

Arqueologia da paisagem urbana: lógicas, ritmos e atores na construção do centro histórico de São Paulo (1809-1942)

[*Archaeology of cityscape: logics, rhythms and makers in São Paulo old-town fabric (1809-1942)*]

Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno¹

Apoio financeiro: CNPq (Bolsa de Produtividade em Pesquisa – PQ2 e Projeto Universal 14/2012). Bolsistas: Marcos Calixto Rios (Fapesp), Marina Gonçalves Marques (CNPq) e Sheila Schneck (CNPq).

RESUMO • Sistemas de Informações Geográficas (SIGs) permitem reconstituir paisagens urbanas na longa duração. Os SIGs Históricos são fundamentais na espacialização de banco de dados complexos, viabilizando a elaboração de cartografias regressivas e temáticas – quadra a quadra, rua a rua, lote a lote –, cruzando informações textuais e visuais. Propomos a demonstrar nossa metodologia e a linha teórica que alicerça, bem como evidenciar os resultados adquiridos, desenvolvendo novas pistas de pesquisa e contribuindo para uma melhor compreensão do processo, das dinâmicas e ritmos de produção social da cidade do ponto de vista da sua dimensão material. • **PALAVRAS-CHAVE** • Arqueologia da paisagem; mercado imobiliá-

rio; história da urbanização; São Paulo. • **ABSTRACT** • Geo-historical Information Systems (GISs) may be used to reconstitute long-term cityscapes and are crucial when spatializing complex databases to develop regressive thematic cartographies – block by block, street by street, lot by lot – and to compare textual and visual information. We propose to demonstrate our methods, theoretical approaches and results acquired, developing new paths for research and adding to our comprehension of the process, dynamics and rhythms of social production of cities from the point of view of their material aspects. • **KEYWORDS** • Archaeology of cityscape; property market; history of urbanization; São Paulo.

*Recebido em 18 de abril de 2016
Aprovado em 19 de julho de 2016*

BUENO, Beatriz Piccolotto Siqueira, Arqueologia da paisagem urbana: lógicas, ritmos e atores na construção do centro histórico de São Paulo (1809-1942). *Revista do Instituto de Estudos Brasileiros*, Brasil, n. 64, p 99-130 ago.2016

DOI: <http://dx.doi.org/10.11606/issn.2316-901X.voi64p99-130>

¹ Universidade de São Paulo (USP, São Paulo, SP, Brasil)

RUGOSIDADES DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO

O estudo da urbanização² do centro histórico de São Paulo aqui em foco tem algumas peculiaridades. Foge da perspectiva em voo de pássaro mais habitual e aproxima a lente nas ações individuais, atentando para o papel da arquitetura comum na composição da tessitura urbana e buscando aquilatar suas lógicas de produção, dinâmicas, ritmos e temporalidades. Para tanto elegemos a colina entre os rios Tamanduateí e Anhangabaú como recorte espacial, com vistas a entrever o processo de acumulações e substituições sucessivas decorrentes da ação de diferentes gerações num curto período de tempo.

O estudo parte da premissa de que os fragmentos materiais da paisagem urbana contemporânea oferecem pistas que permitem supor seu caráter histórico³. Mais do que um palimpsesto⁴, a paisagem é um precioso instrumento de trabalho, na medida em que, como salienta Fernand Braudel⁵, é como nossa pele condenada a conservar a cicatriz das feridas antigas. Como acumulação desigual de tempos, as rugosidades dos sucessivos passados amalgamados na paisagem atual permitem supor cada etapa do

2 Campo disciplinar inaugurado por Nestor Goulart Reis Filho na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, do qual somos seguidores. Cf. REIS, Nestor G. Notas sobre a evolução dos estudos de história da urbanização e do urbanismo. *Cadernos de Pesquisa do LAP*, n. 29, 1999.

3 Sobre o conceito de paisagem, ver: SANTOS, Milton. *A natureza do espaço*. Técnica e tempo. Razão e emoção. 4. ed. São Paulo: Edusp, 2008, p. 103-104.

4 Milton Santos, em *A natureza do espaço*. Técnica e tempo. Razão e emoção 4, op.cit., estabelece uma analogia entre o palimpsesto (escritas sobrepostas que é frequente encontrar nos manuscritos sobre pergaminho) e a paisagem, sob inspiração dos criadores da geografia retrospectiva, revelando-se leitor de Marc Bloch (*Apologie pour l'histoire ou métier d'historien*, 1974, p. 49-50) e Fernand Braudel (*La Méditerranée et le monde méditerranéen à l'époque de Philippe II*, 1982, bem como *Civilisation matérielle. Economie et capitalisme, XVe-XVIIIe siècle*, 1979, especialmente Tom. III).

5 BRAUDEL, F. *La Méditerranée et le monde méditerranéen à l'époque de Philippe II*. (1a. ed., 1949). 5. ed. Paris: Armand Collin, 1982, 2 v.; BRAUDEL, F. *Civilisation matérielle. Economie et capitalisme, XVe-XVIIIe siècle*. Paris: Armand Collin, 1979, 3 v.

processo social, cumprindo-nos retomar a história que esses fragmentos de diferentes idades representam tal como a sociedade a escreveu de momento em momento.

O desafio no presente artigo é ensaiar uma metodologia capaz de desvelar as camadas desse palimpsesto, tateando alguns vestígios e imaginando as lógicas que presidiram a sua produção e apropriação. Nesse sentido, aproximamo-nos do que os historiadores da cultura material chamam de “arqueologia da paisagem”⁶, inventando uma metodologia com evidentes paralelos com o que o grupo de Bernard Gauthiez⁷ vem desenvolvendo para o caso de Lyon, com o qual trocamos experiências no âmbito do Projeto USP-Cofecub, parceria entre a Universidade de São Paulo e o Comité Français d’ Evaluation de la Coopération Universitaire avec le Brésil. Essa linha de investigação em história urbana tem matriz em estudos anteriores, como os de Luigi Salerno, Luigi Spezzaferro e Manfredo Tafuri⁸ e de François Boudon, André Chastel, Hélène Couzy e Françoise Hamon⁹.

Para o cumprimento dos nossos objetivos, entrecruzamos fontes seriais diacrônicas e sincrônicas, tais como impostos prediais¹⁰, permissões de construção¹¹, anuários estatísticos¹², propagandas de jornais¹³, legislação, dados demográficos e iconográficos, georreferenciados e espacializados nas plantas de São Paulo de 1844-1847 e no Mapa Digital da Cidade (2004-2006). Nosso desejo é pôr luz no bota-abixo que transformou a cidade num verdadeiro canteiro de obras no âmbito de um aquecido mercado imobiliário rentista motivador do investimento na transformação material da cidade.

A transformação da cidade do ponto de vista do seu processo ainda permanece

6 SCHLERETH, T. The city as artifact. In: _____. *Cultural history & material culture: everyday life, landscapes, museums*. Charlottesville: University Press of Virginia, 1992, p. 183-193.

7 GAUTHIEZ, B. & ZELLER, O. Lyons, the spatial analysis of a city in the 17th and 18th centuries. Locating and crossing data in a GIS built from written sources. In: RAU, S. & SCHÖNHERR, E. (Ed.). *Mapping spatial relations, their perceptions and dynamics, lecture notes in geoinformation and cartography*. Switzerland: Springer International Publishing, 2014.

8 SALERNO, L.; SPEZZAFERRO, L.; TAFURI, M. *Via Giulia: una utopia urbanistica del 500*. Roma: Casa Editrice Stabilimento Aristide Staderini SPA, 1973.

9 BOUDON, F. et al. *Système de l’architecture urbaine. Le quartier des Halles a Paris*. Paris: Éditions du CNRS, 1977. 2 v.

10 Impostos Prediais (Décimas Urbanas), localizados no Arquivo do Estado de São Paulo, datados de 1809 e 1829, 1876, bem como publicados no *Correio Paulistano* em 1886 e 1914.

11 Nossa pesquisa se vale do legado de projeto em políticas públicas (Fapesp, 2006-2010), no qual coordenamos, junto com Nestor Goulart Reis, a informatização de parte dos desenhos arquitetônicos da Série Obras Particulares do Arquivo Histórico de São Paulo (1906-1914), cujos resultados estão na internet (www.projetosirca.com.br) e muito facilitam nossa empreitada atual. Dos 70 mil referentes ao período 1906-1920, informatizamos 30 mil, correspondentes à cidade oficial ou àquela que passou pelo crivo da prefeitura no período.

12 *Almanaques* (1857, 1884 e 1890) localizados na Fundação Biblioteca Nacional, Rio de Janeiro. São *Anuários Estatísticos* que listam os nomes e respectivos endereços dos principais negócios realizados na cidade.

13 *Jornal O Estado de S. Paulo*.

inexplorada pela historiografia. Com raras exceções¹⁴, a imagem que temos é aquela cristalizada nos cartões-postais com os resultados finais alcançados, sem que percebamos os ritmos, os percalços, os estímulos e os atores envolvidos.

O recuo ao início do século XIX é estratégico para focalizar as inflexões no mercado imobiliário rentista, que ensejou tais mudanças. O papel da iniciativa privada na produção material dos imóveis é nossa principal preocupação, acrescida de questões como as continuidades e rupturas no perfil dos proprietários dos imóveis, no perfil dos usuários e usos, na natureza dos programas edilícios implantados, na natureza das construções. Preocupa-nos perceber o quanto os imóveis individualmente colaboraram no desenho de uma nova tessitura urbana. Advogamos a tese de que boa parte das renovações foi obra da iniciativa privada, orquestrada e induzida pelo poder público por meio de pormenorizada legislação e alguns planos urbanísticos. Neste artigo ensaiamos assim os primeiros passos de uma metodologia de investigação em história da urbanização que tem como foco o processo de produção social da cidade na escala do edifício, das ações individuais, da arquitetura comum no âmbito de um pragmático mercado imobiliário rentista.

Espacializar os dados na escala do edifício não é tarefa fácil, implica risco de imprecisão, mas permite aquilatar aspectos invisíveis do processo. Permite também: entrever a sociotopografia¹⁵ urbana e as hierarquias entre espaços mais e menos valorizados; imaginar as motivações que justificaram o investimento na construção, reforma, demolição e reconstrução de prédios para renda de aluguel; e constatar que até a Lei do Inquilinato, em 1942, boa parte dos habitantes das cidades brasileiras morava e trabalhava em imóveis de aluguel, o que tornava atraente para os segmentos sociais detentores de certo montante de capital imobilizar recursos na edificação de casas, lojas, armazéns e prédios de uso misto com fins rentistas.

Notamos que, desde o período colonial, 50% do tecido urbano da cidade de São Paulo era composto de imóveis de aluguel e que, até a década de 1940, essa prática de investimento se manteve constante, nos legando um significativo conjunto de prédios no centro histórico ainda hoje pertencentes inteiramente a determinadas famílias, resquício de uma época em que a organização condominial engatinhava.

Outro aspecto interessante observado é o perfil social dos investidores no centro da cidade, em geral, membros da velha oligarquia. O Estado, por meio de iniciativas estrategicamente posicionadas, induziu ou consolidou o desenvolvimento em determinadas direções, no entanto, os recursos públicos imobilizados nas operações urbanísticas foram ínfimos quando comparados ao capital privado. A nosso ver, a terceirização à iniciativa empresarial foi a opção adotada para atender às demandas da explosão demográfica, que exigiu novos espaços num curto período de tempo, garantindo lucros seguros aos investidores. Mas se pouco investiu financeiramente,

14 BARBUY, H. *A cidade-exposição*. Comércio e cosmopolitismo em São Paulo, 1860-1914. São Paulo: Edusp, 2006; BARBUY, H. Seguindo Militão pelas ruas da cidade. In: FERNANDES JR., Rubens; BARBUY, Heloisa; FREHSE, Fraya. *Militão Augusto de Azevedo*. São Paulo: Cosac Naify, 2012; LÉFÈVRE, J. E. *De beco a avenida. A história da Rua S. Luiz*. São Paulo: Edusp, 2006.

15 Sobre o conceito de sociotopografia consultar: LE GOFF, J. *O apogeu da cidade medieval*. São Paulo: Martins Fontes, 1992, p. 145-192.

o Estado funcionou como indutor e orquestrador do processo, alocando equipamentos públicos (teatro, mercado, sede dos correios e telégrafos, escolas, edifícios administrativos) em determinados lugares, encabeçando operações de abertura de praças modernas (Antônio Prado e Patriarca), remodelando paisagisticamente as áreas de várzea (parques Anhangabaú e D. Pedro II) e removendo das áreas centrais população, edificações (Igreja do Rosário dos Pretos e Misericórdia) e atividades (fábricas, comércio de molhados e pequenos serviços) indesejadas por meio de uma legislação urbanística que desenhou uma clara geografia dos usos com consequente valorização e desvalorização fundiária.

Nesse sentido, essa linha de investigação permite entrever a eficácia ou não de certos instrumentos e mecanismos de indução, orquestração e controle do processo de urbanização por parte do poder público, garantindo feições mais e menos homogêneas ao conjunto, cerceando ou estimulando as ações individuais em prol de certo ideal de cidade resumido no slogan “Embelezamento e melhoramentos urbanos”. Nesse universo vemos frequentemente se irmanarem interesses públicos e privados, muitas vezes confundindo-se os primeiros com os últimos¹⁶.

Por fim, estudos dessa natureza permitem ainda entrever o processo de transformação dos espaços, rua a rua, lote a lote, imaginando os imóveis em obras. Esse retrato do processo no seu fazer cotidiano escapa à historiografia tradicional, mais atenta aos grandes planos urbanísticos, aos profissionais do urbanismo, aos grandes engenheiros e arquitetos, à legislação higienista em abstrato, aos cenários eternizados nos cartões postais. Com foco nos pormenores, buscamos reconstituir a fábrica urbana em transformação, questionando as lógicas que entreteciam interesses públicos e privados. Trata-se de um dos períodos mais interessantes da história de São Paulo, de transformações intensas não por acaso eternizadas por Benedito Lima de Toledo¹⁷ na metáfora “três cidades em um século”.

16 Sobre a interdependência entre interesses públicos e privados consultar: ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei*. 3. ed. São Paulo: Studio Nobel/Fapesp, 1998; CAMPOS, C. M. *Os rumos da cidade – urbanismo e modernização em São Paulo*. São Paulo: Senac, 2002.

17 TOLEDO, B. L. de. *São Paulo: três cidades em um século*. 2. ed. São Paulo: Duas Cidades, 1983.

CARTOGRAFIAS REGRESSIVAS



Figura 1 – Amostragem dos 120 imóveis eleitos para estudo. Espacialização dos dados por meio do Quantum GIS no Mapa Digital da Cidade de São Paulo de 2004-2006. Prefeitura do Município de São Paulo. Inventário realizado com auxílio dos alunos da disciplina AUH 238 – Estudos de Urbanização, 2015, bem como dos bolsistas de iniciação científica Marcos Calixto Rios (Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo – Fapesp) e Marina Gonçalves Marques (Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico – CNPq).

Em vermelho, edifícios institucionais, todos projetados pelo Escritório F. P. Ramos de Azevedo, Severo & Villares:

- 1- Secretaria da Fazenda (1886-1891)
- 2- Secretaria da Agricultura (1892-1896)
- 3- Antigo edifício da Bolsa de Mercadorias (1933-1937)
- 9- Correios e Telégrafos (1920-1922)
- 14- Teatro Municipal (1903-1911)
- 17- Faculdade de Direito (1933)
- 20- Tribunal de Justiça (1920-1933)
- 21- Palácio das Indústrias (1911-1924)
- 22- Mercado Municipal (1922-1933)
- 28- Escola Normal (1892-1894)

Em verde, edifícios para particulares:

- 1- Casa n. 1 – Major Antonio Benedito da Silva – 1880 – 3 andares – tijolo
- 2- Solar da Marquesa – Felício Pinto de Mendonça e Castro – séc. XVIII – 2 andares – taipa de pilão e tijolo
- 3- Ordem do Carmo – séc. XIX – 3 andares – tijolo
- 4- Prédio da Santa Casa de Misericórdia – Cia. Iniciadora Predial/Ricardo Severo – 1913 – 3 andares – tijolo
- 5- Antônio de Queiroz Telles – Jorge Krug – 1913 – 5 andares – concreto e tijolo
- 6- ? – Rangel Christoffel e Cia. Engenheiros Construtores – séc. XX – concreto e tijolo
- 7- Sociedade de Medicina e Cirurgia – 1895 – tijolo
- 8- ? – ? – séc. XX – 8 andares – concreto e tijolo
- 9- Álvaro de Macedo Guimarães – 1895 – 2 andares – tijolo
- 10- ? – ? – séc. XX – concreto e tijolo
- 11- ? – Giulio Micheli – 1896 – 3 andares – tijolo
- 12- Palacete Carmo – Cúria Metropolitana – séc. XX – 7 andares – concreto e tijolo
- 13- ? – Jorge Muller & Irmãos – 1909 – 3 andares – concreto e tijolo
- 14- Edifício Azevedo Villares – Arnaldo Dumont Villares e Eugenia Lacaze – Ramos de Azevedo, Severo & Villares – 1945 – 18 andares – concreto e tijolo (demolição de prédio construído para Domingos Paiva Azevedo em 1905 por Samuel das Neves)
- 16- J. C. Costa – Ao Grande Oriente (1889) – [Ramos de Azevedo] – 1888 – 2 andares – tijolo e taipa de mão
- 17- Edifício Rolim – Família Prado Rolim – Escritório Technico Pujol Junior, F. Reian, T. Carvalho & D. Tacini – 1928 – 14 andares – concreto e tijolo
- 18- Prédio Piratininga – 1929 – 9 andares – concreto e tijolo
- 19- Luiz de Vasconcellos – Giulio Micheli – 1906 – concreto e tijolo
- 20- ? – Vauthier – séc. XX – 3 andares
- 21- Banco Português do Brasil – F. P. Ramos de Azevedo & Cia. – 1919 – 5 andares – concreto e tijolo (demolição do Banco di Napoli construído para o comendador João Brícola por Samuel das Neves em 1912)
- 22- London & Brazilian Bank – F. P. Ramos de Azevedo & Cia. – 1920 – 3 andares
- 23- Banco Francês-Italiano – Giulio Micheli – 1918 – 3 andares – concreto e tijolo (demolição de imóvel construído por Carlos Ekman para o conde Álvares Penteado em 1911)
- 24- Jacob Levy – Samuel das Neves – 1912 – 6 andares
- 25- José K. Fakhoury – F. P. Ramos de Azevedo & Cia. – 1913 – 5 andares – concreto e tijolo
- 26- ? – Giulio Micheli – 1915 – 3 andares – tijolos
- 27- Brasilianische Bank fur Deutschland – Guilherme Krug & Filho – [1897] – 3 andares – concreto e tijolo
- 28- ? – Luiz de Vasconcellos – Giulio Micheli – 1911 – 3 andares – concreto e tijolo
- 30- Banco Comercial de São Paulo – F. P. Ramos de Azevedo & Cia. – 1924 – 10 andares – concreto e tijolo (antiga Galeria de Cristal construída por Max Hehl para Cristiano Webendoerfer em 1900)
- 31- ? – ? – séc. XX – 6 andares – concreto e tijolo
- 32- Tacito de Toledo Lara – séc. XX – 7 andares – concreto e tijolo

- 33- Casa Ramos de Azevedo – Ramos de Azevedo – F. P. Ramos de Azevedo & Cia. (1ª sede do escritório) – 1922 – 9 andares – concreto e tijolo – no térreo, Casa Ernesto de Castro (loja de importação de materiais de construção, pertencente ao genro de Ramos de Azevedo)
- 34- Anexo Edifício Altino Arantes – Banco do Estado de São Paulo – Plínio Botelho do Amaral e Camargo & Mesquita – séc. XX – 17 andares – concreto tijolo
- 35- ? – ? – séc. XX – 16 andares – concreto e tijolo
- 36- Casa Palmares – condessa Álvares Penteado – F. P. Ramos de Azevedo & Cia. – 1922 – 8 andares – concreto e tijolo
- 38- Edifício Martinelli – Giuseppe Martinelli/William Filinger/Robert e Raul Lacombe – 1929 – 24 andares – concreto e tijolo
- 39- Banco de São Paulo – Álvaro Botelho – 1935 – 13 andares – concreto e tijolo
- 40- Palacete Crespi (atual Edifício York) – Rodolfo Crespi – Giovanni Battista Bianchi – séc. XX – 9 andares – concreto e tijolo
- 41- Banco Ítalo-Belga – Edifício Malvina Chamas Curi – F. P. Ramos de Azevedo & Cia. – 1910 [1911] – 5 andares – tijolo
- 42- Palacete Lara – Siciliano e Silva Engenheiros & Construtores – séc. XX – 6 andares – concreto e tijolo
- 43- British Bank of South America Limited – Scott Urner – 1926 – 4 andares
- 44- Edifício Álvares Penteado – F. P. Ramos de Azevedo & Cia. – 1938-1939 – concreto e tijolo.
- 46- Banco do Brasil – Escriptorio Technico Pujol Junior, F. Reimann, T. Carvalho & D. Tacini – séc. XX – concreto e tijolo
- 47- ? – L. Serva & Cia. – 1917 – 5 andares – concreto e tijolo
- 48- ? – Walter Brune – séc. XX – 3 andares
- 49- Edifício Gaia – José Maria Raimundo da Costa – Eduardo Mendes Gonçalves – 1910 – 3 andares – tijolo
- 50- ? – ? – 1903 – 3 andares – tijolo
- 51- Cine Alhambra – Manuel Pereira Guimarães – José Maria da Silva Neves – 1927 – 2 andares
- 52- ? – Manuel Pereira Guimarães – Carlos Ekman – 1918 – 2 andares – tijolo
- 53- ? – Germaine Lucie Burchard – Vicente Branco – 1920 – tijolo
- 54- Casa Alemã – J. Heydenreich e Jose Vollsach – Carlos Ekman – 1910 – 5 andares – concreto e tijolo
- 55- ? – Armando Álvares Penteado – 1919 – 3 andares – tijolo e taipa
- 56- ? – Ordem Terceira do Carmo – Max Hehl – 1909 – 3 andares
- 56- ? Santa Casa de Misericórdia – Giulio Micheli – 1907 – 3 andares – concreto e tijolo
- 57- Palacete Thereza de Toledo Lara-Antonio Toledo Lara – Augusto Fried – 1908 – 3 andares – tijolo
- 58- ? – Int. Cia. L'Union de Seguros – 1918 – 3 andares
- 59- Farmácia Amarante – Joze Estanislau do Amaral – Oscar Kleinschmidt – 1893 – 3 andares
- 60- ? – Joze Fernandes Pinto – 1895 – 3 andares
- 61- Edifício Guinle e Cia. – Guinle e Cia. – Hypolito Pujol Junior – 1912 – 8 andares –

concreto e tijolo (em 1895 ali fora construído prédio a cargo de José Fernandes Pinto, simultaneamente ao anterior)

63- Edifício Lutétia – Família Álvares Penteadó – F. P. Ramos de Azevedo & Cia. – 1914 – 8 andares – concreto e tijolo

64- Edifício Matarazzo – Francisco Matarazzo – Ramos de Azevedo, Severo & Villares – 1939 – 8 andares – concreto e tijolo

66- Edifício Alexandre Mackenzie – The São Paulo Tramway Light and Power – Ramos de Azevedo, Severo & Villares – 1929 – 8 andares – concreto e tijolo

67- Edifício Brigadeiro Luiz Antonio – Paula de Souza Queiroz – Max Hehl – 1909 – 3 andares – tijolo

68- ? – Francisco Rivera – 1908 – 2 andares – tijolo

69- ? – Francisco Rivera – 1908 – 2 andares – tijolo

70- ? – Marina Branco de Melo M. Aires de Souza – Adriano Correia de Andrade – 1890 – 3 andares – tijolo

71- ? – Antonio de Toledo Lara – Augusto Fried – 1980 – 3 andares

72- Edifício Notaroberto – Ana Francisca da Silva Marques – Francisco Nottaroberto – 1908 – 3 andares – concreto e tijolo

73- Casa Fretin – Henrique Sertorio – Ricardo Severo – 1886 – 6 andares – concreto e tijolo

74- Palacete Elias Chaves – 3 andares – taipa e pilão

75- ? – Antonio de Toledo Lara – Augusto Fried – 1909 – 3 andares – concreto e tijolo

76- ? – Henrique Sertorio – Ricardo Severo – 1913 – 6 andares

77- Ana Maria Nogueira – Joze Paula Leite de Barros – Ricardo Severo – 1913 – 5 andares – concreto e tijolo

78- ? – Cecilia de Almeida Prado Amaral e outros – séc. XX – 2 andares – concreto e tijolo

79- Cine São Bento – Empresa Bunge – 1927 – 1 andar – tijolo

80- ? – Matheus Haussler – 1887 – 2 andares – tijolo

81- ? – Manuel dos Reis Pedro da Rocha – 1894 – 2 andares – tijolo

82- Loja do Japão – Manuel Garcia da Silva – Manuel dos Reis Pedro da Rocha – 1894 – 2 andares – tijolo

88- Edifício Sant’Ana – Stella Penteadó – Siciliano e Silva Engenheiros & Construtores – séc. XX – 9 andares – concreto e tijolo

89- ? – Antonio de Paula Assis – J. J. Ferreira – 1903 – 3 andares – tijolo

90- ? – ? – séc. XX – 2 andares – tijolo

91- ? – Morisim – 1887 – 2 andares – tijolo

92- Hotel d’Oeste – José Zucchi e irmão – Rossi & Brenni – 1901 – 2 andares – tijolo

93- Edifício Maurice Levy – 1914 – 4 andares – concreto e tijolo

94- Edifício Cidade de São Paulo – Daniel Dhelomme – Ramos e Azevedo, Severo & Villares – 1923 – 7 andares – concreto e tijolo

95- Edifício Stella Penteadó – Stella Penteadó – Siciliano e Silva Engenheiros & Construtores – 1925 – 8 andares – concreto e tijolo

96- ? – Antonio Carlos de Arruda Botelho – Samuel das Neves – 1913 – 4 andares – concreto e tijolo

- 97- Edifício Sampaio Moreira – Joze Sampaio Moreira – Samuel das Neves – 1924 – 14 andares – concreto e tijolo
- 98- ? – ? – séc. XX – 6 andares – concreto e tijolo
- 99- ? – Antonio de Toledo Lara – Albuquerque & Longo Engenheiros Arquitetos Civis – 1924 – 7 andares – concreto e tijolo
- 100- Edifício Patriarca – Siciliano e Silva Engenheiros & Construtores – 1924 – 9 andares – concreto e tijolo
- 101- Edifício Liberty Paulista – Cia. Paulista de Seguros – Ramos de Azevedo, Severo & Villares – 1941 – 24 andares – concreto e tijolo
- 102- Palácio Médiçi (Casa Médiçi) – Luiz Médiçi – Samuel das Neves – 1912 – 7 andares – concreto e tijolo
- 103- Edifício Britânia – Arnaldo Dumont Villares – Ramos de Azevedo, Severo & Villares (2a sede do escritório) – 1943 – 21 andares – concreto e tijolo
- 104- Edifício São Joaquim – Henrique de Souza Queiros – Henri Paul Pierre Sajous (Severo & Villares) – séc. XX – concreto e tijolo
- 105- ? – Antonio Alfredo Vaz Serquinho – Giulio Micheli – 1912 – 4 andares – tijolo
- 106- Edifício Frei Sant’ Anna Galvão – Ordem Terceira de São Francisco – 1941 – 8 andares – concreto e tijolo
- 107- Escola de Comércio Álvares Penteado – Antonio Alvares Penteado – Carlos Ekman – 1907 – 2 andares – tijolo
- 109- ? – ? – séc. XX – 8 andares – concreto e tijolo
- 110- ? – ? – séc. XX – 2 andares – tabique
- 111- ? – Cia. Americana de Seguros – Rangel Christoffel e Cia Engenheiros Construtores – 1924 – 8 andares – concreto e tijolo
- 112- ? – Ribeiro da Silva – 1908 – 3 andares – concreto e tijolo
- 114- Edifício Glória – Samuel Ribeiro – Albuquerque & Longo Engenheiros Arquitetos e Civis – 1928 – 11 andares – concreto e tijolo
- 115- ? – ? – 1921 – 10 andares – concreto e tijolo
- 116- Chapelaria Paulista – Humberto Zucchi – 1914 – 2 andares – concreto e tijolo
- 117- Edifício Henrique Lindenberg – Henrique Lindenberg – séc. XX – 5 andares – concreto e tijolo
- 118- Palacete São Paulo – Felício de Campos Cintra – Hildebrando Cintra – Arquitetos Albert & Wedwe e Hugo Haroni – 1924 – 7 andares – concreto e tijolo
- 119- Edifício Antônio Gazeau – Augusto Gazeau – 1910 – 7 andares – concreto e tijolo
- 120- ? – ? – Siciliano e Silva Engenheiros & Construtores – 1932 – 9 andares – concreto e tijolo
- 121- Palacete Gonzaga – Joze Gonzaga Franco Filho – Siciliano e Silva Engenheiros & Construtores – 1925 – 8 andares – concreto e tijolo
- 122- ? – Arthur Guimaraes – Francisco Salles Malta Junior – 1922 – 3 andares – concreto e tijolo
- 123- Edifício Casa das Arcadas – Armando Alvares Penteado – Siciliano e Silva Engenheiros & Construtores – 1929 – 8 andares – concreto e tijolo
- 124- Palacete Chavantes – João Batista Mello de Peixoto – Alexandre Ribeiro Marcondes Machado (Juo Bananere) – 1926 – 10 andares – concreto e tijolo
- 125- Casa da Boia – Rizkallah Jorge Tahan – 1919 – 2 andares – tijolo

Elegemos as 120 edificações mais representativas das diversas etapas, cujas fachadas não estão hoje muito adulteradas. Para contextualizar o universo que ensejou a produção desse conjunto de edificações, convém apresentar alguns dados demográficos com outros referentes ao boom imobiliário para dar a medida do aumento das demandas por novas edificações e questionar se as ofertas responderam à crescente procura. Só para se ter uma ideia da intensidade do processo, em 1808, São Paulo tinha 7 mil habitantes vivendo no perímetro urbano. Em 1872 a cifra subiu para 26.040 pessoas e, em função da economia cafeeira no oeste paulista e da imigração, a população explodiu para 47.697 em 1886, 64.934 em 1890, quadruplicando na década seguinte e atingindo, em 1905, 300.569 habitantes e, em 1913, 460.261 cidadãos. Desde então, a população não parou mais de crescer, duplicando, em 1920, para 579.000 habitantes, em 1930, totalizando 900.000 habitantes e, em 1940, 1.326.261 indivíduos.

A esses dados somam-se o número de prédios registrados na Planta geral da cidade de São Paulo de 1914: 1840 – 1.843 edificações; 1875 – 2.992; 1886 – 7.012; 1895 – 18.505; 1900 – 21.656; 1905 – 25.976; 1910 – 32.914; 1912 – 39.797; 1913 – 43.940. Comparativamente à explosão demográfica, a oferta de imóveis parece inferior à demanda. Por exemplo, se dividirmos a população de 1913 pelo número de prédios disponíveis, verificamos que cada unidade deveria abrigar 10 pessoas, o que certamente não ocorria. Ou seja, a oferta aquém da procura condiciona o aumento dos preços dos aluguéis e torna cada vez mais rentável o investimento no mercado imobiliário. Por outro lado, o aumento dos aluguéis certamente gerou um conjunto de edificações informais que não passaram pelo crivo da burocracia municipal, uma “cidade não oficial” ainda carente de ser quantificada. A legenda da Planta de 1914 traz ainda outra informação relevante:

[...] o rendimento annual desses 43.940 prédios existentes em 1913 estava oficialmente calculado em 75.419:002\$000 (setenta e cinco mil, quatrocentos e dezenove contos e dois mil réis). O valor venal desses podia ser estimado em 754.190:020\$000 (setecentos e cinquenta e quatro mil, cento e noventa contos e vinte mil réis) papel brasileiro¹⁸.

Esses dados são importantes para mensurar o montante investido no mercado imobiliário, permitindo aquilatar a fortuna de certos investidores comparativamente ao conjunto, tais como Germaine Burchard (54:802\$660 réis), o conde de Toledo Lara (42:410\$400 réis), o conde de Prates (34:733\$400 réis), Manoel Garcia da Silva (30:031\$400 réis) e o conde Álvares Penteado (25:603\$840 réis), os maiores proprietários de imóveis no perímetro central segundo o Imposto Predial de 1913-1914.

A cidade outrora concentrada na colina histórica espalhou-se em todas as direções como uma colcha de retalhos de investimentos privados, envolvendo o loteamento de chácaras por parte de capitalistas muitas vezes também vinculados ao financiamento e à infraestrutura dos empreendimentos, lucrando muito com isso¹⁹. A

18 Planta geral da cidade de São Paulo de 1914.

19 BRITO, M. *A participação da iniciativa privada na produção do espaço urbano*. São Paulo 1890-1911. São Paulo: FAU/USP, 2008.

Planta geral da capital de São Paulo de 1897, comparativamente à elaborada pela Cia. Cantareira em 1881, revela que a mancha urbana mais do que triplicou em apenas dezesseis anos. Concomitantemente verificou-se a surpreendente metamorfose da paisagem do perímetro central²⁰ definido em 1916, destinado ao comércio e aos serviços especializados, ensejando interesse por parte desses mesmos “empresários e capitalistas” na construção de imóveis de uso misto para renda de aluguel, muitas vezes logo alteados ou simplesmente demolidos para dar lugar a outros mais verticais, num complexo jogo de substituições somente justificado no quadro do aumento de demandas em curso.

Raras são as fotos que demonstram o canteiro de obras em que a cidade se transformou entre 1900 e 1940. Em meio à introdução das linhas de bonde (1900), iluminação elétrica (1900) e ligações de esgoto e água encanada (a partir de 1906-1908 na área central), quadra a quadra, lote a lote, o coração da metrópole do café foi totalmente reescrito, sobrando na paisagem atual uns poucos exemplares de taipa de pilão ou de taipa de mão do século XVIII e primeiras décadas do XIX, tais como o Solar da Marquesa dos Santos²¹, o Palacete Elias Chaves²², a antiga Casa Ao Grande Oriente na Praça da Sé²³ e algumas poucas igrejas.

O RETRATO DA CIDADE PRETÉRITA NOS IMPOSTOS PREDIAIS

A interpretação da Décima Urbana de 1809²⁴ possibilitou um retrato da tessitura da cidade antes da sua primeira transformação, lançando luz nos atores sociais detentores dos imóveis. Espécie de recenseamento por escrito, o Imposto Predial revelou uma cidade constrangida na colina entre os rios Tamanduateí e Anhangabaú, contendo apenas 1.281 imóveis²⁵, predominantemente térreos e residenciais: 86% deles eram casas comuns de taipa de pilão (1.047), em meio a apenas 161 sobrados (13%). No que diz respeito aos usos, 86% (1051) eram residências, 2% (26) lojas e 10%

20 GLEZER, R. São Paulo, cem anos de perímetro urbano. *História* (São Paulo), v. 13, p. 155-166, 1994.

21 Atual Museu da Cidade, sito à rua Roberto Simonsen.

22 Sito na confluência da Rua de São Bento com a Praça do Patriarca.

23 Supostamente a segunda obra de Ramos de Azevedo na cidade, situa-se contígua à Secretaria da Fazenda (1886). Teve sua fachada desapropriada, recortada, encamisada com tijolos e remodelada sob padrões neoclassicistas em 1888, devido ao alargamento das ruas adjacentes ao Pátio do Colégio, mantendo suas paredes interiores de taipa e mão sobre barrotes e assoalho de madeira. Exemplar de uma cidade de transição que acreditávamos desaparecida, o edifício sofreu reforma (velada sob o nome de restauro) e descaracterização para abrigar a sede de um banco em 2015-2016, o que demonstra insensibilidade para com a história e impotência dos órgãos de preservação para conter a especulação imobiliária.

24 BUENO, B. P. S. Tecido urbano e mercado imobiliário em São Paulo; metodologia de estudo com base na Décima Urbana de 1809. *Anais do Museu Paulista: História e Cultura Material*, n.13, p. 49-99, 2005.

25 Em 1808 tínhamos 7.000 habitantes residindo em 1.281 prédios, numa média de ocupação de 5,4 indivíduos por casa. Um século mais tarde, em 1913, são 460.261 cidadãos residindo em 43.940 prédios, numa média de 10,47 por imóvel.

(132) imóveis de uso misto. Constatamos que 50% (638) das edificações destinavam-se à renda de aluguel.

A Décima Urbana de 1809 permitiu entrever que, na aparente homogeneidade do conjunto, a São Paulo colonial apresentava espaços especializados e espacializava o degradé social então vigente, contendo áreas mais e menos valorizadas. As zonas mais caras eram aquelas junto dos largos da Sé, do Pátio do Colégio e ruas de uso misto a eles contíguas, concentrando o comércio e os sobrados da cidade.

Já as casas térreas, predominantemente de porta e janela, ficavam na extremidade e junto das várzeas do Tamanduateí e Anhangabaú. Lote a lote, o estudo permitiu falar de mercado imobiliário em tempos recuados, mostrar as faces dos principais proprietários dos imóveis – em geral negociantes –, algo a que a historiografia vinha dando pouca ênfase.

TIPOLOGIA

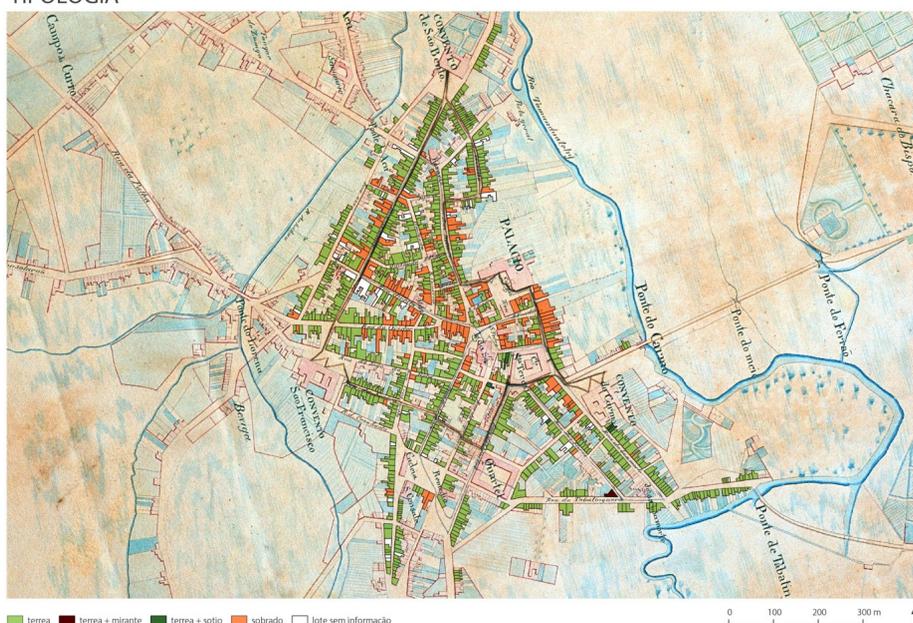


Figura 2 – Tipologia dos imóveis em 1809: em verde, 86% de casas comuns de taipa de pilão (1.047) e, em vermelho, 161 sobrados (13%). Dados da Décima Urbana de 1809 espacializados por meio do Quantum GIS na Planta da cidade de São Paulo de 1844-1847 de Carlos Bresser. Original pertencente à Fundação Biblioteca Nacional (BNRJ)

USOS

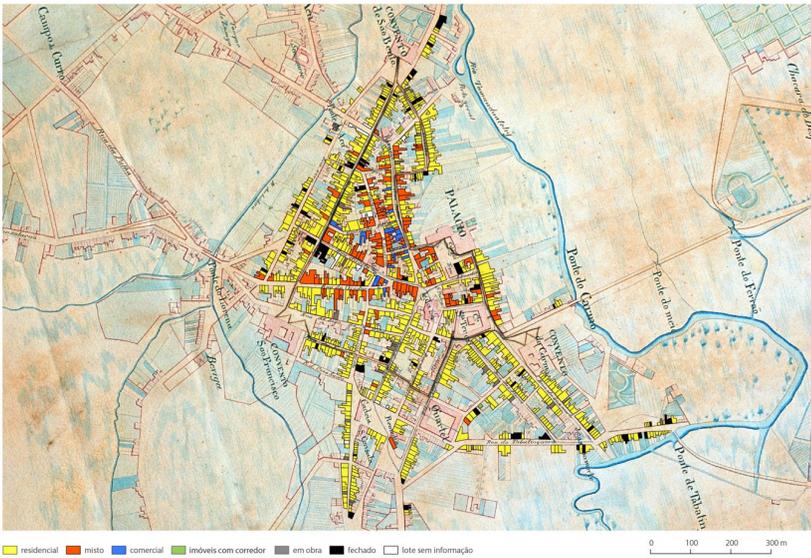


Figura 3 – Usos dos imóveis em 1809: em amarelo, 86% (1.051), residências; em azul, 2% dos imóveis exclusivamente comerciais (26 lojas); em vermelho, os 10% (132 imóveis) de uso misto; em preto, os imóveis fechados. Planta da cidade de São Paulo de 1844-1847 de Carlos Bresser. BNRJ.

FINALIDADE

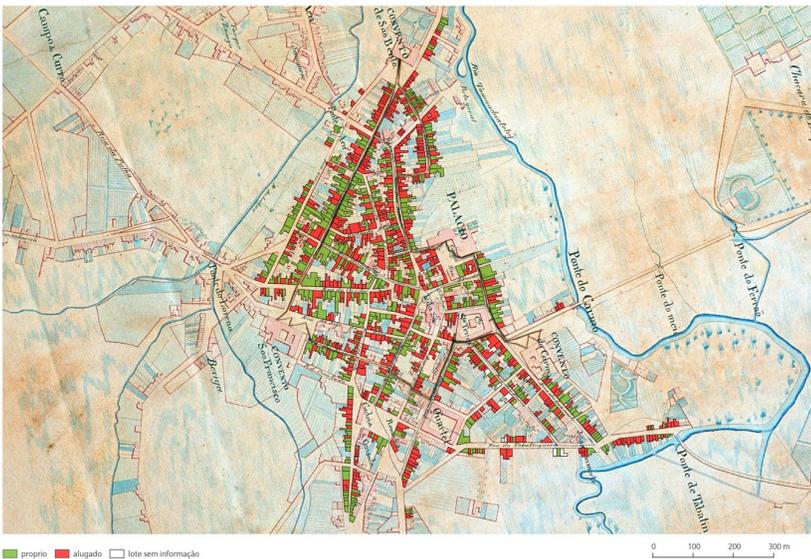


Figura 4 – Finalidade dos imóveis em 1809: 50% (638) das edificações destinavam-se à renda de aluguel. Em verde, os 50% destinados a uso próprio e, em vermelho, os 50% alugados. Planta da cidade de São Paulo de 1844-1847 de Carlos Bresser. BNRJ.

VALOR DOS IMÓVEIS

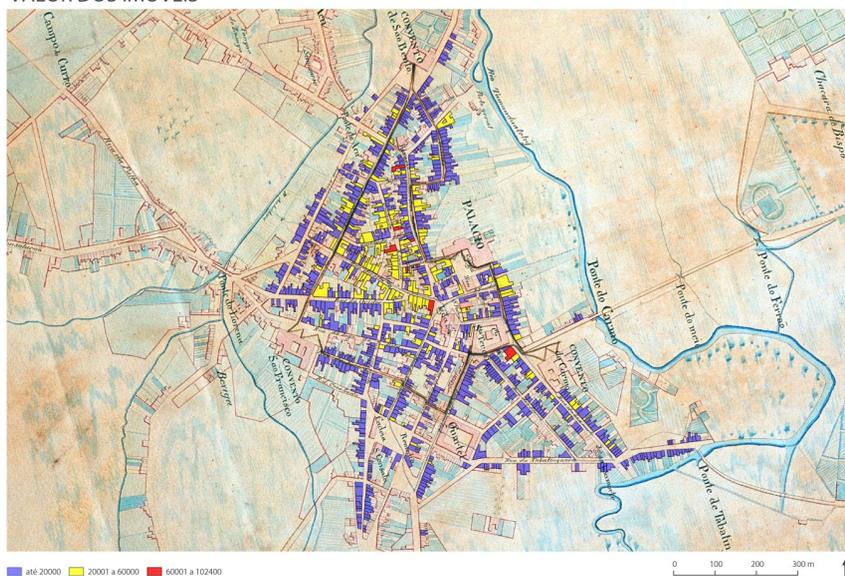


Figura 5 – Valor dos imóveis em 1809: as áreas mais valorizadas concentravam sobrados de uso misto, no triângulo formado pelas ruas Direita, Rosário, São Bento, Ouvidor e Comércio. Em vermelho, os sobrados mais caros; em amarelo, os imóveis de uso misto de alto valor, coincidentes com as ruas de comércio; em roxo, os mais baratos, em geral casas térreas. *Planta da cidade de São Paulo de 1844-1847* de Carlos Bresser. BNRJ.

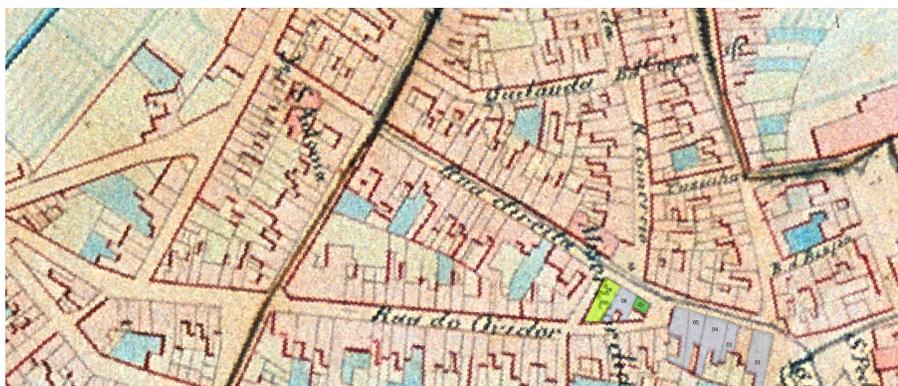
A Décima Urbana de 1809 revelou a concentração de prédios urbanos nas mãos de poucos. Dos 748 proprietários, apenas 24 (3,2%) detinham cerca de $\frac{1}{4}$ (302) dos 1.274 imóveis inventariados em 1809. Desde o período colonial, era um bom negócio investir em casa de aluguel – 1,8% mais rentável que emprestar dinheiro a juros, implicando bem menos riscos. Os inventários pós-mortem evidenciam imóvel urbano como opção de investimento. Os maiores proprietários de imóveis de aluguel eram as ordens religiosas (em quantidade) e negociantes vinculados ao comércio internacional, além de tropeiros, senhores de engenho de açúcar e negociantes menores vinculados à venda a retalho (de fazendas secas, ferragens etc.). Os maiores detentores de edifícios urbanos eram os coronéis Jozé Arouche de Toledo e Luiz Antônio de Souza (futuro brigadeiro Luiz Antônio, chefe do clã dos Souza Queiroz), além do Mosteiro de São Bento.

A via mais importante da cidade, em 1809, era a Rua Direita, que apresentava 45 imóveis: vinte sobrados, dos quais apenas seis exclusivamente residenciais. Predominantemente ocupada por imóveis de uso misto, a rua mais verticalizada de São Paulo sofreu mutações ao longo do século XIX. Doze casas térreas foram transformadas em sobrados e um sobrado convertido no Solar do Barão de Iguape, o que revela que a cidade apresentou dinâmica relativa entre 1809 e as décadas de 1860-1880, não se mantendo estagnada, sendo os prédios reformados, alteados e alguns fundidos para dar lugar a outros maiores. A dinâmica, no entanto, é

incomparável à da virada do século XIX para o XX, em que, a cada cinco anos, cerca de 5.000 novas unidades foram construídas.

Peguemos o exemplo da primeira quadra da Rua Direita para dar uma ideia do teor e ritmo das transformações. Esta era basicamente composta de sobrados de uso misto, alguns deles pertencentes a importantes negociantes vinculados ao comércio de tecidos importados do Rio de Janeiro. Os sobrados descritos na Décima Urbana (1809) são os mesmos nas fotos de Militão em 1862 e 1887.

Entre 1894 e 1896, nas mãos de outros proprietários, esses imóveis foram demolidos e a quadra completamente remodelada. Por incrível que pareça, os imóveis em “roxo” (construídos simultaneamente em 1895 por proprietários diferentes) foram comprados pelos Guinle, donos da Cia. Docas de Santos, que em 1912-1913 não hesitaram em demoli-los apenas dezoito anos depois de construídos. Os belos predinhos edificadas em 1895 com tijolo e linguagem eclética cederam assim lugar ao primeiro arranha-céu da cidade em concreto armado, com projeto assinado pelo escritório do engenheiro politécnico Hipolito Pujol. A iconografia revela a metamorfose da feição da quadra efetivada em apenas dois anos.



Legenda

1847-1930 Banco

■ loja

■ loja de fazenda seca

■ misto

Carta_1844_1847_modificado



RUA 1809	N 1809	QUADRA	PROP 1809	PERF 1789	ESCRAVOS P	AGRE P	INQ 1809	PERF INQ	PROPRIO AL	TIPO 1809	PROGR 1809	USO 1809	VALOR 1809
direita	03	A	Joaquim Joze Oliveira	Negociante	1				proprio	sobrado	L+1a	misto	38400
direita	04	A	Cap. Gabriel Fernandes Cantinho	Comerciante	14	3			proprio	sobrado	L+1a	misto	38400
direita	05	A	Manoel de Oliveira Cardoso				Ten. Mathias Joze de Oliveira	[comerciante]	alugado	sobrado	L+1a	misto	48000
direita	06	A	Mosteiro de São Bento	religioso			Alferes Luiz Antonio do Valle	[comerciante]	alugado	sobrado	L+1a	misto	57600

DE TRÊS A QUATRO CIDADES EM UM SÉCULO

A dinâmica de mutação da cidade é incomum, e nossa tese é que o investimento estatal foi bastante inferior ao do capital privado, responsável pela concreta destruição e reconstrução do velho centro de taipa de pilão e pela introdução de novos usos e hábitos urbanos nos espaços, desde então um excelente negócio. Edifícios de tijolos e uso misto passaram a mesclar salas de escritórios e consultórios, moradias, lojas, charutarias, restaurantes e cafés, substituindo os imóveis de taipa de pilão e taipa de mão predominantemente residenciais no período colonial.

As atividades terciárias exigidas pela “metrópole do café” cresceram exponencialmente. Entre 1776 e 1883, a cidade passou de 207 indivíduos envolvidos com o setor para 1.055 (em 1798), 1.916 (em 1836) e 36.901 (em 1893). Em 1883, São Paulo contava com 69 advogados, 32 médicos-cirurgiões, 10 engenheiros, 3 agrimensores, 33 empreiteiros de obras e 4 mestres de obras. De 130 casas de comércio existentes em 1883, passou para 5.832, em 1921-1922 (292 de artigos de importação, 106 confeitarias e pastelarias, 22 perfumarias, 86 joalherias, 32 relojarias, 62 papelarias, 152 charutarias, 15 casas importadoras de automóveis, 30 estabelecimentos bancários, além de diversos hotéis)²⁶.

Dados²⁷ evidenciam um explosivo aumento dos preços dos terrenos no “triângulo central” (ruas XV de Novembro, Direita e São Bento) entre 1916 (1.000\$000 réis o m²), 1936 (4.500\$000 réis o m²) e 1943 (8.000\$000 réis o m²), o que é produto e vetor (numa relação dialética) da contínua aceleração das demandas, das transformações arquitetônicas e urbanísticas e especialização ali do comércio e dos serviços de luxo. Constatamos que o valor do m² no “perímetro central ou comercial” era altíssimo comparativamente às outras zonas da cidade. Em 1914, o m² nas ruas XV de Novembro, Direita e São Bento tinha um valor médio de 1.000\$000 réis, ao passo que nos arredores imediatos decaía para 165\$000 réis, chegando a 23\$500 réis o m² no “perímetro urbano”²⁸. No “perímetro suburbano” chegava a 3\$000 réis o m², atingindo o valor de 100 réis no “perímetro rural”. Também o valor locatício tornou-se muito atraente na área central, chegando a ser dezesseis vezes mais alto que nos subúrbios da cidade. Esses dados explicam o interesse dos estratos sociais de maior poder aquisitivo em investir no centro, construindo imóveis de aluguel cada vez mais verticalizados. Explicam, inclusive, o interesse do poder público (integrado por membros dessa mesma elite financeira) em investir em grandes obras de embelezamento e melhoramentos urbanos.

A feliz metáfora cunhada por Benedito Lima de Toledo nem sempre se aplica a todos os imóveis. Em alguns casos as “três cidades em um século” foram quatro. Vemos edificações recém-construídas serem demolidas em poucas décadas para dar lugar a novos prédios maiores e mais altos. Esse é o caso do Edifício Guinle citado

26 BUENO, B. P. S. *São Paulo: um novo olhar sobre a história. A evolução do comércio de varejo e as transformações na vida urbana*. São Paulo: Via das Artes, 2012, p. 36.

27 R. C. BRITO. Cadastro imobiliário de São Paulo 1937-1938, 1938 apud BUENO, Beatriz. *Aspectos do mercado imobiliário em perspectiva histórica*. São Paulo, 1809-1950. São Paulo: FAU/USP, 2008, p. 125.

28 GLEZER, R. São Paulo, cem anos de perímetro urbano. *História (São Paulo)*, v. 13, p. 155-166, 1994.

anteriormente que substituiu outros dois construídos 18 anos antes, assim como da nossa primeira Galeria de Cristal – semelhante às Passagens de Paris e à Galeria Vittorio Emanuele, de Milão – projetada por Max Hehl para o visionário alemão Cristiano Webendoerfer, inaugurada em 1900 e demolida em 1924 para abrigar a sede do Banco Comercial de São Paulo, projetado pelo Escritório Ramos de Azevedo & Cia. Esse é o caso também da sede do Banco Francês e Italiano, construído em 1918, que implicou a demolição de um belo edifício construído apenas sete anos antes para o conde Álvares Penteado, com projeto assinado pelo arquiteto sueco Carlos Ekman em 1911, bem como do imóvel de Jacques Netter, construído em 1896 e demolido em 1932 para ceder lugar a outro mais alto²⁹. Podemos citar também o caso do belo Banco di Napoli edificado para João Brícola pelo arquiteto Samuel das Neves em 1912, substituído pelo igualmente elegante Banco Português do Brasil projetado pelo Escritório F. P. Ramos e Azevedo & Cia. em 1919.

A VELHA OLIGARQUIA REINA ENTRE OS PROPRIETÁRIOS

Os imóveis trocaram de mãos entre 1809 e 1914, mas a velha oligarquia seguiu sendo a proprietária majoritária no perímetro central da cidade, promovendo a sua demolição e reconstrução.

A espacialização das permissões de construção localizadas no Arquivo Histórico de São Paulo, dos impostos prediais de 1886 e 1914 (Tabelas 1 e 2), bem como dos Almanques, sugere que, nessa época, a velha oligarquia paulistana de “empresários e capitalistas” envolveu-se com todo tipo de negócios (fazendas de café, bancos, obras de urbanização, serviços urbanos, fábricas e imóveis para renda de aluguel). Muitos são herdeiros das elites coloniais, como os Souza Queiroz, os Prado, os Toledo Lara, por exemplo. Entre os Álvares Penteado, os Queiroz Telles, os Prado, os Dumont Villares, os Souza Queiroz, os Prates e os Toledo Lara, sobressaem alguns imigrantes vinculados ao comércio (Rizkallah Jorge Tahan – Casa da Boia; Humberto e José Zucchi – Chapelaria; Manoel Garcia da Silva – dono da Loja do Japão e loteador do Jardim Europa), às fábricas (Francisco Matarazzo), aos bancos (os Levy e Luiz Medici), aos loteamentos (Burchard, Glette e Nothmann), por vezes aparentados aos velhos barões por matrimônio. Nota-se que os novos edifícios construídos no período destinavam-se a fins exclusivamente rentistas e pertenciam na íntegra a uma mesma família, num tipo de organização que antecedeu a lógica condominial. Muitos ainda estão nas mãos dos herdeiros dos antigos donos até hoje.

29 BUENO, Beatriz. Aspectos do mercado imobiliário em perspectiva histórica. São Paulo, 1809-1950. São Paulo: FAU USP, 2008, p. 120-124.

PROPRIETÁRIOS

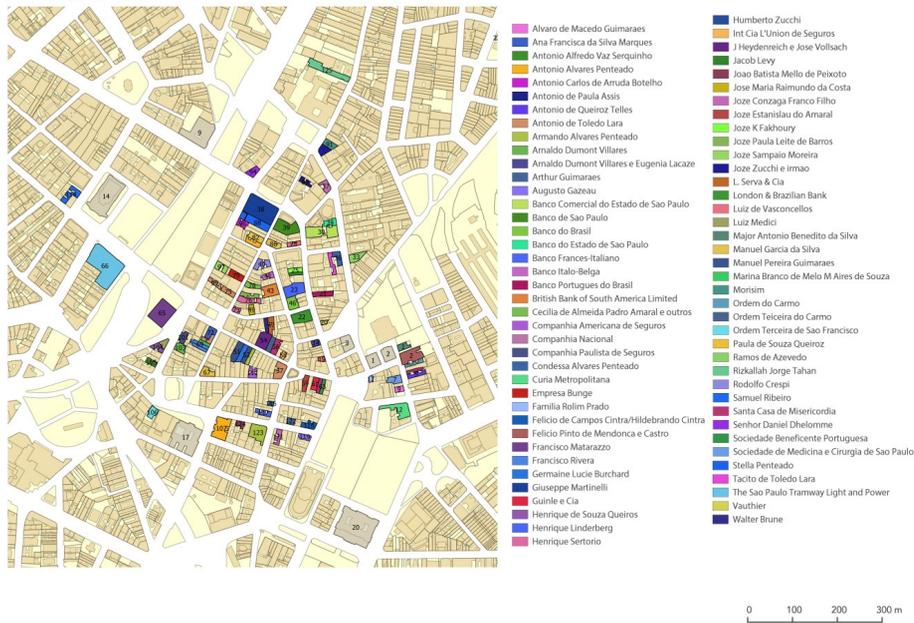


Figura 8 – Principais proprietários até meados do século XX. É visível a presença marcante da velha oligarquia. Mapa Digital da Cidade (2004-2006) – Prefeitura do Município de São Paulo Destacam-se: Alvaro de Macedo Guimarães, Ana Francisca da Silva Marques, Antonio Alfredo Vaz Serquinho, Antonio Álvares Penteadó, Antonio Carlos de Arruda Botelho, Antonio de Paula Assis, Antonio de Queiroz Telles, Antonio de Toledo Lara, Armando Álvares Penteadó, Arnaldo Dumont Villares, Arnaldo Dumont Villares e Eugenia Lacaze, Arthur Guimarães, Augusto Gazeau, Cecilia de Almeida Prado Amaral e outros, condessa Álvares Penteadó, Família Rolim Prado, Felício de Campos Cintra, Felício Pinto de Mendonça e Castro, Francisco Matarazzo, Francisco Rivera, Germaine Lucie Burchard, Giuseppe Martinelli, Guinle e Cia., Henrique de Souza Queiroz, Henrique Lindenberg, Henrique Sertorio, Humberto Zucchi, J. Heydenreich e José Volsach, Jacob Levy, João Batista Mello de Peixoto, José Maria Raimundo da Costa, José Gonzaga Franco Filho, José Estanislau do Amaral, Jozé Fakhoury, Jozé Paula Leite e Bartos, Jozé Sampaio Moreira, Jozé Zucchi e irmão, L. Serva & Cia., Luiz Lins de Vasconcellos, Luiz Medici, Major Antonio Benedito da Silva, Manuel Garcia da Silva, Manuel Pereira Guimarães, Marina Branco de Melo M Aires de Souza, Morisim, Ordem do Carmo, Ordem Terceira do Carmo, Ordem Terceira de São Francisco, Paula de Souza Queiroz, Ramos de Azevedo, Rizkallah Jorge Tahan, Rodolfo Crespi, Samuel Ribeiro, Santa Casa de Misericórdia, Senhor Daniel Dhelomme, Sociedade Beneficente Portuguesa, Sociedade de Medicina e Cirurgia de São Paulo, Stella Penteadó, Tacito de Toledo Lara, The São Paulo Tramway Light and Power, Vauthier, Walter Brune

TABELA 1 – IMPOSTO PREDIAL 1886

Proprietários maiores detentores de imóveis no centro de São Paulo

Proprietário	Número de imóveis	Imposto a pagar
1 Mosteiro de São Bento	25	3:054\$260
2 Benedicto Antonio da Silva	8	2:207\$520
3 Visconde de São Joaquim	8	1:814\$400
4 Santa Casa de Misericórdia	19	1:172\$320
5 Antonia Joaquina dos Santos Silva	18	1:150\$104
6 Domingos de Paiva Azevedo	10	1:144\$100
7 Barão de Souza Queiroz	11	1:088\$700
8 Antonio Pinto do Rego Freitas	5	1:061\$760
9 Ana Brandina Prado Pereira Pinto (herdeira Barão de Iguape, Antônio Prado)	3	1:044\$216
10 Recolhimento de Santa Thereza	9	1:038\$040
11 Bom Jesus de Nazareth	3	907\$200
12 Victor Nothmann	5	816\$640
13 Francisco Justino Gonçalves de Andrade	4	771\$480
14 Rodrigo Augusto da Silva	2	735\$840
15 Henrique Luiz Levy	3	705\$600
16 Conde de Três Rios	3	654\$240
17 Barão de Tatuhy	12	645\$280
18 Antonio Francisco de Azevedo	3	638\$400
19 Manoel Lopes de Oliveira	4	635\$040
20 Lydia Gezzi e Filho	2	604\$800
21 José Candido de Azevedo Marques	2	604\$800

TABELA 2 – IMPOSTO PREDIAL 1913-14

Proprietários maiores detentores de imóveis no centro de São Paulo

	Proprietário	Número de imóveis	Imposto a pagar
1	Germaine Burchard	18	54:802\$660
2	Conde de Toledo Lara	15	42:410\$400
3	Conde de Prates	24	34:733\$400
4	Manoel Garcia da Silva	9	30:031\$400
5	Mosteiro de São Bento	23	26:794\$000
6	Conde Álvares Penteado	13	25:603\$840
7	Banco Alemão	2	18:480\$000
8	Conde A. P. Pinto	1	14:322\$000
9	Luiz O. Lins Vasconcellos	7	14:043\$800
10	Claudio M. Soares	3	12:472\$000
11	Joaquim Q.C. Mattoso	1	11:088\$000
12	Martinho Prado (herança)	1	10:164\$000
13	Antenor A.V. Cerquinho	4	9:886\$800
14	João Motta G. Cesar	3	9:868\$800
15	Francisco Sampaio Moreira	12	7:840\$800
16	José Sampaio Moreira	3	7:837\$600
17	Conde São Joaquim	8	7:669\$200
18	Frederico Glette (herança)	1	7:392\$000
19	Luiz A.C. Galvão	7	6:612\$600
20	José Borges Figueiredo	6	6:588\$120
21	Santa Casa de Misericórdia	18	ISENTO

OS LOCATÁRIOS EM GERAL ERAM COMERCIANTES ESTRANGEIROS

As novas edificações construídas na virada do século XIX para o XX envolviam, sobretudo, programas de uso misto. Pudemos constatar em incursões aos *Almanaques* que o comércio a partir de 1870 foi obra de estrangeiros, no entanto, a nosso ver, esses recém-chegados não tiveram inicialmente capital para edificar a sede dos seus negócios, alugando-os da velha oligarquia.

Na Décima Urbana de 1809 ficou claro que no período colonial o *negociante* reunia num único imóvel moradia e loja, em geral sendo proprietário dele. O Imposto Predial de 1876 revelou que apenas Adolpho Nagel, Gustavo Sydow e Henrique Fox eram estrangeiros proprietários de imóveis no centro. A velha oligarquia parece ter seguido sendo proprietária dos principais imóveis dali, mesclando-se muito

paulatinamente a segmentos estrangeiros vinculados a ramos mais rentáveis, como ferrovias, por exemplo. Esse é o caso de Guilherme Rudge, solitário em meio ao baronato predominante, mas aparentado aos Álvares Penteados e aos Queiroz Telles. Entre a aristocracia, destacam-se: barão de Itapetininga, barão de Piracicaba, barão da Silva Gameiro, barão de Sousa Queiroz, barão de Tietê, barão de Três Rios, baronesa de Limeira, em meio a nomes da velha aristocracia de fins do XVIII e início do século XIX, como Manoel Rodrigues Jordão e Manoel Rodrigues Villares (Imposto Predial de 1876).

USO

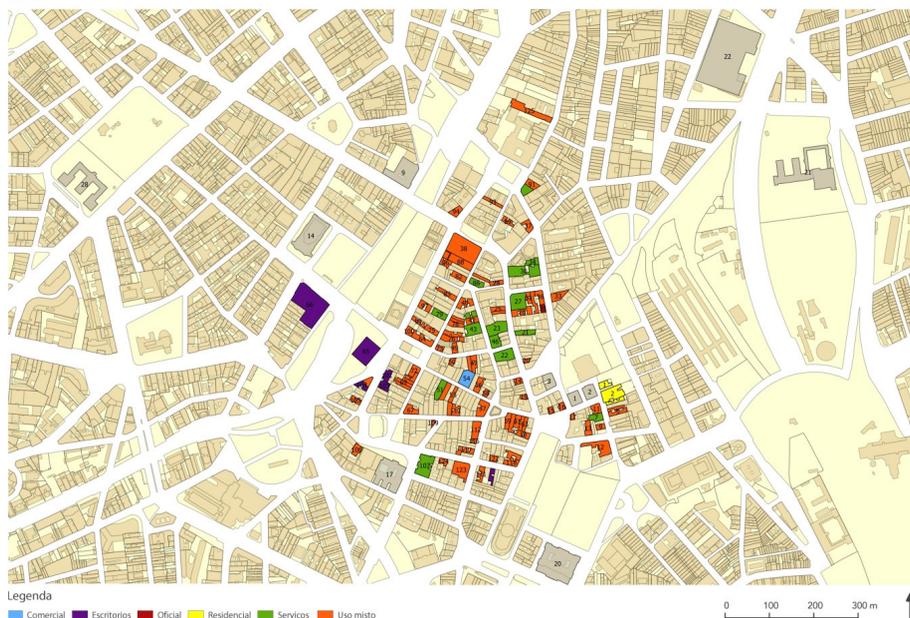


Figura 9 – Uso dos imóveis: azul, exclusivamente comercial; verde, serviços (sobretudo bancos); laranja, uso misto; amarelo, exclusivamente residencial; roxo, uso exclusivo de escritórios sede de grandes empresas. Mapa Digital da Cidade (2004-2006) – Prefeitura do Município de São Paulo.

No Imposto Predial de 1886 vemos o universo ampliar-se, mas, comparativamente aos dados publicados no *Almanaque* de 1890, poucos estrangeiros inserem-se na lista de proprietários no centro, predominando ainda a velha oligarquia paulistana. Exceções são: João Adolpho Schritzmeyer, Domingos Paiva de Azevedo, José Elias Paiva, Luiz Bamberg, Adolpho Nagel, Henrique Luiz Levy e Jorge Seckler, só para citar os mais conhecidos. Em 1886, o centro parece manter-se nas mãos de um grupo social antigo, muitos dos nomes identificáveis desde a Décima Urbana de 1809: barão de Piracicaba, visconde de Vergueiro, Francisco José de Sampaio, José Antônio de Oliveira Mendes, Anna Brandina Prado Pereira Pinto, Maria da Glória Moura Jordão, dr. Raphael Tobias de Aguiar, conde de Três Rios, Maria Cantinho Gavião Peixoto,

visconde de São Joaquim, barão de Souza Queiroz, Antônio Pinto do Rego Freitas, baronesa de Limeira, Bernardo Avelino Gavião Peixoto, Raphael Aguiar Paes de Barros, conselheiro Antônio da Silva Prado, Elias Antônio Pacheco Chaves, Eleutério da Silva Prado, Firmino José Barbosa, José Arouche de Toledo, Eduardo Prates, só para citar alguns, em meio às ordens religiosas e irmandades laicas, com destaque sempre para o Mosteiro de São Bento.

Na Série Obras Particulares (1906-1914) o número de prédios para os quais foi solicitada autorização da Prefeitura para construção ou reforma por comerciantes estrangeiros elevou-se consideravelmente, embora ainda muito aquém dos estabelecimentos divulgados nos *Almanaques*. Comerciantes que solicitaram autorização de construção ou reforma no período estudado foram: Worms Irmãos, Luiz Bamberg, Antonio Luiz Garraux, Camisaria Especial, P. Birelmayer e Carlos Castellões, Fasano e Fazzini, Brasserie Paulista, Alcides Pertica, Luiz Levy, Carvalho Ramos & Cia., Silvestre Noschese, o boticário Gustavo Shaw, Falchi Gianini e Cia., Oppenheim e Cia., Pharmacia Faraut, Comp. Brazil Express – Messenger Company, Heydenreich & Irmãos, Bloch (Frères) e Cia., Cia. de Industria e Comercio Casa Tolle, Firma Guinle e Cia., Pharmacia Ipiranga, Enrique Paiva, Loja Marcondes Piratininga, Weissflog Irmãos & Cia., Luiz Médiçi, Baruel e Companhia, Casa Fretin, L. Grumbach & Cia, Casa “Ao Preço Fixo”, Guilherme Rathsam, Jorge Fuchs e Comp., entre outros menos conhecidos.

Defendemos a hipótese de que os comerciantes foram inquilinos e raramente proprietários das lojas e das moradias construídas nos andares superiores dos imóveis, ao menos no início das suas atividades. O descompasso entre o número de estabelecimentos divulgados nos *Almanaques* e aquele publicado nas listas de Imposto Predial ou nas permissões de construção (Série Obras Particulares do Arquivo Histórico de São Paulo) evidencia que os comerciantes – majoritariamente estrangeiros – não dispunham de capital para comprar ou construir, alugando de terceiros tanto as lojas como os apartamentos que estavam sendo edificados no centro da cidade.

MORADIAS PERMANECEM NO CENTRO EM MEIO À PREDOMINÂNCIA DE IMÓVEIS DE USO MISTO PARA LOJAS E ESCRITÓRIOS: QUEM AS HABITA?

Nas novas edificações predominou a opção por programas vinculados ao comércio e aos serviços, mas as moradias subsistem no centro ao menos nas primeiras duas décadas do século XX. A propaganda imobiliária veiculada nos jornais corrobora essas afirmações. A pergunta é a quem se destinavam esses apartamentos situados em edifícios de uso misto, mesclando lojas no térreo a moradia nos andares superiores? Nossa hipótese é que não se destinavam às elites que partiram para os novos bairros residenciais nos subúrbios, mas aos comerciantes estrangeiros.

Habitados a morar no centro das cidades de onde vieram, junto de seus negócios, ao que tudo indica esses imigrantes de raiz urbana seguiram o mesmo padrão no Brasil (mantendo contíguos moradia e trabalho), na contramão da elite social e econômica local, que aderiu aos novos bairros exclusivamente residenciais. A nosso

ver, foram os estrangeiros majoritariamente os locatários tanto das lojas como de uma nova tipologia de apartamentos projetada no perímetro central, sobretudo a partir de 1902, nos edifícios de uso misto. Os projetos localizados no Arquivo Histórico de São Paulo – AHSP evidenciam a presença recorrente desse programa edilício, só não sabíamos a que público se destinava. Os comerciantes – em geral estrangeiros – foram, a nosso ver, na sua maioria inquilinos tanto das lojas como dos modernos apartamentos ainda não incorporados ao gosto da oligarquia e das camadas médias nacionais acostumadas a morar em moradias individuais.

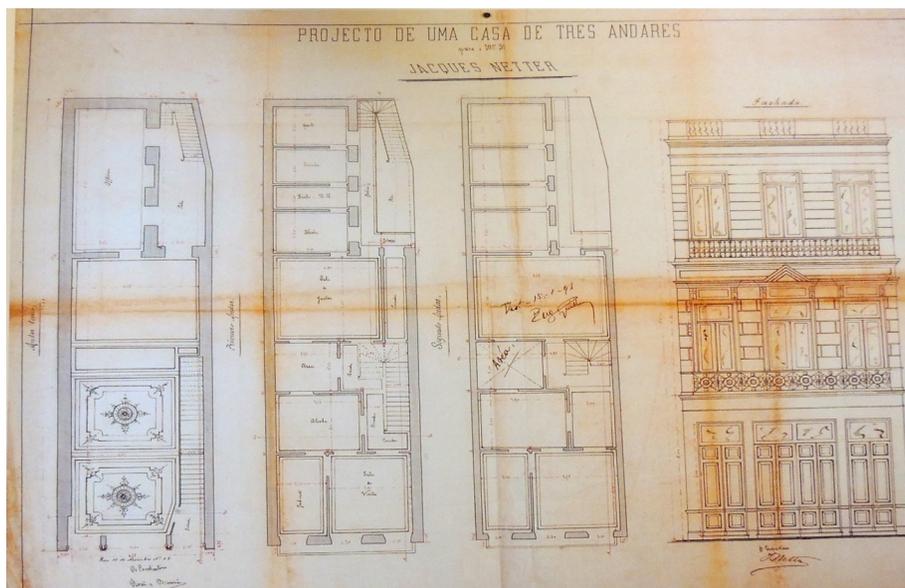


Figura 10 – Tipologia recorrente no centro de São Paulo, o projeto mescla comércio e moradia. Rua XV de Novembro. Série Obras Particulares, 1896. AHSP

A CIDADE CHEGA ÀS ALTURAS

A cidade verticaliza-se induzida pela legislação, que estimula o alteamento com isenções de impostos. Resultado visível do *boom* da cafeicultura e da imigração, as obras de matriz higienista de “embelezamento e melhoramentos urbanos” foram foco da administração dos primeiros prefeitos de São Paulo – Antônio Prado, Raimundo Duprat e Washington Luís. Na Primeira República (1889-1930) a burocracia municipal se aparatou para orquestrar o processo de transformação da cidade, sendo criadas as seções de “Obras e Viação” e de “Polícia e Higiene” para tanto. A Seção de Obras e Viação foi coordenada ao longo de 27 anos pelo engenheiro politécnico Victor da Silva Freire e, a partir de 1893, passou a exigir que as solicitações de pedidos para construção encaminhadas por particulares fossem acompanhadas por desenhos em planta, elevação e corte, que hoje integram a Série Obras Particulares do Arquivo

Histórico de São Paulo³⁰. O objetivo era verificar o cumprimento da legislação urbanística.

A legislação configurou um ideal de cidade, predominando certa homogeneidade de gabarito, à maneira da Paris haussmaniana. Enquanto o engenheiro politécnico Victor Freire esteve à frente da Diretoria de Obras da Prefeitura por 27 anos, o padrão imperou. O Código de Posturas de 1886 regulou as seguintes alturas para os edifícios: primeiro pavimento – 5 m; segundo pavimento – 4,88 m; terceiro pavimento – 4,56 m. Nesse sentido, um edifício de três pavimentos atingiria no máximo 17 m. Para os edifícios com mais andares, o primeiro pavimento deveria ter 5 m, o segundo 4,80 m e o terceiro 4,50 m. As paredes deveriam ter um acréscimo de 15 cm a cada andar, sendo no térreo a de maior espessura. Eram também permitidas sobrelojas com gabarito mínimo de 2,5 m do soalho ao forro. A análise dos projetos permite entrever que nem sempre as medidas foram seguidas ao pé da letra, embora sem grandes distorções.

No entanto, após os anos 1920 a cidade explodiu em altura, induzida por uma legislação urbanística que privilegiou as demandas de um mercado imobiliário cada vez mais aquecido, em resposta a uma cidade que não parava de crescer. O concreto armado permitiu a verticalização, e os arranha-céus *art déco* seguiram padrões nova-iorquinos. Entre as décadas de 1920 e 1940 vários despontaram na paisagem, especialmente nas áreas onde incidiram as novas operações urbanísticas. A altura tornou-se cada vez mais sinônimo de modernidade, e muitos proprietários não hesitaram em pôr abaixo seus imóveis ecléticos recém-construídos e substituí-los por outros mais altos, pois havia demanda.

30 Sistema de Registro, Controle e Acesso ao Acervo – Sirca do Arquivo Histórico Municipal “Washington Luís”, vinculado ao Departamento do Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal de Cultura. Disponível em: www.projetosirca.com.br

DATA



Figura 11 – Data das edificações: em amarelo, destacam-se os imóveis edificados antes de 1919; em vermelho, os construídos entre 1920 e 1939; e, em azul, os edificados a partir de 1940. Mapa Digital da Cidade (2004-2006) – Prefeitura do Município de São Paulo.

MATERIAL

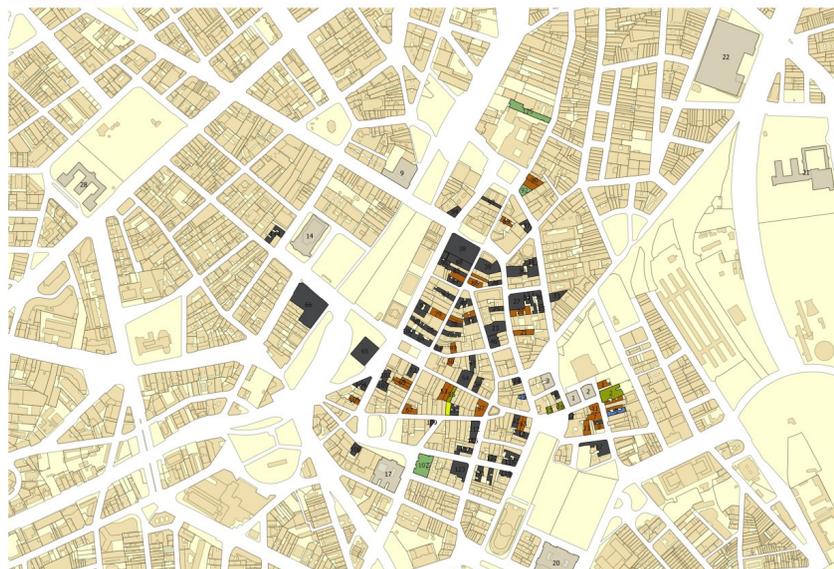


Figura 12 – Materiais, técnicas e sistemas construtivos: em preto, destacam-se os imóveis construídos de concreto e tijolo; em vermelho, os de estrutura de tijolo autoportante; em verde, os de tijolo e taipa. Mapa Digital da Cidade (2004-2006) – Prefeitura do Município de São Paulo

NÚMERO DE PAVIMENTOS

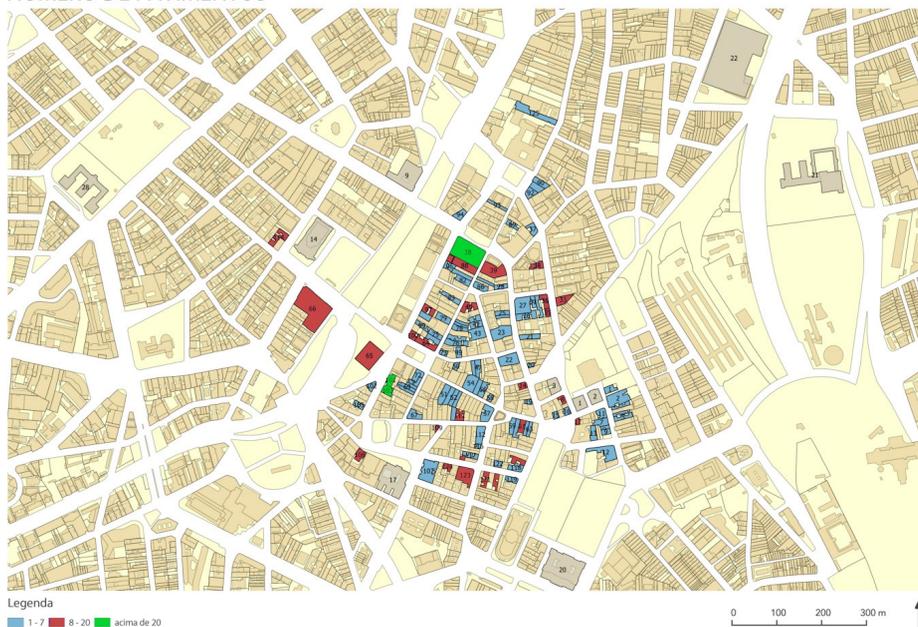


Figura 13 – Número de pavimentos: azul, 1-7 andares; vermelho, 8-20 andares; verde, acima de 20 andares. Os mais altos situam-se junto à Rua Libero Badaró, área fronteira ao Plano de Remodelação do Parque do Anhangabaú. Mapa Digital da Cidade (2004-2006) – Prefeitura do Município de São Paulo.

OS ARQUITETOS DO CENTRO

Os projetos arquitetônicos revelam os profissionais, na sua maioria estrangeiros ou brasileiros que estudaram no exterior num momento de institucionalização do ensino da arquitetura em São Paulo (a Escola Politécnica de São Paulo e o Mackenzie College datam somente da década de 1890). Raríssimos são os construtores não diplomados que assinaram projetos no centro. Os arquitetos deixaram *epígrafes* nas fachadas registradas no site Acervo Epigráfico Paulistano³¹.

Surpreende a ação empresarial do Escritório Técnico F. P. Ramos de Azevedo,

31 ACERVO EPIGRÁFICO PAULISTANO. Projeto Paisagens tipográficas – a organização de um acervo das epígrafes arquitetônicas paulistanas. Pesquisa realizada por Ana Paula Gouveia (Instituto de Artes da Universidade Estadual de Campinas – Unicamp), Priscila Farias (Centro Universitário Senac e Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – FAU da USP) e Patrícia Gatto (Centro Universitário Senac). Disponível em: <<http://www.iar.unicamp.br/lis/pat/index.htm>>.

Severo & Villares³², contratado pelo estado para assinar as principais obras públicas – Secretaria da Fazenda (1886-1891), Secretaria da Agricultura (1892-1896), antiga sede da Bolsa de Mercadorias (1933-1937), Quartel da Luz (1888-1892), Escola Normal (Caetano de Campos, 1892-1894), Teatro Municipal (1903-1911), Edifício dos Correios e Telégrafos (1920-1922), Palácio das Indústrias (1911-1924), Mercado Municipal (1922-1933), Palácio da Justiça (1920-1933), Faculdade de Direito (1933) – entre cerca de 4.000 outras para particulares em quase 100 anos de existência (1886-1980).

PRINCIPAIS ARQUITETOS

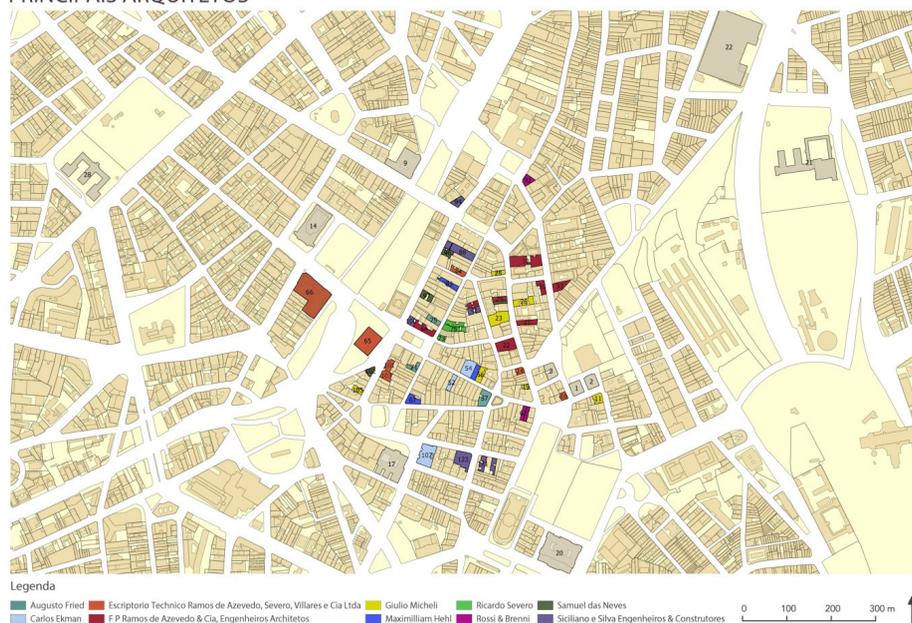


Figura 14 – Os principais arquitetos das 120 edificações eleitas para estudo regressivo: Ramos de Azevedo (vermelho); Ricardo Severo (verde); Max Hehl (azul cobalto); Carlos Ekman (azul-claro); Augusto Fried (azul-escuro); Giulio Michelli (amarelo); Samuel das Neves (verde-musgo); Siciliano e Silva (roxo). Mapa Digital da Cidade (2004-2006) – Prefeitura do Município de São Paulo

CONCLUSÃO

Como já dissemos, boa parte das renovações foi obra da iniciativa privada, no entanto, embora motivados pelos lucros prometidos por um mercado imobiliário aquecido, os

32 BUENO, Beatriz. *Escritório Ramos de Azevedo: a arquitetura e a cidade*. São Paulo: Centro Cultural Correios, 2015. (catálogo de exposição)

resultados foram, a nosso ver, de qualidade. Das 120 edificações estudadas, a maioria mantém-se bem, o que nos permite demonstrar a qualidade das construções mesmo atendendo ao mercado imobiliário.

Tratava-se de um excelente negócio para os proprietários construírem imóveis cada vez mais verticalizados e multifuncionais, pois havia demanda, mas as obras foram feitas com projetos assinados pelos melhores profissionais da época, edificados em conformidade com uma legislação urbanística e sanitária que zelava pela qualidade do produto (garantindo pé-direito generoso, aberturas fartas, materiais construtivos de primeira). Os memoriais e projetos arquitetônicos hoje reunidos na Série Obras Particulares do Arquivo Histórico de São Paulo alicerçam tais afirmações. O resultado hoje é um importante patrimônio em vias de dilapidação que resiste ao tempo galhardamente a despeito de tanto descaso. Resiste porque foi feito sólido mesmo no âmbito de um efervescente mercado imobiliário rentista.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

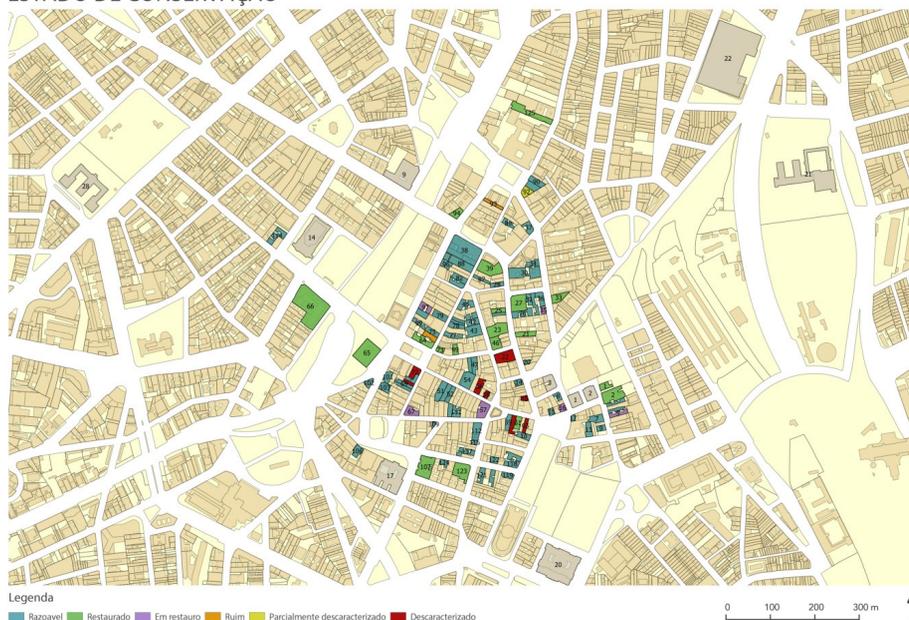


Figura 15 – Estado de conservação do conjunto de edificações eleitas para estudo regressivo: azul, razoável; verde, restaurada; roxo, em restauro; laranja, ruim; amarelo, parcialmente descaracterizada; vermelho, descaracterizada. Mapa Digital da Cidade (2004-2006) – Prefeitura do Município de São Paulo.

SOBRE A AUTORA

BEATRIZ PICCOLOTTO SIQUEIRA BUENO é professora do Departamento de História da Arquitetura e Estética do Projeto da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAU/USP.
E-mail: bpsbueno@gmail.com

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BARBUY, H. *A cidade-exposição*. Comércio e cosmopolitismo em São Paulo, 1860-1914. São Paulo: Edusp, 2006.
- _____. Seguindo Militão pelas ruas da cidade. In: FERNANDES JR., Rubens; BARBUY, Heloisa; FREHSE, Fraya. *Militão Augusto de Azevedo*. São Paulo: Cosac Naify, 2012.
- BOUDON, F.; CHASTEL, A.; COUZY, H.; HAMON, F. *Système de l'architecture urbaine*. Le quartier des Halles a Paris. Paris: Éditions du CNRS, 1977. 2 v.
- BRAUDEL, F. *La Méditerranée et le monde méditerranéen à l'époque de Philippe II*. (1a. ed., 1949). 5. ed. Paris: Armand Collin, 1982, 2v.
- _____. *Civilisation matérielle*. Economie et capitalisme, XVe-XVIIIe siècle. Paris: Armand Collin, 1979, 3 v.
- BRITO, M. S. *A participação da iniciativa privada na produção do espaço urbano*. São Paulo 1890-1911. São Paulo: FAU/USP, 2008.
- BUENO, B. P. S. Tecido Urbano e mercado imobiliário em São Paulo; metodologia de estudo com base na Décima Urbana de 1809. *Anais do Museu Paulista: História e Cultura Material*, n.13, p. 49-99, 2005.
- _____. *Aspectos do mercado imobiliário em perspectiva histórica*. São Paulo, 1809-1950. São Paulo: FAU/USP, 2008.
- _____. *São Paulo: um novo olhar sobre a história*. A evolução do comércio de varejo e as transformações na vida urbana. São Paulo: Via das Artes, 2012.
- _____. *Escritório Ramos de Azevedo: a arquitetura e a cidade*. São Paulo: Centro Cultural Correios, 2015. (catálogo de exposição)
- CAMPOS, C. M. *Os rumos da cidade*. Urbanismo e modernização em São Paulo. São Paulo: Senac, 2002.
- GAUTHIEZ, B. & ZELLER, O. Lyons, the spatial analysis of a city in the 17th and 18th centuries. Locating and crossing data in a GIS built from written sources. In: RAU, S. & SCHÖNHERR, E. (Ed.). *Mapping spatial relations, their perceptions and dynamics, lecture notes in geoinformation and cartography*. Switzerland, Springer International Publishing, 2014.
- GLEZER, R. São Paulo, cem anos de perímetro urbano. *História* (São Paulo), v. 13, p. 155-166, 1994.
- LÉFÈVRE, J. E. *De beco a avenida*. A história da Rua S. Luiz. São Paulo: Edusp, 2006.
- LE GOFF, J. *O apogeu da cidade medieval*. São Paulo: Martins Fontes, 1992.
- REIS, N. G. Notas sobre a evolução dos estudos de história da urbanização e do urbanismo. *Cadernos de Pesquisa do LAP*, n. 29, 1999.
- ROLNIK, R. *A cidade e a lei*. Legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. 3. ed. São Paulo: Studio Nobel/ Fapesp, 1998.

- SANTOS, M. *Por uma geografia nova*. 6. ed. São Paulo: Edusp, 2008 (1ª ed. 1978).
- SANTOS, M. *A natureza do espaço*. Técnica e tempo. Razão e emoção. 4. ed. São Paulo: Edusp, 2008 (1ª ed. 1996).
- SALERNO, L.; SPEZZAFERRO, L.; TAFURI, M. *Via Giulia: una utopia urbanística del 500*. Roma: Casa Editrice Stabilimento Aristide Staderini SPA, 1973.
- SCHLERETH, T. *Cultural history & material culture: everyday life, landscapes, museums*. Charlottesville: University Press of Virginia, 1992.
- TOLEDO, B. L. de. *São Paulo: três cidades em um século*. 2. ed. São Paulo: Duas Cidades, 1983.