

Nosso objetivo é publicar obras com qualidade editorial e gráfica.  
Para expressar suas sugestões, dúvidas, críticas e eventuais reclamações,  
entre em contato conosco.

CENTRAL DE ATENDIMENTO AO CONSUMIDOR  
Av. Sagitário, 138 • 25º andar • 06473-073 • Barueri • SP  
Tel (11) 3706-1466 • Fax:(11) 3706-1462  
www.editoranobel.com.br  
atendimento@editoranobel.com.br

Raquel Rolnik

**A CIDADE E A LEI  
LEGISLAÇÃO, POLÍTICA  
URBANA E TERRITÓRIOS NA  
CIDADE DE SÃO PAULO**

3ª edição

É PROIBIDA A REPRODUÇÃO

Nenhuma parte desta obra poderá ser reproduzida, copiada, transcrita ou mesmo transmitida por meios eletrônicos ou gravações, sem a permissão, por escrito, do editor. Os infratores estarão sujeitos às penas previstas na Lei nº 9.610/98.

Este livro é fruto do trabalho do autor e de toda uma equipe editorial.  
Por favor, respeite nosso trabalho: não faça cópias.



 **FAPESP**

Studio Nobel

de São Paulo e da Faculdade de Educação da mesma universidade. Queira ver principalmente Oscar Egídio Araújo, op. cit., e Departamento de Cultura. "Ensaio de um método de estudo da distribuição da nacionalidade dos pais dos alunos dos grupos escolares de São Paulo". In: *Revista do Arquivo Municipal*, n. 25, São Paulo, 1936.

81. Departamento de Cultura. Op. cit., p. 197-237.

82. LOWRIE, Samuel. Op. cit., p. 57.

83. ROLNIK, Raquel. "Territórios negros nas cidades brasileiras (etnicidade e cidade em São Paulo e Rio de Janeiro)". In: *Revista de Estudos Afro-asiáticos/Cadernos Cândido Mendes*, n. 17, set. 1989, p.35.

84. ARAÚJO, Oscar Egídio. Op. cit., p. 228.

### 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 dese 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 eram franceses também vários barbeiros, alfaiates elegantes e modistas. Henry 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 tîlburis 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 amenagés*. 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 contribuiu 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 Eugênio 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 Rodvalho, 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 Caáguas. 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)

No caso do Brás, a imensa várzea que se formava na confluência do rio Tietê com o Tamanduateí era a distância que o separava da cidade. Atravessada pelo caminho para o Rio de Janeiro — a sede da Corte imperial e desde a República, capital federal — e pelo caminho para a Penha e seu santuário, era uma região bastante procurada para chácaras e já possuía um núcleo urbano desde o século XVIII. Era essencialmente um bairro rural, com pequenas manufaturas de vinho e cerveja, quando, em 1877, foi atravessado pela Estrada de Ferro do Norte, ligação ferroviária de São Paulo a Rio de Janeiro. Já desde esse período teve início um processo de ocupação mais intensa do bairro, com o loteamento das chácaras para a implantação de indústrias e residências.

A passagem da ferrovia e a construção no bairro da Estação do Norte geraram uma demanda por terrenos destinados a armazéns e fábricas. Assim, desde 1878, ali se instalaram manufaturas de massas, móveis, funilarias, fundições e a seguir fábricas de tecidos e, em decorrência, o uso residencial “para operários”. Segundo Ebe Reale,

“grande número de imigrantes italianos vieram instalar-se no Brás. Foram atraídos pela facilidade de transportes, pelas oportunidades de trabalho e, sobretudo pelo baixo preço dos terrenos, considerados insalubres devido às inundações. O Diário Popular anunciava casinhas para alugar na rua do Gasometro por apenas 7\$ ou 8\$ (27 abr. 1886).<sup>32</sup>

Dessa forma, o Brás tornou-se um dos primeiros subúrbios populares, onde se constituiu um forte e emergente mercado de imóveis para armazéns, manufaturas, casas e cômodos de aluguel.

A ocupação do Bom Retiro, outro dos primeiros subúrbios populares, deu-se através de um processo semelhante. Até meados do século XIX era um bairro rural, próximo da cidade, mas dela separado por meio de chácaras. Desde 1860 funcionava ali uma olaria; foi somente nas décadas de 1880 e 1890 que teve início a abertura de loteamentos, a partir da compra e arruamento de uma antiga chácara pelo “capitalista” Manfred Meyer, que desfrutou também, como os empreendimentos de seus conterrâneos em outros trechos da zona oeste, a isenção dos impostos municipais.<sup>33</sup>

A ferrovia foi a primeira a atravessar a cidade e chegou ao bairro em 1867, ligando o porto de Santos com o interior do estado de São Paulo. A implantação da ferrovia atraiu armazéns de depósitos de mercadorias vindas do porto destinadas a abastecer o comércio e a indústria paulistanos. Instalaram-se ali fábricas de bebida, de tecidos, mecânicas e funilarias. Em torno delas gravitavam um sem-número de artesãos e suas pequenas oficinas entremeadas de grupos de casas de aluguel. (Veja Mapas 1 e 2)

Ao contrário dos loteamentos residenciais exclusivos, que procuravam predefinir o tipo de uso ao estabelecer um tamanho de lote e, posteriormente, garantir uma forma de implantação através de lei, o loteamento no subúrbio popular era o que Victor da Silva Freire denominava “lote para o que der e vier”.<sup>34</sup>

Além do não-estabelecimento prévio de uma forma específica de uso e ocupação, no subúrbio popular não eram vedados usos que o eram em outras regiões da cidade, como o Triângulo Central e mais adiante, quando do estabelecimento de quatro zonas na cidade, na zona urbana. A zona suburbana ganhava, assim, como atributo o oposto da zona residencial exclusiva. A atratividade dos investimentos estava na possibilidade da mistura, o que, além da acessibilidade gerada pela ferrovia e, depois, pelas linhas de bondes urbanos que ligavam o bairro ao centro comercial da capital, abria oportunidades imobiliárias para pequenos e grandes investidores.

Bouchard e Nothmann, empreendedores de Higienópolis, também estiveram envolvidos nesse outro tipo de mercado de terras; foram responsáveis pelo arruamento de uma parte do próprio Brás, pelo loteamento do Hipódromo, na Mooca, e o da Várzea dos Salles, na Barra Funda, áreas que tiveram uma ocupação semelhante à do Brás e à do Bom Retiro na virada do século.

Além de grandes companhias loteadoras, como as já citadas, no mercado imobiliário dos subúrbios populares atuava outro tipo de investidor, que associava investimentos na montagem de uma indústria ao desenvolvimento imobiliário da região onde esta se inseria. Foi esse o caso de Antonio Álvares Penteado, que construiu, em 1889, na rua Flórida, no Brás, a Fábrica de Tecidos de Aniagem. Em uma área construída de 12 000 metros quadrados empregando, em 1900, 800 operários. No mesmo ano, Penteado construiu uma fábrica de tecidos de lã na mesma rua, e casas e vilas para serem alugadas para seus operários e empregados e para estabelecimentos comerciais.<sup>35</sup> O industrial envolveu-se também na abertura de ruas, ao requerer

“autorização para construir no terreno anexo à Fábrica Santana, de sua propriedade, e por onde se pretendia prolongar a Rua Barão de Parnaíba, cedendo, em troca, área igual de terreno de sua propriedade para prolongar-se a Rua Flórida.”<sup>36</sup>

Caso semelhante foi o dos Irmãos Falchi, que, em 1890, fundaram, na Vila Prudente, “grandes edifícios para fábricas, casas de vivenda para empregados, operários e pessoas estranhas a esses estabelecimentos, que aí mantêm comércio”. Para chegar à Vila Prudente, usava-se a Estrada de Ferro Inglesa, sendo necessário descer na Estação Ipiranga. Proprietários de uma fábrica de confeitos na rua Florêncio de Abreu, montaram naquela “localidade deserta uma olaria e uma vila

fabril”.<sup>37</sup> Os Falchi também foram responsáveis pelo arruamento de um setor da Lapa e de um dos trechos do Bom Retiro, dois bairros populares que tinham características comuns.<sup>38</sup>

A expansão imobiliária da cidade abria espaço para microexperiências de utopias, muitas vezes gerando lucros para seus empreendedores. O caso de Vila Prudente é exemplar, pois o empreendimento se vendia como modelo de cidade fabril,

“uma vila fabril cheia de vida e trabalho, ornada de belos edifícios, com comércio local relativamente desenvolvido. Escola, templo, fábricas e casas de residência de elegante arquitetura e vilas de operários, formando um todo que atesta a força de vontade de seus fundadores, os quais, em homenagem ao venerando dr. Prudente de Moraes, deram seu nome”.<sup>39</sup>

Nesse sentido, o empreendimento poderia ser comparado ao da avenida Paulista, seu contemporâneo. Situado em terras altas, prometia também salubridade. Porém, ao contrário do da Paulista, não propunha exclusividade, apostando na possibilidade da mistura de usos e grupos sociais. Não triunfou como modelo — durante anos permaneceu bastante vazio.

Desde 1901, os Falchi procuraram obter junto à Light & Power, a companhia privada que detinha a concessão dos bondes, da eletricidade e da iluminação, um terminal de bonde na Vila Prudente. Na Paulista, graças à estratégia de Joaquim Eugênio de Lima e ao envolvimento de proprietários da avenida no Conselho Administrativo da empresa concessionária, por lá já corria o bonde inicialmente puxado a burro, embora a avenida ainda estivesse vazia. A linha foi eletrificada tão logo a Light assumiu a operação do sistema. Tal não foi a sorte de Vila Prudente que, em 1909, endereçava uma carta à Prefeitura pedindo que encaminhasse à Light sua solicitação de extensão de uma linha do Ipiranga à Vila Prudente, com promessas de muitas vantagens à companhia concessionária. No entanto, Walmsley, o superintendente da Light recusou a proposta. Como os bondes não chegavam, alguns industriais da região optaram pela construção de vilas operárias nas imediações das fábricas, como foi o caso da Manufatura de Chapéus Ítalo Brasileira em 1911.<sup>40</sup> (Veja o Mapa 12)

Outras vilas operárias de propriedade das fábricas, como a Vila Maria Zélia, de propriedade de Jorge Street, edificada no Belenzinho, contavam também com escolas, creches, biblioteca e igreja destinadas aos operários-moradores. Porém, esse caso foi excepcional. Via de regra, industriais edificavam vilas com o objetivo de obter renda do capital empregado na compra dos terrenos e diversificar seus investimentos na cidade. Ou, ainda, como era o caso das vidrarias, cujos altos-fornos não podiam ser desligados, garantir a presença permanente de

certos funcionários. De qualquer forma, investimentos desta natureza implicavam um envolvimento do patrão para além do mundo do trabalho, além de um maior controle sobre greves e protestos, na medida em que, para os moradores das vilas, o desemprego poderia também significar o despejo.

O industrial Jafet, no Ipiranga, instalou uma tecelagem e envolveu-se no arruamento do bairro. O palacete onde residia com sua família se situava em partes altas do próprio bairro, reproduzindo, na diminuta escala do Ipiranga, a geografia social da cidade. Em 1903, a Light inaugurou a linha mista — elétrica e com tração animal — até o Ipiranga. No local, além de um monumento à Independência, existiam apenas poucas habitações, entre as quais, vários palacetes pertencentes a industriais e comerciantes de origem libanesa, com atividades na região. A presença desses ricos proprietários e a proximidade de algumas indústrias situadas junto ao leito da Ferrovia São Paulo conferiam à região grandes perspectivas de desenvolvimento, fazendo com que a Light ali construísse, inclusive, uma subestação distribuidora de energia. Em 1907, a Light construiu um ramal com 1 230 metros ligando a linha do Ipiranga com a tecelagem Namy, Jafet & Cia., que passou a utilizar energia elétrica em suas máquinas.<sup>41</sup>

Embora os dois exemplos citados não configurassem a situação mais corriqueira, podemos considerar uma de suas características — o fato de o proprietário/empreendedor residir no interior do próprio empreendimento — uma espécie de regra geral das relações entre proprietários e inquilinos nos subúrbios populares. Pequenos comerciantes e artesãos, que se estabeleciam no bairro com quitandas, vendas e oficinas acabavam por edificar, também, nos fundos do lote ou através da compra de novos lotes, casinhas para alugar. Muitos imigrantes, sobretudo portugueses e italianos, utilizaram essa estratégia como modo de aplicar suas poupanças.

O mecanismo poderia ser reproduzido ao infinito: além de casas, havia quem alugasse cômodos, com direito à utilização de cozinha e latrina coletivas. As casinhas ou cômodos de alugar situavam-se em lotes compridos e estreitos, de 9 metros por 60 ou 65 metros, geralmente com uma casa na frente e um portão lateral dando acesso para várias casas no fundo.

Famílias também sublocavam cômodos no interior de suas casas alugadas a fim de complementar sua renda, de tal forma que uma rede complexa de senhorios e inquilinos, compartilhando o mesmo espaço, constituía um mercado de alta densidade que foi gerador, ao longo do tempo, de um processo de valorização quiçá mais rápido e intenso do que as áreas de alta renda e uma ampla gama de alternativas de aluguel, para várias faixas de renda.

É interessante notar como se entrelaçava a mobilidade social de inquilinos e proprietários, ao longo de suas histórias de vida. Isso fica claro com a descrição da história imobiliária de Jacob Penteado, nas três primeiras décadas do século XX:

“Nossa primeira residência no Belenzinho foi na R. Dr. Clementino, 36, casa tão grande que até sublocávamos dois cômodos. Seu aluguel era de 30\$000. Em 1916, fomos para a Rua Passos, 67, casarão maior ainda, do português Manuel Duarte Calado, onde o aluguel era de 45\$000. Dahí passamos para a casa n. 36, da mesma rua, de propriedade do Capitão Rocha, chefe da remessa do ‘Correio Paulistano’, com o aluguel de 40\$000. Quando me casei, fui para uma sala, em casa do mesmo proprietário, no n. 28, pagando 20\$000, com direito a cozinha. Em agosto de 1924, mudei para a Rua João Boemer, 204: quarto e cozinha por 30\$000, passando, em 1927, para uma casa nova, de dois cômodos e cozinha, muito bonita à Rua Tuiuti, de propriedade de meu amigo Antonio Guarnieri, vendeiro, velho conhecido. (...) Em 1928, mudei-me para a Rua Silva Jardim, 21, casa de três cômodos e cozinha, esquina da Rua Herval, de um tal Sr. Amaral, dali voltando à Rua Passos, 26, também do Capitão Rocha, com três cômodos e cozinha, por 50\$000. Em 1930, passei para o 61, casa 8, numa casa de dois cômodos e cozinha, numa vila do Sr. Miguel Lapenna, proprietário residente em São Miguel, pagando 40\$000. Quando as coisas começaram a melhorar, em 1938, passei a residir no palacete n. 204, da mesma rua, com jardim e quintal por 240\$000, do industrial Scuracchio.”<sup>42</sup>

No relato de Jacob Penteado estão presentes as várias modalidades de empreendedores e os segmentos de mercado que atuavam em um subúrbio popular como o Belenzinho: o industrial italiano que construía palacetes geminados para aluguel, provavelmente no mesmo bairro ou em bairros próximos de onde tinha erguido sua fábrica; o vendeiro português, proprietário de sala e cozinha; o capitão Rocha, que tinha para alugar desde uma sala de sua casa, compartilhando a cozinha, até uma casa de três cômodos. Também estão presentes a vila do proprietário, que “mora em São Miguel”, na zona Leste, mais adiante na linha do trem, e a família Penteado, que subloca cômodos de sua casa para complementar a renda.

O mercado imobiliário, nos seus vários segmentos, representava uma das principais possibilidades de mobilidade social para imigrantes que chegaram com pouca ou nenhuma poupança. Raffard relata a estratégia de famílias de operários

e de artesãos imigrantes que, inicialmente, moravam em cortiços e que tratavam de comprar um terreno a prestação. Depois de pago, o terreno era hipotecado e com o dinheiro construía-se pequenas casas. Cada casa, depois de paga, também era hipotecada para formar o capital inicial de um negócio próprio. Dessa forma, o investimento imobiliário constituía, ao mesmo tempo, uma estratégia de sobrevivência e a possibilidade de ascensão social.

No relato de Jacob Penteado, estão retratadas as duas situações. No primeiro caso, a família sublocava dois cômodos de uma casa para cobrir a despesa do aluguel e eventualmente ter alguma sobra, que permitiria a formação de uma poupança. Em 1916, a renda familiar de uma família operária, se trabalhassem na indústria paulista o homem, a mulher e também um ou dois menores, poderia chegar a 216\$000. Se fosse apenas um operário a sustentar a família, sua renda estaria em torno de 100 a 120\$000.<sup>43</sup>

Nessa mesma data, pagava-se em média 48\$000 a 60\$000 pelo aluguel de casa unifamiliar de dois cômodos nos subúrbios populares. Se fosse uma casa de vila, com quarto e cozinha, o aluguel girava em torno de 45\$000 mensais, e um cômodo de cortiço, de 25 a 30\$000 mensais.<sup>44</sup> Anúncios de jornais em 1913 ofereciam lotes na Freguesia do Ó, sem juros, por mensalidades de 35\$000 a 40\$000 réis. Em 1916, terras na Villa Progredior — 1 500 metros da estação de bonde Pinheiros — custavam 150\$000. No mesmo ano e pelo mesmo preço era possível adquirir lotes na Vila Carrão.<sup>45</sup> As alternativas correspondiam às distintas faixas de disponibilidade financeira e ao estágio do ciclo de vida familiar (Mapa 13).

Solteiros recém-chegados alugavam cômodos em casas de família, incluindo muitas vezes a pensão completa. Casais jovens, com filhos pequenos, sem o trabalho externo feminino, poderiam pagar apenas um cômodo em cortiço ou sublocar um quarto em alguma casa, pagando em torno de 30\$000 mensais, quase um terço do seu salário.

Entretanto, à medida que os filhos cresciam, a mulher e os filhos mais velhos se empregavam, gerando a possibilidade de arcar com o aluguel de uma casa maior, que poderia ser inclusive rentabilizada para compor uma poupança. Esse era o estágio descrito por Jacob Penteado em seu relato. Sete anos após sua mãe ter retornado ao trabalho externo, em uma fábrica, a família conseguiu construir sua casa. Famílias com histórias semelhantes só podiam ter suas casas no limite da zona suburbana, ou na zona rural, onde os preços de terrenos eram compatíveis com a capacidade de poupança da família.

Ainda em 1916, assim estava distribuído o valor dos terrenos na capital:

Tabela VII — Valores médios por metro quadrado

região	valor
Triângulo	1,000\$000
Zona central	165\$000
Zona urbana	23\$000
Zona suburbana	3\$000
Zona rural	\$100

Fonte: Relatório Anual do prefeito Firmiano de Moraes Pinto, 1924, p. 178

O Belenzinho, que fazia parte da zona suburbana, era, em 1916, o limite de uma região de urbanização contínua, flanco externo de uma fronteira que havia avançado a partir do Brás, entre o Caminho da Penha e da Estrada de Ferro. Para além do Belenzinho, a ocupação era mais esparsa, sobretudo em torno do Caminho da Penha. Nesse momento se formavam, a leste, os bairros do Tatuapé e Maranhão e começava a ter uma ocupação proletária o antigo núcleo da Penha (Mapa 4).

Desde 1901, circulavam bondes elétricos pelo antigo caminho da Penha — depois avenida Intendência e, posteriormente, Rangel Pestana/Celso Garcia. Porém, assim como outros terminais de bonde como Santana, Vila Mariana (Matadouro) e mais adiante Lapa e Santo Amaro, era um núcleo ainda isolado, ligado às áreas urbanizadas atravessando regiões de baixa concentração populacional. Para a Light & Power, concessionária do serviço, a falta de demanda nos trechos médios dos itinerários era compensada pela cobrança de tarifas cumulativas. O contrato de concessão da Light estipulava que as linhas seriam divididas em três zonas, com seções de 3 quilômetros de raio, contados a partir do ponto inicial comum, na esquina das ruas Quitanda e Comércio. Em cada seção, a Light teria o direito de cobrar \$200 réis, no máximo. O pagamento da tarifa de bonde tornava-se, dessa maneira, pesado para os moradores dos locais próximos aos pontos finais. Assim, embora com acesso ao transporte, a área não “explodia” do ponto de vista imobiliário. Entre 1911 e 1918, quando o Belenzinho passou de 2 120 a 5 370 prédios, a Penha passava de 353 a 478 (Mapas 12 e 13).<sup>46</sup>

Sendo um bairro de fronteira e de grande demanda gerada pela expansão fabril do Brás, um empreendimento nessa zona, além de garantir um alto e imediato retorno do investimento, beneficiar-se-ia da valorização futura do bairro, quando a fronteira se deslocasse para mais adiante e o bairro contasse com as infra-estruturas que outros pontos da cidade já possuíam àquela data: calçamento

das vias, arborização das ruas, iluminação pública e eletricidade domiciliar, rede de água encanada e esgotos, rede de gás. Em 1928, o Belenzinho foi coberto pelas redes de água e esgoto e algumas vias foram calçadas. O loteamento, que começou como um posto avançado de fronteira, servido apenas por uma linha férrea e uma linha de bonde, sem praticamente nenhum tipo de serviço, ganhou uma valorização fabulosa após a instalação da infra-estrutura.

É isso que demonstram os dados referentes à valorização dos terrenos urbanos ocorrida no período de 1916 a 1924.

**Tabela VIII — Valor médio venal do terreno no município de São Paulo  
Quadro comparativo entre os anos de 1916 e 1924**

região	valor		
	1916	1924 sem infra-estrutura	1924 com infra-estrutura
Triângulo	1 000\$000	—	3 000\$000
Zona central	165\$000	300\$000	600\$000
Zona urbana	23\$000	30\$000	100\$000
Zona suburbana	3\$000	5\$000	15\$000
Zona rural	\$100	\$100	1\$000

Fonte: Relatório Anual do prefeito Firmiano de Moraes Pinto 1924. p. 180.

Um terreno na zona suburbana de 1916 poderia ter-se valorizado cinco vezes em oito anos, se a região, nesse período, fosse dotada de “todos os melhoramentos”. Na zona rural, essa valorização poderia chegar a dez vezes; ambas bem superiores ao coeficiente de valorização do Triângulo e da zona central, que é de três vezes no mesmo período.

Nesses mesmos oito anos, um investidor que tivesse adquirido um terreno suburbano de 9 metros por 60 metros, a 3\$000 réis o metro quadrado e nele edificasse uma vila de seis casas operárias, a um custo aproximado de 3 000\$000 de réis cada uma, para um capital empregado de 20 000\$000 réis poderia obter, no ano de 1916, uma renda mensal de aluguel de 270\$000, ou seja, 1,5% ao mês do capital empatado.<sup>47</sup> O subúrbio popular era, portanto, um dos melhores e mais lucrativos mercados imobiliários da capital.

Contudo, para que esse rendimento pudesse se viabilizar, duas condições que dependiam do poder concedente do Estado deveriam ser cumpridas: que a terra pudesse ser ocupada com intensidade e densidade construtivas fora do padrão municipal e que os chamados melhoramentos urbanos chegassem ao bairro.

## Legislação, valorização e mercados

As configurações das vilas e cortiços, formas de ocupação intensas dos miolos de quadras com espaços individualizados diminutos, contrariava por completo os regulamentos municipais de construção, que definiam desde 1886 as dimensões mínimas dos “cortiços, casas de operários e cubículos”. De acordo com o Código Municipal, exigia-se uma frente mínima de terreno de 15 metros, e a separação de cada fileira de casas por 5 metros no mínimo. A área mínima de cada cômodo deveria ser de 7,5 metros quadrados, com uma latrina para cada duas habitações e uma área livre de 30 metros quadrados à frente de cada habitação.<sup>48</sup>

Como vimos no capítulo 2, boa parte dos subúrbios populares foi edificada “fora da lei”. O mapeamento dos alvarás, cotejado com o incremento demográfico dos bairros, revela tal discrepância. Na década de 1880, a maior concentração de alvarás de edificações se encontrava nos distritos de Santa Efigênia — excluído o Bom Retiro — e Consolação, enquanto o maior incremento demográfico ocorria no distrito do Brás (10 mil novos habitantes entre 1886 e 1890).<sup>49</sup> Nos anos de 1890, os pedidos de alinhamento chegaram até o Belenzinho, Mooca, Bom Retiro e Barra Funda (Mapas 21 e 22).

Em 1895, um relatório oficial publicado pelo Estado fazia menção à existência de 121 indústrias na capital. Onze empregavam mais de cem operários: três fiações, uma fábrica de cerveja, três fábricas de chapéus, uma fábrica de fósforos, uma fundição e duas oficinas ferroviárias.<sup>50</sup> Das onze maiores mencionadas, pelo menos nove situavam-se no Brás, no Belenzinho e na Mooca — Cervejaria Bavária, Cotonifício Crespi, Fábrica Santana, Funilaria Mecânica a Vapor, Companhia Mecânica Importadora, entre outras. Entre 1890 e 1893, o crescimento demográfico no distrito do Brás (que incluía Belenzinho e Mooca) foi de mais de 15 mil pessoas. No mesmo período, houve 33 pedidos de alinhamento na Mooca, 28 no Belenzinho e 30 no Brás. Evidentemente, nesses bairros foram construídas casas populares que não obedeciam às disposições legais.<sup>51</sup>

Em 1894, o primeiro Código Sanitário Estadual adotou um posicionamento ainda mais rígido em relação às habitações coletivas: elas foram proibidas e as existentes teriam de desaparecer, assim como as casas subdivididas e as vilas operárias — que só podem agrupar-se em conjuntos de até seis moradas — deveriam ficar fora da aglomeração urbana (Mapa 3).<sup>52</sup> No entanto, o relatório de uma

Comissão de Exame e Inspeção das Habitações Operárias e Cortiços no Distrito de Santa Efigênia publicado no mesmo ano, constatou, apenas em uma área de 14 quadras, a existência de 65 cortiços.<sup>53</sup>

No mesmo relatório, formulou-se pela primeira vez, como resposta à gravidade da situação, a proposta de incentivar empresários a construir casas operárias “higiênicas” em terrenos situados numa raio de 15 quilômetros da cidade:

“A situação mais conveniente para as vilas operárias deve ser, sem dúvida, aquela que reúna a facilidade de comunicação à barateza dos terrenos.”

Os incentivos eram de vários tipos: o estabelecimento legal de um padrão distinto — leia-se de uma maior intensidade de ocupação horizontal do lote (“*um conforto operário*”) — e a implantação, por parte do governo, de trens de subúrbio ligando os locais aos centros de emprego, além de isenção de todos os impostos municipais e estaduais que incidiam sobre construções.

Ainda em 1893 um projeto foi submetido à Câmara solicitando o aforamento de terrenos municipais e a isenção de impostos sobre construção e transporte que levasse ao local por vinte anos; o empreendedor comprometia-se, por sua vez, a construir habitações higiênicas e equipamentos públicos no local. Apesar do parecer favorável do então presidente da Câmara Guilherme Maxwell Rudge, o projeto foi rejeitado.<sup>54</sup>

Em 1897, projeto semelhante foi apresentado pelo próprio Guilherme Maxwell Rudge, solicitando a concessão de uma área de 500 mil metros quadrados com isenção de foros por 25 anos, isenção de impostos, direito de desapropriação por utilidade pública dos terrenos necessários e extensão da rede de água e esgotos por conta do município. Como contrapartida, oferecia a construção de 2 mil casas e um aluguel anual de no máximo 12% do custo real da casa. Contra a proposição de Maxwell Rudge, articulou-se uma feroz oposição na Câmara, capitaneada por Pedro Vicente de Azevedo, que defendia o estabelecimento de critérios gerais para a concessão de direitos para a construção de vilas operárias e que se manifestou contrariamente a concessões individualizadas. Depois de grande polêmica a lei foi aprovada, mas um ano depois foi declarada nula “*na parte relativa à concessão de terrenos municipais*”.<sup>55</sup>

Finalmente, em 1900, aprovou-se a Lei 498, que “estabelece prescrições para a construção de casas de habitação operária”. A lei determinava um perímetro urbano (excluindo Brás, Belenzinho, Mooca, Pari, Luz, Barra Funda, Água Branca, Ipiranga, Vila Prudente) fora do qual seria permitida a construção de vilas operárias com padrões especiais, que ficariam isentas de impostos

municipais, “assim como as empresas que se constituíssem para edificá-las”.<sup>56</sup> (Mapa 3)

O debate em torno dessa questão, e sobretudo as várias posições que se estabeleceram no seio da burguesia paulistana representada na Câmara, foi significativo para a análise da relação da legislação urbanística com o mercado imobiliário. Em primeiro lugar, havia um pressuposto de que um negócio rentável de casas operárias requeria uma utilização mais intensa do lote e uma localização fora da “cidade”. Com isso consegue-se proteger o valor dos imóveis contidos na área central ou urbana — como foi sucessivamente denominada nos projetos de lei — e, ao mesmo tempo, garantir uma alta remuneração do investimento. Essa alta remuneração advinha justamente da possibilidade de ofertar um maior número de unidades no mesmo terreno, além das isenções de impostos. Sobre isso todos estavam de acordo. Divergências ocorriam quando se tratava de utilizar terrenos municipais, ou a garantia de concessão e exploração de serviços públicos para essa finalidade.

Na linha divisória demarcada sobre este tema, de um lado estavam os que precisavam desses favores específicos e, de outro, os que prescindiam de tais condições para viabilizar seu negócio. Na votação da proposta de Rudge, em 1897, alguns vereadores que se posicionaram contra seu projeto já eram proprietários de grandes áreas de terreno na área “liberada” para a edificação das vilas. Alguns, além de proprietários, eram ou haviam sido acionistas de companhias concessionárias de serviços públicos, muitas delas oriundas de concessões do governo provincial.

Vejamos: Elias Fausto Pacheco Jordão era sócio do prefeito conselheiro Antonio Prado, na Fábrica de Santa Marina Vidraria, localizada na Água Branca. A fábrica estava situada em uma grande gleba, onde também foram construídas casas para moradia dos operários.<sup>57</sup> O coronel Antonio Proost Rodvalho era grande proprietário de terras na capital, foi um dos principais acionistas da Companhia Cantareira (responsável pelo abastecimento de água) e da São Paulo Gas Co., concessionária de iluminação pública. Era proprietário da Companhia Locomotora, empresa de aluguel de veículos e concessionária do transporte funerário da capital. Possuía também uma fábrica de carros traçados por animais e terrenos na rua da Mooca.<sup>58</sup> Pedro Vicente de Azevedo, que foi presidente da província de São Paulo, em 1888-89, foi sócio de Joaquim Eugênio de Lima na Cia. do Viaduto do Chá; era também grande herdeiro de datas e aforamentos nos arredores da capital.

Qualquer um desses vereadores poderia se beneficiar imediatamente de uma lei genérica. Conceder terrenos municipais e vantagens na exploração de serviços públicos significaria abrir o círculo restrito dos acionistas de serviços/proprietários de terras para uma concorrência perigosa. Para estes — que, apesar dos opositores, também já se encontravam nesse mercado —, restava a vala comum da cidade ilegal.

Ao que tudo indica, sem resolver nem de longe o problema da moradia operária, a lei de 1900 solucionava o problema de um certo grupo de empreendedores, entre eles industriais interessados em construir casas de aluguel para os operários, garantindo para eles, empreendedores, a possibilidade de um investimento de alta rentabilidade, em pleno *wild west*. A questão, então, desapareceu do debate parlamentar por alguns anos. Mesmo quando reapareceu, em 1908, por meio de uma nova lei que concedia favores, depois de uma conjuntura agitada por protestos operários quanto ao valor dos aluguéis e por uma proposta de greve de inquilinos convocada pela imprensa e sindicatos anarquistas, reiterou as propostas anteriores: favores, isenções etc.<sup>59</sup>

Além de permitir possibilidades seguras de retorno para grandes investidores, a forma de expansão clandestina era de interesse de massas de imigrantes, na medida em que representava um dos meios disponíveis para sua ascensão social. A demanda era, desta forma, acomodada, de tal sorte que as únicas pressões e reclamações por parte dos operários diziam respeito ao alto custo dos aluguéis pagos por opções precárias de moradia.

A “questão da moradia”, entretanto, aparecia como questão social em conjunturas de crise e alta inflacionária, sobretudo quando ocorria uma defasagem entre os níveis salariais e os valores cobrados pelos aluguéis. Isto se deu durante a Primeira Guerra Mundial, quando desapareceram do mercado os materiais de construção, que eram importados. Com exceção da areia, do tijolo e da cal, fabricados aqui, os demais eram europeus: telhas de Marselha, grades e portões, dobradiças, trincos, vidros, materiais elétricos e hidráulicos, bacias e torneiras, pisos cerâmicos e ladrilhos hidráulicos, tinta, além de pregos, parafusos, colas e outros materiais.<sup>60</sup> A crise de materiais atingia mais agudamente as construções mais abastadas, embora interferisse na produção de vilas e casas populares de aluguel. O resultado foi uma diminuição radical do ritmo de construções e a conseqüente elevação dos aluguéis das casas já existentes, conforme demonstra a tabela a seguir.

Tabela IX — Preços e salários em São Paulo

ano	preços		salários	
	alimentação	aluguel	indústria	ferrovia
1913	95	94	100	...
1914	100	100	100	100
1915	117	107	75	101
1916	119	113	86	101
1917	132	119	86	104
1918	148	125	130	122
1919	146	138	160	119

Fonte: Mário Cardim. “Ensaio de análise de fatores econômicos e financeiros do estado de São Paulo e Brasil”. Secretaria da Agricultura, Indústria e Comércio do estado de São Paulo, 1936, apud Wilson Cano. Op cit., p. 171.

Os preços da comida e do aluguel subiram mais que os salários, gerando uma onda de protestos contra o custo de vida e desestabilizando o mercado de aluguéis.

A elevação dos aluguéis desestabilizou o mercado de tal forma que, no início dos anos 20, houve aumento das pressões por mudanças em sua estruturação. As pressões resultaram basicamente em uma nova expansão da fronteira, invadindo a zona rural com arruamentos e ocupações de terras municipais ou devolutas.<sup>61</sup> (Veja os mapas 13 e 14)

Porém, o limite para tal expansão era dado pela rede de bondes que, desde 1914, crescia mais no ritmo dos anos anteriores. Nesse ano a rede atingia 230 quilômetros de trilhos, tendo crescido 40 quilômetros em dois anos. Em 1924, a malha de trilhos tinha uma extensão total de 266 quilômetros — crescera desde 1915 a uma razão de 3,5 quilômetros de novas linhas ao ano (o mais baixo índice desde a entrada em operações da Light & Power). Além disso, a demanda por energia elétrica por parte da indústria elevou-se muito, e o preço da passagem estava fixado desde 1900, de tal forma que a Light começou a fazer uma política de economizar energia no transporte e dirigi-la à alimentação da indústria. A grande seca de 1924, que determinou um racionamento de energia da ordem de 40%, recrudescceu ainda mais as medidas de economia adotadas: diminuiu o número de viagens e aumentou o espaçamento das paradas.<sup>62</sup>

Ao limite de adensamento dado pelo bonde se articulavam duas respostas do ponto de vista da reestruturação do mercado imobiliário: na região central,

teve início um processo de verticalização e, nos subúrbios populares, a expansão da fronteira começou a se libertar do bonde em percursos percorridos pelos ônibus movidos a diesel.

## A cidade vertical e a expansão horizontal ilimitada

Do ponto de vista da legislação urbanística, o tema da verticalização foi ainda cedo introduzido na cidade, quando se estabeleceu, em 1911, que na zona central e nas ruas da Conceição, Barão de Itapetininga, São João e Conselheiro Crispiniano as construções e reconstruções teriam, no mínimo, três andares.<sup>63</sup> Foi na década de 1920, entretanto, que a legislação realmente incorporou o tema, introduzindo a questão dos elevadores e do controle das alturas. A Lei 2 332 de 1920 estabelecia para os edifícios construídos no alinhamento das vias públicas as seguintes especificações de altura: no mínimo de 5 metros, no máximo duas vezes a largura da rua, quando este for menor do que 9 metros (dois ou três andares), no máximo duas vezes e meia a largura da via, quando este for superior a 9 metros e inferior a 12 metros (cinco a sete andares), ou três vezes a largura da rua, quando este for maior do que 12 metros (mais de nove andares). O artigo seguinte, inspirado no Building Code de New York, abria a possibilidade de aumentar a altura dos edifícios, desde que se recuasse da via pública o número de metros necessários para atingir as larguras de rua tratadas no artigo anterior.<sup>64</sup> Como, de acordo com a definição dada pela mesma lei, na zona central não eram permitidas edificações recuadas do alinhamento, sinalizava-se claramente para a verticalização do Centro, ao mesmo tempo em que se enunciavam seus limites e critérios. Não podemos nos esquecer de que, nesse período, uma parte das ruas da zona central já havia sofrido alargamentos e remodelações, abrindo maiores possibilidades de adensamento construtivo.

No entanto, até 1920 os prédios com mais de três ou quatro pavimentos eram exceções; essa proporção foi crescendo nos anos 20 e, em 1929, os prédios novos com mais de dois andares já constituíam 45% do total de prédios aprovados.<sup>65</sup> Começaram, então, os conflitos em torno dos limites de altura dos edifícios. O edifício Sampaio Moreira, em 1924, foi o primeiro a contrariar as disposições da lei, com 14 pavimentos ou 50 metros de altura, na rua Líbero Badaró, de 15 metros de largura. O então diretor de Obras, Victor da Silva Freire, foi convencido pelo engenheiro Christiano Stockler das Neves, autor do projeto, a

aprová-lo, abrindo o precedente para a aprovação do Martinelli, que, inaugurado em 1929, tinha 25 andares e 72,5 metros de altura, na mesma rua.

Quando, em 1929, o Código Arthur Saboya introduz um zoneamento no qual a construção de edifícios de mais de três andares seria compulsória na zona central, a verticalização — para uso de escritórios — já estava incorporada à paisagem dessa região. A lei de 1929 procurava estimulá-la nessa zona, ao transformar em mínimos o que o padrão de 1920 determinava como máximos. Assim, os edifícios construídos no alinhamento da zona central deviam ter no mínimo 5 metros de altura, no mínimo duas vezes a largura da rua quando esta fosse menor que 9 metros, no mínimo duas vezes e meia quando esta tivesse entre 9 e 12 metros e três vezes, quando fosse maior de 12 metros. Fora dessa zona, a altura dos edifícios devia ser no máximo de uma vez e meia a largura da rua; ainda, o dispositivo de aumentar o número de pavimentos em edifícios situados em ruas de menos de 15 metros de largura foi reiterado, incorporando o recuo coberto à via pública, já incluído no padrão de 1920, porém com aplicação restrita para as zonas central e urbana. Trocando em miúdos, demarcou-se a possibilidade de verticalização: estimulada na zona central, possível sob condições na zona urbana, proibida nas zonas suburbana e rural.

Ao permitir a construção de edifícios mais altos apenas na zona central, a legislação reinvestiu na zona central, conferindo-lhe um novo potencial de edificabilidade que garantiria a contínua elevação dos preços de terrenos e imóveis na região nos anos 20, apesar de consolidada a região. Entre 1916 e 1936, o preço do metro quadrado de terreno no Triângulo elevou-se de 1 000\$000 para 4 500\$000 e na zona central de 165\$000 para 600\$000, patamar superior à zona urbana, onde a média de incremento de preços, no mesmo período, foi de 350%.<sup>66</sup>

Ao mesmo tempo, abriu-se um novo segmento do mercado — a construção de arranha-céus. Além de dar um novo perfil à cidade, refletindo imagens norte-americanas que também povoavam as dezenas de telas de cinema espalhadas por São Paulo naquele período, a construção de arranha-céus acelerou uma mudança no setor da construção civil. Muitas companhias construtoras, que já vinham se especializando desde o início do século, passaram a agenciar os próprios empreendimentos, perdendo o caráter de simples empreiteiras.<sup>67</sup>

Desde então, a verticalização tem sido uma estratégia para atualizar áreas altamente valorizadas da cidade e a expressão (juntamente com os loteamentos exclusivos) de um dos extremos de um mercado dual. O outro extremo, às vezes mais lucrativo que os próprios empreendimentos ricos, era a expansão não regulada na zona rural.

Uma das evidências do dinamismo e da lucratividade desse mercado é a explosão em valores imobiliários que ocorreu na zona rural, que, entre 1916 e