairros ou grupos, quando, para saneamento das povoações, tenham que proceder á

demolição de casas insalubres destinadas ás classes pobres.

Art. 10.º Os municipios poderão tambem, quando devidamente autorizados, auxiliar as associações ou particulares, a que se referem os n.ºs 2.º e 4.º do artigo 1.º, por algum dos seguintes meios :

1.º Concessão de terrenos necesarios para as construcções ;

2.º Construcção de ruas e respectiyos encaunamentos para esgoto de aguas de chuva e ca-seiras ;

3.º Illuminação, conservação e limpeza das mesmas ruas.

Art. 11.º Qualquer pedido de concessão a que se referem os artigos 8.º e 10.º, será sempre acompanhado de um projecto completo, approvado pela camara municipal respectiva, ouvido o Conselho dos melhoramentos sanitarios e o Conselho superior de obras publicas e minas, comprehendendo :

1.º A planta cotada do terreno e da construcção ;

2.º Um desenho de cada typo de casas com a indicação do numero dos compartimentos e suas dimensões, e um corte indicando a altura total do edificio e de cada um dos andares.

Art. 12.º As concessões, a que se referem

os artigos 8.º e 10.º, só poderão ser feitas depois de approved pelo governo o projecto da construcção, sujeitando-se os concessionarios :

1.º A construir nos precisos termos do projecto approved ;

2.º A venderem ou a alugarem as casas construidas por um preço que nunca poderá exceder um maximo fixado para cada domicilio ;

3.º A darem cumprimento ao estabelecido no artigo 7.º, quando se intenda dever exigir-se aquella condição, marcando-se um prazo para a sua execução.

§ 1.º O preço da renda ou aluguer será calculado por accordo entre o governo ou a camara municipal do respectivo concelho, conforme fór aquelle ou esta que fizer a concessão, e o concessionario, ouvido o Conselho dos melhoramentos sanitarios e o Conselho superior de obras publicas e minas, tomando para base o custo da construcção, o numero das suas divisões e os lucros razoaveis do concessionario, tendo em conta os beneficios outorgados na concessão.

§ 2.º No diploma da concessão serão sempre expressas as condições em que é feita.

Art. 13.º As concessões feitas pelo estado ou pelos municipios ficarão de nenhum effeito,

se os concessionarios não executarem as obras rigorosamente conforme os projectos approved ou faltarem a qualquer das condições exaradas no diploma da concessão ou ás estabelecidas no regulamento de salubridade de 14 de fevereiro de 1903. Neste caso será o concessionario obrigado a restituir ao estado o valor de todas as concessões que lhe tiverem sido feitas, acrescido de mais 10 por cento.

Art. 14.º Approved o projecto de construcção do bairro operario ou grupo de casas baratas, ficam desde logo consideradas de utilidade publica as expropriações dos terrenos e edificios comprehendidos na area destinada á construcção.

Art. 15.º Logo que seja decretada a expropriação por utilidade publica, em nenhum edificio ou terreno nella comprehendidos será permitido fazer qualquer obra, melhoramento ou plantação, destinados a augmentar-lhe o seu valor, e quando se façam não poderão ser attendidos na avaliação.

Art. 16.º A avaliação dos terrenos ou predios a expropriar, quer seja para construir bairros ou grupos de casas baratas, nos termos d'esta lei, quer seja para demolir bairros ou grupos de casas insalubres, terá por base

a media do valor inscripto na matriz da contribuição predial e de renda de casas nos cinco annos anteriores á expropriação com o augmento de 10 por cento.

Art. 17.º Quando tiver de ser expropriada parte de uma propriedade, consistirá a indemnização:

1.º No valor que corresponder á parte a expropriar calculado proporcionalmente ao valor total da propriedade avaliada, conforme preceitua o artigo 19.º;

2.º No valor da depreciação que soffrer toda a propriedade com este corte;

3.º No valor necessario para conservar as serventias e vedar a propriedade, sendo rustica, ou no das obras que fór necessario fazer em consequencia do corte, sendo a propriedade urbana.

§ unico. O valor da depreciação nunca poderá exceder metade do valor real da parte a expropriar.

Art. 18.º Quando a expropriação abranger sómente parte de uma propriedade urbana ou tres quartos de uma propriedade rustica, póde o proprietario exigir a sua expropriação na totalidade.

Art. 19.º Quando o predio não estiver inscripto na matriz predial, será feita a sua ava-

liação por peritos, mas nunca o rendimento que servir de base ao seu valor excederá o maximo das rendas que são isentas do imposto do rendimento nos termos do artigo 3.º da lei de 29 de junho de 1899, que é:

36\$000 réis em Lisboa e Porto.

26\$000 réis nas terras de 2.ª ordem.

12\$000 réis nas terras de 3.ª ordem.

6\$000 réis nas terras restantes do reino.

Ao valor total assim calculado será abatido o correspondente ao seu estado de velhice ou de ruina.

Art. 20.º Quando o predio a expropriar estiver pelo seu estado de velhice ou de insalubridade no caso de não ser habitado, a expropriação será feita pelo valor do terreno e dos materiaes, augmentado com 10 por cento.

Art. 21.º O governo proporá annualmente ás côrtes a verba que pelo ministerio das obras publicas destinar para auxilio da construcção das casas baratas.

Art. 22.º As companhias constructoras, que receberem subsidios nos termos d'esta lei, ficam autorizadas a fazer seguros de vida aos individuos que pretenderem adquirir em prestações casas baratas, construidas nos termos do artigo 1.º, de modo que por morte do segurado seja garantido o pagamento das annuida-

des pela companhia e continue a casa na posse da familia sem mais encargos.

Art. 23.º O governo fará os regulamentos necessarios para a execução da presente lei.

33. — Em sessão de 23 de maio de 1908 lia o Sr. Presidente do Conselho de Ministros — Ferreira do Amaral, uma nova proposta de lei. Salientando que em Portugal nada ha feito para incitar a construcção das habitações populares salubres, que tanto tem contribuido em outros países para melhorar a saude pública, propunha-se preencher essa grave lacuna da nossa legislação.

Disponha-se nessa proposta de lei:

Artigo 1.º Para promover o desenvolvimento da construcção em boas condições hygienicas, da habitação das classes pouco abastadas, é o governo autorizado a conceder os beneficios d'esta lei a todos os que satisfizerem ás suas disposições e cumprirem os preceitos dos regulamentos que forem decretados para a sua execução.

Art. 2.º As habitações, a que esta lei se applica, são as que, satisfazendo ás condições hygienicas determinadas pelo governo, não tenham mais de seis compartimentos habitaveis; e,

a) Quando alugadas, a renda annual por metro quadrado de superficie coberta e por pavimento não seja superior a:

450 réis, em povoações até 4.000 habitantes;

500 réis em povoações de 4.000 a 20.000 habitantes;

600 réis em povoações de 20.000 a 100.000 habitantes;

750 réis, em povoações de mais de 100.000 habitantes;

b) Quando vendidas, a importancia por que tiver sido realizada a venda não seja superior a vinte vezes a renda correspondente á superficie coberta, conforme o disposto na alinea a).

§ unico. Quando a venda tiver sido feita com o pagamento em prestações, para determinar o preço por que ella foi effectuada calcular-se-ha o valor actual das quantias em divida, mas com taxa de juro nunca superior á do desconto no Banco de Portugal á data da escriptura.

Art. 3.º Esta lei é tambem applicavel ás sociedades anonymas ou por quotas, que tenham exclusivamente por fim construir, promover ou auxiliar a construcção das habitações a que ella se refere.

Art. 4.º Para o fim de que trata esta lei ha-

verá um conselho que se denominará Conselho Superior de Hygiene da Habitação, presidido pelo ministro e secretario d'estado dos negocios do reino e composto de vinte vogaes.

Art. 5.º Este conselho funciona :

a) Como corporação consultiva ;

b) Como corporação executiva e administrativa :

1.º Como corporação consultiva cumpre-lhe, de um modo geral, dar parecer fundamentado sobre todos os assumptos da sua competencia que o governo julgar conveniente submitter á sua apreciação e em especial informar os pedidos de isenção de impostos ou de applicação dos outros beneficios d'esta lei.

2.º Como corporação executiva e administrativa cumpre-lhe desempenhar os serviços que por esta lei lhe são commettidos.

Art. 6.º A séde d'este conselho será em Lisboa, e d'elle farão parte :

a) Os directores geraes de saude e beneficencia publica e o das obras publicas e minas;

b) O presidente do Conselho dos melhoramentos sanitarios ;

c) O inspector geral de saude publica ;

d) Os presidentes das camaras municipaes, os das associações commerciaes e das associações industriaes de Lisboa e Perto, o da Real

Associação da Agricultura portuguesa e o da Associação dos Engenheiros Civis Portugueses ;

e) Dois engenheiros e dois medicos, nomeados pelo governo ;

f) Quatro vogaes eleitos pelas associações de classe operarias, sendo dois pelas de Lisboa e dois pelas do Porto.

§ unico. De entre os vogaes do conselho o governo nomeará o vice-presidente e o secretario.

Art. 7.º O cargo de secretario do conselho será exercido por um engenheiro do quadro do pessoal tecnico de obras publicas.

Art. 8.º O conselho elegerá triennialmente um dos seus vogaes que, juntamente com o vice-presidente e o secretario, formarão uma commissão executiva, que dará cumprimento ás suas deliberações e desempenhará os serviços que o mesmo conselho nella delegar.

Art. 9.º Até o dia 15 de fevereiro de cada anno o conselho apresentará ás côrtes, pela secretaria d'estado dos negocios do reino, um relatorio, mostrando os resultados da applicação d'esta lei com relação ao anno anterior. Para esse effeito fará os inqueritos que julgar convenientes e organizará a estatistica demographica dos bairros e habitações a que esta lei é applicavel.

Art. 10.º Os serviços de expediente do conselho, bem como os da sua commissão executiva, serão feitos pela Direcção Geral de Saude e Beneficencia Publica.

Art. 11.º As habitações construidas ou reedificadas que estiverem nas condições desta lei e como taes consideradas pelo Conselho Superior de Hygiene da Habitação, são isentas das contribuições de renda de casa, de registo e de todos os outros impostos municipaes e parochiaes.

Art. 12.º A contribuição de registo a pagar pela compra do terreno destinado á construcção das habitações de que trata esta lei será de 3 por cento da importancia por que tiver sido realizada a venda, e, pela acquisição de predios em más condições hygienicas, a fim de serem demolidos ou reedificados nas condições approvadas pelo governo, será de 2 por cento d'aquella importancia.

Art. 13.º As sociedades anonymas ou por quotas, que tenham exclusivamente por fim construir, promover ou auxiliar a construcção das habitações de que trata esta lei, apenas pagarão as contribuições nella consignadas, ficando porém isentas do imposto de rendimento e de quaesquer outros impostos que, em virtude de leis geraes ou especiaes, sejam ou

possam vir a ser applicaveis ás sociedades da mesma natureza com fins differentes.

Art. 14.º Ficam isentos do imposto de rendimento os dividendos das acções e os juros das obrigações das sociedades a que se refere o artigo 3.º; e o imposto de sello dos respectivos titulos será o indicado no artigo 16.º

Art. 15.º Os proprietarios das habitações inscriptas no registo do Conselho Superior de Hygiene da Habitação pagarão apenas de contribuição predial 2 por cento da importancia que tiverem recebido durante o anno anterior pelas habitações cuja renda annual seja inferior a 50\$000 réis, e 5 por cento quando igual ou superior a 50\$000 réis.

Art. 16.º O imposto de sello das acções e das obrigações de que trata o artigo 3.º será de dois por mil do valor nominal das mesmas acções e obrigações.

Art. 17.º As despesas a fazer com as vistas e exames, para verificar se as condições allegadas justificam a isenção de impostos requerida, serão pagas pelos requerentes conforme se determinar no regulamento.

Art. 18.º O pagamento a que se refere o artigo 15.º será feito nas mesmas condições e epoca em que o estado faz a cobrança da contribuição predial.

Art. 19.º As verbas a que se referem os artigos 12.º, 15.º e 16.º e os donativos por qualquer forma feitos por benemeritos que auxiliem esta instituição constituem as receitas destinadas ao pagamento dos encargos resultantes d'esta lei.

Art. 20.º Quando os donativos a que se refere o artigo 19.º não tiverem uma applicação especial determinada pelo doador, formar-se-á com a sua importancia um fundo permanente, de que apenas o rendimento poderá ser empregado nos fins especificados nesta lei.

Art. 21.º Logo que as receitas o permittam, o Conselho Superior de Hygiene da Habitação distribuirá premios aos chefes das familias que habitem os predios inscriptos nos seus registos e melhor cumpram as instrucções que sobre hygiene privada da habitação forem dadas pelo mesmo conselho.

Art. 22.º Pagos que sejam os premios a que se refere o artigo 21.º, e quando as receitas o permittam, o Conselho Superior de Hygiene da Habitação concederá premios aos proprietarios dos bairros que tiverem feito as construcções complementares mais adequadas á educação e bem estar dos seus habitantes.

Art. 23.º Além dos premios pecuniarios, a que se referem os artigos 21.º e 22.º, haverá

premios honorificos concedidos pelo governo, sob proposta do Conselho Superior de Hygiene da Habitação, para galardoar as pessoas que tenham feito donativos importantes ou prestado serviços relevantes á instituição criada por esta lei.

Art. 24.º O governo, antes de conceder os beneficios d'esta lei, julgará, ouvido o Conselho Superior de Hygiene da Habitação:

1.º Se as habitações em projecto ou construidas estão nas condições por elle determinadas;

2.º Se os preços de locação ou a importancia por que foi realizada a venda satisfazem ás condições do artigo 2.º;

3.º Se, tratando-se de um projecto, o requerente se mostra habilitado com os fundos necessarios para realizar a sua execução;

4.º Se as sociedades foram constituídas nas condições do artigo 3.º

Art. 25.º O governo decretará quinquennialmente, ouvido o Conselho Superior de Hygiene da Habitação, as condições hygienicas a que devem satisfazer as habitações a que esta lei é applicada.

Art. 26.º As camaras municipaes darão preferencia, para os trabalhos a executar nos conselhos da sua administração, á abertura das

ruas, ao abastecimento de agua e á illuminação dos bairros formados por cincoenta ou mais habitações inscriptas no registo do Conselho Superior de Hygiene da Habitação, ou que tenham os projectos approvados pelo mesmo conselho.

§ unico. Para execução dos projectos approvados pelo Conselho Superior de Hygiene da Habitação, não se dispensa a approvação das outras estações officiaes, conforme a legislação em vigor.

Art. 27.º Em todos os bairros de mais de cincoenta habitações inscriptas no registo do Conselho Superior de Hygiene da Habitação, o governo mandará construir e manterá escolas para o ensino e educação elementar de crianças até os doze annos de idade.

Art. 28.º Não serão approvados contractos para o abastecimento de agua nas povoações, nem se permittirá modificações de qualquer natureza nos contractos já existentes, sem que nelles fique estabelecido que o preço da agua não seja superior a 100 réis por metro cubico, comprehendendo o aluguel dos hydrometros, para as habitações de renda annual até réis 100\$000 réis, em povoações de mais de 4.000 habitantes e de 36\$000 réis em povoações de menos de 4.000 habitantes.

Art. 29.º As associações ou corporações perpetuas poderão applicar á construcção ou acquisição das habitações de que trata esta lei uma quarta parte dos bens que possuirem. Salvo esta disposição especial, e na parte que não foi alterada por esta lei, continua em vigor o preceituado no artigo 35.º do Codigo Civil.

Art. 30.º Os bens das corporações ou associações que se extinguirem, e que pelo disposto no artigo 36.º do Codigo Civil deviam ser incorporados na Fazenda Nacional, serão applicados pelo estado á construcção ou acquisição das habitações de que trata esta lei.

§ unico. O rendimento liquido d'estas habitações será applicado á construcção ou acquisição de novas habitações.

Art. 31.º O governo decretará as medidas complementares para a execução d'esta lei.

Art. 32.º Fica revogada a legislação em contrario.

Submettida á apreciação da commissão de administração publica (1), soffreu ella ligeiras modificações na

(1) Era constituída pelos deputados, Conde de Penha Garcia, Francisco Cabral Metello, José Joaquim da Silva Amado, José Paulo Cancelli, Visconde de Torre, Augusto de Castro, Eduardo Burnay, Ernesto de Vasconcellos, Caeiro da Matta (relator do projecto).

sua conversão em projecto de lei. Reproduzimos, na parte que agora nos interessa, as expressões do relatório:

«No artigo 2.º da proposta foi substituída a palavra *alugada* pela palavra *arrendada*, por ser a verdadeira expressão jurídica.

Na alínea *a*) do mesmo artigo julgou a vossa comissão conveniente incluir um limite máximo da renda para a superfície descoberta (jardim, pateo, terraço, etc.) das habitações a que se refere a lei.

Esse limite foi fixado em 15 por cento das sommas estabelecidas na lei para a renda da superfície coberta.

Os cálculos a que procedeu a comissão deram-lhe a segurança de que aquelle limite era sufficientemente remunerador para os proprietários, sem ser pesado para os inquilinos.

Duas razões justificam esta modificação: em primeiro logar a conveniência de evitar, que se tentasse fraudar a lei augmentando a renda da superfície descoberta e conservando a renda da superfície coberta dentro dos limites do artigo 2.º; em segundo logar a vantagem de incitar os senhores a construir casas com pequenos jardins ou pateos, que lhe augmentam as condições hygienicas.

Tambem no § unico d'este artigo se modificou o limite da taxa de juro, abandonando o criterio da taxa do desconto do Banco de Portugal, que pode variar bastante em periodos proximos e substituindo-o pelo limite fixo de 6 por cento.

Pareceu com effeito pouco equitativo, que ás vendas realizadas em épocas proximas se pudessem applicar bases de calculo, que podiam variar bastante.

No capitulo II do projecto introduziu a vossa comissão bastantes modificações, sem tudo lhe alterar a essencia.

Pareceu-lhe em primeiro logar vantajoso diminuir o numero dos membros do conselho, que segundo a proposta era de vinte e pelo projecto será apenas de dez.

A difficuldade de funcionamento das corporações muito numerosas sufficientemente justifica esta alteração.

Quanto á composição do conselho, conservou-se quanto possivel o criterio da proposta dando-lhe porem uma orientação mais especialisada.

Foi assim que se incluíram nella um architecto e um representante das associações de proprietários e se supprimiram representantes de prestimosas associações, em cuja esfera de

acção o problema das habitações baratas não tem tão directo cabimento.

Para facilitar a acção do conselho, e da sua comissão executiva criaram-se delegações nos diversos districtos do reino e pela importancia que o problema reveste para a cidade do Porto deu-se uma organização especial á delegação d'este districto.

Estas modificações e a conveniencia de as dispôr methodicamente, obrigaram-nos a alterar a numeração dos artigos d'este capitulo, adicionando-lhe um artigo novo, que é o artigo 6.º do projecto, e fazendo dos artigos 7.º e 8.º da proposta os §§ 2.º e 3.º do artigo 5.º do projecto.

No capitulo III modificámos o artigo 10.º de modo a ficar expresso, que as disposições da lei são applicaveis ás casas já construidas, que se verificar estarem nas condições do artigo 2.º

Seria com effeito injusto que as habitações nas mesmas condições tivessem regimens fiscaes differentes, só porque differente fóra a epoca da sua construcção.

No artigo 14.º elevou-se o limite da renda que serve de base ao beneficio das reduções na contribuição predial, passando-o de 50\$000 a 60\$000 réis, por se ter verificado que este

ultimo algarismo correspondia melhor, nas terras de 100.000 habitantes, á renda de um typo de casa com um pequeno jardim que convem vulgarizar.

No capitulo V tambem a vossa comissão fez pequenas alterações. Foi assim que no § unico do artigo 26.º do projecto se modificou a redacção, de forma a libertar de peias burocraticas e a unificar a intervenção das diversas estações officiaes, que devem intervir na approvação dos projectos.

Tambem a redacção do artigo 27.º foi ordenada de modo a harmonizá-la com as disposições das leis escolares.

No artigo 28.º substituiu-se o preço fixo do metro cubico de agua por uma percentagem do preço normal e diminuiu-se o limite das rendas das casas a que esse beneficio é concedido.

A primeira modificação foi naturalmente aconselhada pela variedade de preços da agua que se encontra de localidade para localidade.

A segunda obedeceu ao criterio de não exaggerar as consequencias deste beneficio, de modo a tornar difficil ou impraticavel a sua obtenção.

Em harmonia com as modificações apontadas, sub-

mettia a commissão á approvação da camara o seguinte projecto de lei :

Artigo 1.º Para promover o desenvolvimento da construcção, em boas condições hygienicas, da habitação das classes pouco abastadas, é o governo auctorizado a conceder os beneficios d'esta lei a todos os que satisfizerem ás suas disposições e cumprirem os preceitos dos regulamentos que forem decretados para a sua execução.

Art. 2.º As habitações, a que esta lei se applica, são as que, satisfazendo ás condições hygienicas determinadas pelo governo, não tenham mais de seis compartimentos habitaveis, e

a) Quando arrendadas, a renda annual por metro quadrado de superficie coberta e por pavimento não seja superior a :

450 réis, em povoações até 4.000 habitantes ;

500 réis, em povoações de 4.000 a 20.000 habitantes ;

600 réis, em povoações de 20.000 a 100.000 habitantes ;

750 réis, em povoações de mais de 100.000 habitantes ; e a 15 por cento da importancia destas rendas por metro quadrado de superficie descoberta.

b) Quando vendidas, a importancia por que tiver sido realizada a venda não seja superior a vinte vezes a renda correspondente á superficie coberta ou descoberta, conforme o disposto na alinea a).

§ unico. Quando a venda tiver sido feita com o pagamento em prestações, para determinar o preço por que ella foi effectuada, calcular-se-ha o valor actual das quantias em divida, mas com taxa de juro nunca superior a 6 por cento.

Art. 3.º Esta lei é tambem applicavel ás sociedades anonymas ou por quotas, que tenham exclusivamente por fim construir, promover ou auxiliar a construcção das habitações a que ella se refere.

Art. 4.º Para o fim de que trata esta lei haverá um conselho com sede em Lisboa, que se denominará Conselho Superior de Hygiene da Habitação, e delegações d'este conselho no Porto e demais sédes de districto do continente e ilhas adjacentes, aquelle presidido pelo ministro e secretario d'estado dos negocios do reino, estas pelo respectivo governador civil.

Art. 5.º Do Conselho Superior de Hygiene da Habitação farão parte :

a) O director geral de Saude e Beneficencia Publica ;

b) O presidente do Conselho dos Melhoramentos Sanitarios ou vogal por elle delegado;

c) O presidente da Camara Municipal de Lisboa, ou um vereador seu delegado;

d) O delegado de saude de Lisboa;

e) Um architecto, um engenheiro e dois medicos, nomeados pelo governo;

f) Um delegado da associação dos proprietarios;

g) Um vogal eleito pelas associações de classe operarias.

§ 1.º De entre os vogaes do conselho o governo nomeará o vice-presidente e o secretario.

§ 2.º O cargo de secretario do conselho será exercido por um engenheiro do quadro do pessoal tecnico de obras publicas.

§ 3.º O conselho elegerá triennialmente um dos seus vogaes que, juntamente com o vice-presidente e o secretario, formarão uma commissão executiva, que dará cumprimento ás suas deliberações e desempenhará os serviços que o mesmo conselho nella delegar.

Art. 6.º As delegações do Conselho Superior de Hygiene da Habitação, serão assim constituidas:

No Porto:

a) O presidente da Camara Municipal ou um vereador seu delegado;

b) O delegado de saude;

c) O director das obras publicas;

d) Um architecto;

e) Um delegado da associação dos proprietarios;

f) Um vogal eleito pelas associações de classe operarias.

Nas demais sédes de districto:

a) O presidente da Camara Municipal ou um vereador seu delegado;

b) O delegado de saude;

c) O director das obras publicas;

d) Um delegado da associação dos proprietarios, havendo-as.

e) Um vogal eleito pelas associações de classe operarias, havendo-as.

Art. 7.º Este conselho funciona:

a) Como corporação consultiva;

b) Como corporação executiva e administrativa.

1.º Como corporação consultiva cumpre-lhe de um modo geral, dar parecer fundamentado sobre todos os assumptos da sua competencia, que o governo julgar conveniente submeter á sua apreciação, e, em especial, informar os pedidos de isenção de impostos ou de applicação dos outros beneficios d'essa lei.

2.º Como corporação executiva e adminis-

trativa cumpre-lhe desempenhar os serviços que por esta lei lhe são commettidos.

Art. 8.º Até o dia 15 de fevereiro de cada anno o conselho apresentará ás côrtes, pela secretaria d'estado dos negocios do reino, um relatorio, mostrando os resultados da applicação d'esta lei com relação ao anno anterior. Para esse effeito fará os inqueritos que julgar convenientes e organizará a estatistica demographica dos bairros e habitações a que esta lei é applicavel.

Art. 9.º Os serviços do expediente do conselho, bem como os da sua commissão executiva, serã feitos pela Direcção Geral de Saude e Beneficencia Publica e os das suas delegações pelos respectivos governos civis.

Art. 10.º As habitações, já construidas ou reedificadas ou a construir, que estiverem nas condições d'esta lei e como taes consideradas pelo Conselho Superior de Hygiene da Habitação, são isentas das contribuições de renda de casa, de registo e de todos os outros impostos municipaes e parochiaes, nos termos dos artigos seguintes.

Art. 11.º A contribuição de registo a pagar pela compra do terreno destinado á construcção das habitações de que trata esta lei será de 3 por cento da importancia por que tiver

sido realizada a venda, e pela aquisição de predios em más condições hygienicas, a fim de serem demolidos ou reedificados nas condições approvadas pelo governo, será de 2 por cento d'aquella importancia.

Art. 12.º As sociedades anonymas ou por quotas que tenham exclusivamente por fim construir, promover ou auxiliar a construcção das habitações de que trata esta lei, apenas pagarão as contribuições nella consignadas, ficando porém isentas do imposto de rendimento e de quaesquer outros impostos que, em virtude de leis geraes ou especiaes, sejam ou possam vir a ser applicaveis ás sociedades da mesma natureza com fins differentes.

Art. 15.º Ficam isentos do imposto de rendimento os dividendos das acções e os juros das obrigações das sociedades a que se refere o artigo 3.º; e o imposto de sello dos respectivos titulos será o indicado no artigo 15.º

Art. 14.º Os proprietarios das habitações inscriptas no registo do Conselho Superior de Hygiene da Habitação pagarão apenas de contribuição predial 2 por cento da importancia que tiverem recebido durante o anno anterior pelas habitações cuja renda annual tenha sido inferior a 60\$000 réis, e 5 por cento quando igual ou superior a 60\$000 réis.

Art. 15.º O imposto de sello das acções e das obrigações de que trata o artigo 3.º será de dois por mil do valor nominal das mesmas acções e obrigações.

Art. 16.º As despesas a fazer com as vistorias e exames, para verificar se as condições allegadas justificam a isenção de impostos requerida, serão pagas pelos requerentes conforme se determinar no regulamento.

Art. 17.º O pagamento a que se refere o artigo 14.º será feito nas condições, epoca e forma de cobrança, pelo estado, da contribuição predial.

Art. 18.º As verbas a que se referem os artigos 11.º, 14.º e 15.º e os donativos ou legados por qualquer foram feitos por beneméritos que auxiliem esta instituição constituem as receitas destinadas ao pagamento dos encargos resultantes d'esta lei.

Art. 19.º Quando os donativos ou legados a que se refere o artigo 18.º não tiverem uma applicação especial determinada pelo doador, constituir-se-ha com a sua importancia um fundo permanente, de que apenas o rendimento poderá ser empregado nos fins especificados nesta lei.

Art. 20.º Logo que as receitas o permittam o Conselho Superior de Hygiene da Habitação

distribuirá premioe aos chefes das familias que habitem os predios inscriptos nos seus registos e melhor cumpram as instrucções que sobre hygiene privada da habitação forem dadas pelo mesmo conselho.

Art. 21.º Pagos que sejam os premios a que se refere o artigo 20.º, e quando as receitas o permittam, o Conselho Superior de Hygiene da Habitação concederá premios aos proprietarios dos bairros que tiverem feito as construcções complementares mais adequadas á educação e bem estar dos seus habitantes.

Art. 22.º Além dos premios pecuniarios, a que se referem os artigos 20.º e 21.º, haverá premios honorificos concedidos pelo governo, sob proposta do Conselho Superior de Hygiene da Habitação, para galardoar as pessoas que tenham feito donativos importantes ou prestado serviços relevantes á instituição criada por esta lei.

Art. 23.º O governo, antes de conceder os beneficios d'esta lei, julgará, ouvido o Conselho Superior de Hygiene da Habitação :

1.º Se as habitações em projecto ou construidas estão nas condições por elle determinadas ;

2.º Se os preços de locação ou a importan-

cia por que foi realizada a venda satisfazem ás condições do artigo 2.º;

3.º Se, tratando-se de um projecto, o requerente se mostra habilitado com os fundos necessarios para realizar a sua execução;

4.º Se as sociedades foram constituídas nas condições do artigo 3.º

Art. 24.º O governo decretará quinquennalmente, ouvido o Conselho Superior de Hygiene da Habitação, as condições hygienicas a que devem satisfazer as habitações a que esta lei é applicada.

Art. 25.º As camaras municipaes deverão proceder á abertura das ruas, ao abastecimento de agua e á illuminação dos bairros formados por cincoenta ou mais habitações inscriptas no registo do Conselho Superior de Hygiene da Habitação, ou que tenham os projectos approvados pelo mesmo conselho.

§ unico. Para execução dos projectos approvados pelo Conselho Superior de Hygiene da Habitação, não se dispensa a approvação das outras estações officiaes, conforme a legislação em vigor, ficando a cargo do conselho promover as diligencias necessarias para esse effeito.

Art. 26.º Em todos os bairros de mais de cincoenta habitações, inscriptas no registo do Conselho Superior de Hygiene da Habitação,

o governo mandará construir e manterá escolas para o ensino e educação elementar de crianças até os doze annos de idade, quando se verifique que nelles existe a população escolar exigida pelas leis e regulamentos.

Art. 27.º Não serão approvados contractos para o abastecimento de agua nas povoações, nem se permitirá modificações de qualquer natureza nos contractos já existentes, sem que nelles fique estabelecido, que o preço da agua não seja superior a 50 por cento do preço normal comprehendendo o aluguel dos hydrometros, para as habitações de renda annual até 60\$000 réis, em povoações de mais de 4.000 habitantes e de 24\$000 réis em povoações de menos de 4.000 habitantes.

Art. 28.º As associações ou corporações perpetuas poderão applicar á construcção ou aquisição das habitações de que trata esta lei uma quarta parte dos bens que possuirem. Salvo esta disposição especial, e na parte que não foi alterada por esta lei, continua em vigor o preceituado no artigo 35.º do Codigo Civil.

Artigo 29.º Os bens das corporações ou associações que se extinguirem, e que pelo disposto no artigo 36.º do Codigo Civil deviam ser encorporados na Fazenda Nacional, serão

applicados pelo estado á construcção ou aquisição das habitações de que trata esta lei.

§ unico. O rendimento liquido d'estas habitações será applicado á construcção ou aquisição de novas habitações.

Art. 30.º O governo decretará as medidas complementares para a execução d'esta lei.

Art. 31.º Fica revogada a legislação em contrario.

No projecto attendia-se a algumas das reclamações feitas, quer em jornaes, quer em conferencias, quer em representações (1). E de referir é a bem elaborada representação apresentada ao parlamento pelas associações de classe e de soccorro mutuo de Lisboa, em que se propunham algumas modificações e novas disposições destinadas a completar o sentido e ampliar o alcance, os resultados praticos e os beneficios que era legitimo esperar da proposta, uma vez convertida em lei (2).

Notava-se :

a) a renda mais elevada de 750 réis ape-

(1) V. Sr. Couceiro da Costa, *Saneamento physico e moral da vida popular pela melhoria da habitação e pela assistencia social á educação e á pobreza*, 1908.

(2) *Construcções economicas e hygienicas — Representação apresentada ao parlamento pelas associações de classe e de soccorro mutuo de Lisboa*, 1908, pag. 1.

nas era applicavel a Lisboa e Porto, não tendo em consideração o menor preço dos salarios e da construcção nesta ultima cidade, em que a renda maxima não deveria exceder a 650 réis por metro quadrado de superficie coberta ;

b) a renda fixada não descriminava as casas individuaes das collectivas, cuja construcção é sensivelmente mais economica e mais favoravel ao fim social que se tem em vista ; e não previa a proposta a circumstancia de serem as casas construidas dentro ou fóra das agglomerações urbanas, o que, pela differença do preço dos terrenos, influiria sobre a renda ; devendo permittir-se um augmento de 5 % sobre as rendas das habitações individuaes, quando fossem edificadas dentro das antigas barreiras de Lisboa ou Porto, e fazendo-se a deducção de 5 % nas rendas das casas collectivas, construidas fóra do antigo perimetro d'estas cidades ;

c) não se fixava valor ás superficies descobertas, do que resultava não se estimular a annexação dos pateos e jardins ás casas, ou deixar-se margem á especulação sobre as rendas, devendo por isso, attribuir-se aos espaços descobertos, pateos e jardins, uma renda de 15 % dos preços fixados para as superficies cobertas, nas construcções levantadas dentro

do antigo perimetro das cidades de Lisboa e Porto, ou de 10% quando fóra d'esses limites;

d) deveria ficar consignado na lei o direito de todo o inquilino de predio individual — que ainda não seja possuidor de predio algum — a adquirir o mesmo predio, mediante o pagamento de certo numero de annuidades, comprehendendo amortisação e juro, previamente fixados pelo Conselho Superior de Hygiene da Habitação;

e) deveria ficar estatuido o principio do seguro de vida aos compradores dos predios, a fim de garantir a sua posse ás familias no caso de fallecimento do respectivo chefe, antes de amortisada integralmente a propriedade;

f) deveria estatuir-se que os predios adquiridos nestas condições seriam, durante um determinado praso, impenhoraveis, indivisiveis e inconfiscaveis e a sua primeira transmissão seria livre de contribuição de registo, quando feita directamente da entidade constructora ao inquilino não possuidor de nenhum outro predio;

g) deveria ser reservado o direito aos inquilinos d'estes predios, de pagarem as rendas mensalmente e, quando a mensalidade abrangesse a amortisação e juros, deveriam estes ser capitalisados semestralmente;

h) era indispensavel que na lei se consignasse a obrigação, para as camaras municipais, de procederem á abertura de ruas e installações de canalisação de esgotos e bem assim á montagem d'outros serviços de utilidade collectiva, como lavanderias e balnearios nos bairros de mais de 100 habitações; e tambem as camaras deveriam ser obrigadas a reservar terrenos nas novas ruas secundarias do centro das cidades para os cederem ás entidades constructoras para a edificação de casas collectivas, cedencia que nunca seria feita por preço superior a 50% do valor obtido pelos terrenos confinantes;

i) o preço da agua deveria ser reduzido a 50 réis, quando fornecido directamente ás entidades administradoras dos bairros, que nas mesmas condições de preço a distribuirem aos inquilinos, e que seria gratuita a agua destinada a banhos e lavadouros publicos, devendo ser previstas disposições analogas para o fornecimento de gaz e electricidade destinadas á iluminação, aquecimento ou força motriz applicada a industrias domesticas;

j) as associações ou corporações perpetuas, em vez de se occuparem directamente da construcção ou administração de bairros ou casas deveriam de preferencia ser obrigados a em-

pregar até á quarta parte dos bens que possuissem na aquisição de obrigações ou emprestimos hypothecarios de sociedades constructoras de habitações hygienicas e economicas que se constituissem ao abrigo da lei, mediante as devidas garantias e o direito de fiscalisação sobre essas sociedades ;

k) para facilitar a affluencia dos capitaes necessarios, deveria permittir-se ás empresas constructoras, a emissão de obrigações até á importancia total do valor dos predios construidos.

CAPITULO IV

Soluções

34. — A casa individual e a casa collectiva. Accessão do inquilino á propriedade da casa.

35. — A acção dos municipios.

36. — Concessões e isenções.

34. — Agora que conhecemos o estado da questão das habitações populares, não é, porventura, inutil expór, embora rapidamente, os *desiderata* cuja effectivação contribuiria para o desenvolvimento crescente da obra da habitação.

Ha dois typos de habitações populares: as casas individuaes e as habitações collectivas (1). As primeiras

(1) O typo mais antigo e mais conhecido das casas individuaes é o *mulhousiano*, criado por Jean Dolfus. Consta de quatro casas adjacentes, formando uma unica edificação, no meio de um jardim dividido em quatro partes eguaes, de fórma que cada familia possue um angulo da casa com duas fachadas e um jardim absolutamente independente dos outros.

Hoje, tem a preferencia o systema denominado de *cottage*. Construem-se casas isoladas, com duas ou quatro faces, mas ligadas a um conjuncto de construcções similares, e formando uma especie de quarteirão, com estabelecimentos communs (salas de asylo, armazens de venda a preços reduzidos, banhos, lavadouros, salas de reunião e de festas, etc.).

As casas collectivas encontram-se mais particularmente nas re-

conteeem um unico alojamento, para uma só pessoa ou para uma só familia; as segundas comportam um numero maior ou menor de alojamentos, situados quer no mesmo andar, quer em andares diferentes, e servidos por escadas ou corredores communs: são os *blocs* dos architectos francezes.

Qual o typo preferivel?

Resolvendo-se, para nós, a questão das habitações, principalmente, na necessidade de remediar a insalubridade e a accumulção, entendemos preferivel a habitação collectiva. Não desconhecemos que, visando o aspecto moral do problema, e ligando-se, sobretudo, á ideia da posse da casa pelo inquilino, um grande numero de sociologos e de philantropos (1) se pronunciam pela adopção da habitação individual. Certo que, entre uma casa collectiva cheia de locatarios e uma habitação individual, construidas uma e outra nas melhores condições hygienicas, a casa individual será sempre mais salubre que a collectiva, porque as agglomerações humanas estabelecem entre os seres que as compõem contactos favoraveis á transmissão das docnças e das epidemias.

giões em que as condições do trabalho são instaveis, assim como nas grandes cidades em que é muito caro o preço do terreno. Exteriormente, não differem das casas communs.

(1) A favor da casa individual: Jourdet, *Les habitations ouvrieres*, 1908, pag. 23 e segg.; Moindrot, *Les habitations ouvrieres*, apud *Questions pratiques de législation ouvrierre*, cit., 1901, pag. 390.

Mas, se este systema tem grandes vantagens para a saude physica e moral dos inquilinos, bem como para a saude publica, tem mediocre importancia sob o ponto de vista da accumulção, porisso que é quasi inapplicavel nos grandes centros industriaes, em que, em virtude das horas matinaes fixadas para o começo do trabalho, os operarios estão collocados na impossibilidade de viver longe. A residencia em pontos afastados traria, evidentemente, como consequencia, a redução de uma ou duas horas por dia na duração do trabalho ou na do reponso. Sem duvida que, hoje, os transportes, com os *tramways* de penetração, metropolitanos, etc., são rapidos e baratos, sobretudo para os operarios (1).

(1) Na Belgica, onde a maior parte dos camiños de ferro são explorados pelo estado, e onde, por consequencia, a sua administração deve ter em consideração, em certa medida, o interesse geral, foram organizados, sob a pressão dos empregarios e industriaes, *train-ouriers*, cujas tarifas são extraordinariamente reduzidas:

Distancia em kilometros	Viagem simples por dia (6 dias)	Viagem de ida e volta por dia (6 dias)	Viagem de ida e volta por semana
5	0,60	0,95	0,35
6	0,65	1,00	0,40
7	0,70	1,05	0,45
8	0,70	1,10	0,45
9	0,75	1,15	0,50
10	0,80	1,25	0,55

(Vandervelde, *L'erode rural* cit., pag. 131).

E o abaixamento do preço da locação, que, aliás,

Na Alemanha, igualmente explorados pelo estado os caminhos de ferro, criaram-se em muitas linhas comboios a preços reduzidos para os operarios. Estas tarifas não são uniformes, mas, em regra, o preço do bilhete é de 1 *pfennig* por kilometro. E ha, na Alemanha do norte, carruagens de 4.^a classe, em que o transporte custa, para qualquer distancia, 2 *pf.* (Sombart, *Der moderne capitalismus* cit., pag. 233).

Na Inglaterra tornou-se mais difficil analoga redução, dado o caracter particular das companhias de caminhos de ferro. Mas o *Cheap trains act*, de 20 de agosto de 1883, deu ao *Board of trade* a faculdade de obrigar aquellas companhias a criar, nos districtos industriaes, *workmen's trains*, cujas tarifas não podem exceder um *penny* por milha. (*Return Workmen's Trains*, 25 may, 1900).

Em França, as companhias, sob o impulso do governo e, pôde dizer-se, á custa do estado, que intervem sob a forma de garantia de juros, organizaram-se comboios para o transporte de operarios, com tarifas especiaes. O preço dos coupons varia de 1 a 1,50 fr., para um minimo de 3 a 6 kilometros, enquanto que é de 0,70 fr., sómente para as localidades operarias situadas sobre a rede dos caminhos de ferro do estado. (Mélina, *Le retour à la terre*, cit., pag. 221).

Tambem a Companhia real dos caminhos de ferro portuguezes tem uma tarifa especial para operarios e trabalhadores:

De procedencia (ou vice-versa)	De destino (ou vice-versa)	Preço do bilhete	
		Semanal	Mensual
<i>Estações e apeadeiros:</i>			
De Campolide a Braço de Prata	Lisboa C. (ou Caes dos Soldados)	3450	13350
De Cabo Ruivo a Sacavem...		3850	32030
Da Povoia a Alverca		4550	52150
De Alhandra a Villa Franca...		1850	62200
Do Carregado a Azambuja...		25750	92450

nem sempre se verifica, compensaria a despeza da viagem.

Mas, se o facto é verdadeiro quando o paé é o unico a deslocar-se para longe da habitação, a objecção adquire valor quando, como succede frequentemente, a mulher e os filhos trabalham em officinas distantes. Nem se esqueça que as cidades offerecem aos seus habitantes vantagens consideraveis: hospitaes, instituiçoes de beneficencia, creches, escolas maternas, escolas industriaes e commerciaes, e, porventura, num futuro muito proximo, caixas communaes para a hypothese de falta de trabalho.

De procedencia (ou vice-versa)	De destino (ou vice-versa)	Preço do bilhete	
		Semanal	Mensual
<i>Estações e apeadeiros:</i>			
De Santos à Junqueira	Lisboa (Caes do Sodré)	3350	12050
De Belem a Algés.....		3450	12350
Do Dafundo à Cruz Quebrada		3750	23550
De Caxias a Oeiras.....		3850	32050
De Carcavellos a Cascaes....		12550	52450
Dos Casaes a Alfarellos	Coimbra.....	3750	23550
De Verride à Figueira da Foz		12550	52450
De Gaia a Valladares	Porto (Campanhã)....	3450	12550
Da Granja a Espinho		3950	32250
De Esmoriz		12550	52450

Com razão, Chabaud (1) exclamava: «Para construir habitações isoladas, destinadas aos operarios das grandes cidades, é necessario sair dos bairros populosos, em que o terreno é caro, e ir procurar no campo logar conveniente. Os operarios oppõem-se energicamente: ligam o maior apreço ao espectáculo continuo que apresentam as ruas principaes de uma cidade importante, os jardins publicos; encontram alli na serie de gosos e distrações gratuitas e que lhes aproveitam, porisso que para uma grande parte d'elles as obras monumentaes, os objectos que se lhes offerecem á vista, constituem uma especie de exposição permanente, de que retiram o mais util ensinamento».

Devemos ainda lembrar que a instabilidade actual do operario, isto é, a tendencia que teem os operarios e os patrões para realizarem contractos de curta duração, que elles rescindem com uma grande facilidade e sob o menor pretexto, constitue um obstaculo serio ao estabelecimento de casas individuaes, propriedade dos operarios (2).

E notemos, por ultimo, que, pelo menos em torno das grandes cidades, a zona de habitação suburbana não é susceptivel de ser indefinidamente alargada.

(1) *Exposition Universelle de Paris de 1867* — Discours prononcé devant le jury de la classe 93. V. tambem *Compte-rendu du troisième congrés international des architectes*, 1889.

(2) V. *Revue des deux mondes*, 1878.

Como observa Wells, é a duração da viagem quotidiana necessaria para ir de casa á fabrica ou ao escriptorio, e vice-versa, que limita a zona em que tende a produzir-se o exodo da população das cidades. O *maximum* de trajecto accetivel e aceite de facto parece ser uma hora para ida e outra para a volta. A zona de desenvolvimento das cidades está, pois, em função da rapidez dos meios de transporte. Mas como o trajecto comprehende tambem o trajecto feito a pé da estação para a fabrica, resulta que esta zona de habitação é menos extensa do que se poderia suppôr. Assim, o exodo para os arrabaldes tem por effeito elevar o preço dos terrenos e, em certa medida, accumular a população.

Novos focos de insalubridade e de accumulção assim se constituem, e, em certas localidades, o aumento das rendas acaba por impedir a affluencia dos trabalhadores; que, pela modicidade do seu salario e pela natureza da sua occupação, se veem obrigados a viver no centro principal em más condições.

Sem desconhecer a influencia moralisadora da casa sobre o operario e sobre o pobre, devemos constatar que a adquisição da casa apresenta para ella graves inconvenientes. O principal é o de consolidar o dominio economico dos industriaes, sobretudo nos pequenos centros, em que as fabricas são pouco numerosas e em que todas ellas respeitam á mesma especialidade industrial: forçado a procurar trabalho no local onde

tem a casa, o operario encontrar-se-ha em situação particularmente desvantajosa para a discussão das condições do trabalho.

A aquisição da casa pelo locatario presuppõe, além d'isso, economias, que elle nem sempre poderá realizar. As combinações, muito numerosas, que permitem ao operario fazer economias, quer por meio de deducções no salario, quer mediante participação nos lucros, quer recorrendo ao seguro, são incompatíveis com as condições do salariado na maior parte dos países.

Nem deve esquecer-se que a propriedade da habitação nem sempre representa para o operario uma collocação vantajosa. «Nas grandes cidades, em que ha muitas industrias diferentes, mal se podendo comprehender que todas sejam atingidas ao mesmo tempo, a aquisição das casas pelos operarios não tem, observa Leroy-Beaulieu (1), senão vantagens, porque podem sempre vendel-as pelo preço por que foram compradas. Nas cidades menos importantes, e que dependem de uma só industria, pôde succeder que uma crise intensa determine a saída definitiva de grande numero de operarios, tornando de difficil alienação grande numero de casas, que, assim, se desvalorisarão enormemente».

Tambem a morte do pae de familia pôde determinar a venda da casa, fazendo assim penetrar nos meios operarios elementos absolutamente estranhos. O fim social não seria attingido.

35. — Os municipios teem duas funções a desempenhar em materia de habitações populares: a da salubridade publica e a da construcção. Se aquella se impõe, como uma consequencia do progresso da civilização, esta é, em certos casos, indispensavel.

Em primeiro lugar, porque a iniciativa privada construe, mas não reforma. A demolição das casas insalubres representa uma necessidade, e a especulação e a philantropia não realizam estas demolições senão muito raramente, porque a preocupação de obter para os capitaes a remuneração mais vantajosa ou de construir o mais barato possivel leva os especuladores e os philantropos a construir exclusivamente nos bairros em que os terrenos são baratos ou a dar preferencia aos bairros ainda não occupados. Ora, se as velhas habitações não desapparecem, não se resolve o problema da habitação. Os operarios mais pobres e as familias mais numerosas — as que teem mais necessidade de espaço, mas tambem aquellas em que o mesmo salario deve fazer viver mais seres — voltarão para as habitações que se desejaria fazer abandonar, enquanto as novas habitações serão occupadas por locatarios de uma mais elevada condi-

(1) *Traité d'économie politique*, t. II, pag. 380.

ção social. Em nada se modificará a situação primitiva (1).

Por outro lado, é preciso não esquecer que, se se pretende que a construção de casas novas tenha efficacia real, se torna necessario dar ao operario uma habitação hygienica, cujo valor locativo não exceda sensivelmente o da habitação que se quer abandonar. Ora, os municipios, em virtude das melhores condições de amortização e juro, que podem obter, mais facilmente realizarão este fim.

E a diminuição das rendas das casas construidas pelos municipios, se ellas são numerosas, tenderá a tornar tambem mais baratas as habitações pertencentes aos particulares: é, com effeito, a lei da offerta ou da procura que domina a taxa do valor locativo das casas.

Mas diversas circumstancias impedem que a offerta de habitações augmente em harmonia com as necessidades: a longa duração das casas; a difficuldade, pelo custo elevado e pela incerteza do lucro, da reconstrução ou da transformação de grandes em pequenos compartimentos; certos motivos de ordem psychologica que determinam a abstenção dos constructores (difficuldades

(1) Feron Vrau, *Le reforme des habitations ouvrières à Lille*, apud *Bulletin de la société française des habitations à bon marché*, 1903 pag. 109.

de gestão, instabilidade da procura de casas de um typo determinado, etc.). E é, porque as leis de concorrência não bastam para produzir o resultado desejado, que se torna necessaria a intervenção de um factor artificial — a acção do municipio. É elle que mais facilmente pôde, pela facilidade da obtenção de capitales, construir casas em condições economicas e de arrendal-as por uma taxa tão proxima quanto possivel do preço do custo.

Ultima e decisiva razão a favor da intervenção dos municipios é a de que a iniciativa privada fica muito áquem do fim a cumprir: Basta lembrar que, só para Paris, a somma que seria necessario consagrar a construção de habitações populares excederia 600 milhões de francos.

Muitos economistas, porém, recusam-se a admitir a construção e exploração directa.

Argumenta-se:

- a) O serviço de construção de habitações é estranho ás attribuições normaes das autarchias locais (1); nenhuma assimilação é racionalmente admissivel entre serviços de utilidade

(1) *Codigo administrativo*, art. 40.º, 50.º-52.º, 176.º, 178.º e 175.º

geral e a necessidade da habitação particular de uma pessoa ou de uma família (1).

Filiada na doutrina individualista, que pretende limitar as funções das autarchias locais ás indispensaveis para garantir a ordem material e a segurança dos cidadãos, a objecção tem contra si esta razão de facto: a iniciativa privada mostrou-se, em quasi toda a parte, impotente para assegurar aos trabalhadores alojamentos em harmonia com as exigências da hygiene. Trate-se de um serviço de hygiene publica a que os municipios podem e devem prover.

b) A construção e exploração das habitações pelos municipios traria resultados nocivos, já pela incompetencia dos seus agentes, já pelo predomínio dos interesses electoraes, particularmente pelo que respeita á acceitação e expulsão dos locatarios.

Mas é gratuitamente que se recusa reconhecer aos funcionarios dos municipios a devida competencia, quer sob o ponto de vista tecnico, quer sob o aspecto administrativo: não fazem a maior parte das cidades construir

(1) *Congrès des habitations à bon marché de 1900* — Rapport de Rostand, pag. 134.

edificios numerosos, escolas, hospitaes, etc., sem que sejam apontados inconvenientes serios? Nem se diga que os municipios, como todas as collectividades são maus gerentes: no congresso de Paris de 1900, Brandts, referindo-se á acção das communes allemãs, mostrava quão util resultara a sua gestão (1). E, se é certo que a gestão directa apresenta reaes inconvenientes, nada impede que se organize, para a gestão das casas construidas pelos municipios, uma administração independente e um orçamento distincto. Porisso Hector Dénis propunha a criação, na Belgica, de uma grande sociedade de interesse publico, que, deixando ás municipalidades uma parte de influencia, a

(1) São de notar as experiencias feitas na Inglaterra. As cidades de Aberdeen, Glasgow, Birmingham, Liverpool, Manchester, etc., alargam dia a dia as construcções de habitações operarias. Em Londres, o *County Council* havia dispendido até março de 1905, em compra de terrenos e em construcções, mais de 2 milhões de libras, e tinha feito demolir 13 grupos de casas isoladas, de uma superficie de 36 acres. (V. Gomme, *The action of the London County Council in regard to the Better housing of the Working classes*, relatório ao congresso de Liège, 1905).

Na Belgica, o *Conseil local de Gand* resolveu, em 1897, empregar uma parte dos fundos provenientes dos seus empréstimos na edificação de casas especiaes, que arrenda pelo preço do custo.

Na Allemanha, o estado de Bruuswick construiu 157 habitações operarias em terrenos seus; o Conselho municipal de Strasburgo, e o de Mulhouse entraram na mesma via.

subtrahiria ao encargo directo de uma administração complexa e demasiado extensa.

- c) O municipio, construindo e explorando directamente, será incitado a abaixar o preço da renda abaixo da taxa necessaria para a remuneração e amortização dos capitaes por elle immobilizados, isto é, não explorará commercialmente.

Esquece-se, porém, que é ao emprestimo que os municipios deverão recorrer para procurar capitaes necessarios para a construção das habitações populares; ora, estes emprestimos deverão ser estabelecidos de maneira que não vão onerar os orçamentos municipaes e augmentar as despezas annuaes; constituirão, em ultima analyse, uma operação quasi industrial que se bastará a si propria e a exploração do serviço publico assim criado deverá fornecer a totalidade dos recursos necessarios aos juros e amortização dos capitaes. Amortizado o capital, estes emprestimos constituirão fontes de rendimentos gratuitos para as cidades, pela propriedade das casas construidas (1).

(1) Em Londres, os contribuintes entrarão, dentro de sessenta annos, na posse de predios cujo valor excederá 5 milhões de libras.

- d) A construção e a exploração das habitações pelos municipios, em lugar de remediar, vae aggravar o mal, porisso que fará á propriedade privada uma concorrência desleal, afastando-a das construcções baratas, esgotando a energia dos especuladores e dos philantropos.

Não cremos que a concorrência dos municipios deva provocar a abstenção dos proprietarios, pelo que respeita ás habitações populares. Só os especuladores teem, em regra, terrenos de reserva, e o emprego d'estes, far-se-ha pela razão simples de que o proprietario não pôde deixar improductivos capitaes immobilizados. Nem estes terrenos poderão ser utilizados em construcções industriaes e commerciaes, a não ser excepcionalmente, porque só terrenos extensos a tal fim poderão ser destinados; nem serão appropriados a habitações das classes medias, visto que determinaria, decorrido pouco tempo, excesso de casas de este typo.

E, pelo que respeita á philantropia, não vemos preferir a ella, muito bella e generosa, sem duvida, mas que actúa fracamente, a solidariedade municipal que dispõe de poderosos meios de acção, e que pôde chegar a um resultado mais decisivo em menor espaço de tempo?

36. — A intervenção dos municípios no problema das habitações populares comporta não só a construção e exploração, mas ainda determinadas formas de concurso a sociedades e a particulares, quer mediante isenções fiscaes, quer beneficiando os constructores com os seus recursos ou com o seu credito, quer, finalmente, concedendo-lhes diversas facilidades.

Muitos dos impostos cobrados pelos municípios oneram pesadamente a propriedade predial, occasionando um augmento sensivel no valor locativo das casas. Os municípios interessados farão, pois, obra util concedendo reduccão ou isenção dos impostos municipaes. E poderiam consentir certas reduccões no preço da agua, gaz e luz electrica, como succede em muitas cidades belgas e allemãs.

Relativamente ao concurso pecuniario prestado pelos municípios, poderá elle exercer-se por meio de subscrição de acções das sociedades de construcção ou pela adquisição de obrigações d'estas sociedades, cuja utilidade principal é fornecer ás sociedades capitaes a juro vantajoso; quer pela cedencia gratuita ou por preço modico de terrenos ou construcções; quer pela garantia do juro, meio excellente de conseguir para as sociedades os capitaes de que teem necessidade; quer pela cedencia de pessoal para o levantamento do plano e direcção das obras; etc.

A intervenção dos municípios póde ainda traduzir-se pela concessão de facilidades aos constructores das ha-

bitações populares, ora dando-lhes a faculdade de pagar por annuidades o preço dos terrenos fornecidos pelos municípios, com a constituição, em seu proveito, de hypotheca sobre as construcções; ora fazendo-lhes concessões compatíveis com a hygiene e segurança publicas (altura de andares, materiaes empregados, etc.); ora concedendo terrenos a titulo de emphyteuse; etc.

INDICE

Prefacio	Pag. vii
----------------	-------------

INTRODUÇÃO

Da primitiva á moderna habitação peninsular

1. — A habitação prehistorica	1
2. — A distribuição da população no occidente; typo original da habitação. A casa romana e a casa portugueza	4
3. — Dupla origem da nossa freguesia rural: <i>villa e vicus</i>	10
4. — A <i>villa urbana</i> , a <i>villa rustica</i> e a <i>casa</i>	13
5. — A cidade hispano-romana	18
6. — A concentração das habitações nos primeiros seculos da idade media. A permanencia das <i>villae</i>	21
7. — Cabana, pardieiro, casa ou quintana, paço, castello, convento e mosteiro	24
8. — As regras da habitação na idade media	26
9. — A dispersão das habitações no fim da idade media	27
10. — A habitação no antigo regimen	31
11. — A habitação moderna	32

CAPITULO I

O problema das habitações populares: aspectos

12. — A organização do proletariado e a obra social do seculo XIX	35
13. — O problema da habitação, a remuneração do trabalho e o <i>custo da vida</i>	43
14. — As cidades tentaculares e a população rural. A hyperpopulação das cidades e a habitação do pobre	69

Pag.

15. — Acção das habitações insalubres sobre a saude physica e moral das classes pobres	88
--	----

CAPITULO II

As habitações populares e a iniciativa privada

16. — O patronato	99
17. — A philantropia	110
18. — A especulação	127
19. — A cooperação	133

CAPITULO III

As habitações populares e a acção dos poderes publicos

§ 1.º

Synthese das legislações

20. — As habitações populares na legislação inglesa	143
21. — As habitações populares na legislação franceza	150
22. — As habitações populares na legislação allemã	158
23. — As habitações populares na legislação belga	161
24. — As habitações populares na legislação italiana	163
25. — As habitações populares na legislação hollandesa	165
26. — As habitações populares na legislação dinamarquesa	166
27. — As habitações populares na legislação austriaca	167
28. — As habitações populares na legislação suissa	"
29. — As habitações populares na legislação sueca e noruega	"
30. — As habitações populares na legislação brazileira	168
31. — As habitações populares na legislação dos Estados Unidos	"

§ 2.º

Legislação portugueza

32. — A acção do estado e das camaras municipaes. Iniciativas particulares	170
--	-----

	<i>Pag.</i>
33. — A proposta de lei do actual governo e o projecto da com- missão de administração publica. A representação das associações de classe e de soccorro mutuo de Lisboa.....	208

CAPITULO IV

Soluções

34. — A casa individual e a casa collectiva. Accessão do in- quilino á propriedade da casa.....	237
35. — A acção dos municipios.....	246
36. — Concessões e isenções.....	252