

### 3

## **Mercados: legislação urbana e valorização imobiliária**

Além de estabelecer fronteiras, demarcando e dissolvendo territórios, as normas que regulam a construção e o loteamento intervêm diretamente na estruturação dos mercados imobiliários. Juntamente com os investimentos em infra-estrutura, a legislação configurou eixos de valorização do solo, hierarquizando e indexando mercados.

Repetido infinitas vezes ao longo da história da cidade de São Paulo, esse processo sintetiza o movimento de um mercado cuja rentabilidade e ritmo de valorização são definidos por uma dupla lógica. Por um lado, são mais valorizadas as localizações capazes de gerar as maiores densidades e intensidades de ocupação; por outro, valorizam-se os espaços altamente diferenciados ou exclusivos. Examinemos, pois, em maior detalhe como ocorreu a constituição dos submercados na virada do século e o impacto da legislação urbana na criação desses diferentes mercados.

Ao findar o século XIX, já se havia estabelecido na cidade um mercado imobiliário considerável, constituído por casas, oficinas e quartos para aluguel e loteamentos de antigas chácaras. O crescimento demográfico e a diversificação econômica — que se intensificaram a partir do último quartel do século XIX—, acirrou a disputa por localizações na cidade, gerando um promissor mercado de venda de terras e aluguel de edificações. No final do século mencionado, já

existia inclusive uma segmentação desse mercado em submercados: as casas de negócio do Triângulo, os quartos e casas de aluguel residencial em vários bairros da cidade, os loteamentos elegantes, as glebas para lotear.

A construção de salas e casas para alugar cresceu no começo da década de 1870, ainda que muito antes, junto com os grandes sobrados, já marcassem a paisagem do Triângulo. Em 1822, o viajante Auguste de Saint-Hillaire<sup>1</sup> comentava sobre a existência de casas e salas para alugar: pequenas construções muito baixas de barro e paredes de sarrafo, com tetos cadentes, chãos de pisos sujos nos trechos mais pobres das ruas São Francisco, Rosário ou Boa Vista. Muitas ficavam ao lado dos grandes sobrados; é o caso da esquina da rua do Rosário com a Travessa do Colégio e da Senador Vergueiro com a rua Direita, no coração do triângulo central.

Evidentemente a dimensão desse tipo de investimento imobiliário era bastante restrita, considerando sobretudo o número irrisório de consumidores potenciais — assalariados não proprietários — em um contexto onde imperava o trabalho escravo. Estes, desprovidos de recursos para adquirir um abrigo próprio, mesmo sem vínculos compulsórios com as casas senhoriais, moravam muitas vezes “de favor”, ou sem pagar nada em casas ou cubículos de propriedade das famílias abastadas. Maria Odila Dias<sup>2</sup> relata grande número de casos em que ex-escravos herdaram pequenas casas de morar de seus senhores, ou de homens e mulheres livres e pobres vinculados às casas senhoriais por redes de compadrio ou serviço que habitavam não no interior das casas grandes, mas em casinhas cedidas em suas proximidades.

A propriedade imobiliária até a década de 1870 era muito pouco relevante do ponto de vista da composição da riqueza. Lembremo-nos que quando o barão de Iguape faleceu, em 1875, sua neta Ana Brandina da Silva Prado, casada com Antonio Pereira Pinto Jr. a contragosto da família, foi deserdada e recebeu como herança a casa do avô, velho sobrado de taipa situado nos Quatro Cantos, isto é, na rua São Bento, esquina com a rua Direita, um dos vértices do Triângulo. Sua irmã Anésia, neta predileta, foi contemplada com uma cômoda!<sup>3</sup>

Um inventário de 1868 também demonstra a insignificância das propriedades imobiliárias em relação a outras formas de riqueza: 10 mil metros quadrados de terreno perto da cidade (atual rua dos Guaianazes) — 100\$000 réis; um sobrado de taipa de pilão na rua Boa Vista, no coração da cidade — 1000\$000 réis, Chácara Pacaembu (incluindo os atuais bairros de Perdizes, Pacaembu e parte da Barra Funda, Lapa e Várzea do Tietê) — 2400\$000 réis; escravos que iam de Maria, 60 anos, 40\$000 réis, a Faustino, 35 anos, mulato, alfaiate, 600\$000 réis; piano 100\$000 réis, bacia de cobre 60\$800, etc. Um piano valia tanto quanto um terreno de 10 mil metros quadrados nos arredores da

cidade; um escravo jovem e com ofícios valia quase tanto como um grande sobrado no centro da cidade.<sup>4</sup>

Como vimos no capítulo 1, essa situação se alterou no final do século, resultado sobretudo do deslocamento do capital imobilizado no escravo para a terra e da possibilidade aberta pelos estabelecimentos bancários de lastrear empréstimos para lavoura e outros negócios através de hipotecas. Era possível também levantar outras hipóteses de constituição de um mercado imobiliário na cidade: por um lado, a quebra do banco Mauá, uma das mais sólidas casas bancárias do Império, teria gerado receio entre capitalistas de guardar dinheiro em estabelecimentos bancários. Por outro lado, Raffard apontava a espetacular conversão de imóveis urbanos em investimentos altamente valorizados dos fazendeiros, antes empregados na construção de ferrovias, em fase de consolidação, reduzindo, portanto, dividendos. Os fazendeiros também temiam a depreciação de suas propriedades agrícolas ou quaisquer outros títulos, em consequência da abolição da escravatura e da proclamação da República.<sup>5</sup> De qualquer forma, o crescimento demográfico, a imigração e a presença na cidade de contingentes cada vez maiores de assalariados, artesãos e comerciantes, aliada à disponibilidade de capitais para investimentos, tornavam o mercado de imóveis não só possível como altamente rentável.

Tal mercado se constituiu a partir dos elementos que compunham a geografia imobiliária do final do Império: os sobrados do Triângulo, entremeados com pequenas casas, lojas e armazéns; as chácaras nos arredores da cidade, onde residiam — permanente ou temporariamente — as famílias abastadas e as áreas ocupadas por chacareiros e sitiantes que abasteciam a cidade com sua produção. Além da mudança de uso e intensidade de ocupação das velhas propriedades, uma febre de construções novas e loteamentos tomou conta da cidade, configurando uma curva ascendente de novos empreendimentos e valorização da terra praticamente ininterrupta até a eclosão da Primeira Guerra Mundial. Os dados disponíveis dão um retrato do frenesi imobiliário que tomou impulso na última década do século XIX e avançou vorazmente durante a primeira década do século XX. Em 1840, a cidade contava com 1 843 prédios; durante os trinta anos seguintes, em média 25 novos prédios por ano seriam acrescentados. Entre 1872 e 1886, essa média subiu para 310 prédios por ano; entre 1886 e 1893, a média saltou para 1 613, mantendo-se relativamente estável em torno dessa marca até 1909 quando começou novamente a elevar-se até atingir 5 591 novas construções em 1913.<sup>6</sup>

Não se tratava, porém, apenas de expansão do quadro construído, mas sobretudo de transformações nas relações econômicas que se estabeleceram entre

proprietários e ocupantes, com destaque para a emergência da figura do empreendedor imobiliário, um "capitalista", segundo a terminologia da época.

No final do século, surgiu um novo e especializado mercado imobiliário, que se organiza a partir da especialização funcional do Triângulo Central em atividades terciárias: lojas, confeitarias, cafés, teatros, bancos e casas importadoras, escritórios, ateliês e consultórios, processo que ocorreu paralelamente à constituição do bairro residencial exclusivo e da zona industrial/popular.

## O Triângulo como espaço comercial elegante

A especialização funcional do Triângulo foi fruto de processos interligados: a elevação dos preços de terrenos e aluguéis na região; a expulsão da moradia popular, indústrias e comércio de rua; o deslocamento da moradia das elites em direção a bairros residenciais exclusivos e a disseminação de um novo hábito: a vida noturna.

Os velhos sobrados, onde residiam os grandes comerciantes e fazendeiros de café até 1880-90, ou se transformaram em casas comerciais, ou foram demolidos para dar lugar a novas construções. Assim, o barão de Souza Queiroz saiu da rua São Bento para a rua São Luís; o conselheiro Antonio Prado e seu cunhado Elias Chaves, que eram vizinhos na rua São Bento mudaram-se para a Chácara do Carvalho (1891) e o Palácio dos Campos Elísios (1898), enquanto o velho sobrado do barão de Iguape nos Quatro Cantos foi alugado em 1880 para uma casa de comércio na parte térrea e os andares de cima para o Grande Hotel de França.

Os antigos sobrados dos barões e conselheiros do Império passaram a abrigar empreendimentos comerciais, muitos de propriedade de estrangeiros. O negócio de hotéis, por exemplo, era uma especialidade deles. Até a abertura do Grande Hotel, de propriedade do alemão Glette, os mais imponentes eram o Itália, o Europa e o Globo. O Hotel da Europa, dirigido pelo francês M. Planel, tinha uma das melhores cozinhas francesas da cidade. A livraria do francês Garraux oferecia jornais, revistas e as últimas novidades literárias da França, e Fox, inglês, abriu uma casa comercial onde comercializava livros ingleses e

artigos de viagem — “*a cavallo, pela estrada de ferro, ou de mar, tudo recebido diretamente da Europa, por preços rasoáveis*”<sup>7</sup>

Os alemães fundaram uma tipografia (a Tipografia Alemã, de Schroeder), uma cervejaria — a Stadt Bern —, de propriedade de Victor Nothmann, que, em sociedade com Martinho Bouchard, era também proprietário da firma V. Nothmann e Cia., a primeira importadora de tecidos de São Paulo. Muller e Trost eram dois outros alemães que possuíam uma casa importadora na rua da Quitanda e vendia desde linhas até maquinarias. Henrique Schaumann, fundador da botica Ao Veado d’Ouro, na Rua São Bento, era outro alemão que se estabelecia com negócio no Triângulo.<sup>8</sup> Dessa forma, o Centro Velho se converteu em nova fonte de renda para seus antigos proprietários — com os aluguéis comerciais e a venda de imóveis — ao mesmo tempo em que se consolidaram as novas fortunas da cidade: os comerciantes e profissionais estrangeiros que, vendendo um estilo de vida europeu às elites do café, acabaram por nelas se incorporar.

Entraram na cidade também os novos hábitos decorrentes da Revolução Industrial, entre eles o da profusa iluminação noturna, que permitiu uma nova utilização da cidade. Na cidade colonial nada se fazia depois das seis horas da tarde — depois das vésperas, isto é, depois que Vésper aparecia no céu —, a não ser rezar à luz mortiça das lamparinas. Os aparelhos de iluminação artificial, cuja tecnologia avançava rapidamente, introduziram a noite no calendário das famílias, abrindo o espaço público para a circulação sobretudo das mulheres e estabelecendo a vida social — nos cafés, confeitarias, salões e teatros — como marca de civilidade.<sup>9</sup> Uma nova mercadoria passa a concorrer então no mercado de localizações, valorizando os imóveis e regiões capazes de abrigar estes novos usos, noturnos.

A política urbana municipal, tendo à frente o conselheiro Antonio Prado, não foi absolutamente indiferente a este processo de especialização funcional e valorização imobiliária: ao proibir o estabelecimento de cortiços na chamada área central, desde 1886, impossibilitou que o aumento dos valores dos imóveis fosse compensado por uma utilização mais intensa de tais imóveis para fins residenciais. A subdivisão dos sobrados, estratégia largamente adotada pelos pobres para enfrentar altos preços de locação, era também uma das fórmulas utilizadas pelos proprietários para verem aumentadas suas rendas de aluguel em um contexto de preços ascendentes dos imóveis e de aumento dos impostos prediais. Era o caso do conde Prates, proprietário de fortuna constituída no Império, que possuía uma série de casas na rua Nova de São José (atual Líbero Badaró), e boa parte desses imóveis eram pensões e casas subdivididas. Esse tipo de estratégia, que também poderia ser considerada um dos submercados residenciais,

era claramente combatida pelos poderes municipal e provincial de São Paulo, seja através da já mencionada proibição de cortiços no Centro, seja através das chamadas obras de remodelação. Como vimos nos capítulos precedentes, essas obras significaram a expulsão de certos grupos sociais e a impossibilidade de continuidade de certos mercados, através de eliminação pura e simples dos imóveis que lhes serviam de suporte. Foi o caso, por exemplo, da derrubada de dois quarteirões de sobrados encortiçados, para dar lugar à construção da praça da Sé.<sup>10</sup>

As chamadas obras de remodelação — alargamento de vias, instalação de praças, bulevares e equipamentos públicos —, ao ter como efeito o aumento do preço dos imóveis, contribuíram para acentuar o caráter comercial e de serviços ao Centro, na medida em que apenas uma utilização de alta rentabilidade poderia arcar com o pagamento da renda devida a tal localização, valorizada pelo investimento público. Simultaneamente estes novos usos criavam uma paisagem inusitada, que correspondia aos novos hábitos que a cidade passara a adotar. O projeto da Esplanada e do Teatro Municipal, um investimento milionário na época,<sup>11</sup> foi o ponto alto de uma série de intervenções na área central da cidade que além de melhorar as condições de tráfego e acesso, produziram um novo produto cultural, cujo consumo, exclusivo das elites, com elas se identificava no que diz respeito à paisagem.<sup>12</sup> Assim, o Centro passou a concentrar poder político e financeiro, transformando-se na própria imagem da cidade. É significativo, nesse sentido, o centro ter sido denominado, até a década de 70 do século XX, pelo povo paulistano de *cidade*. O centro histórico da cidade, mesmo quando São Paulo já tinha vários centros, era simbolicamente “a cidade”. Ir ao centro era ir à cidade — “sua mais completa tradução”.

Novamente a legislação teve um papel importante na configuração dessa nova paisagem/mercado: em 19 de outubro de 1904 é publicada uma lei que proíbe a circulação, dentro do perímetro central, de carros de tração animal com eixo móvel — carroças —, com a justificativa de preservar o macadame, revestimento de superfície mais regular do que os paralelepípedos porém de baixa resistência, que fora adotado nas ruas de maior tráfego. A proibição, que objetivava preservar o piso para veículos de transporte mais sofisticados — os tálburis de rodas de borracha e automóveis —, asseguraria um aspecto mais civilizado para as ruas da “cidade”. Os carroções com rodas de madeira e bandas de rodagem reforçadas com chapa de ferro, instrumentos de trabalho de chacareiros e artesãos, brasileiros e imigrantes de poucos recursos, ficaram, assim, excluídos da nova paisagem.<sup>13</sup>

A conjugação dos elementos acima descritos acabou por eliminar da área central a possibilidade de atuação de um mercado residencial. Preços imobiliários

altos significavam que os pobres só poderiam viver ali através da intensa subdivisão de casas e lotes. Isso, no entanto, estava banido por lei. Os ricos já haviam se mudado para outras regiões. Nascia, desse modo, pela primeira vez na história de São Paulo, a “cidade”: lugar exclusivo de comércio e serviços, caro e excludente símbolo da modernidade.

## ... e o panorama dos bairros residenciais exclusivos

O abandono dos velhos sobrados de taipa por *chateaux*, *chalets* e *cottages* circundados por jardins foi um movimento que aliou uma reterritorialização das elites ao emergente negócio de terras — o loteamento. Antes de tudo, tratava-se de um processo de urbanização das elites; grandes fazendeiros que até o último quartel do século passado ainda utilizavam suas casas na capital como residência ocasional fixaram em território urbano sua residência principal.

Tal foi o caso de dona Veridiana Prado, filha do barão de Iguape, que, desde 1848, usava o sobrado de taipa do século XVIII, em sua chácara na rua da Consolação, para passar temporada em São Paulo, ou para dar à luz seus filhos; só para isso deixava a fazenda onde residia com o marido. Em 1878, estabeleceu-se definitivamente em São Paulo e, em 1884, mandou construir em Santa Cecília a ‘Vila Maria’, um palacete com materiais e planta inteiramente importados da Europa.<sup>14</sup>

Foi essa também a trajetória de dona Angélica, filha do barão de Souza Queiroz e esposa do filho do barão de Itu. Ao deixar de viver em sua fazenda em 1874, fixou residência na Chácara das Palmeiras, onde mandou edificar, na esquina da avenida Angélica com a alameda Barros, uma réplica do castelo de Charlottenburg, conforme planos, materiais e decoração encomendados na Alemanha.<sup>15</sup> Nos dois casos, introduziram-se dois novos hábitos no morar: o abandono dos sobrados de taipa centrais por palacetes de inspiração européia e a transformação progressiva das antigas chácaras em *jardins aménagés*. Estrutura semelhante teve a Chácara do Carvalho, de propriedade de Antonio Prado, e o Palácio dos Campos Elísios, de Elias Chaves, os quais, juntamente com os palacetes de dona Veridiana e dona Angélica, viriam a formar o conjunto de residências mais importantes da cidade nos anos de 1890.

O prestígio dessas nobres residências contribui indubitavelmente para o sucesso dos “loteamentos exclusivos”, abertos na cidade na década de 1890. Sua

localização na cidade — a Chácara do Carvalho e o Palácio de Elias Chaves nos Campos Elísios, o palacete da Vila Maria na Vila Buarque e o palacete de dona Angélica em Higienópolis — coincidiam exatamente com a localização dos primeiros empreendimentos desse tipo.

Desde o final dos anos 1870, sucessivos investimentos foram feitos pela municipalidade, especialmente sob a gestão do prefeito João Teodoro, para estimular o loteamento de chácaras a oeste do Centro; o mais importante foi a construção do viaduto do Chá, que uniria o velho centro ao morro do Chá, superando, pela primeira vez, o obstáculo representado pelo vale do Anhangabaú. Constituiu-se assim a “cidade nova”, na zona oeste da cidade, cujas terras, segundo o próprio prefeito João Teodoro, “estavam em mãos de gente de grande fortuna”.<sup>16</sup>

O episódio da construção do viaduto ilustra bem as relações que se estabeleceram entre o processo político de decisão a respeito do provimento de infra-estrutura e o loteamento e a valorização imobiliária de áreas da cidade. O morro do Chá, domínio do Barão de Itapetininga no início do século, já tinha alguma ocupação na rua da Palha — hoje Sete de Abril — e largo dos Curros — hoje praça da República. Porém, para ir dessa área ao Triângulo, o acesso era difícil, com transposições do rio e ladeiras íngremes. Em 1868, o desenhista francês Jules Martin encontrava-se em São Paulo, a convite de Joaquim Eugênio de Lima, o mesmo que empreendeu o loteamento da avenida Paulista e que estava interessado em promover outros investimentos urbanos. Na década de 1880 constituiu-se a Companhia Paulista do Viaduto do Chá, que contava com o próprio Eugênio de Lima como um dos acionistas, além de Pedro Vicente de Azevedo, que foi vereador por duas legislaturas e presidente da província de São Paulo. A Companhia obteve concessão da Câmara Municipal para a construção do viaduto em 1887. A armação metálica fabricada na Alemanha chegou em 1890, e em 1892 foi inaugurado.<sup>17</sup>

A construção do Viaduto do Chá foi fundamental para a marcha ao sudoeste que se seguiria. Sua instalação viabilizaria os mais importantes empreendimentos imobiliários do final do século XIX: Higienópolis e Paulista. Neles se envolveram proprietários de terras, investidores potenciais, engenheiros e políticos, contando com o fato de que a região da Consolação era um reduto de coronéis, figuras de grande prestígio político com o advento da República.

A marcha para o oeste já havia sido iniciada com a ocupação da rua da Estação (hoje rua Mauá) e outras ruas de Santa Efigênia, como rua Alegre — atual Brigadeiro Tobias —, e as ruas Timbiras, Aurora e Florêncio de Abreu.

O empreendimento de Glette e Nothmann nos Campos Elísios marcou, entretanto, um novo estilo: avenidas largas e arborizadas, grandes lotes com gran-

des frentes (em torno de 35 metros) e, proporcionalmente, pequena profundidade (40 metros em média), em oposição aos terrenos do centro, com pequenas frentes — de 5 a 10 metros — e grandes profundidades — 45 a 60 metros.

A configuração do novo loteamento apresentava características que definiam previamente suas possibilidades de ocupação: o novo modelo de arruamento com grandes lotes possibilitava a fusão das chácaras residenciais com os sobrados urbanos. O modelo também desestimulava a construção de casas e cômodos de aluguel, geralmente uma sucessão de casas situadas em um corredor estreito que dava acesso à rua.

O sucesso e a lucratividade do empreendimento estimularam a abertura de novos loteamentos nas proximidades. A prefeitura, durante a gestão do conselheiro Antonio Prado, para incentivar o loteamento isentou os proprietários do pagamento de impostos durante os primeiros cinco ou seis anos. Em 1899, isentou-se de impostos a baronesa de Limeira, que tinha aberto ruas em sua Chácara do Riachuelo. Ainda nos anos de 1880 os herdeiros do doutor Rego Freitas venderam sua chácara à empresa “*constituída pelo senador Rodolfo Nogueira da Rocha Miranda, pelo conselheiro Buarque de Macedo e pelo engenheiro Manuel Buarque de Macedo*”,<sup>18</sup> que promoveu o arruamento de Vila Buarque. Em 1890, Joaquim Eugenio de Lima iniciou o loteamento da Chácara Bella Cintra — uma das propriedades que deu origem à avenida Paulista — e, em 1901, dona Veridiana e dona Angélica foram isentas de impostos ao arruar respectivamente a Chácara das Palmeiras e a da Consolação.<sup>19</sup>

Além da isenção de impostos, o empreendimento da avenida Paulista envolveu outras formas diretas ou indiretas de participação do poder público. A viabilidade de abastecimento de água encanada, um dos chamarizes importantes para a ocupação do bairro, fora garantida anos antes quando a Companhia Cantareira de Esgotos, constituída em 1877 para explorar o serviço na capital, inaugurou o primeiro reservatório de água da cidade a meia encosta no bairro. À frente da Companhia estava o coronel Antonio Proost Rodovalho, morador do bairro e várias vezes vereador. Para garantir a passagem de bondes pela avenida recém-aberta, Joaquim Eugênio de Lima tornou-se, em 1891, acionista da Companhia de Carris Urbanos, concessionária desse serviço na capital.<sup>20</sup> (Mapas 12, 15, 16, 17)

A legislação teve um papel decisivo na valorização do loteamento, ao definir precisamente usos e formas de ocupação exclusivamente para a avenida. Por exemplo, a Lei n. 100, de 1894, proibira o trânsito de gado. Nesse mesmo ano, a Prefeitura estabeleceu, através da Lei n. 11, o recuo mínimo obrigatório de 10 metros para jardins e arvoredos. Em 1906, a Lei n. 960 proibiu o estabelecimento de fábricas e a construção de edifícios com finalidade industrial.<sup>21</sup>

Com a abertura da avenida Paulista, o vetor de expansão, inaugurado com a ocupação da chamada “Cidade Nova”, subiria em direção ao espigão do Caáguassu. A abertura do loteamento de Higienópolis — inicialmente bulevar Bouchard — estabeleceu um novo padrão de loteamento residencial classe A, acrescentando aos grandes lotes e às amplas avenidas arborizadas dos Campos Elísios novos elementos diferenciadores: o panorama e a salubridade dos lugares altos. Como no caso da Paulista, a legislação estabelecia a exclusividade para uso residencial dos serviços de água, esgotos e gás que já estavam instalados quando o bairro foi vendido.

O anúncio do empreendimento no jornal ressaltava essas qualidades:<sup>22</sup>

“Boulevard Bouchard

São estes esplêndidos terrenos situados no ponto mais alto e mais saudável desta cidade, com linha de bonde em toda Avenida Higienópolis, servido também pelos bondes que percorrem a rua D. Veridiana, bem como já servidos com água, gás e esgotos. Contém este aprazível bairro 14 ruas todas arborizadas, com um aspecto delicioso. Ali se acham situados os colégios — ginásios infantis, o Ginásio Americano [Colégio Mackenzie] e em construção o seminário Sinobal da igreja presbiteriana de São Paulo, bem como diversos prédios de muito gosto, o que tudo vai cada vez aumentando o valor aliás reconhecido daqueles terrenos. Pela elevação desses terrenos em boa altura acima da cidade, vêm-se de todos os pontos os mais risonhos e encantadores panoramas.

Ficam assim prevenidos os srs. capitalistas de bom gosto para um bom emprego de capital. Para informações tratar na R. São Bento, 59.”

## Um lugar com vista

Por volta da metade do século XVIII, a pintura de paisagens tornou-se um sucesso tão grande na Europa que o cenário do norte europeu rural passou a ser visto como se estivesse em um quadro. Fosse o interior feudal dos cercamentos ingleses e aldeias correspondentes ou as planícies da Holanda, a paisagem era cada vez mais vista por meio de suas formas. A paisagem material era mediada por um processo de apropriação cultural e a história de sua criação era subsumida pelo consumo visual.<sup>23</sup> O sucesso do panorama, forma de apropriação cultural da natureza como forma representada na cidade moderna, foi um dos trunfos

mercadológicos de Higienópolis, da Paulista e, posteriormente, das “Garden-City” paulistanas — os Jardins.

A legislação restritiva completava o chamariz mercadológico do bairro, ao perpetuar, através da lei n. 355 de 3 de junho de 1898 a condição de exclusividade do uso residencial “de prestígio”. Segundo essa lei, as construções de casas nas avenidas Higienópolis e Itatiaia — atual avenida Angélica — eram obrigadas a respeitar pelo menos 6 metros de recuo entre o alinhamento e a frente da casa para jardins e arvoredos, assim como um espaço não menor de 2 metros de cada lado. Objetivava-se, dessa forma, garantir a não-subdivisão dos espaços e impedir sua utilização para outros fins que não exclusivamente residenciais, ao mesmo tempo em que se garantia a presença dessa paisagem — jardins e arvoredos —, reminiscência senhorial da fazenda no interior do bairro.

Essas características, mesmo limitando o potencial de edificabilidade dos terrenos, portanto, suas oportunidades de comercialização futura, introduziam um elemento que garantia sua valorização: a exclusividade.

Poder estar entre iguais, em um ambiente agradável e repleto de jardins, converteu-se em um signo de adesão a um novo estilo de vida, o mundo ianque dos norte-americanos e ingleses presbiterianos, cada vez mais próximos do mundo dos negócios brasileiro.

Ingleses eram os capitais envolvidos na construção de ferrovias, associados a fazendeiros e casas comissárias do café; os ingleses também participavam de companhias prestadoras de serviços públicos, como bondes, gás, telefonia, eletricidade, água e esgotos.

O negócio dos loteamentos era claramente anglo-saxão. Campos Elísios, o primeiro marco, foi um empreendimento de dois alemães, destinado à aristocracia do café. Em Higienópolis, o segundo marco, os ianques entram em cena como moradores e empreendedores de grandes equipamentos do bairro, caso do Colégio Mackenzie e do Hospital Samaritano. Do ponto de vista dos investidores, essas pessoas eram ligadas ao café, mas também comerciantes e profissionais estrangeiros enriquecidos, que compunham uma elite emergente.

Segundo os próprios termos do anúncio, o prestígio tinha um valor reconhecido. O anúncio se dirigia a possíveis compradores e, extensivamente, a possíveis investidores em construção de casas para alugar no bairro. Uma situação comum, tanto em Campos Elísios como em Higienópolis e Vila Buarque, era que alguns compradores (eventualmente também moradores do bairro) compravam mais de um terreno e edificavam casas para alugar, as quais, muitas vezes, acabavam por vender para ramos menos prósperos da família. Nos limites daqueles bairros exclusivos, ao lado dos palacetes, *cottages* e chalés, eram edificadas algumas casas geminadas destinadas ao aluguel. Dessa forma, estabele-

cia-se uma espécie de submercado dentro do mercado, estratégia de diversificação de investimentos de quem desejava aplicar em imóveis, sem entrar no ramo dos loteamentos ou empreendimentos completos. A consolidação desse tipo de empreendimento em Higienópolis foi tão grande que chegou a gerar uma pressão para que se revogasse, na avenida Angélica, a lei especial de recuos para permitir a construção de sobrados e casas geminadas no alinhamento. Tal revogação foi obtida em 1902, com a lei n. 587, de 6 de junho.

Também do ponto de vista da provisão de infra-estrutura, a situação dos bairros exclusivos era internamente diferenciada: em alguns trechos a Prefeitura havia macadamizado ruas, calçado outras com paralelepípedos, e ainda outras ruas iriam receber em breve os primeiros experimentos de calçamento com capa asfáltica. No caso da Paulista, a própria avenida teve o leito aplainado através de aterro, seu piso macadamizado com pedregulho branco em 1903, enquanto a alameda Santos, sua primeira paralela, permaneceu anos sem calçamento.<sup>24</sup>

Em Higienópolis, a rua Sergipe recebeu calçamento de paralelepípedos em 1906, e certos trechos da rua Piauí ainda estavam sem qualquer calçamento em 1914.<sup>25</sup>

Dentro do bairro estabeleceram-se, de acordo com a forma de ocupação, a disponibilidade de equipamentos públicos e o grau de investimentos feitos pela Prefeitura, valorizações diferenciadas e, portanto, aberturas para segmentos diferenciados do mercado. Na avenida Paulista, entre as ruas Augusta e Pamplona, situavam-se os grandes palacetes abastados; Haddock Lobo e Bela Cintra tinham uma ocupação muito mais fracionada em sobrados geminados, além de algumas vilas-corredor.<sup>26</sup> O mesmo ocorria em certos trechos de Higienópolis, no caso da rua Piauí e da avenida Angélica entre Sabará e a Estrada Municipal.

Este mercado de classe média era uma espécie de parasita do outro, na medida em que vivia principalmente de seu prestígio e de sua capacidade de atrair melhoramentos para a região. Sua existência, por outro lado, configurava um desenho de bordas pouco definidas e funcionava como zona de transição para outros mercados.

A política municipal de investimentos urbanos beneficiava claramente os novos arruamentos situados no vetor oeste/espigão. A infra-estrutura produzida sob a administração direta do município consistia basicamente em passeios, obras de drenagem e pontes, calçamento e arborização. Água e esgotos, desde que a Companhia Cantareira fora encampada pelo governo estadual, em 1892, ficara sob sua égide. Sob responsabilidade de empresas privadas estavam as demais infra-estruturas: energia, iluminação, bondes, telefonia, limpeza pública e gás. Já foi mencionado que a participação dos "capitalistas" loteadores como acionistas das empresas concessionárias de serviços possibilitaram uma priorização no aten-

dimento a seus empreendimentos. Por outro lado, a relação com os políticos — que podia incluir a participação de vereadores nos negócios de loteamento e serviços de infra-estrutura — contribuiu para que essas prioridades fossem apoiadas pela Câmara Municipal em seu papel fiscalizador dos contratos de concessão dos serviços.

Os investimentos diretos realizados pela Prefeitura também privilegiavam os novos bairros residenciais da elite. Analisando a composição dos gastos municipais, na rubrica investimentos, que durante toda a Primeira República se resumiu praticamente em benfeitorias viárias — que consistiam em alargamento e regularização dos traçados, calçamento com paralelepípedos ou macadamização, assentamento de guias e sarjetas, construção de passeios, praças e parques e arborização de ruas) obtém-se um quadro que demonstra claramente essa priorização.

Até 1902, as despesas com benfeitorias viárias concentraram-se nos Campos Elísios e na Consolação, além de na área central. Nos três primeiros anos do século XX gastaram-se respectivamente 170, 234 e 690 contos de réis, além de 100 contos no Brás/Mooça. Para ter uma idéia do significado dessas despesas, note-se que o total de gastos com obras correntes nos anos de 1900, 1901 e 1902 foram correspondentemente de 224, 926 e 1 550 contos de réis, ou seja, 2 700 contos de réis. Essas quatro áreas da cidade beneficiaram-se de praticamente metade dos investimentos públicos do período. O calçamento, a construção de passeios e a arborização dos Campos Elísios prosseguiram em ritmo acelerado entre 1904 e 1906 (512 contos de réis em três anos); em 1904, o bairro passou a ter o macadame de suas ruas revestido de uma camada de piche. Nesse período o investimento nas regiões industriais e operárias do Brás, Mooça e Belém foi de 430 contos de réis em três anos e na região do Lavapés/Cambuci, de 180 contos no mesmo período. A comparação do montante de recursos investidos nos bairros mais populares, com os investimentos nas áreas nobres é reveladora: o recalçamento da avenida Paulista (365 contos em 1904-05), os melhoramentos em várias ruas da Vila Buarque/Higienópolis (346 contos) somados às benfeitorias em Campos Elísios totalizaram 1 223 contos de réis, o dobro dos recursos investidos nas regiões populares.<sup>27</sup> Os números são ainda mais significativos se considerarmos que do restante do investimento, mais de 80% correspondiam a gastos na área central da cidade, com os melhoramentos no Triângulo; no entanto, àquelas alturas já se encontravam arruados e em processo de ocupação vários novos bairros populares como Pari, Quarta e Quinta Paradas, Liberdade, Bexiga, Bom Retiro, Ipiranga, Vila Prudente, Barra Funda e Hipódromo. (Veja Mapas 15, 16, 17, 18)

O resultado, como não poderia deixar de ser, era uma grande rentabilidade do loteamento exclusivo para ricos. No caso dos Campos Elísios, a compra da

Chácara do Campo Redondo, por 100 contos, rendeu 800 contos com a venda dos lotes.<sup>28</sup> Em Higienópolis, as terras do barão de Ramalho, que constituíram a primeira fase do loteamento, empreendido novamente por Nothmann, dessa vez associado a Bouchard, foram adquiridas por 200 contos, ou 550 réis o metro quadrado.<sup>29</sup> Em 1900, os terrenos na avenida Higienópolis já eram vendidos a 1 150\$000 o metro quadrado.

Se tomarmos o dado comparativamente, os preços de Higienópolis (que variavam de 900\$000 a 1 150\$000 o metro quadrado) se equiparavam aos da avenida Paulista (de 800\$000 a 1 500\$000 o metro quadrado) e Triângulo (1 000\$000 em média) e constituíam os mais altos valores da cidade por volta de 1910.<sup>30</sup>

Para ter uma dimensão desse valor, no mesmo ano o valor de um metro quadrado nessas localizações correspondia a um ano de salário de uma tecelã ou um servente de pedreiro, cujo salário era, em média, de 3\$000 a jornada.<sup>31</sup>

Evidentemente não haveria a menor possibilidade de essas áreas representarem uma alternativa massiva de localização para os trabalhadores assalariados, nem mesmo os mais qualificados, cujas diárias chegavam, no máximo, a 12\$000.

Entretanto, para esse segmento, majoritário, da cidade, existia também um mercado que, embora atuasse em patamares muito mais baixos, apresentava um índice de rentabilidade muitas vezes superior aos mercados de alta renda.

## **O espaço não regulado como renda: nasce o subúrbio popular**

A princípio não havia diferença marcante de estrutura fundiária entre as terras que compuseram os arredores da cidade na zona oeste e o espigão — que deram origem aos bairros residenciais exclusivos — e as demais áreas dos arrabaldes de São Paulo.

Bairros como o Bom Retiro, a Lapa e o Brás, que se transformaram em subúrbios populares, eram constituídos por chácaras e, a partir do loteamento de uma delas, constituíam-se pequenos núcleos urbanos que se ligavam à cidade propriamente dita atravessando grandes vazios. (Mapa 2)

Raquel Rolnik

# A CIDADE E A LEI

LEGISLAÇÃO, POLÍTICA URBANA E  
TERRITÓRIOS NA CIDADE DE SÃO PAULO



 **FAPESP**

**Studio Nobel**