

Universidade de São Paulo
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

COMPANHIA CITY ALÉM-RIOS: OS BAIRROS JARDINS NA ZONA NORTE DE SÃO PAULO E A TRAJETÓRIA EMPRESARIAL (1950-2000)

Deborah Sandes de Almeida



Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo

Deborah Sandes de Almeida

COMPANHIA CITY ALÉM-RIOS:
Os bairros-jardins na Zona Norte de São Paulo
e a trajetória empresarial (1950 - 2000)

Dissertação apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
da Universidade de São Paulo para a obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Área de concentração: História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo
Linha de pesquisa: Cultura, Produção Material e Instituições

Orientadora: Profa. Dra. Ana Claudia Scaglione Veiga de Castro

São Paulo

2020

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Catálogo na Publicação
Serviço Técnico de Biblioteca
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

Almeida, Deborah Sandes de
Companhia City além-rios: Os bairros-jardins na Zona Norte de São Paulo e a trajetória empresarial (1950-2000) / Deborah Sandes de Almeida; orientador Ana Claudia Scaglione Veiga de Castro. - São Paulo, 2020.
286 p.

Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Área de concentração: História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo.

1. História Urbana. 2. Companhia City. 3. Bairros-jardins. 4. São Paulo. I. Castro, Ana Claudia Scaglione Veiga de, orient. II. Título.

Nome: ALMEIDA, Deborah Sandes de.

Título: **Companhia City além-rios: Os bairros- jardins na Zona Norte de São Paulo e a trajetória empresarial (1950-2000).**

Dissertação apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo para a obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Aprovado em:

Banca Examinadora

Prof. Dr.: _____ Instituição: _____

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr.: _____ Instituição: _____

Julgamento: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr.: _____ Instituição: _____

Julgamento: _____ Assinatura: _____

AGRADECIMENTOS

À professora, Ana Castro, pelo incentivo, apoio, parceria, amizade e confiança desde que esse trabalho era apenas uma ideia. Obrigada por me ajudar a materializá-lo e por me inspirar pelos caminhos da história e da academia. Suas aulas e as da Joana Mello no início de tudo foram fundamentais para a construção e encaminhamento deste raciocínio.

Às professoras Ana Lanna e Sarah Feldman, pelo entusiasmo, leitura e contribuições significativas na qualificação. À Ana Lanna, um agradecimento em especial pelos momentos compartilhados durante a monitoria PAE em suas aulas, que muito contribuíram para o desenvolvimento deste trabalho.

À Cia. City pelo apoio e disponibilização de material para o desenvolvimento do trabalho. Ao Jorge Abou Assali, do Arquivo Geral da Prefeitura Municipal de São Paulo, por toda paciência e cuidado em relação à consulta dos processos de aprovação dos loteamentos. Sem este precioso material, não teria sido possível realizar boa parte deste trabalho.

À Capes, cujo apoio me permitiu dedicação à pesquisa neste período.

Aos professores e colegas do mestrado, pelas discussões e contribuições fundamentais para o direcionamento da pesquisa e aos colegas pesquisadores que também deram suas contribuições ao trabalho durante os Seminários nos quais tive o prazer de estar presente.

Ao Tiago, pelo incentivo em adentrar neste mundo acadêmico. Agradeço por toda amizade, paciência, apoio e principalmente pelas considerações e leitura sempre cuidadosas.

Ao Luis, pela amizade, incentivo, risadas, reflexões e companheirismo nesta louca jornada, ainda mais na reta final... Nós conseguimos!!!

Ao Lucas pela amizade que extrapolou a sala de aula, pelos longos diálogos e ajuda essencial no desenvolvimento da cartografia.

À Fabi, minha companheira de orientação, obrigada pelos momentos de discussão, parceria e troca de conhecimentos e também por me salvar em relação à produção das imagens.

Às amigas Sarah, Ana e Laís, que acompanharam todo este processo, pelo apoio e amizade. Aos demais amigos e colegas de profissão que em momentos distintos se fizeram presentes, e também aos amigos do coração, que não são da área, mas estiveram sempre ao meu lado, me encorajando e apoiando nesta caminhada.

À minha família, em especial aos meus pais Sônia e Anísio, e aos meus irmãos Vinícius e Renan, pelo carinho e todo apoio afetivo e psicológico. Sem vocês, nada disso seria possível. Obrigada por estarem sempre presentes e acreditarem no meu sonho. Amo vocês.

RESUMO

ALMEIDA, Deborah Sandes de. **Companhia City além-rios: Os bairros-jardins na Zona Norte de São Paulo e a trajetória empresarial (1950-2000)**. 2020, 286 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020.

Este trabalho apresenta e discute a atuação da Companhia City - fundada em 1912 como City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company e hoje denominada City de Desenvolvimento Ltda. - no processo de expansão e crescimento do território urbano de São Paulo com ênfase na segunda metade do século XX. A atuação da empresa se amplia no território a partir da década de 1950, ultrapassando as fronteiras da cidade e mesmo do estado de São Paulo, ao mesmo tempo que ocorrem alterações significativas em sua estrutura administrativa, com a associação a novos grupos empresariais e novos investidores financeiros. Nota-se como esse processo de expansão conforma e é fruto da reorganização nas formas de atuação da City, que permitiu à empresa diversificar seus empreendimentos e promover incorporações imobiliárias, de modo a abranger novos territórios além-rios na cidade de São Paulo, onde ainda havia ampla disponibilidade de áreas livres. Evidencia-se como nesse percurso a City se consolida como um agente indutor da transformação da Zona Norte, atuando em conjunto aos demais grupos empresariais presentes no entorno, em busca de novos negócios e atraindo novas camadas da população para esta localidade. A análise detida dos seus loteamentos naquela região – que deram origem a novos bairros-jardins a partir da década de 1970: Parque Nações Unidas (1975), City América (1979/1989), City Recanto Anastácio (1979/1989), Jardim dos Pinheiros (1982) e City Empresarial Jaraguá (1992) – permite também discutir permanências e rupturas no chamado “padrão City”, bem como reconhecer a importância da empresa na consolidação da legislação urbanística em São Paulo.

Palavras-chave: Companhia City. História urbana. Urbanização. Bairros-jardins. São Paulo.

ABSTRACT

ALMEIDA, Deborah Sandes de. **Companhia City beyond rivers: The gardens-cities in North Zone of São Paulo and the business trajectory (1950-2000)**. 2020, 286 p. Dissertation (Master Degree Dissertation) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020.

The research presents and discusses the actions of Companhia City - founded in 1912 as City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company and nowadays denominated as City de Desenvolvimento Ltda. - in the process of expansion and growth of the urban territory of São Paulo with an emphasis on the second half of the 20th century. The company's trajectory has expanded in the territory since the 1950s, going beyond the borders of the city and also the state of São Paulo at the same time that significant changes in its administrative structure occur, with the association with new business groups and new financial investors. It can be seen how this process conforms and is the result of a reorganization in the ways that the City operates, which allowed the company to diversify its undertakings and promote real estate developments, in order to cover new territories beyond the rivers in the city of São Paulo, where there was still wide availability of free areas. It is evident that along this path, the City consolidated itself as an inducing agent for the transformation of the North Zone, acting together with the other business groups present in the surroundings, in search of new businesses and attracting new groups of the population to this location. The analysis of their subdivisions in that region, which gave rise to new garden-neighborhoods from the 1970s: Parque Nações Unidas (1975), City América (1979/1989), City Recanto Anastácio (1979/1989), Jardim dos Pinheiros (1982) and City Empresarial Jaraguá (1992) -, also allows to discuss permanences and ruptures in the so-called "City standard", as well as to recognize its importance in the consolidation of urban legislation in São Paulo.

Keywords: Companhia City. Urban history. Urbanization. Garden City. São Paulo.

LISTA DE SIGLAS

A.A.G.C.	Ata da Assembleia Geral de Constituição
A.A.G.E.	Ata da Assembleia Geral Extraordinária
A.A.G.O.	Ata da Assembleia Geral Ordinária
A.R.S.Q.	Ata de Reunião dos Sócios Quotistas
BNH	Banco Nacional da Habitação
CIA., CIA. CITY ou CITY	Companhia City de Desenvolvimento e City de Desenvolvimento Ltda.
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
DERSA	Desenvolvimento Rodoviário S/A
D.O.E.	Diário Oficial do Estado
D.O.U.	Diário Oficial da União
EMPLASA	Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S.A.
F.C.C.	Ficha Cadastral Completa
IGC	Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo
JUCESP	Junta Comercial do Estado de São Paulo
MDC	Mapa Digital da Cidade
P.A.	Processo Administrativo
PMSP	Prefeitura Municipal de São Paulo

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	13
1. TRANSFORMAÇÕES DA COMPANHIA CITY A PARTIR DOS ANOS 1950 ...	23
1.1. Origens da Companhia City	29
1.2. Alterações empresariais e expansão territorial	38
1.3. Estratégias de atuação em São Paulo e no país	74
2. INSERÇÃO DA COMPANHIA CITY NA ZONA NORTE DE SÃO PAULO DESDE OS ANOS 1950	97
2.1. A Fazenda Anastácio/Capuava e o Frigorífico Armour	99
2.2. A Companhia City dos anos 1970 à atualidade	143
2.3. Os bairros da Companhia City na Fazenda Anastácio/Capuava	154
3. ATUALIZAÇÃO DO “PADRÃO-CITY” NOS EMPREENDIMENTOS REALIZADOS ENTRE 1975 E 1992	209
3.1. O “padrão City” como uma nova forma de urbanizar	211
3.2. A presença da Companhia City na legislação urbanística	216
3.3. O “padrão City” nos bairros-jardins da Zona Norte	226
CONSIDERAÇÕES FINAIS	263
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	269

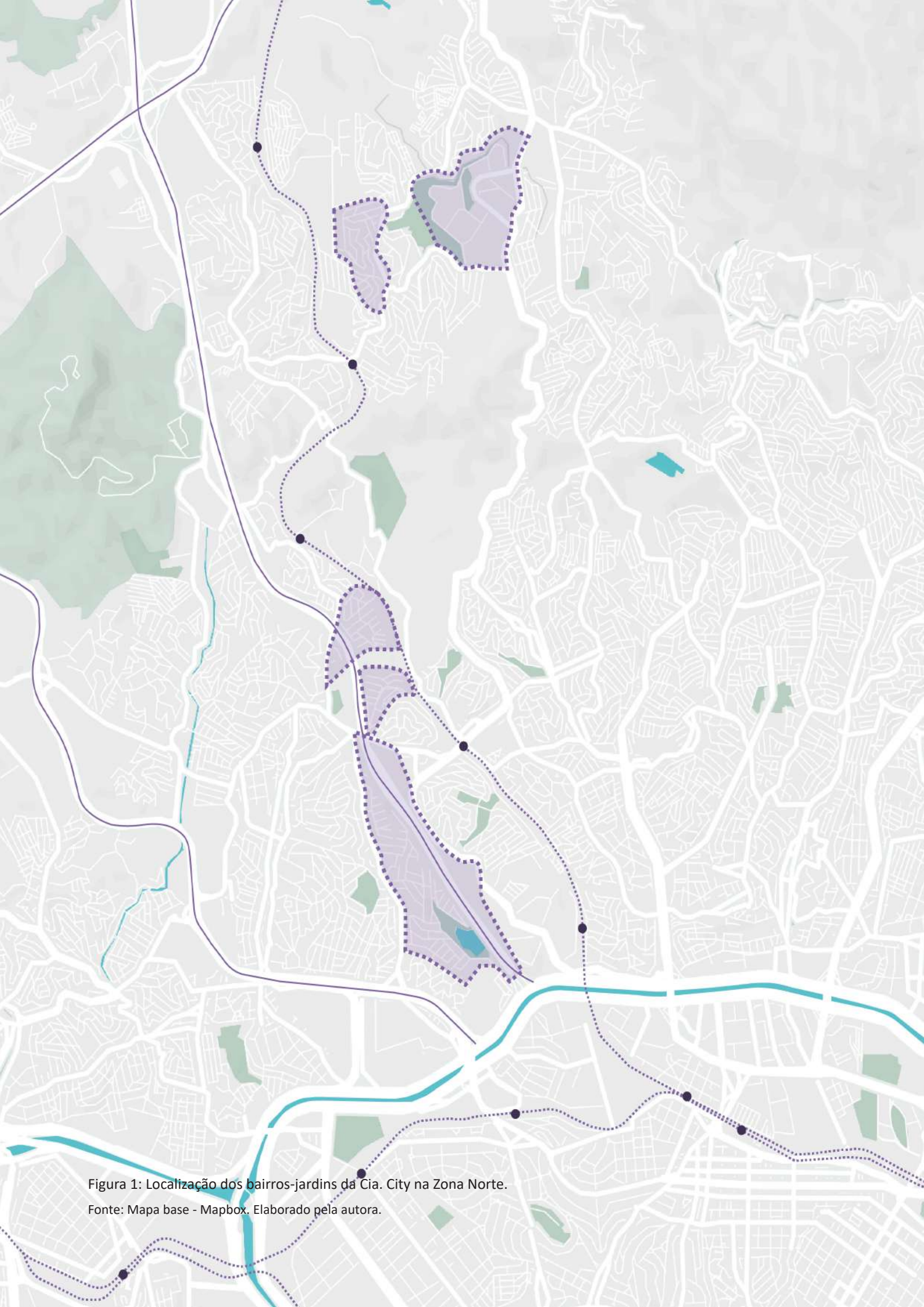


Figura 1: Localização dos bairros-jardins da Cia. City na Zona Norte.

Fonte: Mapa base - Mapbox. Elaborado pela autora.

INTRODUÇÃO

Este trabalho pretende apresentar a trajetória da Companhia City a partir da década de 1970, quando a Companhia começou a implantar bairros-jardins na Zona Norte de São Paulo, ao mesmo tempo em que ocorriam alterações significativas em sua estrutura administrativa. Estas mudanças culminaram na reorganização de suas formas de atuação, levando a empresa a diversificar seus empreendimentos e abrangendo novos territórios da cidade. Conhecida pela atuação na primeira metade do século XX, período de intensa expansão da cidade, a City surge como resposta e ao mesmo tempo indutora dessa expansão.

Fundada em 1912 como City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited a partir de capitais ingleses e franceses, a Companhia City, ou apenas City¹, foi responsável por dar forma a trechos significativos da cidade, ao adquirir desde então mais de 12 milhões de metros quadrados de terras, com o objetivo de urbanizá-las. Adquirindo terrenos para loteamento em áreas a princípio sem atrativos, concentrados no chamado vetor sudoeste – entre a região central e a várzea do rio Pinheiros – a City atuava valendo-se das novas demandas imobiliárias e do intenso investimento de capital estrangeiro, notadamente inglês, neste setor, ao mesmo tempo em que se consolidavam processos de melhoramentos nas áreas centrais e uma reorganização do espaço urbano em constante crescimento.

Entre as décadas de 1920 e 1940, com o sucesso de planejamento e abertura de seu primeiro loteamento, o Jardim América (1913-1929), a Companhia City estendeu seus interesses para novas áreas naquele vetor, sendo responsável pela implantação, construção e consolidação de novos bairros, aproveitando-se de um período no qual se constituía um mercado de terras na cidade. Odete Seabra relaciona esse processo à ocupação das várzeas dos rios Tietê e Pinheiros, possibilitada por aterros e drenagens:

Usos urbanos para terra que foi inserida num mercado sempre em expansão porque a cidade, à medida que crescia, impunha novas formas de uso do solo; solo tornado mercadoria [...] O processo de retificação dos rios e, conseqüentemente, o saneamento das várzeas, também, um processo de “produção de terra urbana”, do qual muito bem souberam se aperceber os sujeitos sociais nele envolvidos. (SEABRA, 1987: 22-24)

Os bairros implantados pela City em São Paulo, que ocuparam parte dessas novas

1 A City de Desenvolvimento Ltda., denominação atual da Companhia, passou por diversos nomes – como se verá - e é a única titular do direito de uso e propriedade das marcas compostas pelas expressões CITY e CIA CITY.

terras nas margens dos rios, foram planejados segundo um modelo urbanístico até então inédito no país, contando com infraestrutura urbana que viabilizavam e valorizavam os empreendimentos, graças a uma escala elevada de investimentos financeiros e planejamento conjunto com concessionárias de serviços públicos e órgãos administrativos municipais. Inaugurava-se uma forma de atuação de um promotor imobiliário no espaço urbano de São Paulo que envolvia a propriedade e o mercado de terras na cidade. A própria City recupera essa história nos seguintes termos:

Foi no século passado, quando São Paulo começava a consolidar as bases que mais tarde a transformariam em uma metrópole, que a Cia. City surpreendeu aos seus moradores com a introdução de um novo conceito urbanístico. Tratava-se, então, de um modelo inovador colocado em prática na Inglaterra, onde a chamada 2ª Revolução Industrial transformou cidades como Londres e Manchester em lugares caóticos. Esse caos era impossível de ser contido pelo modelo urbano dominante, que caracterizava cidades com um único centro, ruas em traçados quase sempre quadriculares, que não levavam em conta a topografia dos terrenos nem deixavam espaço para o verde ou a convivência social. Em contraposição a esse modelo, surgiu o conceito da “cidade-jardim”. Criado a partir das teorias do inglês Ebenezer Howard, ganhou notoriedade com dois arquitetos também ingleses Raymond Unwin e Barry Parker, que desenvolveram Letchworth, a primeira “cidade-jardim” da história, e Hampstead, subúrbio londrino onde o modelo urbanístico foi aplicado com sucesso. Os dois arquitetos foram trazidos ao Brasil pela Cia. City para criar os primeiros bairros-jardim do país, o Jardim América e o Pacaembu, na cidade de São Paulo. (CIA CITY, 2013)

Com uma atuação que se apoiava numa forma de urbanização desenvolvida décadas antes na Inglaterra – inspirada nas teorias de Ebenezer Howard e na sua tradução por Barry Parker e Raymond Unwin (ANDRADE, 1998) – a City vai consolidar essa nova forma de se construir e planejar a cidade. Surgem assim bairros exclusivamente residenciais unifamiliares, projetados segundo regras e parâmetros urbanísticos pré-estabelecidos em contrato com os proprietários, dando origem ao que posteriormente foi denominado de “padrão City”. Segundo Silvia Wolff, “o padrão foi efetivamente tão bem-aceito que se estendeu não apenas em terras da própria Companhia, mas também por loteamentos de outras empresas que buscavam incorporar características dos primeiros bairros-jardins da City” (WOLFF, 2015: 91), e não só neste setor da cidade, mas também em subúrbios e bairros periféricos em expansão em outras áreas, já que o regramento para novos loteamentos e construções no período ainda era incipiente. Esse crescimento vinha se dando pela atuação de agentes formais e informais, que passaram a se valer daquelas características para valorizar seus empreendimentos, em contraponto aos cortiços e à autoconstrução que se observava no centro e em seus arredores.

O sucesso daqueles bairros e a reprodução do “padrão City” foram garantidos

graças à notoriedade política e econômica alcançada pela City neste período inicial de atuação. Regras e padrões estabelecidos pela Companhia extrapolaram os contratos de compra e venda de seus loteamentos, para serem adotados paulatinamente pela própria Administração Municipal, em sucessivos Atos e Decretos associados ao Código de Obras vigente, durante o processo de construção da legislação urbanística da cidade de São Paulo, entre as décadas de 1930 e 1970. Essa legislação culminou na primeira Lei de Zoneamento da cidade, estabelecida em 1972, contribuindo significativamente para a construção do zoneamento tal qual conhecemos hoje em São Paulo, permitindo que se reconheça o papel da Companhia nas decisões e direcionamento da legislação municipal referente à organização e controle do espaço urbano da cidade. Tais ações fizeram da Companhia City um caso “exemplar da articulação estratégica que se produziu entre capital financeiro internacional, mercado de terras, legislação urbanística e redes de infraestrutura” (FIX, 2007: 29), e que acabou por valorizar um determinado eixo de expansão, transformando-o num dos territórios mais cobiçados para a localização de bairros direcionados às elites, mantendo seu status até hoje.

Cabe destacar que a vinculação da Cia. City ao capital financeiro internacional propiciou a esse agente privado realizar negócios para o agenciamento e desenvolvimento de seus terrenos numa escala então desconhecida na cidade de São Paulo. Esse esquema de gerenciamento e articulação dos recursos financeiros captados no exterior sofreu algumas alterações ao longo dos anos de funcionamento da Companhia, inicialmente na década de 1950, com a entrada de novas empresas no mercado associando-se à City, e principalmente durante a década de 1970, com a ampliação e a ramificação de tais empresas. Mas o que se nota é que recursos internacionais continuaram sendo utilizados até hoje, inclusive nos desdobramentos das diversas empresas que compõem e detêm o controle acionário atual da City de Desenvolvimento Ltda., como por exemplo, o Grupo Deltec e a Anastácio Empreendimentos Imobiliários, também objeto de análise deste trabalho.

A partir da década de 1970, a City, já incorporada pelo Grupo Deltec, continuou adquirindo glebas e promovendo loteamentos agora além rios, na região Norte da cidade – tais como Parque Nações Unidas (1975), City América (1979/1989), City Recanto Anastácio (1979/1989), Jardim dos Pinheiros (1982) e City Empresarial Jaraguá (1992) – num procedimento que demonstra a continuidade de sua forma de atuação em outras áreas da cidade, em consonância ao processo de crescimento e expansão territorial e às novas demandas habitacionais que surgiram a partir daquela década.

Este trabalho procura compreender e analisar, por meio do estudo de tais bairros, quais fatores induziram a extrapolação dos limites entre rios e que contribuíram para a expansão do interesse da City no território da cidade. Tem como objetivo principal analisar a implantação dos bairros-jardins na Zona Norte de São Paulo e suas conexões com o tecido urbano em expansão para além da barreira hidrográfica dos rios Tietê e Pinheiros. Com isso, busca mostrar e discutir como se deu uma espécie de flexibilização dos princípios urbanísticos utilizados pela Companhia ao longo do tempo, para atingir novas classes sociais em formação a partir da década de 1970, verificando como os conceitos de “Cidade-Jardim”, “Subúrbio-Jardim” e finalmente “Bairro-Jardim” subsidiaram a atuação da City ao longo do tempo em São Paulo, não só na Zona Norte, mas também em outras regiões da cidade, além de outras cidades do Estado e do país.

O trabalho pretende indicar como a atuação da Companhia City se alterou, à medida que ela foi incorporada por novas empresas, deixando de ser uma empresa exclusivamente loteadora e investidora em loteamentos residenciais para se transformar em incorporadora imobiliária na década de 1970; expandindo seus interesses para a requalificação urbana de territórios já consolidados; iniciando novos empreendimentos imobiliários no interior e litoral do Estado de São Paulo (anos 2000) e implantando loteamentos de uso misto (2008), sempre em busca de se adaptar às demandas imobiliárias em constante alteração na história recente de São Paulo.

Para tanto, a dissertação está estruturada em três capítulos que buscam entrelaçar a transformação do território da cidade e os padrões habitacionais vigentes no período com a atuação da Companhia City na Zona Norte de São Paulo, principalmente após a década de 1970 e o início da década de 1990, a partir de material primário pesquisado em diversos acervos.

No primeiro capítulo, **Transformações da Companhia City a partir dos anos 1950**, após revisitar a atuação inicial da Companhia City na cidade, recuperando sucintamente suas formas de organização empresarial e espacial e seu papel urbanístico, político e econômico até meados da década de 1950 – quando se dá a primeira transformação administrativa que modificou suas políticas de investimentos e negócios em São Paulo –, busca-se evidenciar como estas alterações afetaram sua forma de atuação e de implantação de bairros não só na cidade de São Paulo, mas também em outras cidades e estados do país, enfocando o período posterior à década de 1950, com o estabelecimento dos primeiros bairros-jardins na Zona Norte, a partir da década de 1970. Além disso, relaciona-se a atuação da City ao processo

de expansão da cidade, através da implantação de infraestrutura e do surgimento de novas formas e modos de morar para dar conta das novas dinâmicas urbanas emergentes, que aliadas ao pioneirismo da City em relação à legislação urbanística na cidade, lhe garantiu lugar de destaque no urbanismo paulista e possibilitou a continuidade de sua atuação até hoje. Aborda-se brevemente esta história, bem como os recentes lançamentos imobiliários no estado de São Paulo.

No segundo capítulo, **Inserção da Companhia City na Zona Norte desde os anos 1950**, aborda-se o processo de formação de um trecho específico da Zona Norte, entre os distritos de São Domingos, Pirituba e Jaraguá, originado a partir do desmembramento das glebas que pertenciam à Fazenda Anastácio/Capuava no início do século XX. Esse movimento possibilitou a implantação de diversos bairros que compõem este setor da cidade, destacando-se os bairros projetados pela City e sua inserção urbana em relação ao entorno já ocupado. A urbanização é apresentada no contexto de expansão do território da metrópole a partir da década de 1970, tratada aqui não pelo viés da “periferização” e “precariedade” (mais comumente abordado nos estudos sobre este período)², mas como expansão de loteamentos planejados e regulares destinados aos setores médios. Apresenta-se um panorama dos bairros da City naquela região e também dos bairros que compõem seu entorno imediato, buscando evidenciar as continuidades ou não em relação ao desenho urbano utilizado nesses bairros.

No terceiro capítulo, **Atualização do “padrão City” nos empreendimentos entre 1975 e 1992**, aborda-se como o “padrão City” se formou e como estes regramentos e parâmetros urbanísticos influenciaram na criação da legislação urbanística da cidade, com efeitos em toda a cidade. Com base nessa leitura, apresenta-se os bairros-jardins implantados pela City entre as décadas de 1970 e 1990 na Zona Norte, sistematizando dados, projetos, iconografia, restrições contratuais, entre outros materiais, para formular uma reflexão sobre a sua relação com o tecido urbano do entorno e também sobre as alterações realizadas naquele “padrão” em relação aos primeiros bairros-jardins implantados na década de 1920.

É importante ressaltar que o trabalho, que se apoiou na bibliografia especializada já existente sobre as diversas temáticas que percorrem este trabalho (infraestrutura

² Desde a literatura produzida na própria década de 1970 e que segue desde então como explicação de base das lógicas da expansão urbana (como por exemplo os trabalhos pioneiros de Ermínia Maricato (1979) até trabalhos desenvolvidos nos anos posteriores, que buscaram compreender a morfologia resultante (como os de Regina Meyer e Marta Dora Grostein (2004)), pode-se dizer que a cidade além rios foi estudada sobretudo pelo fenômeno da produção da periferia. Nota-se contemporaneamente a abertura de novas perspectivas, a partir de trabalhos desenvolvidos por exemplo na Unifesp, dentro do núcleo de pesquisa Cidade, Arquitetura e Preservação em Perspectiva Histórica (CAPPH).

urbana³, legislação urbanística⁴, história da cidade⁵ e da Companhia City⁶), procedeu a um extenso levantamento de material primário, inédito até então, obtido através de pesquisas em acervos e arquivos, físicos e online, em diversas instituições. Entre elas, destacam-se Acervo da Companhia City; Arquivo Geral da Prefeitura do Município de São Paulo; Arquivo Público do Estado de São Paulo; Acervo do Museu Paulista da USP - Coleção João Baptista de Campos Aguirra; Portais eletrônicos: Geosampa (Prefeitura de São Paulo); Datageo (Sistema Ambiental Paulista); Geoportal – Memória Paulista (Geoportal); Imprensa Oficial (Diário Oficial do Estado); Jucesp (Junta Comercial do Estado de São Paulo).

A utilização deste material primário foi essencial para o desenvolvimento do trabalho, principalmente em relação à trajetória dos diversos grupos empresariais que são abordados nesta dissertação e do histórico dos projetos que foram implantados pela Companhia City na Zona Norte. A documentação empresarial disponível no portal da Jucesp possibilitou acompanhar as alterações ocorridas na Companhia ao longo dos anos, bem como as empresas que surgiram por conta das novas associações empresariais que a City realizou no período estudado. Já nos processos administrativos de aprovação dos projetos de Parcelamento do Solo, foi possível ter acesso a toda documentação que envolveu a compra das glebas, o desenvolvimento dos projetos urbanísticos e seus complementares, até a implantação dos loteamentos no território, que combinados ao material disponibilizado pelos acervos do Arquivo Público do Estado e do Museu Paulista da USP e aos mapas históricos disponíveis nos portais eletrônicos relacionados, permitiu compreender graficamente como se deu o processo de transformação urbana da região.

Dessa forma, o cruzamento e articulação destes diversos materiais: documentos, projetos, mapeamentos, iconografia, fotos aéreas, reportagens e publicações em periódicos, possibilitou reconstruir historicamente não só a trajetória da Cia. City a partir da década de 1970 (período ainda pouco estudado na atuação deste importante agente na cidade), mas também a formação de uma porção significativa do território urbano da cidade além-rios, situado na Zona Norte de São Paulo, discutindo as mudanças nos padrões conceituais e urbanísticos estabelecidos pelos bairros ligados à City e sua influência na formação e consolidação da paisagem residencial, para áreas além da região central da cidade.

3 LANGENBUCH, 1968; MEYER, GROSTEIN e BIDERMAN, 2013, entre outros.

4 ROLNIK, 1997; FELDMAN, 2005; entre outros.

5 MONBEIG, 2004; CAMPOS, 2000; entre outros.

6 BACELLI, 1982; ANDRADE, 1998; WOLFF, 2015; entre outros.

Foi, portanto, buscando alternar as escalas de análise – como ensina Bernard Lepetit (2001) – sem defender a pertinência ou a validade de uma sobre outra, mas ao contrário, apostando nos ganhos dessa variação, que o trabalho buscou por um lado, entender o surgimento desses bairros dentro de dinâmicas maiores da própria metrópole, e por outro, adentrar na escala do intraurbano, examinando minuciosamente cada um deles. Defende-se aqui a fecundidade da articulação dos diferentes níveis de análise, nessas múltiplas e complementares escalas de observação, em relação aos problemas aqui enfocados e no cruzamento das distintas fontes.

CAPÍTULO 1

TRANSFORMAÇÕES DA COMPANHIA CITY A PARTIR DOS ANOS 1950

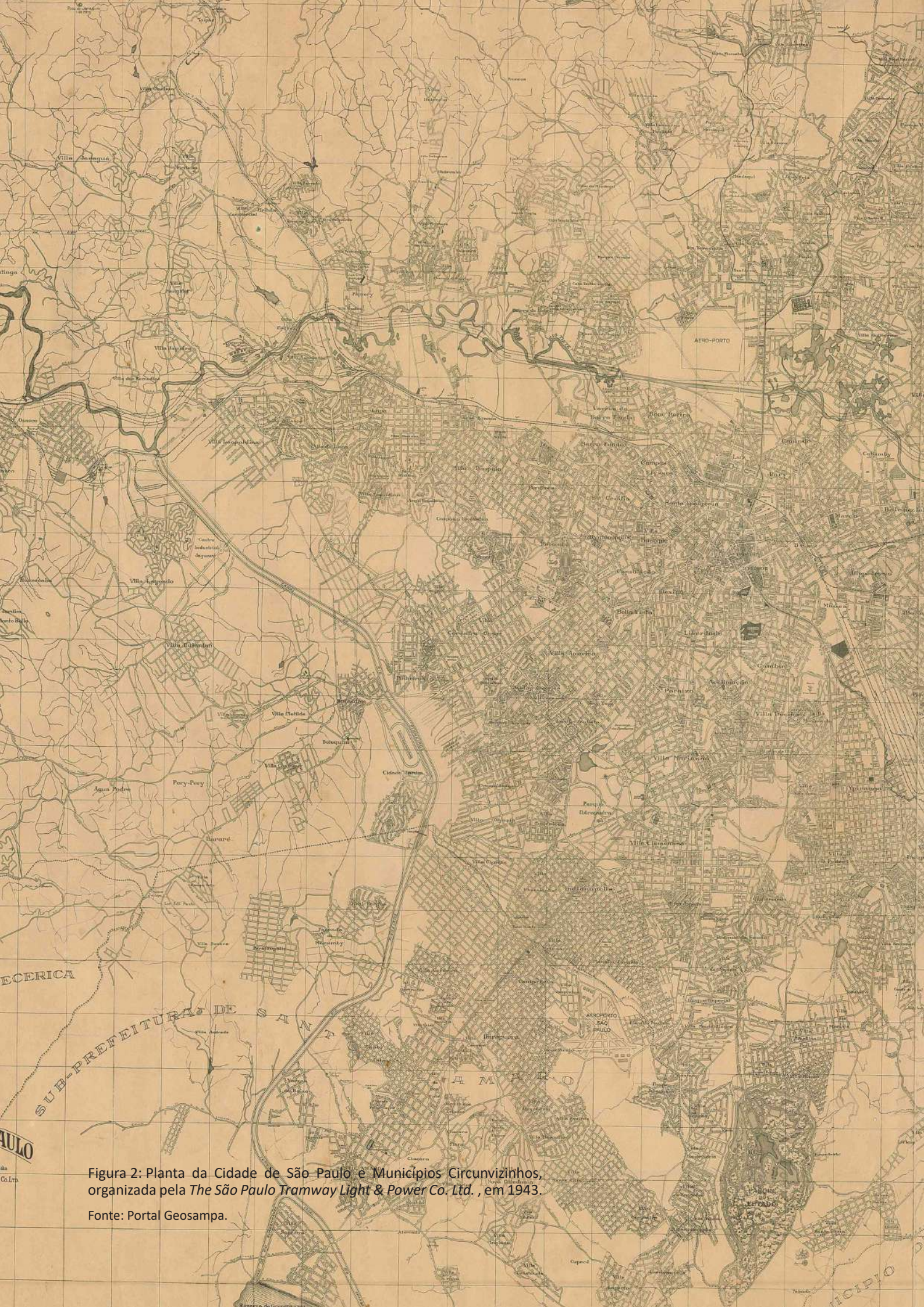


Figura 2: Planta da Cidade de São Paulo e Municípios Circunvizinhos, organizada pela The São Paulo Tramway Light & Power Co. Ltd. , em 1943.

Fonte: Portal Geosampa.

1. TRANSFORMAÇÕES DA COMPANHIA CITY A PARTIR DOS ANOS 1950

A Companhia City, uma empresa privada formada com capital estrangeiro e também nacional, atua em São Paulo desde a sua criação, em 1912, contribuindo para transformar o território da cidade. Formada como uma empresa imobiliária, foi ampliando sua capilaridade no território, moldando partes significativas da paisagem urbana com seus bairros. Essa trajetória está, como se verá aqui, intrinsecamente ligada às mudanças sociais e econômicas da própria cidade ao longo do século XX.

Pode-se dizer que desde a transformação de São Paulo no centro do complexo econômico da produção cafeeira, ainda no final do século XIX, a inserção de capital financeiro internacional nas atividades econômicas locais foi se incrementando. Houve um forte investimento de capital na produção do café, já que era neste produto que se encontrava as maiores perspectivas de remuneração e com isso, “à medida que a atividade nuclear do complexo cafeeiro se ampliou, [ela] passou a induzir o surgimento de uma série de atividades tipicamente urbanas: indústrias, bancos, escritórios, armazéns e oficinas de estradas de ferro, comércio de exportação e de importação, etc” (CANO apud FIX, 2011: 66). Foi justamente nesse impulso de transformação, que mudaria radicalmente o território para adequar a cidade à nova vida urbana, que também os investidores estrangeiros viram oportunidades para lucrar. Naquele período, dos 31 mil habitantes que viviam em São Paulo em 1872, a cidade passou a abrigar 239 mil almas em 1900, em 1920, já eram 579 mil, chegando a 1.326.261 pessoas em 1940 (JORGE, 2003:10). São Paulo ultrapassa nos anos de 1950 a cifra de 2 milhões de habitantes.

Fator e consequência do dinamismo econômico apresentado pelo Estado e sua capital, a população da cidade de São Paulo apresentou um crescimento vertiginoso, que se rebateu num ritmo também acentuado de expansão da área urbanizada do município. São os fazendeiros do café e uma imensa massa de imigrantes estrangeiros que se dirigiam originalmente à lavoura, são industriais e operários, comerciantes e bancários, exportadores e importadores, empregados nos serviços e nas companhias estrangeiras que comporão a população da cidade. (SOUZA, 1988: 47)

As oscilações de venda do café no mercado externo permitiram a canalização do capital excedente em outras áreas, como a produção de serviços urbanos e a atividade imobiliária, voltados principalmente ao atendimento das demandas das classes mais abastadas, que viam nestes segmentos excelentes oportunidades de negócios e investimentos, articulando a propriedade da terra à forma de riqueza vigente, resultando

na alta de seu preço. O cinturão de chácaras rurais que circundava o centro aos poucos passou a dar lugar a diversos loteamentos, destinados tanto à elite quanto às classes trabalhadoras, propiciando o surgimento de palacetes e vilas operárias em regiões distintas do território municipal. Este processo promoveu alterações na organização espacial e social da cidade e o impulsionamento da construção civil, bem como do mercado de materiais para tal fim (CAMPOS, 2000).

Figura 3: Evolução da População e expansão da área urbanizada na cidade de São Paulo (1881-1930).

EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO E EXPANSÃO DA ÁREA URBANIZADA
NA CIDADE DE SÃO PAULO (1881-1930)

Ano	POPULAÇÃO			ÁREA URBANIZADA		
	Nº de Habitantes (mil)	Crescimento Percentual	Taxa Geométrica de Crescimento anual	Área em ha	Crescimento Percentual	Taxa Geométrica de Crescimento anual
1881	31	-	-	375	-	-
1905	279	800,00%	9,59%	2.730	628,00%	8,62%
1914	415	48,74%	4,50%	3.760	37,80%	3,62%
1930	822	98,07%	4,36%	17.653	369,50%	10,15%

FONTE DOS DADOS BÁSICOS: VILLAÇA, P. - A Estrutura territorial da metrópole sul brasileira, p. 30

Fonte: SOUZA, 1988: 47.

Neste contexto, a cidade se transformou em um núcleo urbano mais ou menos disperso que necessitava intensamente de investimentos em habitação, serviços públicos e infraestrutura urbana para dar conta do desenvolvimento em curso. De acordo com Odette Seabra,

O Estado implementava uma política de concessões de serviços públicos, permitindo a formação da grande empresa de serviços públicos do Brasil [a Light & Power], também fazia concessões menores e procurou por seu lado, a partir de um certo momento, organizar a produção da cidade. [...] A presença estrangeira nesse setor dominou largamente e se fez avassaladora. Essas empresas estavam possuídas de uma racionalidade avançada quanto aos métodos de trabalho e ao gerenciamento dos seus negócios. Os caminhos

para valorizar seus capitais aqui investidos eram perseguidos a qualquer custo, por isso os “Lobbies” atravessavam os mais diversos órgãos da administração pública. (SEABRA, 1987: 156)

Com isso, a cidade de São Paulo passou a depender dos investidores privados para a construção de casas (próprias para a pequena elite e de aluguel para as classes trabalhadoras), para a abertura de novas ruas, além da implantação de linhas de bonde e transporte público que pudessem ligar as áreas mais afastadas ao centro, onde todo o comércio e serviços se localizavam. A construção civil tornou-se uma oportunidade lucrativa para o direcionamento do capital estrangeiro, com a constituição de empresas vinculadas a esta forma de capital, como ocorreu com a Companhia City, empresa pioneira na área de expansão imobiliária da cidade.

A constituição da ferrovia e das linhas de bonde foram importantes fatores de indução e estruturação do crescimento urbano. Como afirmam pesquisadores desse processo,

[...] ao fechar o século XIX, a articulação do núcleo central da cidade com seu entorno imediato ocorreu, pelo menos num primeiro momento, pela conjugação de um sistema de novos loteamentos residenciais sustentados pelos bondes, que eram naquele momento o seu principal sistema de transporte urbano. Apesar de incipiente, o transporte público ligou o núcleo central às suas áreas de expansão, conectando as diferentes atividades urbanas à moradia e servindo tanto à casa burguesa quanto ao cortiço operário. Simultaneamente, a rede ferroviária já iniciava a organização dos arredores industriais e de habitação suburbana. (MEYER; GROSTEIN e BIDERMAN, 2013: 35)

A expansão, que se dava de maneira pouco planejada e induzida por interesses particulares – proprietários das terras adquiriam as concessões de serviços públicos, ou se associavam às concessionárias, de modo a manipular a valorização das terras – provocou o loteamento de zonas distantes e baratas, desconectadas do tecido urbano existente, visando à valorização das regiões intermediárias, e contribuiu para a desarticulação do desenho urbano da cidade, em geral com participação conivente ou omissa das administrações públicas (SAMPAIO, 1994).

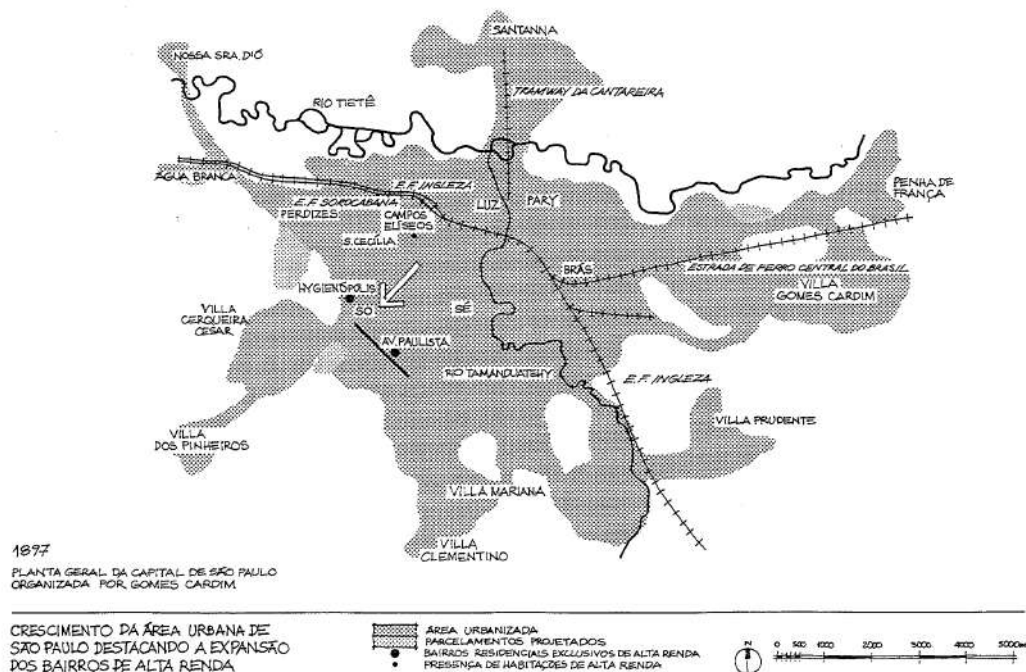
As altas e baixas do mercado financeiro internacional e as crises que se sucederam no início do século XX, provocando uma desvalorização da economia cafeeira, levaram os recursos antes investidos neste setor a serem direcionados ao impulsionamento da industrialização e à atividade imobiliária, aquecendo o mercado de terras e os investimentos na renovação urbana do centro da cidade de São Paulo. Segundo Sarah Feldman, “o capital incorporador se consolida como nova fração de capital no processo de produção do ambiente urbano [...] O resultado é a aceleração da especulação imobiliária e a valorização

sem precedentes dos imóveis urbanos”. (FELDMAN, 2005:15-17). Ou, como afirma Odete Seabra,

Os loteamentos sempre foram fruto de iniciativas empresariais e de particulares. Como sua consecução necessariamente acaba por definir uma certa quantidade e qualidade de áreas que terão uso público, as ruas e as praças, os projetos de arruamentos tinham que obter aprovação de órgãos da administração pública competentes. O que não impedia que existisse a prática clandestina do loteamento. [...] as estratégias imobiliárias definiam como as empresas se organizavam para capitalizar de modo privado o próprio crescimento da cidade. (SEABRA, 1987: 55)

A Companhia City, que foi um dos agentes indutores deste processo de transformação do território urbano paulistano desde 1912, consolidou um padrão de implantação de loteamentos acrescidos de infraestrutura no chamado vetor sudoeste da cidade ao longo dos anos de 1940 e 1950, em contraste “com a maioria dos bairros periféricos que vinham sendo criados, principalmente nas Zonas Norte e Leste, onde os loteamentos se limitavam exclusivamente à simples aberturas de ruas, sem qualquer outro benefício” (FELDMAN, 2005:146).¹

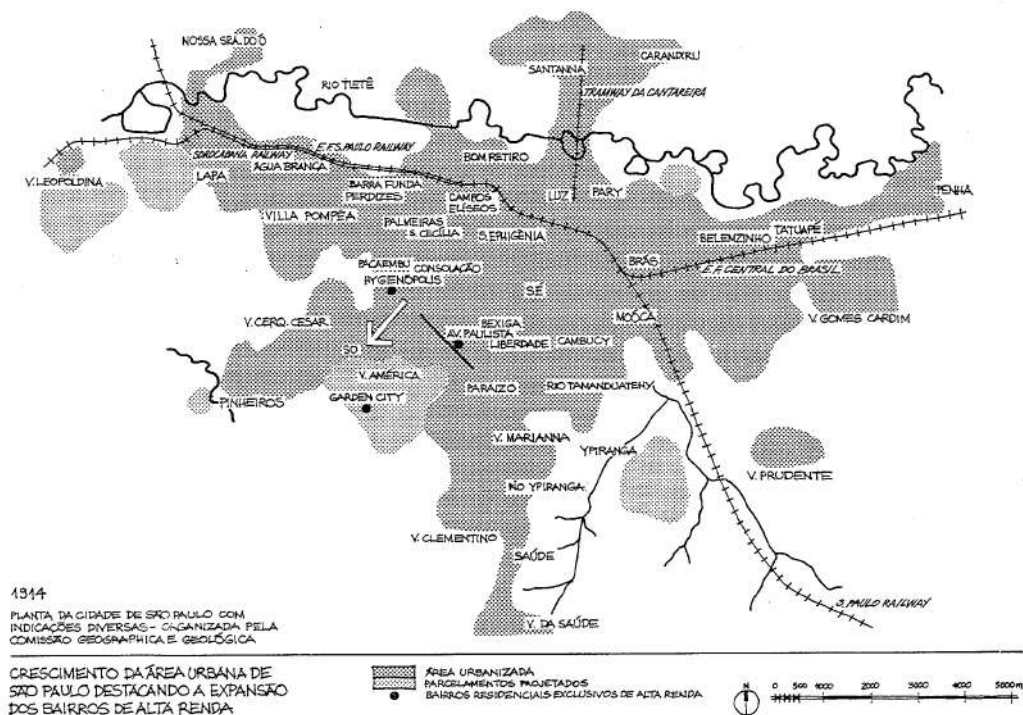
Figura 4: Expansão da área urbanizada na cidade de São Paulo em 1897.



Fonte: SOUZA, 1988: 59.

1 A explosão demográfica, conjugada a ausência de orientação humanística, de manobras imobiliárias especulativas e de um explícito desejo de segregação social por parte das camadas privilegiadas locais, provocaram uma excessiva expansão da mancha urbana, que, ao mesmo tempo que engolia as áreas rurais paulistanas, mantinha em seu interior enormes vazios e terrenos ociosos à espera de valorização imobiliária. Surgiram os bairros burgueses exclusivos, regiões predominantemente industriais ou comerciais, e, aos pobres, relegou-se a periferia distante e as baixadas dos rios e córregos, numerosos na cidade. (JORGE, 2003:10)

Figura 5: Expansão da área urbanizada na cidade de São Paulo em 1914.



Fonte: SOUZA, 1988: 59.

Neste período, São Paulo passa por um novo e intenso processo de modernização com a contínua expansão de seu território, propiciado pela alteração da atividade econômica local, ou seja, impulsionado pela descentralização e avanço da industrialização para as áreas periféricas, principalmente nas zonas Noroeste e Sul (Osasco e ABC)² e pela manutenção do setor comercial e de serviços na área central. Ao mesmo tempo, ocorre a intensificação do transporte rodoviário, com a ampliação da rede rodoviária da cidade, consolidando e reforçando importantes conexões regionais e metropolitanas e criando cenários propícios para o desenvolvimento de novos núcleos urbanos ao longo destes caminhos. Como apontam Meyer, Grostein e Birdman (2013: 37), “o rodoviarismo se tornou a partir de então um fator de reestruturação do território existente e de estruturação do novo território intraurbano e regional”. Esse é o processo de metropolização da cidade, como explica Sarah Feldman:

No final dos anos de 1940, São Paulo conta com mais de dois milhões de habitantes [...] a área urbana se expande, pois a ocupação periférica já se impôs como estratégia de moradia para a população de baixa renda e, direcionada

2 “A consolidação do parque industrial paulista na década de 1950, atrelado ao projeto nacional estabelecido no PLANO DE METAS do governo Juscelino Kubitschek, concentrou investimentos significativos no espaço físico do que viria a constituir a grande São Paulo.” Cf. MEYER; GROSTEIN; BIDERMAN, op. cit., 2013, p. 36.

pela indústria, ultrapassa as fronteiras do município. [...] a propriedade imobiliária como campo de investimento de lucros da indústria, do comércio e da exportação agrícola se intensifica. [...] Nos subúrbios, onde o comércio imobiliário se restringia ao loteamento e venda de terrenos isolados, a partir de 1950, se inaugura a prática de construção e venda de casas compreendendo vários quarteirões, com financiamento das companhias imobiliárias. [...] Intensificação da verticalização, expansão periférica e reestruturação da centralidade são parte de um processo de mudanças na constituição espacial de São Paulo que se estende até os anos de 1970. (FELDMAN, 2005: 15)

Feldman indica que é o incremento dos fundos de investimentos que afinal vai financiar a expansão da cidade e o seu parque construído daí em diante:

Assim, ocorre a expansão de fundos previdenciários, das companhias de capitalização, das caixas econômicas e das empresas de seguros que oferecem crédito imobiliário, empréstimos hipotecários, e investem em construções, tanto em grandes edifícios comerciais e residenciais para os grupos ricos e abastados, como em conjuntos populares em terrenos. [...] O resultado é a aceleração da especulação imobiliária e a valorização sem precedentes dos imóveis urbanos. [...] Se nos detivermos no caso específico de São Paulo, podemos observar que, a partir da década de 1940, se intensifica e se diversifica o universo de empreendimentos imobiliários. (FELDMAN, 2005: 17)

Esse processo de expansão, pouco planejado e induzido por interesses particulares – no qual os proprietários das terras adquiriam as concessões de serviços públicos ou se associavam às concessionárias de modo a manipular a valorização das terras – incentivou o loteamento de zonas distantes e baratas, desconectadas do tecido urbano existente, visando à valorização das regiões intermediárias. Conseqüentemente, contribuiu para a desarticulação do desenho urbano da cidade, em geral com participação conivente ou omissa das administrações públicas.

Um mecanismo de crescimento e aceleração que se acentuaria durante a década de 1970, levando à chamada “periferização” da cidade, com o surgimento de numerosos loteamentos clandestinos em meio a grandes conjuntos habitacionais que iam sendo implantados em glebas cada vez mais distantes do centro (MARICATO, 1979 e 1996), culminando em uma nova fase de intensas transformações do espaço urbano e da paisagem, provocando também o surgimento novas dinâmicas e demandas imobiliárias, de novas políticas habitacionais, e que redirecionaram os investimentos do mercado imobiliário (BONDUKI, 2014).

É nesse contexto de crescimento e expansão periférica que as regiões Norte e Oeste da cidade, principalmente os distritos de Pirituba, São Domingos, Jaraguá e Lapa, por estarem situados entre dois importantes eixos ferroviários – o da Lapa, cortado pela Estrada de Ferro Sorocabana (que ligava São Paulo à Sorocaba – atual Linha 8 Diamante da CPTM), e os de Pirituba e Jaraguá, cortados pela Estrada de Ferro Santos-Jundiaí (que ligava

o interior do Estado ao litoral – atual Linha 7 Rubi da CPTM) – abrigaram uma série de novos loteamentos voltados aos setores médios e ao operariado.

Vale notar que nesta região existiam grandes glebas de terra disponíveis, oriundas das antigas fazendas de criação de gado de corte, de café, chá e verduras. Entre elas estavam as fazendas Barreto, Jaraguá, Anastácio e Capuava, que ao longo das primeiras décadas do século XX foram convertidas ao uso industrial, conferindo ao bairro de Pirituba a condição de bairro predominantemente industrial, devido à concentração de indústrias de diversos ramos de atividade nestes territórios. É justamente nestas áreas que a Companhia City irá implementar seus loteamentos a partir da década de 1970.

Antes, entretanto, de recuperar as origens destas terras, para compreender a transformação das fazendas em loteamentos residenciais, implantados por diversos agentes imobiliários, incluindo a Companhia City, vale a pena acompanhar, de maneira interessada, as condições de surgimento da própria Companhia, bem como seu modo de funcionamento inicial.

1.1. ORIGENS DA COMPANHIA CITY

As origens da Companhia City remontam às relações comerciais e à articulação política de Édouard Fontaine de Laveleye, um capitalista belga que mantinha interesses econômicos no Brasil, onde residia desde o final do século XIX.³ Numa viagem realizada à São Paulo em janeiro de 1911, acompanhado de Joseph Bouvard, arquiteto francês que o assessorava, Laveleye foi apresentado aos membros do Governo de São Paulo.

Como resultado desta aproximação, Bouvard seria contratado para a elaboração de planos de melhoramentos urbanos e redimensionamento de projetos em desenvolvimento, que seriam executados no Centro da capital. Bouvard, percebendo a oportunidade de grandes negócios, teria então aconselhado Laveleye a “adquirir grandes extensões de terras nessa cidade para futuros empreendimentos imobiliários consciente do progresso que sofreria devido ao crescimento da economia do Estado.” (BACELLI, 1982: 26). Cientes da valorização das terras e das possibilidades de ganho com operações financeiras vinculadas a este processo, estes investidores planejaram a criação de uma companhia imobiliária, capaz de pôr em prática as soluções projetadas. Mas necessitavam de capitais para torná-la

³ Esta seção se apoia em BACELLI (1982), SEABRA (1987) e SOUZA (1988), autores que trataram minuciosamente da criação da Cia. City em seus trabalhos. Para o desenvolvimento posterior da Cia., após a década de 1950, tomam-se como fonte principal artigos de jornal e periódicos, além de documentos administrativos, que revelam os novos agentes que foram incorporados à City bem como nos permitem refazer suas trajetórias.

realidade e de terras para comprar. Laveleye teria então entrado em contato com Victor da Silva Freire, Diretor de Obras Públicas da municipalidade, em busca de informações sobre proprietários de áreas na cidade dispostos a vendê-las, sendo apresentado a Cincinato Braga, que juntamente a um grupo de proprietários de terras compartilhava do interesse em adquirir grandes áreas para a exploração deste ramo de negócios.

Ainda em 1911, Laveleye, na qualidade de comprador, e Horácio Belfort Sabino, sócio de Cincinato Braga (representando esse grupo de proprietários de terrenos), firmaram um contrato de opção de venda no qual se obrigavam a vender 12.000.000 m² de terras que serviriam de base à constituição de uma firma com sede em Paris, tendo como escopo compra, venda e construções na cidade e subúrbios de São Paulo, com a finalidade de realizar operações imobiliárias e de urbanização em áreas situadas fora da zona urbana da época. Coube a Laveleye o papel de incorporador financeiro da sociedade e a responsabilidade por sua constituição legal. Assim, retornando à Europa, encontrou-se com banqueiros londrinos, os irmãos Boulton, e

[...] a 25 de setembro de 1911 [constituiu-se] a “City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited”, sociedade anônima inglesa com capital de 2.000.000 de Libras Esterlinas ou 50.000.000 de Francos. [...] A sociedade foi registrada em Londres onde tinha sua sede social, além de estabelecer escritórios em Paris e em São Paulo. Na França a companhia operava com o nome de “Société Générale Immobilière et d’embellissement de la ville de São Paulo” (SOUZA, 1988: 36-37).

Nos meses seguintes, uma série de acordos e contratos foram firmados em Londres para estabelecer os termos para a compra e venda dos terrenos, a distribuição das ações da Companhia e o capital de giro necessário às primeiras operações. Assim sendo,

Celebrou-se a 1º de novembro um “agreement” entre Laveleye e Horácio Belfort Sabino, como procurador dos proprietários dos terrenos, no qual se estipulava a venda de 12.380.098m² de terras situadas na capital de São Paulo, pela quantia de 640.000 Libras Esterlinas (800.000 Libras com um desconto de 20%) a Fontaine de Laveleye, o qual se obrigava a vendê-los somente à Companhia City, além de responsabilizar-se por oferecer debêntures da referida companhia no mercado europeu num prazo de dois anos [...] No dia seguinte novo acordo foi firmado entre Laveleye e a Companhia City, no qual se comprometiam o banqueiro a vender e a City a comprar os mesmos 12.380.098m² de terrenos de que tratava o contrato anterior. Neste acordo, ficava registrado que a City lançaria um empréstimo, mediante a emissão pública de debêntures garantidas com a hipoteca dos próprios terrenos (SOUZA, 1988: 38).

Nos dias que se seguiram, novos acordos foram firmados entre Fontaine de Laveleye e a Imperial & Foreign Corporation Ltd.⁴ e entre esta entidade financeira e a

4 Essa entidade financeira foi criada em 1911, pela própria City em Londres, para controlar e garantir as debêntures emitidas em favor de seus terrenos. “Pelos Estatutos da Cia., observamos a amplitude de operações

City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited, nos quais foram estabelecidos os termos das hipotecas dos terrenos em questão. Cabe destacar a incidência de nomes que compõem a diretoria destas empresas simultaneamente, como o próprio Laveleye, Bouvard, Cincinato Braga, Lord Balfour, Horácio Sabino, Victor da Silva Freire⁵, dentre outros. Entre janeiro e fevereiro de 1912, esses acordos foram cumpridos mediante as escrituras públicas lavradas também em São Paulo, evidenciando as transações de venda e compra efetuadas que possibilitaram que as hipotecas dos referidos terrenos fossem utilizadas como garantia à emissão das debêntures – alcançando ampla publicidade na imprensa francesa e londrina.

Figura 6: Relação de terrenos adquiridos pela Cia. City em 1912.

Nº	ÁREA EM METROS		SITUAÇÃO NA FREGUEZIA	PREÇOS PARA O LOTE INTEIRO		
	QUADRADOS	FREGUEZIA		f	s.	d.
01	252.704	Pinheiros	Est. Boiadas	60.167	12	4
02	6.855	Perdizes	Palmeiras e Fraipa	8.160	14	2
03	925.870	Villa America	V. Sto. Antonio B. Veneza			
04 e				257.186	2	3
04 bis	78.616	Agua Branca	Villa Romana	23.978	14	7
05	2.341.379	Butantan		185.823	14	7
06	1.306.690	Lapa		207.478	11	5
07	108.723	Lapa e A.Branca	Villa Romana	24.815	11	5
08 e						
08 bis	94.371	Agua Branca	Villa Romana	22.469	5	8
09	900.000	Hygienopolis	Pacaembu	1.250.000	5	8
10	10.100	Lapa e A.Branca	Villa Romana	1.870	19	8
11	17.500	Consolação	R. Mart. Prado	34.722	4	5
12	11.000	Consolação	Rua Paim	21.825	7	11
13	75.000	Lapa	Ch. Sto. Antonio	23.809	10	6
14	834.900	Lapa	Sítio B. Alliança	132.523	16	2
15	133.845	Caaguassu	Av. B. Luiz Antonio	31.867	17	2
16	28.900	Lapa	Villa Romana	9.174	12	1
17	495.085	Est. Boiadas	Ch. Boa Vista	78.584	18	5
18	52.100	Est. Boiadas	Ch. Boa Vista	8.269	16	9
19	52.677	Lapa	Villa Romana	12.542	2	10
20	2.100	Bexiga	R. Santo Antonio	4.166	13	4
21	48.100	Ypiranga	Est. Vergueiro	7.634	18	5
22	300.000	Pinheiros	Est. Boiadas	71.428	11	6
23	2.000	Consolação	R. Major Quedinho	3.968	5	1
24	510	Consolação	R. Mart. Prado	1.011	18	1
25	111.723	Agua Branca	Villa Romana	24.815	18	1
26	437.440	Lapa		86.793	13	1
27	73.200	Consolação	R. R. Prado e Aug.	145.238	2	1
28	665.500	Est. Boiadas	Ch. Boa Vista	132.043	13	1
29	1.948.100	Est. Boiadas	Pinheiros	212.590	5	7
30	50.000	Villa Marianna	Rio Ypiranga	7.936	10	2
31	4.900	Consolação	Villa America	2.916	13	4
32	24.800	Consolação	Villa America	14.761	18	1
33	6.500	Hygienopolis	Pacaembu	10.317	9	2
34	4.200	Hygienopolis	Pacaembu	6.666	13	4
35	20.000	Hygienopolis	Pacaembu	31.746	13	8
36	15.700	Hygienopolis	Pacaembu	24.920	12	8
37	17.550	Hygienopolis	Pacaembu	27.857	2	10
38	4.200	Hygienopolis	Pacaembu	6.666	13	4
39	1.950	Hygienopolis	Pacaembu	3.095	4	9
40	3.800	Hygienopolis	Pacaembu	6.031	14	11
41	150.000	Consolação	Villa America	89.205	14	3
42	180.000	Caaguassu		71.428	11	6
43	400.000	Mooca		31.746	11	8
44	6.500	Caaguassu		31.746	7	3
45	160.000	V. Marianna		25.396	16	4
46	14.900	Hygienopolis		23.650	15	10
				6.875	15	10
	12.360,098			3.478.790	19	4

FONTE: BARRETO, Plínio - *Uma Temerária aventura forense*, páginas 230 e 231

Fonte: SOUZA, 1988: 39.

no campo imobiliário e no setor de melhoramentos urbanos que a mesma se reservava o direito de efetuar, além da gerência de empresas de natureza diversa, bem como a organização de outras companhias que lhe facilitassem os negócios. Em suma, efetuar operações imobiliárias, comerciais, industriais e financeiras.” (BACELLI, 1982:30-31).

5 Como notado por Maria Claudia Pereira de Souza, “dentre os nomes com projeção no meio político financeiro e internacional [...] cabe destacar especificamente a vinculação dos diretores da City ao capital financeiro, às concessionárias estrangeiras de serviços públicos atuantes no Brasil na época e ao próprio Estado brasileiro” (SOUZA, 1988: 61)

A City inicia seu funcionamento no Brasil em 3 de março de 1912, com a diretoria do escritório em São Paulo sob controle de Laveleye, através do Decreto nº 9.439 que oficializou a criação de uma “Companhia de Responsabilidade Limitada por ações”, sendo subsidiária no Brasil da empresa estrangeira de mesmo nome, como publicado no Diário Oficial da União em 31 de dezembro do mesmo ano:

Decreto N. 9.439 - De 13 de março de 1913

O Presidente da Republica dos Estados Unidos do Brazil, attendendo ao que requereu a «City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company, Limited», sociedade anonyma, com séde na Inglaterra, e devidamente representada, decreta:

Artigo unico. E' concedida autorização á «City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company, Limited», para funcionar na Republica com os estatutos que apresentou, mediante as clausulas que a este acompanham, assignadas pelo Ministro de Estado da Agricultura, Indústria e Commercio, ficando a mesma companhia obrigada a cumprir as formalidades exigidas pela legislação em vigor.

Rio de Janeiro, 13 de março de 1912, 91º da Independência e 24º da Republica.
HERMES R. DA FONSECA.

Cláusulas a que se refere o decreto n. 9.439, desta data:

I: A «City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company, Limited», é obrigada a ter um representante geral Brazil com plenos e illimitados poderes para tratar e definitivamente resolver as questões que se suscitarem, quer com o Governo, quer com particulares, podendo ser demandado e receber citação inicial pela companhia.

II: Todos os actos que praticar no Brazil ficarão sujeitos unicamente ás respectivas leis e regulamentos e á jurisdicção de seus tribunales judiciarios ou administrativos, sem que, em tempo algum, possa a referida companhia reclamar qualquer excepção fundada em seus estatutos, cujas disposições não poderão servir de base para qualquer reclamação concernente á execução das obras ou serviços a que elles se referem.

III: Fica dependente de autorização do Governo qualquer alteração que a companhia tenha de fazer nos respectivos estatutos. Ser-lhe-ha cassada a autorização para funcionar na Republica si infringir esta clausula.

IV: Fica entendido que a autorização é dada sem prejuizo do principio de achar-se a companhia sujeita ás disposições de direito que regem as sociedades anonymas.

V: A infracção de qualquer das clausulas para a qual não esteja comminada pena especial será punida com a multa de 1:000\$ a 5:000\$, e no caso de reincidencia com a cassação da autorização concedida pelo decreto em virtude do qual baixam as presentes clausulas.

Rio de Janeiro, 13 de março de 1912. (Poder Executivo Federal; D.O.U. 31/12/1912)⁶.

No decorrer de 1912, a Companhia sofreu a interferência das duas diretorias distintas, a de Londres e a de Paris, que agiam concomitantemente, mas de maneira divergente na administração dos negócios em São Paulo. Após desentendimentos entre

⁶ Em todas as citações de época foram mantidas as grafias originais.

Laveleye e os diretores franceses e ingleses, o controle da City passou a ser exclusivamente dos ingleses, culminado na saída de seu fundador da empresa.

Os anos seguintes foram marcados pela intensa atuação da Companhia na urbanização de suas terras na cidade de São Paulo⁷, baseadas nas estratégias definidas pelos investidores londrinos e também brasileiros, permanecendo sua sede em Londres até a década de 1950, quando as ações da City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited foram adquiridas pela Deltec, uma empresa de origem norte-americana que passou a deter o controle acionário da City e de outras empresas de capital estrangeiro no país.

A aquisição da Companhia City pelo Grupo Deltec no final da década de 1950 inaugurou uma nova fase de atuação e operação da Companhia não só na cidade, mas também de expansão de interesses para outras localidades do país, impulsionadas pelas novas dinâmicas urbanas e habitacionais que se anunciavam neste período de intenso crescimento e transformação das cidades brasileiras, o que possibilitou a inserção de seus empreendimentos em novos contextos, bem como a diversificação do “produto” oferecido pela City aos seus clientes. Nota-se também a partir daí uma mudança em relação às figuras controladoras da empresa – que de empresários específicos, passam a ser grupos empresariais cujos donos nem sempre aparecem.

Estas mudanças, que são o foco desta pesquisa, serão abordadas adiante, ao se abordar a trajetória de incorporação e criação de novas empresas subsidiárias que garantiram à City sua continuidade de atuação até os dias atuais, possibilitando a aquisição de novas áreas para a implantação de seus empreendimentos (principalmente aquelas localizadas na Zona Norte da cidade), como resultado destas novas parcerias institucionais da Companhia.

1.1.1. AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADES E A ATUAÇÃO INICIAL

A City adquiriu, entre 1911 e 1912, 12.380.098,00 m² de terrenos em São Paulo com a finalidade de implantar loteamentos e promover a urbanização destas áreas⁸.

7 Tratam-se dos anos de consolidação dos primeiros bairros-jardins, tais como Jardim América e Pacaembu, e da incorporação de suas características à paisagem da cidade – identificadas a um padrão de alta-renda.

8 A City tornou-se proprietária de um terço da mancha urbana da cidade, em 1911, por meio da emissão de debêntures no mercado londrino, adquiridas por investidores ingleses, franceses, belgas e russos [...] os diretores da City eram diretamente vinculados ao capital financeiro, às concessionárias estrangeiras de serviços públicos que atuavam no Brasil – como a Light & Power – e ao próprio Estado brasileiro (FIX, 2011, p.93).

A destinação, transformação e venda destes terrenos não ocorreu de forma imediata. Foi idealizado um planejamento a ser cumprido em longo prazo, de forma gradativa no tempo, de acordo com duas linhas básicas: a) venda de propriedades em blocos ou sem a realização de alterações na forma de parcelamento e arruamento já definidos pelos proprietários anteriores (principalmente aquelas localizadas em bairros que já sofriam um processo de industrialização, onde não conseguiria desenvolver o padrão a ser seguido por seus bairros⁹) e b) a comercialização de loteamentos desenvolvidos segundo os padrões de bairro-jardim criados pela Companhia. O desenvolvimento gradual dos bairros foi adotado como política da empresa em busca de um melhor resultado econômico-financeiro para seus empreendimentos.

Inicialmente, o foco se manteve nos terrenos situados no vetor sudoeste, entre o centro e a várzea do rio Pinheiros. Após a primeira tentativa em 1912 de lançamento de um bairro segundo seus padrões, o Pacaembu, a City volta suas atenções para uma gleba nas proximidades do rio Pinheiros. Em 1915 surge o Jardim América, considerado o primeiro bairro-jardim implantado pela Companhia City na cidade, projetado pelos arquitetos ingleses Raymond Unwin e Barry Parker, com base nos princípios urbanísticos dos subúrbios-jardins desenhados por Unwin na Inglaterra, uma releitura da ideia de cidade-jardim elaborada por Ebenezer Howard anos antes, tornando-se o bairro modelo do “padrão City”. As características ali desenvolvidas seriam posteriormente utilizadas no desenho dos demais bairros da Companhia, como o Pacaembu (que finalmente pôde ser lançado em 1925, após alteração na legislação), Anhangabaú (1917), Alto da Lapa (1921), Bela Aliança (1921), Alto de Pinheiros (1925), Butantã (1930), Pacaembuzinho (1941), sendo considerado o primeiro “bairro residencial previamente planejado e de alto padrão no Brasil” (CIA CITY, 1980) e o primeiro loteamento do tipo “‘Garden City’ fundado na América do Sul.” (GOTO e MONTEIRO, 2019)

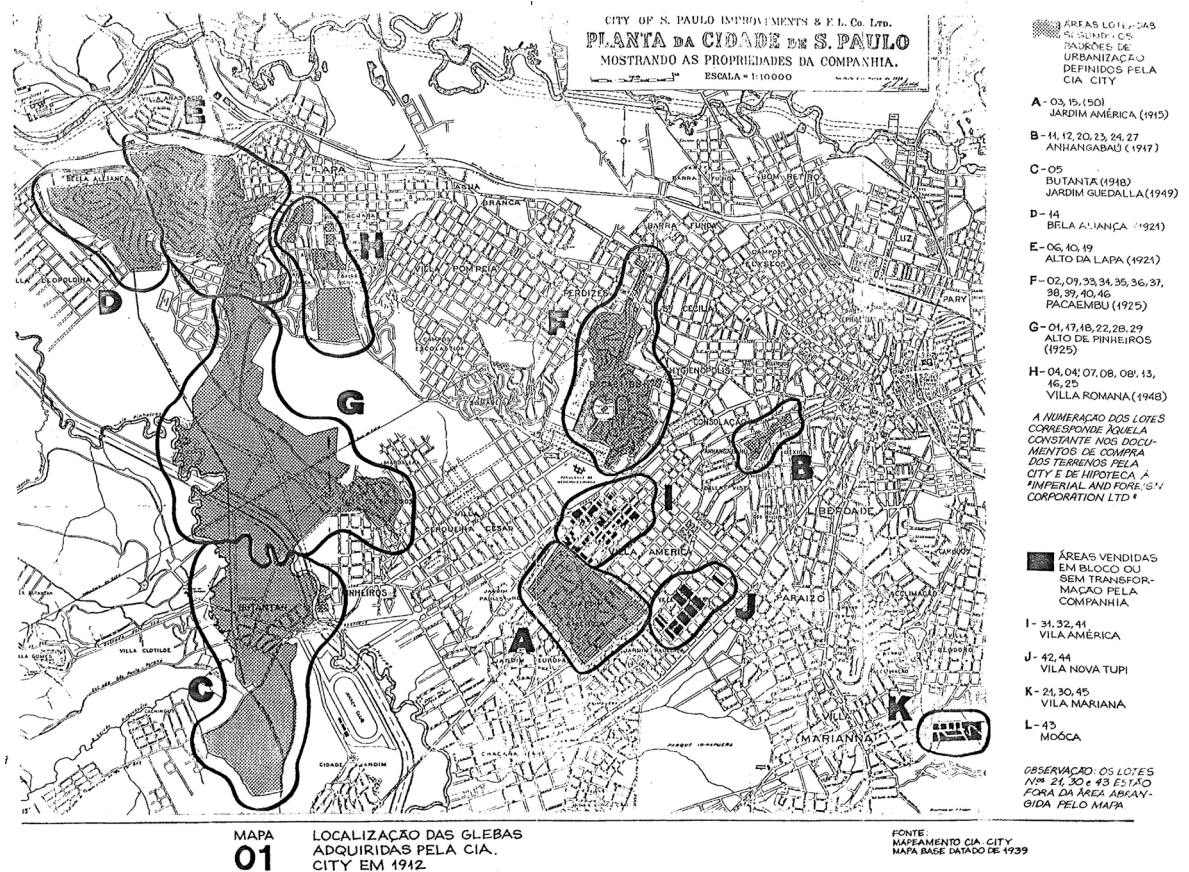
A companhia prevê, originalmente, desenvolver bairros voltados a diversos segmentos sociais. [...] No entanto, as condições de desenvolvimento da cidade e o aproveitamento gradativo das glebas permitem adaptações, redimensionamentos e transformações no perfil dos projetos, resultando numa atuação da companhia centrada, sobretudo, no atendimento à demanda das classes de alta renda (SOUZA, 1988: 67-68).

Durante a estadia de Barry Parker no Brasil, entre 1917 e 1919, na condição de consultor da Companhia City, o arquiteto se surpreendeu positivamente com a política de atuação da empresa e recomendou que a mesma prosseguisse no caminho adotado,

⁹ Vale notar que apenas os terrenos que por conta de sua localização eram apropriados para a instalação de indústrias foram mantidos para negócios futuros, como por exemplo áreas da Lapa.

continuando a manter algumas propriedades intocadas até que o crescimento de São Paulo aumentasse o valor das terras, chegando a preços que a empresa se dispusesse a negociá-las e assim ampliar os ganhos com sua comercialização. Nos anos que se seguiram, a Companhia seguiu os conselhos de Parker e, apesar de desenvolver uma série de projetos para o loteamento de suas propriedades simultaneamente ao longo da segunda década do século XX, seguiu um planejamento intensivo de loteamento e vendas de cada bairro em momentos diferentes, quase nunca coincidindo dois loteamentos simultâneos, o que demandava alto capital de giro para manter os empreendimentos em funcionamento.

Figura 7: Localização das glebas adquiridas pela Cia. City em 1912.



Fonte: SOUZA, 1988: 69.

Em 1931 a City já é considerada a mais importante companhia imobiliária de São Paulo e em 1937, a maior empresa imobiliária e urbanística do Brasil, senão da América do Sul. Com o lançamento dos bairros Boaçava e Jardim Guedala, respectivamente em 1949 e 1950, a Cia. City concluiu os trabalhos de loteamento das áreas adquiridas em 1911 (BACELLI, 1982: 36-38).

A empresa alcançou este patamar com base no seu próprio processo de atuação que, gradativamente durante a urbanização de suas propriedades, criou novas formas de agenciamento do espaço urbano e aproveitamento das terras; estabeleceu padrões de uso do solo; implantou a infraestrutura de serviços urbanos necessárias ao bom funcionamento dos bairros (associando-se às concessionárias de serviços públicos e também ao Estado) e posteriormente criou um sistema de financiamento montado exclusivamente para a aquisição de seus lotes, impulsionando e valorizando a venda de seus empreendimentos. Com isso, supriu a demanda existente por este tipo de “facilidade” e se distinguiu das demais empresas imobiliárias, que passaram a competir com ela nestes primeiros anos de atividade na cidade, garantindo um nicho importante de atuação.

1.1.2. AGENCIAMENTO DO ESPAÇO E INFRAESTRUTURA URBANA

O sucesso da atuação da Companhia City se deu em grande parte por seu pioneirismo no uso de novos padrões urbanísticos capazes de criar bairros residenciais totalmente diferenciados dos até então implantados em São Paulo, contribuindo daí em diante para a tendência de ocupação do eixo sudoeste – onde eles preferencialmente se localizavam – pelas classes média e alta. Essa nova concepção urbanística foi implantada nos bairros empreendidos pela City com o objetivo de oferecer aos seus moradores uma maior qualidade de vida, proporcionada através de residências unifamiliares de baixo gabarito, instaladas no centro de grandes terrenos ajardinados, em torno de 1000 m² cada, dispostos em ruas também arborizadas, de traçado curvilíneo, que se adaptavam ao relevo local e dificultavam o tráfego apressado de veículos pelo local¹⁰, com uma hierarquia evidente entre o tráfego local e o tráfego de circulação, concentrando este último nas vias externas do bairro, com pequenas praças entre seus cruzamentos, garantindo assim qualidade ambiental e sanitária para os loteamentos¹¹.

Todas estas características conferiram um desenho diferencial aos bairros da City, onde usos, padrões de ocupação e restrições eram estabelecidas e regulamentadas em contrato, impedindo que os proprietários alterassem o uso e ocupação dos lotes

10 Em contraposição ao traçado em tabuleiro de xadrez comumente aplicado em outras regiões da cidade, mesmo em bairros como Higienópolis e Campos Elíseos, também destinados aos setores mais abastados. Sobre estes bairros, ver entre outros CAMPOS, 2000).

11 Até então (década de 1930), a legislação exigia que os loteamentos fossem ortogonais e as vias tivessem entre 8 e 12 metros de largura, quando destinadas ao uso residencial. Foi a partir de pressões da City que a legislação foi modificada.

adquiridos. Tal fator garantiu a preservação das características morfológicas originais desses empreendimentos até os dias de hoje¹². A própria Companhia reforça essa narrativa de pioneirismo e qualidade:

Com uma visão bastante moderna para a época, a Cia. City desenvolveu produtos segmentados projetando bairros e habitações que atendiam os diferentes públicos. [...] E, com isso, morar em um Bairro City se firmou como pertencer a um espaço planejado, harmônico, que respeita o meio ambiente e o seu morador. Não é à toa que a expressão “Eu moro na City” se tornou sinônimo de bem-viver (CIA CITY, 2013).

Mas certamente o que viabilizou e valorizou cada um destes empreendimentos foi a previsão e instalação de toda a infraestrutura urbana e serviços públicos necessários para o bom funcionamento dos bairros, tais como a pavimentação das ruas, a arborização das áreas comuns, a implantação do sistema de gás encanado, de distribuição de água e coleta de esgoto, amplos espaços públicos, praças e parques que pudessem promover a convivência entre os moradores, acessibilidade por automóveis e transporte público, com linhas de bonde e ônibus que chegavam até os loteamentos, iluminação pública, entre outros. E o que se nota é que a instalação dessa infraestrutura completa foi possível dada a articulação dos diversos agentes necessários à promoção de todos os serviços exigidos pela moderna vida urbana, conectados por interesses urbanísticos mas também pecuniários que passavam pela própria Companhia:

Desde o início de suas atividades no Brasil, a Cia. City mantém estreitas relações com a administração da cidade e com empresas concessionárias (Light and Power e São Paulo Railway Station), na medida em que seus loteamentos, distantes das áreas centrais, precisam ser acompanhados de significativas obras de infraestrutura e provisão de serviços públicos [...] subsidia as empresas concessionárias para provisão de luz e gás e também empresas de transporte coletivos para que promovam acesso a seus terrenos (FELDMAN, 2005: 153-155).

A promoção de serviços urbanos e infraestrutura resultaram numa série de contratos e acordos firmados, ora com as concessionárias estrangeiras, ora com a municipalidade ou o Estado, de acordo com a necessidade de cada loteamento. Em vários momentos a City subsidiou a implantação destes serviços, seja concedendo áreas para a passagem da infraestrutura; atuando como financiadora das obras, em troca de remuneração futura, devolvida a longo prazo por parte da concessionária mobilizada, na medida em que fosse sendo recebidas as receitas provenientes do pagamento das tarifas; ou até mesmo com

12 Essas características e restrições gerais, tais como: uso e ocupação, recuos, dimensão da construção no lote, número de pavimentos, altura dos muros de fechamento frontal e lateral, áreas externas, calçadas, entre outros – se mantiveram ao longo do século XX em todos os empreendimentos implantados pela City, conforme constam nos documentos “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra” de alguns bairros posteriores a 1970, cedidos pela City para utilização nesta dissertação.

doações de terras requeridas pela municipalidade em outros setores, visando à implantação de benfeitorias por parte da administração pública em outros locais, garantindo desta forma a prioridade de instalação e realização de obras dessa imbricada rede de serviços em suas propriedades, antes mesmo que em outras regiões da cidade.

Com isso, pode-se afirmar que as atividades primordiais da Companhia se constituíram no planejamento da produção do espaço, na idealização dos empreendimentos, na escolha das glebas a serem desenvolvidas ao longo do tempo, na definição dos padrões de utilização dos terrenos e na composição de uma mercadoria imobiliária diferenciada, tornando-se referência para o setor residencial de alto padrão no período.

1.2. ALTERAÇÕES EMPRESARIAIS E EXPANSÃO TERRITORIAL

A City of San Paulo Improvements and Freehold Land Co. Ltd., trata-se de uma empresa criada por um pequeno grupo de paulistas, incluindo políticos e fazendeiros, como Cincinato Braga, que haviam participado da marcha pioneira. Antes de dar início a suas atividades, essa sociedade entrou em negociações com um empresário francês, Edouard Fontaine de Laveley, o qual, depois de ter-se comprometido a comprá-la, acabou cedendo seus direitos e encargos a um grupo londrino. Os capitalistas brasileiros contentaram-se em manter apenas uma parcela das ações, com vistas a satisfazer exigências legais. A direção da empresa transferiu-se para Londres, enquanto em São Paulo a City passou a ser administrada por um comitê, cujo presidente inglês era assessorado por quatro personalidades locais. [...] Essa estrutura administrativa é inteiramente representativa da situação que se criou em São Paulo após as crises do café no início do século XX. Uma situação na qual houve uma intensificação da penetração estrangeira, com os fazendeiros não perdendo o controle da política ou da economia, mas passando a ter a seu lado engenheiros de formação europeia, bem como homens de negócios. Essas modificações na estrutura econômica e social foram acarretando mudanças de método nos loteamentos, e conseqüentemente na conformação da paisagem urbana (MONBEIG, 2004: 79-80).

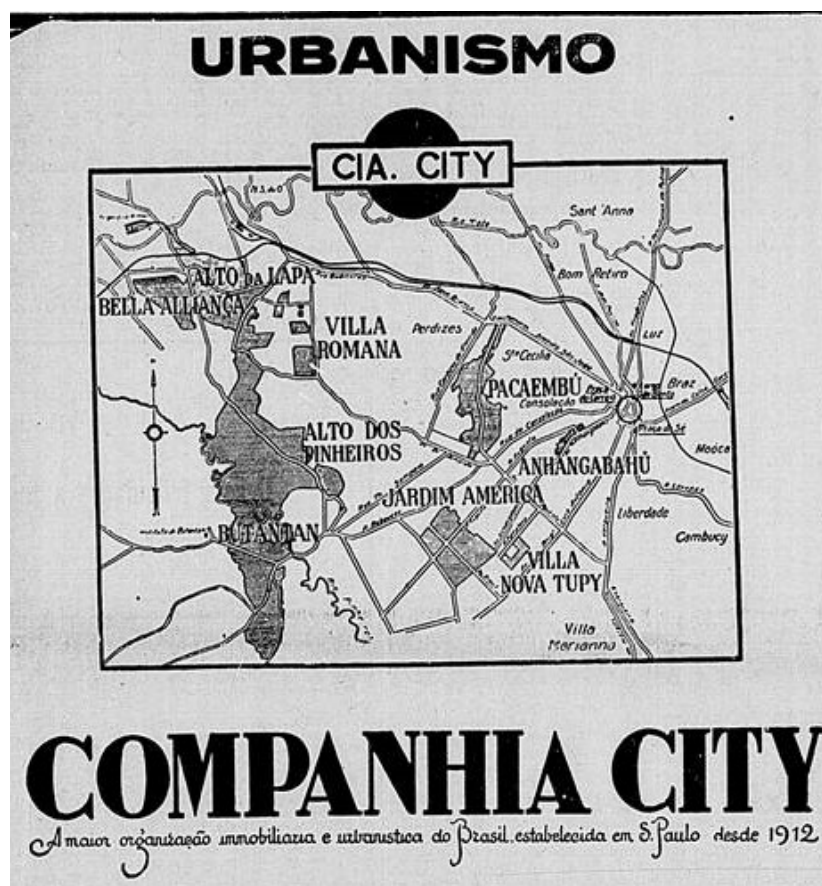
Em meados de 1950, alterações administrativas de porte foram responsáveis pelo início de uma nova fase na história da Companhia City. Neste período, a empresa detinha o controle de todo o processo para a implantação de seus empreendimentos. Era a proprietária da gleba loteada; a responsável pelo desenvolvimento e implantação do plano urbanístico e seus projetos complementares, valendo-se de verba própria, advinda de seus investidores estrangeiros (e dos lucros da própria empresa); buscava parcerias com o poder público para garantir a infraestrutura urbana de seus bairros; e cuidava da venda dos lotes e eventualmente de algumas edificações por ela projetada (principalmente no Jardim América), oferecendo uma linha de crédito exclusiva para a aquisição de suas

propriedades, na qual os contratos de Compra e Venda eram firmados diretamente entre a City e o proprietário do lote. O geógrafo Pierre Monbeig reconheceu essa amplitude de atuação já nos anos 1950, quando apontou:

Com efeito, a Cia. City pôde empreender uma obra de amplo fôlego, diversamente das pequenas empresas imobiliárias de cunho familiar ou amigável. Ela teve a possibilidade de praticar uma política de urbanização que correspondia simultaneamente seus interesses de longo prazo e às esclarecidas concepções de seus administradores. A partir dos primórdios de sua existência, desde 1912, ela apelou para o apoio do urbanista inglês Barry Parker. A Primeira Guerra Mundial freou sua atuação, que só se intensificou durante os anos 1920, aproveitando-se da prosperidade gerada pelos altos preços do café entre 1925 e 1929. A cidade de São Paulo deve à Cia. City a urbanização dos bairros do Alto da Lapa, do Jardim América, da Vila Romana, do Pacaembu, Bela Aliança, Butantã, Anhangabaú, Alto de Pinheiros e, mais recentemente, do Jardim Guedala. (MONBEIG, 2004: 80)

Esse processo havia sido aprimorado ao longo das décadas de 1920 e 1940, durante o loteamento e a comercialização de todas as glebas adquiridas pela City em 1911, inicialmente sob supervisão da diretoria londrina, que aos poucos foi perdendo importância, graças ao sucesso da administração realizada pela diretoria brasileira, já que era aqui que os negócios da Companhia se concentravam.

Figura 8: Áreas urbanizadas pela Cia. City até 1935.



Fonte: Jornal Correio Paulistano, edição nº 24.163, de 01/01/1935.

Cabe ressaltar que este é um período conturbado da história econômica brasileira, já que a legislação que regulava a atuação de empresas estrangeiras no país, bem como suas formas e tipos de investimento no mercado de capital local, ainda estavam se desenvolvendo concomitantemente ao funcionamento das mesmas em território nacional, sobretudo em relação à normatização das transações bancárias referentes ao repasse de valores entre as empresas matriz e filial, que necessitavam de acordos comerciais e financeiros entre os países onde a empresa se localizava para se concretizarem, extrapolando os níveis institucionais.

Apontar qual teria sido o primeiro organismo de investimento coletivo brasileiro não é uma tarefa fácil. A par da parca informação oficial a respeito, parte da doutrina [estudiosos do assunto] confunde o surgimento das formas embrionárias de investimento – sociedades de investimento e sociedades em conta de participação – com o surgimento dos fundos em si [...] Mesmo diante dessas dificuldades, a doutrina aponta a década de 1940 como aquela em que surgiram os primeiros fundos de investimento brasileiros, mesmo à mingua de qualquer instrumento formal regulamentador. Eram, no entanto, companhias eminentemente familiares, rarefeitas e fechadas ao público em geral. O primeiro instrumento normativo a tratar do tema foi o Decreto-Lei 7.583/45, que fazia curtas referências às companhias de investimento, em conjunto com as companhias de crédito e financiamento, sem, contudo, defini-las. (SOUTO, 2016: 25-26)

Neste meio tempo, alguns acontecimentos importantes, o principal deles a Segunda Guerra Mundial (1939-1945), concorreram para alterar significativamente as relações comerciais e econômicas pelo mundo, enfraquecendo o mercado de capitais em nível mundial, refletindo-se nos negócios da City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited em Londres.

Mesmo com a adoção de princípios conservadores, os investimentos ingleses não estavam imunes a crises. A tentação de se [...] lançar no domínio da especulação sobre títulos – mais rentáveis – quase leva à falência o tradicional Banco Baring (1890) [Banco de Investimentos mais antigo de Londres, 1762-1995], gerando uma crise de confiança no mercado e o aumento da aversão ao risco por parte dos investidores. O processo de recuperação esbarrou na Primeira Guerra Mundial que, a par da sensação de insegurança e incerteza dela decorrentes, levou a uma crise de liquidez sem precedentes que afetou a poupança europeia como um todo. Além dela, a Crise de 1929 e a Segunda Guerra Mundial foram momentos de turbulência que afetaram o desenvolvimento das atividades de investimento coletivo na Inglaterra. (SOUTO, 2016:21)

Além disso, alterações na legislação econômica brasileira também dificultaram o repasse dos lucros da filial paulista para a matriz londrina ao longo da década de 1940, levando a diretoria londrina a buscar outras formas de investimento para manter o funcionamento da empresa no país.

Figura 9: Dificuldade no repasse dos lucros entre a filial brasileira e a matriz londrina.

Argumenta-se em Londres

IMPOSTOS EXCESSIVOS SOBRE

A CIA. CITY DE SÃO PAULO

855.000 LIBRAS DE LUCRO EM APENAS

OITO MESES DESTE EXERCÍCIO

LONDRES, 9 (A. F. P.) — O governo britânico acaba de nomear uma comissão especial para estudar a possibilidade de reduzir os impostos que incidem sobre os lucros da "City of São Paulo Improvements Company". Tal redução se impõe — declara-se em círculos financeiros desta capital. Aceita-se que a referida companhia, especializada em transações imobiliárias no Brasil, pode transferir para a Grã-Bretanha apenas 100 mil libras esterlinas por ano. Essa soma — frisa-se — é insuficiente para, uma vez pagos os impostos britânicos, fazer os acionistas ingleses participarem devidamente dos lucros crescentes da referida companhia. Esses lucros, que em 1926 eram somente de 56.940 libras, atingiram 252.185 em 1938 e 855.000 no decorrer dos oito primeiros meses do corrente exercício financeiro. Nos referidos círculos, espera-se que as recomendações da comissão que acaba de ser nomeada pelo governo permitirão aumentar a parte dos acionistas britânicos nos referidos lucros. Aliás, esse o motivo por que as ações da "City of São Paulo Improvements Company" passaram recentemente de 6 shillings e 6 pence para 8 shillings e 4,5 pence, na Bolsa de Londres.

Fonte: Jornal *Diário da Noite*, edição nº 7.793, de 09/05/1950.

A fim de facilitar estas transações bancárias e consolidar sua atuação no Brasil, a City decidiu criar uma empresa subsidiária no país, com sede em São Paulo, para reduzir a burocracia das operações financeiras e continuar seus investimentos no mercado imobiliário da cidade. Com isso, fixou-se no território brasileiro, aproveitando da renovação de sua permissão para continuar funcionando no país, segundo o Decreto nº 23.744 de 27 de Setembro de 1947:

Concede a sociedade anônima "City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company, Limited" autorização para continuar a funcionar na República.

O Presidente da República, atendendo ao que requereu a sociedade anônima "City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited", autorizada a funcionar pelo Decreto nº 9.439, de 13 de março de 1912, decreta:

Artigo único. É concedida à sociedade anônima "City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited", com sede na cidade de Londres, Inglaterra, autorização para continuar a funcionar na República, com o capital de Cr\$ 14.003.940,00 (quatorze milhões e três mil e novecentos e quarenta cruzeiros) e com as alterações de seus estatutos aprovados pela assembléia geral dos acionistas em reuniões efetuadas a 24 de abril de 1941 a 27 de janeiro de 1944, mediante as cláusulas que este acompanham, assinadas

pelo Ministro do Trabalho Indústria e Comércio, ficando a mesma sociedade obrigada a cumprir integralmente as leis e regulamentos em vigor, ou que venham a vigorar, sobre o objeto da referida autorização. Rio de Janeiro, 27 de setembro de 1947, 126º da Independência e 59º da República. EURICO G. DUTRA. / Morvan Figueiredo. (Decreto nº 23.744, de 27 de Setembro de 1947).

É neste contexto que em 2 de junho de 1950 surge a Companhia City Paulista de Terrenos e Melhoramentos, uma sociedade anônima, com sede em São Paulo, constituída pelos acionistas da City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited (outorgante e outorgada respectivamente), para que a empresa tivesse sede e registro no país, deixando de ser uma filial (como operava no país até então) e se tornando sua sucessora nos negócios já iniciados desde o início do século (Escritura de Constituição da Companhia City Paulista de Terrenos e Melhoramentos, D.O.E. 06/07/1950). Esta nova sociedade tinha como objeto a “compra e venda de terrenos, urbanização e loteamento, além de se encarregar da administração de bens de outras empresas” (CIA CITY, 1980:13).



Figura 10: Anúncio de doação de terreno para a municipalidade no bairro Alto da Lapa – Bella Aliança, onde aparecem as duas denominações da Cia. City neste período.

ALTO DA LAPA - BELA ALIANÇA

Aos nossos prezados clientes e moradores do ALTO DA LAPA e BELA ALIANÇA, temos o grato prazer de informar que, por escritura de 20 de Julho último, nas notas do 4º TABELIÃO, no LIVRO 621, fls. 17, fizemos, à MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO, doação de uma área de 22.360 metros quadrados, que constitui a QUADRA Nº 31, inteira, dos referidos bairros, para nela serem construídos um GRUPO ESCOLAR e um PARQUE INFANTIL (“PLAY-GROUND”).

Ao fazer essa doação, tivemos em vista, como sempre, cooperar com os PODERES PÚBLICOS e proporcionar mais esse importante melhoramento àqueles bairros, nos quais a COMPANHIA CITY não mais possui terrenos à venda.

As obras de construção do GRUPO ESCOLAR já foram iniciadas pela digna COMISSÃO DO CONVÊNIO ESCOLAR.

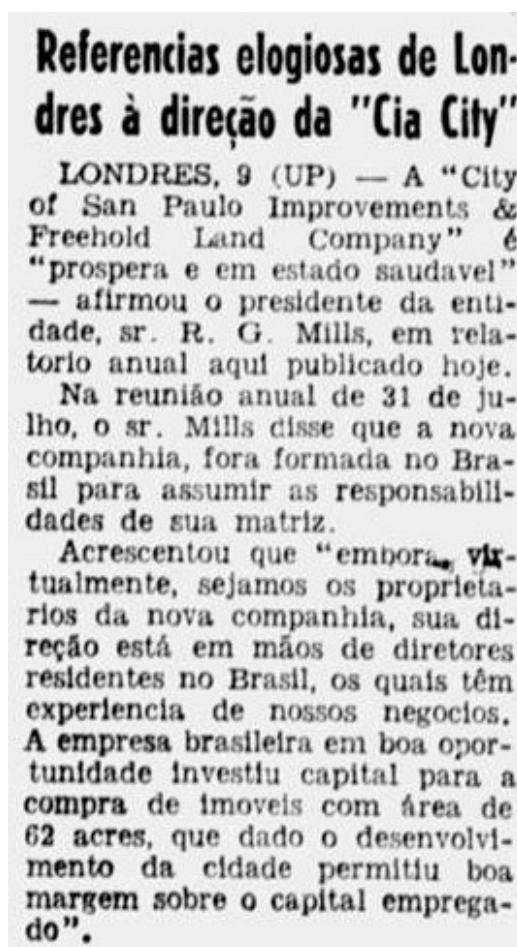
 CITY OF S. PAULO IMPROVEMENTS & FREEHOLD LAND CO. LTD. 

CIA. CITY PAULISTA DE TERRENOS E MELHORAMENTOS

Fonte: Jornal *Correio Paulistano*, edição nº 29.270, de 11/09/1951.

Assim, a Companhia City Paulista de Terrenos e Melhoramentos se configurou como uma subsidiária da City londrina, tornando-se esta última a principal acionista da nova empresa imobiliária, conjuntamente a empresários locais como John Christie, Aleck Martin, Victor da Silva Freire, Plínio Barreto, Altino de Castro Lima e Anthony Woodward Neele, que já pertenciam à diretoria anterior e, portanto, já estavam familiarizados com os negócios da Companhia.

Figura 11: “Referências elogiosas de Londres à direção da Cia City”.



Fonte: *Jornal Correio Paulistano*, edição nº 29.244, de 10/08/1951.

Com esta nova denominação, a City continuou suas operações em São Paulo e seguiu adquirindo terrenos nos arredores da cidade para a implantação de novos bairros-jardins. Nesta fase, ao longo da década de 1950, a Companhia ainda manteve grande parte de seus empreendimentos na zona oeste da cidade como o Jardim Londrina e outros, à exceção do Jardim Campo Grande (1953) e do Jardim Brasília (1955), localizados na Zona Sul e na Zona Leste, respectivamente.

Figura 12: Anúncio do bairro Jardim Londrina.

foi sempre assim...
loteamentos da CIA. CITY vendem-se logo!

COMPRE HOJE SEU TERRENO NO JARDIM LONDRINA

Com apenas **1.100,** mensais você fica
proprietário de um lote da **CIA. CITY**

Excelentemente localizada, com frente para a Av. Professor Francisco Marato (estrada nova de Itapetcerica), o loteamento do Jardim Londrina é servido por tanta condução partindo do Anhangabau, com ligações rápidas por vias atalçadas. O loteamento situa-se apenas 13 km do Centro!

Garantia City e condições excepcionais

Valorização Imediata dos Lotes

- graças à construção de 21 casas já contratadas e 10% de entrada, com facilidades.
- Pagamento em 12 anos.
- possibilidade de ser reduzida a prestação mensal, com pagamento da diferença eventualmente.
- luz domiciliar já instalada em todas as ruas do loteamento.
- bairro essencialmente residencial.

JARDIM LONDRINA
um local tranquilo e agradável para você morar com sua família
Corretores no local

COMPANHIA CITY
A maior organização imobiliária e urbanística da América do Sul
Rua XV de Novembro, 89 - Fone: 33-2111
(Do Sindicato das Empresas de Compra e Venda de Imóveis de São Paulo)

Fonte: Jornal *Diário da Noite*, edição nº 10.150, de 04/03/1958.

Figura 13: Anúncio do bairro Jardim Brasília.

JARDIM BRASÍLIA

O MAIS RECENTE LANÇAMENTO DA

CIA. CITY

Não é para o futuro. É para JÁ. Você pode morar AGORA no aprazível JARDIM BRASÍLIA — um empreendimento da Cia. CITY — um dos bairros florescentes de São Paulo. Já arruado, com guias-sargetas e galerias de águas pluviais; já com luz domiciliar; já habitado, com 60 famílias em casa própria e novo grupo de 50 casas em construção, além de projetos em estudos para mais 200 casas. É um recanto tranquilo, saudável, ideal para crianças. Procure, agora, informações na CIA. CITY, ou no próprio local, com os corretores de plantão.

Vá vêr o JARDIM BRASÍLIA — o bairro em que se respira saúde e que tem o traçado característico das realizações CITY. O preço é altamente convidativo: a partir de Cr\$ 610,00 por metro quadrado, em prestações mensais. E o pagamento é fácil: uma pequena entrada facilitada e prestações a partir de 2.500 cruzeiros mensais.

CONDUÇÃO DIRETA: Ônibus 210, com saídas do Parque D. Pedro II.

(Inscrição Nr. 83 — 9a. Circunscrição)

JARDIM BRASÍLIA - luz domiciliar, condução direta, arruamento perfeito, 60 casas construídas, 50 em construção e projetos em estudos para mais 200 casas.

RUMO AO JARDIM BRASÍLIA — É muito fácil ir-se ao novo bairro da Cia. City, como se pode ver pelo itinerário aqui traçado. ÔNIBUS 210 — com saídas do Parque D. Pedro II.

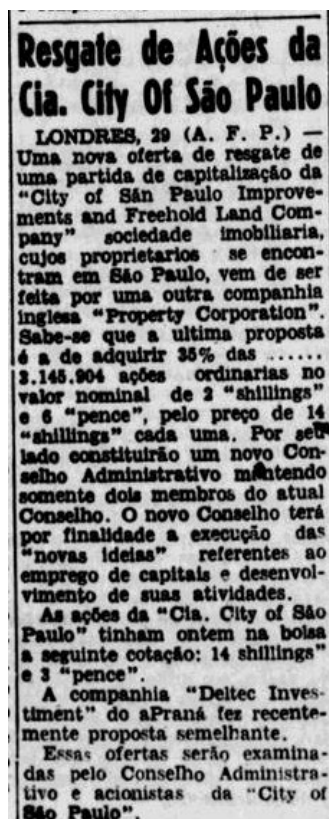
COMPANHIA CITY
RUA 15 DE NOVEMBRO. 89 — TEL.: 33-2111

Fonte: Jornal *Diário da Noite*, edição nº 11.365, de 13/02/1962.

Em 1954, “ano do quarto centenário da cidade de São Paulo, a Companhia City possuía cerca de 17 milhões de metros quadrados de áreas loteadas, mantendo sempre a tradição e os princípios de urbanização com que iniciou suas atividades nos idos de 1912” (CIA CITY, 1980:13) – como a própria Companhia narra. Ainda neste ano, em níveis institucionais, a City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited (matriz) se tornou a principal acionista da Companhia City Paulista de Terrenos e Melhoramentos, com a incorporação de capital adquirido graças aos lucros obtidos com a comercialização dos novos empreendimentos na cidade (A.A.G.E. de 22/06/1954, D.O.E. 30/06/1954).

A garantia de continuidade dos negócios em São Paulo, entretanto, não foi suficiente para promover a recuperação financeira da matriz londrina. Sendo assim, em 1957, a fim de contribuir para a capitalização da Companhia, ações da empresa foram oferecidas na Bolsa de Londres, logo atraindo interessados em adquiri-las. Conforme noticiado nos jornais Correio Paulistano e Correio da Manhã, duas propostas de compra, uma elaborada pela Deltec Investment e outra pela Property Corporation, foram analisadas pelo Conselho Administrativo e Acionistas da City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited em Londres.

Figura 14: “Resgate de ações da Cia. City of São Paulo” em Londres.



Fonte: Jornal *Correio Paulistano*, edição nº 30.980, de 30/03/1957.

Figura 15: “Resgate do capital-ação da City” em Londres.



Fonte: Jornal *Correio da Manhã*, edição nº 19.367, de 02/04/1957.

Após deliberações ao longo deste ano, a empresa escolhida para se tornar acionista da Companhia matriz foi o Grupo Deltec Investment¹³, um consórcio multinacional de empresas norte-americanas e alemãs, cujo foco estava nos investimentos e empréstimos aos países em desenvolvimento – principalmente os latino-americanos (onde se associavam com empresas locais para promover expansões e torná-las competitivas no mercado de capitais), já que de seu capital investidor participavam alguns dos maiores bancos internacionais da época (IDRIS-SOVEN, 1978).

O Grupo Deltec, fundado no Brasil em 1946 pelos investidores norte-americanos Clarence J. Dauphinot Jr. em conjunto com Earl Elrick e Angus Littlejohn – que se estabeleceram no país em busca de novos negócios e investimentos financeiros –, logo progrediu e expandiu suas atividades para outros países, abrindo filiais em alguns deles e fixando sua sede nas Bahamas, no final da década de 1950 (DELTEC BANK, 2018), configurando-se como uma *holding* empresarial apta a atuar em diversas frentes de negócios, de acordo com a demanda do mercado de ações de cada país alvo de seus interesses comerciais.

No Brasil, a responsável por desenvolver seus negócios em diversos ramos de atividade a partir de escritórios estabelecidos em Brasília, Rio de Janeiro e São Paulo, foi a subsidiária Deltec S. A. – Investimentos, Crédito e Financiamento, que a partir de dezembro de 1957 passou a constar como acionista da City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited (A.A.G.E. de 27/12/1957, D.O.E. 03/04/1958), inaugurando uma nova fase de investimentos e direcionamentos em sua política de expansão de negócios na cidade de São Paulo.

Em 1958, a Deltec S.A. passou a ser também acionista da Companhia City Paulista de Terrenos e Melhoramentos, atrás apenas da City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited (a principal acionista até então), tornando-se a principal controladora das empresas do grupo City (A.A.G.E. de 30/08/1958, D.O.E. 05/10/1958), expandindo seus negócios e promovendo alterações administrativas e empresariais que levariam a City a estabelecer parcerias com outras empresas, valendo-se de sua expertise no ramo imobiliário em constante transformação não só na cidade de São Paulo, mas também nas cidades do entorno.

Com isso, em 1959, durante uma das Assembleias dos acionistas, foi aprovada uma

13 A fim de não confundir o desenvolvimento da trajetória da Cia. City e seus desdobramentos empresariais neste período optamos por desenvolver a história do Grupo Deltec em uma seção distinta nesta dissertação, por se tratar de uma empresa de porte relevante tanto para a história da City quanto para o mercado de capitais brasileiro.

alteração no Estatuto Social da empresa que permitiu a inclusão de uma nova atividade: “a de agir como agente ou corretora de imóveis na venda, loteamento e administração de imóveis de propriedade de terceiros, em conjunto às demais atividades já desenvolvidas pela empresa”, ampliando administrativamente suas possibilidades de negócios (A.A.G.O. de 30/06/1959, D.O.E. 20/11/1959).

Desde a criação da empresa paulista em 1950, a Diretoria passou a desenvolver novos planos e estratégias visando ampliar suas transações na cidade, culminando em uma nova denominação para a Companhia no início da década de 1960. Ao longo desses 10 anos ingressou em novos setores do mercado imobiliário, principalmente “na avaliação de propriedades residenciais, comerciais e industriais, na prestação de assistência para o registro de propriedades, no projeto e administração de obras, na venda de loteamentos de terceiros, e na associação com outras empresas ou proprietários para o desenvolvimento de grandes áreas” (CIA CITY, 1980: 13), buscando também investir em outros ramos além do imobiliário.

Sendo assim, durante a reunião da Diretoria ocorrida em 16 de fevereiro de 1960 foi aprovada por unanimidade a atualização do nome da Companhia, que passou a se chamar apenas Companhia City Paulista de Melhoramentos – consolidando o nome fantasia Companhia City ou somente Cia. City, defendida pelo seu Diretor Executivo na ocasião, Carlos de Moraes Barros, com a seguinte justificativa:

O Sr. Diretor Executivo historiou a corporificação da ideia que teve seu nascedouro quando, em 1957, se empossou pela primeira vez a atual diretoria. Nessa época a maioria dos senhores acionistas já antevia a necessidade e o interesse de dirigir os negócios sociais no sentido e no rumo da economia nacional para que as mais amplas oportunidades se oferecessem à Companhia, não só para mais eficientemente servir ao País como também para dar à empresa mais sólidas perspectivas do êxito. Consequentemente, nos últimos exercícios, de acordo com a orientação imprimida aos negócios da Empresa, a Companhia City Paulista de Terrenos e Melhoramentos não mais adquiriu áreas de terra para lotear. Seus serviços técnicos de engenharia estão limitados ao preparo e melhoramentos de áreas próprias anteriormente adquiridas e de áreas de terceiros com as quais vem estabelecendo contrato de agenciamento de tipo variado. A diretoria no momento visa canalizar preferentemente as disponibilidades para investimentos em indústrias, extrativas, de transformação e outras, no comércio e na agricultura, enfim, nas fontes de produção e no desejo de não deixar de dar completa assistência às áreas de terra de sua propriedade, que loteou e também aos loteamentos da City of S. Paulo Improvements and Freehold Land Co. Ltd., de que é representante, e aos agenciamentos de serviço que vem contratando, manterá o Departamento de Engenharia especializado com toda maquinaria e acessórios e bem assim as seções necessárias ao bom andamento dos serviços inerentes. Ampliando dessa forma o objeto social da Companhia, e tendo passado a acessório o que era objeto principal, é indispensável rever o art. 1º, o art. 3º, conforme redação abaixo proposta e consequentemente

o art. 5º que se redigirá também diferentemente (A.A.G.E. de 16/02/1960 da Companhia City Paulista de Terrenos e Melhoramentos. D.O. 12/04/1960, grifos meus).

O objeto social da “nova” Companhia City Paulista de Melhoramentos passou a contemplar as seguintes atividades:

É a seguinte a nova redação proposta dos referidos artigos: Artigo 1º - sob a denominação “Companhia City Paulista de Melhoramentos” fica constituída uma sociedade anônima que se regerá pelos presentes estatutos e disposições legais que lhe forem aplicáveis. - Artigo 3º - O objeto social abrange: - a) administração de bens ou valores móveis e imóveis, própria ou de terceiros; b) participação em empresas agrícolas e agropecuárias, industriais e comerciais e em companhias que visem o fomento econômico nacional nos vários e diversos campos de atividade, adquirindo subscrevendo e realizando ações, quotas ou quaisquer outros interesses; c) comercialização de bens de toda ordem; d) prestação de serviços de terraplenagem, urbanismo, bem como loteamento de imóveis em geral sob a forma de agenciamento ou outra de qualquer tipo incluída participação com terceiras pessoas físicas ou jurídicas; e) arrendamento e aluguel de bens imóveis ou participação de direitos e interesses a eles relativos: alienar, hipotecar, arrendar ou de qualquer forma dispor e onerar bens imóveis; f) promoção e financiamento de construções e reformas de prédios de qualquer natureza em terrenos seus ou de propriedade de terceiros, encarregando-se da sua administração; venda ou arruamento de propriedade de terceiros, mediante comissões ou percentagens que venha a combinar, para o que agirá como intermediária ou corretora de imóveis, podendo praticar todos os atos atribuídos a essa espécie de agente de negócios; g) promoção e exploração, de acordo com as prescrições legais aplicáveis, de todas e quaisquer atividades relativas à construção e decoração de prédios, inclusive exercício do comércio e indústria de qualquer material e elementos de construção e decoração; h) promoção e prática de todos ou quaisquer dos objetivos acima referidos, por conta própria ou na qualidade de agente ou representante, em sociedade ou conjuntamente, com quaisquer outras pessoas físicas ou jurídicas, ou ainda por intermédio de qualquer Sociedade Subsidiária; j) enfim, promoção e prática de todos e quaisquer atos, operações e atividades acessórias ou conexas aos seus referidos objetivos. – Artigo 5º - O capital social é de Cr\$200.000.000,00 (duzentos milhões de cruzeiros), divididos em 2.000.000 (dois milhões) de ações ordinárias ou comuns, nominativas ou ao portador, à escolha do acionista, do valor nominal de Cr\$ 100.000 (cem cruzeiros) cada uma, todas integralmente realizadas (A.A.G.E. de 16/02/1960 da Companhia City Paulista de Terrenos e Melhoramentos. D.O. 12/04/1960, grifos meus).

A partir desta alteração empresarial, seus negócios se expandiram e extrapolaram o município de São Paulo, passando a atuar também na Grande São Paulo, em Osasco, São Caetano do Sul e São Bernardo do Campo, através da aquisição de novas glebas nos arredores da cidade, em associação a outras empresas, mas sempre preservando o padrão de seus loteamentos, graças às rígidas disposições contratuais que acompanham seus empreendimentos e que garantiram uma série de limitações em relação aos padrões urbanísticos, visando o aproveitamento racional dos imóveis, bem como seu retorno financeiro para a Companhia e/ou sua Associada.

Nos anos seguintes a Companhia seguiu com seus projetos em São Paulo e arredores, ao mesmo tempo em que planejava uma reestruturação administrativa em todas as empresas do Grupo City, projeto que se consolidou em 1967, quando empresas foram incorporadas a ela, e uma nova City foi criada para dar continuidade a sua atuação na cidade.

A primeira transformação se deu em 28 de abril de 1967, com a incorporação da filial City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited à Companhia City Paulista de Melhoramentos, visando o aumento de capital da empresa incorporadora e também a extinção da empresa incorporada, como se observa no relato, reproduzido a seguir:

Consideramos de grande importância essa operação de incorporação, pois, a reunião dos imóveis de ambas as empresas daria à incorporadora, além de excelente situação econômica, boas perspectivas para lançar referidos imóveis no mercado. Ademais, justifica-se a incorporação porque a citada Companhia participa desta sociedade com um considerável número de ações, fazendo-se desta forma a consolidação do patrimônio incorporado. [...] “Eu, Claude Ludovic Kauffmann, Secretário da City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited, uma Companhia limitada por ações, registrada sob o The Companies Act, 1948, certifico pelo presente que na reunião da Diretoria dessa Companhia, devidamente convocada e realizada no dia 6 de abril de 1967, na qual, durante toda a sua duração o quórum necessário estava presente, foi em virtude de proposta devidamente submetida e apoiada, adotada, unanimemente, a seguinte resolução: Ficou resolvido que os senhores David Beaty II como presidente, Carlos de Moraes Barros, Clarence Dauphinot Jr., e Manuel Ulhoa, como diretores e C. L. Kauffmann como secretário dessa Companhia, fossem autorizados, e cada um deles, isoladamente, pelo presente, fica autorizado a praticar todos os atos, que a juízo deles, serão necessários para efetuar a incorporação da filial brasileira desta Companhia na Companhia City Paulista de Melhoramentos, de acordo com o disposto no art. 152 e seus parágrafos do Decreto-Lei nº 2.627 dos Estados Unidos do Brasil ou, para, de outra forma, transferir todo o acervo desta Companhia, que se encontra nos Estados Unidos do Brasil, para a mencionada Companhia City Paulista de Melhoramentos, bem como autorizados a assinar, executar, e entregar, em nome desta Companhia, todos os requerimentos, documentos ou outros instrumentos dirigidos às repartições federais, estaduais, municipais, ou outras repartições dos Estados Unidos do Brasil ou lavrados perante estas, e providenciar tudo o que for necessário para os fins indicados”. [...] Pediu a palavra o Sr. David Beaty III, que falando em nome da empresa incorporada e devidamente autorizado pelo documento transcrito na Proposta da Diretoria da Companhia City Paulista de Melhoramentos, declarou aceitar o valor dado ao patrimônio da firma por ele representada, valor que, para todos os efeitos legais era fixado em NCr\$ 732.736,00, considerando-se dessa maneira incorporado ao patrimônio da Companhia City Paulista de Melhoramentos. Declarou ainda, o Sr. David Beaty III que dava por extinta a filial da City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited, ficando ele próprio ou o Dr. Carlos de Moraes Barros encarregado de entregar à diretoria da incorporadora todo o patrimônio, livros, papéis e demais documentos da mencionada filial. (A.A.G.E. de 28/04/1967, da Companhia City Paulista de Melhoramentos. D.O. 27/09/1967).

Com a concretização desta operação e assumindo todas as responsabilidades legais dela decorrentes, a Cia. City Paulista de Melhoramentos passou a ser a única representante da City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company no Brasil. Em junho do mesmo ano, alguns diretores desta empresa resolveram criar uma nova empresa no Grupo City, que seria responsável por assumir todos os negócios da Companhia no país, transformando desta forma a própria Cia. City numa *holding* empresarial.

Neste momento, foi criada a Companhia City de Desenvolvimento (nome pela qual é conhecida hoje¹⁴), para que nela fossem incorporadas as demais empresas da City. Assim, no dia 13 de junho de 1967 foi constituída uma sociedade anônima por ações, por tempo indeterminado, com sede em São Paulo, tendo como objeto social principal “serviços de escritórios de arquitetura, engenharia, urbanismo e de paisagismo – inclusive serviços da construção” (F.C.C. Cia. City de Desenvolvimento, JUCESP, 2019). Porém, como iria incorporar as demais empresas do grupo e assumir suas responsabilidades, seu Estatuto Social se tornou mais abrangente, para dar conta de todas estas atividades:

Artigo 2º: A sociedade tem por objeto a prática de todas as operações relacionadas com a construção civil, empreendimentos imobiliários, desenvolvimento e planejamento urbanístico, loteamentos, terraplenagem, construção de casas populares integrantes do sistema habitacional oficial ou particular. Artigo 3º: A sociedade, com a observância das determinações legais e na forma de seu objetivo social, realizará as seguintes operações e serviços: a) administração de imóveis por conta própria ou de terceiros; b) prestação de serviços de terraplenagem e urbanismo; c) loteamento de imóveis em geral sob a forma de agenciamento ou de qualquer outro tipo, inclusive através de contratos com terceiros; d) arrendamento e aluguel de imóveis; e) construções e reformas de prédios de qualquer natureza em terrenos seus ou de terceiros, encarregando-se de sua administração; f) elaboração de planos de habitação, executando-os por conta própria ou de terceiros; g) organização de cooperativas habitacionais e associações de empréstimo e poupança nos termos da legislação própria; h) incorporações imobiliárias e construção de edifícios em condomínio; i) atuação como corretora na compra e venda de imóveis, podendo praticar os atos permitidos a essa espécie de agente de negócios; j) promoção e exploração de todas e quaisquer atividades relacionadas com a construção e decoração; k) atuar com agente ou representante governamental e bem assim, de entidades ou instituições financeiras nacionais ou estrangeiras, públicas ou privadas, em todo e qualquer empreendimento relacionado com o setor habitacional, urbanístico imobiliário, de construção e melhoramentos; l) participação em empresas agrícolas, agropecuárias, industriais e comerciais que visem o fomento econômico nacional nos diversos campos de atividade; m) promoção e execução de todos e quaisquer atos, operações e atividades acessórias ou conexas ligadas ao seu objeto social. (A.A.G.C. de 13/06/1967, D.O.E. 21/07/1967, grifos meus).

Com isso é possível notar que as atividades previstas pela empresa estavam em

14 Apesar de seu nome atual ter sido mudado para City de Desenvolvimento Ltda. em 2018.

consonância com o mercado imobiliário em efervescência na época, no auge da implantação das políticas habitacionais introduzidas pelo Banco Nacional de Habitação – BNH (criado em 1964), valendo-se de suas diretrizes e iniciando a implantação de novos produtos imobiliários no mercado, seja por conta própria ou em associação com terceiros.

Ainda em 1967, uma nova operação administrativa encerrou de fato a reestruturação das empresas do Grupo City. A fim de dar início às suas atividades e visando a elevação de seu capital social e o incremento de seu patrimônio imobiliário, a Cia. City de Desenvolvimento apresentou uma proposta de incorporação empresarial da Companhia City Paulista de Melhoramentos aprovada por unanimidade por ambas as Diretorias e Acionistas e registrada nas Atas de Assembleia das duas empresas, que ocorreram no mesmo dia, em 18 de dezembro de 1967:

[Cia. City de Desenvolvimento] Proposta da Diretoria: Senhores Acionistas - a diretoria da Companhia City de Desenvolvimento, objetivando iniciar imediatamente as atividades sociais e incrementá-las, elaborou um plano que visa dar à empresa a estrutura necessária para a mais ampla execução de seus objetos sociais, os quais, como é do conhecimento dos senhores acionistas, além de múltiplos, envolvem empreendimentos que exigirão grande soma de recursos. Como primeiro passo para essa estruturação, é indispensável a elevação do atual capital da empresa. [...] A complementação do aumento de capital ora proposto será feita mediante a incorporação, a esta sociedade, do patrimônio da Companhia City Paulista de Melhoramentos. [...] Como já salientamos no início desta exposição, a Companhia City de Desenvolvimento propõe-se a executar obras de grande envergadura no setor de urbanização e melhoramentos. Esta tarefa exigirá pessoal técnico dotado de vasta experiência no ramo. A Companhia City Paulista de Melhoramentos, operando há mais de meio século em empreendimentos imobiliários das mais variadas modalidades, representante e sucessora em São Paulo City of S. Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited, grangeou destacada posição, projetando o seu nome como uma das mais tradicionais e idôneas empresas urbanizadoras do país. Por esta razão, a Diretoria da Companhia City de Desenvolvimento julgou que a melhor e mais eficiente forma de possibilitar a esta empresa um surto rápido de progresso no desempenho de suas atividades, seria contar com o concurso da experiência e tradição de uma empresa como a Companhia City Paulista de Melhoramentos. Parece, assim bastante recomendável a possível incorporação da Companhia City Paulista de Melhoramentos a esta sociedade, cujas bases a diretoria passa a apresentar. O patrimônio da Companhia City Paulista de Melhoramentos é constituído na sua maioria de bens imóveis destinados a revenda. Com a operação de incorporação, todo o patrimônio da sociedade incorporada passará ao domínio da incorporadora que sucederá a incorporada em todos os seus direitos e obrigações. O patrimônio líquido da Companhia City Paulista de Melhoramentos é de NCr\$ 2.731.661,97 (dois milhões, setecentos e trinta e um mil, seiscentos e sessenta e um cruzeiros novos e noventa e sete centavos). [...] O capital da incorporadora continuará dividido em ações ordinárias, do valor nominal de NCr\$ 1,00 (um cruzeiro novo) cada uma. Os estatutos, se aprovada esta proposta, continuarão inalteráveis, isto é, os mesmos da Companhia City de Desenvolvimento, exceção feita ao artigo referente ao capital social (A.A.G.E. DE 18/12/1967, D.O.E. 26/07/1968, grifos meus).

[Companhia City Paulista de Melhoramentos] Proposta da diretoria: Senhores Acionistas - Conforme expusemos em nossa proposta aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 28-4-67, a diretoria vem executando o plano que elaborou, tendo em vista a adaptação da sociedade às exigências atuais do mercado imobiliário nacional. A primeira etapa da programação feita pela diretoria consistente na incorporação a esta sociedade da filial da City of S. Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited foi inteiramente cumprida tendo os atos respectivos sido arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo. Prosseguindo agora, nos projetos de reestruturação das empresas do grupo, a Diretoria vem propondo a incorporação da Companhia City Paulista de Melhoramentos à Companhia City de Desenvolvimento, empresa recentemente constituída com o objetivo de operar em todas as modalidades do sistema imobiliário nacional, dentro das novas diretrizes traçadas pela legislação atual, pertinentes à matéria. Os atuais acionistas da Companhia City Paulista de Melhoramentos, deverão receber ações da Companhia City de Desenvolvimento que serão emitidas por esta até o montante de aumento de capital que houver com a incorporação. [...] Parecer do Conselho Fiscal – O Conselho Fiscal da Companhia City Paulista de Melhoramentos tendo procedido ao exame minucioso da proposta da Diretoria para incorporação desta sociedade à Companhia City de Desenvolvimento, é de parecer que a mencionada incorporação trará reais vantagens aos acionistas desta Companhia, devendo, pois, merecer a aprovação dos Senhores Acionistas.” [...] Reabertos os trabalhos na hora marcada com a presença da totalidade dos acionistas da sociedade, informou o Presidente que de acordo com a Assembleia Geral Extraordinária da Companhia City de Desenvolvimento realizada nesta data, tinha sido efetivada a incorporação do patrimônio líquido da sociedade àquela Companhia. [...] o Presidente disse que só restava à Assembleia declarar extinta a Companhia City Paulista de Melhoramentos, nos termos do parágrafo 3º, do artigo 152, do Decreto 2.627, de 26 de setembro de 1940 (A.A.G.E de 18/12/1967, D.O.E. 26/07/1968, grifos meus).

Desta forma, a Companhia City Paulista de Melhoramentos foi extinta por incorporação à Companhia City de Desenvolvimento, que a partir daí se tornou a única empresa do Grupo City no Brasil (mas ainda tendo como uma de suas acionistas secundárias subsidiárias a City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company, situação que se manteve até o ano de 1972), assumindo com isso todos os seus negócios no país.

O “padrão City”, um conceito urbanístico desenvolvido e aprimorado pela Companhia ao longo da primeira metade do século XX, tornou-se o objeto principal de seus negócios, através da comercialização de seus planos e projetos urbanísticos para investidores interessados em desenvolver seus empreendimentos, já que desde a incorporação da Companhia City Paulista de Melhoramentos e de seu patrimônio imobiliário, a empresa não mais adquiriu imóveis para loteamento, como já mencionado. As questões burocráticas em relação à aquisição de terrenos e à administração de todo o processo que envolve os empreendimentos por ela desenvolvidos ficaram por conta de novas empresas subsidiárias,

distanciando-se totalmente de suas estratégias iniciais de atuação na cidade, quando controlava todo o processo, sendo a proprietária do terreno e a única responsável pelo projeto, administração, implantação e venda de seus bairros.

Esta nova forma de desenvolver seus negócios, que marca sua atuação a partir dos anos 1970, foi anunciada por sua Diretoria na publicação anual referente ao balanço financeiro da empresa, feita no D.O.E. em 16 de abril de 1971, no qual é apresentada uma relação das obras que estavam em projeto, das novas atividades imobiliárias e também da sua reestruturação administrativa, bem como a mudança de endereço da sede no período relatado:

Figura 16: Obras em projeto - Dezembro de 1970.

PÁGINA 62 ANO LXXXI — N.º 70 — SEXTA-FEIRA, 16 DE ABRIL DE 1971

DIÁRIO OFICIAL
Estado de São Paulo

COMPANHIA CITY DE DESENVOLVIMENTO

OBRAS EM PROJETO

1. **Alto de Pinheiros**
A Companhia City tem área muito bem localizada em Alto de Pinheiros reservada para futuro aproveitamento.
Nessa área, junto à Praça Pan-Americana, projeta, juntamente com firma especializada em arquitetura, um conjunto de cerca de 250 apartamentos do mais fino e alto padrão.
Fretado durante o ano de 1971 iniciar a sua construção a fim de dotar aquele bairro de apartamentos de alta qualidade.
2. **Butantan — novos apartamentos**
Ainda junto às matas do Instituto do Butantan está projetada a construção de mais seis blocos de apartamentos com mais de 300 unidades de bom padrão.
Serão apartamentos com área acima de 110 metros quadrados e com toque luxuoso.
3. **São Caetano**
No Jardim São Caetano, com financiamento da Caixa Econômica Federal de São Paulo, a Companhia City está iniciando dois conjuntos de apartamentos. Estes deverão estar prontos dentro de 1971. Os conjuntos terão 80 apartamentos.
Além destes, projeta construir mais 400 unidades.
4. **Piracicaba**
A Companhia City está supervisionando um loteamento que se desenvolve em Piracicaba, sob a responsabilidade da firma "Nova Piracicaba Ltda.". O citado loteamento cobre o planejamento global de uma área de cerca de dois milhões de metros quadrados, emoldurando a cidade em majestosa, linda e panorâmica frente para o Rio Piracicaba de incontestável beleza paisagística.
5. **Anastácio**
Na propriedade de "Anastácio Ltda." a Companhia City está colaborando na programação do aproveitamento integrado de uma área de aproximadamente 6,5 milhões de metros quadrados.
Ali pretende-se desenvolver núcleos habitacionais, capazes de atender à diversificada de-

manda em área tão altamente beneficiada pelas maiores facilidades de comunicação e ricamente dotada de exuberante vegetação. Programará ou-tros projetos, tendas a grupos industriais e outros projetos habitacionais.

6. **Outros Estudos**
 - 6.1 — Jundiaí
A Companhia City estuda e detalha um projeto de loteamento em Jundiaí, em área muito próxima do centro da cidade. Ali pretende lançar um jardim, um bairro aristocrático nos moldes dos que a City vem fazendo há mais de cinquenta anos em São Paulo e que certamente será procurado não só pelos habitantes de Jundiaí como pelos de São Paulo, fugindo da "mega-lópolis".
 - 6.2 — Jacareí
Em estudo, imensa área junto ao Rio Paraíba para aproveitamento de chácaras de recreio.
 - 6.3 — Praias
Preocupa-se no momento também a Companhia com a pesquisa de aproveitamento de praias para projetos integrados, possibilitando a construção de hotéis, clubes e apartamentos.
 - 6.4 — Áreas em São Paulo
Durante o ano de 1970 a Companhia City examinou mais de vinte áreas, quer na Capital, quer na vizinhança, para futuros empreendimentos da Empresa.
7. **Outras Atividades**
A empresa está organizando, a fim de poder complementar sua tarefa no âmbito imobiliário, setores de prestação de serviços a terceiros, aproveitando sua imensa bagagem de conhecimento do ramo.
Contando com a participação de elementos jovens e dinâmicos, trazidos de grandes organizações brasileiras, bem como com a presença de técnico especialmente contratado de empresa internacional de consultoria de imóveis, está aparelhada para exercer, na plenitude, todos os campos afins de sua atividade.
Providência hoje avaliações de terrenos, de construções e indústrias e promoverá o difícil mistér da administração predial.

Retoma também a função de vendas por conta de terceiros, aos quais pode oferecer, além de sua clientela selecionada, o valioso apoio de sua inegável tradição.

8. **Administração**
Durante o ano corrente foi promovida a mudança dos escritórios da Companhia, tradicionalmente localizados na rua do Tesouro, para o edifício GBI à rua Formosa. A mudança que, principalmente visou o melhor aproveitamento do quadro de funcionários, que se espalhava por 7 andares do antigo escritório, concentrando-os em um único e vasto pavimento nas novas instalações, abriu e facilitou, também, as tão desejadas perspectivas à reestruturação da Empresa.
A consequente reformulação geral dos órgãos administrativos da Empresa visou a uma indispensável descentralização em gerências com autoridade e responsabilidade.
Foram criadas três gerências imediatamente: administrativa, financeira e técnica e, a seguir, a Gerência de Vendas bem como os novos cargos de Gerente Geral e Assessor da Superintendência da Empresa. Todos os cargos foram, de imediato, devidamente preenchidos com pessoal altamente selecionado.
O ritmo de andamento dos negócios sociais foi muito beneficiado e o resultado foi além do esperado: com redução de pessoal administrativo foi conseguido um aumento de eficiência espelhado em relatórios financeiros mensais atualizados, com controle de resultado de projeto por projeto. Contribuiu grandemente para isto o eficiente auxílio da Depasa Ltda., que não poupou esforços na consecução destes objetivos através de seu pessoal técnico especializado.
Está a Companhia City, assim, preparada para acompanhar, em velocidade, o progresso do País.
A Diretoria coloca-se à disposição de seus Acionistas para quaisquer outros esclarecimentos julgados necessários.

São Paulo, fevereiro de 1971.
A DIRETORIA

Fonte: D.O.E. de 16/04/1971.

A análise das Atas das Assembleias realizadas pela Diretoria da Cia. City de Desenvolvimento ao longo da década de 1970 permite perceber que este foi um período fortemente marcado pelo controle acionário internacional, comandado pelo Grupo Deltec e por suas subsidiárias internacionais – todas elas vinculadas à matriz Deltec Banking Corporation Limited –, que se alternaram ano a ano no controle da City. Assim, a Cia. City de Desenvolvimento direcionou suas áreas de investimento e sua política de atuação no mercado para o ramo da incorporação imobiliária, já que após as reestruturações ocorridas, a Deltec se tornou a sua principal acionista¹⁵.

15 De acordo com a Ata da Assembleia Geral Ordinária ocorrida em 27 de abril de 1972.

A partir dos anos 1970, a City passou a implantar seus empreendimentos no Estado de São Paulo, nas cidades de Barretos, Itu, Piracicaba e São José dos Campos, além de outros Estados, como Goiás e Santa Catarina, inaugurando uma nova forma em seus negócios administrativos, passando a constituir outras empresas subsidiárias para dar suporte financeiro e realizar a administração de cada novo empreendimento lançado (pela própria City ou em associação com terceiros). Este tipo de empresa, conhecida como Sociedade de Propósito Específico – SPE, apesar de ter a mesma estrutura administrativa de qualquer outro tipo de sociedade prevista pela legislação jurídica brasileira, possui atividade restrita e é utilizada para fins específicos. Neste caso, o fim era a administração dos novos empreendimentos, quando um ou mais sócios reúnem recursos financeiros e os demais meios necessários para a implantação e viabilização de seus projetos.

Com isso, a estrutura administrativa da Cia. City de Desenvolvimento se tornou mais complexa, sendo administrada por uma *holding* estrangeira (Grupo Deltec), ao mesmo tempo em que se tornara uma *holding* empresarial nacional para administrar suas subsidiárias (como a Nova Piracicaba Ltda., por exemplo), através da estratégia de incorporação imobiliária, em diversos segmentos, desde loteamentos até a implantação de edifícios verticalizados (em consonância às políticas e possibilidades de financiamento da habitação previstas pelo BNH). Por sua vez, o Grupo Deltec também possuía sua subsidiária no país, a Deltec S. A. - Investimentos, Crédito e Financiamentos, que participava, ao lado da Cia. City de Desenvolvimento, como acionista secundária destas novas empresas, a fim de garantir o suporte financeiro necessário aos seus negócios imobiliários.

No “Relatório da Diretoria” da Cia. City, referente ao exercício fiscal de 1971, podemos verificar a dimensão desta nova estratégia de atuação. Consta ali um resumo das atividades e obras em andamento no período, com destaque para os edifícios residenciais verticais no Butantã, Jardim São Caetano e Jardim Bussocaba, e para os loteamentos previstos em Piracicaba (de propriedade da Nova Piracicaba Ltda.), e nas glebas da empresa Anastácio S.A. na Zona Norte de São Paulo¹⁶.

Já no “Relatório da Diretoria” de 1977 vemos a continuidade de expansão de seus projetos, através da implantação de loteamentos em outras cidades do Estado de São Paulo e também em Goiás – Anápolis-City –, além da menção ao desenvolvimento de estudos preliminares de projetos a serem realizados em outros estados, como Santa Catarina, Paraná, Minas Gerais, Rio de Janeiro e Pernambuco.

¹⁶ Esta seria a segunda vez que tais áreas apareceram na documentação referente aos negócios da Companhia. A primeira foi no Relatório de 1970 (Cf. Figura 16).

Figura 17: Relatório da Diretoria - Exercício fiscal de 1971.

COMPANHIA CITY DE DESENVOLVIMENTO
C.G.C. 61.686.671/001

RELATÓRIO DA DIRETORIA

Senhores Acionistas:
Cumprindo disposições legais e estatutárias, submetemos à apreciação de V. Sas. o Balanço e Demonstração da Conta "Lucros e Perdas" acompanhados do Parecer do Conselho Fiscal e referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 1971.

Durante o ano de 1971, completou-se a reestruturação e rejuvenescimento do quadro administrativo, visando dar à COMPANHIA CITY DE DESENVOLVIMENTO condições indispensáveis para manter, na São Paulo atual, o lugar de destaque que por longos anos ocupou como pioneira imobiliária.

Vendas: Apesar do extraordinário "Boom" verificado na Bolsa de Valores, ocorrido no 1º semestre de 1971, que reduziu substancialmente o volume dos negócios imobiliários, nossas vendas, no ano findo, atingiram Cr\$ 13.481.659, contra Cr\$ 5.922.032 em 1970. O objetivo para 1972 é alcançar Cr\$ 36.000.000 de vendas de projetos próprios, sem considerar vendas por conta de terceiros.

OBRAS EM ANDAMENTO:

- 1 - Apartamentos Butantã**
Do Projeto de 250 apartamentos, os oitenta (80) concluídos em outubro, com 60 dias de antecedência, foram todos vendidos.
- 2 - Apartamentos Jardim São Caetano**
Destes projeto de 480 apartamentos foi iniciada em 1971 a construção de 80. Foram vendidos 62,5% dos apartamentos.
- 3 - Loteamento Jardim Bussocaba**
Continuam em ritmo acelerado as obras do loteamento Jardim Bussocaba, no município de Osasco, em propriedade do Sr. Nicolau Lunardelli. Dos 553 lotes colocados à venda, 314 foram vendidos. O loteamento deverá estar concluído em fins de 1973 com 1.200 lotes, dotando o vizinho município de Osasco, de bairro nobre, essencialmente residencial.
- 4 - Loteamento Jardim São Caetano**
O loteamento empreendido pela COMPANHIA CITY DE DESENVOLVIMENTO em participação com o Bank of London & South America Ltd., no Município de São Caetano, está praticamente vendido. Restam apenas 50 lotes (do total de 973) localizados na Avenida Gúlio Alibert, reservados para futuro aproveitamento.

PROJETOS EM ANDAMENTO:
Em Butantã, na Rua Tupi, na esquina da Rua Itacema com a Japão — no Jardim Paulista, e na Rua Inhamitú (Vila Uberabinha) a Cia City projeta apartamentos de 3 e 2 dormitórios.
São todos apartamentos de luxo de 110 a 200m² com garagens individuais e financiados nas normas do Sistema Financeiro da Habitação.

Serão 210 apartamentos ao todo nesses quatro projetos orientados e construídos no sentido de manter sempre nome e tradição da "CITY".

5 - Alto de Pinheiros
a) Em Alto de Pinheiros, a CITY pesquisa a viabilidade de construção de um Edifício-Jardim que será um passo adiante no problema da moradia de alto padrão. Três condições propiciaram essa formulação:
1. o passado da COMPANHIA CITY DE DESENVOLVIMENTO, no "dora nos loteamentos, implantando os bairros-jardins, hoje praticamente os únicos onde o desenvolvimento caótico da cidade preserva um pouco de verde;
2. a excelente localização do terreno e os ângulos de visão que os apartamentos proporcionarão sobre bonitas áreas da cidade;
3. além da recreação coletiva, a existência de amplos terraços ajardinados (com plantas, folhagens, espelhos d'água, redes, mesas e bancos) que certamente darão agradável moldura ao cenário da cidade. São 2 blocos totalizando 21 apartamentos, com área de 1.200m² cada. O projeto foi entregue ao arq. Ruy Ohtake e a Companhia City espera ter os edifícios incorporados em meados de 1972.
b) Nos padrões CITY será loteada a área remanescente de Alto dos Pinheiros.

6 - São Caetano
Na área que a COMPANHIA CITY DE DESENVOLVIMENTO possui no Jardim São Caetano está sendo estudado o conjunto composto de 9 prédios de 10 e 2 de 5 pavimentos totalizando 400 apartamentos. Esse projeto, elaborado pelo arquiteto Ruy Ohtake, recebeu o prêmio Carlos Miliani, na última "Premiação Bialni" do Instituto de Arquitetura do Brasil.
A construção será executada por etapas, prevenindo-se o início para meados de 1972.
O conjunto deverá enriquecer a paisagem urbana no município vizinho, quer pela adequada implantação dos edifícios, quer pela qualidade dos apartamentos.

7. Piracicaba
A COMPANHIA CITY DE DESENVOLVIMENTO supervisiona novo e moderno loteamento que se desenvolve em Piracicaba, de propriedade da firma "Nova Piracicaba Ltda.". O loteamento cobre a urbanização de área com cerca de 2 milhões de metros quadrados que emoldura a cidade em majestosa e panorâmica frente para o Rio Piracicaba de indiscutível beleza natural. O início de vendas está previsto para abril próximo e contará com a supervisão da COMPANHIA CITY DE DESENVOLVIMENTO.

8 - Anasiácio
Várias áreas para implantação de indústrias foram vendidas nessa gleba de 6.500.000m². A COMPANHIA CITY DE DESENVOLVIMENTO estuda com a Prefeitura de São Paulo o problema de "áreas verdes" e já solicitou diretrizes para implantação de loteamentos, tanto residenciais como para indústrias, em três áreas diversas daquela propriedade de Anasiácio S.A.

OUTRAS ATIVIDADES
a) Venda por conta de terceiros
A COMPANHIA CITY DE DESENVOLVIMENTO já tem organizado seu setor de venda por conta de terceiros, aos quais pode oferecer, além de sua clientela selecionada, o valioso apoio da sua inegável tradição. Com o objetivo de propiciar facilidades a essa clientela, montou escritório de venda à Av. 9 de Julho n. 5.871, com telefone 282-3782.
b) Avaliações
Usando larga experiência, a COMPANHIA CITY DE DESENVOLVIMENTO providencia hoje avaliações de terrenos, construídos e indústrias para financiamentos, compras e vendas.

RESULTADOS FINANCEIROS
Em vista das características das transações da COMPANHIA CITY DE DESENVOLVIMENTO: venda de lotes a prazo sem correção monetária e construção e venda de prédios de apartamentos, o lucro somente é apropriado quando se recebe a prestação do lote vendido ou quando se termina a construção do prédio e se apropria o lucro na proporção dos valores recebidos. Ocorre que a empresa tem dinamizado suas atividades sociais a partir de 1971 obteve lucro operacional nesse ano de Cr\$ 42.874 com um aumento de lucros diferidos de Cr\$ 2.620.965.
Esta situação deverá se modificar com o incremento das atividades e com a melhor utilização de sua capacidade operacional em 1972.
A situação econômico-financeira da COMPANHIA CITY DE DESENVOLVIMENTO é de extraordinária solidez já que o coeficiente de liquidez corrente é 2,3 : 1; o de liquidez geral ; 2,6 : 1; e o grau de endividamento é de 0,62 : 1.
A Diretoria coloca-se à disposição dos Srs. Acionistas para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.
São Paulo, março de 1972.
A DIRETORIA

Fonte: D.O.E. de 18/07/1972.

Figura 18: Relatório da Diretoria - Exercício fiscal de 1977.

COMPANHIA CITY DE DESENVOLVIMENTO
C.G.C. N.º 61.686.671/0001

RELATÓRIO DA DIRETORIA

Conselho Consultivo
Presidente — PROF. SYLVIO MARCONDES
Conselheiros
CARLOS DE MORAES BARROS
DAVID BEATY III
CLARENCE DAUPHINOT
PROF. LUCAS NOGUEIRA GARCEZ
JURACY M. MAGALHAES
LELIVALDO B. MARQUES
ERMELINO MATARAZZO
GEORGE PATTEN SHAW
PLÍNIO VIDIGAL XAVIER DA SILVEIRA
ROBERTO COSTA DE ABREU SODRÉ

Diretoria Executiva
DAVID BEATY III — Presidente
PROF. LUCAS NOGUEIRA GARCEZ — Vice Presidente
CARLOS DE MORAES BARROS — Superintendente
LELIVALDO B. MARQUES — Diretor Gerente
JOSÉ PAULO BUENO — Diretor Jurídico
ELVIO MARCUS SGUZZARDI — Diretor Técnico
ROBERTO DIAS DA SILVA — Diretor Financeiro

Atendendo disposições legais e estatutárias submetemos à apreciação de V. Sas. o Balanço Geral, a Demonstração de Lucros e Perdas e o Parecer do Conselho Fiscal, referentes ao exercício social encerrado em 31 de março de 1977.

Neste exercício além de elaborar vários projetos de grande magnitude para a área metropolitana de São Paulo, os quais já foram submetidos aos órgãos competentes e ainda aguardam expedição de diretrizes por parte da Prefeitura da Capital, a Cia. City vem promovendo, gradativamente, a interiorização de suas atividades

Seja no interior do Estado de São Paulo, seja em outras unidades da Federação, a Cia. City tem diversos projetos em execução ou em fase de estudos.

Em execução temos os seguintes projetos:

- 1) Loteamento Nova Piracicaba** — em fase final de implantação. Área de 2.400.000 m² de propriedade de subsidiária da Cia. City, localizada na cidade de Piracicaba, com cerca de 3.000 lotes, dos quais 2.500 já vendidos, 400 residências prontas ou em construção já estão implantadas no loteamento.
- 2) Loteamento Campos Eliseos** — numa área de 420.000 m², situada em Taubaté, Estado de São Paulo, a Cia. City está executando um bairro modelo, dotado de toda infra-estrutura. As vendas tiveram início em fevereiro de 1976 e 70% dos lotes já foram comercializados.
- 3) Chácarras City Castelo II** — Em sua 2ª etapa este loteamento de chácaras de recreio encontra-se em fase final de obras e o início das vendas está programado para o fim deste ano.
- 4) Loteamento Anápolis City** — Em área de 2.000.000 m², localizada na cidade de Anápolis-Goiás, a Cia. City projetou um loteamento de alto padrão. A primeira etapa deste projeto, com 395 lotes, foi totalmente urbanizada e comercializada entre julho e dezembro de 1976. A segunda etapa abrange 625 lotes. As obras e as vendas desta etapa tiveram início em abril de 1977.
- 5) Loteamento Pinheiros da Cantareira** — situado na serra da Cantareira, é de propriedade de terceiros, e nele a Cia. City atua em regime de prestação de serviços, administrando as obras e promovendo as vendas desde agosto de 1976.
- 6) Loteamento City-Ribeirão** — Localizado na cidade de Ribeirão Preto é um dos maiores projetos de urbanização da Cia. City atualmente, abrangendo uma área de 1.800.000 m² e bem de acordo com a importância da cidade, verdadeiro polo de atração da região norte do Estado de São Paulo. O início das obras está previsto para junho e as vendas para setembro deste ano.

Em estudos preliminares a Cia. City examina áreas para loteamento em cidades dos Estados de São Paulo, Santa Catarina, Paraná, Minas Gerais, Rio de Janeiro e Pernambuco.

Resultados financeiros
O lucro operacional da empresa foi de Cr\$ 8.555.890,00 que após a dedução das despesas financeiras líquidas resultou um lucro final de Cr\$ 448.900,00. Durante o exercício respeitamos no vencimento ou pré-pagamos principal de empréstimos contraídos no exterior no montante de US\$ 4.000.000. Com esta política visamos diminuir o impacto dos custos financeiros nos resultados da empresa cujos benefícios serão alcançados em curto prazo. O índice de liquidez da empresa no final do exercício anterior era de 2,32 e neste ano passou para 3,44.
A Diretoria está à disposição dos Srs. acionistas para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

São Paulo, 27 de maio de 1977
A DIRETORIA

Fonte: D.O.E. de 21/07/1977.

Em relação à cidade de São Paulo, o que se nota é que sua atuação se concentrou na Zona Norte, na região de Pirituba, numa área pertencente ao Frigorífico Armour do Brasil (empresa que também fazia parte do conglomerado empresarial administrado pelo Grupo Deltec), e que no início dos anos 1970 seria adquirida pela empresa Anastácio – Administração e Participações Ltda.¹⁷, dando origem aos estudos para implantação dos bairros-jardins analisados nesta dissertação, como consta no “Relatório da Administração” referente ao exercício fiscal da Companhia no ano de 1979.

Todas essas alterações e expansões foram programadas pela diretoria da Cia. City ao longo dos anos de 1970, valendo-se da experiência adquirida ao longo das décadas e da alta receptividade de seus bairros no ramo imobiliário, para consolidar as estratégias de investimentos propostas, sempre atreladas à valorização de seus loteamentos, graças à imposição do “padrão City” em seus empreendimentos, assegurado em contrato.

Figura 19: Relatório da Diretoria - Exercício fiscal de 1979.

COMPANHIA CITY DE DESENVOLVIMENTO

C.G.C. n.º 81.886.671/0001-42
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

<p>CONSELHO CONSULTIVO</p> <p>Presidente — Prof. Sylvio Marcondes Vice-Presidente — Prof. Lucas Nogueira Garcez Conselheiros — Carlos de Moraes Barros David Beaty III Olavo Ezydio Monteiro de Carvalho Clarence Dauphinot Leivaldo Benedicto Marques Ermelino Matarazzo George Patten Shaw Roberto Costa de Abreu Sodré</p>	<p>DIRETORIA EXECUTIVA</p> <p>Carlos de Moraes Barros — Presidente Lucas Nogueira Garcez — Vice-Presidente David Beaty III — Superintendente Leivaldo Benedicto Marques — Diretor Gerente Geral José Paulo Buenc. — Diretor Elvio Marcus Szulzardi — Diretor Roberto Dias da Silva — Diretor</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Atendendo disposições estatutárias, submetemos à apreciação dos srs. Acionistas o presente relatório, acompanhado das contas dos administradores e as demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de março de 1979, compreendendo o balanço patrimonial, as demonstrações dos resultados do exercício, das mutações do patrimônio líquido e das origens e aplicações dos recursos.

Os resultados apresentados decorrem da política adotada pela Administração há mais de cinco anos, orientada no sentido de diversificar investimentos no setor imobiliário, especificamente no campo da urbanização, aplicando-os em projetos nas cidades médias em fase de expansão.

A longa experiência em urbanização da Companhia City proporcionou excelente receptividade aos seus projetos nessas cidades, principalmente porque incorporando concepção moderna e esmerada técnica de execução, os projetos dão ênfase para áreas verdes, de recreação e institucionais para educação e saúde e além disso, contemplam tratamento paisagístico de grande valor para a preservação da qualidade de vida urbana.

Dentro dessas metas, no exercício findo prosseguiram as obras e a comercialização dos projetos Piracicaba-São Paulo (2.000.000 m²), Anápolis-Goiás (2.000.000 m²), Ribeirão Preto-São Paulo (1.800.000 m²) e Taubaté-São Paulo (409.000 m²).

No mesmo período, foram elaborados projetos urbanísticos, com início de implantação e de comercialização programado para o segundo semestre de 1979, para Blumenau-Santa Catarina (2.000.000 m²), para Guarulhos (250.000 m²) e para Barretos (1.200.000 m²). Para implantação e vendas no primeiro semestre de 1980 está previsto o projeto Uberlândia-Minas Gerais, com área inicial de 900.000 m².

Com o propósito de diversificar atividades, de forma a atender segmento de mercado carente de áreas urbanizadas para habitações mais modestas, foi transformada a subsidiária Companhia Melhoramentos de Osasco em SUL ... Sociedade Urbanizadora Ltda.

Essa subsidiária se propõe a atuar na referida faixa de mercado de forma a oferecer a segurança aos adquirentes de lotes de adquirir terrenos inseridos em bom planejamento e equipados com as utilidades mínimas necessárias à imediata construção de habitações.

Com essa orientação já se acha em desenvolvimento projeto para a cidade de Caeiras-São Paulo, com área inicial de 800.000 m², com previsão para execução de obras e vendas no primeiro semestre de 1980.

Ainda durante o exercício findo foi reestruturado o Departamento de Vendas, com a instalação de um moderno Escritório Central, na avenida Brasil n.º 1718, esquina com rua Venezuela, nesta Capital.

No final do exercício social, ultimadas as aprovações das autoridades competentes, foram registrados os empreendimentos “City América” e “City Recanto Anastácio”, nesta Capital, que totalizam 1.800.000 m² de propriedade de Anastácio Imobiliária Ltda., cujos projetos são de autoria da Companhia City, incumbida da fiscalização das obras e comercialização das unidades. Iniciadas as vendas após o encerramento do exercício, desenvolveram-se estas de maneira rápida e satisfatória: foram vendidos até esta data noventa por cento dos lotes.

Nada disso seria possível não fosse a dedicada e competente colaboração dos funcionários da Companhia City, em todos os escalões, que, conscientes das metas propostas pela Administração, dedicaram o melhor de seus esforços para vê-las transformadas em realidade objetiva e palpável, cujos resultados parciais são espelhados nos demonstrativos que se seguem. Tais fatos não poderiam deixar de merecer especial registro.

Em face desses resultados, provisionou-se no balanço patrimonial Cr\$ 3.275.355,00, representativo do dividendo mínimo estatutário. É preciso, entretanto, referir e reconhecer o sacrifício a que estiveram expostos os srs. acionistas, que há anos abriram mão de dividendos a benefício da capitalização da Companhia; por esta razão, propõe a Administração a atribuição de um dividendo de Cr\$ 18.000.000,00, correspondente a Cr\$ 0,30 por ação do capital atual, utilizando lucros de exercícios anteriores e a quase totalidade dos lucros do exercício findo, sem comprometer os programas de expansão dos negócios sociais.

São Paulo, 18 de Junho de 1979
A ADMINISTRAÇÃO

Fonte: D.O.E. de 24/07/1979.

17 A criação desta empresa, bem como sua trajetória empresarial no Grupo City será desenvolvida mais a frente neste trabalho, quando estivermos tratando dos bairros-jardins na Zona Norte de São Paulo, pois sua origem e posterior atuação no mercado imobiliário da cidade estão atreladas ao desenvolvimento destes bairros e às diversas alterações administrativas que se sucederam na Cia. City e no Grupo Deltec nas décadas posteriores, chegando ao controle majoritário da Cia. City na atualidade.

Isso fez, como vimos, com que inúmeras empresas subsidiárias fossem constituídas para lidarem com cada empreendimento em separado, eventualmente ocasionando dificuldades para a administração das mesmas, levando a Diretoria a “executar um programa de simplificação e reestruturação das empresas componentes do grupo liderado pela Companhia City de Desenvolvimento, pois grande parte delas possuía praticamente a mesma administração, objeto social e fonte de recursos que a própria City” (A.A.G.E. de 07/07/1977) e que incluíam também as diversas denominações empresariais do Grupo Deltec e mais tarde, a partir de 1978, da empresa Anastácio – Administração e Participações Ltda., em seus quadros acionários (A.A.G.O. de 31/07/1978).

Assim, ao longo das décadas de 1980 e 1990, na medida em que os empreendimentos planejados foram sendo implantados, as empresas subsidiárias constituídas para estes propósitos (implantação e comercialização das unidades) foram incorporadas à Cia. City, que passou a ser a sucessora das responsabilidades decorrentes destes negócios, principalmente em relação às restrições contratuais de cada imóvel comercializado.

A partir de então, tanto a Deltec quanto a Anastácio (ambas *holdings* empresariais, controladas por outras *holdings* empresariais) se mantiveram no controle acionário da City, alternando suas posições de controle, mas sempre em conjunto na administração financeira da empresa. É um processo delicado e complexo de ser detalhado, já que ambas as empresas também passaram por alterações administrativas neste período, dificultando precisar o desenvolvimento desta trajetória empresarial entre os anos 1980 e 2000. Mas é possível afirmar que a Companhia foi mudando sua forma de atuação no mercado imobiliário sempre em busca de se adaptar às demandas emergentes, desenvolvendo produtos para diferentes frentes de mercado, mas não alterou sua fonte de recursos financeiros, que permaneceu calcada no capital financeiro internacional, sendo seu quadro acionário composto por *holdings* empresariais que se alternaram e ainda se alternam em sua administração e direcionamento de negócios.

A partir da década de 1970, a Cia. City se tornou uma espécie de consultora na prospecção de terrenos e desenvolvimento de projetos arquitetônicos e urbanísticos, trabalhando em conjunto com a Anastácio, agora responsável pela aquisição dos terrenos e pelas incorporações imobiliárias, ambas tendo como empresa financiadora e controladora a Deltec e suas subsidiárias.

Esta situação permaneceu até meados dos anos 2000, quando a Anastácio assumiu por completo o controle acionário da City – tendo ela como uma de suas subsidiárias, e

como *holding* controladora o Grupo Santo Domingo, que desde 2008 adquiriu as ações da Deltec e passou a controlar e direcionar as operações financeiras da Anastácio e por sua vez da Cia City de Desenvolvimento¹⁸.

O diagrama a seguir apresenta de forma resumida a trajetória da Cia. City de Desenvolvimento, desde sua origem em 1911 até os anos 2000, incluindo suas distintas denominações e as principais empresas que fazem parte de seu controle financeiro e administrativo, como a Anastácio e também o Grupo Deltec (cuja trajetória empresarial será abordada adiante), visando complementar e esclarecer seu papel junto à City e o porque dela ter sido fundamental para o desenvolvimento dos negócios da empresa a partir dos anos 1960, chegando ao seu auge nos anos 1970, com a expansão dos empreendimentos com o “padrão City” para todo o território nacional.

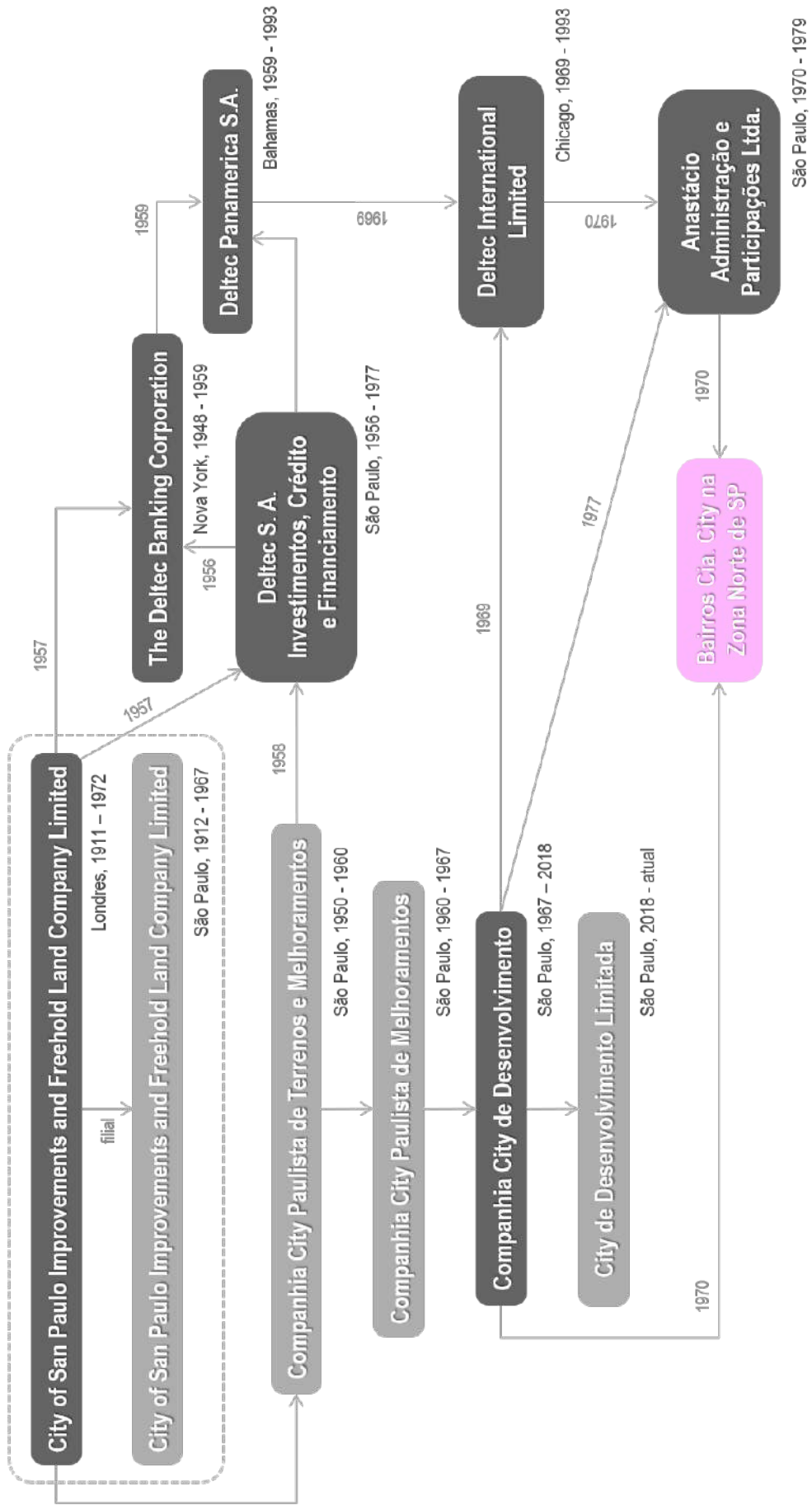
Figura 20: Denominações da Cia. City entre 1911 e 2020.



Fonte: Elaborado pela autora.

18 Esta operação será detalhada mais a frente neste trabalho, quando abordaremos a história recente da Companhia, vinculada à implantação dos loteamentos na Zona Norte de São Paulo.

Figura 21: Associações empresariais da Cia. City entre as décadas de 1950 e 1970.



Fonte: Elaborado pela autora.

1.2.1. GRUPO DELTEC

Pode-se dizer que a origem do Grupo Deltec¹⁹ está altamente atrelada às políticas econômicas globais que se desenvolveram após a crise gerada pela Segunda Guerra Mundial, quando as relações comerciais entre os chamados países desenvolvidos e subdesenvolvidos – especialmente os da América Latina –, tiveram seu auge, graças à alta demanda por matéria-prima e bens industrializados, provocando o desenvolvimento das economias nacionais através do fortalecimento dos mercados de capitais destes países e de seus mecanismos de negociação e investimentos em empresas locais.

Os países desenvolvidos passaram a incentivar e financiar a industrialização dos países em desenvolvimento, visando lucros e o abastecimento de seu mercado interno, com a constituição de empresas multinacionais que seriam responsáveis por gerenciar essas operações nos países onde se instalassem, estabelecendo alianças políticas e sociais e criando as condições propícias à exploração de seus mercados²⁰. A própria Companhia Deltec reconheceria esse interesse:

Um dos motivos do intenso interesse na América Latina é a existência de grandes reservas de mão-de-obra barata [...] onde as empresas multinacionais podem tirar proveito das diferenças salariais existentes entre os países [...] e obter taxas de lucro mais altas do que nos países industrializados (DELTEC RESEARCH PROJECT, 1978:66).

É neste contexto de intensas operações financeiras, comerciais e de incentivos internacionais que surge o Deltec International Group²¹, uma companhia que se constitui como uma rede de vendas e investimentos multinacional, formada por um consórcio de bancos internacionais – principalmente americanos, alemães e japoneses (Grupo Rockefeller, Deutsche Bank, Commerzbank, Bank of London and South America, Nikko Securities, entre outros), com a finalidade de canalizar o capital norte-americano e europeu – na forma de empréstimos para os países de Terceiro Mundo, especialmente na América Latina – atuando

19 A construção deste texto está apoiada principalmente nas informações obtidas nos seguintes títulos: HEARE, 1961; HEINEMANN, 1968; DELTEC RESEARCH PROJECT, 1978; SCHIFRIN, 1988; EVANS, 1997; GRADILONE, 2007; MAGLIANO FILHO, 2017; COSTA, 2018, além das Atas de Assembleias das subsidiárias brasileiras, dos dados coletados em sites empresariais e do website do grupo, disponível em <https://www.deltecbank.com/>.

20 No Brasil não havia nada semelhante à tradição norte-americana, onde há investidores e capital de risco para aplicar. Ou seja, não existiam investidores prontos para participar do capital de novos negócios, para ganhar ou para perder. Era uma época de enormes desafios. No mundo, investia-se nas grandes economias destruídas pela Segunda Guerra Mundial – e escasseavam recursos para áreas menos desenvolvidas, com a América Latina. As grandes potências se deram conta da falta de instrumentos financeiros de apoio mútuo. (FILHO, 2017)

21 Denominação atual do conglomerado de empresas que estão associadas ao nome Deltec, que passou por diversas alterações empresariais após sua fundação, como será demonstrado nesta seção.

como intermediária financeira entre instituições de crédito e de empréstimos, fornecendo capital para os Governos destes países, para as subsidiárias de empresas europeias, norte-americanas e japonesas e também para empresas de propriedade local, com as quais se associava, promovendo expansões corporativas a nível local (DELTEC RESEARCH PROJECT, 1978).

O início do Grupo Deltec está ligado a seu fundador, Clarence Dauphinot Jr. (1913-1995), um financista e investidor norte-americano que iniciou sua carreira comercial como vendedor de títulos do Kidder Peabody & Co. (um banco comercial e de investimentos americano, que resistiu à queda da bolsa de Nova York em 1929, com larga experiência em transações no mercado de capitais) através de viagens pelos países da América Latina durante a Segunda Guerra, em busca de ampliar seus negócios no mercado financeiro daqueles países.

Nestas viagens Dauphinot Jr. teria ficado impressionado pelas potencialidades da América Latina, em particular a Argentina e o Brasil, e especialmente este último, devido ao seu rápido desenvolvimento econômico no período pós-guerra. Ao recontar sua história a empresa afirma que

A ideia básica de Dauphinot, que permaneceu a base da estratégia da Deltec até os dias atuais, era que as economias das nações latino-americanas nunca se desenvolveriam em sistemas capitalistas de pleno direito até que desenvolvessem seus próprios mercados de capitais. Somente isso permitiria o crescimento das classes médias desses países para investir no desenvolvimento de suas próprias economias nacionais. A originalidade da visão de Dauphinot consistia em ver uma oportunidade única para o capitalista estrangeiro na promoção das economias capitalistas modernas na América Latina. A abordagem de Dauphinot divergiu significativamente das formas tradicionais de dominação explícita por capital estrangeiro de atividades agrícolas, manufatureiras, extrativas e de marketing de capital nesses países. Na época em que Dauphinot iniciou sua carreira, nenhum país da América Latina, com exceção parcial da Argentina, possuía estrutura jurídica, institucional e financeira necessária para um mercado interno de capitais próprio. Dauphinot viu uma oportunidade para si mesmo, com sua experiência e conexões no negócio de venda de títulos e corretagem, ajudando a promover os desenvolvimentos estruturais e financeiros internos necessários para o surgimento do mercado de capitais nos países da América do Sul, atuando simultaneamente como intermediário entre os mercados de capitais nascentes de países como Brasil e Argentina e investidores das nações exportadoras de capital da América do Norte e Europa. O plano de Dauphinot, em resumo, era combinar os papéis de banqueiros e corretores de investimentos nacionais e internacionais, enquanto atuava como um catalisador para o desenvolvimento de mercados de capitais internos nos grandes países latino-americanos (DELTEC RESEARCH PROJECT, 1978: 222-223, grifos meus).

Após avaliar as condições políticas e econômicas de Argentina e Brasil e as possibilidades de transações comerciais que poderia desenvolver e incrementar, Dauphinot

decidiu-se pelo Brasil para dar início à sua empresa. Com o término da Segunda Guerra, convenceu Albert Gordon, seu chefe e dono da Kidder Peabody & Co., a financiar inicialmente suas experiências financeiras no país.

A preferência da Deltec era pela Argentina, mas “a ascensão do populista Juan Perón traria muitos problemas para uma empresa estrangeira”, calculou Dauphinot. Problema velho e sem solução aparente: em todo o mundo, governos populistas afastam os investidores, deixando em segundo plano a política macroeconômica. Ignoram ameaças inflacionárias e cambiais, atropelam os marcos regulatórios, nutrem mau humor pelo capital estrangeiro (MAGLIANO FILHO, 2017).

Sendo assim, viajou em definitivo para o Brasil na companhia de dois amigos e seus futuros sócios – Earl Elrick e Angus Littlejohn – fixando-se no Rio de Janeiro e se estabelecendo como corretor e operador financeiro no país, com o objetivo de constituir uma empresa para explorar oportunidades bancárias e de investimento direto, através da associação com importantes bancos comerciais brasileiros: Banco Mercantil de São Paulo, Banco Boa Vista, Banco Português e o Grupo Moreira Aranha (COSTA, 2018).

Como este tipo de mercado ainda era novidade por aqui, Dauphinot não conseguiu concretizar seus planos de imediato, já que para atuar no mercado financeiro do país era necessária a obtenção de uma carta patente com autorização dos órgãos responsáveis pelo controle das atividades de corretagem e operações financeiras, que demandaria uma espera mínima de seis meses. Mas que levou de fato mais de três anos para se concretizar.

Então, em maio de 1946, enquanto aguardava a liberação de sua licença de operação, o empresário investiu na abertura de uma empresa – a Companhia Técnica Importadora e Exportadora DELTEC²² - para a realização de transações comerciais de importação, exportação e comercialização de produtos diversos, desenvolvidas por uma equipe diretamente treinada por ele e seus sócios e que se especializou na venda de mercadorias diversas, porta-a-porta, durante o período em que aguardava a obtenção de sua licença.

Para dar continuidade ao seu plano de investimentos e desenvolvimento do mercado de capitais na América Latina, a empresa iniciou sua expansão internacional em 1947, se consolidando em 1948 com a criação da The Deltec Corporation, uma empresa organizada segundo as leis corporativas do Panamá e estabelecida em Nova York, desde onde desenvolveria suas atividades de inserção econômica nos países latino-americanos,

22 Nome idealizado pelo advogado brasileiro responsável por cuidar legalmente da criação da empresa, a partir das iniciais dos sobrenomes dos três sócios (Dalphinot, Elrick e Littlejohn - DEL), associadas à palavra técnico (TEC), já que a denominação anterior escolhida por Clarence Dauphinot não estava mais disponível no momento do registro da empresa no país.

operando, além do Brasil, na Argentina, no Chile, na Venezuela, no Panamá e no Peru.

A Deltec Corporation, com escritórios em Nova York, é proprietária de um grupo de empresas latino-americanas envolvidas em investimentos e bancos comerciais tendo como principal objetivo o desenvolvimento dos mercados de capitais no Brasil, Argentina, Chile, Venezuela, Panamá e Peru. Este objetivo é complementado por duas funções. Em primeiro lugar, as empresas locais subscrevem e distribuem emissões de títulos locais. A Deltec, através da colocação privada, organiza e conduz os mercados de negociação desses títulos que emite e vende licitamente (juntamente com sua atividade de negociação anual de 2 bilhões de cruzeiro nos principais títulos cotados nas bolsas brasileiras). Em segundo lugar, a Deltec Corporation faz empréstimos em dólares de curto e médio prazo para empreendimentos multifacetados em vários países da América Latina, que são posteriormente subdivididos e colocados privadamente com investidores nos centros de capital do mundo. A Deltec S.A., subsidiária do banco de investimento brasileiro, administra e distribui as ações de quatro fundos de investimento diversificados, Valeria I, II, III, e IV, administrados para rendimento em dinheiro e ganho de capital a longo prazo (BABCOCK, 1960: 11).

Esta nova empresa foi constituída para ser a responsável pela administração e controle das demais subsidiárias sediadas nos países onde a Deltec se inseriu, tornando-se uma empresa multinacional, com negócios enquadrados em três áreas de atividade: a) banco internacional comercial; b) distribuição de alimentos; e c) incorporação imobiliária; todos focados na principal atividade da empresa, ou seja, buscar capital para expansão de seu setor financeiro e para a organização de novas subsidiárias.

Em paralelo às atividades internacionais, foi somente em 1949 que Dauphinot recebeu autorização para se envolver em operações financeiras e de corretagem no Brasil. Com isso, de acordo com as resoluções aprovadas na A. G. E. de 14 de outubro de 1949, a Companhia Técnica Importadora e Exportadora Deltec sofreu alterações em seu nome e estatuto social para se adequar às novas atividades e tipo de operações pretendidas por sua diretoria, passando a ser denominada Deltec S.A. Investimentos e Administração:

Srs. Acionistas: A Diretoria da Companhia Técnica Importadora e Exportadora Deltec estudou cuidadosamente a conveniência, tanto para os interesses gerais da economia do país, quanto para o desenvolvimento dos negócios sociais, de dedicar-se, ativamente, a operações em títulos em geral, especialmente com lançamento de ações e obrigações de empresas privadas. Por diversas vezes foi conversado com os Srs. Acionistas sobre a importância e as profundas consequências para a sociedade que resultariam de firmar-se o nome da Companhia junto ao público em geral, como lançadora de título de 1ª ordem. Parecendo conveniente o momento para empreender vigorosamente essa atividade, vem a Diretoria propor aos Srs. Acionistas a criação de uma "Seção de Financiamento e Crédito", através da qual se exerçam essas operações, e um considerável aumento de capital, para fazer face às responsabilidades decorrentes dessa atividade. [...] Art. 1º: A "Deltec S. A. Investimentos e Administração" é uma sociedade anônima que se regerá pelos presentes Estatutos e disposições legais que lhe forem aplicáveis. Art. 2º: A sede social é no Distrito Federal, mantendo a sociedade uma filial na Capital do Estado de São Paulo. [...] Art. 4º: Constitui objeto da sociedade: 1) O comércio, por conta própria ou de terceiros, interno e externos de todos

os artigos para os quais não seja exigida autorização especial do Governo bem como quaisquer atividades conexas correlatas ou acessórias com a indústria nacional de artigos nas mesmas condições, podendo a sociedade prestar serviços técnicos relativos à organização e administração de empresas industriais e comerciais e adquirir e subscrever ações e cotas de outras sociedades, tudo dentro dos limites das leis vigentes; 2) Operar, por conta própria ou de terceiros, em títulos em geral, inclusive da dívida pública, nacional ou estrangeira, e de empresas de qualquer natureza; lançar no mercado, garantindo ou não a respectiva subscrição, ações ou obrigações de empresas industriais, comerciais, agrícolas, imobiliárias ou financeiras; operar em efeitos do comércio e outros valores negociáveis (A.A.G.E. de 08/11/1949, D.O.U. de 26/11/1950).

Os anos iniciais da Deltec no Brasil foram marcados pela intensa atuação de seus vendedores (especialistas norte-americanos e também brasileiros) no convencimento do governo, firmas nacionais e empresas de capital estrangeiro que já operavam no país, a “abrir capital”, permitindo que a empresa gerenciasse a venda de seus papéis (notas de empréstimo, ações ou títulos), a compradores e investidores no próprio país ou nos mercados internacionais (nas bolsas dos Estados Unidos e da Europa ou diretamente a bancos e outras fontes privadas de capital de investimento) ou até mesmo conseguir empréstimos para as empresas nacionais com potencial de expansão. Tornava-se assim um agente financeiro muito atuante:

Como credor, como subscritor ou como ambos ao mesmo tempo, a Deltec estaria em posição de exigir controle administrativo, ou pelo menos certos compromissos políticos consistentes com seus planos maiores, das firmas nativas, sem comprá-las de imediato ou assumir os papéis de “alto perfil” de proprietário de empresas nacionais, extrator de recursos nacionais ou empregador de mão de obra local [...] Se a Deltec compra uma empresa (por exemplo, moinhos de farinha no Brasil ou frigoríficos na Argentina), geralmente é apenas com o objetivo de capitalizar e talvez tecnologicamente renová-la até o ponto em que possa ser revendida aos capitalistas locais com lucro, se possível, emprestando o dinheiro para a venda e, assim, mantendo uma linha na empresa como credor garantido. (DELTEC RESEARCH PROJECT, 1978: 223-224)

Essas operações financeiras da Deltec foram pioneiras no mercado de capitais nacional, fazendo com que ao longo da década de 1950 a empresa desenvolvesse novos produtos financeiros para administrar seus negócios no país, devido ao sucesso alcançado por seus investimentos, bem como coordenasse a diversidade de empresas que estavam sob seu comando, como a Companhia Paulista de Força e Luz, a Listas Telefônicas, a Willys Overland do Brasil, a Vemag, dentre outras, controladas por empresas norte-americanas que haviam decidido ter acionistas locais. “Era o início da popularização do capitalismo no Brasil, associado à ideia de que ter ações negociadas em bolsa, e pertencentes a brasileiros, dar-lhes-ia uma vantagem estratégica, acessando capital a um custo mais atraente” (COSTA, 2018:20).

Figura 22: Exemplo de anúncio de venda de ações empresariais pela Deltec S.A. Investimentos e Administração e sua conexão com a The Deltec Corporation.

Uma grande oportunidade para o seu capital!

45.000 AÇÕES PREFERENCIAIS DE PARTICIPAÇÃO INTEGRAL DA

“A EXPOSIÇÃO MODAS S/A”
PREÇO: CR\$ 1.180,00

1931 - CAPITAL: 1.200 CONTOS

1955 - CAPITAL: CR\$ 160.000.000,00

DELTEC S.A.
INVESTIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO
Rua de Joozeiro - Av. Rio Branco, 99 - Tel. 23-1891 - São Paulo - R. 13 de Novembro, 508 - Tel. 24-6800

INTERAMERICANA
De Financiamento e Investimentos S.A.
Rua - Av. Rio Branco, 81 - 4.º - Tel. 23-3880 - São Paulo - R. Alvorada Paraisópolis, 218 - 5.º - Tel. 26-3633

BANCO MONTEIRO DE CASTRO S.A. **DA MERCANTIL DE ADMINISTRAÇÕES - C. M. A.**
Rua - R. de Rostrio, 142 - Tel. 53-4931 Rua Alvorada Paraisópolis, 133 - 1.º - São Paulo

Outras associações neste setor:

CORRETORES OFICIAIS DA BOLSA DE VALORES DE SÃO PAULO

Alexandre Zilli R. Libero Badurá, 435 - 4.º Rua J. Muller Cordeiro Rua Anchieta, 35 - 8.º	José Pires Germano Rua São Vito, 142 - 8.º José Gasparino Soares Rua 13 de Novembro, 249-5.º	Nelson Spinelli Rua Alvorada Paraisópolis, 180 - 1.º Ferdinand J. Napoleão Isidori Rua João Brícola, 48 - 1.º
----------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CORRETORES OFICIAIS DA BOLSA DE VALORES DO RIO DE JANEIRO

Guilherme Lipo de Cruz Rua de Condado, 9-4.º	J. F. Seixas Associação Pimenta, Henry, Sandell Rua do Carmo, 27	José Willemsen Jr. Fundação dos Banes de Valença Rua de Alameda, 41-8.º Mey Souza Ribeiro de Carvalho Praça 13 de Novembro, 20 - sala 708
-------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Banco Aliança de Rua de Joozeiro S/A
Rua São José, 78

The Deltec Corporation Iacatinga S/A
45, Wall Street - New York, 3 - N. Y. - U.S.A. Rua Senador Corrêa, 74, 11.º

Para maiores informações consulte este anúncio e
DELTEC S/A
Caixa Postal 1399 - Rio de Janeiro

Nome:
Profissão:
Endereço:
Cidade: Estado:

Fonte: Jornal *Correio da Manhã* - RJ, edição nº 18.949, de 04/01/1955.

Neste sentido, a Deltec foi a primeira empresa a lançar um índice de comportamento de bolsa de valores para gerenciar seus investimentos – o “Índice Deltec” –, e também a pioneira na criação de Fundos de Investimentos no país, tais como o Condomínio Deltec e os Condomínios Valéria (MELLO, 2007), como parte das iniciativas de aproximação das economias brasileiras e norte-americanas (dentro da política de boa vizinhança que começou na gestão Franklin Roosevelt²³), para o desenvolvimento de um mercado de

23 “Implementada durante os governos de Franklin Delano Roosevelt nos Estados Unidos (1933 a 1945), a chamada política de boa vizinhança [PBV] tornou-se a estratégia de relacionamento com a América Latina no período. Sua principal característica foi o abandono da prática intervencionista que prevalecera nas relações dos Estados Unidos com a América Latina desde o final do século XIX. A partir de então, adotou-se a negociação diplomática e a colaboração econômica e militar com o objetivo de impedir a influência europeia

capitais no Brasil que atingisse os investidores individuais.

Os fundos foram vistos como um excelente instrumento para permitir o acesso da classe média ao mercado de capitais, ou seja, à economia moderna. Nos Estados Unidos, eles existiam desde 1924. [...] A ideia dos norte-americanos era reproduzir a experiência por aqui. Nos anos seguintes, a Deltec lançaria mais quatro fundos, os Condomínios Valéria, assim chamados em homenagem a uma das filhas de Clarence Dauphinot Jr., americano fundador da Deltec. “A base era a legislação de condomínios”, diz Teixeira da Costa. “Não havia uma lei específica.” A legislação que regularia o mercado de capitais só seria promulgada em 1976, substituindo a lei societária de 1940 (GRADILONE, 2007).

Estes Fundos foram organizados como pessoas jurídicas, sociedades de investimento, ou seja, funcionavam como empresas de participação de capital nas mais diversas áreas de atuação, principalmente com a expansão e interesse crescente neste tipo de negócio durante os anos seguintes nos mercados nacional e internacional. Sua expertise e pioneirismo foram notados por Luís Nassif, que mostra os diversos agentes com os quais a Deltec se relacionou naqueles anos, ao tratar do mercado financeiro local:

A Deltec criou fama internacional no pós-guerra, como pioneira dos incipientes mercados internacionais de câmbio e de títulos de dívida nacionais. [...] Foi a primeira instituição a operar com “dolar notes” (títulos da dívida externa), colocando emissões de dívidas latinas no resto do mundo. Até que os grandes bancos internacionais invadissem seu terreno, na negociação de títulos de dívidas de países, dominou amplamente o mercado e acabou sendo o grande celeiro de analistas que ajudaram a formar o mercado internacional de títulos nos anos 50. [...] Em 1961 lançou o segundo fundo de investimento do país - o Condomínio Deltec. O pioneiro havia sido o Fundo Crescinco, lançado anos antes pelo IBEC, do grupo Rockefeller. Anos depois, da fusão entre o IBEC, a Deltec e o Banco Moreira Salles, nasceu o Banco de Investimentos do Brasil (BIB), um dos esteios da grande revolução do mercado de capitais brasileiro no fim dos anos 60, no rastro da nova Lei de Mercado de Capitais. Dos quadros da Deltec, saiu a geração responsável pela evolução do mercado de capitais brasileiro que, com todas as distorções pós anos 70, ajudou a aproximar o país das economias de mercado modernas (NASSIF, 1995).

Com a diversificação de seus negócios no país, visando adequar a empresa às suas novas atividades financeiras, em 1956 a empresa altera a denominação para Deltec S.A. Investimentos, Crédito e Financiamento, passando a ser a subsidiária brasileira da The Deltec Corporation, especializando-se em operações bancárias e de investimentos no país, situação que se mantém até 1968, quando é incorporada pela Cia. Empreendimentos,

na região, manter a estabilidade política no continente e assegurar a liderança norte-americana no hemisfério ocidental. [...] No plano econômico, a política de boa vizinhança convinha aos esforços dos Estados Unidos para se recuperar dos efeitos da crise de 1929 sobre sua economia. A retórica da solidariedade e os métodos cooperativos no relacionamento com os países latino-americanos facilitavam a formação de mercados externos para os produtos e investimentos norte-americanos, além de garantir o suprimento de matérias-primas para suas indústrias. A implantação dessa nova estratégia de relacionamento com a América Latina representou a vitória da corrente política do governo norte-americano que advogava o livre-cambismo como solução para a recuperação econômica dos Estados Unidos no plano internacional” (CPDOC – FGV, 1997). Sobre as relações da PBV com o campo da arquitetura e urbanismo no Brasil, ver ATIQUE, 2007.

Administração e Investimentos IBEC (formalizando uma série de acordos comerciais que já vinham ocorrendo desde o início dos anos 1960, em conjunto a outros bancos comerciais emergentes como o Ibec-Crescincos do Grupo Rockefeller e o Banco Moreira Salles). Nesse momento, a IBEC passa a assumir todos os seus compromissos financeiros no país, incluindo seus Fundos de Investimento – as “Valérias” e o Condomínio Deltec –, que reuniam todas as empresas brasileiras sob seu comando até então. Cabe destacar que esta empresa foi a origem do banco Unibanco Banco de Investimentos do Brasil, atual Banco Itaú-Unibanco, em pleno funcionamento no país como banco comercial privado (A.A.G.E. de 21/05/1969; CARVALHO,2011 e F.C.C. DELTEC S.A. INVESTIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO, JUCESP, 2018).

Na busca por novos investimentos no mercado internacional, é no ano de 1957 que as trajetórias do Grupo Deltec e da Cia. City se encontram. Como já mencionado anteriormente, a The Deltec Corporation, através de sua subsidiária Deltec Investment, adquire as ações da City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company na bolsa de Londres e a partir de então a Cia. City – no momento ainda Cia. City Paulista de Melhoramentos, passa a fazer parte do grupo de empresas do conglomerado Deltec.

A aquisição da Cia. City deu início à atividade de operações imobiliárias do Grupo Deltec no Brasil, concentrando sua atuação na cidade de São Paulo e nas terras que adquiriu durante este processo, incluindo áreas pelo interior do Estado de São Paulo e a Fazenda Anastácio/Capuava – onde mais tarde se localizariam os bairros-jardins da Cia. City na Zona Norte da cidade, objeto desta dissertação. A empresa reconhece a presença fundamental de São Paulo em seu portfólio, bem como a importância da aquisição da City para seu estabelecimento e sucesso:

O centro das operações imobiliárias da Deltec no Brasil é a cidade de São Paulo, uma das cidades que mais cresce no mundo. Existe, portanto, uma base demográfica muito favorável para o desenvolvimento imobiliário na cidade. O maior “golpe” da Deltec no setor imobiliário foi adquirir o controle da Companhia City de Desenvolvimento, uma empresa de São Paulo anteriormente britânica que havia sido pioneira na construção dos “subúrbios- jardins” que agora são as áreas de moradia mais escolhidas da cidade. A Deltec comprou o controle acionário da empresa (hoje a quarta maior empresa imobiliária do Brasil) em 1957. Além da Companhia City, a Deltec adquiriu a propriedade do trato Anastácio - 1.500 acres de terreno privilegiado na parte noroeste de São Paulo e a última área não desenvolvida desse tamanho perto de qualquer lugar em toda a área urbana. Também adquiriu opções comerciais e industriais na região central da cidade e terras fora de São Paulo para a implantação de uma cidade satélite de 5.000 unidades habitacionais. Atualmente, todas essas propriedades estão sendo desenvolvidas, seja através da construção de residências e prédios de escritórios ou da preparação de locais industriais. Outro empreendimento no Estado de São Paulo é o projeto da Deltec em Piracicaba, o principal centro de processamento de açúcar do Brasil, atualmente em processo de desenvolvimento e expansão rápida. A Deltec agora possui 15% da área

urbana total (cerca de 600 acres) e está construindo um complexo residencial, industrial e comercial por lá. Esse desenvolvimento também é coordenado pela Companhia City (DELTEC RESEARCH PROJECT, 1978:230-231, grifo meu).

O controle acionário da Cia. City passa a ser realizado pela Deltec S.A. Investimentos, Crédito e Financiamento – vinculada à The Deltec Corporation, mantendo-se até 1967, quando se dá a reestruturação da Cia. City de Desenvolvimento e as subsidiárias internacionais do Grupo Deltec passam a se alternar no controle acionário da Cia., já que a Deltec S.A. foi extinta quando se fundiu a outras empresas, conforme detalhado acima.

Apesar do êxito de seus negócios imobiliários e financeiros e da obtenção de lucros substanciais com a comercialização das ações das empresas sob seu comando, o final da década de 1950 foi marcado por uma crise econômica e política que afetou as relações comerciais da Deltec no país, fazendo com que a empresa buscasse alternativas para a implantação de sua sede em outras localidades, mas permanecendo com suas atividades de investimento e desenvolvimento imobiliário no país.

Três fatores levaram a Deltec a reduzir sua presença latina: as dificuldades políticas no Brasil, o confisco de sua participação na Argentina e o declínio da rentabilidade de suas operações de crédito sob a avalanche de empréstimos por bancos maiores. No entanto, no período que antecedeu a decisão de se mudar para as Bahamas, a sua atividade bancária aumentou substancialmente (EVANS, 1997:16).

Foi então que em 1959 a empresa transferiu sua sede do Brasil para as Bahamas, dando origem à Deltec Panamerica S. A., uma organização panamenha que incorporou a The Deltec Corporation, suas subsidiárias e todas as suas responsabilidades empresariais, incluindo a filial brasileira, tornando-se a “empresa mãe” de todo este conglomerado empresarial. No mesmo ano, Dauphinot conseguiu sua licença bancária para atuar nas Bahamas e criou a Deltec Banking Corporation Limited, complementada dois anos depois pela Deltec Trust Company Limited (1961), o que veio a ser uma das primeiras plataformas de capital de risco devidamente registrada e formalizada globalmente, ao reunir importantes financiadores e empresários de todo o mundo numa plataforma para originar, financiar e executar oportunidades de investimento direto na América Latina e no exterior (DELTEC BANK, 2018).

É possível verificar a dimensão desta expansão internacional e também das atividades desenvolvidas no Brasil através do anúncio publicado no jornal O Estado de S. Paulo em 1966, que comemora os 20 anos de criação do Grupo Deltec, que traz um panorama de sua atuação no país bem como a relação de empresas subsidiárias internacionais que fazem parte de seu grupo empresarial:

Figura 23: Trajetória empresarial do Grupo Deltec no Brasil.

veja o que aconteceu em 20 anos:

em 1946 fomos pioneiros em investimentos no Brasil

Crescemos muito. Porém, o nosso maior orgulho, ao comemorarmos o 20.º aniversário, é o sentido útil e construtivo de nosso trabalho. Vendo o que pudemos fazer nesses 20 anos, sentimos mais do que nunca que o nosso crescimento foi integrado ao progresso da economia nacional.

Nossa colaboração para o desenvolvimento do país pode ser avaliada por fatos concretos, como êstes:

- Incentivamos a criação do mercado de capitais, com o lançamento público de ações de 57 companhias.
 - Fomos pioneiros também na administração de carteiras de investimentos.
- Lançamos em 1952 o primeiro Fundo de Investimentos no país, a Valéria S.A., seguida pela Valéria II, Valéria III e Valéria IV, hoje Valéria Financeira S.A. Crédito, Financiamento e Investimentos.
 - Iniciamos, em 1961, o Condomínio DELTEC, que hoje representa uma valorização de mais de 800% sobre o investimento inicial.
- Operamos regularmente (e continuamos operando) no mercado financeiro de Letras de Câmbio e de Debêntures registradas no Banco Central. Colaboramos na mobilização de capitais para o desenvolvimento do Nordeste e promovemos, através da Deltec Banking Corporation, o financiamento em moeda estrangeira para a expansão da indústria nacional.

Nossa atuação no mercado de capitais, além de fator de progresso para a economia do país, abriu oportunidades novas para dezenas de milhares de investidores que conosco transacionaram, das mais diversas maneiras. O que aconteceu nesses 20 anos, em resumo, foi o progresso consolidando a confiança... esse o nosso grande orgulho e o nosso incentivo para o futuro.

GRUPO DELTEC

DELTEC PANAMÉRICA S.A. Nassau, Bahamas	ANVAL S.A. Luzern, Suíça	DELTEC PERÚ S.A. Lima, Peru
THE DELTEC BANKING CORPORATION LIMITED Nassau, Bahamas	DELTEC S.A. r.l. Luzern, Suíça	DELTEC PUERTO RICO, Incorporated Sanlúcar, Puerto Rico
FREDERIC B. HATCH & CO., INC. New York, U.S.A.	DELTEC VENEZUELA C.A. Caracas, Venezuela	FINANCIERA DELTEC CHILE S.A. Santiago, Chile
VALÉRIA FINANCEIRA S.A. Crédito, Financiamento e Investimentos São Paulo, Brasil	ARGENTARIA S.A. DE FINANZAS Buenos Aires, Argentina	LEACH'S ARGENTINE ESTATES LIMITED New York, U.S.A.
VALOREGÁ S.A. INVESTIMENTOS São Paulo, Brasil	VALARIE S.A. FINANCIERA Y COMERCIAL Buenos Aires, Argentina	BANCO DE LA CIUDAD DE MÉXICO México, México
CIA. CITY PAULISTA DE MELHORAMENTOS São Paulo, Brasil	INVERSIONES DELTEC S.A. Bogotá, Colombia	

DELTEC S.A.
INVESTIMENTOS, CRÉDITO E FINANCIAMENTO

RIO DE JANEIRO E SÃO PAULO, BRASIL
Capital e Reservas Cr\$ 852.152.294
Carta de Autorização do Banco Central nº 25
Inscrição no CFC nº 3336164

1946 - 1966: 20 anos e mais de 400 bilhões de cruzeiros de experiência

Fonte: Jornal *O Estado de S. Paulo*, edição de 16/11/1966.

Dando continuidade à sua expansão internacional, em 11 de março de 1969 a Deltec Panamerica S.A. se fundiu com a International Packers Ltd. – IPL (uma empresa de Chicago especializada em importação de carnes), dando origem à Deltec International Limited, que passou a ser a multinacional controladora do Grupo Deltec, absorvendo todas as demais empresas do Grupo:

A IPL Inc., de Chicago e a Deltec Panamerica S.A., de Nassau, Bahamas, combinaram-se para formar a Deltec International Ltd., com sede em Chicago. Lidando principalmente com comércio exterior e financiamento, suas operações incluem instalações de processamento de alimentos e pecuária na Argentina, Brasil, Austrália e Nova Zelândia; atividades de marketing e vendas em mais de 100 nações; e em investimentos internacionais e subsidiárias e afiliadas de bancos comerciais (ZENS, 1969:140).

No Brasil, até 1969, a Deltec S.A. Investimentos, Crédito e Financiamento foi a responsável pela expansão dos negócios financeiros e imobiliários da empresa no país. Conduzindo as operações da Cia. City, reestruturou sua forma de atuar na cidade e expandiu

suas atividades para regiões além de São Paulo, valendo-se principalmente da alta demanda do mercado imobiliário no país, em resposta aos incentivos governamentais através das políticas habitacionais do BNH.

Em relação a este processo, o próprio Grupo Deltec relata como se deu sua inserção no mercado imobiliário brasileiro através do controle da Cia. City de Desenvolvimento, destacando a importância do BNH para o sucesso de sua atuação (e notando como o mercado de terras e de investimentos imobiliários é no fundo o negócio mais seguro):

É típico da Deltec que não apenas tenha usado a Companhia City como instrumento para desenvolvimentos convencionais, mas também tenha renovado e fortalecido sua gestão e adicionado uma nova linha de projeto, planejamento, vendas, financiamento e outros imóveis, serviços que se tornaram um grande negócio em si. [...] Como Dauphinot apontou em uma entrevista recente, “a indústria da construção é, de fato, a atividade mais importante do país. O interesse, incentivo e apoio do governo brasileiro no desenvolvimento de suas necessidades habitacionais se abriram para a indústria privada e para as oportunidades de negócios para investidores em construção e desenvolvimento de propriedades que são inigualáveis em outras partes do mundo hoje.” De fato, o governo brasileiro estabeleceu generosas facilidades de crédito para moradias de renda média por meio do Banco Nacional da Habitação. Mais uma vez, a Deltec conseguiu lucrar com um aspecto prioritário do esforço nacional de desenvolvimento, em um setor em que pode implantar seus ativos e capacidades financeiros com grande vantagem. [...] O objeto de seus empreendimentos imobiliários, tanto em moradias particulares quanto em propriedades comerciais e industriais, é a venda a clientes brasileiros e a eventual alienação total de qualquer bloco particular de terreno. [...] Os imóveis urbanos, portanto, podem ser considerados uma mercadoria consistente com a estratégia discreta da Deltec. A experiência da Deltec no setor imobiliário tem sido altamente bem-sucedida (o que é sem dúvida o motivo pelo qual está atualmente expandindo suas participações e atividades nesse setor). Por outro lado, seus principais empreendimentos na produção industrial, que se concentraram em alimentos processados (especificamente café instantâneo, farinha, biscoitos e carne bovina pré-cozida e congelada), foram disputados com desastres econômicos e políticos de grandes proporções (como no caso da Argentina) (DELTEC RESEARCH PROJECT, 1978:231-232, grifos meus).

O pioneirismo e a diversidade de atividades da Deltec, que neste período “passou a comprar firmas de capital estrangeiro para repassá-las a empresários brasileiros” (RAMOS, 1988), direcionaram a Cia. City para novas formas de atuação, adequando-a as novas demandas emergentes no país, sendo responsável pela aquisição, destinação e transformação de novas áreas na capital, principalmente na Zona Norte da cidade de São Paulo, através de parcerias com empresas investidoras e proprietárias de terras, dando continuidade aos seus negócios no mercado imobiliário iniciados no começo do século, justamente pela segurança evidente que esse mercado pareceu demonstrar.

Nas palavras de José Bicudo, atual presidente da City, “o primeiro questionamento deles foi sobre definir o futuro da Companhia. Decidiram reunir um grupo diretivo que

tivesse presença na sociedade, na economia e na política” (CIA CITY MAGAZINE, 2015). Como naqueles anos o BNH passava a substituir os antigos Fundos de Aposentadoria e Pensão, com o intuito de financiar a compra de imóveis, os diretores da City teriam tomado a decisão de “passar a incorporar imóveis, estratégia que foi tão bem-sucedida que a empresa se tornou uma das maiores incorporadoras da cidade na década de 1970” (CIA CITY MAGAZINE, 2015). Ainda segundo Bicudo, a trajetória da City poderia estar dividida em três momentos:

O primeiro foi iniciado quando a empresa foi criada em 1911, em Londres, pelo arquiteto Joseph-Antoine Bouvard e investidores; o segundo começa em 1961, quando o Grupo Deltec adquire as ações e torna a empresa uma das maiores incorporadoras da cidade de São Paulo e implanta nas principais cidades do Estado e também em outros Estados do país os conceitos dos bairros-jardins; e o terceiro a partir do início dos anos 2000, quando é adquirida pelo Grupo Santo Domingo e passa a conviver com o novo cenário no mercado brasileiro, mais amadurecido e especializado. “O grupo compra a empresa olhando essencialmente o poder da marca e o papel que teve no País, e o grande ativo que restou, o grande terreno comprado em Pirituba na década de 1970”, detalha o presidente (CIACITY MAGAZINE, 2015).

A partir da década de 1970, o Grupo Deltec passa a constituir novas empresas diretamente ligadas à Deltec International Limited, a fim de controlar e separar seus diversos segmentos de investimento, sendo estas as responsáveis por dar suporte financeiro às demais empresas subsidiárias criadas nos países onde o Grupo já estava atuando. Foi assim que em 1970 surgiram a Deltec Capital Corporation e a Deltec Securities Corporation, e em 1976, a Deltec Holdings Inc., todas elas participando como acionistas das demais empresas, dividindo as quotas societárias entre si, com maior ou menor proporção, de acordo com a área de investimentos idealizada para a subsidiária local.

Esta reestruturação refletiu na Cia. City neste período, intensificando a busca por novos negócios no país através de parcerias com outras empresas do ramo para desenvolver seus empreendimentos. Como já mencionado, esta década foi marcada pela expansão empresarial e territorial da Companhia, propiciada em grande parte pela estabilidade financeira advinda do Grupo Deltec, que ao longo dos anos 1970 passou a alternar suas empresas internacionais como acionistas da City, mesmo após a criação de uma subsidiária brasileira em 1972, denominada Deltec S.A. Administração e Representações.

A nova subsidiária brasileira passou assim a ser parte indireta da Companhia City, já que estava presente como acionista em grande parte das empresas brasileiras que eram acionistas da City neste período, destacando-se a Anastácio Construtora²⁴ – e suas diversas

24 Assim como o Grupo Deltec, a Anastácio e suas denominações posteriores, são fundamentais para o desenvolvimento financeiro da Cia. City e a continuidade de seus negócios no país a partir dos anos 1970. Por

denominações posteriores – que passou a integrar seu quadro acionário a partir de 1977.

Com a criação das empresas do Grupo Anastácio, a Deltec redireciona seus investimentos da Cia. City para elas, invertendo o controle acionário e se “distanciando” da empresa. Sendo assim, a partir da década de 1980 o Grupo Anastácio passou a ser o controlador majoritário da Cia. City (e proprietário dos imóveis e empreendimentos por ela desenvolvidos), que por sua vez era controlado majoritariamente pelo Grupo Deltec e suas empresas internacionais. Ou seja, a Anastácio se responsabilizou pelas incorporações imobiliárias e a Deltec pelo aporte financeiro das empresas.

Como dito anteriormente também em relação à Cia City, trata-se de um processo delicado e complexo de ser detalhado, já que ambas as empresas passaram por numerosas alterações administrativas neste período, dificultando assim precisar o desenvolvimento destas trajetórias empresariais entre os anos 1980 e 2000.

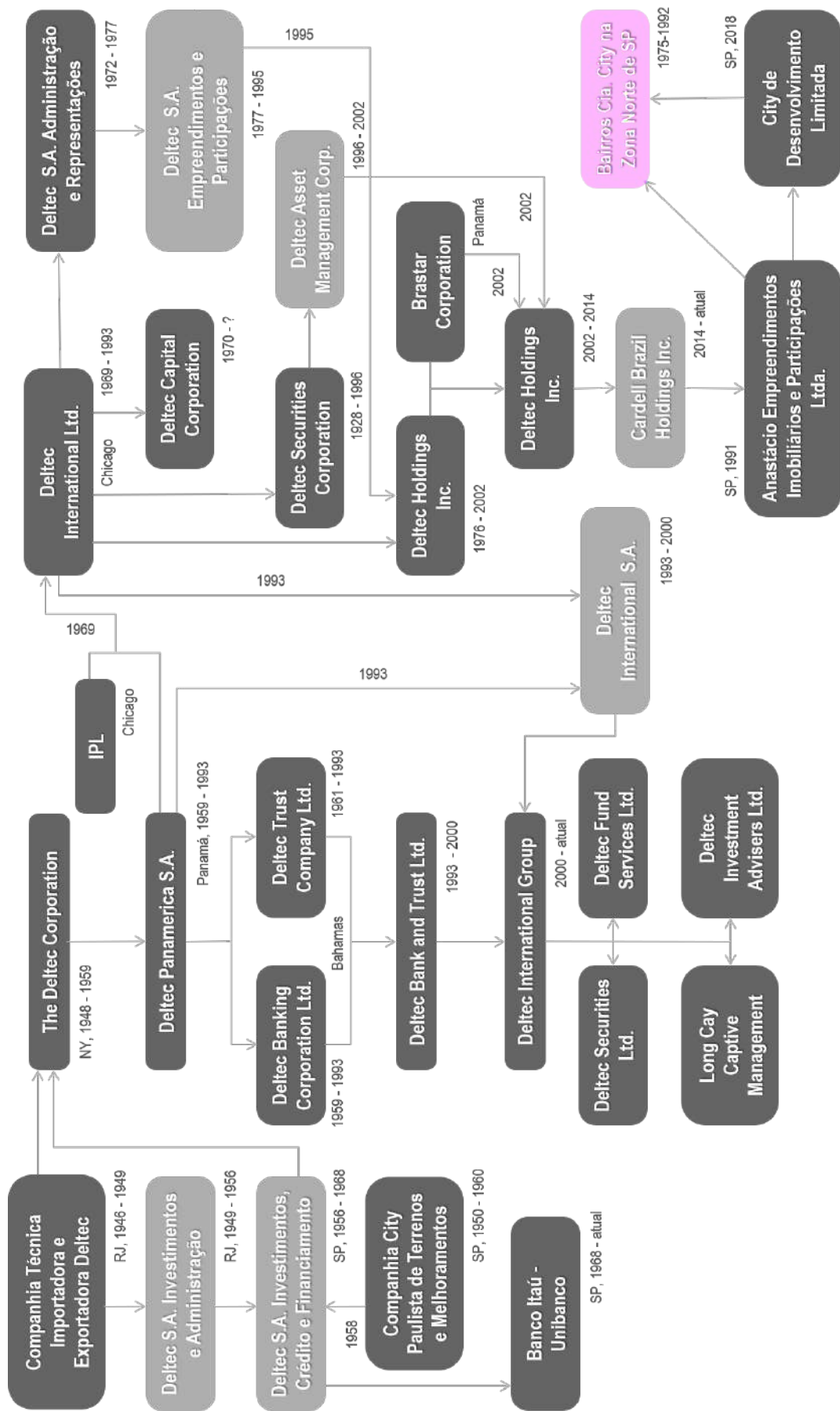
No contexto internacional, a Deltec International Limited alterou seu tipo societário e se transformou em sociedade anônima em 1993, passando a se chamar Deltec Internacional S.A.. No mesmo ano, incorporou a Deltec Panamerica S.A. e por sua vez o Deltec Bank and Trust Ltd. (resultante da fusão entre Deltec Banking Corporation e Deltec Trust Company Limited).

Não é possível precisar com exatidão a data em que essas novas alterações empresariais ocorreram, porém, a partir dos anos 2000, a Deltec International Limited passou a ser denominada Deltec International Group, consolidando assim seu grupo empresarial multinacional, agora constituído por cinco empresas subsidiárias diretas: Deltec Bank and Trust Ltd.; Deltec Securities Ltd.; Deltec Fund Services Ltd.; Deltec Investment Advisers Ltd. e Long Cay Captive Management, que são as responsáveis por investir e controlar as demais subsidiárias locais onde a Deltec continua atuando, seja nos países da América Latina, nos Estados Unidos e até mesmo na Europa (DELTEC BANK, 2018).

A fim de consolidar o entendimento destes desdobramentos empresariais do Grupo Deltec desde sua criação no Brasil em 1946 até suas atividades mais recentes em 2020, o diagrama a seguir apresenta um panorama resumido das empresas subsidiárias que estão diretamente ligadas à Cia. City e à Anastácio, reunindo informações constantes nas Atas de Assembleia das diversas empresas que fazem parte desta trajetória durante o período estudado.

também apresentar uma trajetória empresarial própria que se entrelaça à City e à Deltec, sua história será recuperada quando tratarmos da implantação dos bairros-jardins na Zona Norte de São Paulo, já que sua criação está diretamente relacionada a eles.

Figura 24: Trajetória empresarial do Grupo Deltec desde os anos 1940.

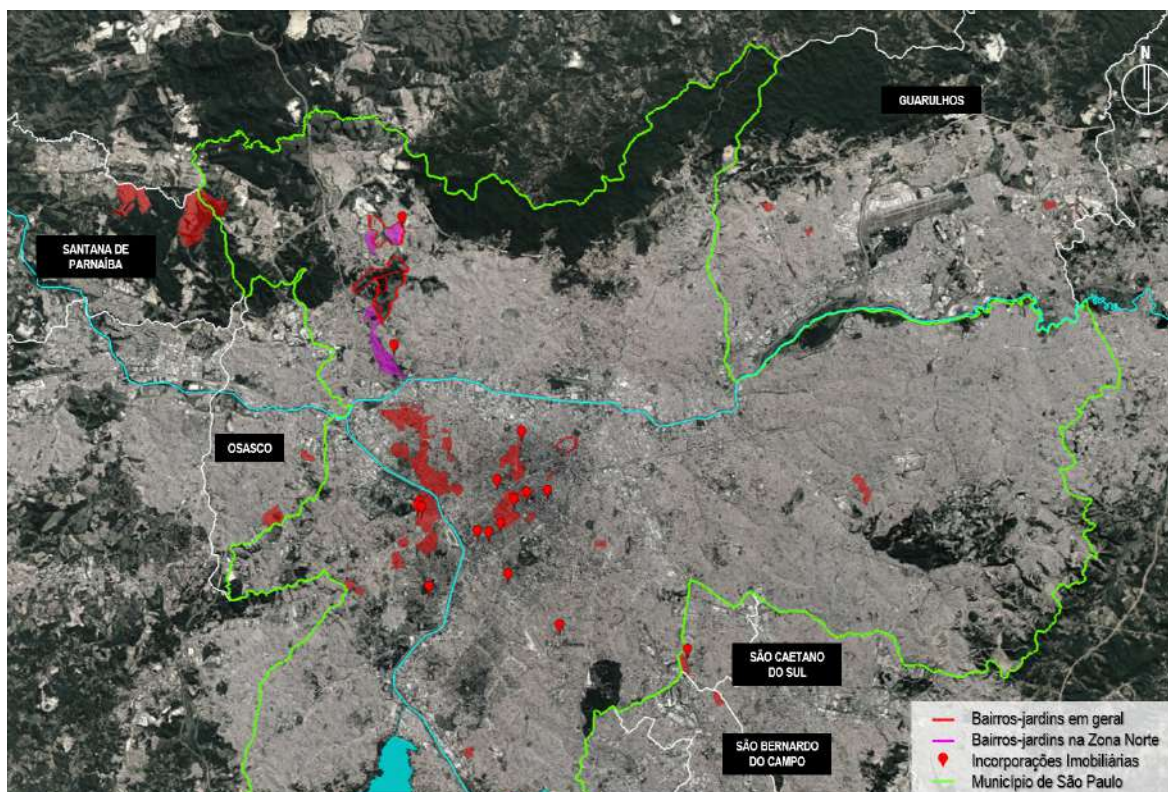


Fonte: Jornal O Estado de S. Paulo, edição de 16/11/1966.

1.3. ESTRATÉGIAS DE ATUAÇÃO EM SÃO PAULO E NO PAÍS

Os empreendimentos elaborados e implantados pela Companhia City desde o início de suas atividades no país sempre estiveram relacionados com a demanda do mercado nos locais em que atuava. De acordo com o levantamento realizado para esta pesquisa no acervo da Cia. City (dos projetos que a empresa considera como realizados e implantados, exceto os diversos estudos que não foram concretizados ao longo do tempo) e complementada pela bibliografia consultada, podemos afirmar que em um período de pouco mais de 100 anos de atuação no Brasil (1912-2020), a Cia. City foi responsável pela urbanização de 60 áreas, seja em glebas próprias ou em participação com outras empresas, com características e tamanhos distintos, localizadas principalmente no estado de São Paulo, e também a incorporação imobiliária de 19 empreendimentos, sendo 17 deles na cidade de São Paulo.

Figura 25: Empreendimentos implantados pela Cia. City na cidade de São Paulo e arredores, entre 1912 e 2020.



Fonte: Acervo Cia. City / Mapa base - Google Earth, 2019. Elaborado pela autora.

Com o passar das décadas e a ampliação de seus negócios, decorrentes das alterações administrativas, os empreendimentos da City também atingiram outros estados, como Goiás, Minas Gerais, Santa Catarina e Rio de Janeiro, e se diversificaram.

Empresa pioneira no planejamento urbano destacou-se, desde o início, na preservação e criação de grandes áreas verdes e no aproveitamento racional de áreas brutas, oferecendo sempre excelentes condições para a construção de moradias. Ao longo de todos estes anos, acumulou a Companhia City uma tradição de bons serviços e seus empreendimentos se tornaram sinônimo de sadio investimento imobiliário. Graças à eficiência de seus trabalhos, conquistou e mantém clientela expressiva, em número e qualidade. Numerosos investidores estrangeiros e nacionais tem solicitado assessoramento da Companhia para a compra de áreas ou para investimentos em construções industriais e comerciais. Tal expansão exigiu uma atualização de sua estrutura interna. Além da contratação de executivos de alto nível, a Companhia tem investido na formação e ampliação de seu quadro de funcionários, entre pessoal técnico e administrativo. As atuais atividades da Companhia City são, em síntese, as seguintes: Urbanização; Loteamentos urbanos e rurais; Planejamento e desenvolvimento de áreas de recreação e residenciais; Avaliação de propriedades residenciais, comerciais e industriais; Corretagem de imóveis; Assistência para o registro de propriedades; Elaboração de projetos de urbanização para terceiros. (CIA. CITY, 1980:18)

Como sabemos, a City inicialmente urbanizou áreas desocupadas, grotões e várzeas no vetor sudoeste da cidade de São Paulo, tornando-as áreas altamente valorizadas por um determinado segmento social – as classes média e alta. Foi a sua forma de atuação, atrelada às concessionárias de serviços públicos e muitas vezes à própria municipalidade, que propiciou acelerado desenvolvimento de suas atividades e a difusão de seus conceitos urbanísticos para outras áreas da cidade em constante crescimento, despertando interesse de outras empresas e localidades.

Quadro 1: Relação das áreas urbanizadas pela Cia. City entre 1912 e 2020.

Década	Ano	Bairro	Zona	Município	Estado	Tipo de Projeto	Situação
1910	1915	Jardim América	Oeste	São Paulo	SP	Próprio	Implantado
	1917	Anhangabaú	Centro	São Paulo	SP	Próprio	Implantado
	1918	Butantã	Oeste	São Paulo	SP	Próprio	Implantado
1920	1921	Alto da Lapa	Oeste	São Paulo	SP	Próprio	Implantado
	1921	Bella Aliança	Oeste	São Paulo	SP	Próprio	Implantado
	1925	Alto dos Pinheiros	Oeste	São Paulo	SP	Próprio	Implantado
	1925	Pacaembu	Oeste / Centro	São Paulo	SP	Próprio	Implantado
1930	1931	Vila América	Centro	São Paulo	SP	Próprio	Implantado
	1931	Vila Nova Tupi	Centro	São Paulo	SP	Próprio	Implantado
	1931	Vila Mariana	Centro Sul	São Paulo	SP	Próprio	Implantado
	1931	Vila Leopoldina	Oeste	São Paulo	SP	Próprio	Implantado
	1931	Mooca	Leste	São Paulo	SP	Próprio	Implantado

Década	Ano	Bairro	Zona	Município	Estado	Tipo de Projeto	Situação
1940	1941	Pacaembuzinho	Oeste / Centro	São Paulo	SP	Próprio	Implantado
	1948	Vila Romana	Oeste	São Paulo	SP	Próprio	Implantado
	1949	Jardim Guedala	Oeste	São Paulo	SP	Próprio	Implantado
1950	1950	Boaçava	Oeste	São Paulo	SP	Próprio	Implantado
	1951	Caxingui	Oeste	São Paulo	SP	Próprio	Implantado
	1951	Vila Inah	Oeste	São Paulo	SP	Próprio	Implantado
	1953	Jardim Campo Grande	Sul	São Paulo	SP	Próprio	Implantado
	1954	Jardim Jussara	Oeste	São Paulo	SP	Próprio	Implantado
	1954	Jardim Londrina	Oeste	São Paulo	SP	Próprio	Implantado
	1955	Jardim Brasília	Leste	São Paulo	SP	Próprio	Implantado
	1955	Jardim Jacarandás	Oeste	São Paulo	SP	Próprio	Implantado
1960	1957	Vila Campesina	N/A	Osasco	SP	Próprio	Implantado
	1960	Jardim Orlandina	N/A	São Bernardo do Campo	SP	Participação	Implantado
	1960	São Bernardo do Campo	N/A	São Bernardo do Campo	SP	Participação	Implantado
	1961	Jardim Wilson	N/A	Osasco	SP	Participação	Implantado
	1962	Jardim São Caetano	N/A	São Caetano do Sul	SP	Participação	Implantado
1970	1968	Jardim São Pedro	N/A	Santana de Parnaíba	SP	Participação	Implantado
	1970	Jardim Bussocaba	N/A	Osasco	SP	Participação	Implantado
	1971	Nova Piracicaba	N/A	Piracicaba	SP	Participação	Implantado
	1973	São José dos Campos	N/A	São José dos Campos	SP	Próprio	Implantado
	1974	Chácaras City Castelo I	N/A	Itú	SP	Participação	Implantado
	1974	Parque Martim Cererê	N/A	São José dos Campos	SP	Próprio	Implantado
	1975	Parque Nações Unidas	Noroeste	São Paulo	SP	Próprio	Implantado
	1975	Campos Elíseos	N/A	Taubaté	SP	Participação	Implantado
	1976	Anápolis City - Etapas I a IV	N/A	Anápolis	GO	Participação	Implantado
	1976	City Ribeirão	N/A	Ribeirão Preto	SP	Participação	Implantado
	1976	Chácaras City Castelo II	N/A	Itú	SP	Participação	Implantado - 2ª fase
	1978	City Figueiras	N/A	Blumenau	SC	Participação	Implantado
	1979	City Barretos	N/A	Barretos	SP	Participação	Implantado
	1979	City América I	Noroeste	São Paulo	SP	Participação	Implantado
1980	1979	City Recanto Anastácio I	Noroeste	São Paulo	SP	Participação	Implantado
	1980	Jardim City	N/A	Guarulhos	SP	Participação	Implantado
	1980	City Jaraguá	Noroeste	São Paulo	SP	Participação	Projeto
	1980	Jardim dos Pinheiros	Noroeste	São Paulo	SP	Participação	Implantado
	1980	Jardim Cocaia	N/A	Guarulhos	SP	Próprio	Implantado
	1980	Anápolis - City Norte	N/A	Anápolis	GO	Próprio	Implantado
	1980	City Vivendas do Lago	Noroeste	São Paulo	SP	Participação	Projeto
1980	São Bernardo do Campo	N/A	São Bernardo do Campo	SP	Participação	Implantado	

Década	Ano	Bairro	Zona	Município	Estado	Tipo de Projeto	Situação
	1980	Fazenda Itahyê	N/A	Santana de Parnaíba	SP	Participação	Implantado
	1980	Av. Costábile Romano	N/A	Ribeirão Preto	SP	Participação	Implantado
	1980	Parque das Colinas	N/A	Guarulhos	SP	Participação	Implantado
	1981	City Uberlândia	N/A	Uberlândia	MG	Participação	Implantado
	1989	City América II	Noroeste	São Paulo	SP	Participação	Implantado - 2ª fase
	1989	City Recanto Anastácio III	Noroeste	São Paulo	SP	Participação	Implantado - 2ª fase
1990	1990	City Barretos II	N/A	Barretos	SP	Participação	Implantado - 2ª fase
	1991	Anápolis City - Etapa V	N/A	Anápolis	GO	Participação	Implantado - 2ª fase
	1991	City Recanto Anastácio II	Noroeste	São Paulo	SP	Participação	Implantado - 2ª fase
	1992	City Empresarial Jaraguá	Noroeste	São Paulo	SP	Participação	Implantado
2000	2008	Pirituba - City São Paulo	Noroeste	São Paulo	SP	Participação	Projeto
	2009	Requalificação - Rua Larga	N/A	Rio de Janeiro	RJ	Participação	Projeto
2010	2010	Requalificação - Nova Luz	Centro	São Paulo	SP	Participação	Projeto
	2011	Fazenda Dona Carolina	N/A	Itatiba	SP	Participação	Implantado
	2013	Jardins da Cidade	N/A	Nova Odessa	SP	Participação	Implantado

* N/A= Não se aplica

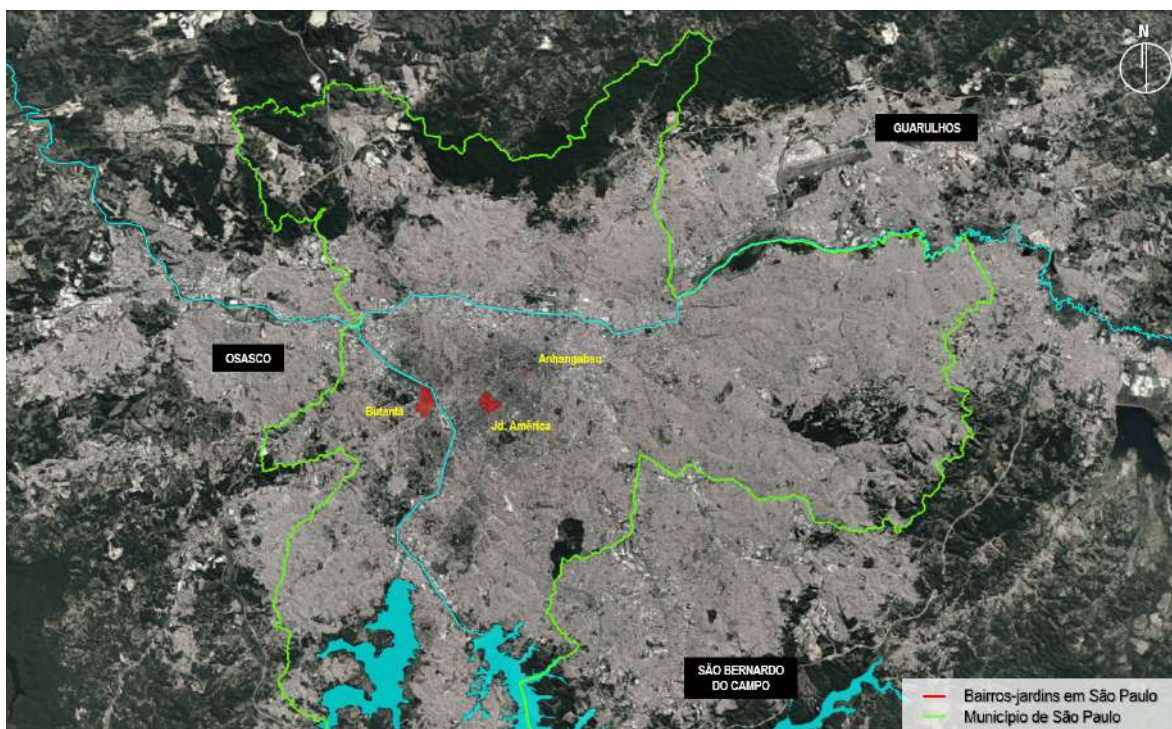
Fonte: Acervo Cia. City, 2018; Cia. City, 1980; Cia. City, 2013. Elaborado pela autora.

Como se sabe, durante a sua primeira década de atuação, em apenas três anos (1915-1918), a City iniciou a implantação de três bairros: Jardim América, Anhangabau e Butantã, sendo o Jardim América o primeiro e mais conhecido até hoje.

Durante a primeira metade da década de 1920 (1921-1925), deu segmento à urbanização das áreas adquiridas no setor sudoeste da cidade, conseguindo prosseguir com a implantação do Pacaembu²⁵, bem como loteando terras no Alto dos Pinheiros e no Alto da Lapa / Bella Aliança.

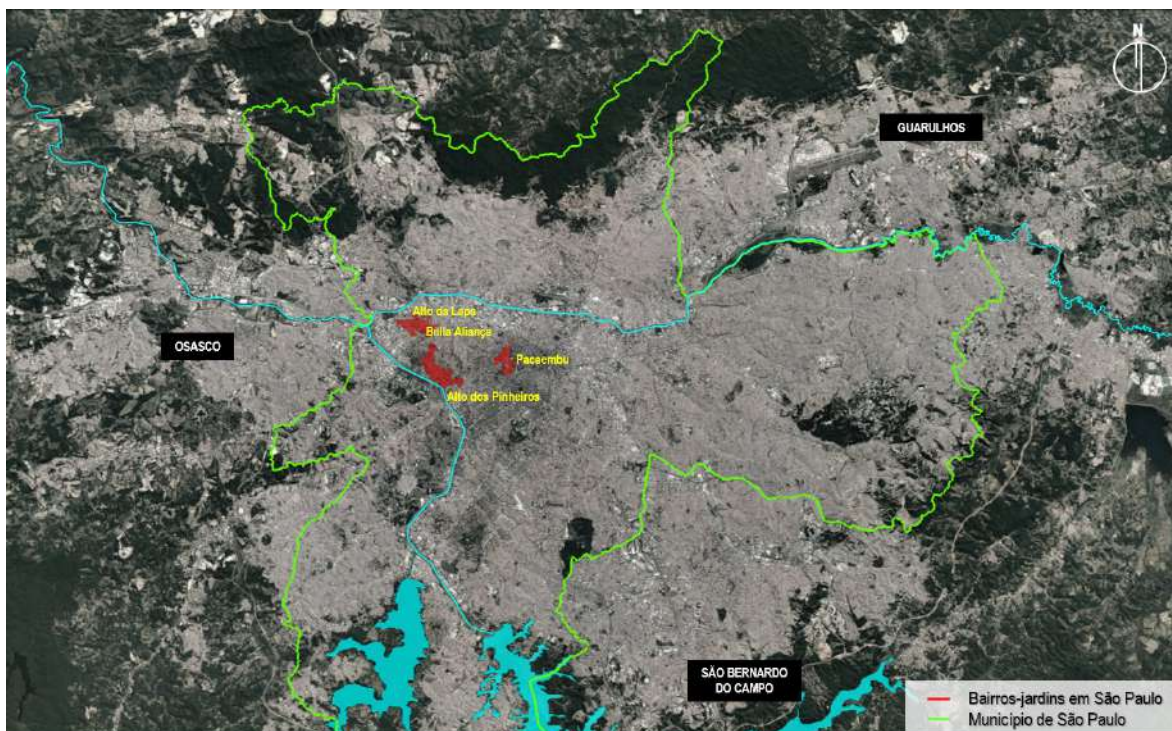
²⁵ Após conseguir realizar alterações na legislação municipal, para incluir seus elementos urbanísticos na legislação da cidade, destacando-se o traçado sinuoso para a concepção do sistema viário.

Figura 26: Empreendimentos implantados pela Cia. City na cidade de São Paulo durante a década de 1910.



Fonte: Acervo Cia. City / Mapa base - Google Earth, 2019. Elaborado pela autora.

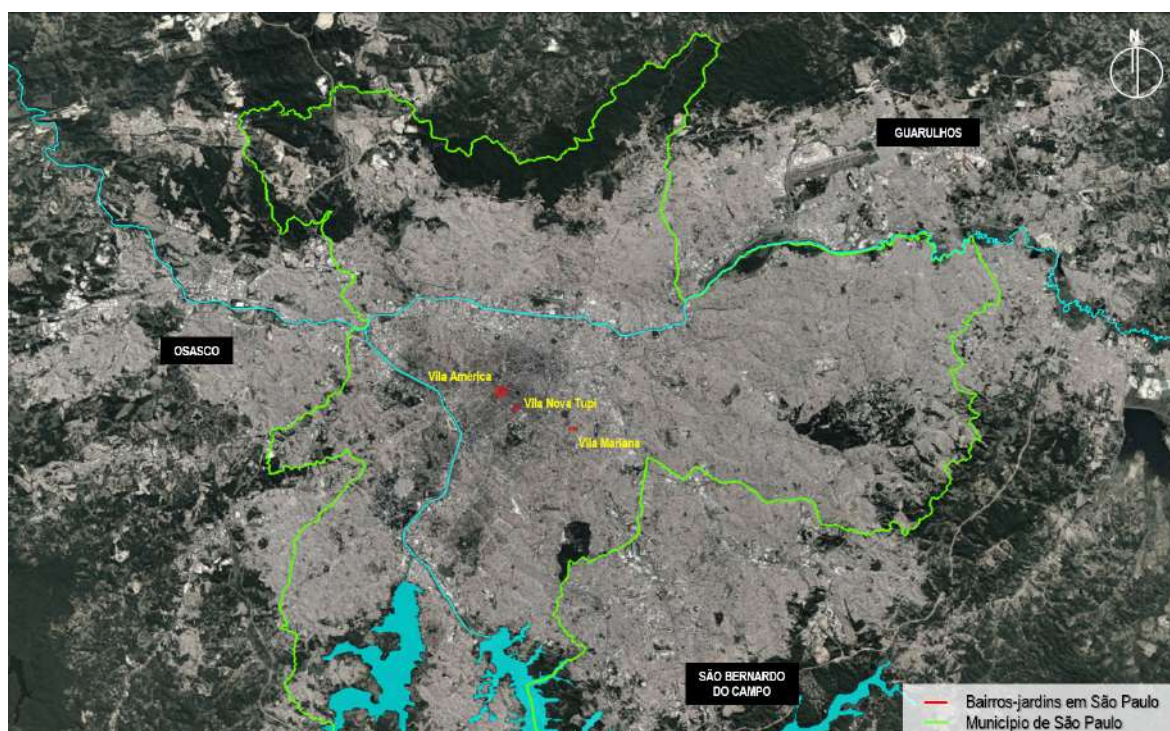
Figura 27: Empreendimentos implantados pela Cia. City na cidade de São Paulo durante a década de 1920.



Fonte: Acervo Cia. City / Mapa base - Google Earth, 2019. Elaborado pela autora.

Já a década de 1930 foi marcada pelo repasse a terceiros de áreas adquiridas pela City, mas que não eram de seu interesse para urbanizar, seja pela dimensão destas propriedades, seja pela localização. Neste sentido, a City revendeu algumas glebas do seu estoque de terras sem qualquer tipo de intervenção urbanística, deixando as alterações a cargo dos novos proprietários²⁶.

Figura 28: Empreendimentos implantados pela Cia. City na cidade de São Paulo durante a década de 1930.

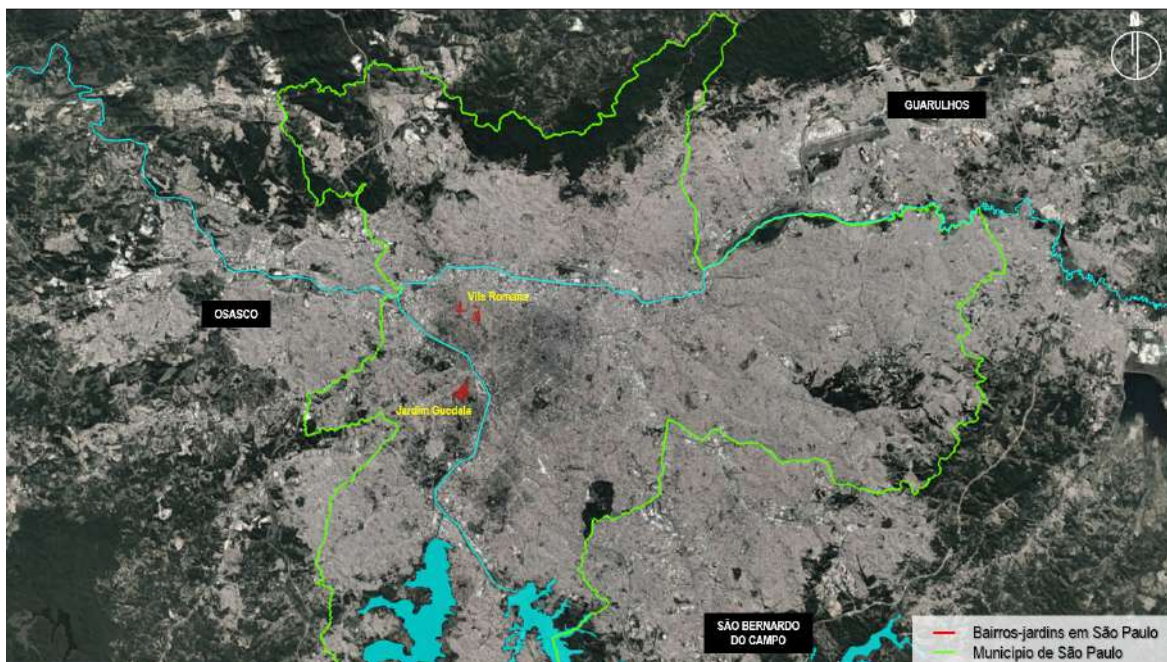


Fonte: Acervo Cia. City / Mapa base - Google Earth, 2019. Elaborado pela autora.

Além disso, esse foi um período em que a empresa se dedicou à comercialização e finalização dos empreendimentos que vinha implantando na cidade desde 1915, buscando atrair os setores médios em crescimento, graças também à crescente industrialização experimentada na cidade e a necessidade de alocação destes novos moradores em bairros de acordo com seu poder aquisitivo ou posição ocupada nestas empresas (diretores, gerentes, entre outros). Nos bairros próximos à região da Lapa, a City desenvolveu projetos voltados também para a classe operária, mas logo mudaria sua estratégia, por não atingir seus objetivos, voltando a focar suas ações apenas nas classes média e alta.

26 Cf. Figura 6.

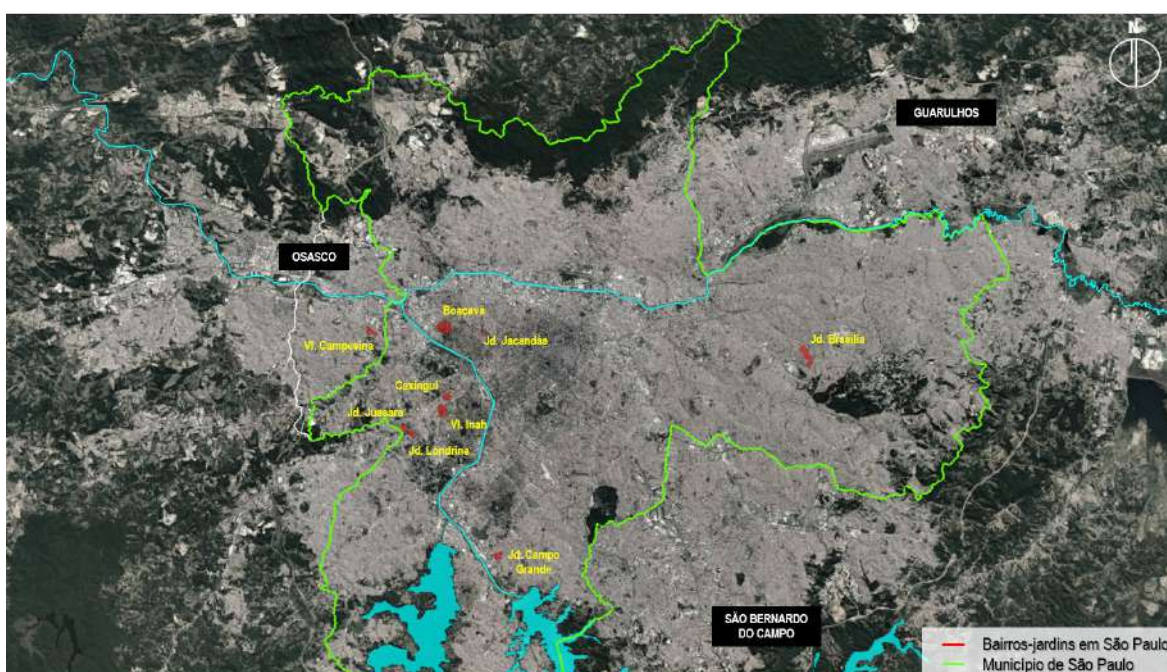
Figura 29: Empreendimentos implantados pela Cia. City na cidade de São Paulo durante a década de 1940.



Fonte: Acervo Cia. City / Mapa base - Google Earth, 2019. Elaborado pela autora.

A década de 1950 é a que apresenta o maior número de lançamentos até então. O foco da City ainda era a Zona Oeste da cidade, mas também implantou um bairro na zona Sul, o Jardim Campo Grande, e outro na Zona Leste, o Jardim Brasília, indícios de sua expansão para além do vetor centro-sudoeste, além de um bairro em Osasco, o Vila Campesina, próximo ao vetor foco de atuação da City, mas voltado a outras camadas sociais.

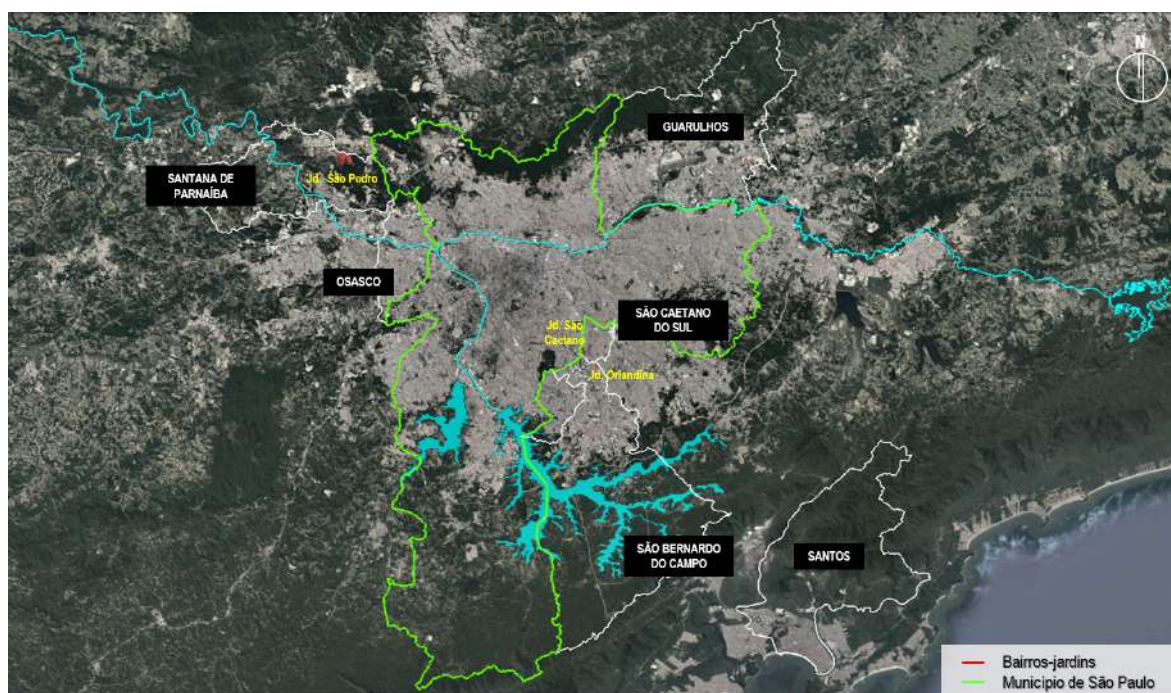
Figura 30: Empreendimentos implantados pela Cia. City na cidade de São Paulo e arredores durante a década de 1950.



Fonte: Acervo Cia. City / Mapa base - Google Earth, 2019. Elaborado pela autora.

Até então, seus bairros se restringiam ao perímetro imediato ao redor do Centro, em direção à várzea do Rio Pinheiros e em terras de propriedade da própria empresa. Com as mudanças que ocorreram na Companhia ao longo da década de 1950, a City passou a buscar parcerias e a realizar projetos em participação com outras empresas proprietárias de terrenos, marcando o início de sua fase como incorporadora imobiliária. Sendo assim, a partir da década de 1960, os bairros-jardins da Cia. City passam também a ser implantados nos municípios da Grande São Paulo, como Osasco, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul.

Figura 31: Empreendimentos implantados pela Cia. City na cidade de São Paulo e arredores durante a década de 1960.



Fonte: Acervo Cia. City / Mapa base - Google Earth, 2019. Elaborado pela autora.

O auge destas transformações, tanto administrativas, quanto de expansão de território se dá nos anos 1970, quando finalmente a City passar a atuar em novos municípios do estado de São Paulo e também em outros estados, como Goiás – o Anápolis City (1976), primeiro bairro fora de São Paulo – e Santa Catarina – o City Figueiras (1978) –, implantando neste período um total de 14 loteamentos pelo país.

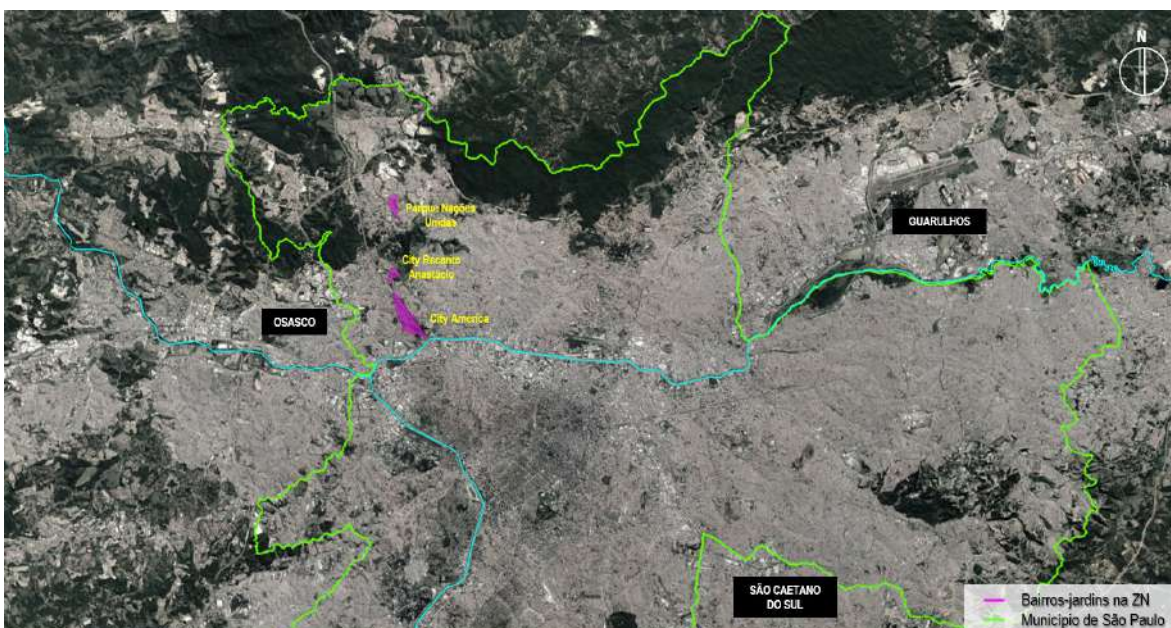
Figura 32: Empreendimentos implantados pela Cia. City em São Paulo e em outros estados durante a década de 1970.



Fonte: Acervo Cia. City / Mapa base - Google Earth, 2019. Elaborado pela autora.

Cabe destacar que é neste período de intensa expansão tanto territorial quanto empresarial que a Companhia passou a realizar incorporações imobiliárias verticalizadas na cidade (desde 1971, como os apartamentos do Butantã e do Jardim São Caetano, por exemplo) e que começou a atuar na Zona Norte de São Paulo, implantando três bairros na região: o Parque Nações Unidas (1975), o City América (1979) e o City Recanto Anastácio (1979), sendo estes os únicos implantados por ela em São Paulo no período, em associação às empresas do Grupo Anastácio.

Figura 33: Empreendimentos implantados pela Cia. City na cidade de São Paulo durante a década de 1970.



Fonte: Acervo Cia. City / Mapa base - Google Earth, 2019. Elaborado pela autora.

A incorporação imobiliária, tanto de novos bairros quanto de edifícios verticalizados, passou a fazer parte dos negócios da Companhia desde a década de 1960, sendo a partir daí vista com “bons olhos” por seus administradores, que registram estas operações em um folheto institucional divulgado no início da década de 1980:

Assim foi que, em 1960 iniciou a urbanização do Jardim Orlandina, em São Bernardo do Campo, em uma área de 300.000m² de propriedade do Dr. João Adhemar de Almeida Prado e outros; nesse mesmo ano desenvolveu também em São Bernardo, área de propriedade do Banco Mercantil de São Paulo. Em 1961 loteou e urbanizou o Jardim Wilson, em Osasco, de propriedade do Sr. Lauro Gomes; em 1962 iniciou a urbanização do Jardim São Caetano, de propriedade do Bank of London & South America Ltd., em área de 670.000m² e em 1969 o Jardim Bussocaba, em Osasco, de propriedade do Sr. Nicolau Lunardelli com área de 770.000m². Em 1971 iniciou a urbanização de área de 2.000.000m² em Piracicaba, de propriedade da DELTEC S.A. em Taubaté; no ano de 1975, urbanizou o Bairro Campos Elíseos com 420.000m² em associação com Anastácio Construtora; em 1976 associou-se com proprietário de área de 1.800.000m² em Ribeirão Preto, para desenvolvimento de loteamento de alto padrão. Este tipo de associação tem se mostrado vantajoso para as partes interessadas, tanto para os proprietários do imóvel quanto para a Companhia City. Aos proprietários tem ensejado: a) resultados muito superiores aos que obteriam na comercialização da área bruta; b) realização do preço a prazo mais curto, em comparação com o volume e o valor da área considerada; c) programação de investimentos financeiros diversificados com os recursos provenientes da carteira. A Companhia City vê com entusiasmo essa forma de operação, porque: a) seus recursos de investimento podem ser diversificados para vários empreendimentos; b) - a divisão dos resultados com os proprietários das áreas enseja a ampliação do volume de negócios (CIA CITY, 1980: 14, grifos meus).

Em relação à incorporação imobiliária de edifícios, impulsionada pelas novas políticas habitacionais e facilidades de financiamento propiciadas pelo surgimento do BNH, o auge se dá na década de 1970, com a implantação de doze empreendimentos, sendo um em São Caetano do Sul e onze na cidade de São Paulo, a maioria concentrada na Zona Oeste.

Quadro 2: Relação das incorporações imobiliárias realizadas pela Cia. City entre 1970 e 2020.

Incorporações imobiliárias realizadas pela Cia. City							
Década	Ano	Edifício	Zona	Local	Estado	Tipo de Projeto	Situação
1970	1971	Jardim São Caetano	N/A	N/D	SP	Residencial	Implantado
	1971	Coral e Anaconda	Oeste	Butantã	SP	Residencial / Comercial	Implantado
	1972	Maracá	Oeste	Butantã	SP	Residencial	Implantado
	1973	Araruama	Centro	Pacaembu	SP	Residencial	Implantado
	1973	Humaitá	Oeste	Jd. Paulista	SP	Residencial	Implantado
	1973	Oiapoque	Sul	Indianópolis	SP	Residencial	Implantado
	1974	Quatiara	Oeste	Butantã	SP	Residencial	Implantado
	1974	Riachuelo	Oeste	Itaim Bibi	SP	Residencial	Implantado
	1974	Guarapari	Centro	Bela Vista	SP	Residencial	Implantado
	1974	Paço de Vila Rica	Sul	Indianópolis	SP	Residencial	Implantado
	1975	Guararapes	Centro	Cerqueira César	SP	Residencial	Implantado
	1975	Hyde Park	Oeste	Jd. Paulista	SP	Comercial	Implantado
1980	1985	Victoria Plaza	Oeste	Jd. América	SP	Residencial	Implantado
	1986	Mansão da Franca	Centro	Cerqueira César	SP	Residencial	Implantado
	1986	La Tour dès Terrasses	Oeste	Real Parque	SP	Residencial	Implantado
2000	2000	Residencial América	Norte	Pirituba	SP	Residencial	Implantado
	2001	Comercial Centercom	Norte	City Jaraguá	SP	Comercial	Implantado
2010	2013	City Parque Itu	N/A	Itu	SP	Participação	Implantado
	2014	Traços da Cidade	N/A	Santos	SP	Participação	Implantado

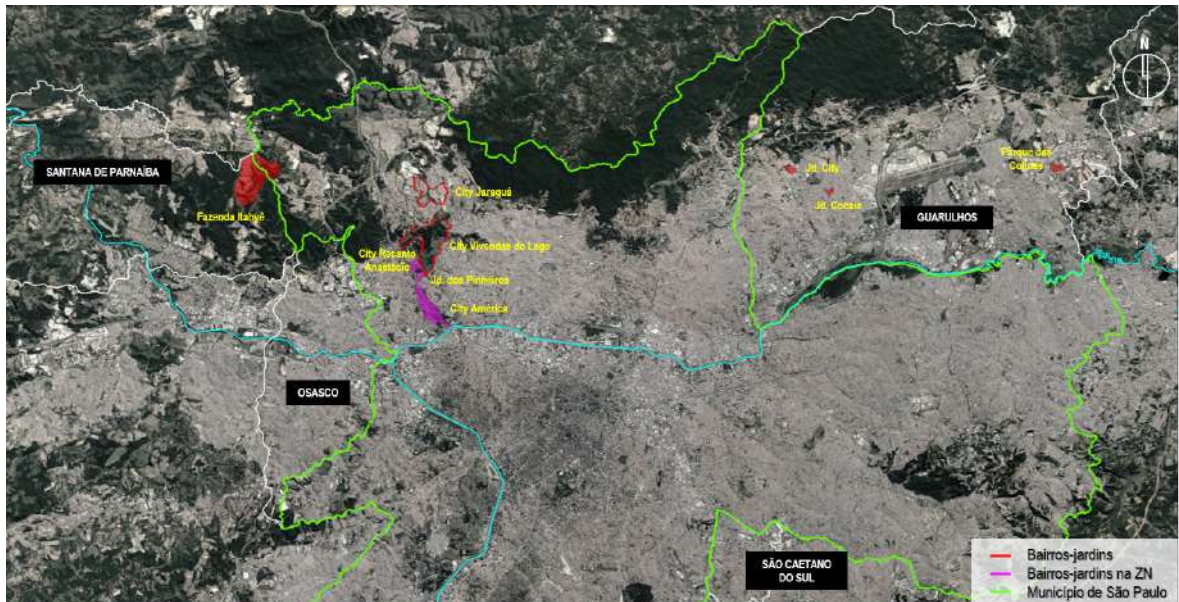
* N/A= Não se aplica | N/D= Não Disponível

Fonte: Acervo Cia. City / Mapa base - Google Earth, 2019. Elaborado pela autora.

Na década de 1980 a Cia. City continua sua expansão, implantando diversos empreendimentos na Grande São Paulo e também fora do estado. Grande parte destes bairros são projetos em participação com outras empresas, destacando-se a Anastácio Imobiliária S.A., proprietária das glebas onde foram implantados, por exemplo, os bairros Jardim dos Pinheiros (SP), Parque das Colinas (Guarulhos), Av. Costábile Romano (Ribeirão Preto), entre outros.

A partir da década de 1990 a atuação da Cia. City diminui e consequentemente o número de empreendimentos também se reduz. Foram localizados apenas quatro empreendimentos, sendo três deles somente a implantação de novas etapas em bairros já existentes (City Barretos II, em 1990; Anápolis City – Etapa V, em 1991 e City Recanto Anastácio II, em 1991) e apenas um novo lançamento (o City Empresarial Jaraguá, em 1992), com um novo conceito e com lotes destinados ao uso industrial, sendo este o último bairro lançado pela Cia. City em São Paulo até hoje.

Figura 34: Empreendimentos implantados pela Cia. City na cidade de São Paulo e arredores durante a década de 1980.



Fonte: Acervo Cia. City / Mapa base - Google Earth, 2019. Elaborado pela autora.

Figura 35: Empreendimentos implantados pela Cia. City em São Paulo e em outros estados durante a década de 1980.



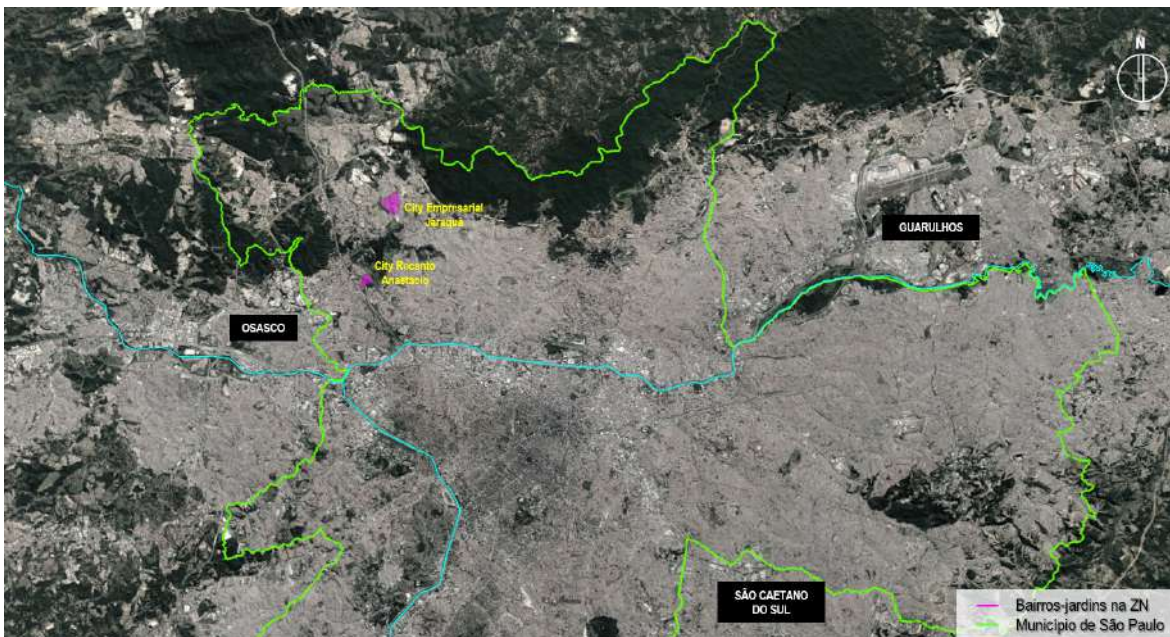
Fonte: Acervo Cia. City / Mapa base - Google Earth, 2019. Elaborado pela autora.

Figura 36: Empreendimentos implantados pela Cia. City em São Paulo e Goiás durante a década de 1990.



Fonte: Acervo Cia. City / Mapa base - Google Earth, 2019. Elaborado pela autora.

Figura 37: Empreendimentos implantados pela Cia. City na Zona Norte de São Paulo durante a década de 1990.

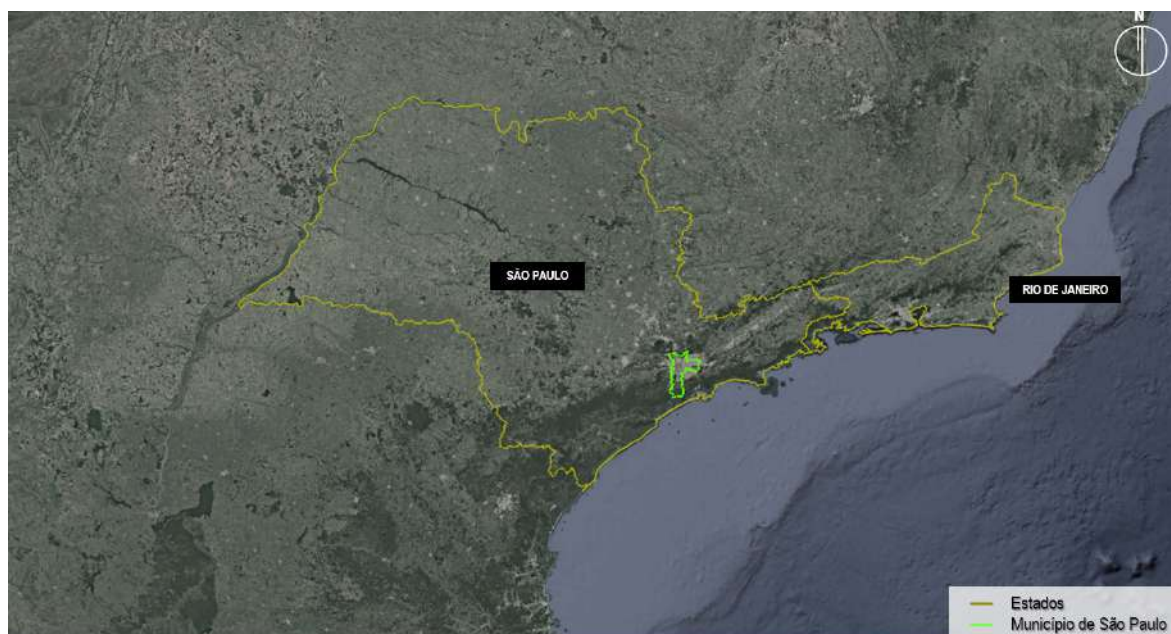


Fonte: Acervo Cia. City / Mapa base - Google Earth, 2019. Elaborado pela autora.

O final da década de 1990 e a primeira década de 2000 são marcados pela concentração da empresa como consultora no desenvolvimento de novos planos urbanísticos (que não se concretizaram); na remodelação de áreas centrais degradadas; na incorporação de edifícios; e principalmente na preservação dos bairros-jardins que desenhou e implantou até então, em contato direto com seus moradores e também com a prefeitura sobre obras, transformações e novas possibilidades de uso destes imóveis.

Após um período de afastamento do mercado imobiliário da cidade de São Paulo, de outras transformações administrativas e de busca por novos campos de atuação e possibilidades de diversificação de seus projetos, a City retoma seu interesse pela cidade, onde promove entre os anos 2000 e 2001 a incorporação imobiliária de dois empreendimentos na Zona Norte (Residencial América e Comercial Centercom). Além disso, em sua última gleba ainda não loteada nesta região – adquirida nos anos 1970 –, começa a desenvolver em 2008 o projeto de um novo bairro (City São Paulo²⁷), distinto dos que já havia desenvolvido e em sintonia com a legislação urbanística da cidade e seus novos conceitos. Nessa década, a City participa ainda do projeto de requalificação urbana da “Rua Larga” no centro da cidade do Rio de Janeiro, em parceria com a Light e outras empresas do setor, marcando uma nova expansão de sua cartela de projetos.

Figura 38: Empreendimentos implantados pela Cia. City em São Paulo e no Rio de Janeiro durante a década de 2000.

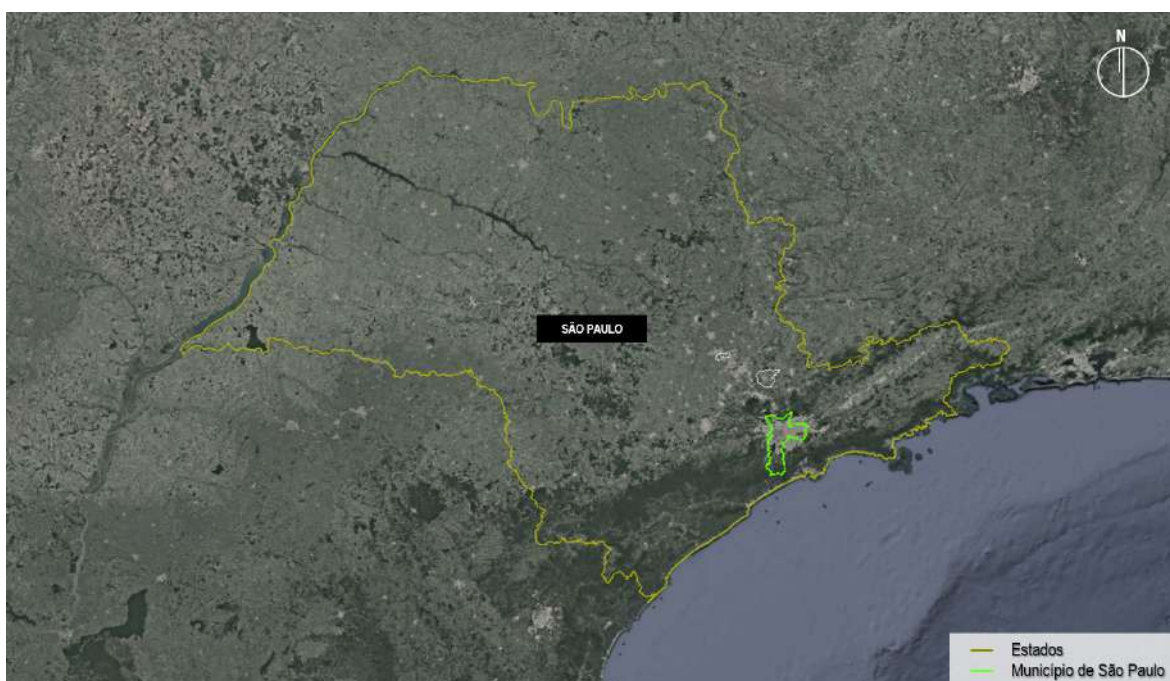


Fonte: Acervo Cia. City / Mapa base - Google Earth, 2019. Elaborado pela autora.

27 Este bairro continua em desenvolvimento pela Cia. City até esta data, com previsão de lançamento em 2020, já que se encontra na fase de aprovação e licenciamento do projeto junto aos órgãos municipais competentes. Cabe destacar que este projeto está sendo desenvolvido na gleba onde seria implantado o bairro-jardim City Vivendas do Lago, também idealizado pela City na década de 1970, mas que não chegou a ser implantado, ficando todos esses anos com um estoque de terras no local, sem qualquer benfeitoria realizada durante este período.

Após ter adquirido expertise em projetos ligados à requalificação urbana, como o da “Rua Larga” no Rio de Janeiro, a City participa na década de 2010 do consórcio empresarial que desenvolveu o projeto de requalificação urbanística para o perímetro da “Nova Luz”, no centro da cidade. Retomando os projetos de loteamento e incorporação imobiliária, também implanta o residencial Fazenda Dona Carolina em Itatiba (2010) e o City Parque Itu em Itu (2013), além de dois empreendimentos verticalizados, dos quais participa como incorporadora imobiliária, sendo o edifício Jardins da Cidade em Nova Odessa (2013) e o edifício Traços da Cidade em Santos (2014), os últimos empreendimentos idealizados e implantados pela Cia. City desde o início de suas atividades no país em 1912.

Figura 39: Empreendimentos implantados pela Cia. City em São Paulo durante a década de 2010.



Fonte: Acervo Cia. City / Mapa base - Google Earth, 2019. Elaborado pela autora.

Diante disso, pode-se afirmar que neste período de pouco mais de cem anos de atuação, a City foi responsável pela urbanização de aproximadamente 51 milhões de metros quadrados, estando presente em cinco estados brasileiros, atuando desde a aquisição de glebas, ao loteamento dessas terras, a venda e financiamento dos lotes e eventualmente residências, passando pela incorporação imobiliária, de bairros e de edifícios verticais, visando uso residencial e eventualmente industrial e de serviços, até os projetos mais recentes de requalificação urbana – atuando em parceria com outras empresas, transformando a sua própria estrutura administrativa ao longo de todo esse período.

Quadro 3: Relação dos empreendimentos implantados pela Cia. City entre 1912 e 2020.

Década	Ano	Bairro	Município	m ² urbanizado	Qtd. Lotes / Aptos.	Área média por lote
1910	1915	Jardim América	São Paulo	1.091.118	669	N/D
	1917	Anhangabaú	São Paulo	170.849	156	N/D
	1918	Butantã	São Paulo	2.341.379	1.907	N/D
1920	1921	Alto da Lapa	São Paulo	2.126.643	2.264	N/D
	1921	Bella Aliança	São Paulo			
	1925	Alto dos Pinheiros	São Paulo	3.669.410	3.069	N/D
	1925	Pacaembu	São Paulo	998.130	1.474	N/D
1930	1931	Vila América	São Paulo	186.200	N/D	N/D
	1931	Vila Nova Tupi	São Paulo	180.000	N/D	N/D
	1931	Vila Mariana	São Paulo	210.000	N/D	N/D
	1931	Vila Leopoldina	São Paulo	10.000	N/D	N/D
	1931	Mooca	São Paulo	366.667	N/D	N/D
1940	1941	Pacaembuzinho	São Paulo	400.000	N/D	N/D
	1948	Vila Romana	São Paulo	1.001.550	1.130	N/D
	1949	Jardim Guedala	São Paulo	835.118	789	N/D
1950	1950	Boaçava	São Paulo	657.495	636	N/D
	1951	Caxingui	São Paulo	286.000	318	N/D
	1951	Vila Inah	São Paulo	417.000	631	N/D
	1953	Jardim Campo Grande	São Paulo	226.600	406	N/D
	1954	Jardim Jussara	São Paulo	252.700	496	N/D
	1954	Jardim Londrina	São Paulo	141.173	253	N/D
	1955	Jardim Brasília	São Paulo	684.000	1.449	N/D
	1955	Jardim Jacarandás	São Paulo	94.300	151	N/D
1957	Vila Campesina	Osasco	82.093	N/D	N/D	
1960	1960	Jardim Orlandina	São Bernardo do Campo	290.265	544	N/D
	1960	São Bernardo do Campo	São Bernardo do Campo	34.510	N/D	N/D
	1961	Jardim Wilson	Osasco	38.700	87	N/D
	1962	Jardim São Caetano	São Caetano do Sul	670.600	967	N/D
	1968	Jardim São Pedro	Santana de Parnaíba	1.714.000	3.475	N/D
1970	1970	Jardim Bussocaba	Osasco	771.339	1.107	N/D
	1971	Nova Piracicaba	Piracicaba	1.697.165	2.519	406
	1971	Cond. Jd. São Caetano	São Caetano do Sul	N/D	N/D	N/D
	1971	Coral e Anaconda	São Paulo	5.930	41 apartamentos	N/D
	1972	Maracá	São Paulo	7.454	60 apartamentos e 4 lojas	N/D
	1973	Araruama	São Paulo	10.104	63 apartamentos	N/D
	1973	Humaitá	São Paulo	5.461	28 apartamentos	N/D
	1973	Oiapoque	São Paulo	7.307	60 apartamentos	N/D
	1973	São José dos Campos	São José dos Campos	72.709	N/D	N/D
	1974	Chácaras City Castelo I	Itú	1.379.400	330	3.192
	1974	Parque Martim Cererê	São José dos Campos	68.936	149	292

Década	Ano	Bairro	Município	m ² urbanizado	Qtd. Lotes / Aptos.	Área média por lote
	1974	Quatiara	São Paulo	11.349	84 apartamentos	N/D
	1974	Riachuelo	São Paulo	6.332	29 apartamentos	N/D
	1974	Guarapari	São Paulo	4.618	25 apartamentos	N/D
	1974	Paço de Vila Rica	São Paulo	2.434	8 apartamentos	N/D
	1975	Guararapes	São Paulo	6.626	29 apartamentos	N/D
	1975	Hyde Park	São Paulo	8.698	9 salas comerciais	N/D
	1975	Parque Nações Unidas	São Paulo	374.809	722	300
	1975	Campos Elíseos	Taubaté	419.558	684	353
	1976	Anápolis City - Etapas I a IV	Anápolis	1.857.100	2.252	417
	1976	City Ribeirão	Ribeirão Preto	1.790.938	1.795	547
	1976	Chácaras City Castelo II	Itú	739.641	244	2.122
	1978	City Figueiras	Blumenau	216.154	301	502
	1979	City Barretos	Barretos	661.680	596	430
	1979	City América I	São Paulo	1.421.104	890	480
1979	City Recanto Anastácio I	São Paulo	149.567	193	418	
1980	1980	Jardim City	Guarulhos	243.077	505	279
	1980	City Jaraguá	São Paulo	1.732.336	N/D	N/D
	1980	Jardim dos Pinheiros	São Paulo	176.609	296	288
	1980	Jardim Cocaia	Guarulhos	300.000	N/D	N/D
	1980	Anápolis - City Norte	Anápolis	1.050.000	N/D	N/D
	1980	City Vivendas do Lago	São Paulo	2.549.739	N/D	N/D
	1980	São Bernardo do Campo	São Bernardo do Campo	1.190.741	N/D	N/D
	1980	Fazenda Itahyê	Santana de Parnaíba	833.322	N/D	N/D
	1980	Av. Costábile Romano	Ribeirão Preto	280.000	N/D	N/D
	1980	Parque das Colinas	Guarulhos	5.200.000	N/D	N/D
	1981	City Uberlândia	Uberlândia	865.296	1.166	433
	1985	Victoria Plaza	São Paulo	N/D	N/D	N/D
	1986	Mansão da Franca	São Paulo	3.545	18	N/D
	1986	La Tour des Terrasses	São Paulo	3.247	7	N/D
	1989	City América II	São Paulo	71.578	67	500
1989	City Recanto Anastácio III	São Paulo	12.367	18	386	
1990	1990	City Barretos II	Barretos	130.000	145	425
	1991	Anápolis City - Etapa V	Anápolis	167.867	194	432
	1991	City Recanto Anastácio II	São Paulo	37.268	58	305
	1992	City Empresarial Jaraguá	São Paulo	1.041.584	61	5.543

Década	Ano	Bairro	Município	m² urbanizado	Qtd. Lotes / Aptos.	Área média por lote
2000	2000	Residencial América	São Paulo	9.078	58 casas	N/D
	2001	Comercial Centercom	São Paulo	2.166	24 lojas	N/D
	2008	Pirituba - City São Paulo	São Paulo	1.669.180	6.116 habitações	62 a 120
	2009	Requalificação - Rua Larga	Rio de Janeiro	500.000	N/D	N/D
2010	2010	Requalificação - Nova Luz	São Paulo	500.000	45 quadras e 2 praças	N/D
	2011	Fazenda Dona Carolina	Itatiba	993.703	348	1.250 a 4.350
	2013	Jardins da Cidade	Nova Odessa	417.000	187	1.000 a 1.500
	2013	City Parque Itu	Itu	10.000	500 apartamentos	130 a 170
	2014	Traços da Cidade	Santos	2.025	76 apartamentos	131
Total				50.864.641		

* N/D= Não Disponível

Fonte: Acervo Cia. City, 2018. Elaborado pela autora.

A Companhia implantou no total (segundo os dados reunidos nesta pesquisa) 84 empreendimentos, sendo 54 bairros-jardins e 19 edifícios, tendo a maior concentração de atuação na Zona Oeste da cidade de São Paulo, com 17 bairros e 8 edifícios residenciais, o que demonstra seu interesse permanente por esta região da cidade.

Quadro 4: Relação dos empreendimentos implantados pela Cia. City entre 1912 e 2020.

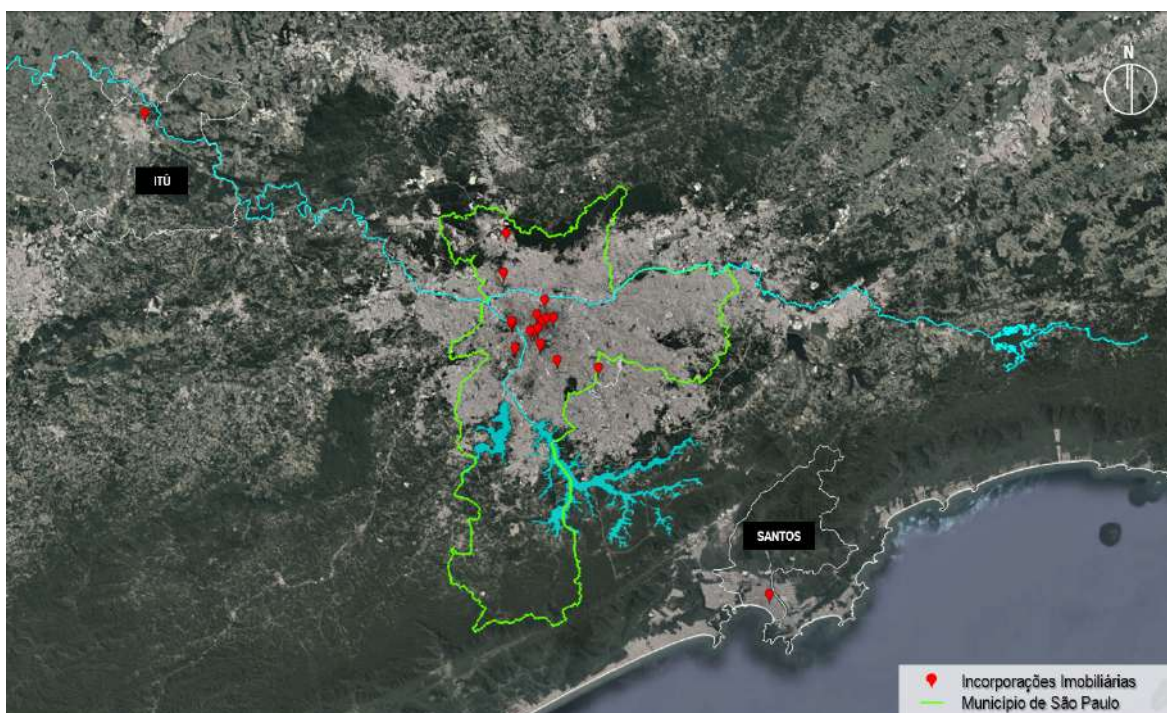
Total de áreas urbanizadas pela Cia. City por localidade					
Local	Projeto	2ª fase	Implantado	Edifícios	
São Paulo	Centro	1		3	4
	Norte	3	3	5	2
	Sul			2	2
	Leste			2	
	Oeste			17	8
Grande São Paulo	Santana de Parnaíba			2	
	Osasco			2	
	Guarulhos			3	
	São Caetano do Sul			1	1
	São Bernardo do Campo			3	
Estado de São Paulo	Barretos		1	1	
	Ribeirão Preto			2	
	Piracicaba			1	
	Nova Odessa			1	
	Itatiba			1	
	Itú		1	1	1
	São José dos Campos			2	
	Taubaté			1	
	Santos				1
Outros Estados	Goiás		1	2	
	Minas Gerais			1	
	Rio de Janeiro	1			
	Santa Catarina			1	
Total Geral		5	6	54	19
84					

Fonte: Acervo Cia. City, 2018. Elaborado pela autora.

O auge de empreendimentos lançados pela City se deu justamente na década de 1970, quando implantou 13 bairros (principalmente em outros municípios do estado de São Paulo) e 12 edifícios, sendo 11 somente na cidade de São Paulo, através da participação em empreendimentos imobiliários em associação com outras empresas e/ou proprietários de terras.

A Companhia City, portanto, se consolidou como uma empresa imobiliária de destaque no cenário urbano nacional, sendo a precursora na implantação de bairros planejados no país, baseados em conceitos e regramentos urbanísticos anteriormente não experimentados pelos profissionais da área no mercado imobiliário brasileiro, e pioneira na difusão de novos ideários urbanísticos estrangeiros principalmente na cidade de São Paulo, onde iniciou suas atividades.

Figura 40: Todos os edifícios implantados pela Cia. City em São Paulo e arredores através da incorporação imobiliária entre 1912 e 2020.



Fonte: Acervo Cia. City / Mapa base - Google Earth, 2019. Elaborado pela autora.

Quadro 5: Total de áreas urbanizadas pela Cia. City, por ano e por décadas (1912 - 2020).

		TOTAL DE ÁREAS URBANIZADAS POR ANO										
LOCAL		1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
São Paulo	Centro											
	Norte Sul							2	2			
	Leste											
	Oeste		3			2		2				
Grande São Paulo	Santana de Parnaíba											
	Osasco											
	Guarulhos											
	São Caetano do Sul								3			
	São Bernardo do Campo					2						
Estado de São Paulo	Barretos											
	Ribeirão Preto											
	Piracicaba											
	Nova Odessa											
	Itatiba											
	Itú											
	São José dos Campos											
	Taubaté											
	Santos											
	Goiás											
Outros Estados	Minas Gerais											
	Rio de Janeiro											
	Santa Catarina											

		TOTAL DE ÁREAS URBANIZADAS POR DÉCADA										
SITUAÇÃO	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	TOTAL
ÁREAS URBANIZADAS	3	3	5	2	2	2	2	2	2	2	2	84
BAIRRO IMPLANTADO	3	4	5	3	9	5	13	9	1		2	54
BAIRRO - 2ª FASE							1	2	3			6
BAIRRO EM PROJETO							2	2		2	1	5
EDIFÍCIOS							12	3		2	2	19
TOTAL GERAL	3	4	5	3	9	5	26	16	4	4	5	84

Fonte: Acervo Cia. City, 2018. Elaborado pela autora.

CAPÍTULO 2

INSERÇÃO DA COMPANHIA CITY NA ZONA NORTE DE SÃO PAULO DESDE OS ANOS 1950

Planta Topographica

De parte da Sesmaria de Antonio Preto, concedida em 1574, por nome de Senhor Pedro Lopez de Sousa, além do Rio Grande (a) de Tatujoira (b) the Em by acaba tanto de largo como de comprimento: Levantado, Reduzido, e Desenhado por F.P.R.F.

a. Rio Tibé
b. Rio Cabusú

EXPLICAÇÃO

- = Cor das Estradas e caminhos
- = d° dos Valles
- = d° dos Terronos do C° Anastacio
- = d° de Fran° Xavier Gracia
- = d° de Escolastica Pinta
- = d° do p° Francisco Decudo
- = d° de José da Silva
- = d° do Cap° Luiz Alves de Siqueira
- = d° de Antonio Vicente por troca com o Cap° Luiz Alves de Siqueira

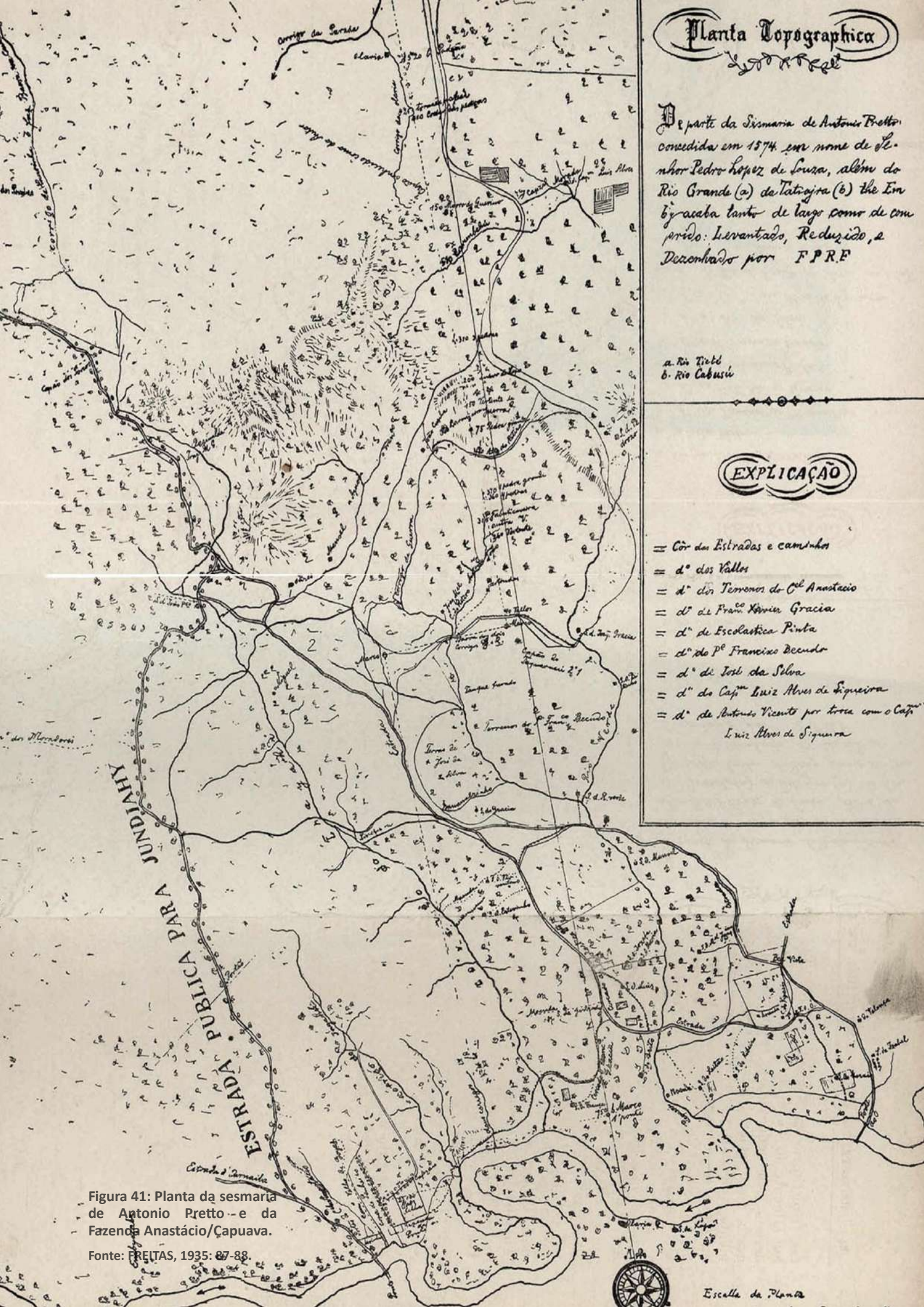


Figura 41: Planta da sesmaria de Antonio Preto -- e da Fazenda Anastácio/Çapuava.

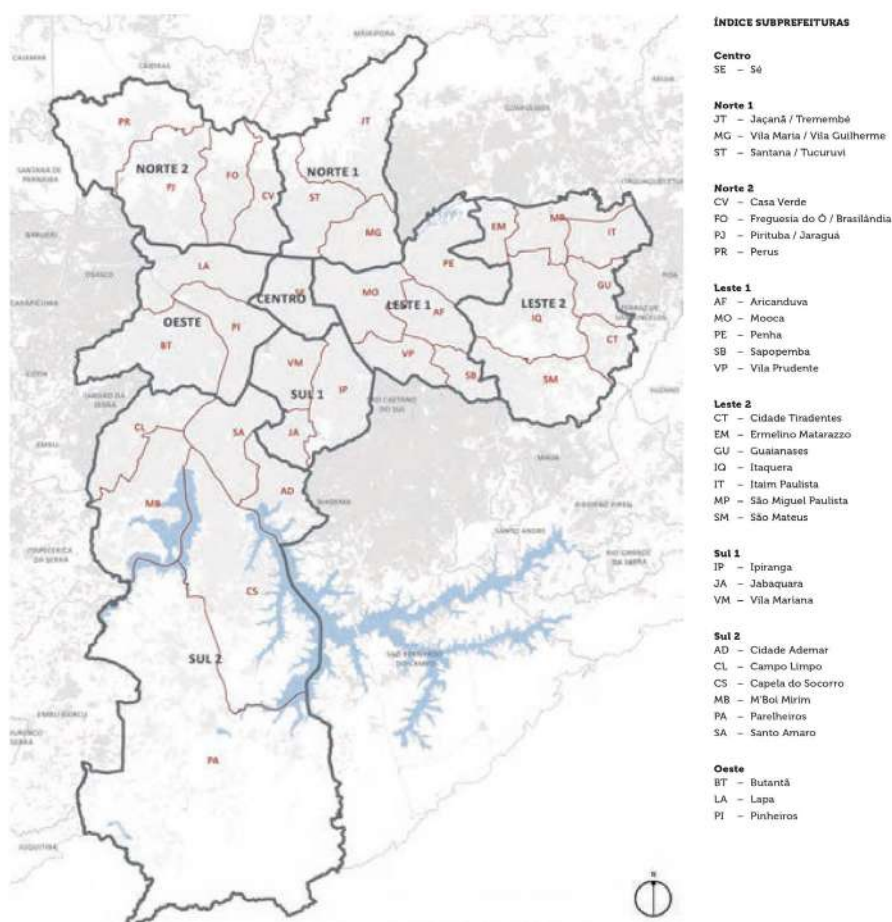
Fonte: FREITAS, 1935: 87-88.

Escala da Planta

2. INSERÇÃO DA COMPANHIA CITY NA ZONA NORTE DE SÃO PAULO DESDE OS ANOS 1950

De acordo com a divisão territorial e administrativa regulamentada na cidade de São Paulo, o território municipal é composto por 96 distritos¹ que estão divididos em cinco regiões: Centro, Norte, Sul, Leste e Oeste, e por sua vez agrupados em 32 subprefeituras², que são responsáveis por sua administração.

Figura 42: Divisão territorial e administrativa da cidade de São Paulo: Subprefeituras e Macrorregiões.



Fonte: Caderno das Subprefeituras: Subprefeitura Pirituba-Jaraguá. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU. Abril de 2016.

1 O distrito é uma região territorial dividida de forma administrativa. São conjuntos de um ou mais bairros que estão próximos e quando agrupados ganham status de distrito. São caracterizados como um “município em potencial”, ou seja, nascem como o primeiro passo para a criação de um novo município. Na teoria, isso significa que um distrito deve possuir condições para um dia se emancipar. Já um bairro pode ser classificado como uma comunidade dentro de um distrito, no caso da cidade de São Paulo, ou uma região dentro de um município qualquer (PORTAL 32XSP, 2020).

2 As subprefeituras (criadas em 2002, por meio da lei nº 13.999) são órgãos que fazem parte da estrutura administrativa da cidade e estão dispostas na Lei Orgânica do Município de São Paulo. Funcionam como o canal mais próximo entre o poder público e a população local, facilitando sua administração (PORTAL 32XSP, 2020).

Desta forma, todo território municipal localizado acima do Rio Tietê – que corta o município no sentido leste-oeste – é denominado como Zona Norte. Por se tratar de uma região extensa e com características distintas e para facilitar sua administração, a Zona Norte está dividida em 18 distritos e agrupada administrativamente em duas macrorregiões: a Norte 1 e a Norte 2, que por sua vez estão setORIZADAS em sete subprefeituras, de acordo com sua localização geográfica.

Para fins de análise, a região que será abordada neste trabalho corresponde à Macrorregião Norte 2, também conhecida como região Noroeste da cidade, mais especificamente o território compreendido entre os distritos de São Domingos, Pirituba e Jaraguá, todos pertencentes à subprefeitura Pirituba-Jaraguá e que possuem uma origem comum vinculada às antigas fazendas existentes na região.

Este recorte territorial busca apresentar as origens deste trecho da cidade, a partir da recuperação histórica da constituição da Fazenda Anastácio/Capuava, área que no final dos anos 1970, após o desmembramento de suas glebas, passou a abrigar os bairros-jardins da Companhia City.

Figura 43: Perímetro da Subprefeitura Pirituba – Jaraguá, com a delimitação da Fazenda Anastácio.



Fonte: Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras: Quadro Analítico / Pirituba-Jaraguá. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU. Dezembro de 2016. Elaborado pela autora.

2.1. A FAZENDA ANASTÁCIO/CAPUAVA E O FRIGORÍFICO ARMOUR

A região onde estão localizados os bairros que formam os distritos de São Domingos, Pirituba e Jaraguá tem sua origem atrelada ao desenvolvimento da cidade de São Paulo e seu passado colonial, quando a capitania de São Paulo era comandada pelos jesuítas e tinha seu território dividido em sesmarias³.

Por suas origens, São Paulo difere radicalmente das demais cidades brasileiras e sul-americanas. Ela não foi fruto de um acaso, nem foi fundada por aventureiros à procura de ouro, ou por comerciantes querendo estabelecer entreposto bem localizado. Ela resultou de uma fundação religiosa e escolar, tendo sido a obra de jesuítas [...] Além dos índios das aldeias, algumas famílias de origem portuguesa viviam dispersas em suas fazendas, nas vizinhanças de São Paulo. [...] Dessa forma as aldeias dos jesuítas foram estabelecendo uma rede suburbana, habilitando modestamente o burgo paulista ao exercício de uma função regional. [...] As Bandeiras, expedições paulistas de caça e escravização dos índios, da procura de ouro e diamantes em todo o Brasil, fizeram de São Paulo o ponto de partida de todas as grandes rotas (MONBEIG, 2004: 23-28, grifo meu)⁴.

No que interessa a esta dissertação, vale notar que a porção do território aqui estudado fazia parte da capitania de Pedro Lopes de Souza (1497-1539), que a recebeu da Coroa em 1574 e a dividiu em sesmarias. Em 1580, Pedro Lopes de Souza concedeu uma parcela desta sesmaria a Antonio Pretto (?-1610), ficando o mesmo responsável por sua administração e o cultivo destas terras (AGUIRRA, 1927).

Com o desenvolvimento da província ao longo do século XVII, as sesmarias foram se dividindo e deram lugar a inúmeras fazendas e chácaras na região, que se especializaram no cultivo de “plantas nativas como o milho e a mandioca. Esses primeiros fazendeiros cultivavam oliveiras, vinhas, trigo e árvores frutíferas locais e europeias e a pecuária constituía uma atividade secundária” (MONBEIG, 2004: 27). Desta forma se iniciou a transformação econômica (e social) da cidade a partir da agricultura e das relações comerciais estabelecidas com outras regiões no interior da província.

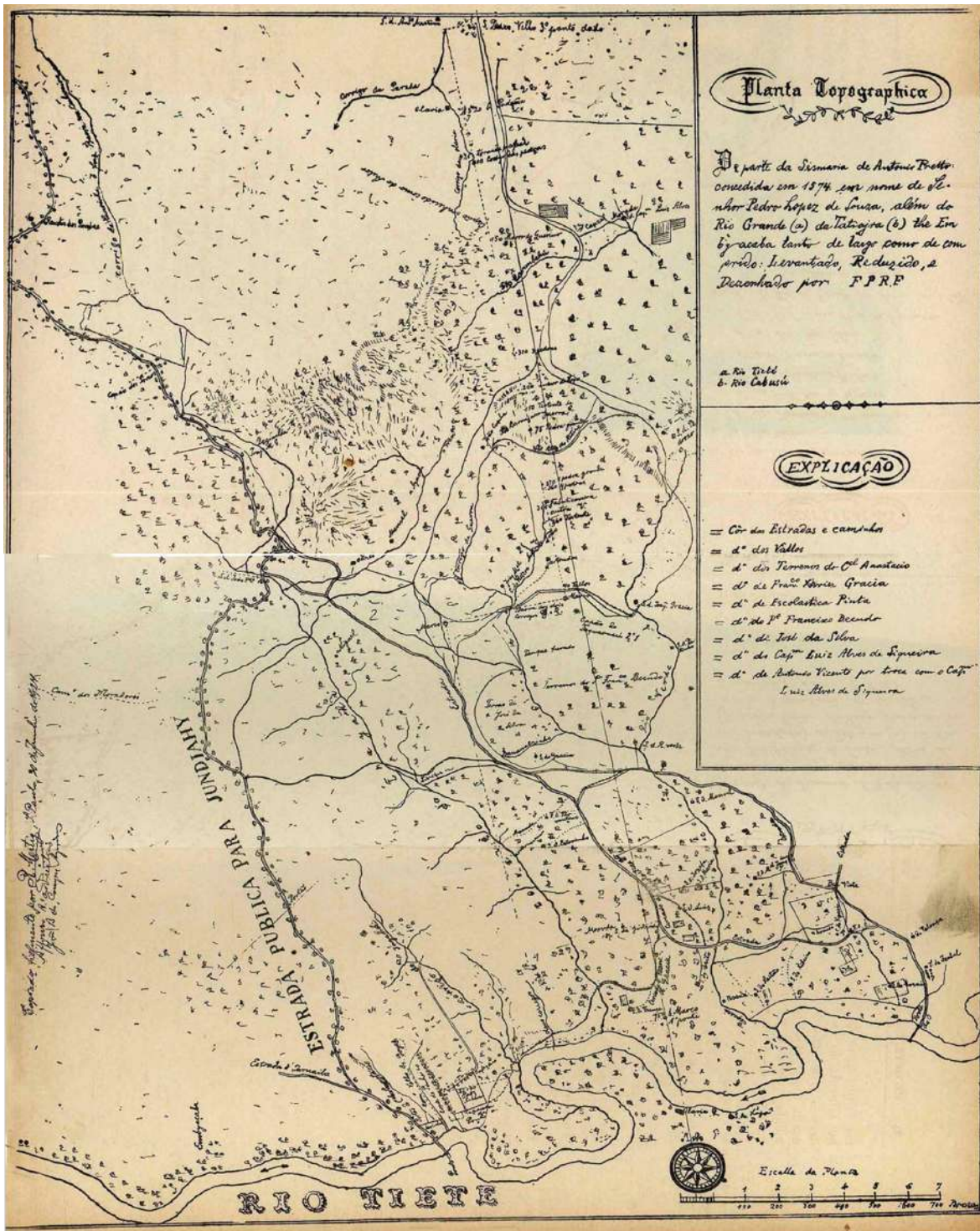
A sesmaria de Antonio Pretto era conhecida como Fazenda Tayay e ficou sob seus cuidados e de seus descendentes até 31 de outubro de 1747, quando foi adquirida pelo

3 As capitanias eram imensos tratos de terras que foram distribuídos entre fidalgos da pequena nobreza, homens de negócios, funcionários burocratas e militares. Entre os capitães que receberam donatarias, contam-se feitores, tesoureiros do reino, escudeiros reais e banqueiros. [...] A sesmaria era uma subdivisão da capitania com o objetivo de que essa terra fosse aproveitada. A ocupação da terra era baseada em um suporte mercantil lucrativo para atrair os recursos disponíveis, já que a Coroa não possuía meios de investir na colonização, consumando-se como forma de solucionar as dificuldades e promover a inserção do Brasil no antigo Sistema Colonial (DINIZ, 2005).

4 Um dos responsáveis pela construção de uma história urbana que buscou ler São Paulo na chave da especificidade, o geógrafo Pierre Monbeig neste trecho destacava uma importante característica da conformação urbana posterior – a ideia de uma rede suburbana que apoiaria o posterior crescimento da cidade.

coronel Diogo Pinto do Rego (1709-1768), proprietário das terras da Lapa (sítio vizinho na margem esquerda do Tietê, também conhecido como Emboaçava) e de outras glebas que futuramente passaram a ser conhecidas como Freguesia de Nossa Senhora do Ó (FREITAS, 1935; SANTOS, 1980).

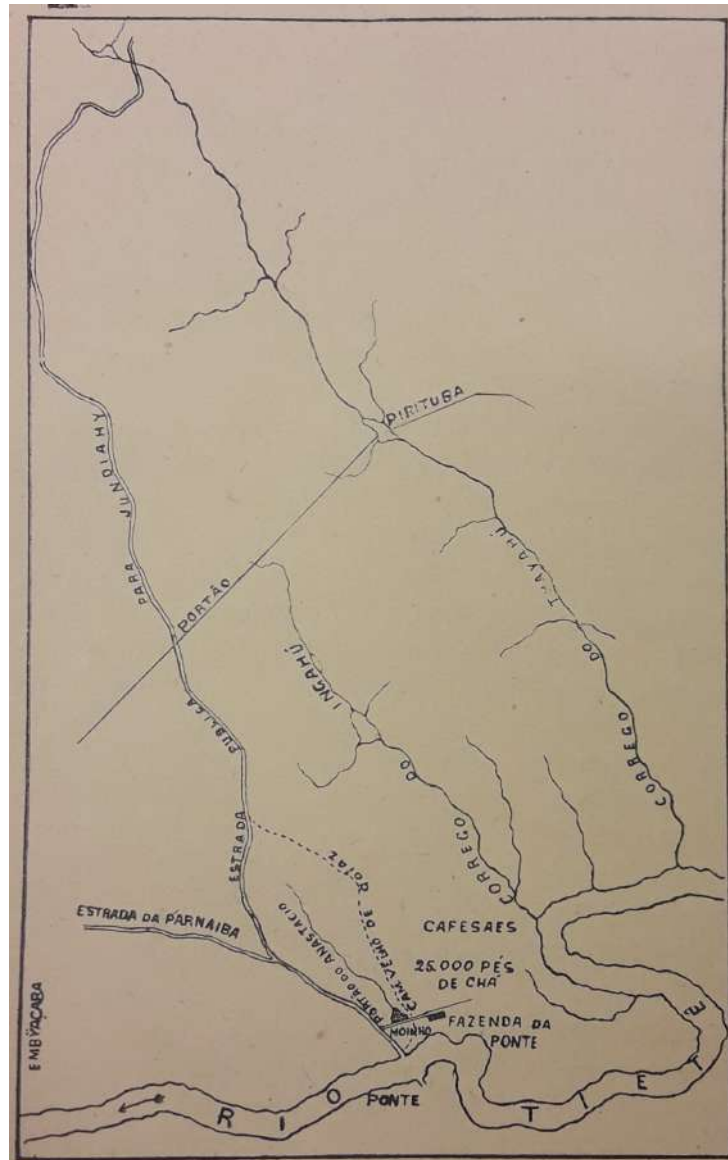
Figura 44: Planta Topográfica de parte da sesmaria de Antonio Preto, onde está localizada a Fazenda Anastácio.



Fonte: FREITAS, 1935: 87-88.

O coronel Diogo Pinto do Rego era avô paterno de Jacinta Angélica de Lara, que anos mais tarde se tornou a esposa do coronel Anastácio de Freitas Trancoso (1752-1839)⁵, que assumindo a administração dos bens da família, tornou-se, após a morte de seu sogro em 1775, responsável pela Fazenda Tayay (SANTOS, 1980: 28).

Figura 45: Fragmento da planta da Fazenda da Ponte (antiga Tayay) levantada pelo Cel. Pinto do Rego Freitas, em 1825.



Fonte: FREITAS, 1929: 150.

5 Coronel Anastácio de Freitas Trancoso, homem notável em seu tempo e que tomou parte ativa e saliente nos acontecimentos que em São Paulo antecederam à proclamação da Independência nos campos do Ipiranga e se desenrolaram após ela. [...] Natural de Paranaguá, constituiu família em São Paulo casando-se com dona Jacinta Angélica de Lara, filha do coronel Francisco Pinto do Rego, [...] neta pelo lado materno de José de Góes e Moraes [...] e descendente pelo lado paterno do segundo Diogo Pinto do Rego. [...] Do seu matrimônio deixou o coronel Anastácio três filhos, o coronel Francisco Pinto do Rego, Joaquina Leocádia da Ribeira Freitas e Maria Angélica da Ribeira Freitas. [...] sendo o tronco da atual família Rego Freitas na capital. (FREITAS, 1935: 81-82)

Sob a administração do Coronel Anastácio, a fazenda passou a ser conhecida como Fazenda do Anastácio ou Fazenda da Ponte, devido à sua localização na margem direita do rio Tietê, junto à velha estrada de ligação de São Paulo à Jundiá e Campinas, denominada Caminho dos Goiaes, que se iniciava na ponte de madeira construída sobre o rio Tietê, um dos únicos pontos de travessia e conexão de suas margens até então.

A Fazenda do Anastácio ou da Ponte, uma gleba apenas dos latifúndios de Diogo do Rego, na Freguesia de N. S. do Ó, estendia-se ao longo do Rio Tietê e à margem direita da estrada de São Paulo a Jundiá e Goiás e, portanto, acima da paragem da Emboaçava, que fica à esquerda da referida estrada. [...] O coronel Anastácio e seus descendentes mais próximos cultivaram, além de cereais e café, do qual faziam exportação, também chá, mantendo em suas terras plantação superior a 25.000 pés. De acordo com a “planta” levantada, segundo todas as probabilidades, pelo coronel Francisco Pinto do Rêgo Freitas, o território da Fazenda era banhado pelo córrego Ingahú, afluente do Tietê, fio de água que aparece nos mapas modernos sem denominação, e também pelo rio Thaiahu, em grafia mais racional Taiahy (rio do Taiá) corrente modernamente conhecida por Pirituba, denominação que teve origem na lagoa desse nome [...] Essa lagoa ou espraído é que também deu o nome à estação, que lhe fica próxima, da San Paulo Railway. (FREITAS, 1935: 83-84)

Ao recorrermos à cartografia que registra a expansão da cidade de São Paulo no final do século XIX, podemos notar que esta região passa a fazer parte dos mapas da cidade a partir de 1897, quando além do mapeamento da área central da cidade (capital), são registrados também territórios que fazem parte do município, ainda que em suas bordas e separados por áreas não urbanizadas (muitas vezes, aparecendo como um “detalhe”, destacado do conjunto).

Figura 46: Detalhe da Planta Geral da Capital de São Paulo em 1897, organizada por Gomes Cardim, com destaque para as áreas suburbanas ao redor do núcleo central.



Fonte: Arquivo Público do Estado de São Paulo – Memória Pública, 2019.

Um dos responsáveis pelo crescimento e desenvolvimento desta região foi o Coronel Anastácio, já que as benfeitorias realizadas em sua propriedade – principalmente a travessia sobre o rio – permitiram melhor acesso e circulação para áreas além do Tietê, incrementadas pelas possibilidades de comercialização da produção agrícola que era cultivada por ali, não só em sua fazenda, mas também nas propriedades vizinhas, das quais ele mesmo se encarregava de cuidar e negociar, atraindo cada vez mais moradores para a região.

Figura 47: Detalhe da Planta Geral da cidade de São Paulo de 1905, levantada e organizada pelos engenheiros da Comissão Geográfica e Geológica, com destaque para a menção da Ponte do Anastácio.



Fonte: Portal Geosampa, 2019.

Com a morte do coronel Anastácio em 1839, suas terras ficaram sob os cuidados dos herdeiros, que em 1856 as venderam para o Brigadeiro Rafael Tobias de Aguiar (1794-1857) e sua mulher Domitila de Castro Canto e Melo (1797-1867), a Marquesa de Santos. Às terras da Fazenda Anastácio foram então acrescidas as da Fazenda Capuava, também adquiridas pelo casal em 1856 (PONCIANO, 2017). A compra das fazendas pelos novos proprietários não alterou as atividades ali desenvolvidas, que seguiram concentradas na produção agrícola de chá, café, cana-de-açúcar entre outros, até meados do século XX, quando de fato se iniciou a urbanização desta região.

Após o falecimento do casal Tobias de Aguiar, os herdeiros Rafael de Aguiar e Tobias de Aguiar (filho) passaram a desmembrar o território da Fazenda Anastácio/Capuava

e vender glebas para novos proprietários que começaram a se instalar por ali, atraídos pela chegada da ferrovia da São Paulo Railway Company em 1867, e posteriormente pela implantação da Estação de Pirituba em 1885. Em 1913, parte da fazenda foi vendida para a São Paulo Tramway, Light and Power Company (fundada no Canadá em 1899), empresa responsável pela geração e distribuição de energia elétrica e também pelos serviços de bondes elétricos do município de São Paulo.

Figura 48: Detalhe da Planta Geral mostrando os mananciais utilizados no abastecimento de água da capital em 1902, elaborado pela Repartição de Águas e Esgotos de São Paulo, com destaque para a menção da propriedade de Rafael de Aguiar.



Fonte: Arquivo Público do Estado de São Paulo – Memória Pública, 2019.

Com o deslocamento da produção agrícola – principalmente do café, para o interior do Estado, tanto a Fazenda Anastácio/Capuava, quanto outras duas fazendas de porte que existiam na região, também pertencentes à sesmaria de Antonio Preto, Fazenda Barreto e Fazenda Jaraguá, que juntas a Anastácio/Capuava conformavam boa parte do território existente entre a margem direita do rio Tietê e o Pico do Jaraguá (ao norte), até as terras da Freguesia do Ó e da Fazenda Casa Verde a leste, passaram por transformações estruturais. A divisão dessas terras em propriedades menores – sítios e chácaras que foram comercializadas – futuramente se transformaram nos primeiros bairros da região.

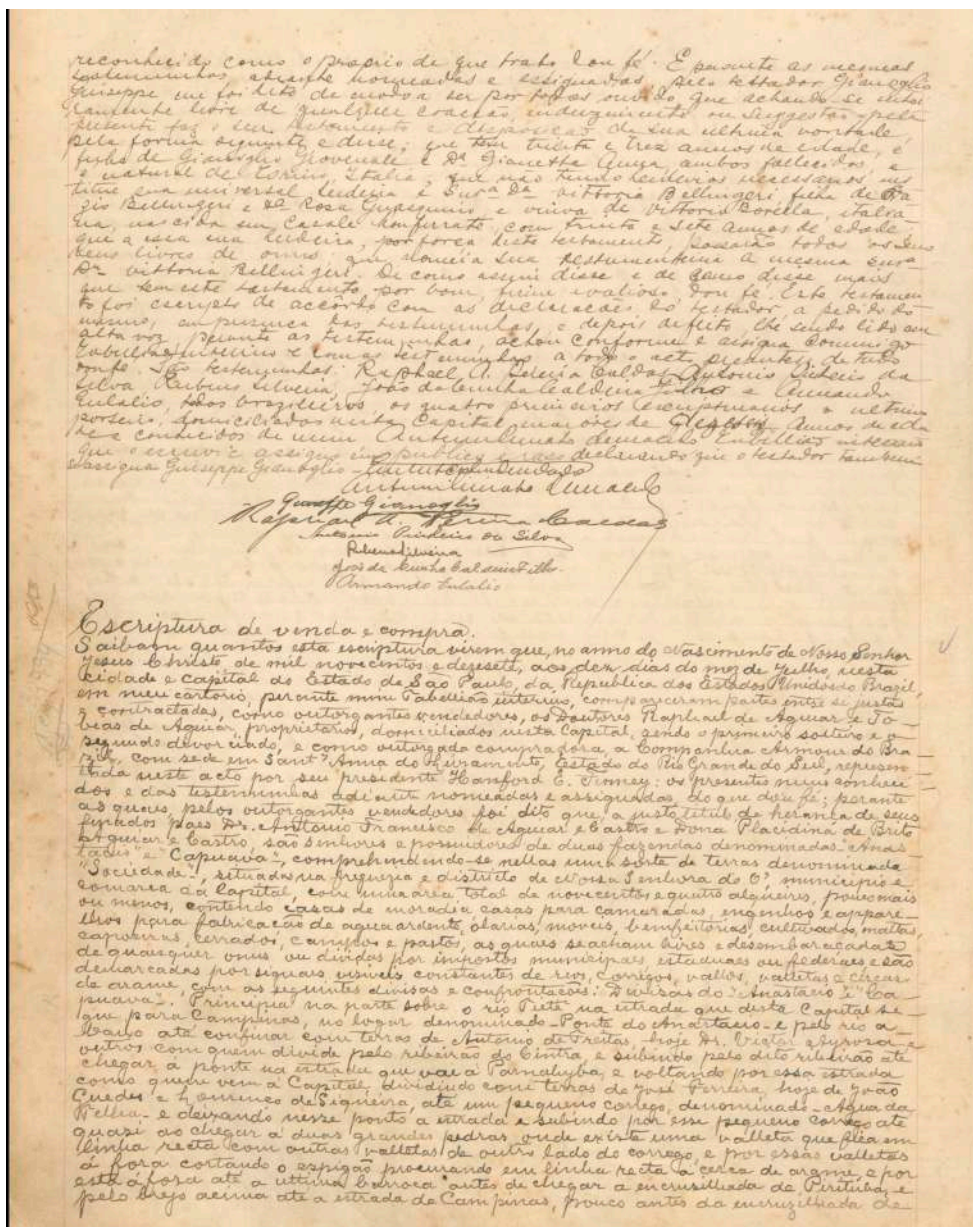
Os herdeiros da Fazenda Anastácio/Capuava finalizaram a venda das glebas em 1917, quando no dia 10 de julho daquele ano venderam as áreas remanescentes da Fazenda para a empresa Companhia Armour do Brasil S.A.⁶, que então buscava um local na cidade

⁶ Escritura de Venda e Compra da Fazenda Anastácio/Capuava, lavrada em 10 de julho de 1917, nas notas do

de São Paulo para implantar as instalações de um frigorífico e áreas de pastagem e apoio.

Com isso, se intensificaria a industrialização e a transformação urbana da região, tida ainda como zona rural (localizada fora do perímetro urbano da cidade), mas que já se encontrava em transformação, principalmente após a implantação das duas linhas ferroviárias que cortaram esta porção da cidade, a San Paulo Railway Company (também conhecida como Estrada de Ferro Santos-Jundiaí, que ligava o interior do Estado ao litoral desde 1867 – atual Linha 7 Rubi da CPTM) e a Estrada de Ferro Sorocabana (que ligava São Paulo à Sorocaba desde 1875 – atual Linha 8 Diamante da CPTM).

Figura 49: Original da Escritura de Venda e Compra da Fazenda Anastácio/Capuava pela Companhia Armour do Brasil.



2º Tabelião da Capital, livro 313, fls. 61 verso, transcrita sob o nº 6.465, livro 3-E, fls. 176, em 18 de julho de 1917, no Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição desta Capital.

Índice

de Piratuba, seguindo por essa estrada até as terras da fazenda Yaguá, pertencente a Phocylito e a Ambrya, com quem divide pela mesma estrada, e atravessando a linha Inglesa de Estrada de Ferro, por baixo de Pontelhas seco, continuando a seguir sempre pela estrada com os irmãos Capellini e depois com herdeiros de João Paulo Ceder até de novo atravessar a linha Inglesa por outro pontelhas seco, e abrindo o terreno denominado - Capão dos Padres, com quem divide com Phocylito e Ambrya, segue a procurar a estrada de Taipas, e ali seguindo pela linha Inglesa até chegar ao córrego de Lavrinhas, e por este abaixo até onde faz barra o Ribeirão da Cachoeirinha, e por este acima até encontrar as terras dos herdeiros de Luis de Camargo, ficando as quaes confina com terras de João e Antônio dos Santos até a colmeira do Ribeiro, e da Cachoeira para cima confina com terras de João e Antônio de Oliveira Simões ou seus herdeiros ou de João Barra e Corregio - Cláudio do Reino - com o Ribeirão da Parada, e sobre por este Ribeiro até onde faz barra neste o córrego da Alaria de Antônio e os filhos de Siqueira, logo seus herdeiros, e pelo córrego da Alaria acima dividindo com terras do Juizado Capetão e um Alvaro de Siqueira, e d'ahi com terras e parte do cercado de Francisco e Antônio de Oliveira Simões ou seus herdeiros até ao Tom que furoado, e d'ahi segue dividindo com terras do Doutor Luiz Pereira Barreto e Filiano Chedrada e de direccão a Estrada de Piratuba, na linha Inglesa, e ali seguindo pelo Ribeirão de Piratuba ou Itaiáhu abaixo até onde faz barra no Rio Pette e por este abaixo até a ponte onde teve começo esta divisão.

Divisões do Terreno da Sociedade: Uma sorte de terras nas margens do ribeirão da Cachoeira, distincto da mesma freguesia de Nossa Senhora do Carmo, que começa na Cachoeirinha pela lomba do campo a procurar a cabeceira de uma barroca, onde confina com terras de Dona Anna Yaguá Bastos ou seus successores até encontrar com terras de Dona Anna Padrosa ou seus herdeiros com quem divide e depois atravessa a estrada geral que segue para Campinas até encontrar com terras de Antônio dos Santos, e d'ahi parte com as mesmas por uma vertente abaixo, e segue assim dividindo até o Ribeirão da Parada, e seguindo por este acima até dar na Cachoeirinha onde teve principio esta divisão: que essas divisões e confrontações estão traçadas de conformidade com as plantas levantadas pelos engenheiros Jorge Frickbaum e Francisco Cappell, em mil novecentos e dez, as quaes vão designadas pelos vendedores e a compradora e ficam fazendo parte integrante da presente escriptura, que, por esta escriptura, e em execução do compromisso assumido pela escriptura de omre de maio do corrente anno para com The National City Bank of New York, elles autorizantes vendem, como de facto vendido, terreno de compra a dona Leonor Juliana Armour do Brasil, pelo preço certo e contratado de setecentos e trinta e cinco contos de reis (735.000\$000), do qual já receberam por conta, a quantia de cinquenta contos de reis (50.000\$000), e neste acto recebem o restante de seiscentos e oitenta e cinco contos de reis (685.000\$000), em moeda corrente brasileira, que contarão e acharem exacto, de que das jellas que quitação a outorgada compra de ora para não mais repetirem, as ditas repetidas fazidas com a mencionada sorte de terras acima descriptas, comprehendendo nelas as benfiteiras, móveis, accessorios e pertencas nellas existentes, pelo que transporem a pessoa da compradora, toda a posse, jus, dominio e accção que nas ditas fazendas tem para que as recebam, desfructem e gozem como se aqui desde este momento ficarem sendo, de hoje para sempre, sem que os vendedores possam jamais reclamar contra esta venda, que se obrigam a fazer boa, em todo o tempo, e a responder pela evicção quando chamados a autoria na forma da lei e obrigado se tambem a lancar fora dos immovéis, a sua custa, quaesquer intrusos que nelle existirem actualmente e se recusarem a sair amigavelmente, outrossim cedem e transporem elles vendedores a compradora todos os direitos que lhes competem em virtude das escripturas de tres de Novembro de mil novecentos, ratificadas a vinte e um de Junho de mil novecentos e um, de vinte e nove de Julho de mil novecentos e tres e de vinte e seis de Setembro de mil novecentos e quatorze, feitas com The S. Paulo Tramway Light & Power Company, e das odireito concernente ao fornecimento gratuito de luz electrica, que fica reservado ao vendedor Doutor Raphael de Aguiar, e mais cedem e transporem os direitos resultantes do contrato de arrendamento de uma olaria com dois alqueires de terras mais ou menos no kilometro 95 da estrada de ferro Inglesa, junto a estação de Taipas, feito a Pedro Turian, por escripto particular de primeira de Fevereiro do corrente anno. Os vendedores declaram para os devidos effectos que, por lhes parecer conveniente, toleraram que o governo do Estado de S. Paulo mandasse fazer pelos sentenciados a estrada de rodagem para Campinas, que atravessa o terreno das fazendas, e se achia ainda em construcção, não tendo, entretanto, a licença o terreno, nem constituido servidão alguma em favor do governo. Declaram tambem que por sole parte dos terrenos das fazendas passam, por mera tolerancia d'elles vendedores, fios telephonicos e telegraphicos das companhias Telephonica de São Paulo e Paulista de Estradas de Ferro, não tendo, porém essas companhias direito a servidão alguma. Declaram ainda que: Sobre toda a resga de terra, em um dos lados da

da fazenda "Capuava" proximo d'estação de Peris, passa actualmente a
 qua quinta ferra de Decauville, em virtude de licença concedida a J. B. Blacoco
 e oares por escriptura publica de quinze de agosto de mil oitocentos e noventa e
 um, licença essa que pode ser cancelada a qualquer tempo pelos proprietarios da
 symmette a quem tambem transferem os direitos derivados desta escriptura.
 Pela outorgada compradora, por seu Presidente, foi dito ante as mesmas
 testemunhas, que acceptava esta escriptura em todos os seus termos. De
 seu assum disse em dar feito - me escriptura o cumprimento de cura se
 quinto: Palas n.º 22. n.º 77. Estado de São Paulo. Plebeio da Silva de Peris
 da Capital. Exercício de 1877. Imposto de transmissão e transcritas. Valor
 nominal 11.750.000. Transcritas 7.850.000 = 42.485.400. Taxa adicional de
 10% 4: 2.485.500. Palas 46: 733.500. O Administrador Plebeio desta Plebe
 plebeo fica debitado no livro Caixa para a quantia de 46.733.500 recebida da
 Caixa da Armada do Brazil de Imposto de transmissão, 10% de transcritas
 e respectivos adicionais de 10% sobre 7.850.000, porquanto compra de Folha
 de 25 folhas e outo, 2 folhas das denominadas - Atalhas e Capuava, contendo
 na totalidade 904 alqueires, mais ou menos, uma sorte de terras arroxas de
 mesmas fazendas, sitas na freguesia de St. Aloisio, com todas as suas
 benfiteiras. A taxa cobrada foi de 6% e add. sobre 500.000.000 e 5% e add.
 sobre 2.350.000.000 e mais a transcritas. Qua do 2.º Tabelião. S. Paulo 7 de
 julho de 1877. Pelo Administrador Plebeio e Plebeio e S. Araujo. Escripção
 João A. P. de F. A. Pedro das Pratas. Lavei esta escriptura hoje a mim desta
 buida, a qual, des seus lida perante as testemunhas, acharam conforme, outo
 garram, e acharam e assignam com as mesmas testemunhas, atido presentes, que
 Rubens Silveira e Raphael A. Pereira Baldas, conhecidos de mim e tabelião
 em tempo: Disse em os vendedores perante as referidas testemunhas,
 que, não tendo plena certeza do numero de alqueires de terras, por os
 vendedores, abaterem, por esse no mencionado passos de sete centos e trinta
 e cinco centos de reis (735.000.000) a quantia de vinte e cinco centos
 de reis (20.000.000), e de trescentos e quinze centos
 de reis (415.000.000) do qual se receberem a alludida quantia de
 de quinhenta e cinco centos de reis, tanto receberem neste acto o restante de
 cento e sessenta e cinco centos de reis (665.000.000), me nosda cor
 rente a esse al, que contatam e acharam exacto, de que da a con
 padora, plana quitada, ficando, entretanto esta, vendora e por
 vendora das terras que se acham dentro das mencionadas divisas
 e benfiteiras, com todas as benfiteiras, mores, accessorios e pertencen
 das nelle existentes. Lida do parte, ante as testemunhas, acharam
 e com estes assignam. Ser, João Vireto da Silva e B. a seguinte habi
 tado, a mesma. A este acto compareceram The National City Bank
 of New York, representado por seu gerente, nesta Capital, J. B. Pires, este
 meu conhecido e dos referidas referidas testemunhas, perante estas disse o con
 pamento que, tendo sido parte no compromisso de compra e venda de
 acordo com todos os termos desta escriptura. Declarar em arida a
 mil e tanto os vendedores, ante as mesmas testemunhas, que, no caso
 de não envier a outorgada compradora, manter o contrato de
 compra e venda de nada oloha feito com Pedro Vireto, assim
 referido, elle não devora se obrigou a rescindir, a sua curlo e nos
 no contrato, paguio o valor do imovel o arrendatario. Li
 do mais, do parte, ante as testes, mais os, acharam e com es
 tas assignam. Cy, João Vireto da Silva e B. a seguinte habi
 tado, e porem. Encomendados alludido Tabelião e
 como subscritor

Joaquim de Souza
 Tobias de Aguiar.
 Harford E. Finley.
 [Signature]
 Rubens Silveira
 Raphael A. Pereira Baldas

Escrepção de desistência e quitada.
 Sab o que quantos esta escriptura vierem que, no anno do
 oaseisimos de Nosso Senhor Jesus Christo, de mil nove
 centos e sessenta, aos dez dias do mes de julho, nesta cidade de
 São Paulo, eu meu cartorio perante mim Tabelião inter
 na, escripturaram, como outorgantes e compradores

Até então, as poucas menções encontradas sobre esta região na cartografia oficial da cidade se referem apenas aos caminhos que conectavam a cidade ao interior do Estado, e à localização da Freguesia de Nossa Senhora do Ó e posteriormente de Pirituba, com a implantação da ferrovia e da estação de mesmo nome no local, em territórios ainda considerados como suburbanos.

Figura 50: Planta das estradas de rodagem do município de São Paulo em 1918, com a demarcação dos perímetros urbano, suburbano e rural.



Fonte: Museu Paulista da USP – Coleção João Baptista de Campos Aguirra, 2019.

É com a chegada da ferrovia e a instalação das primeiras fábricas (em substituição às atividades agrícolas), que a região Noroeste⁷ se insere no processo de urbanização da cidade de São Paulo, num momento em que o núcleo central da cidade passa a não dar mais conta de abrigar a totalidade das atividades comerciais e de serviços, associado à alta

7 De acordo com Langenbuch, pode-se constatar que “no tocante à suburbanização residencial, as ferrovias radiais continuaram a comandar o processo. Ora diretamente, em função do transporte oferecido pelos trens de subúrbio, ora indiretamente através do mercado de mão de obra, criado ou aplicado em função das novas indústrias, ou ainda indiretamente – através do equipamento comercial e de serviços oferecidos pelos “povoados – estação” [...] As margens da Santos-Jundiaí, apenas experimentam um desenvolvimento suburbano modesto, inexpressivo se comparado com o que se verificou ao longo das demais ferrovias radiais. No citado eixo, apenas Pirituba conhece um crescimento de maior vulto.” (LANGENBUCH, 1968: 280-281 e 283)

demanda habitacional insuflada pela chegada de migrantes e imigrantes, atraídos pelos empregos oferecidos em indústrias que começaram a se instalar nos arredores da cidade, ocupando áreas suburbanas e periféricas.

O loteamento das inúmeras chácaras que cercavam o centro davam origem a novos bairros, cada vez mais distantes do núcleo central, localizados nos antigos caminhos de saída da cidade e nas vizinhanças das fábricas que se instalavam próximas das estações ferroviárias, abrindo espaço para a livre atuação da iniciativa privada na ocupação do solo urbano, principalmente no que diz respeito aos setores habitacionais e de transporte (SAMPAIO, 1994).

Por ocasião do falecimento de um dos proprietários das velhas chácaras, seus herdeiros, ao invés de conservá-las em comum, ou de mantê-las mais ou menos intactas, decidiam-se a dividi-las e a colocar suas parcelas à venda. Para tanto constituíam uma pequena sociedade, cujo capital se originava na herança. Algumas vezes os herdeiros acharam mais cômodo vender em bloco suas propriedades a agrimensores brasileiros ou estrangeiros, e outras vezes, a decisão de lotear e vender as terras eram tomadas pelos seus proprietários ainda em vida (MONBEIG, 2004:55).

Figura 51: Rascunho do Mapa das Chácaras existentes na cidade de São Paulo até o início do século XX, elaborado por João Baptista de Campos Aguirra (1871-1962).



Fonte: Museu Paulista da USP – Coleção João Baptista de Campos Aguirra, 2019.

Figura 52: Chácaras, Sítios e Fazendas ao redor do Centro desaparecidos com o crescer da cidade. Destaque para a Fazenda da Ponte (em amarelo) e para os rios Tietê e Pinheiros (em azul).



Fonte: Arquivo Público do Estado de São Paulo, 2019. Elaborado pela autora.

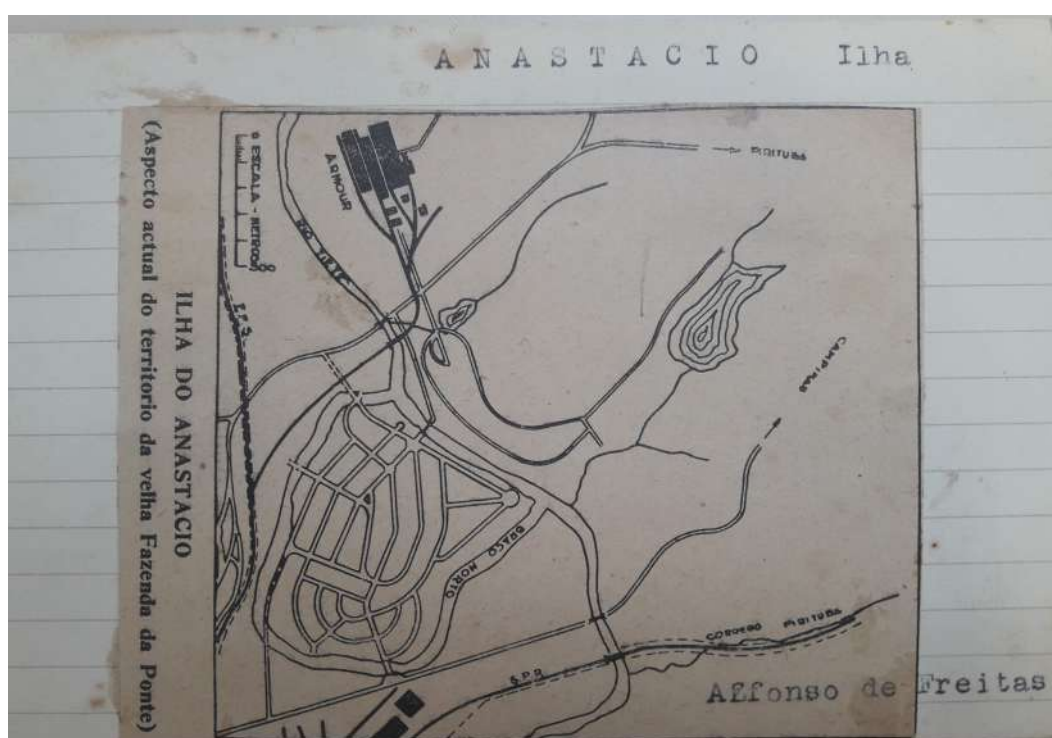
Nessa dinâmica, a várzea do Rio Tietê passou a ser cada vez mais ocupada – principalmente após retificação do rio iniciada em 1894, abrigando em suas margens terrenos industriais e novos bairros operários e de classe média que surgiram acompanhando o avanço da industrialização, a essa altura extrapolando os limites do município e alcançando os municípios vizinhos.

Embora situados a pouco mais de dez quilômetros da Praça da Sé, os bairros da região de Pirituba mantiveram-se isolados por muito tempo, assim como tantos outros ao norte do Tietê. Afora a presença do rio, com sua planície de inundação mais ou menos larga, limitando as ligações com o sul aos poucos pontos de travessia, contribuiu muito, para a segregação, a topografia acidentada em que se estabeleceram esses loteamentos, marcada por colinas e córregos encaixados entre elas. Em uma descrição geográfica dos “bairros setentrionais de além-Tietê” [AZEVEDO,1958] atribuiu ao isolamento causado por esses fatores a lentidão com que se processou a urbanização ali, bem como o preço mais baixo dos terrenos, atraindo a população operária e de classe média. (BARTALINI, 2012)

Um exemplo deste fenômeno é o bairro Vila Anastácio, o primeiro loteamento residencial desenvolvido nas glebas da Fazenda Anastácio/Capuava, elaborado pelos engenheiros Eduardo Ralsten e Jorge Macedo de Vieira entre 1918 e 1919 e localizado

na Ilha do Anastácio⁸. Este bairro foi originalmente pensado como um bairro operário exclusivamente residencial⁹, aproveitando-se da localização estratégica da gleba, situada entre as oficinas da San Paulo Railway, do Frigorífico Armour (ainda em construção) e de outras glebas industriais que passaram a ser loteadas ao seu redor, o que garantiu que seus lotes fossem rapidamente comercializados e ocupados, principalmente por imigrantes (grande parte proveniente do leste europeu), que se habituavam facilmente às baixas temperaturas durante as jornadas de trabalho no interior do frigorífico. (KAWAI, 2000).

Figura 53: Planta com detalhe do arruamento implantado na Ilha do Anastácio.

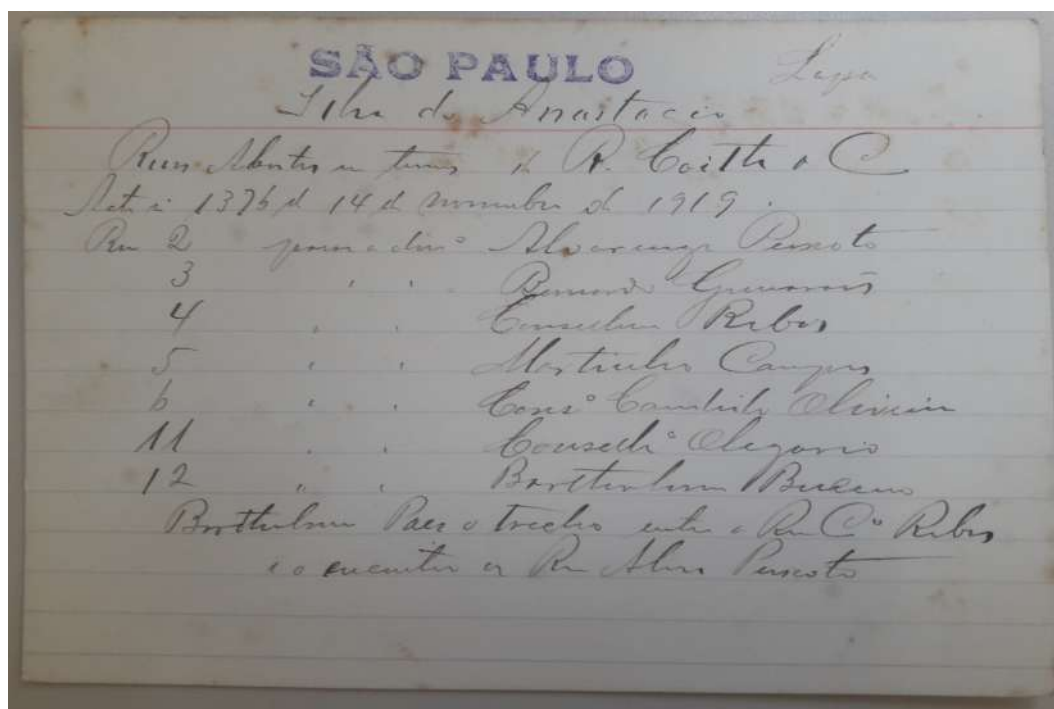


Fonte: Museu Paulista da USP - Coleção João Baptista de Campos Aguirra, 2019.

8 Um trecho de terra formado pela curva existente no rio Tietê, convertido em ilha pelo canal de retificação do rio Tietê, aberto em 1894 pela Comissão de Saneamento do Estado de São Paulo. Com o desaparecimento do primitivo leito do Tietê por terraplenagem, a Ilha do Anastácio perdeu essa configuração, passando a integrar a margem esquerda do rio, pertencente ao distrito da Lapa (FREITAS, 1929).

9 Cabe ressaltar que Jorge de Macedo Vieira trabalhou na Companhia City durante a estadia de Barry Parker no Brasil e desde então seus projetos (elaborados posteriormente em seu escritório) foram influenciados pelo modelo da "Town Planning" de Raymond Unwin, conferindo a seus projetos - voltados às classes média e operária - um diferencial à época, onde os princípios de saneamento, traçado orgânico e restrições de ocupação dos lotes estavam presentes, num momento em que estava se iniciando a implantação dos primeiros bairros-jardins da Companhia City em São Paulo, voltados à elite da época e que seguiam grande parte destes princípios em seus projetos, como na urbanização dos bairros Alto da Lapa e Bela Aliança em 1921 (vizinhos ao bairro da Vila Anastácio implantado em 1919) e também quando se discutia na cidade a necessidade de se adotar medidas concretas para suprir o déficit de habitação popular, demonstrando que este tipo de traçado não se restringiu apenas aos empreendimentos da City, mas também alcançou outras classes sociais e empreendedores particulares que buscavam uma certa qualidade urbanística em seus empreendimentos habitacionais. Para um aprofundamento neste processo de surgimento dos bairros que se utilizaram do traçado orgânico na cidade de São Paulo, ver KAWAI, 2000.

Figura 54: Anotações de João Baptista de Campos Aguirra, que relatam a denominação das ruas do bairro, na propriedade de Richard Coith e Cia., aprovadas pelo Acto 1.376, em 1919.



Fonte: Museu Paulista da USP - Coleção João Baptista de Campos Aguirra, 2019.

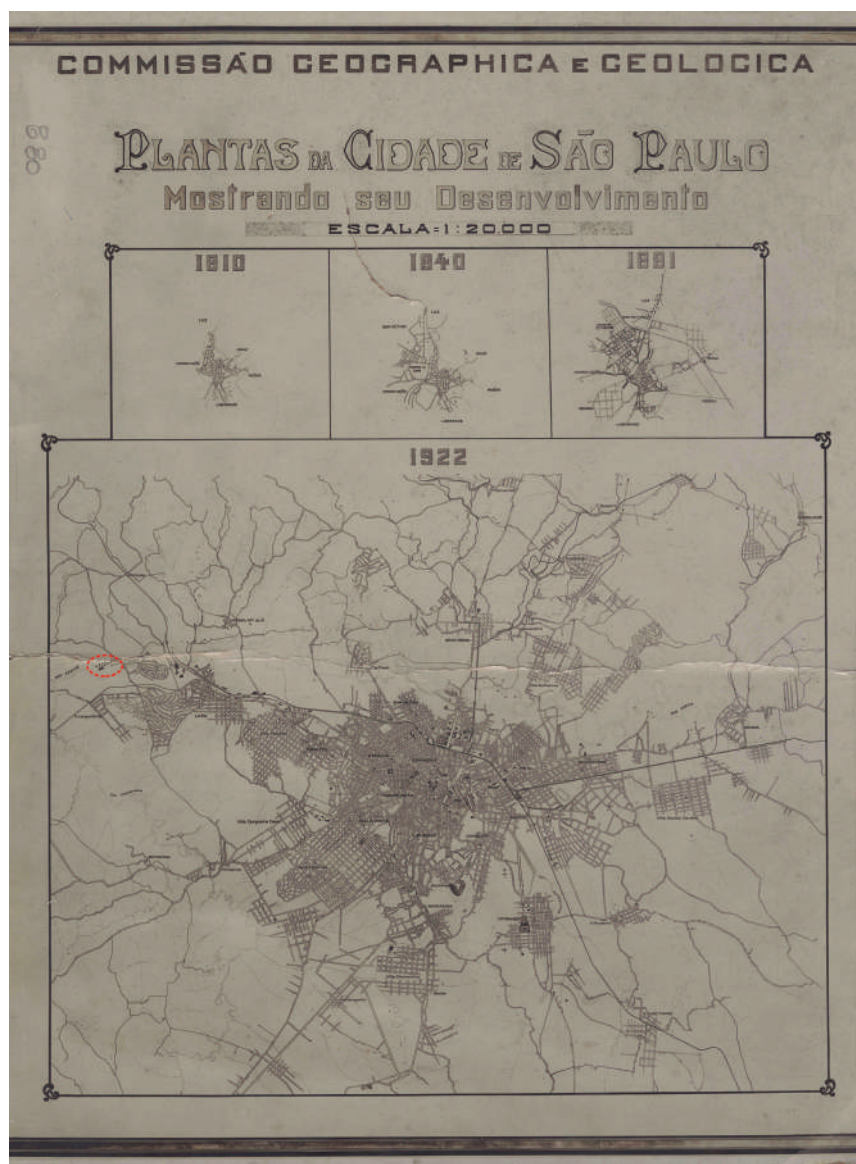
Com a inauguração do frigorífico da Companhia Armour do Brasil S.A. em 1921, a região Noroeste passou a constar em definitivo na cartografia oficial da cidade, onde é possível reconhecer suas instalações localizadas na margem direita do rio Tietê nas terras da Fazenda Anastácio/Capuava, desde o mapeamento realizado pela Comissão Geográfica e Geológica, que mostra o desenvolvimento da cidade de 1810 até o ano de 1922, quando da comemoração do centenário da Independência do Brasil.

Na Planta da cidade datada de 1924, o frigorífico da Companhia Armour do Brasil aparece em destaque, assim como o bairro Vila Anastácio e os bairros-jardins do Alto da Lapa e Bela Aliança, implantados pela Companhia City¹⁰ na região da Lapa desde 1921,

10 Em seu artigo "Two years in Brazil (1917-1919)", Barry Parker informa que enquanto desenvolvia o projeto para o Jardim América, soube que o industrial Armour, de Chicago, começou a construir um frigorífico próximo à área pertencente à City situada na Lapa. Tal empreendimento levou Parker a elaborar o loteamento daquela propriedade, visando a provisão de casas tanto para os operários da Armour & Co., quanto para seus funcionários que exerciam cargos de chefia. Assim como em outros projetos da City, este também foi alterado por Parker considerando: a probabilidade de construção de uma estação ferroviária da Sorocabana a ser implantada próxima ao loteamento (atual estação Domingos de Moraes da CPTM) para escoar a produção e facilitar o acesso ao frigorífico, além da possibilidade de uma comunicação ferroviária com o centro da cidade e de outras vias de ligação direta entre a fábrica e a estação com o bairro, tendo adotado os mesmos princípios de traçado utilizados nos projetos do Pacaembu e do Anhangabaú. (ANDRADE, 1998) O loteamento da Lapa foi concebido com as características de um subúrbio ajardinado, com uma clara divisão de classes sociais

já sinalizando o interesse da Companhia por áreas próximas das várzeas do Tietê para a implantação de seus empreendimentos. É notável também o avanço da urbanização e industrialização ao longo da linha férrea da Sorocabana, do centro em direção à Lapa e à várzea do rio Tietê.

Figura 55: Plantas da Cidade de São Paulo mostrando seu desenvolvimento: 1810 a 1922, em destaque o Frigorífico Armour.



Fonte: Arquivo Público do Estado de São Paulo - Memória Pública, 2019. Elaborado pela autora.

estabelecida entre as partes baixa e alta do loteamento: estas, destinadas às classes médias altas; aquelas, destinadas às classes trabalhadoras. As partes altas do loteamento demoraram a ser ocupadas inicialmente. Porém com o tempo, as características dos bairros-jardins totalmente incorporadas e valorizadas pelas classes média e alta paulistana, começaram a fazer sucesso e trouxeram maior impulso para as vendas do bairro na década de 1940, mas, ainda assim, não foram suficientes para alcançar a sofisticação adquirida pelo Jardim América. (WOLFF, 2015)

Figura 56: Detalhe da Planta da cidade de São Paulo mostrando todos os arrabaldes e terrenos arruados em 1924.



Fonte: Portal Geosampa, 2019. Elaborado pela autora.

O desenvolvimento e transformação das terras agropecuárias da Fazenda Anastácio/Capuava e também das fazendas vizinhas (Barreto e Jaraguá) em áreas urbanizadas, através da implantação de loteamentos residenciais e indústrias na região – serão abordados a seguir, assim como a trajetória empresarial da Companhia Armour do Brasil S.A., que culmina em sua incorporação ao Grupo Deltec no final dos anos 1950. O Grupo, que assume o comando das propriedades imobiliárias da Armour, a partir dos anos 1970 transformaria tais áreas nos bairros-jardins da Companhia City na Zona Norte. Com isso busca-se evidenciar como se deu o processo de aquisição das glebas e também os novos vínculos empresariais derivados desta operação comercial entre os grupos Armour, Deltec, Cia. City e Anastácio.

2.1.1. O FRIGORÍFICO ARMOUR NO BRASIL

A implantação das instalações dos dois frigoríficos da Armour no Brasil, um no estado do Rio Grande do Sul (1917) e o outro em São Paulo (1921), está relacionada à expansão internacional dos frigoríficos americanos – Armour, Swift, Wilson, Morris e Cudahy (os “Big Five de Chicago”¹¹) – nos países da América do Sul (particularmente

11 A indústria da carne surgiu em meados do século XIX, nos Estados Unidos, a partir de uma combinação entre trabalho barato, matéria-prima abundante (rebanhos) e uma rede de transporte que possibilitou a venda de enlatados e congelados em regiões distantes de onde a mercadoria era fabricada (como o Oeste, cujos colonizadores criaram uma demanda por carne que impulsionou os frigoríficos). Esse esquema criou um mercado interno para a carne e derivados e provocou a falência dos pequenos matadouros espalhados

Brasil, Argentina e Uruguai). Essas empresas buscavam novas zonas criadoras, com áreas de pastagem e rebanhos para abate¹², para suprir a alta demanda por carne congelada e processada e garantir o abastecimento dos mercados americano e europeu, alavancada pela Primeira Guerra Mundial e o alto consumo deste produto pela população americana (ALBORNOZ, 2000 e BOSI, 2014).

Na busca por locais adequados para a implantação de seus negócios no país, a matriz americana Armour and Company se instalou no Brasil em 1917, através da constituição de uma subsidiária local em 4 de julho do mesmo ano, denominada Companhia Armour do Brasil S.A., com sede na cidade de Sant’Ana do Livramento (RS). A empresa buscou para a implantação de seu frigorífico e iniciar todas as atividades relacionadas ao processamento, congelamento e exportação de carnes diversas uma propriedade que já possuía um complexo industrial (onde a carne era manipulada e transformada em charque. Esta localização foi escolhida graças à proximidade de Sant’Ana do Livramento à fronteira da Argentina e do Uruguai, onde a Armour and Company também possuía empresas do mesmo segmento, aproveitando-se das condições climáticas locais para o desenvolvimento de rebanhos nestes países.

Neste período de transição e alteração de sua atividade econômica principal, da agropecuária para a industrialização, São Paulo era um dos principais centros de consumo e produção de carne do país. Além disso, já possuía uma rede ferroviária que conectava o interior do estado com o litoral, facilitando o escoamento da produção industrial, atraindo os negócios da Armour para a localidade. Visando à construção de sua sede em São Paulo, a Companhia Armour do Brasil S.A. adquiriu em 10 de julho de 1917, dos herdeiros do casal Tobias de Aguiar, as fazendas Anastácio e Capuava, com área total de novecentos e quatro

pelo país. O trabalho artesanal dos açougueiros forneceu a base técnica para a estruturação dos frigoríficos. Phillip Armour e Gustavus Swift, respectivamente fundadores da Armour e da Swift, foram açougueiros de ofício. Instalados em Chicago na década de 1860, fizeram fortuna despachando carne acondicionada em barris de salmoura para regiões distantes nos EUA, particularmente o Oeste, que era o alvo de milhares de famílias de colonos. Na década de 1870, o desenvolvimento do transporte refrigerado possibilitou o envio de carne para regiões ainda mais distantes. Bois e porcos eram abatidos em toneladas, retalhados, empacotados, congelados, transportados e vendidos. Entre o final do século XIX e as duas primeiras décadas do século XX, Swift, Armour, Morris, Cudahy e Wilson, conhecidas como Big Five, tornaram-se as principais empresas que dominaram o mercado até a década de 1950 (BOSI, 2014: 279).

12 Os “Cinco Grandes de Chicago” procuravam na América do Sul repetir o binômio que os havia enriquecido na América do Norte: abundância de gado e ligação ferroviária. Claro que os baixos salários e o pouco preço da carne, auxiliou o investimento dos excedentes de capitais, que já causavam problema em seu país de origem. Encontraram na Argentina uma complexa rede de trens, que comunicava todas as regiões do país com o Porto, em Buenos Aires. [...] as pradarias também garantiam gado abundantes, tanto no pampa argentino, próximo à Buenos Aires, como nas pradarias de Entre-rios, do Uruguai e do Rio Grande do Sul. [...] A conjuntura da Grande Guerra [...] possibilitou que os frigoríficos estrangeiros pudessem estabelecer-se em regiões do globo que possuíam rebanhos numerosos, mas não refinados, como no Brasil (ALBORNOZ, 2000: 93-94).

alqueires mais ou menos (aproximadamente 21.876.800 m² ou 2.187,68 hectares):

Contendo casas de moradias, casas para camaradas, engenhos, e aparelhos para fabricação de aguardente, olarias, móveis, benfeitorias, cultivados, matas, capoeiras, cerrados, carupos e pastos, as quais são demarcadas por sinais visíveis constantes de rios, córregos, valos, valetas e cercas de arame. (2º TABELIÃO DA CAPITAL, ESCRITURA DE VENDA E COMPRA, 1917)

O local escolhido para a implantação do frigorífico foi uma das glebas da fazenda, nas proximidades da Ponte do Anastácio na margem direita do rio Tietê e da ferrovia da Sorocabana (da qual anos mais tarde surgiria um ramal para o frigorífico, facilitando o escoamento de sua produção para exportação), dando continuidade às atividades agrícolas e pecuárias já existentes na região – graças à presença de grandes fazendas (como a Barreto e a Jaraguá) que garantiram, além da instalação do frigorífico, extensas áreas de pastagem para os rebanhos em seu entorno – e inaugurando a atividade industrial. A partir daí, a Companhia Armour do Brasil S.A. procedeu a construção de seu segundo frigorífico no país, com a pretensão de torná-lo um dos maiores da América do Sul, através da produção de todos os produtos manipulados nas filiais americanas, incluindo o abate e processamento de bovinos, suínos e ovinos (SILVA, 2014).

Em 30 de dezembro de 1918, a sede social da Companhia foi transferida para São Paulo, quando a diretoria da matriz do Frigorífico de Livramento decidiu potencializar o desenvolvimento dos negócios na capital paulista, mas ainda mantendo sua unidade no Rio Grande do Sul (A.A.G.E. de 30/12/1918, D.O.E. 05/04/1919). Esta transferência foi aprovada pelo Decreto nº 13.482, de 10 de fevereiro de 1919, num momento em que todas as alterações administrativas ocorridas nas empresas estrangeiras em funcionamento no país deveriam passar por aprovação do Governo Federal, de acordo com a legislação incidente sobre elas:

Approva a nova reforma dos estatutos da Companhia Armour do Brasil

O Vice-Presidente da República dos Estados Unidos do Brasil, em exercício, attendendo ao que requereu a Companhia Armour do Brasil, autorizada, pelo decreto n. 12.571, de 11 de julho de 1917, a funcionar na República com os estatutos que apresentou, cuja primeira reforma obteve aprovação pelo decreto n. 13.154, de 28 de agosto de 1918, e devidamente representadas, decreta:

Artigo único – Fica aprovada a nova reforma dos estatutos da Companhia Armour do Brasil, de acordo com as resoluções votadas nas assembleias geraes extraordinária dos respectivos acionistas, realizadas a 30 de Dezembro de 1918, na primeira das quaes se incluem a transferência da sede da aludida Companhia para a cidade de S. Paulo, Capital do Estado do mesmo nome, bem como a elevação do capital social a 12.000:000\$, ficando porém, a mesma companhia obrigada a cumprir as formalidades exigidas pela legislação em vigor. Rio de Janeiro, 19 de Fevereiro de 1919, 908º da Independência e 31º da República. Delfim Moreira da Costa Ribeiro / Antonio de Pádua Sallen (Decreto nº 13.482, de 10 de fevereiro de 1919).

Após quatro anos de construção e com as dificuldades enfrentadas pela escassez de animais para abate, a alta do preço da carne e com restrições para exportação de seus produtos ao longo dos anos de 1919 e 1920, finalmente, em 1921, o Frigorífico Armour foi inaugurado em São Paulo.

Figura 57: Anúncio da inauguração do Frigorífico da Companhia Armour do Brasil, S.A. em São Paulo.

SEMPADO, 1 DE JANEIRO DE 1921 O IMPARCIAL 7


Frigorífico Armour da America do Sul a ser inaugurado no Estado de S. Paulo

Instalações grandiosas que custaram 40:000.000\$000

A inauguração desta instalação gigantesca da Armour, com uma capacidade diaria para matar 2.000 cabeças de gado bovino, 600 de suino e 1500 de ovelhum, torna S. Paulo o maior emporio de carnes preparadas do Brasil

Essa monumental Empresa está aparelhada para atender as maiores encomendas, tanto do Brazil como da Europa

Janeiro de 1921, marcará a data em que a mais nova e a maior industria de S. Paulo começa a funcionar. A inauguração será provisória, simplesmente para ajustar as machinas. A definitiva será anunciada mais tarde, quando o publico será convidado a inspecionar este grandioso frigorifico.



A CIA. ARMOUR DO BRASIL, S. A. Frigorifico São Paulo é incontestavelmente uma Em. reza que trará inestimáveis vantagens aos criadores brasileiros.

A grande confiança da Armour, no futuro da industria do gado no Brasil animou-lhe a construir em S. Paulo o maior e o mais moderno frigorifico na America do Sul. Felizmente essa monumental instalação terminou numa época em que mais precisa se tornava, para satisfazer a procura mundial de carnes alimenticias.

A inauguração d'este frigorifico significa e assegura permanentemente aos fazendeiros brasileiros, a oportunidade de facil e remunerativo consumo de seus productos.

EM MERCADO CONSTANTE E A DINHEIRO LHEIS E' ABERTO. NOVOS MILHARES DE CORTOS SERAO ADICIONADOS AS RENDAS DE SUAS FAZENDAS.

E' desejo da Companhia Armour do Brazil que os criadores deste grande país considerem esse empreendimento como uma instituição em que estejam pessoalmente interessados, pois, por intermédio d'este frigorifico moderno, o seu gado será distribuido não sómente aos consumidores do Brazil como tambem aos da Europa.

FRIGORIFICO SÃO PAULO
COMPANHIA ARMOUR DO BRASIL

facebook/vilaanastacio

Fonte: Jornal *O Imparcial*, edição de 01/01/1921.

Vale ressaltar que assim como a Companhia City e também o Grupo Deltec, a multinacional Armour and Company era um conglomerado empresarial, que possuía sob seu comando empresas subsidiárias locais instaladas no Brasil, Argentina, Chile, Paraguai e Uruguai, que recebiam investimentos de capital estrangeiro para seu crescimento e desenvolvimento, como as demais empresas do ramo que também se instalaram por aqui. Dessa forma, a partir dos anos 1920, toda a indústria brasileira de carnes congeladas (à qual logo se juntou a de conservas) passou a ser constituída de filiais de grandes empresas estrangeiras, norte-americanas em particular, destacando-se: Wilson & Company, Armour, Swift, Continental e Anglo (SCHLESINGER, 2010).

A implantação do frigorífico desencadeou uma série de mudanças nesta região. A oferta de empregos atraiu a população para o local e promoveu o início da urbanização das

terras da Fazenda, que passou a ser loteada por empreendedores privados, fazendo surgir novos bairros operários em seu entorno, em suporte não só ao frigorífico, mas também às outras indústrias estrangeiras que passaram a se instalar na região, como a Refinações de Milho Brasil, a Fiat Lux, a Gessy Lever, entre outras.

Nota-se que nesse momento a Companhia Armour do Brasil S.A., além de atuar na indústria da carne na cidade, passaria também a comercializar glebas da Fazenda Anastácio/Capuava que não abrigavam as suas instalações ou que não eram utilizadas como pastos. Assim, o processo de transformação da região se intensificou, com a venda das glebas para outras indústrias e para pequenos proprietários e investidores do ramo imobiliário, que viram ali uma oportunidade de crescimento e expansão de seus negócios, em uma região até então pouco habitada e urbanizada.

Nas décadas subsequentes, a concentração industrial na região incentivou uma ocupação por loteamentos destinados a classes sociais diversas, mas principalmente aos trabalhadores, que passavam a ter novas opções de emprego para além do núcleo central da cidade, e conectados a ele pela ferrovia e pelas linhas de bonde que chegavam até a Lapa e atravessavam o rio Tietê até a entrada do Frigorífico. Isso deu início à formação de uma população de classe média na região, para a qual boa parte dos empreendedores passou a destinar seus loteamentos.

No ano de 1941, visando adequar a empresa à nova legislação empresarial¹³, a partir de 28 de maio a Companhia Armour do Brasil S.A. passou a se chamar Frigorífico Armour do Brasil S.A., permanecendo com esta denominação até a década de 1970 (A.A.G.E. de 28/05/1941, D.O.E. 10/06/1941).

O que é interessante perceber é que em uma reportagem veiculada num jornal operário no ano de 1958, a Armour aparecia como uma empresa prejudicial para o desenvolvimento da região, já que com o enfraquecimento de suas atividades na cidade, havia encerrado a criação de animais em suas áreas de pasto (que se estendiam das margens do rio Tietê até a região do Pico do Jaraguá¹⁴), deixando os pastos abandonados. Com isso, a população do entorno se mobilizou para que a situação fosse resolvida e a área urbanizada, como vinha ocorrendo nas imediações da Lapa e da Freguesia do Ó, áreas que viviam o processo de parcelamento e transformação de seus sítios, chácaras e fazendas, em loteamentos residenciais e áreas industriais.

13 Decreto nº 2.627, de 26 de setembro de 1940, que dispõe sobre as sociedades por ações, revogado parcialmente pela Lei nº 6.404, de 1976.

14 A Armour permanece apenas com o funcionamento das instalações do frigorífico, que passou a receber carne de outras localidades.

Figura 58: Mobilização da sociedade civil para a transformação das áreas abandonadas pertencente ao Frigorífico Armour do Brasil S.A..

O Caso do Latifúndio da Cia. Armour

HOUVE na Lapa, em julho do ano passado, um CONGRESSO DAS SOCIEDADES DOS AMIGOS DOS BAIRROS DA LAPA E ADJACÊNCIAS. Nesse Congresso, foi apresentada e aprovada para discussão a questão do chamado latifúndio da Cia. Armour. A questão foi apresentada pelo sr. José Maria Dias, juiz e jornalista.

Entre outros dizeres dizia o projeto: «Sugere seja debatida a questão do chamado latifúndio da Cia. Armour. Trata-se da grande mataria que paralisou o progresso da Lapa à margem esquerda do Tietê.

Também os vereadores Ermanno Marchetti, professor Monteiro e Barbosa Lima, interessaram-se pelo assunto, e o levaram à Câmara Municipal de São Paulo.

A sugestão apresentada pela Tribuna de São Paulo e pelas personalidades acima consistia em que a mataria seja desapropriada em benefício da população, para moradias, campos de esporte, Clube dos Menores, Cooperati-

vas, de Verdureiros, etc». Sugeria-se ainda que «seja debatido o assunto em plenário no Congresso da Sociedade de Amigos de Bairros, ora instalado».

Têm-se destacado nesses debates os srs. Juiz José Dias e o jornalista Laureano Fernandes Júnior. Argumentam eles, dizendo que a Lapa cresceu até a margem esquerda do Tietê. Ali parou. Até o Anastácio, tudo é vida. Do lado para diante existe o latifúndio da Armour e há seis quilômetros de mata até Pirituba. Para chegar até Pirituba, formando sua cadeia de progresso, a Lapa teve de criar o Piquiri, a Vila Bonilha, a Vila Pereira Barretos, etc., dando uma grande volta pelo lado direito da Estrada de Ferro Santos-Jundiaí. Do lado esquerdo da ferrovia há o quisto, verde sujo da Cia. Armour.

É lógico que a Armour, rica demais, apenas se interessa pela valorização dos seus terrenos, pouco lhe importando o progresso de São Paulo. Que São Paulo cresça em vol-

ta do latifúndio, diz ela, pois isso só pode dar mais valor aos terrenos e mais dinheiro aos donos.

O vereador e professor Monteiro apresentou uma indicação à Câmara de Vereadores, propondo a desapropriação dos terrenos.

A Lapa se expandiu até Pirituba pelo lado direito da Ferrovia. Do outro lado, pelo caminho da Vila Leopoldina, o progresso estendeu um braço através de uma balsa sobre o Tietê e formou a Vila Jaguarara, os Remédios, a Vila Mangalot. Lá para trás

da Cia Armour, formou-se a Vila São Domingos.

No meio disso tudo há um poço negro de paralização. Há a mataria da Cia. Armour o latifúndio que amarra o progresso, o quisto verde-sujo que desafia a paciência do povo e dos trabalhadores, sem casa para morar e com transportes distantes, caros, incômodos e difíceis.

Em pleno coração proletário de S. Paulo, os três monstros americanos e o bárbaro latifúndio símbolo de dominação estrangeira, que os brasileiros extinguirão.

Os Patrões Defendem Seus Lucros

A "Refinaria de Milhos Brasil", grande empresa norte-americana situada em Villa Anastácio, detém o monopólio dos produtos de milho: maizena, óleos de milho, farelo, destriana, mangu e amido. Assim, está em mãos de uma empresa estrangeira esse importante setor da alimentação de nosso povo, o mesmo ocorrendo com a carne e os óleos vegetais. E, como é regra das empresas imperialistas que aqui operam, são fabulosos os lucros obtidos.

Apesar disso, seus trabalhadores, em sua maioria vindos do norte do país, são cruelmente explorados. A maioria é de mulheres, com salários de Cr\$ 17,80 e Cr\$ 19,80 e somente através de duras lutas contra os patrões estrangeiros, conseguiram um aumento de 10% em janeiro último. Há grande descontentamento entre os seus 800 operários, pois os salários oscilam entre 4.000 e 4.500 cruzeiros. Para manter essa política reacionária, a diretoria recorre aos que os operários chamam de "política de porta fechada", isto é discutir e tentar resolver sempre "às portas fechadas" com o atual presidente do sindicato, prejudicando-se assim os interesses dos trabalhadores.

A resposta dos trabalhadores a essa política tem sido reforçar sua unidade no sindicato, ingressando em seu quadro social. Assim se fortalece a consciência sindical e se obtém a força necessária para ver vitoriosas as suas reivindicações mais imediatas:

Suspender as medidas repressivas contra aqueles operários, que por qualquer circunstância esquecem de marcar o cartão e perdem o dia (embora disponham de todas as provas, inclusive dos chefes de seção), exigir que sejam pagas aos dispensados, 240 horas, como prevê a C. L. T., ao invés das 200 que vêm sendo pagas; conquistar para os 200 operários da seção de "molhados" e do enzofre, a necessária proteção contra os ácidos e a umidade; exigir o leite necessário, egualhos, máscaras, e macacão, para a seção de descarga de milho.

Prejudicando os sentimentos de família tão característicos dos brasileiros, os norte-americanos, cegados pela ánsia de lucros, impõem hábitos e costumes estranhos à nossa gente: dia de luto, só é permitido faltar quando se trata dos irmãos e filhos.



Frigorífico Armour

Fonte: Jornal Voz Operária (RJ), edição nº 457, de 08/03/ 1958.

Iniciou-se então uma nova fase do Frigorífico Armour do Brasil S.A., com a remodelação de seus negócios na cidade, que passaram a se concentrar apenas na indústria da carne, levando à venda das suas propriedades imobiliárias, ou seja, as glebas desocupadas da Fazenda Anastácio/Capuava, para a empresa subsidiária americana Armour American Corporation em 16 de abril de 1958. Essa operação abrangeu as 11 glebas remanescentes da fazenda, com área total aproximada de 10.394.671m² (ESCRITURA DE CONTRATO DE COMPROMISSO IRREVOGÁVEL COM QUITAÇÃO DE PREÇO, de 16/04/1958),

cedendo-se e transferindo todos os seus direitos e obrigações sobre a propriedade para a matriz Armour and Company no dia 22 de abril de 1958, fazendo dela a nova proprietária e responsável pelos assuntos relacionados à Fazenda Anastácio/Capuava no Brasil (CERTIDÃO DE PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA, de 18 de junho de 1962).

O Frigorífico Armour do Brasil S.A., se comprometeu a vender a Armour American Corporation, sociedade anônima norte-americana, com sede nos Estados Unidos da América do Norte, em Chicago, Illinois, com condições de irrevocabilidade e irrevogabilidade, pelo preço de CR\$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil cruzeiros), o imóvel denominado Fazenda Anastácio-Capuava, no 32º subdistrito – Pirituba, da Capital, parte do qual a que corresponde onze (11) glebas, com área total aproximada de 10.394.671,00m² (dez milhões, trezentos e noventa e quatro mil, seiscentos e setenta e um metros quadrados), sendo a 1ª gleba abrangendo os pastos 17, 19 e 20 e parte dos pastos 16-18; a 2ª gleba abrangendo os pastos 15 e parte dos pastos 13 e 14; a 3ª gleba abrangendo parte do pasto 11; a 4ª gleba abrangendo o pasto 12; a 5ª gleba abrangendo o pasto 9; a 6ª gleba abrangendo partes dos pastos 22, 23 e parte do pasto 24; a 8ª gleba abrangendo parte do pasto 3; a 9ª gleba abrangendo os pastos 1 e 2; a 10ª gleba abrangendo parte dos pastos 3, 4, 23, 24, 25 e 26; e a 11ª gleba abrangendo parte do pasto 23. Imóvel esse havido conforme transcrição aquisitiva número 6.465 da 2ª Circunscrição (CERTIDÃO DE PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA, de 18 de junho de 1962).

Para administrar estas glebas, em 27 de abril de 1958 foi criada a Companhia Terrenos do Anastácio, com sede em São Paulo, tendo como acionista majoritária a Armour and Company. Como forma de consolidar seu investimento nesta Companhia, integralizou parte das ações que subscreveu na constituição da referida sociedade, incorporando à mesma todos os direitos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra firmado anteriormente com a Armour American Corporation, passando a Companhia Terrenos do Anastácio¹⁵ a ser a partir de então, a proprietária e administradora do patrimônio remanescente da Fazenda Anastácio/Capuava. A Companhia Terrenos do Anastácio tinha como objeto social principal a compra e venda de bens imóveis em geral, inclusive loteamento de terrenos rurais ou urbanos, por conta própria ou de terceiros (A.A.G.C. de 23/04/1958, D.O.E. 26/07/1958).

É neste momento que as trajetórias do Frigorífico Armour do Brasil S. A e do Grupo Deltec se encontram. A partir de 1965, o Frigorífico Armour passa a ter como uma de suas acionistas a empresa International Packers Limited – IPL, de Chicago, sucessora da Swift International S.A. –, uma empresa subsidiária argentina criada pela Swift and Company

15 Em 3 de dezembro de 1969 teve sua denominação alterada para Terrenos do Anastácio S/C Ltda., permanecendo assim até o encerramento de suas atividades. No desenvolvimento da pesquisa não foram encontrados registros de assembleias realizadas pela diretoria a partir de 1970, porém a empresa consta em outros documentos consultados após este período. Desta forma, acredito que a empresa deva ter encerrado suas atividades ao final da década de 1970, por não localizar mais registros em seu nome junto à Imprensa Oficial e à Jucesp, fontes da documentação empresarial consultada e utilizada nesta dissertação.

International (também de Chicago), para administrar seus negócios na Argentina. Quando em 1969 a International Packers Limited – IPL se fundiu à Deltec Panamerica S. A. para a constituição da Deltec International Limited, o Frigorífico Armour do Brasil S. A. passou a ser administrado pelo Grupo Deltec, tendo a Deltec International Limited como acionista majoritária da empresa.

Com isso, o Grupo Deltec¹⁶ passou a ter o controle acionário das duas principais empresas responsáveis pela implantação de bairros-jardins na Zona Norte: a Armour, proprietária das glebas da Fazenda Anastácio/Capuava e a Companhia City de Desenvolvimento, com a experiência no desenvolvimento de planos e projetos urbanísticos na cidade de São Paulo. É daí que se iniciam os procedimentos para o desenvolvimento de projetos da Cia. City para a região, nas glebas que não haviam sido ocupadas e/ou comercializadas pelo Frigorífico Armour do Brasil S.A. e posteriormente pela Companhia Terrenos do Anastácio.

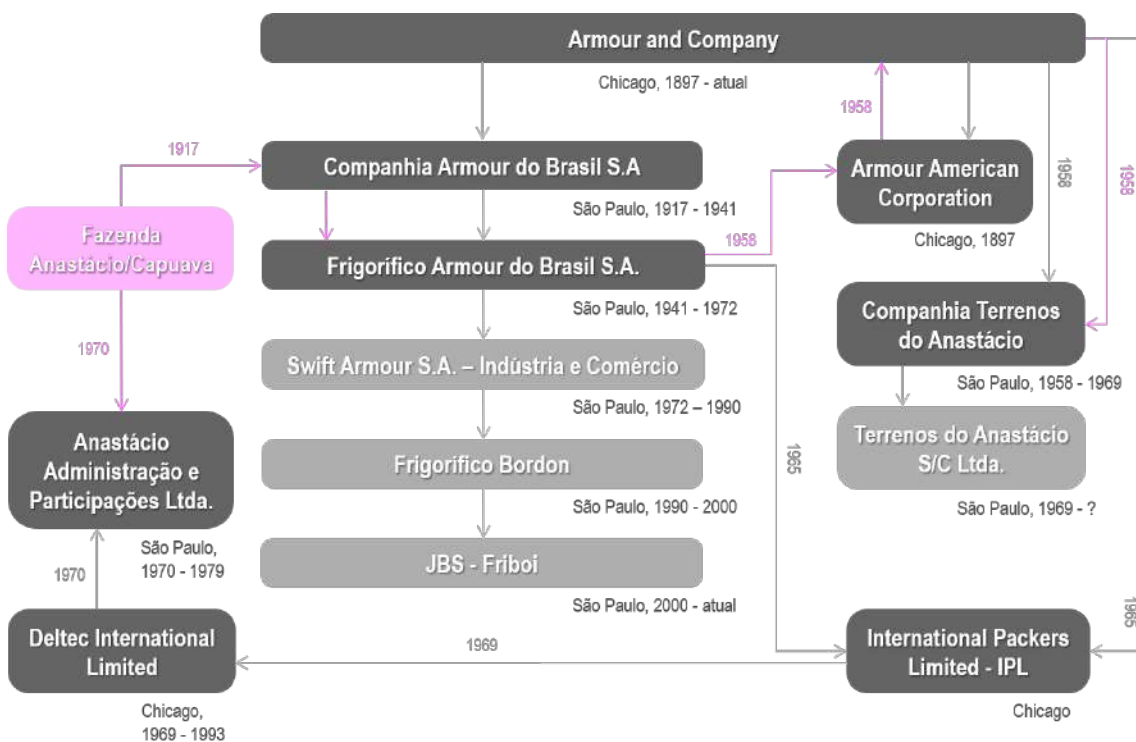
Alguns anos depois, provavelmente após a fusão da Armour e da Swift na Argentina, o mesmo processo ocorreu por aqui e o Frigorífico Armour do Brasil S.A. foi incorporado à Companhia Swift do Brasil S.A. (que já existia no país em paralelo à Armour desde os anos 1920) em 27 de março de 1972 (A.A.G.E. de 27/03/1972, D.O.E. 08/04/1972). Como o nome Armour se tornou uma marca reconhecida no mercado de carnes brasileiro, a fim de se aproveitar desta condição, a Companhia Swift resolveu incorporar o nome Armour à sua denominação, e em 29 de março de 1972, passou a se chamar Swift Armour S.A. – Indústria e Comércio, nome pelo qual a empresa ficou conhecida e operou no mercado até meados dos anos 1990 (A.A.G.E. de 29/03/1972, D.O.E. 20/04/1972).

Já na década de 1990, a Swift-Armour foi comprada pelo Frigorífico Bordon, que também tinha instalações na região do Jaraguá, mantendo as operações do frigorífico do Anastácio até o início dos anos 2000, quando suas edificações e instalações seriam remodeladas para abrigar os escritórios da empresa JBS-Friboi, atual *holding* controladora das marcas e produtos desenvolvidos pela Swift, Armour e Bordon na cidade e no país. (CALÍCIO, 2017)

¹⁶ A Deltec não realiza nenhum comércio ou negócio diretamente, mas possui interesses em empresas operacionais envolvidas nos negócios de investimento e banco comercial em vários países da América Latina. Essas empresas operacionais incluem empresas controladas pela Deltec na Argentina, Chile, Peru e Venezuela. Empresas nacionais dos respectivos países detêm participações diretas substanciais nessas e em outras empresas operacionais nas quais a Deltec tem interesse. A Deltec considerou o princípio da parceria com os interesses locais como essencial para a condução de seus negócios. (DAUPHINOT, 1963:534- 535)

Serão abordados a seguir a ocupação urbana e o parcelamento do solo que se desenvolveu na Fazenda Anastácio/Capuava e em seus arredores a partir da década de 1920, e posteriormente com a chegada da Cia. City na região no início dos anos 1970, fruto de suas fusões empresariais já mencionadas, até a década de 1990, quando a empresa implantou seu último empreendimento na localidade.

Figura 59: Denominações do Frigorífico Armour do Brasil entre 1917 e 2020.

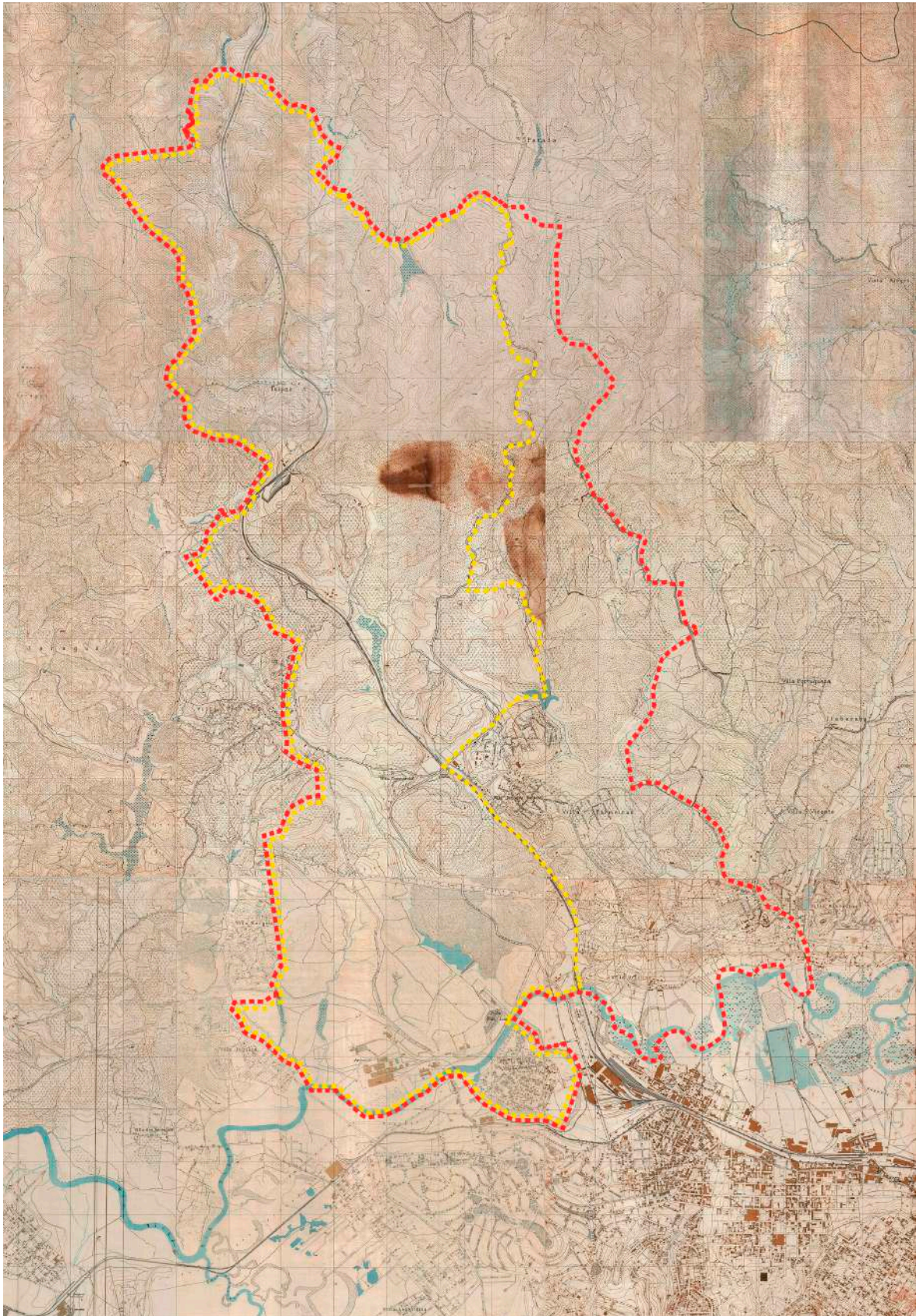


Fonte: Elaborado pela autora.

2.1.2. A URBANIZAÇÃO DA FAZENDA ANASTÁCIO/CAPUAVA

É a partir do mapeamento realizado pela empresa Sara Brasil na década de 1930 que podemos observar as transformações que se iniciaram nesta porção da cidade desde então. Naquele mapa, é possível perceber a consolidação de alguns caminhos coloniais, que se tornaram o principal meio de ligação intra-bairros e também do centro da cidade ao interior do Estado, além das primeiras edificações de porte, como o Frigorífico Armour do Brasil, o pátio ferroviário da San Paulo Railway na Lapa, e os loteamentos residenciais que começaram a surgir a partir de 1922 – quando foi iniciado o parcelamento da fazenda Barreto (que também pertencia à sesmaria de Antonio Preto), na margem direita da ferrovia da San Paulo Railway Company.

Figura 60: Perímetro da Fazenda Anastácio/Capuava (em amarelo) e da Sesmaria de Antonio Preto (em vermelho), sobre o Mapa topográfico do município de São Paulo executado pela empresa Sara Brasil em 1930.



Fonte: Portal Geosampa, 2019. Elaborado pela autora.

Pode-se dizer que mesmo após a inauguração da estação de trem de Pirituba em 1885, a região teria permanecido sem grandes alterações por aproximadamente cinquenta anos. Na denominação das principais vias de ligação predominou o uso da palavra “estrada” – do Anastácio, de Campinas, do Capuava, da Mutinga – reforçando seu caráter rural, atrelado à paisagem local que conservava traços rurais ou suburbanos, com poucas vias abertas, grande parte dos terrenos desocupados e poucas casas construídas, apesar das indústrias que já se localizavam em seu entono e na várzea do rio Tietê desde o final dos anos 1910 (BARTALINI, 2012).

Os bairros¹⁷ que deram início à urbanização da região nos anos 1920 são frutos do desmembramento da Fazenda Barreto (vizinha à Fazenda Anastácio/Capuava), quando do falecimento de seu proprietário, Dr. Luiz Pereira Barreto (médico e político de grande reputação na época). Seus herdeiros passaram a comercializar a propriedade, inaugurando em 1922 a Vila Pereira Barreto. Já em 1926 implantaram a Vila Barreto e a Vila Pereira Cerca, e nos anos seguintes surgiram a Vila Comercial, a Vila Palmeiras e o Piqueri.

No mesmo período, nas áreas à oeste da Fazenda Anastácio/Capuava surgiram a Vila Jaguará em 1923, a Vila Mangalot em 1924, e a Vila Pirituba. Além dos loteamentos residenciais, foi implantado o hospital Sanatório Pinel – fundado pelo médico Pacheco e Silva em 1929 – e surgiram novas indústrias, tais como o Lanifício Pirituba em 1927 (de origem inglesa e a responsável por trazer a energia elétrica para Pirituba, vinda da rede do Piqueri e posteriormente distribuída pela região); a Cia. Anglo Brasileira de Indústria de Borracha e a Indústria Gessy-Lever (holandesa) em 1929, e a Refinações de Milho Brasil em 1930. Já na Fazenda Anastácio/Capuava surgiu a Vila Fiat Lux, vila operária associada à indústria de fósforos Companhia Fiat Lux, localizada na outra margem do rio Tietê, na Vila Anastácio desde o final dos anos 1920.

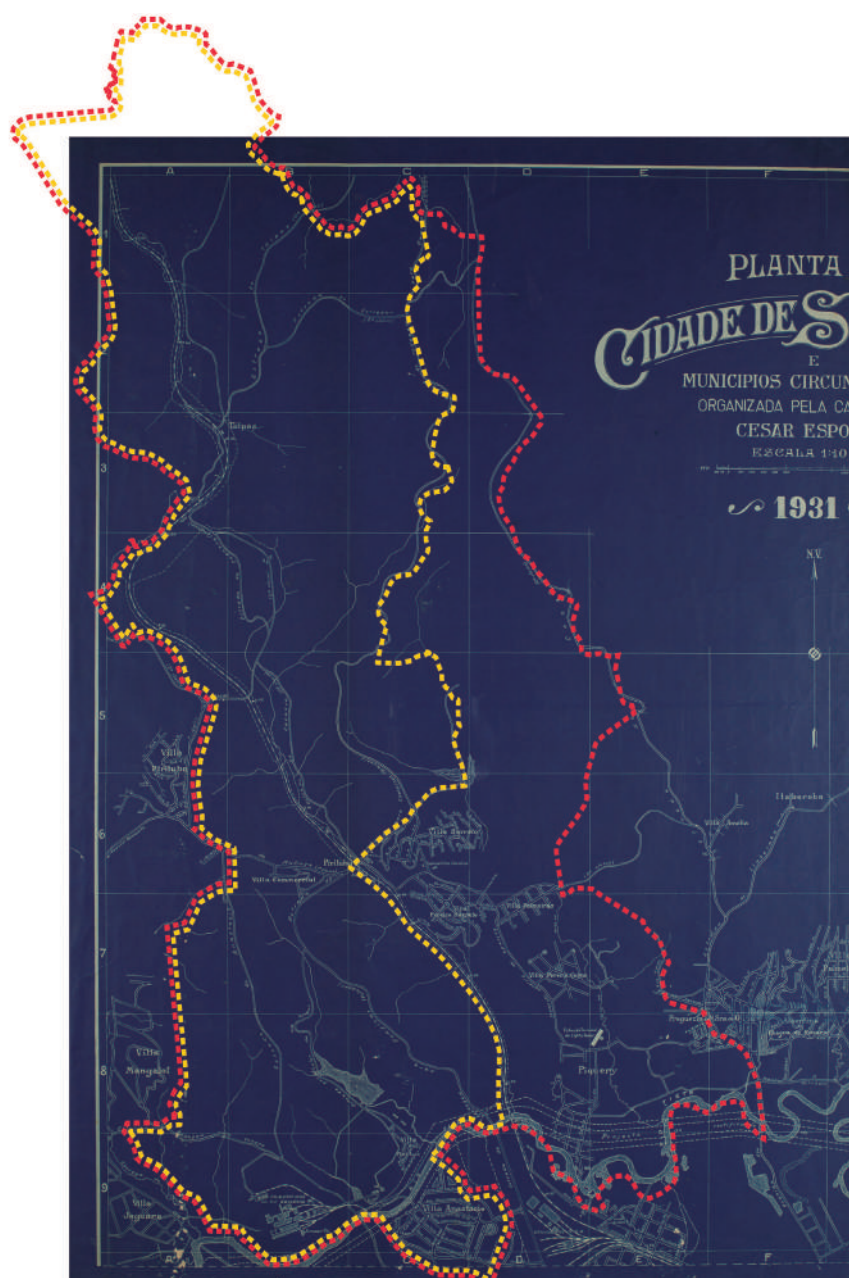
É possível perceber que o processo de transformação urbana da região Noroeste ocorreu em consonância ao crescimento e expansão do território do centro da cidade, impulsionado pelo surgimento das linhas de ônibus em substituição aos bondes elétricos. Assim surgiu a primeira linha de ônibus que atendeu a região de Pirituba, já que anteriormente o bonde elétrico só chegava até a entrada do Frigorífico Armour (a linha nº37: Anastácio), não penetrando no interior dos bairros. Maria Ruth Amaral de Sampaio, ao tratar da importância do ônibus para transformação da configuração espacial de São

17 Cabe esclarecer que o texto desenvolvido nesta seção se baseia em grande parte na obra de MORVIDI, ROCHA e MOREIRA:1962, na qual os autores abordam detalhadamente a origem dos bairros da região (publicação lançada quando da comemoração dos 40 anos de existência do bairro).

Paulo, afirma que:

Algumas das linhas de ônibus em direção aos subúrbios tinham o papel de “dobrar trajetos”, eram um meio de transporte supletivo e complementar à ferrovia. O que o ônibus fez foi completar itinerários, principalmente em alguns subúrbios-estação. Em 1935, já existiam as seguintes linhas de ônibus que partiam do centro ou de bairros periféricos em direção aos “subúrbios”: Pirituba, Chora Menino, Tremembé, Parada Inglesa, Tucuruvi, Jaçanã, Guarulhos, Capuava (via São Caetano, Utinga e Santo André) (SAMPAIO, 1994: 22-25).

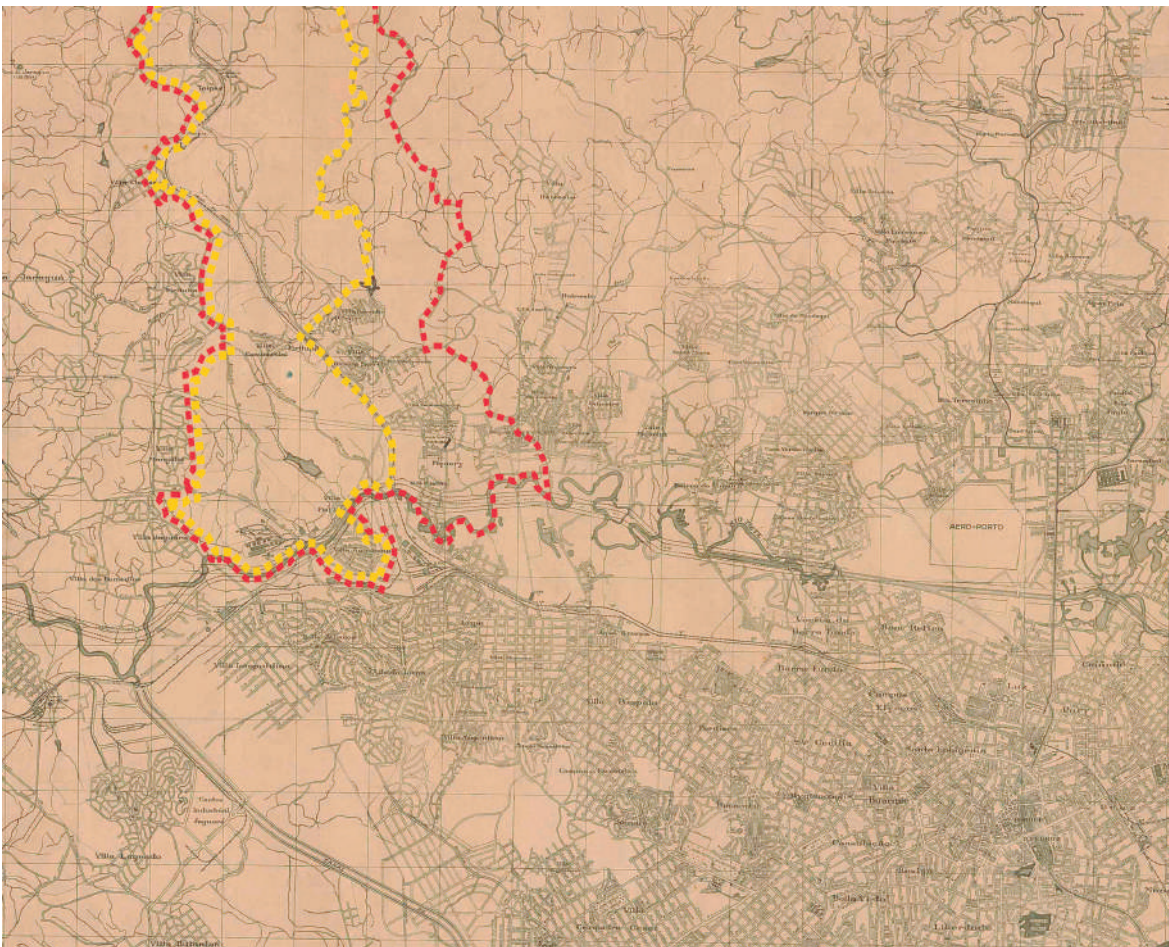
Figura 61: Detalhe da Planta da Cidade de São Paulo e Municípios Circunvizinhos organizada pela Casa Urânia - Cesar Esposito, em 1931. Em amarelo a Fazenda Anastácio/Capuava e em vermelho a sesmaria de Antonio Preto.



Fonte: Museu Paulista da USP - Coleção João Baptista de Campos Aguirra, 2019. Elaborado pela autora.

Nas décadas de 1930 e 1940 ocorreu a implantação de três bairros: a Vila Clarice em 1938, a Vila Nossa Senhora da Conceição em 1941 e o Jardim Bandeirantes em 1946, todos na região do Jaraguá, parte nas glebas da Fazenda Anastácio/Capuava e parte nas terras da Fazenda Jaraguá, nas imediações da estação de trem de Taipas, atuação estação Jaraguá da CPTM.

Figura 62: Detalhe da Planta da Cidade de São Paulo e Municípios Circunvizinhos, organizada pela The São Paulo Tramway Light & Power Co. Ltd. , em 1943. Em amarelo a Fazenda Anastácio/Capuava e em vermelho a sesmaria de Antonio Preto.

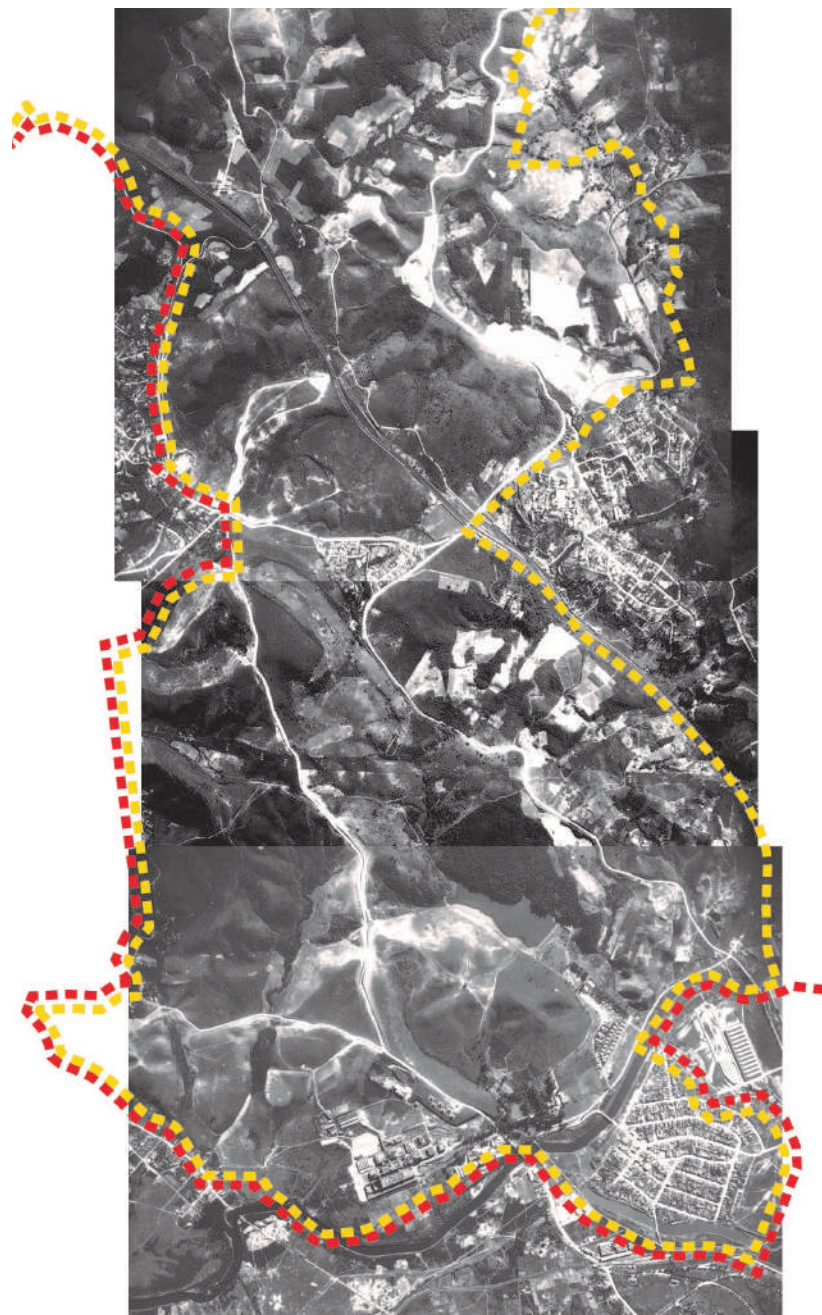


Fonte: Portal Geosampa, 2019. Elaborado pela autora.

As indústrias instaladas até o início dos anos 1930, como se viu, foram responsáveis por atrair novos moradores, que passaram a comprar lotes naqueles bairros, principalmente na região de Pirituba, no entorno da estação de trem de mesmo nome, seguindo sentido Freguesia do Ó na direção leste. Isso levou ao adensamento dos bairros já implantados ou em processo de implantação na região, atraindo a atenção de novos loteadores, que acompanhavam os vetores do desenvolvimento urbano para esta área, estendendo as fronteiras da urbanização (SAMPAIO, 1994). Essa ocupação inseriu a Zona Noroeste no

processo de metropolização da cidade de São Paulo, que se expandia não só em direção aos subúrbios, mas também em direção aos municípios vizinhos, como Osasco, Guarulhos e a região do ABC (Santo André, São Bernardo e São Caetano), impulsionados pela ferrovia, mas também pelas rodovias, que facilitaram a comunicação entre os diversos municípios de São Paulo e de outros estados. A inauguração da Rodovia Anhanguera em 1948 consolidou a ligação regional entre a cidade de São Paulo e Campinas, rota existente desde os tempos da produção cafeeira.

Figura 63: Foto aérea da década de 1940: expansão dos loteamentos residenciais e das áreas industriais. Em amarelo a Fazenda Anastácio/Capuava e em vermelho a sesmaria de Antonio Preto.



Fonte: Portal Geosampa, 2019. Elaborado pela autora.

Destaca-se ainda neste período a comercialização de lotes industriais pela Companhia City, nas áreas de sua propriedade no distrito da Lapa, localizados na várzea do rio Tietê, nas proximidades da Vila Anastácio e dos bairros-jardins do Alto da Lapa e Bella Aliança, também de sua propriedade. Estes lotes exemplificam a variedade das operações comerciais realizadas pela City, que nesse caso repassou para novos proprietários e/ou empreendedores imobiliários parte dos terrenos adquiridos em 1912, quando do início de sua atuação na cidade. Terrenos que não pareciam ser de interesse para o desenvolvimento de projetos residenciais e que em sua maioria foram vendidos sem qualquer benfeitoria realizada pela empresa.

Figura 64: Anúncio de comercialização de lotes industriais de propriedade da Cia. City nas imediações da Fazenda Anastácio/Capuava em 1936.

Terrenos para Industrias

DENTRE os bairros industriais de S. Paulo, a LAPA occupa incontestavelmente um lugar de grande destaque, pela sua ligação rápida e directa com o centro da cidade, pelos seus meios facéis de transportes, tanto ferroviarios como urbanos, e pela sua população densissima. Nessa porta colossal de acesso para o Sul, Oeste e Noroeste, enfeixam-se todas as bitolas de estradas de ferro.

OS nossos magnificos terrenos destinados a fabricas ou depositos, -- situados entre a Fabrica de Phosphoros "Fiat-Lux", Fabrica de Tubos Centrifugados "Hume" e o Frigorifico Armour, a dois passos da Estação Domingos de Moraes da E. F. Sorocabana (com terceiro trilho da S. P. R.), junto ao futuro canal do Tietê, -- dispõem, por contracto, de desvios da E. F. Sorocabana e têm ainda a vantagem de ficarem com frente para a linha de bondes "Anastacio".

PELA sua situação privilegiada, preço baixo e condições excepcionaes que concedemos aos compradores, difficilmente terão concorrentes, esses terrenos, ao longo das Estradas de Ferro e **DENTRO DO PERIMETRO URBANO DESTA CAPITAL.**

CIA. CITY
LIBERO BADARO, 50



COMPANHIA CITY
A maior e mais eficiente organização imobiliária e urbanística do America do Sul, estabelecida em S. Paulo desde 1912
50, RUA LIBERO BADARO

Fonte: Jornal O Estado de S. Paulo, edição de 16/07/1936.

É na década de 1950 que se percebe o *boom* da ocupação e transformação urbana naquela região. Novas indústrias foram implantadas, como a Fábrica de Papel Rio Verde (1949), a Fábrica de Preparo de Algodão “Norbo”, a Pianofatura Paulista – pianos Fritz Dobbert (1953) e a Fábrica de Lajes Volterrana, e ocorreu a ampliação do Lanifício Pirituba.

Ao mesmo tempo, os bairros do entorno da Fazenda Anastácio/Capuava se adensaram e se conectaram, diminuindo-se os vazios entre eles, com o aprimoramento da rede viária de circulação intraurbana. Novos loteadores imobiliários passaram a atuar neste território, adquirindo junto ao Frigorífico Armour do Brasil S.A., glebas da Fazenda Anastácio/Capuava para a implantação de seus empreendimentos, destacando-se: o Grupo Novo Mundo Investimentos Ltda., que promoveu o Parque São Domingos (em três fases – 1951 a 1953); a Companhia Fazenda Belém S/A, com o bairro Chácara Inglesa em 1951, a Companhia Líder Construtora, com a Vila Mirante em 1954 e o Jardim Líder em 1958 e a Sabe S/A Brasileira de Engenharia, com a Vila Aurora em 1955. Além destes, destacaram-se empreendedores individuais que promoveram a abertura dos bairros Jardim Vivian, Jardim Bandeirantes, Jardim Pirituba, Vila Zatt, Vila Santo Antônio, Jardim São José, Vila Maria Trindade e Jardim Regina.

Os loteadores foram extremamente ágeis no acompanhamento dos novos vetores do desenvolvimento urbano. Alguns, bastante bem informados, compravam glebas exatamente nos locais por onde iam passar as novas rodovias. É o caso do Parque Novo Mundo Imobiliária e Comércio Ltda, iniciada em 1944 com a participação de Domingos Fernandes e da Empresa Imobiliária Bandeirantes. O objetivo da Companhia consistia no comércio e na compra e venda de materiais de construção, podendo exercer atividades de compra e venda de imóveis. Adquiriram gleba denominada Parque Novo Mundo, com área de 1.097.078,30m², cortada ao meio pela via Dutra. [...] O principal dirigente do grupo Novo Mundo tinha uma visão bem abrangente de negócios. [...] O Parque São Domingos, situado no início da Anhanguera, repetia o sucesso do Parque Novo Mundo. O interesse por negócios imobiliários, segundo testemunho de colaboradores, era uma das paixões desse negociante, que “era um loteador em essência, sabia para onde ia a cidade, gostava de prédios e loteamentos” (SAMPAIO, 1994:26).

A sequência de imagens a seguir mostra o surgimento de novos bairros no perímetro da Fazenda Anastácio/Capuava e o desenvolvimento dos já existentes em seu entorno, demonstrando a atuação destes empreendedores imobiliários na região. É notável também que grande parte dos bairros implantados apresente traçado orgânico em sua configuração urbanística, diante do relevo acidentado presente nesta porção territorial, como já mencionado, mas que em nada se assemelha ao padrão urbanístico implantado pela Cia. City em outros bairros na cidade no mesmo período¹⁸. Esses loteamentos, entre

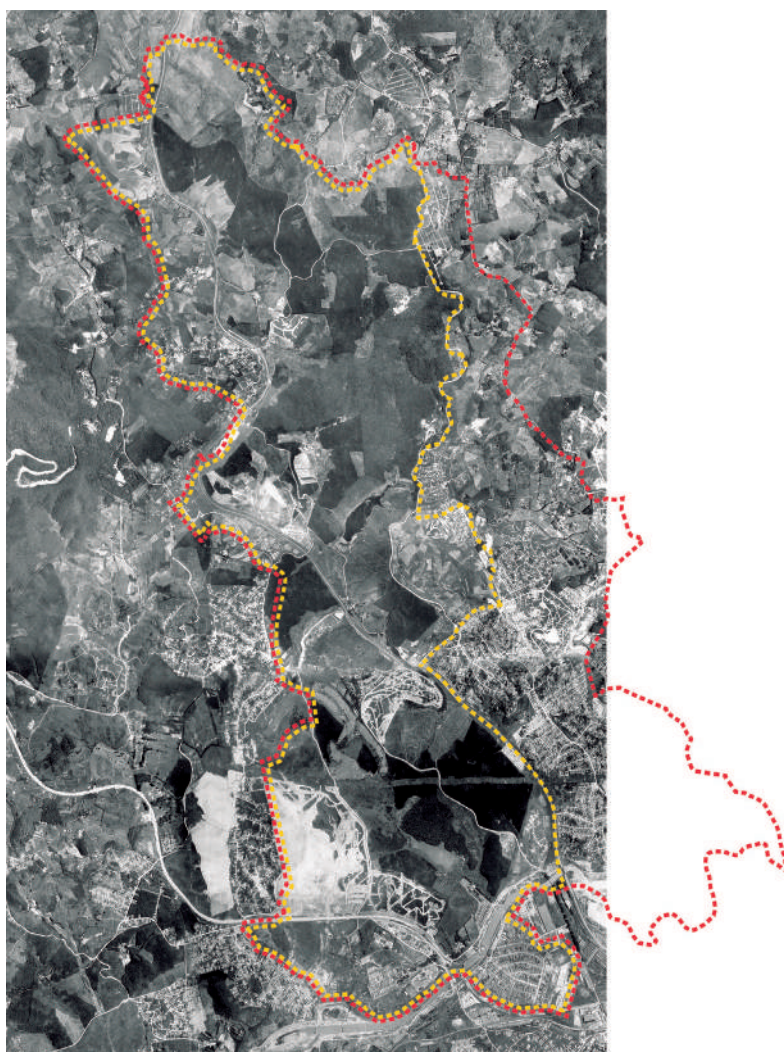
18 Esse padrão será discutido no Capítulo 3 desta dissertação.

os distritos de São Domingos, Pirituba e Jaraguá, se resumiram no geral a simples abertura de vias e demarcação de lotes, com pouca ou quase nenhuma infraestrutura instalada¹⁹.

Como nota Celia Kawai:

Mais interessados no resultado comercial do que nas inovações urbanísticas propostas pelos engenheiros projetistas, alguns empreendedores adotaram somente a denominação que lembrava os bairros-jardins, sem nenhuma proposta real que a justificasse. [...] Dentro do universo dos loteamentos que apresentam efetivamente desenho orgânico, [...] loteamentos de padrão mais popular, situados na zona rural ou suburbana [...] adaptaram as propostas de bairros-jardins às limitações econômicas dos empreendimentos de baixo custo. [...]. (KAWAI, 2000: 163)

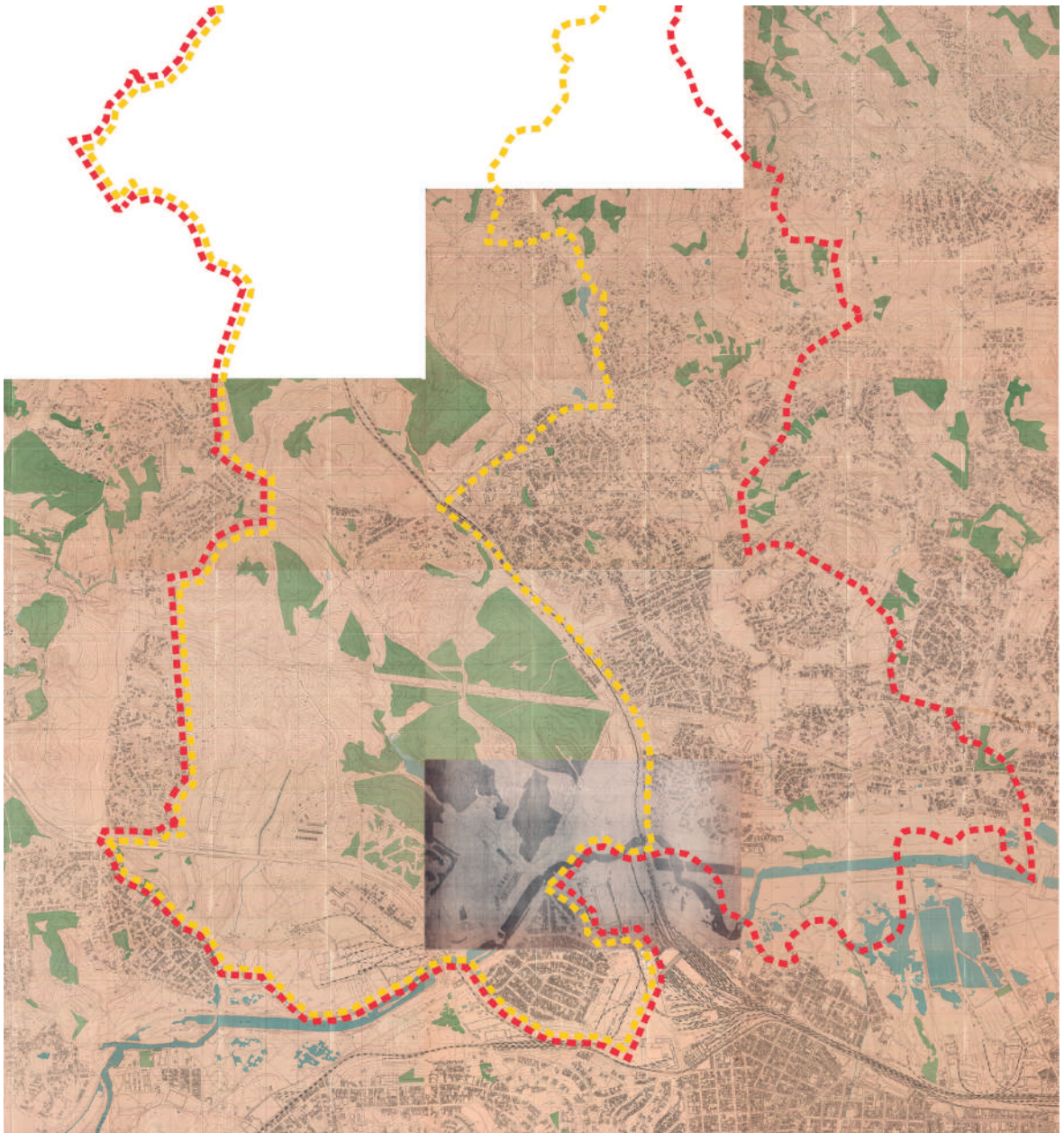
Figura 65: Foto aérea da década de 1950: expansão dos loteamentos residenciais e das áreas industriais, no perímetro da Fazenda e seus arredores. Em amarelo a Fazenda Anastácio/Capuava e em vermelho a sesmaria de Antonio Preto.



Fonte: Portal Geosampa, 2019. Elaborado pela autora.

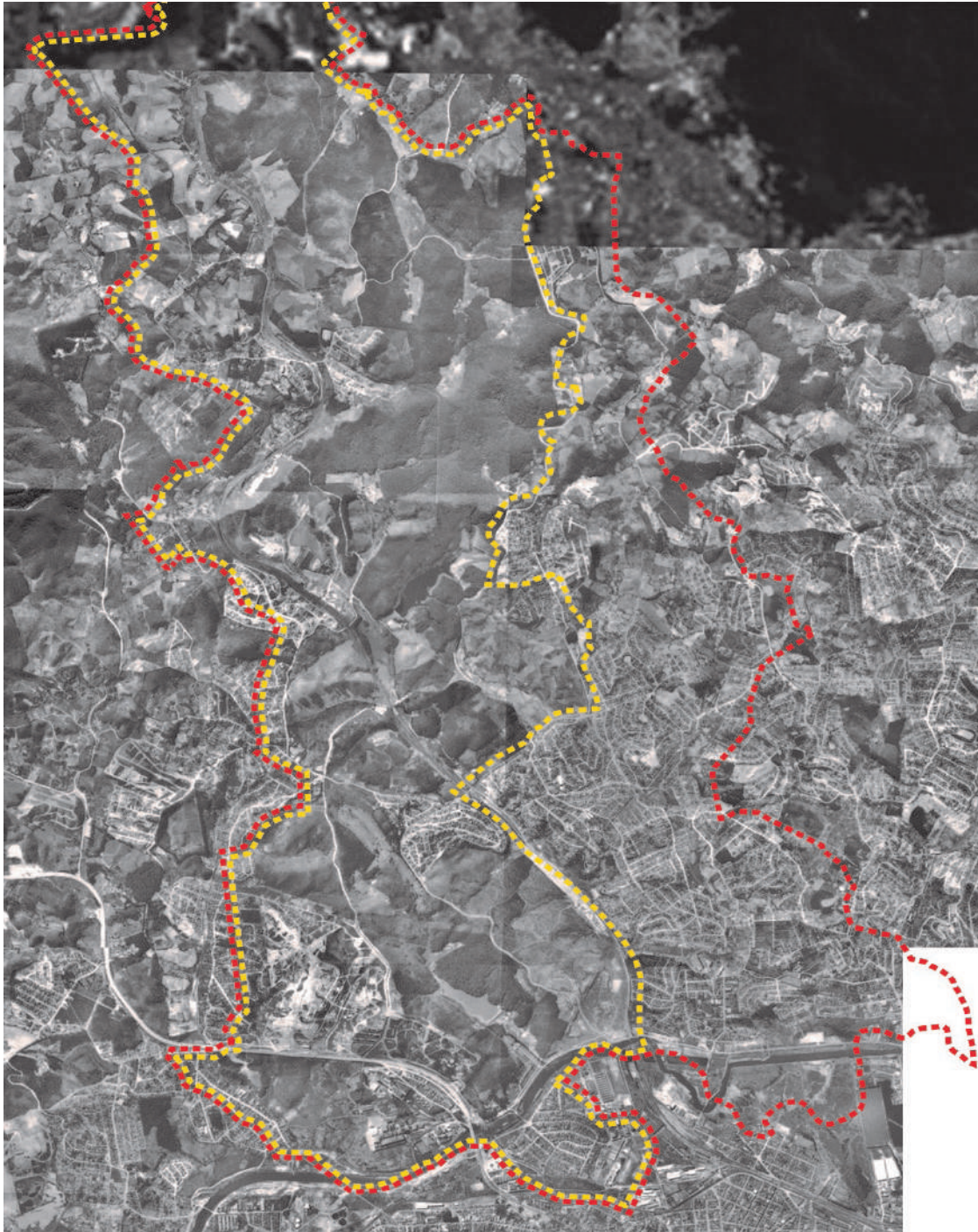
19 Como a cidade ainda não apresentava legislação regulamentadora para “homogeneizar” os empreendimentos, os padrões urbanísticos empregados pelos diversos empreendedores em seus loteamentos refletiam o pouco investimento na sua implantação, podendo tanto se adequar à topografia acidentada por meio de um traçado orgânico quanto ocupar os terrenos com traçados ortogonais, sobretudo nas áreas mais planas. Sobre a contribuição da City para a legislação, ver Capítulo 3 dessa dissertação.

Figura 66: Levantamento Vasp-Cruzeiro realizado em 1954, mostrando os loteamentos já implantados na região da estação de Pirituba e os em fase de implantação no perímetro da Fazenda Anastácio/Capuava, destacando-se o bairro Parque São Domingos. Em amarelo a Fazenda Anastácio/Capuava e em vermelho a sesmaria de Antonio Preto.



Fonte: Portal Geosampa, 2019. Elaborado pela autora.

Figura 67: Foto aérea de 1958, mostrando a ocupação da região, principalmente nos arredores do Frigorífico Armour e das estações de trem de Pirituba, Vila Clarice e Jaraguá. Em amarelo a Fazenda Anastácio/Capuava e em vermelho a sesmaria de Antonio Preto.



Fonte: Portal Geoportal - Memória Paulista, 2019. Elaborado pela autora.

Nas décadas seguintes, 1960 e 1970, o desenvolvimento da região fica por conta da implantação de novos bairros residenciais, que principalmente durante os anos 1960, passaram a ocupar as glebas vazias no interior da Fazenda Anastácio Capuava, realizados tanto por empreendedores individuais, como nos bairros: Vila Nossa Senhora do Retiro (1960), Jardim Líbano (1961), Vila Clarice – segunda fase (1969), Jardim Íris (1970) e Cidade D’ Abril (1971), quanto por empresas imobiliárias que já estavam atuando na região desde a década de 1950. São elas: Companhia Melhoramentos de Pirituba, com o Jardim Cidade Pirituba em 1960; a Imobiliária Vieira Ltda., com o Jardim da Felicidade, implantado em duas fases – 1960 e 1962; a Companhia Terrenos do Anastácio (do Grupo Armour) com o Parque Maria Domitila em 1963 e o Jardim Panamericano em 1964 e a D’ Abril Incorporadora Imobiliária S/A, com o Jardim São Ricardo em 1971.

Já nos arredores, seguiu a tendência já observada nas décadas anteriores, com novos bairros ocupando não só a região entre a estação de trem de Pirituba e a Freguesia do Ó, mas também ao norte, sentido Jaraguá, todos eles implantados por empreendedores particulares. São eles: Jardim Santa Mônica e Jardim Rincão (1962), Vila Renato (1965), Jardim Magi (1968), Jardim Sidney (1969), Jardim Santa Terezinha (1970) e Jardim dos Cunha (1971).

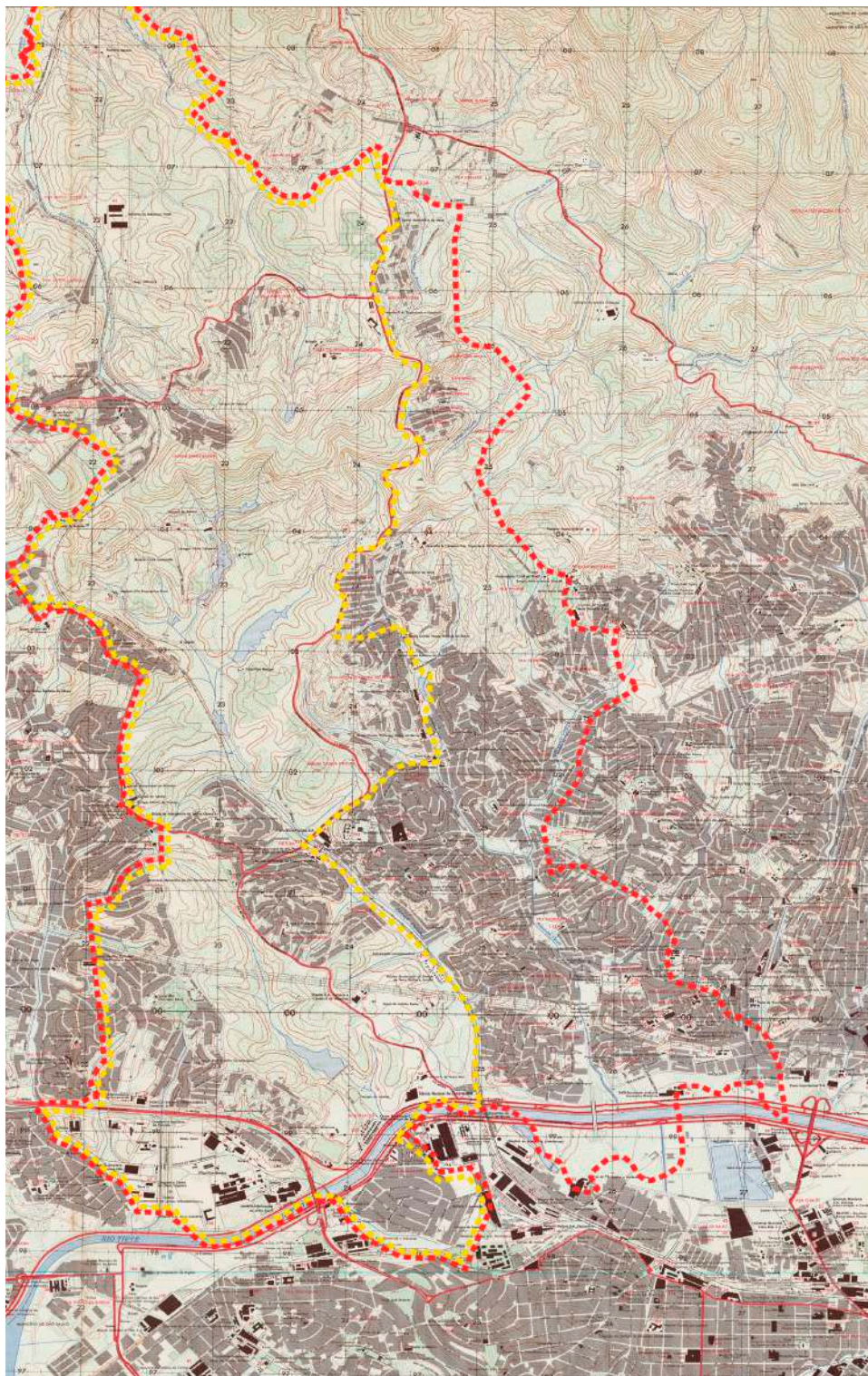
Um ponto de destaque no início dos anos 1960 foi a aquisição de boa parte do território da Fazenda Jaraguá pelo Governo do Estado de São Paulo, que transformou a área no Parque Estadual do Jaraguá²⁰, inaugurado em 1961, com o objetivo de proteger e preservar a mata nativa da localidade e também o Pico do Jaraguá, o ponto mais alto da cidade, com 1.135 metros de altura em relação ao nível do mar, oferecendo à população local uma opção de lazer.

De certo modo, essa movimentação tem a ver com a dinâmica urbana estudada por Flavio Villaça, que mostrou que “a partir da década de 1960, as camadas de alta renda começaram a perder seu interesse pelos centros de nossas metrópoles e por suas vizinhanças imediatas”, vendo nesta região a possibilidade de se estabelecer através de incentivos e investimentos do capital imobiliário e ainda assim em áreas não tão distantes do centro da cidade.²¹

20 Ponto de concentração e mineração de ouro na região durante os séculos XVI e XVII, de onde partiram grande partes das expedições bandeiristas em busca de ouro entre esta região e o estado de Minas Gerais. Para maiores detalhes desta história, consultar: CARNEIRO; SANTOS e SILVA, 2011, além da reportagem de LOPES, 2018.

21 Até os anos 1960, boa parte do distrito de Pirituba ainda carecia de serviços públicos básicos, como água e luz. Os moradores se mobilizaram e chegaram a tentar uma emancipação, acabaram recuando, mas a prefeitura passou a dedicar mais atenção à região. Já na década de 70, ao mesmo tempo em que a Cia. City

Figura 68: Carta Topográfica da cidade de São Paulo elaborada pelo IGC – Instituto Geográfico e Cartográfico do estado de São Paulo em 1971. Em amarelo a Fazenda Anastácio/Capuava e em vermelho a sesmaria de Antonio Preto.



Fonte: Portal Geoportal IGC, 2019. Elaborado pela autora.

começa a lotear empreendimentos de alto padrão, tem início um período de crescimento desordenado em que o planejamento urbanístico do distrito e do bairro se perdem. Surgem vários pontos mais empobrecidos, loteamentos populares e favelas que atualmente contrastam com as partes baixas em que famílias de classe média ocupam imóveis de alto padrão (JORNAL O ESTADO DE S. PAULO, 2015).

Além disso, a atividade industrial se desenvolveu largamente nesta porção da cidade, em continuidade às indústrias que vinham se instalando na margem esquerda do rio Tietê desde meados do século XX, na região da Lapa e posteriormente ao redor do bairro Vila Anastácio. Grandes glebas de terra foram transformadas em amplos lotes industriais, atraindo cada vez mais novas empresas para a localidade. Mesmo assim, apesar do avanço destas atividades na região, alguns lotes ainda se encontravam vazios, como é possível verificar em um novo anúncio veiculado pela Cia. City no jornal Diário da Noite em 1967, quando mais uma vez oferecia para comercialização um lote remanescente de sua propriedade, ressaltando as qualidades oferecidas por aquele terreno na região.

Na margem direita do rio Tietê, na área das fazendas Anastácio/Capuava, Barreto e Jaraguá, o uso industrial foi objeto de destaque no levantamento realizado no ano de 1978 pela Emplasa – Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S.A., no qual foram registradas as zonas industriais da cidade, definidas após a aprovação da Lei Geral de Zoneamento da cidade em 1972, principalmente em locais onde este uso já era predominante antes mesmo de sua oficialização com a referida lei.

Figura 69: Anúncio de comercialização de lotes industriais remanescentes na região da Lapa, pertencentes à Cia. City em 1967.

PREGÃO IMOBILIÁRIO

TERRENO para INDÚSTRIA

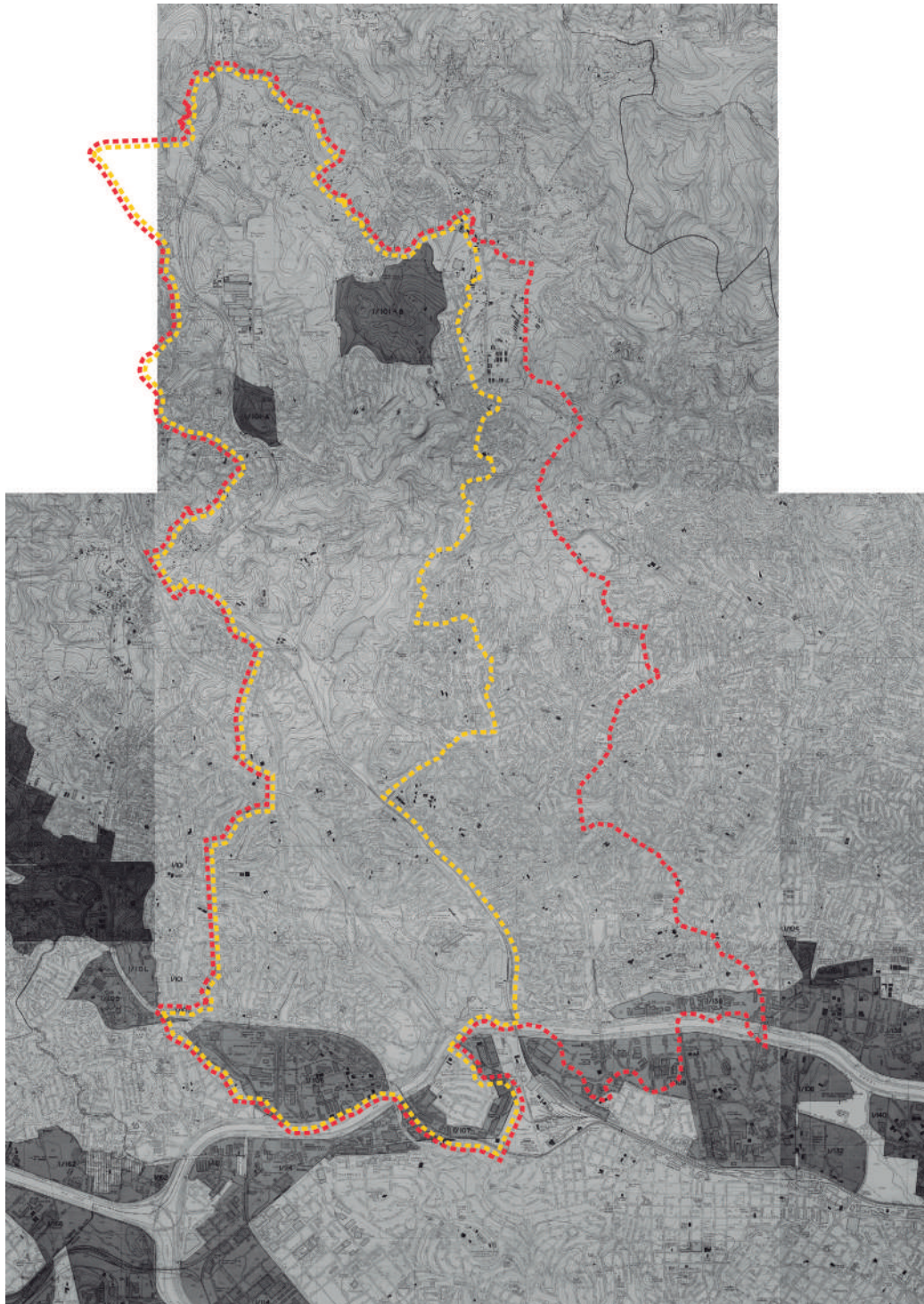
Magnífica área do terreno na zona industrial da LAPA, ditamente situada entre a Avenida Marginal do rio Tietê, outra avenida de 30 metros de largura e o Ramal "Armour", da E.F. Sorocabana (com êdás as bitolas e com direito a desvios ferroviários), junto à estação Domingos de Moraes, num total de 25.016 metros quadrados.

Grandes e tradicionais indústrias existentes no local. Luz e força nas adjacências. Ônibus próximos. Venda total ou parcial, a preços e condições excepcionais. É o, pequeno pagamento inicial e o restante em três anos.

INFORMAÇÕES NO DEPARTAMENTO DE VENDAS DA
COMPANHIA CITY
 Rua do Tesouro n.º 23 - 2.º andar - São Paulo - Telefones
 33-2111 (Filial) sob n.º 32 ao Sindicato das Empresas de
 Compra e Venda de Imóveis de São Paulo.

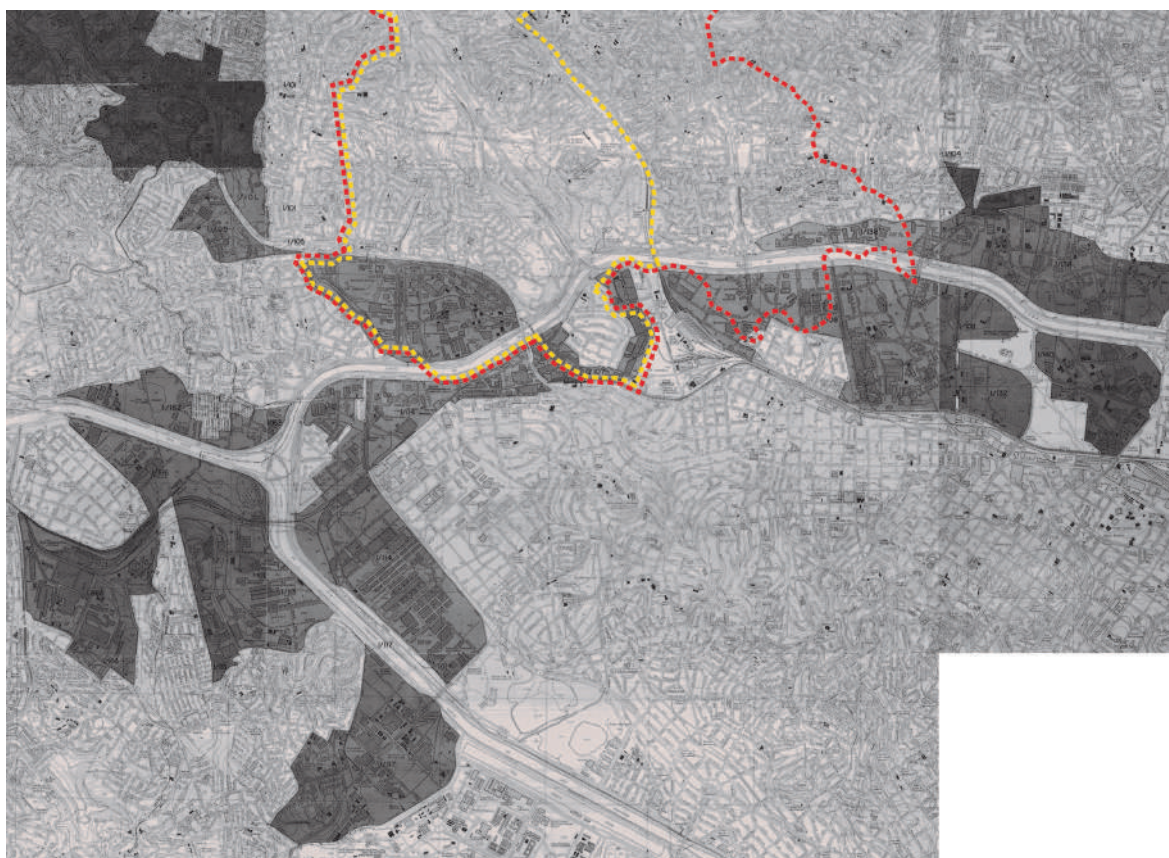
Fonte: Jornal Diário da Noite, edição de 13/05/1967.

Figura 70: Zonas de Uso Predominantemente Industrial (ZUPI) na cidade de São Paulo, no perímetro da Fazenda Anastácio/Capuava. Elaborado pela Emplasa de acordo com a Lei nº 1.817 de 27 de outubro de 1978, que estabelece diretrizes para o desenvolvimento industrial metropolitano. Em amarelo a Fazenda Anastácio/Capuava e em vermelho a sesmaria de Antonio Preto.



Fonte: Portal Datageo - Emplasa, 2019. Elaborado pela autora.

Figura 71: Zonas de Uso Predominantemente Industrial (ZUPI) na cidade de São Paulo, localizadas na várzea do rio Tietê. Elaborado pela Emplasa de acordo com a Lei nº 1.817 de 27 de outubro de 1978, que estabelece diretrizes para o desenvolvimento industrial metropolitano. Em amarelo a Fazenda Anastácio/Capuava e em vermelho a sesmaria de Antonio Preto.



Fonte: Portal Datageo - Emplasa, 2019. Elaborado pela autora.

Nas décadas de 1980 e 1990 se consolidou o desenvolvimento urbano e o adensamento desta região, com a abertura de alguns bairros novos como Residencial Vista Verde, Vila Jaraguá, Vila Chica Luiza, Vila Taipas, Jardim D’Abril, Jardim Ipanema, Jardim Santa Lucrecia e Jardim São João, e a ocupação dos já existentes. Apesar do deslocamento de algumas indústrias para outras regiões da cidade e até mesmo para o interior ou outros estados, o uso industrial ainda era considerável. Ao mesmo tempo, houve o aumento da atividade comercial e de serviços, oferecidas por pequenas empresas que por ali se instalaram, originando pequenos centros comerciais nos miolos de bairro, suprindo as necessidades básicas do dia-a-dia dos moradores do entorno.

Foi neste período que se deu a implantação dos bairros-jardins da Companhia City na Zona Norte de São Paulo, nas glebas remanescentes da Fazenda Anastácio/Capuava, adquiridas da Armour pelo Grupo Deltec no final dos anos 1960, ocupando os espaços vazios que ainda se destacavam na paisagem no final dos anos 1970 e início dos anos 1980. A partir daí, a Cia. City procedeu à implantação de cinco bairros-jardins, finalizando a

transformação desta porção da Zona Norte.

Nas glebas pertencentes ao Grupo Deltec, que no início dos anos 1970 as vendeu para o Grupo Anastácio (que será detalhado nas próximas seções), o primeiro bairro-jardim implantado foi o Parque Nações Unidas em 1975, com 1.030.040 m², no distrito do Jaraguá, nos arredores da estação de trem de mesmo nome e da fábrica de máquinas e equipamentos da Voith²², responsável pela atração de melhoramentos e moradores para a região.

Em seguida, em 1979, a Cia. City promoveu a urbanização da região e implantou, em duas fases, um bairro-jardim exclusivamente residencial de alto padrão, o bairro City América²³, com 1.492.682 m², e que apresentava contrastes urbanísticos em relação aos outros loteamentos implantados por outras empresas na região de Pirituba e São Domingos, que eram voltados aos setores médios e operários.²⁴ Nas imediações de Pirituba e Jaraguá, a City implantou o City Recanto Anastácio, com 297.385 m² (1979/1989) e o Jardim dos Pinheiros, com 178.520 m² (1982), também voltados a classes sociais diversas.

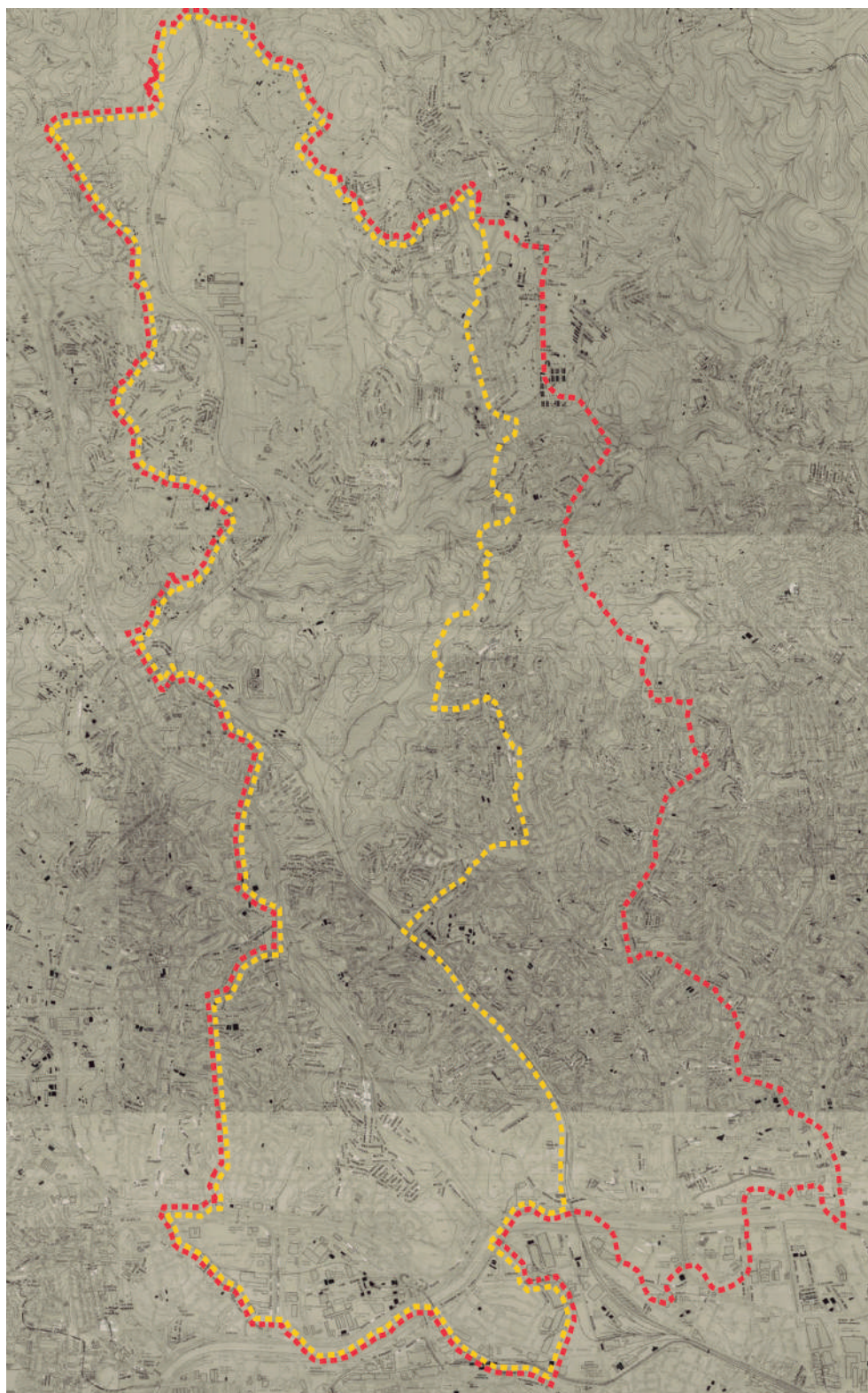
Na década de 1990, a localização estratégica desta região, próxima às Rodovias Anhanguera e dos Bandeirantes e com a vocação industrial ainda presente em Pirituba, apesar da intensificação da atividade comercial, levou a Cia. City a desenvolver um projeto voltado para a criação de um polo industrial planejado, culminando no desenvolvimento do empreendimento City Empresarial Jaraguá, com 1.041.584 m², em 1992, no distrito do Jaraguá. Este foi o último empreendimento realizado pela Companhia na cidade neste período, numa gleba em que havia começado a desenvolver um projeto residencial e industrial ainda nos anos 1970 (City Jaraguá), mas que só se concretizou no início da década de 1990, encerrando um ciclo de 80 anos de atuação contínua na capital, e iniciando sua expansão para outras regiões. Nesta dissertação, tomamos este empreendimento para definir o final de nosso recorte temporal.

22 O desenvolvimento desta região está atrelado à implantação da ferrovia e as possibilidades que surgiram a partir dela. Segundo Langenbuch, “[...] a ferrovia “Santos-a-Jundiaí” praticamente não atraiu novas indústrias. Apenas em Jaraguá e Campo Limpo foram instalados dois estabelecimentos industriais de montagem. Em Jaraguá foi localizada a fábrica da “Voith”, inaugurada em 1966 [...] a topografia movimentada dos trechos da linha Jundiaí é bastante adversa à instalação de fábricas, mormente de estabelecimentos espaçosos. Veja-se as obras de terraplenagem que foram necessárias para a implantação da “Voith” em Jaraguá, onde até a construção de um desvio ferroviário foi bastante difícil e dispendioso [...]” (LANGENBUCH, 1968: 280-282).

23 Curiosamente, retoma o nome do seu primeiro loteamento implantado em São Paulo, no início do século XX, o Jardim América (1915).

24 É o caso dos loteamentos financiados e implantados pelo Banco Novo Mundo Investimentos, através do BNH, neste mesmo período. Na região do São Domingos, o banco foi o responsável pelo loteamento de 3 glebas, com casas térreas unifamiliares de 1 a 3 dormitórios, que hoje formam o bairro Parque São Domingos. Além deste empreendimento, o banco também implantou um conjunto residencial vertical no Alto da Lapa, através do programa de financiamento proporcionado pelo BNH (P.A. nº 29.866/53, do bairro Parque São Domingos, PMSP).

Figura 72: Mapa Planialtimétrico da Região Metropolitana de São Paulo, elaborado em 1981 e atualizado em 1996, pela Emplasa. Em amarelo a Fazenda Anastácio/Capuava e em vermelho a sesmaria de Antonio Preto.



Fonte: Portal Datageo - Emplasa, 2019. Elaborado pela autora.

Desde então, entre os anos de 1992 a 2008, a Companhia City não promoveu nenhum outro projeto na cidade de São Paulo, reservando grandes glebas de sua propriedade para futuras intervenções, numa ação que remete ao seu padrão inicial de atuação, focado na promoção de infraestrutura e posterior implantação de loteamentos residenciais que valorizariam terras a princípio pouco atrativas, incentivando a compra destes terrenos por setores específicos da sociedade.

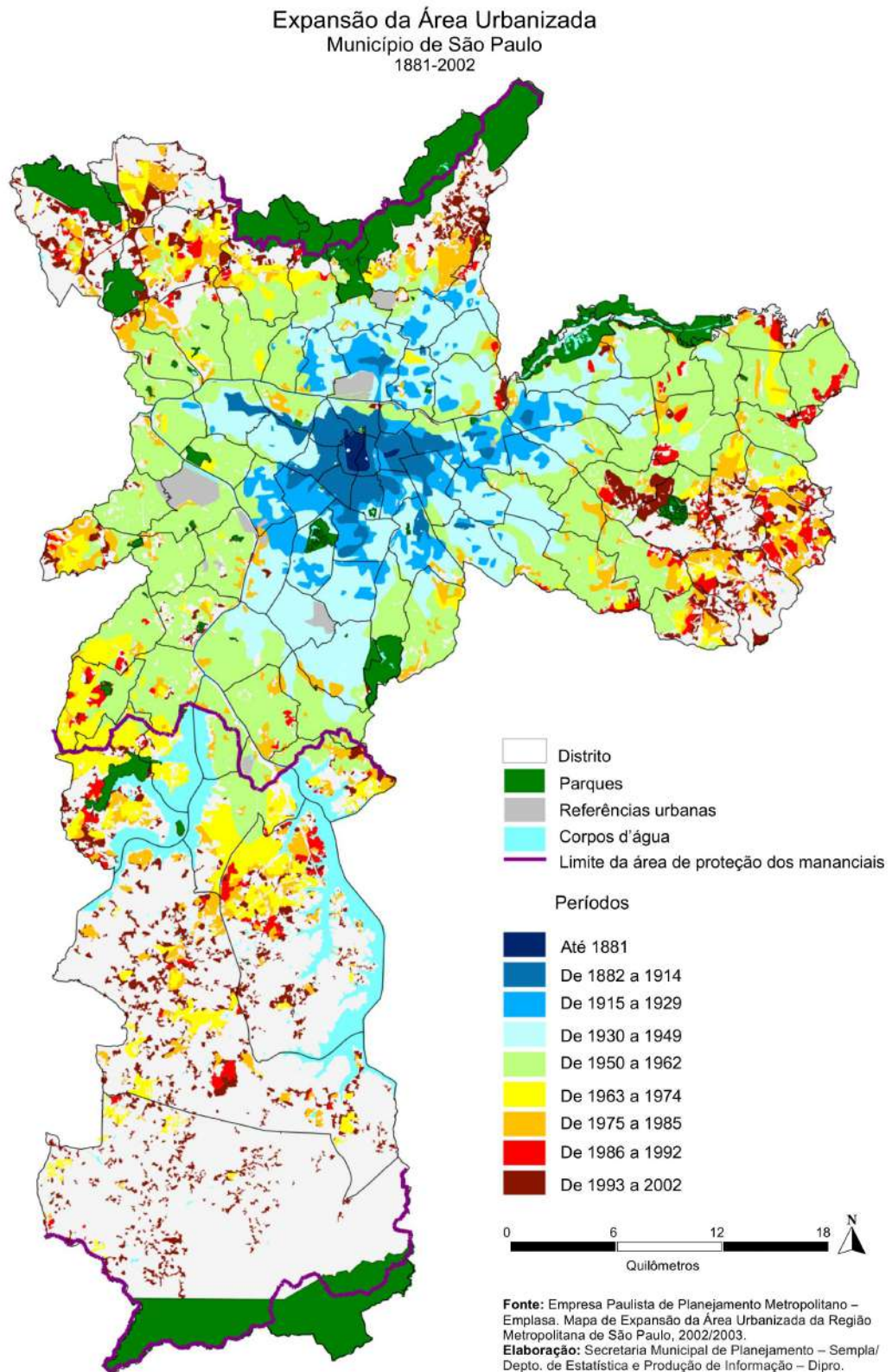
De todas as glebas adquiridas pela City no final dos anos 1960, apenas uma delas não foi loteada e se encontra vazia. Está localizada no coração da Fazenda Anastácio/Capuava, numa extensão aproximada dos arredores da estação de Pirituba aos arredores da estação do Jaraguá, ao norte, e que ainda abriga grande reserva de área verde. Atualmente, o resultado deste estoque de terras é a retomada dos interesses da City na região (que continua em expansão e com necessidade de alteração de algumas redes de infraestrutura), através da elaboração de um plano urbanístico para a implantação de um novo bairro em Pirituba, o City São Paulo, ainda sem previsão de lançamento²⁵.

Diante desse panorama, é possível perceber como o processo de ocupação da região Noroeste está intrinsecamente ligado ao processo de expansão do território do centro da cidade em direção às áreas suburbanas e periféricas do município, seguindo os vetores da industrialização e do rodoviarismo que transformaram a cidade em metrópole a partir dos anos 1920, tendo seu auge com a industrialização ao longo dos anos 1950 e nas décadas seguintes, o que atraiu grande contingente populacional e provocou novas demandas de serviço público e infraestrutura urbana, de modo a conciliar as diversas atividades desenvolvidas em conjunto às áreas destinadas à moradia. Como resume Sampaio:

A ação desses loteadores acompanhou os vetores que nortearam a expansão urbana; primeiro as ferrovias, mais tarde as rodovias, quase sempre a indústria, embora essa última não tenha estado necessariamente presente onde surgiram loteamentos. [...] A atividade de lotear, exercida pela iniciativa privada, foi, ao lado da indústria, uma das locomotivas da metropolização; era mais um resultado dos múltiplos interesses capitalista que se cruzavam na cidade resultando em sua nova formação – a área metropolitana, que expressava o dinamismo, a diversidade e sobretudo a complexidade da vida urbana em constante transformação (SAMPAIO, 1994:19-31).

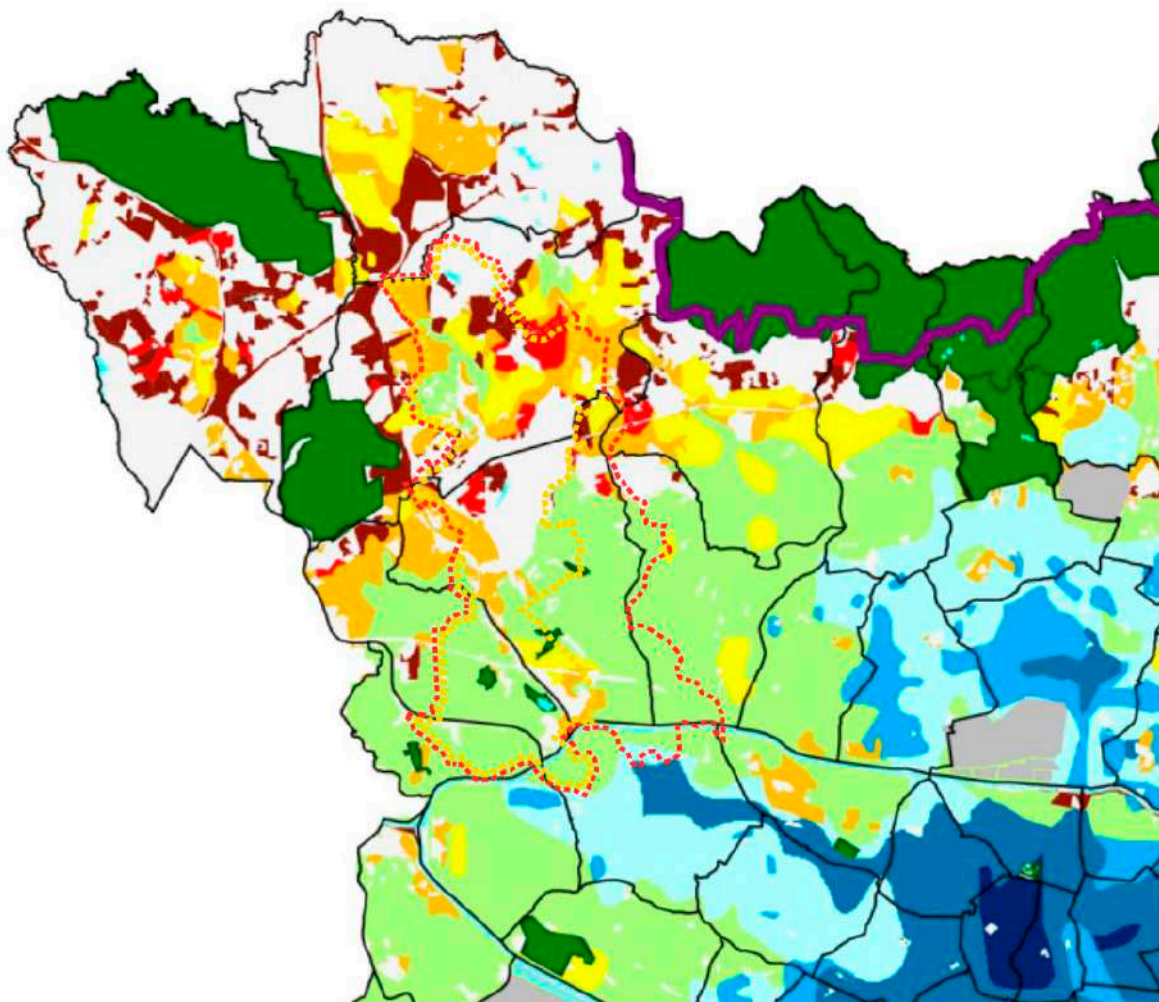
25 Nas palavras de José Bicudo, presidente da Cia. City: “Com a dificuldade que temos hoje em encontrar grandes áreas, Pirituba talvez seja algo único, um espaço onde a Cia. City possa colocar uma bandeira de tudo que representou e fez pela cidade de São Paulo”. Terá uso misto, com residências uni e multifamiliares, comércio e serviços, tudo planejado para formar um bairro compacto com muitas áreas verdes e que ofereça mobilidade e qualidade de vida aos moradores. Estão previstas a construção de 6.116 unidades habitacionais, em um espaço de 10 a 15 anos - o que equivale a 20 mil pessoas morando no local, em conexão direta com vias de comércio, serviços e transportes coletivos (FOLHA NOROESTE, 2016).

Figura 73: Expansão da área urbanizada no município de São Paulo: 1881-2002.



Fonte: Portal Infocidade – Prefeitura do Município de São Paulo, 2019.

Figura 74: Detalhe da Expansão da área urbanizada na Zona Noroeste da cidade. Em amarelo a Fazenda Anastácio/Capuava e em vermelho a sesmaria de Antonio Preto.

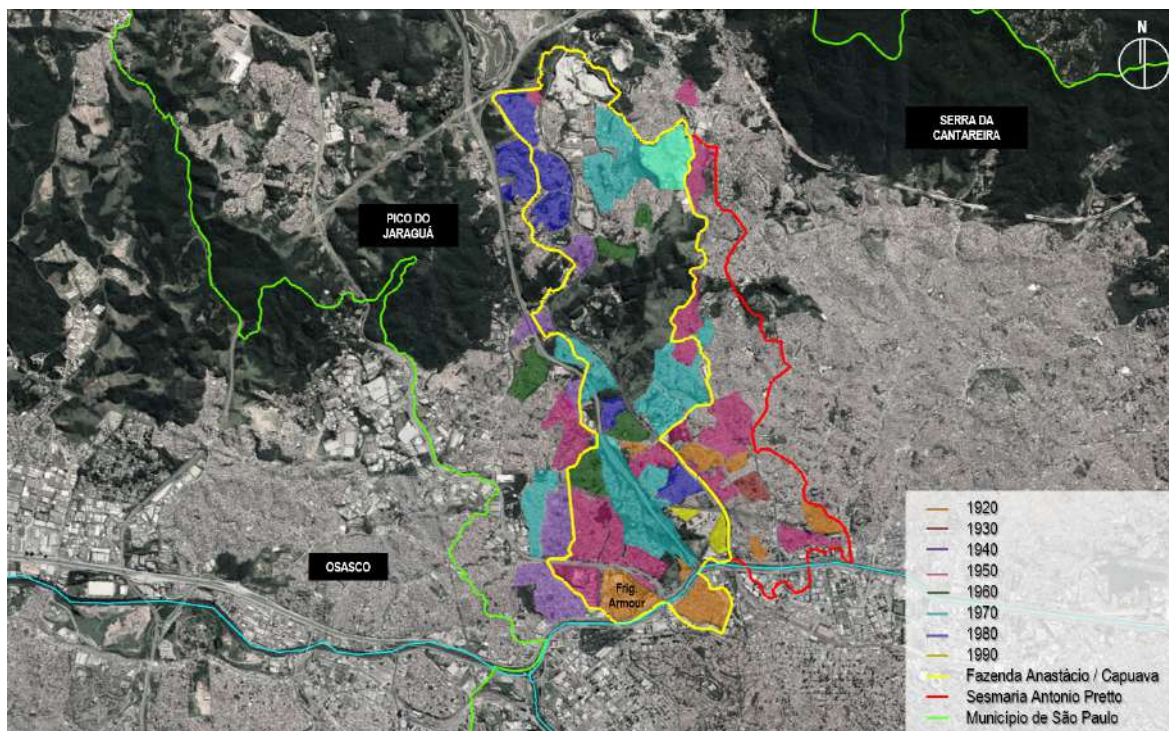


Fonte: Portal Infocidade – Prefeitura do Município de São Paulo, 2019. Elaborado pela autora.

O mapa a seguir apresenta a dimensão da ocupação da região por décadas, reunindo os bairros citados ao longo do texto e evidenciado como a ocupação no interior da Fazenda Anastácio/Capuava se desenvolveu mais lentamente do que as áreas do entorno, que foram ocupadas já no início da década de 1920 e desde então não pararam de crescer e adensar, embora ainda hoje preservem boa parte de seu patrimônio edificado com baixo gabarito, predominantemente entre dois e três pavimentos, resistindo ao processo de verticalização²⁶, algo que ocorre em pontos isolados dos bairros.

²⁶ A verticalização se expandiu pela cidade principalmente após a década de 1940 e mais recentemente em meados dos anos 2000. Ver a respeito SOMEKH, 1997.

Figura 75: Indicação dos bairros implantados – por décadas, na Fazenda Anastácio/Capuava e arredores desde o início do século XX.



Fonte: Mapa base - Google Earth, 2019. Elaborado pela autora.

2.2. A COMPANHIA CITY DOS ANOS 1970 À ATUALIDADE

A compra da Cia. City de Desenvolvimento pelo Grupo Deltec em 1957 provocou a reestruturação de toda sua política administrativa e das estratégias de atuação no mercado imobiliário, direcionando seus negócios, antes restritos apenas à cidade de São Paulo, para outros municípios e também outros estados. Passou a firmar parcerias com outras empresas para adquirir terrenos e neles desenvolver novos projetos, não só de urbanização, mas também de edificações, em consonância às políticas habitacionais do período²⁷. Em grande parte destas parcerias, a City entrou como projetista e administradora do empreendimento, enquanto a outra empresa e/ou proprietário individual entrou com a propriedade do terreno, constituindo desta forma uma incorporação imobiliária para o desenvolvimento e implantação do novo bairro-jardim e/ou da nova edificação.

O segmento da incorporação imobiliária se tornou o grande negócio da Companhia City desde a década de 1960, a partir de parcerias realizadas com o Grupo Deltec, que

²⁷ Em parte, em função das possibilidades de financiamento com o BNH.

naquele momento reunia grande número de empresas de diversos ramos de atividade sob seu comando, interessadas em investir no ramo imobiliário, tanto em São Paulo quanto em outras regiões do país. Daí se deu sua expansão para novas localidades e a diversificação dos projetos e serviços oferecidos, passando inclusive a comercializar o padrão urbanístico que desenvolveu ao longo de sua atuação na cidade, para novos empreendedores que, atraídos pela marca City e o ideário construído e valorizado em torno de seus bairros, procuravam a Companhia para oferecer suas terras em troca de parcerias comerciais, visando lucro para os dois lados.

Foi assim que partir de 1969 o Grupo Deltec intermediou as negociações entre a Cia. City de Desenvolvimento e o Frigorífico Armour do Brasil S. A., para a compra das glebas remanescentes da Fazenda Anastácio/Capuava e o desenvolvimento de projetos para a implantação dos bairros-jardins da City naquela porção da cidade, após adquirir o controle acionário de ambas as empresas, como vimos. No ano seguinte, o Frigorífico Armour S.A., já controlado pelo Grupo Deltec, constituiu a empresa Anastácio Administração e Participações Ltda., com sede em São Paulo, tendo como finalidade administrar bens móveis e imóveis, próprios ou de terceiros – como os bens da Fazenda Anastácio/Capuava, que foram repassados para a nova companhia após sua abertura.

É justamente a trajetória desta nova empresa que abordaremos a seguir, completando o detalhamento de todas as empresas envolvidas não só com a atuação da Cia. City na Zona Norte de São Paulo, mas também de sua própria trajetória empresarial, que a partir do final dos anos 1950 passou a se entrelaçar à de novas *holdings* empresarias, chegando ao ponto em que ela mesma se transformou em uma *holding* empresarial brasileira para administrar a diversidade de negócios em que se envolveu a partir de então.

2.2.1. O GRUPO ANASTÁCIO

A primeira empresa a ser constituída no Grupo Anastácio foi a Anastácio Administração e Participações Ltda. – criada em 18 de setembro de 1970, a partir da junção de três empresas principais e de alguns investidores individuais, destacando-se: o Frigorífico Armour do Brasil S.A., a Celta Corretagem e Desenvolvimento Ltda. e a Pernambuco Administração, Assistência e Representações Ltda. – sendo ela uma subsidiária brasileira do Frigorífico Armour do Brasil S.A., que no ato de sua constituição integralizou, na forma de ações, o patrimônio das glebas remanescentes da Fazenda Anastácio/Capuava nesta nova

empresa, transferindo para a Anastácio Administração e Participações Ltda. a propriedade deste imóvel (ESCRITURA DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE CIVIL, de 18/09/1970, 11º CARTÓRIO DE NOTAS).

Logo após esta operação, em dezembro do mesmo ano, o Frigorífico Armour do Brasil S.A. foi incorporado à empresa Deltec International Limited, que a partir de então se tornou a acionista majoritária da empresa Anastácio Administração e Participações Ltda. e passou a assumir o controle da mesma – assim como ocorreu com a Cia. City de Desenvolvimento no mesmo período –, reforçando seu caráter monopolizador em relação a empresas nacionais que tiveram sua origem atrelada a empresas estrangeiras, e invertendo a lógica de quando ela própria foi constituída, já que curiosamente o Grupo Deltec foi criado no Brasil e depois de alguns anos de inserção no mercado de capitais brasileiro, difundiu e expandiu seus negócios para outros países.

Entre 1971 e 1973 a Anastácio passou por duas alterações jurídicas em relação ao tipo de sociedade, que passou a ser do tipo “limitada” para “anônima” em 12/04/1972 e retornou para “limitada” em 27/03/1973, após deliberações da Diretoria. Nesta mesma data, alterou seu objeto social que passou a contemplar a “administração de bens imóveis, próprios ou de terceiros, e representação por conta própria ou de terceiros, podendo também participar em outras empresas, quaisquer que sejam o objeto e a forma jurídica das mesmas.” (A.A.G.E de 27/03/1973, D.O.E. de 02/06/1973)

Assim como ocorreu com as empresas do Grupo Deltec, a Anastácio Administração e Participações Ltda. também constituiu novas empresas subsidiárias durante a década de 1970. Foi desta forma que em 21 de março de 1973, enquanto se chamava Anastácio Administração e Participações S.A., em conjunto à Pernambuco Administração, Assistência e Representações Ltda., formou a Anastácio Construtora Ltda., tendo como objeto social:

A prática de todos os atos relacionados com a construção civil, projetos e construções de residências e edifícios, inclusive de unidades residenciais integrantes do sistema habitacional, oficial ou particular, incorporação de edificações ou conjuntos de edificações em condomínio, podendo ainda administrar e locar bens imóveis próprios ou de terceiros, e participar em outras empresas, quaisquer que sejam o objeto e a forma jurídica das mesmas. (CONTRATO SOCIAL, de 21/03/1973, JUCESP)

Em 23 de março de 1977, foi adicionada mais uma empresa ao Grupo Anastácio, chamada de Anastácio Imobiliária Ltda., constituída a partir da sociedade entre as empresas Anastácio Construtora Ltda. e a Deltec S. A. Administração e Representações, com o objetivo de “compra e venda por conta própria, de imóveis em geral, inclusive para loteamento,

construídos ou não, ou com a construção contratada, podendo ainda administrar bens imóveis próprios e participar de outras empresas, quaisquer que sejam o objeto e a forma jurídica das mesmas.” (CONTRATO SOCIAL, de 23/07/1977, JUCESP).

A Anastácio Construtora Ltda. seguiu sem modificações até 1977, quando em 4 de outubro sua diretoria aprovou o plano de reestruturação da empresa, que incluía a reforma de seu Estatuto Social, através da exclusão da atividade de construção civil, alterando sua denominação para Anastácio Representações e Empreendimentos Imobiliários Ltda., para melhor condizer com os novos objetivos da empresa:

Representação por conta própria ou de terceiros, incorporação de edificações ou conjuntos de edificações em condomínios, a compra e venda de terrenos loteados ou não e imóveis em geral construídos ou com a construção contratada, podendo ainda administrar bens imóveis próprios ou de terceiros e participar em outras empresas, quaisquer que sejam o objeto e a forma jurídica das mesmas. (CONTRATO SOCIAL, de 04/10/1977)

A partir desta alteração contratual, a Anastácio Representações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. passou a fazer parte do quadro acionário da Cia. City de Desenvolvimento – ao lado da The Deltec Banking Corporation –, iniciando desta forma a trajetória conjunta destas duas empresas, que se mantém até a atualidade (2020).

Até 1979, as três empresas que compunham o Grupo Anastácio permaneceram sem alterações em suas estruturas administrativas, cada uma delas atuando de forma independente em seu ramo de atividade, que em parte se assemelhavam. Sendo assim, visando a otimização e administração destas empresas, em 4 de junho de 1979, a Anastácio Representações e Empreendimentos Imobiliários alterou mais uma vez sua denominação e o tipo de atividade desenvolvida pela empresa, passando a se chamar Anastácio Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda., incluindo em seu objeto social a “participação em outras sociedades e a realização de empreendimentos imobiliários, mediante a compra e venda de imóveis em geral, inclusive para loteamento, ou incorporação, e a administração de bens imóveis próprios.” (CONTRATO SOCIAL, de 04/06/1979, JUCESP).

Com esta alteração e por não mais se justificar a manutenção de duas empresas no Grupo exercendo a mesma atividade, em 26 de novembro de 1979, a Anastácio Administração e Participações Ltda. foi extinta por incorporação à Anastácio Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. (A.R.S.Q., de 26/11/1979, JUCESP). No ano seguinte, formalizou outra alteração contratual, em 9 de janeiro de 1980, desta vez alterando o tipo de sociedade, que passou de sociedade civil por quotas de responsabilidade limitada, para

sociedade anônima, sendo denominada Anastácio S.A. Participações e Empreendimentos Imobiliários (A.R.S.Q., de 09/01/1980, JUCESP). Já em 1981, um novo acréscimo de atividade em seu objeto social fez com que a empresa alterasse novamente o seu nome, passando a expressar a nova atividade que consistia na representação por conta própria ou de terceiro, sendo denominada Anastácio Empreendimentos Imobiliários, Participações e Representações Ltda. (A.A.G.E. de 23/06/1981, JUCESP).

Após essas sucessivas alterações entre 1973 e 1980, a empresa seguiu suas atividades em paralelo à sua subsidiária Anastácio Imobiliária Ltda., a qual neste período também realizou alterações em seu nome empresarial e estrutura administrativa, passando a se chamar Anastácio Imobiliária S.A em 11 de janeiro de 1980 e no ano seguinte, em 16 de junho de 1981, Anastácio Imobiliária e Representações Ltda., modificando desta forma não só sua denominação, mas também sua atividade principal, incluindo a “representação por conta própria ou de terceiro” em seu estatuto social (A.A.G.E. de 15/06/1981, JUCESP). Esta empresa seguiu com seus negócios individualmente até 1988, quando também foi extinta por incorporação à Anastácio Empreendimentos Imobiliários e Representações Ltda. em 30 de novembro de 1988 (A.R.S.Q., de 30/11/1988, JUCESP).

Com isso, a Anastácio Empreendimentos Imobiliários, Participações e Representações Ltda. se tornou a única empresa do Grupo Anastácio, pois absorveu por incorporação as outras duas subsidiárias – Anastácio Administração e Participações Ltda. em 1979 e a Anastácio Imobiliária e Representações Ltda. em 1988 – assumindo suas atividades e responsabilidades desde então. Seguiu sem novas modificações até o ano de 1991, quando fez uma última alteração de denominação, passando a se chamar Anastácio Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., nome pelo qual a empresa é conhecida e atuante até hoje (A.A.G.E. de 30/04/1991, D.O.E. de 28/11/1991).

Desde então, vem desenvolvendo suas atividades imobiliárias e de administração de empresas, tendo sempre como empresas controladoras as do Grupo Deltec, principalmente as subsidiárias internacionais que até o ano de 2002 se alternaram na administração e aporte de recursos financeiros nesta empresa. Em 2003, a Anastácio Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. passou a ser controlada exclusivamente pela subsidiária Deltec Holdings Inc., situação que prevaleceu até o ano de 2014, quando a Deltec Holdings Inc. teve sua denominação alterada para Cardell Brazil Holdings Inc., após ter sido adquirida

em definitivo pelo Grupo Santo Domingo²⁸ no mesmo ano, sendo este grupo a nova *holding* responsável por controlar todo o patrimônio e as operações financeiras do Grupo Anastácio e também da Cia. City de Desenvolvimento, garantindo a manutenção de seus recursos financeiros e se tornando a empresa-mãe de todo este conglomerado empresarial que envolve os grupos Anastácio, City e Deltec.

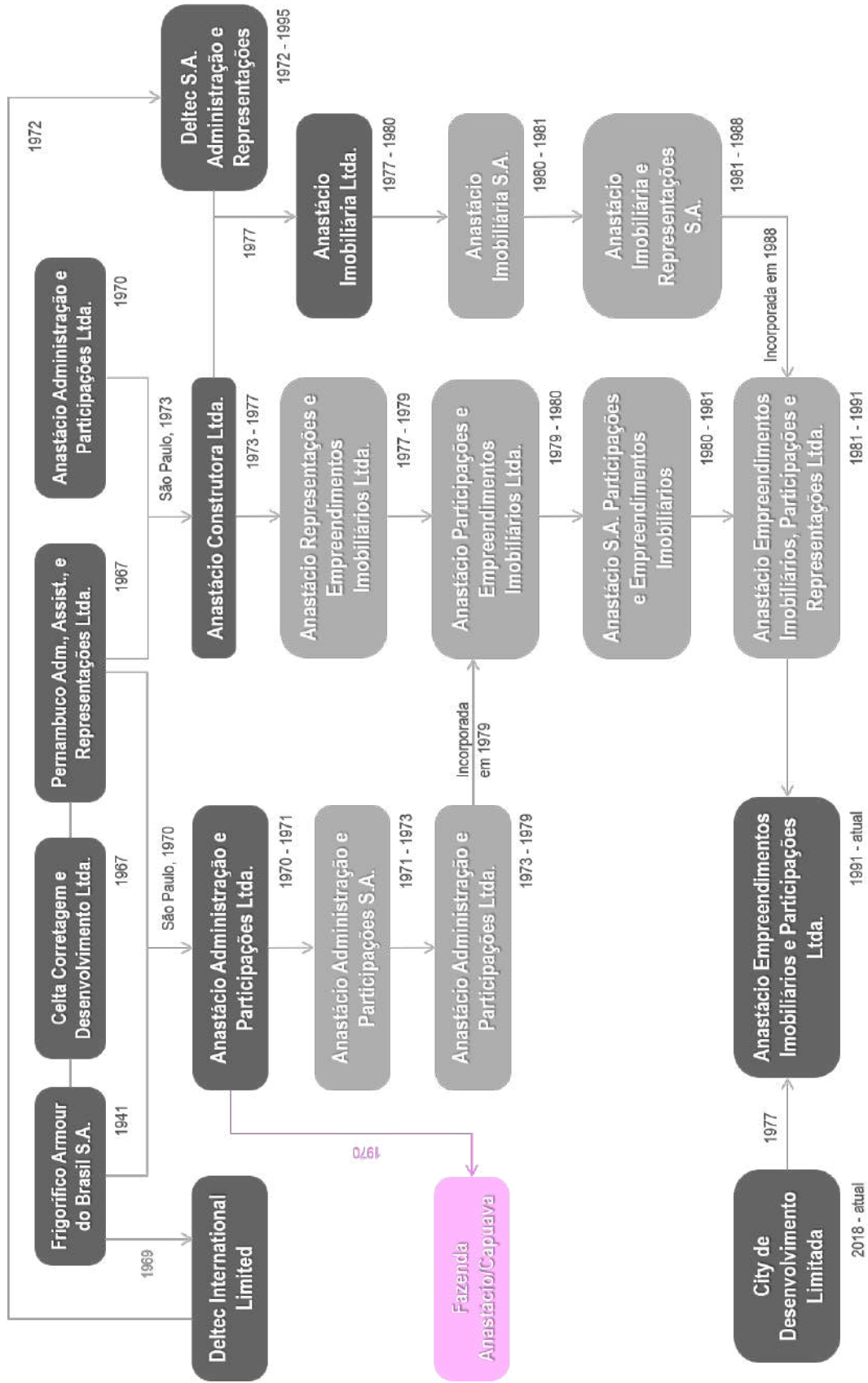
Atualmente as atividades da Anastácio Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. envolvem:

A participação em outras sociedades; a realização de empreendimentos imobiliários; compra e venda de imóveis em geral, inclusive para loteamento ou incorporação; a administração de bens próprios e de terceiros e a participação no capital de outras sociedades como acionista ou sócia quotista; a prática de atividades de comércio exterior, observada a legislação aplicável, incluindo o comércio, a importação e a exportação de matérias primas, produtos intermediários e produtos acabados, por conta própria ou de terceiros; a prestação de serviços de assessoria à importação e à exportação em geral e em negócios de comércio exterior. As atividades de suas controladas e empresas sob controle comum, também compreendem o desenvolvimento, o planejamento urbanístico, o loteamento e a incorporação de imóveis de terceiros e próprios (CONTRATO SOCIAL, de 10/09/2018, JUCESP).

Com todas estas alterações empresariais e a substituição de sua empresa controladora, a Anastácio Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. passou a ser a única acionista e controladora da Cia. City de Desenvolvimento, direcionando para diversas regiões do país seus negócios e o desenvolvimento de novos projetos, baseados na incorporação imobiliária através de parcerias com empresas associadas.

28 O Grupo Santo Domingo é um conglomerado empresarial colombiano, administrado por Júlio Santo Domingo e seus familiares e que figura entre as maiores companhias empresariais do mundo. Atualmente reúne sob seu comando a SABMiller/Ambev (bebidas), a Avianca (aviação), El Espectador (jornal), a Bluradio (comunicação), entre outros. Um fato relevante é que este mesmo empresário fazia parte do Grupo Deltec desde os anos 1960, quando constava no quadro da Deltec Panamerica como um de seus sócios administradores. Acredito que com o tempo ele desenvolveu sua expertise no mercado financeiro e anos mais tarde deixou a Deltec para assumir os negócios da família Santo Domingo na Colômbia e nos demais países em que ela já atuava como *holding* empresarial através da empresa Valorem S.A. (VALOREN, 2020). Não foi possível coletar maiores informações sobre esta empresa durante o desenvolvimento desta dissertação, para esclarecer como e quando se deu ao certo a aquisição das empresas do Grupo Deltec e do Grupo Anastácio por este grupo empresarial.

Figura 76: Denominações do Grupo Anastácio entre 1970 e 2020.



Fonte: Elaborado pela autora.

2.2.2. A CIA. CITY DE DESENVOLVIMENTO E A ANASTÁCIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Como já mencionado, foi a partir dos anos 1970 que estas duas empresas passaram a coexistir no direcionamento dos projetos para a transformação das terras da Fazenda Anastácio/Capuava nos bairros-jardins da Cia. City de Desenvolvimento na Zona Norte de São Paulo. Num primeiro momento, estavam conectadas indiretamente pelas empresas subsidiárias internacionais do Grupo Deltec, que se associou ao Frigorífico Armour do Brasil S.A. em 1969; à Anastácio Administração e Participações Ltda. em 1970 e à Companhia City de Desenvolvimento em 1972.

A primeira conexão entre elas aconteceu em 1977, quando a então Anastácio Construtora Ltda. passou a ser uma das acionistas da Cia. City de Desenvolvimento, ao lado da empresa The Deltec Banking Corporation Limited. Neste período, quem detinha o maior número de ações da City era o Grupo Deltec e, portanto, tornou-se o responsável por direcionar as ações e estratégias empresariais da City, bem como os projetos que deveriam ser desenvolvidos com o seu apoio financeiro. Esta situação prevaleceu até 1979, quando o Grupo Deltec deixou de ser acionista direto da Cia. City de Desenvolvimento, passando a concentrar seus investimentos exclusivamente no Grupo Anastácio, que por sua vez passou a controlar majoritariamente a Cia. City de Desenvolvimento.

Cabe lembrar que a partir do ano de 1970, as glebas remanescentes da Fazenda Anastácio/Capuava passaram a ser propriedade do Grupo Anastácio e com isso foram idealizadas parcerias com a Cia. City de Desenvolvimento para promover a urbanização da região. Desta forma foi constituída uma incorporação imobiliária entre a Anastácio e a City para a implantação dos bairros. Nessa divisão, a City ficou com a responsabilidade de desenvolver os projetos urbanísticos – baseados em sua expertise e padrão desenvolvido ao longo de sua atuação anterior na cidade; de gerenciar as obras de implantação e de realizar a comercialização dos novos loteamentos. Já à empresa Anastácio coube a responsabilidade de disponibilizar os terrenos para o desenvolvimento e implantação dos bairros e também de acompanhar a comercialização dos mesmos. Desta incorporação imobiliária surgiram os cinco bairros-jardins anteriormente citados e que serão analisados adiante nesta dissertação.

Durante a década de 1980 o domínio do Grupo Anastácio prevaleceu na Cia. City, tendo o Grupo Deltec como investidor financeiro indireto, já que desde a constituição da primeira empresa do Grupo Anastácio se tornou o acionista majoritário desta e de todas as

suas subsidiárias. Esta posição se consolidou até 2014, quando a última empresa do Grupo Deltec que ainda permanecia no comando das empresas Anastácio – a Deltec Holdings Inc., foi extinta por incorporação à empresa Cardell Brazil Holdings Inc., que controla o Grupo Anastácio até a atualidade.

Nos anos 1990 a Cia. City continuou sob controle absoluto da Anastácio Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., exceto no ano de 1991 quando ela mesma passou por reestruturação e as subsidiárias internacionais Deltec Securities Corporation e Deltec Capital Corporation assumiram seu controle e também o da Cia. City de Desenvolvimento, permanecendo desta forma até 1992.

Esta situação se repetiu em 2002, quando a empresa Deltec Holdings Inc. passou a ser a única acionista da Anastácio e também dividiu com ela a administração da Cia. City de Desenvolvimento ao longo deste ano. A partir de 2003 a Anastácio assumiu por completo a posição de acionista majoritária da Cia. City de Desenvolvimento, tornando-se sua única administradora e encerrando a participação direta do Grupo Deltec na administração da City, seguindo apenas como *holding* controladora do Grupo Anastácio.

Recentemente a Cia. City de Desenvolvimento realizou uma nova alteração em seu contrato social, atualizando o segmento e as atividades desenvolvidas pela empresa, em consonância às novas políticas e estratégias empresariais definidas pelo Grupo Anastácio. Assim, em 25 de junho de 2018 alterou sua denominação social para City de Desenvolvimento Ltda. e passou a contemplar novas atividades:

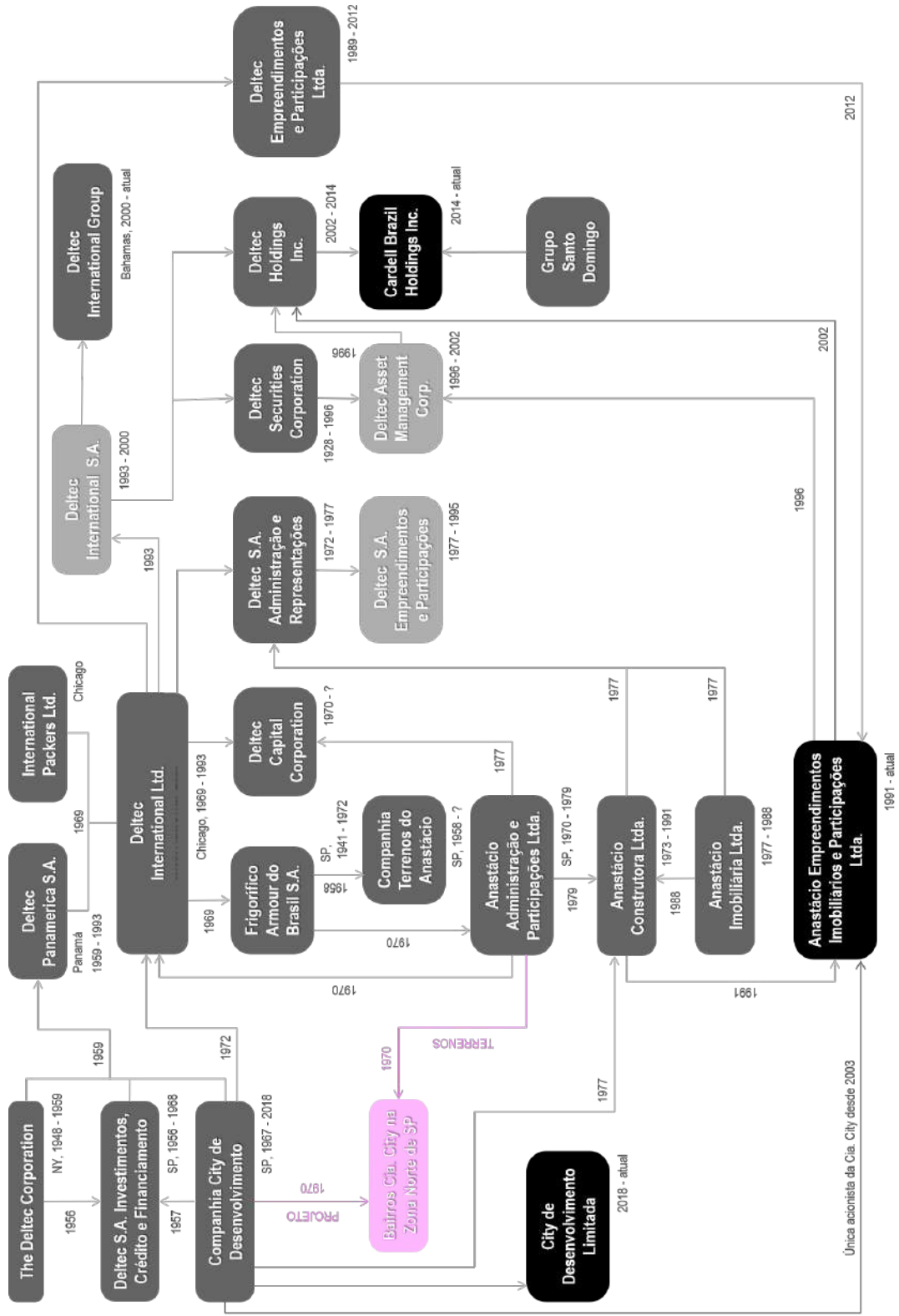
A Sociedade tem por objeto as atividades de elaboração de planos e projetos urbanísticos (loteamento, incorporação, habitação popular, etc.), publicação e editoração de livros, periódicos e afins, participação em outras sociedades e em associações e/ou instituições sem fins lucrativos de qualquer modalidade. As atividades para as quais haja necessidade do concurso de engenheiro, arquiteto ou engenheiro agrônomo serão exercidas com a participação efetiva e autoria declarada de profissional legalmente habilitado e registrado pelo Conselho Regional, na forma da Lei. (CONTRATO SOCIAL, de 25/06/2018)

Mesmo com a alteração de sua denominação, ainda segue operando com seu nome fantasia – Cia. City – pois que ao longo de mais de 100 anos atuou na cidade de São Paulo e também em outras regiões do país, tornando-se referência em relação à utilização de novos conceitos urbanísticos na concepção de seus empreendimentos, o que garantiu a continuidade de seus negócios no setor imobiliário até hoje, mesmo após as diversas alterações administrativas pelas quais passou neste período, como relatamos ao longo deste texto.

A fim de sintetizar a longa trajetória empresarial apresentada até aqui, foi elaborado um diagrama que reúne e conecta as empresas citadas em suas trajetórias individuais, de

forma a iluminar o complexo processo de constituição de empresas subsidiárias subordinadas a um determinado grupo controlador, que detinha o controle de todas as empresas dos demais grupos empresariais envolvidos, sendo eles também constituídos como *holdings* empresariais e administradores de empresas subsidiárias locais. Dito de forma resumida, a situação que temos hoje é a seguinte: a empresa Cardell Brazil Holdings Inc. (Grupo Santo Domingo) é a *holding* empresarial internacional que controla a subsidiária local Anastácio Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda., que por si só também é uma *holding* empresarial nacional, que tem sob seu comando a City de Desenvolvimento Ltda.

Figura 77: Diagrama geral com todas as empresas envolvidas com a Companhia City e a compra da Fazenda Anastácio/Capuava.



Fonte: Elaborado pela autora.

2.3. OS BAIRROS DA COMPANHIA CITY NA FAZENDA ANASTÁCIO/ CAPUAVA

Ao adquirir as onze glebas remanescentes da Fazenda Anastácio/Capuava em 1958, o Frigorífico Armour do Brasil passou a desenvolver e implantar novos bairros residenciais no perímetro da fazenda, a fim de ocupar os vazios urbanos existentes e também atender à demanda da população do entorno, que pleiteava sua transformação em áreas urbanizadas, após o enfraquecimento dos negócios da Armour na cidade, como vimos. A própria Companhia Terrenos do Anastácio foi a responsável pela implantação de dois bairros no local: o Parque Maria Domitila em 1963 (nas proximidades do futuro City América, implantado em 1979) e o Jardim Panamericano em 1964 (nas proximidades do Parque Nações Unidas, implantado em 1975).

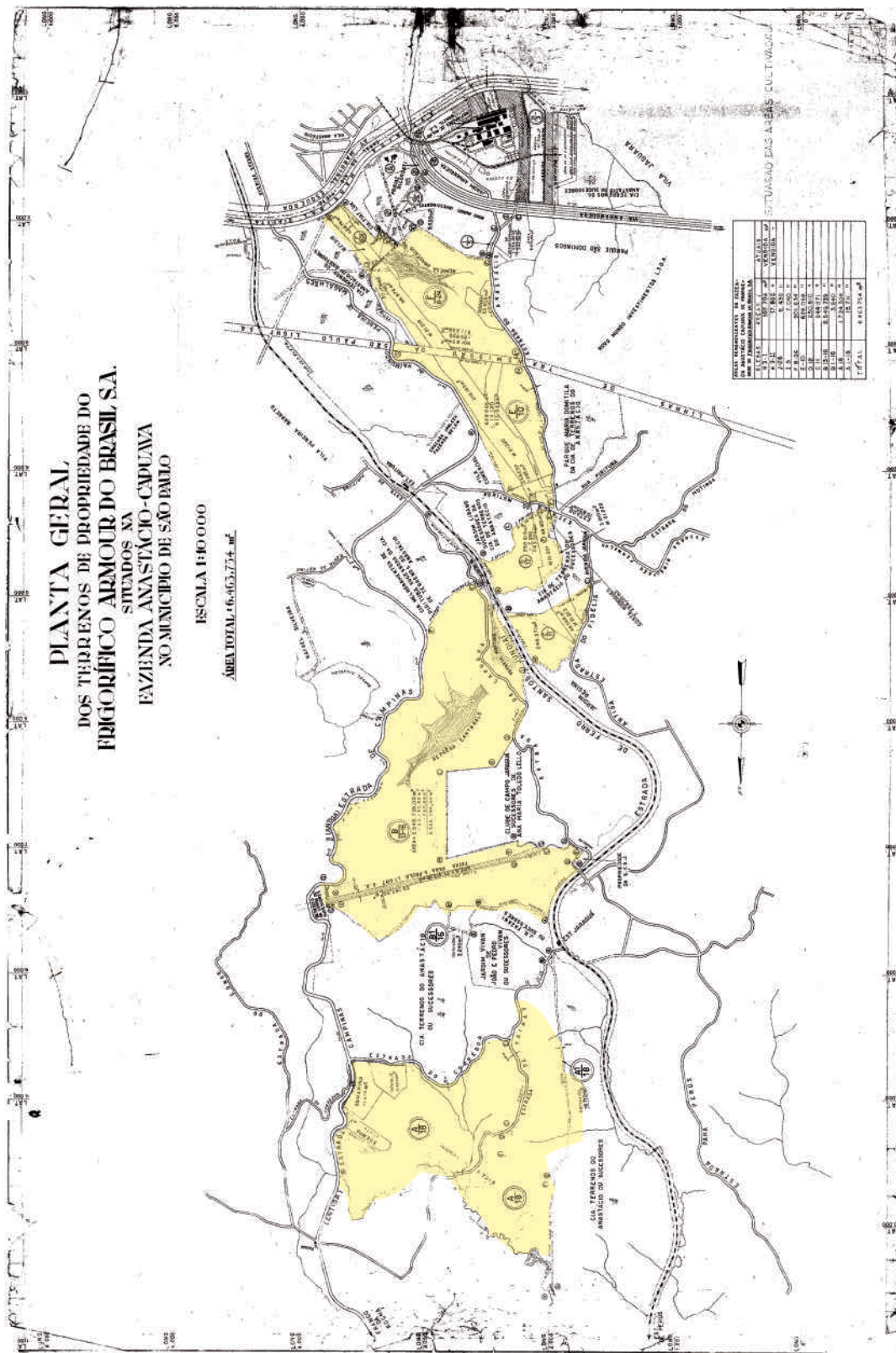
Mas foi apenas na década de 1970 que estas glebas foram de fato ocupadas. Com a constituição da empresa Anastácio Administração e Participações Ltda. como uma subsidiária do Frigorífico Armour do Brasil S. A., que por sua vez era subsidiária da empresa Deltec Internacional Limited, as glebas remanescentes da Fazenda Anastácio/Capuava foram adquiridas pela Anastácio, que em parceria com a Cia. City de Desenvolvimento passou a desenvolver planos para a implantação de bairros residenciais e industriais neste local, seguindo a tendência de ocupação na região.

Figura 78: Detalhe do quadro de áreas que acompanha a Planta das glebas remanescentes da Fazenda Anastácio/Capuava.

ÁREAS REMANESCENTES DA FAZENDA ANASTÁCIO CAPUAVA DE PROPRIEDADE DO FRIGORÍFICO ARMOUR DO BRASIL S.A.		
GLEBAS	ÁREAS	ATUAIS
H 3-I	107.704 m ²	VENDIDA m ²
H 3-II	17.800 "	VENDIDA "
J-26	6.430 "	
I 5	7.040 "	
F 8-24	901.634 "	
E-10	628.068 "	
D 12	250.810 "	
C 11	248.271 "	
B 13-16	2.549.739 "	
B 1-16	3.240 "	
A 18	1.724.308 "	
A 1-18	18.710 "	
TOTAL	6.463.754 m ²	

Fonte: Acervo Cia. City, 2018

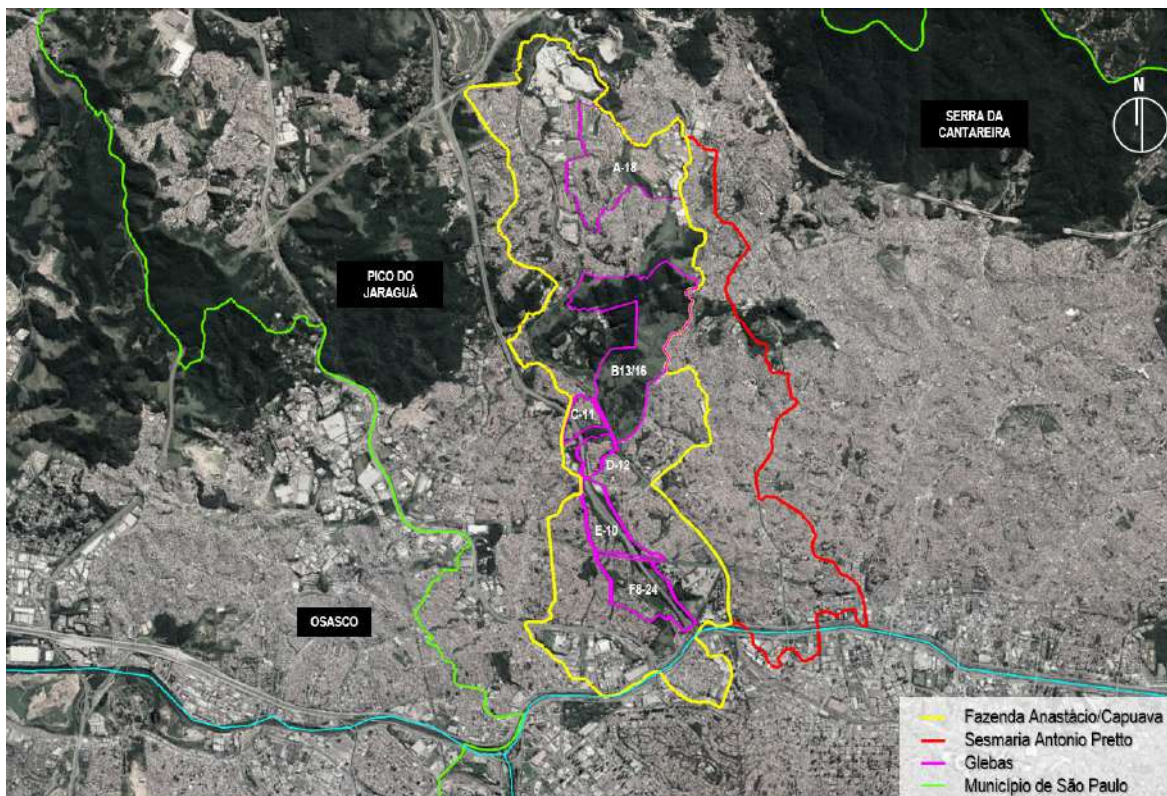
Figura 79: Planta das glebas remanescentes da Fazenda Anastácio/Capuava, de propriedade do Frigorífico Armour do Brasil S.A., posteriormente adquiridas pela Anastácio Administração e Participações Ltda.



Fonte: Acervo Cia City, 2018. Elaborado pela autora.

Das onze glebas remanescentes, uma foi vendida para uso industrial (a H3-I e II, ao lado do Frigorífico Armour); quatro foram desapropriadas para uso público (a J-26, a I-5, a B1-16 e a A1-18) e seis foram destinadas à Companhia City para o desenvolvimento de seus projetos: a A-18, a B-13/16, a C-11, a D-12, a E-10 e a F-24.

Figura 80: Localização das glebas da Fazenda Anastácio/Capuava destinadas à Cia. City para a implantação de seus bairros-jardins.



Fonte: Mapa base - Google Earth, 2019. Elaborado pela autora.

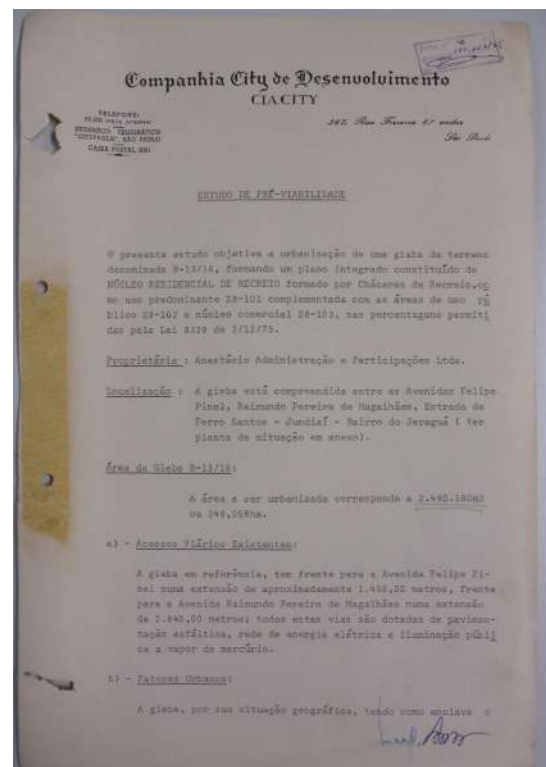
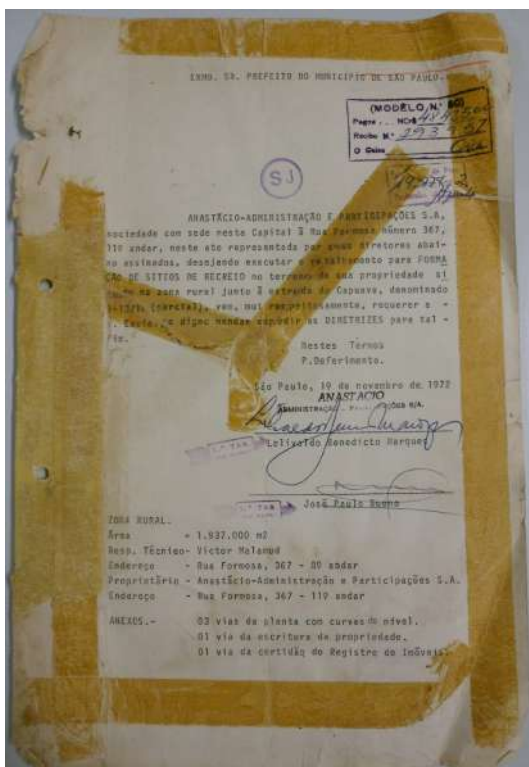
Nestas glebas a empresa desenvolveu seis projetos distintos, cinco deles contemplando loteamentos urbanos para uso residencial e também industrial – seguindo na linha de projetos de bairros-jardins como os que já implantara na cidade de São Paulo – e um de caráter inédito, contemplando um loteamento residencial urbano, com lotes de padrão diferenciado, formado por sítios de recreio, seguindo o zoneamento vigente à época, que enquadrava esta área como zona rural.

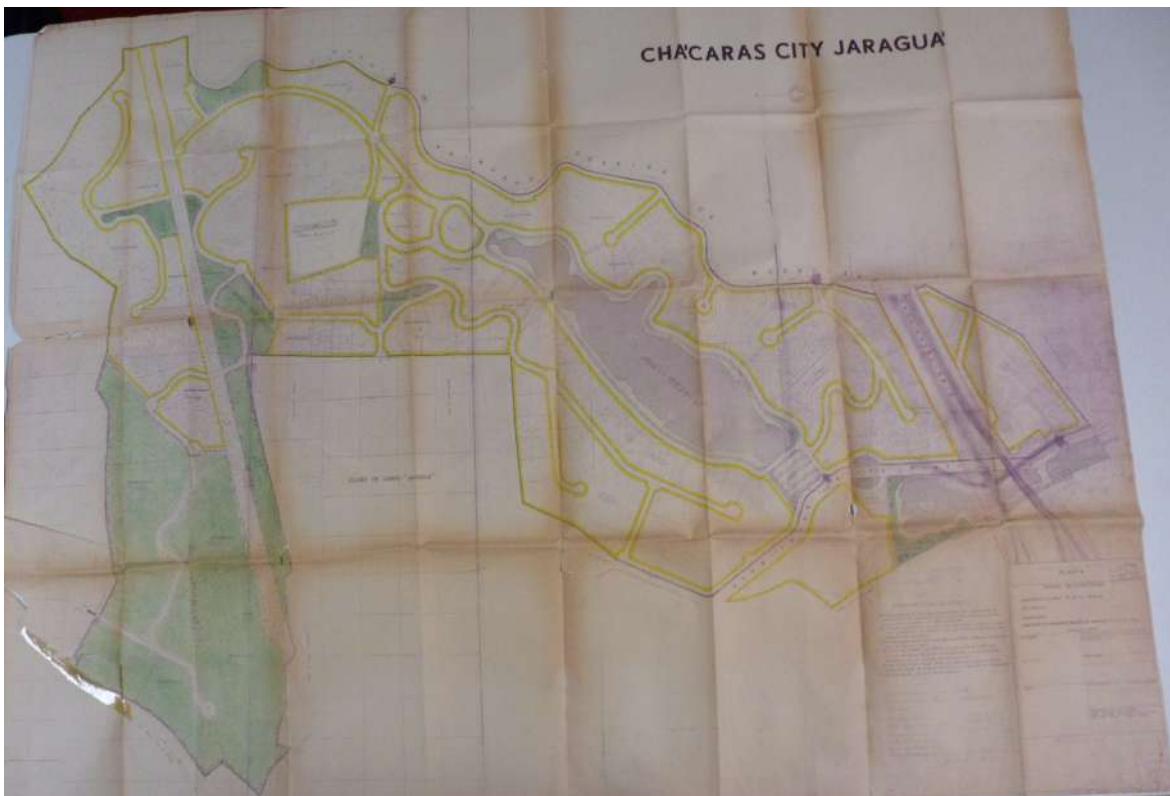
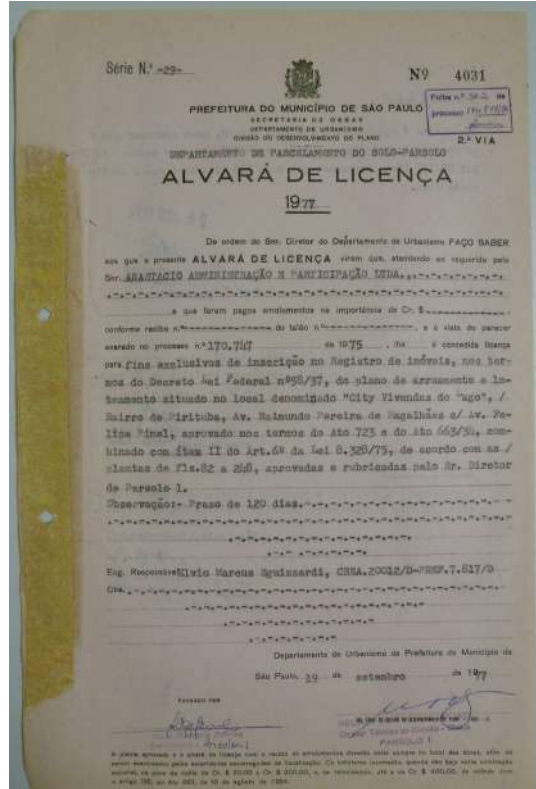
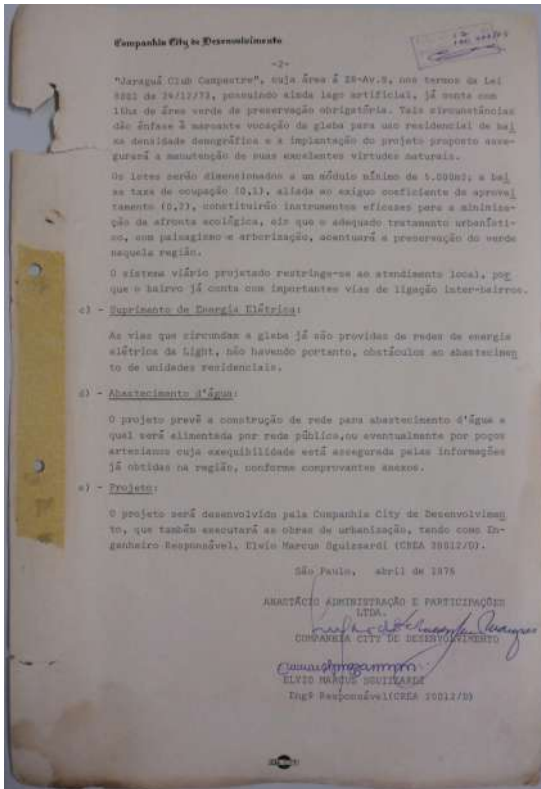
Este projeto, denominado City Vivendas do Lago, localizado na gleba B-13/16 que se encontra no centro da Fazenda, chegou a ser apresentado à Prefeitura Municipal em 1972, mas acabou não sendo implantado, mesmo com a aprovação do projeto em 1977, fazendo daquela área um banco de terras da Cia. City na cidade (sem ocupação até hoje).

Entretanto, a City hoje desenvolve estudos para a implantação de um novo projeto nesta gleba, intitulado City São Paulo, um bairro-jardim de uso misto, que segue em fase de aprovação e obtenção de licenças junto à Prefeitura e aos órgãos ambientais, mas ainda sem previsão de implantação.

Por se tratar de um empreendimento não implantado, mas que faz parte do conjunto de projetos elaborados pela City para a ocupação geral destas glebas, reproduzo a seguir alguns documentos que constam nos processos de aprovação do City Vivendas do Lago entre 1972 e 1976, para registrar como ele foi idealizado, não cabendo contudo uma análise detalhada, como as que serão apresentadas dos demais projetos que foram elaborados e de fato implantados na região. Nas demais cinco glebas, a Cia. City desenvolveu e implantou os seguintes loteamentos: a) A-18: Parque Nações Unidas e City Jaraguá / City Empresarial Jaraguá; b) C-11: City Recanto Anastácio; c) D-12: Jardim dos Pinheiros; e d) E-10 e F-24: City América, todas localizadas em diferentes áreas do perímetro da Fazenda, possibilitando a implantação de bairros com o “padrão City” nos três distritos nos quais a Fazenda está inserida.

Figura 81: Amostra de documentos dos processos administrativos junto à Prefeitura Municipal de São Paulo, retratando o pedido inicial, as diretrizes do estudo de Pré-viabilidade, o Alvará de Licença de Aprovação do loteamento e o plano urbanístico para a gleba.

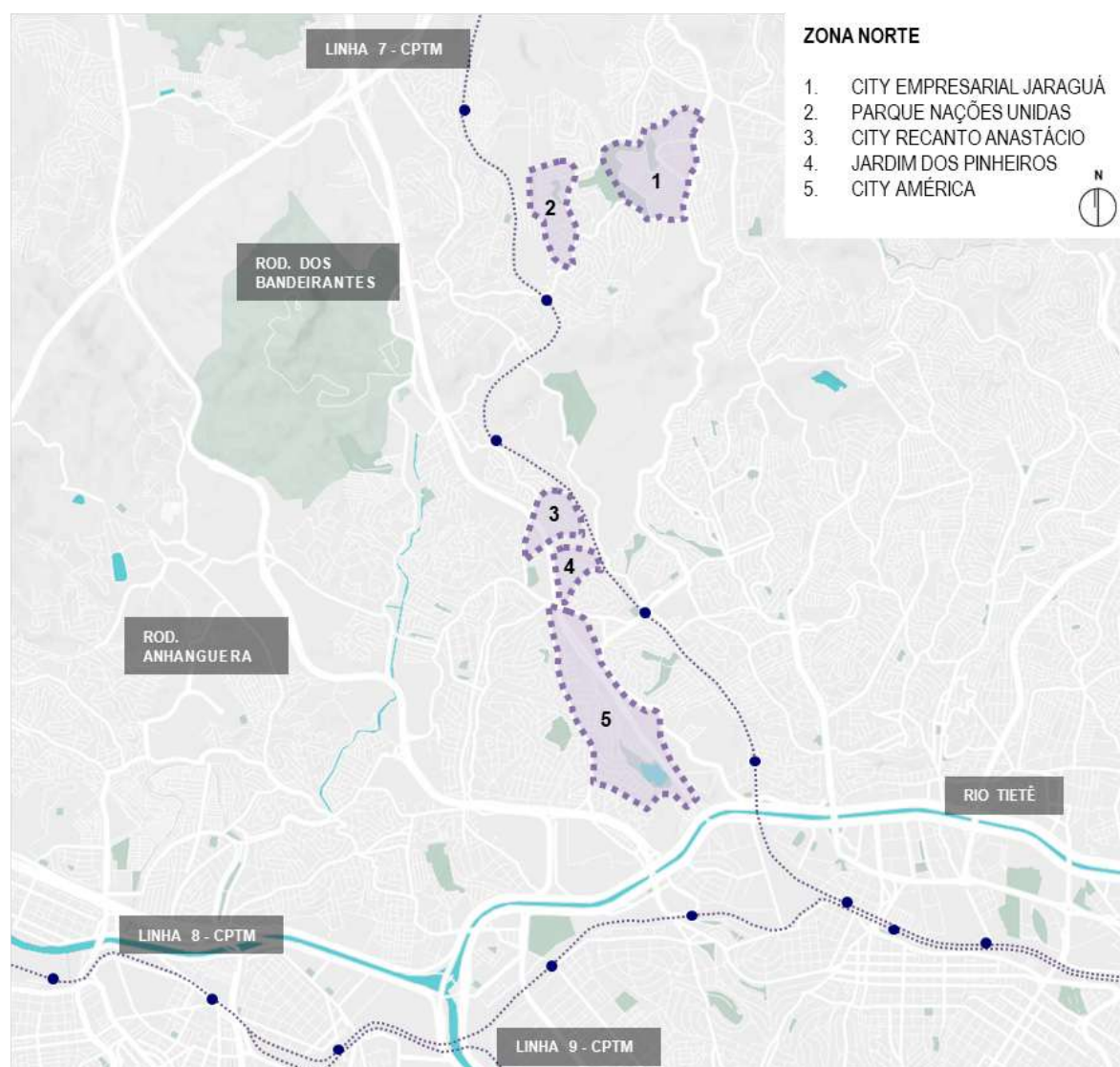




Fonte: Arquivo Geral da Prefeitura de São Paulo, 2019. Processos administrativos diversos do bairro City Vivendas do Lago, entre 1972 e 1976.

A fim de possibilitar uma melhor apreensão das características formais e paisagísticas dos bairros-jardins projetados pela Cia. City nas glebas da Fazenda Anastácio/Capuava, cada um dos cinco bairros será apresentado a partir de um conjunto comum de dados, o que permite vê-los em relação. São eles: a) breve ficha técnica, com a sistematização dos principais dados encontrados na análise dos processos administrativos de aprovação dos loteamentos junto à Prefeitura Municipal de São Paulo; b) foto aérea com a inserção urbana do bairro, contendo a indicação de seus principais acessos e pontos de referência do entorno; c) planta de aprovação do loteamento, apresentada à municipalidade; d) planta de implantação e situação atual do bairro, a partir da atualização do Mapa Digital da Cidade, datado de 2004; e por fim, e) fotografias atuais dos empreendimentos, ressaltando suas principais características e inserção na paisagem construída dos distritos de São Domingos, Pirituba e Jaraguá.

Figura 82: Localização dos bairros-jardins implantados pela Cia. City na Zona Norte.



2.3.1. PARQUE NAÇÕES UNIDAS

O loteamento Parque Nações Unidas foi o primeiro bairro a ser implantado pela Cia. City na Zona Norte de São Paulo. Sua origem se deu pela empresa Companhia Terrenos do Anastácio, que iniciou o processo de aprovação junto à Prefeitura de São Paulo em 1963, compreendendo a totalidade da gleba de sua propriedade, uma área de 2.298.910,00 m².

No decorrer do processo, uma parte desta área foi vendida para a empresa Agrícola Comercial e Industrial S.A., prosseguindo-se a aprovação do loteamento na parte restante da gleba, com área de 1.030.040,00 m². O processo seguiu em nome da Companhia Terrenos do Anastácio até 1975, após sua aprovação, registro no cartório de imóveis e implantação no território.

Figura 83: Localização do bairro Parque Nações Unidas no distrito do Jaraguá.



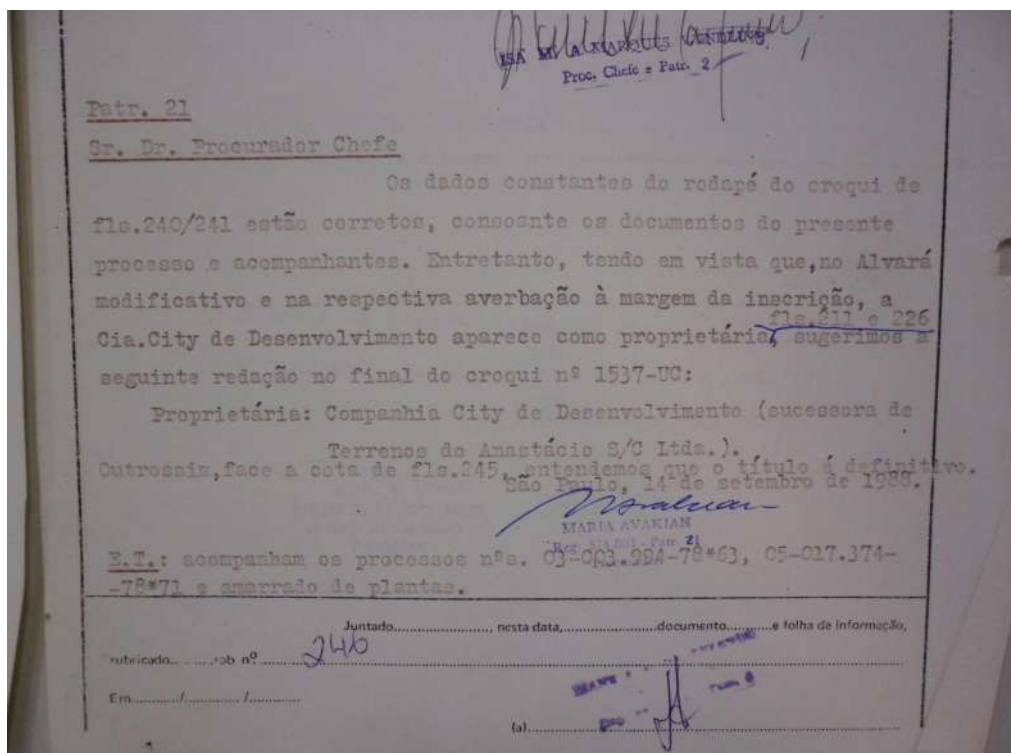
Fonte: Mapa base - Google Earth, 2019. Elaborado pela autora.

Entretanto, de acordo com a documentação encontrada em um processo autuado pela Cia. City em 10/08/1976, ela aparece como proprietária do loteamento (mesmo depois que a empresa Anastácio Administração e Participações Ltda. (criada em 1970) adquiriu a posse e o controle de todas as glebas remanescentes da Fazenda Anastácio/Capuava),

solicitando a regularização da parte residencial após o desmembramento da gleba, por ter sido aprovado parte em área urbana e parte em área rural. No decorrer da pesquisa não foi possível precisar se a Cia. City teve ou não participação na concepção urbanística deste projeto, apesar de constar em sua relação e acervo de projetos executados na cidade, já que a gleba pertencia à outra empresa quando do início da aprovação do loteamento junto aos órgãos responsáveis.

Porém, como há evidências de que estas duas Companhias pertenciam ao Grupo Deltec no mesmo período, desde o final dos anos 1950, é possível supor, com ressalvas, que o projeto tenha sido elaborado pelo corpo técnico de profissionais da Cia. City, mas ainda assim ter sido inicialmente aprovado legalmente em nome da Companhia Terrenos do Anastácio, num momento em que as duas empresas coexistiam na administração das glebas remanescentes da Fazenda Anastácio, antes da criação da empresa Anastácio Administração e Participações Ltda. Algo que, como se viu, só ocorreu em 1970, fazendo da Anastácio Administração e Participações Ltda. proprietária de todas as glebas que ainda estavam vagas na região, prosseguindo com a ocupação das terras ao Norte, no distrito do Jaraguá, nas proximidades da fábrica da Voith.

Figura 84: Trecho de um memorando, interno ao processo de regularização do loteamento, onde é informado que houve a troca de proprietários envolvendo a gleba arruada.



Fonte: Arquivo Geral da Prefeitura de São Paulo, 2018. Processo administrativo de regularização do bairro Parque Nações Unidas em 1978.

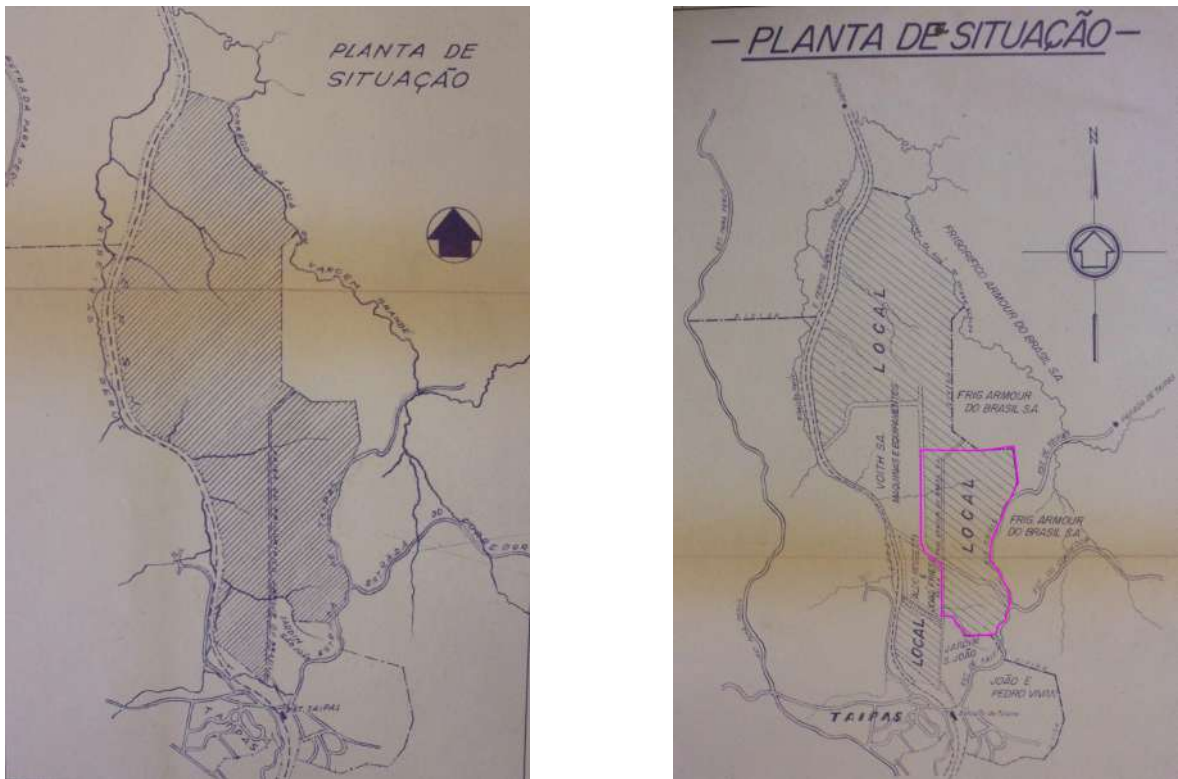
Cabe destacar que foi solicitada a implantação de um loteamento para fins residenciais e industriais, em uma área que ainda era considerada zona rural do município. Nos processos aos quais tive acesso, foi possível acompanhar a tramitação para a transformação desta gleba em zona urbana, além de diretrizes viárias para a melhoria do acesso e da circulação na região. Nota-se assim, como a urbanização se deu em estreita relação com a implantação da infraestrutura viária, seguindo o padrão de ocupação da City em seus primeiros bairros-jardins, que destacava a existência da infraestrutura como atrativo para seus empreendimentos na cidade.

Quadro 6: Informações gerais do bairro Parque Nações Unidas.

PARQUE NAÇÕES UNIDAS	
Endereço	Estrada de Taipas, ao norte da estação Jaraguá da linha 7 da CPTM; Av. Friedrich Von Voith; Rua Savério Valente
Região	Zona Norte – Distrito do Jaraguá
Proprietário da terra	Companhia City de Desenvolvimento (adquiriu entre 1973 e 1976)
Proprietário anterior	Companhia Terrenos do Anastácio (1958)
Uso	Residencial e Industrial
Tipologia	Edificações unifamiliares de baixo gabarito, com até dois pavimentos; Galpões industriais e edificações comerciais e/ou de serviços, de baixo gabarito, entre dois e três pavimentos
Área do terreno / Gleba	2.298.910,00m ² (gleba inicial antes dos desdobramentos de lote)
Área construída	535.940,00m ²
Quantidade de lotes	737 lotes, sendo 15 destinados ao uso industrial e 722 de uso residencial, distribuídos em 2 quadras industriais e 22 quadras residenciais
Área média dos lotes	250,00m ² (uso residencial) e 2.300,00m ² a 6.500,00m ² (uso industrial)
Data de início do processo na prefeitura	07/02/1963
Data de Aprovação do projeto (expedição do alvará)	03/07/1970
Data de Registro no Cartório de Imóveis	27/09/1973
Data de Implantação do projeto	24/09/1975 (recebimento das vias do loteamento pela municipalidade)
Presença de edifícios verticalizados	Não há
Público alvo, demanda, usuários, consumidores em potencial	Classe média e média baixa

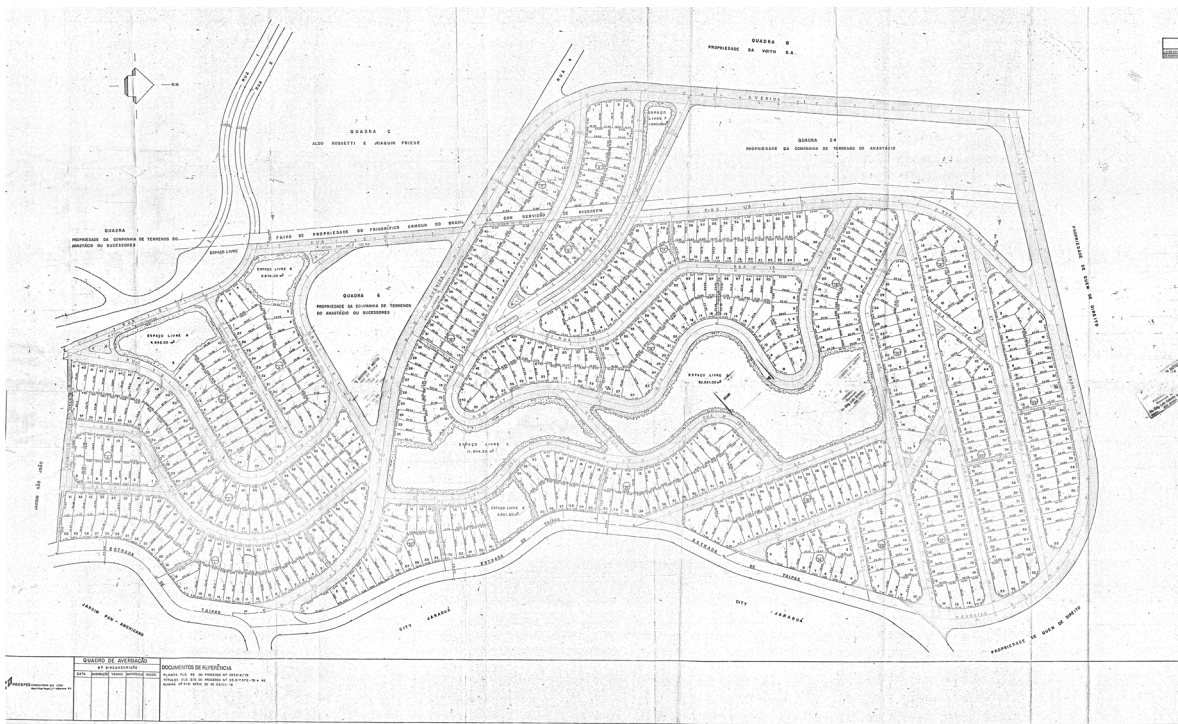
Fonte: Arquivo Geral da Prefeitura de São Paulo, 2018. Processos administrativos diversos do bairro Parque Nações Unidas, entre 1963 e 1978. Elaborado pela autora.

Figura 85: Croquis de localização da gleba a ser parcelada. Em destaque a área desmembrada adquirida pela Cia. City.



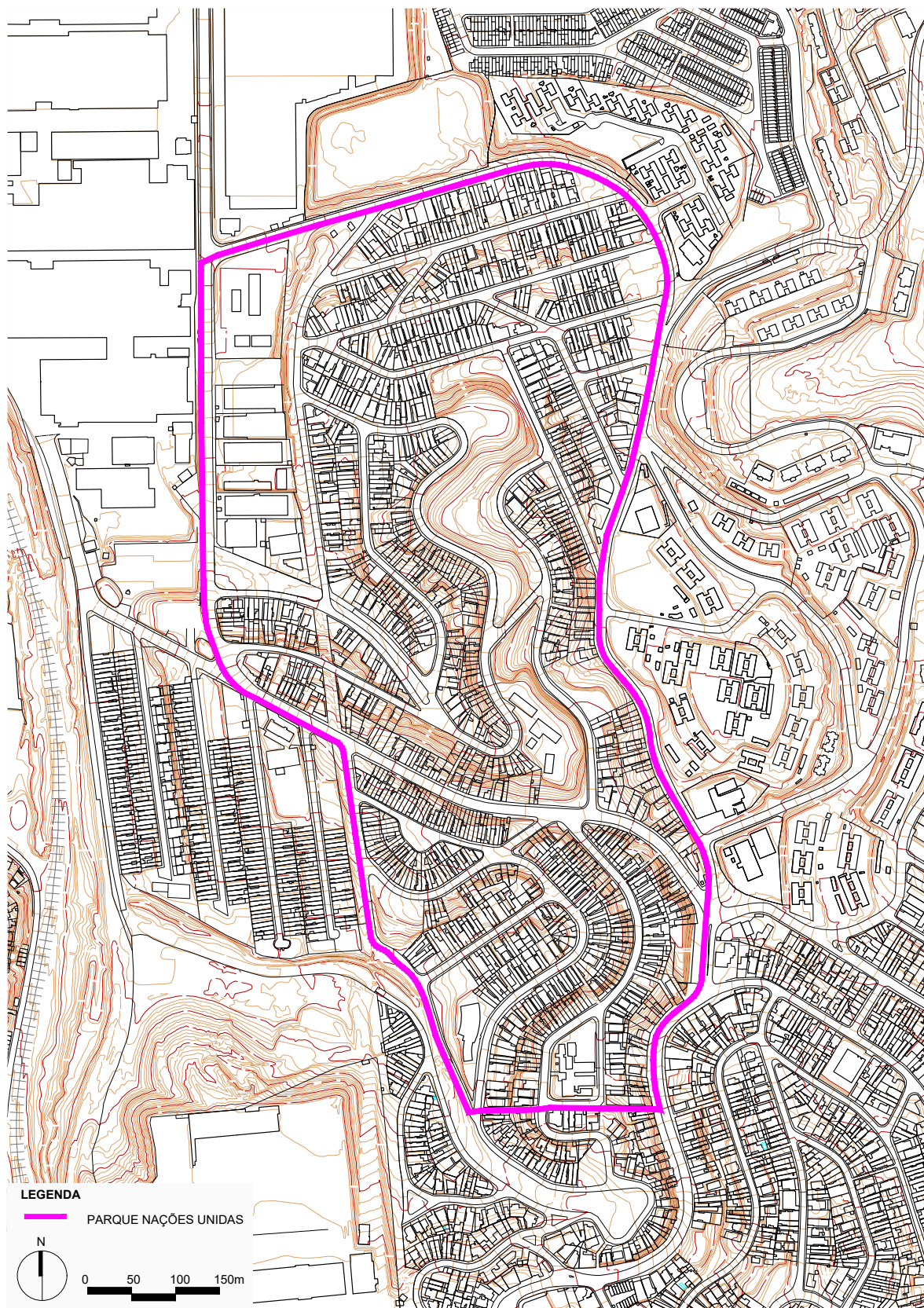
Fonte: Arquivo Geral da Prefeitura de São Paulo, 2018. Processos administrativos diversos do bairro Parque Nações Unidas, entre 1963 e 1978. Elaborado pela autora.

Figura 86: Planta final de implantação do loteamento, aprovada em 03/07/1970.



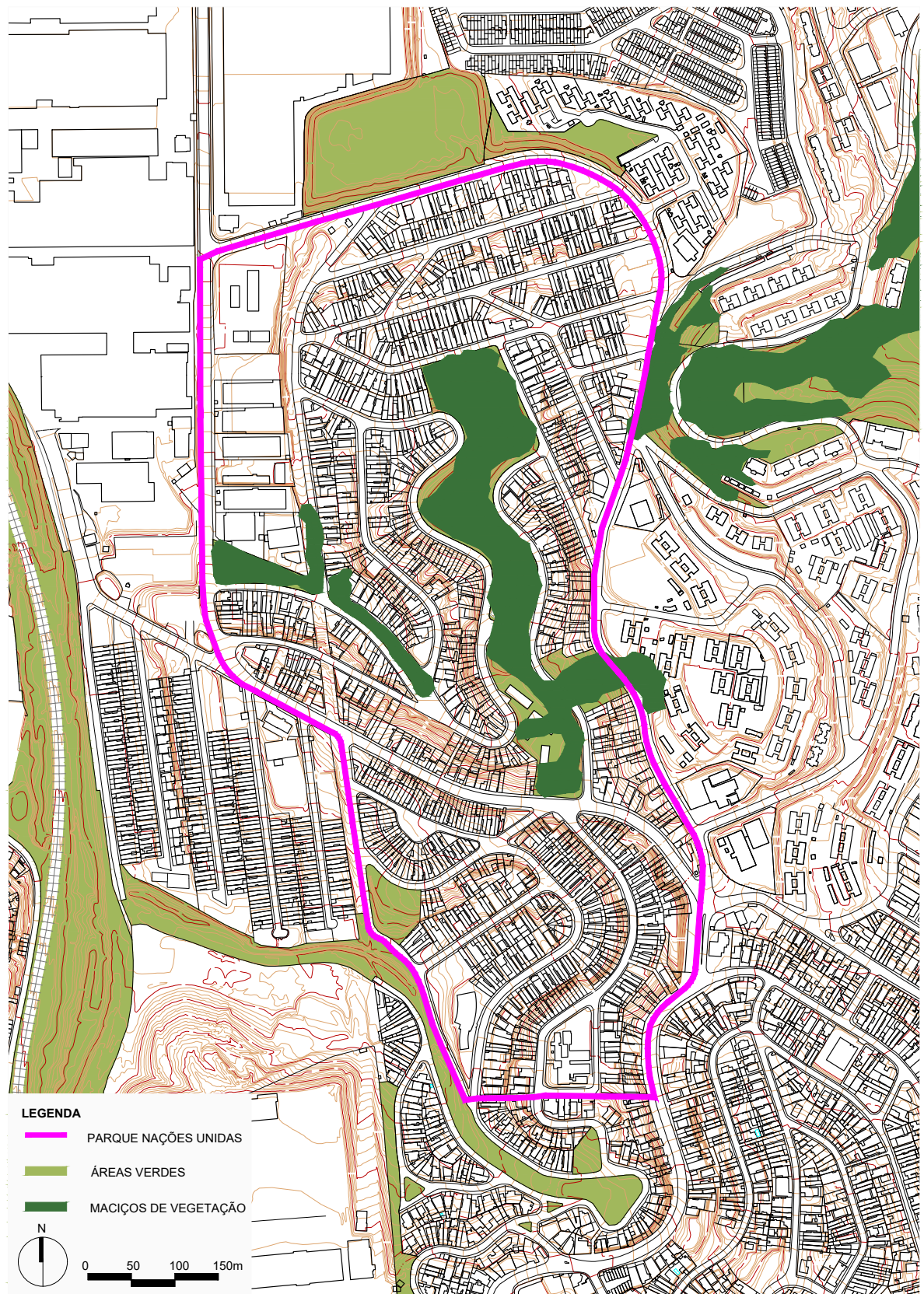
Fonte: Acervo Cia. City, 2018.

Figura 87: Planta atual do loteamento Parque Nações Unidas.



Fonte: MDC – Mapa Digital da Cidade. Portal Geosampa, 2019. Alterado pela autora.

Figura 88: Planta atual do loteamento Parque Nações Unidas, com destaque para as áreas verdes.



Fonte: MDC – Mapa Digital da Cidade. Portal Geosampa, 2019. Alterado pela autora.

Figura 89: Situação atual do loteamento Parque Nações Unidas.



Conjunto residencial em construção. Ao fundo o Pico do Jaraguá, ponto turístico da região e de São Paulo.



Acesso ao loteamento pela Estrada de Taipas.



Edificações assobradadas na Rua Domênico Montella.



Edificações industriais na Rua Friedrich Von Voith.



Equipamento para ginástica na área externa do Parque Senhor do Vale.



Edificações industriais e residenciais na Rua Savério Valente.

Fonte: Acervo pessoal da autora, fevereiro de 2019.

Figura 90: Situação atual do loteamento Parque Nações Unidas.



Vista da escadaria para pedestres na Rua Andresa.



Diversidades de padrões arquitetônicos.



Praça na Rua Sapopemba.



Edificações residenciais com mais de três pavimentos na Rua Antônio de Cabezón.



Edificações assobradadas em frente à área verde, na Rua Baquilides.



Lote vago ao lado de uma das escadarias para passagem de pedestres no bairro, na Av. Atílio Brugnoli.

Fonte: Acervo pessoal da autora, fevereiro de 2019.

2.3.2. CITY AMÉRICA

Anteriormente denominado “City Parque Anhembi”, o loteamento “City América” é considerado o primeiro loteamento projetado pela Cia. City de Desenvolvimento na Zona Norte de São Paulo. Foi idealizado para ocupar duas glebas, denominadas E/10 e F8/24, adquiridas do Frigorífico Armour do Brasil S.A. pela empresa Anastácio Administração e Participações LTDA (subsidiária da City), em 18 de setembro de 1970, totalizando uma área de 1.421.104,00 m². A área original era de 1.529.702,00 m², mas sofreu alterações devido ao desmembramento e venda para a empresa Manah S.A. Comércio e Indústria, e à desapropriação de partes das glebas pela Dersa - Desenvolvimento Rodoviário S/A, para abertura da Via Norte, atual Rodovia dos Bandeirantes, em fase de estudos na ocasião e também para a implantação do Pequeno Anel Rodoviário - Ligação Osasco-Cumbica, que não se concretizou.

Figura 91: Localização do bairro City América nos distritos de São Domingos e Pirituba.



Fonte: Mapa base - Google Earth, 2019. Elaborado pela autora.

A aprovação deste loteamento para fins estritamente residenciais – com alguns lotes destinados a usos especiais – foi iniciada em 1970 e finalizada apenas em 1979, quando a City obteve o Alvará de Licença definitivo para a execução do arruamento, após a

aprovação e registro do mesmo no cartório de imóveis em 1977. Neste processo encontram-se documentos que se referem aos demais imóveis de propriedade da Cia. City/ Grupo Anastácio, como por exemplo, as plantas que contém os perímetros das glebas adquiridas do Frigorífico Armour do Brasil S. A., uma das empresas do Grupo Deltec (acionista da Cia. City), além de plantas que apresentam a legislação incidente em cada uma destas glebas à época e com diretrizes viárias que interferem no projeto. Há também o registro da doação de uma área verde constante no planejamento geral da municipalidade naquele momento, atualmente conhecido como Parque Cidade de Toronto (de propriedade da Prefeitura), sendo um local prestigiado pelos moradores tanto do bairro, quanto de seu entorno imediato.

Figura 92: Vista geral do bairro City América, a partir do Parque Cidade de Toronto, com o Pico do Jaraguá ao fundo.



Fonte: Google Earth, 2019.

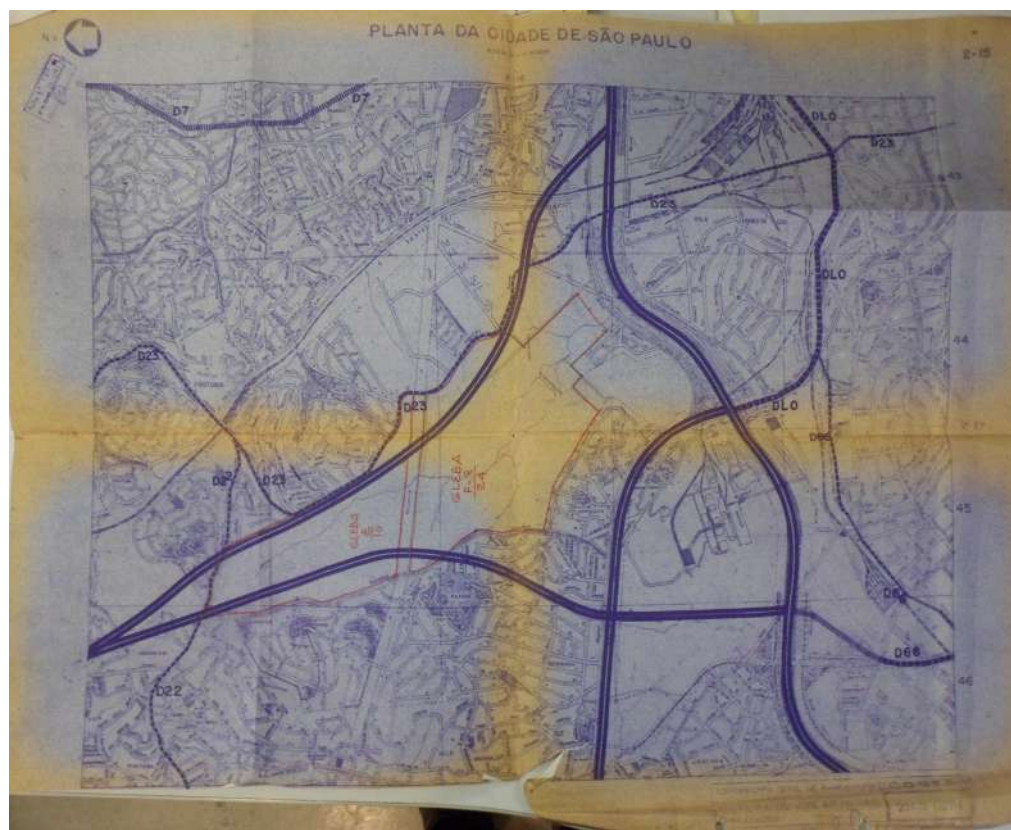
O loteamento, que se encontra totalmente inserido em área urbana, foi implantado em duas fases. A primeira se deu a partir de 1979, quando é possível notar a reserva de uma extensa área livre ao centro do projeto apresentado para aprovação. Já a segunda ocorreu a partir de 1989, ocupando a área mencionada e finalizando o parcelamento do terreno. Ao todo, foram implantadas 57 quadras, com 957 lotes e áreas livres para instalação de áreas verdes e áreas institucionais. Alguns destes lotes foram destinados para usos especiais e atualmente são ocupados por edifícios residenciais, que variam entre 8 e 16 pavimentos, resultando numa alteração no “padrão City”, que neste empreendimento permitiu a verticalização dos imóveis em pontos indicados e aprovados por ela e assinalados no registro do loteamento junto ao cartório de imóveis.

Quadro 7: Informações gerais do bairro City América.

CITY AMÉRICA	
Endereço	Avenida Otaviano Alves de Lima; Avenida Cardeal Mota; Rua Dr. Odon Carlos de Figueiredo Ferraz; Estrada do Anastácio; Avenida Mutinga e Avenida Raimundo Pereira de Magalhães
Região	Zona Norte – Distrito do Parque São Domingos
Proprietário da terra	Anastácio Imobiliária e Representações LTDA
Proprietário anterior	Frigorífico Armour do Brasil S.A.
Autora do projeto e responsável pela execução das obras	Companhia City de Desenvolvimento
Uso	Estritamente residencial e misto
Tipologia	Edificações unifamiliares de baixo gabarito, com até dois pavimentos e Edificações multifamiliares de gabarito intermediário, entre oito e dezesseis pavimentos
Área do terreno / Gleba	1.421.104,00m ² , sendo duas glebas da Fazenda Anastácio Capuava – E/10 e F8/24, adquiridas em 18/09/1970
Área construída	1.011.075,00m ²
Quantidade de lotes	957, distribuídos em 57 quadras
Área média dos lotes	420,00 a 500,00m ²
Infraestrutura urbana	Guias, sarjetas e sarjetões; Galerias de águas pluviais; Rede de distribuição de água; Rede de esgotos sanitários; Rede de energia elétrica; Pavimentação do sistema viário e Arborização e paisagismo
Data de início do processo na prefeitura	11/09/1970
Data de Aprovação do projeto (expedição do alvará)	28/12/1977; 18/06/1979 e 19/12/1979
Data de Registro no Cartório de Imóveis	10/09/1978
Data de Implantação do projeto	Dois fases: 1979 e 1989
Presença de edifícios verticalizados	<ul style="list-style-type: none"> • Avenida Cardeal Mota: 6 edifícios residenciais, com oito pavimentos cada • Avenida do Anastácio: 2 edifícios residenciais, com oito pavimentos cada e 3 edifícios residenciais com onze pavimentos cada • Avenida Raimundo Pereira de Magalhães: 5 edifícios residenciais com dezesseis pavimentos cada e 1 edifício institucional com seis pavimentos (sede da unidade Pirituba da Faculdade Anhanguera)
Público alvo, demanda, usuários, consumidores em potencial	Classe média alta e alta

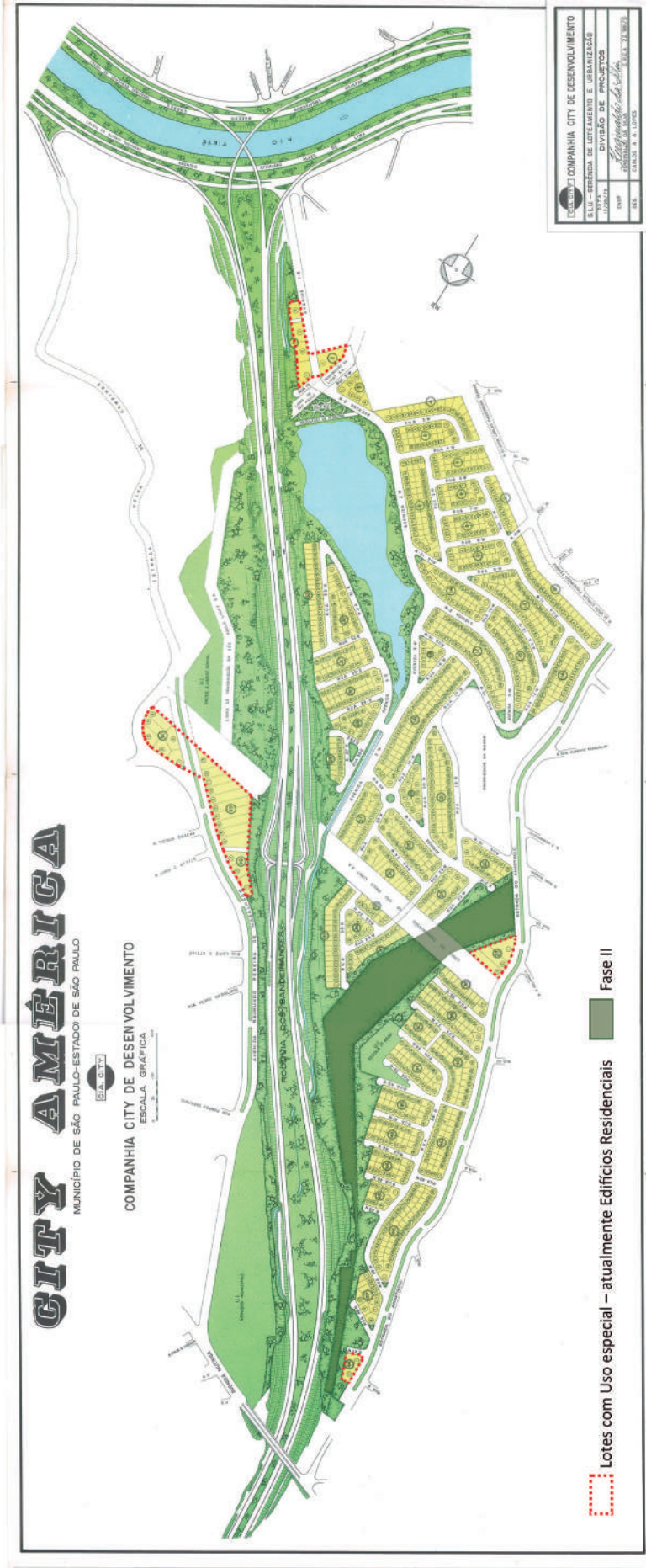
Fonte: Arquivo Geral da Prefeitura de São Paulo, 2018. Processos administrativos diversos do bairro City América. / Acervo Cia. City, 2018. Elaborado pela autora.

Figura 93: Plantas da COGEP – Coordenadoria Geral do Planejamento com as restrições incidentes na área.



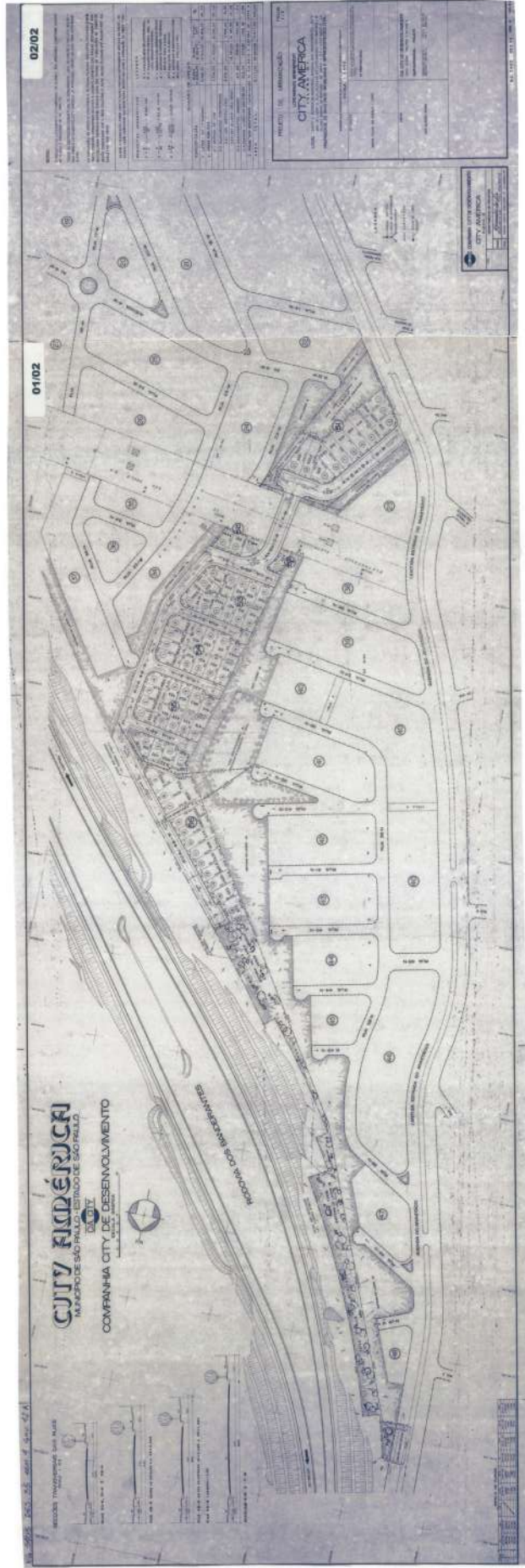
Fonte: Arquivo Geral da Prefeitura de São Paulo, 2018. Processos administrativos diversos do bairro City América.

Figura 94: Planta do Loteamento City América – Fase I (1979).



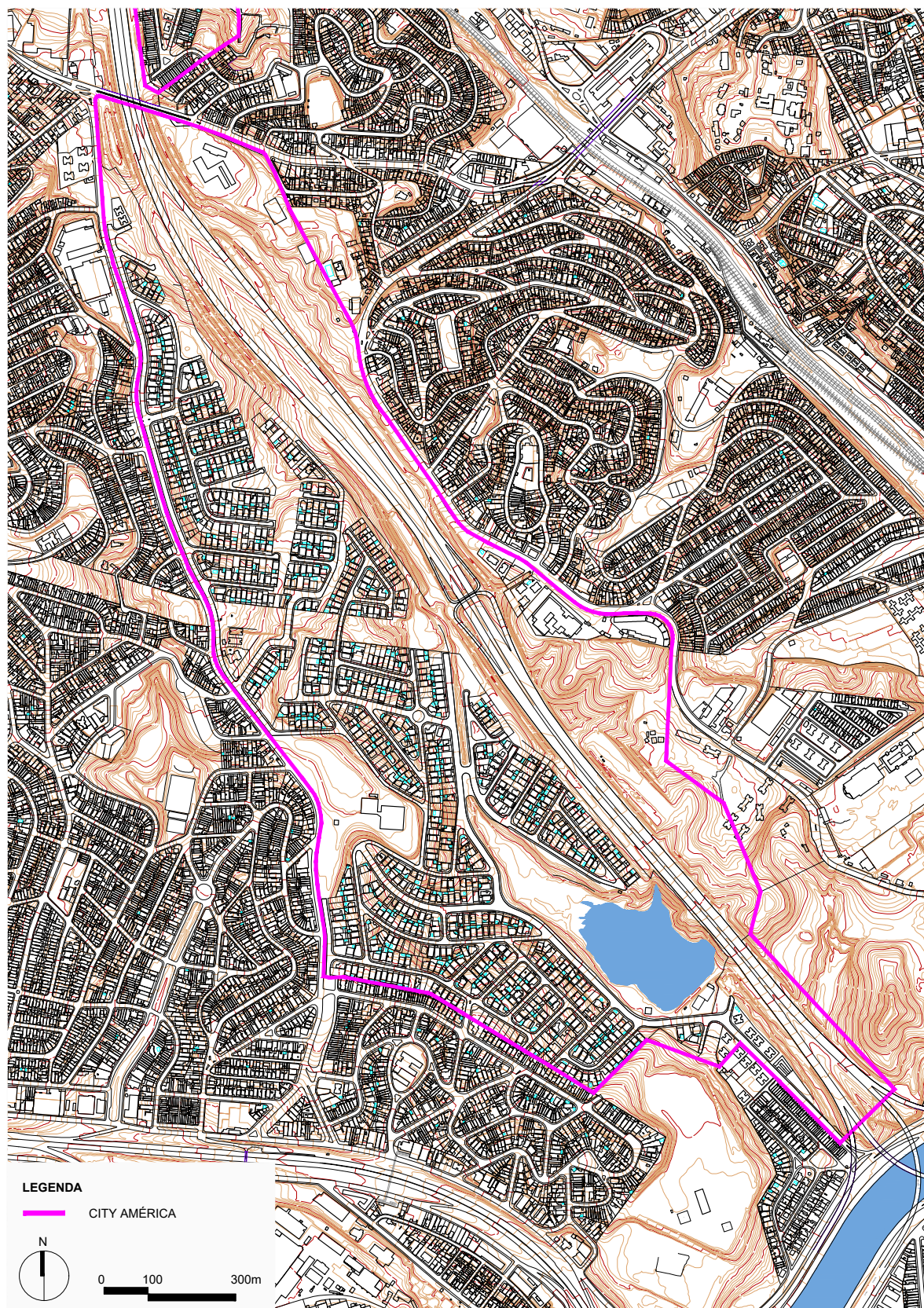
Fonte: Acervo Cia. City, 2018. Elaborado pela autora.

Figura 95: Loteamento City América – Fase II (1989): Planta de Aprovação na Prefeitura Municipal de São Paulo.



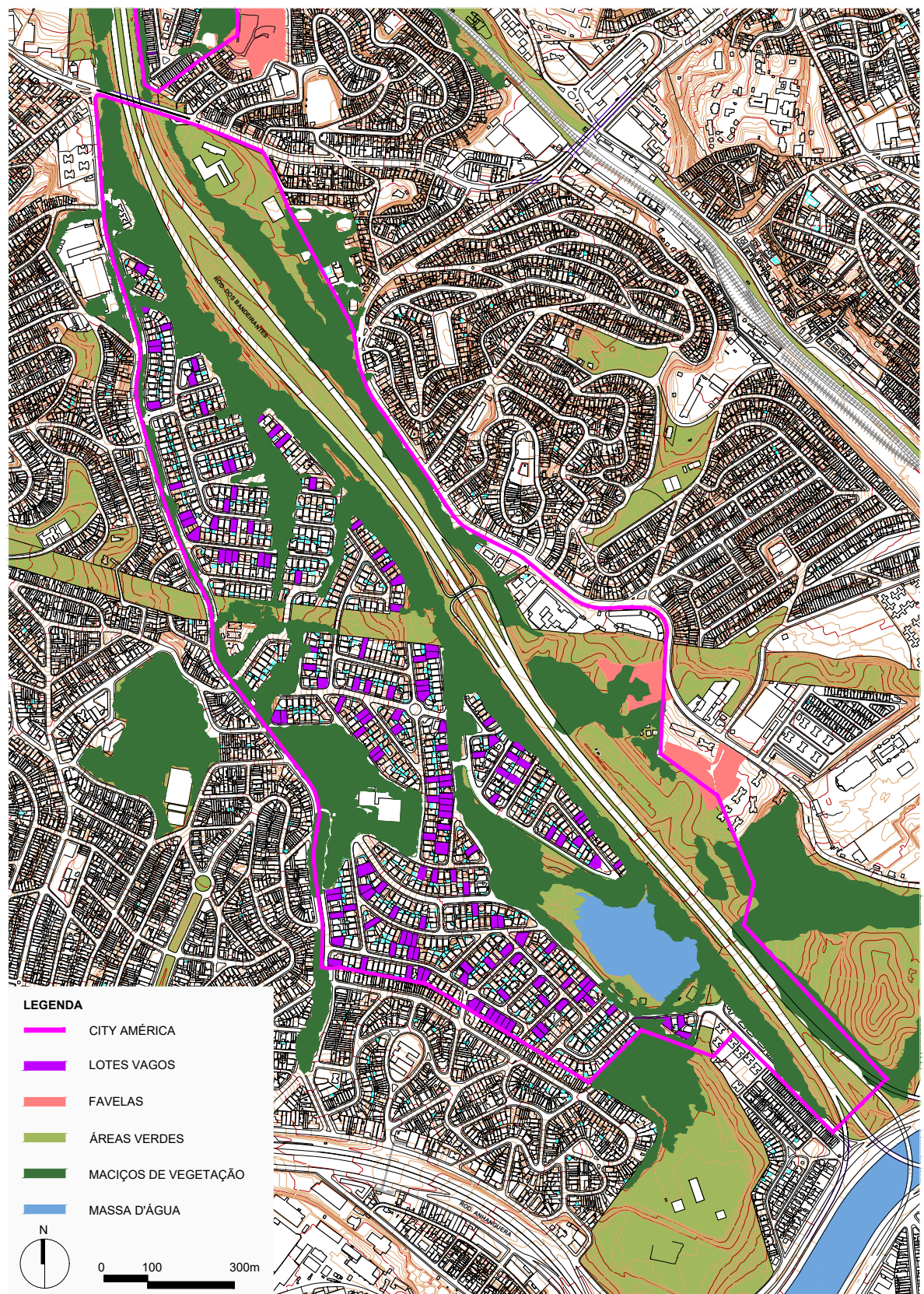
Fonte: Acervo Cia. City, 2018.

Figura 96: Planta atual do loteamento City América.



Fonte: MDC – Mapa Digital da Cidade. Portal Geosampa, 2019. Alterado pela autora.

Figura 97: Planta atual do loteamento City América, com destaque para as áreas verdes.



Fonte: MDC – Mapa Digital da Cidade. Portal Geosampa, 2019. Alterado pela autora.

Figura 98: Situação atual do loteamento City América.



Acesso ao bairro pela Rua Almiro Bernardo.



Vista do Parque Cidade de Toronto, no final da Rua Teófilo Júlio Bicudo.



Edificações assobradadas em frente ao Parque Cidade de Toronto.



Diversidade de estilos arquitetônicos nas edificações.



Condomínios Residenciais na Av. Cardeal Motta, com quatro torres de oito pavimentos cada.



Via local da Av. do Anastácio.

Fonte: Acervo pessoal da autora, fevereiro de 2019.

Figura 99: Situação atual do loteamento City América.



Condomínio residencial na Av. do Anastácio, com duas torres de 11 pavimentos cada.



Condomínio residencial com duas torres de oito pavimentos cada na Av. do Anastácio.



Lote desapropriado para a implantação do Instituto Federal São Paulo – Campus Pirituba.



Vista da Avenida Raimundo Pereira de Magalhães.



Edifício residencial e área comercial na Av. Raimundo Pereira de Magalhães.



Condomínio residencial de sobrados projetado pela Cia. City.

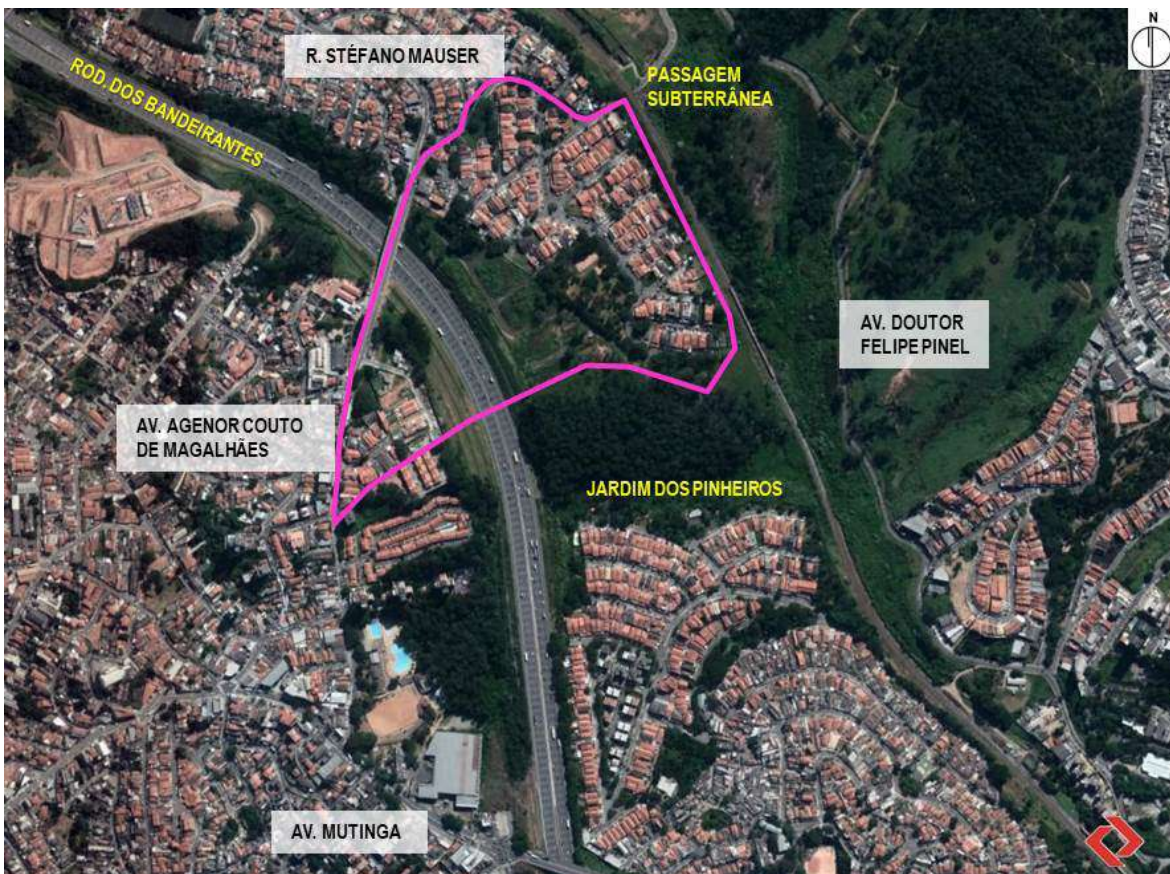
Fonte: Acervo pessoal da autora, fevereiro de 2019.

2.3.3. CITY RECANTO ANASTÁCIO

O loteamento City Recanto Anastácio teve seu processo de aprovação iniciado em 1973, a pedido da Anastácio Administração e Participações S/A, proprietária da gleba C/11, local de implantação do projeto, idealizado e executado pela Cia. City de Desenvolvimento. Foi projetado para ser um bairro estritamente residencial, com a possibilidade de inserção de atividades comerciais em lotes sinalizados e autorizados pela Companhia nas vias externas ao mesmo.

Durante o processo de aprovação, sofreu alterações em relação à área destinada ao loteamento, que acabou dividido ao meio, por conta da desapropriação solicitada pela Dersa para a implantação da Via Norte, atual Rodovia dos Bandeirantes e também da Via Expressa Osasco-Cumbica do Pequeno Anel Rodoviário (não realizado). O processo de aprovação foi concluído em 1979, com a expedição do alvará de licença final para a execução do loteamento e permitiu a instalação do projeto em duas fases, a primeira já em 1979 e a segunda apenas em 1989, com o parcelamento de uma área inicialmente destinada ao sistema de áreas livres do bairro.

Figura 100: Localização do bairro City Recanto Anastácio no distrito de Pirituba.



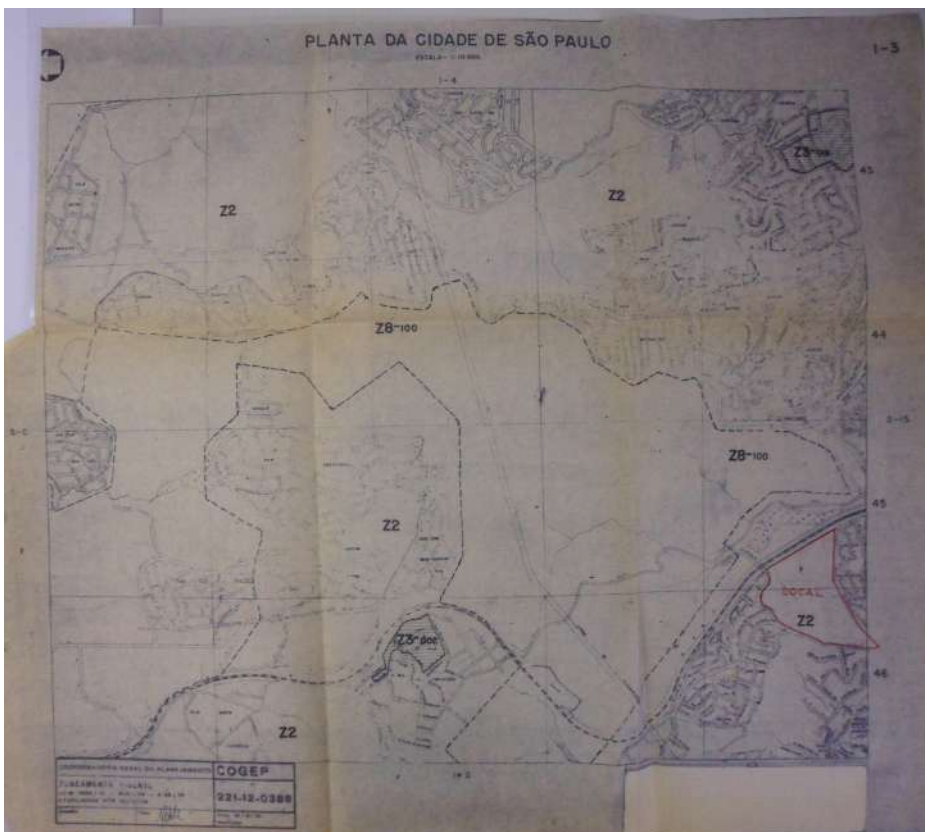
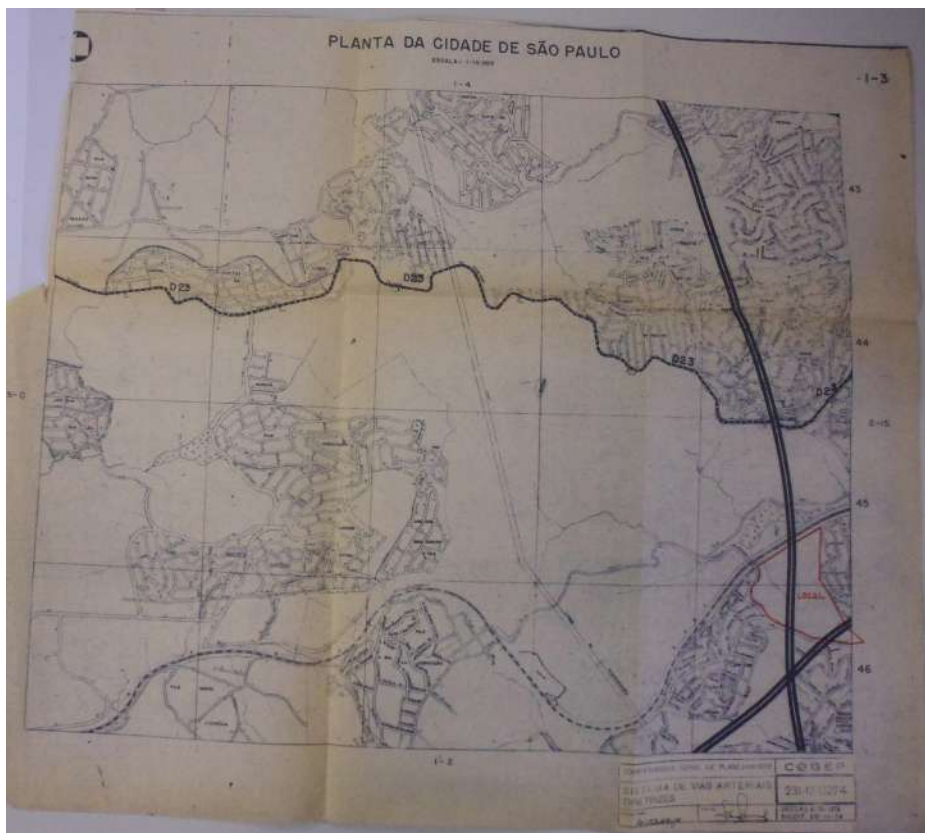
Fonte: Mapa base - Google Earth, 2019. Elaborado pela autora.

Quadro 8: Informações gerais do bairro City Recanto Anastácio.

CITY RECANTO ANASTÁCIO	
Endereço	Avenida Agenor Couto de Magalhães, entre a Rodovia dos Bandeirantes e a via férrea – linha 7 Rubi da CPTM
Região	Zona Norte – Distrito de Pirituba
Proprietário da terra	Anastácio Administração e Participações S/A
Proprietário anterior	Frigorífico Armour do Brasil S.A.
Autora do projeto e responsável pela execução das obras	Companhia City de Desenvolvimento
Uso	Estritamente residencial e comercial
Tipologia	Edificações unifamiliares de baixo gabarito, com até dois pavimentos
Área do terreno / Gleba	247.750,00m ² (Gleba C-11 da Fazenda Anastácio Capuava), adquirida em 18/09/1970, sendo 98.183,00m ² de área desapropriada pela Dersa
Área construída	161.934,00m ²
Quantidade de lotes	211, distribuídos em 17 quadras
Área média dos lotes	386,00 a 418,00m ²
Infraestrutura urbana	Guias e sarjetas; Galerias de águas pluviais; Rede de água; Rede de esgotos sanitários; Rede de energia elétrica; Pavimentação do sistema viário e Arborização e paisagismo
Data de início do processo na prefeitura	12/07/1973
Data de Aprovação do projeto (expedição do alvará)	13/09/1977; 24/05/1979; 19/12/1979
Data de Registro no Cartório de Imóveis	05/03/1979
Data de Implantação do projeto	Duas fases: 1979 e 1989
Presença de edifícios verticalizados	Não há
Público alvo, demanda, usuários, consumidores em potencial	Classe média e média alta

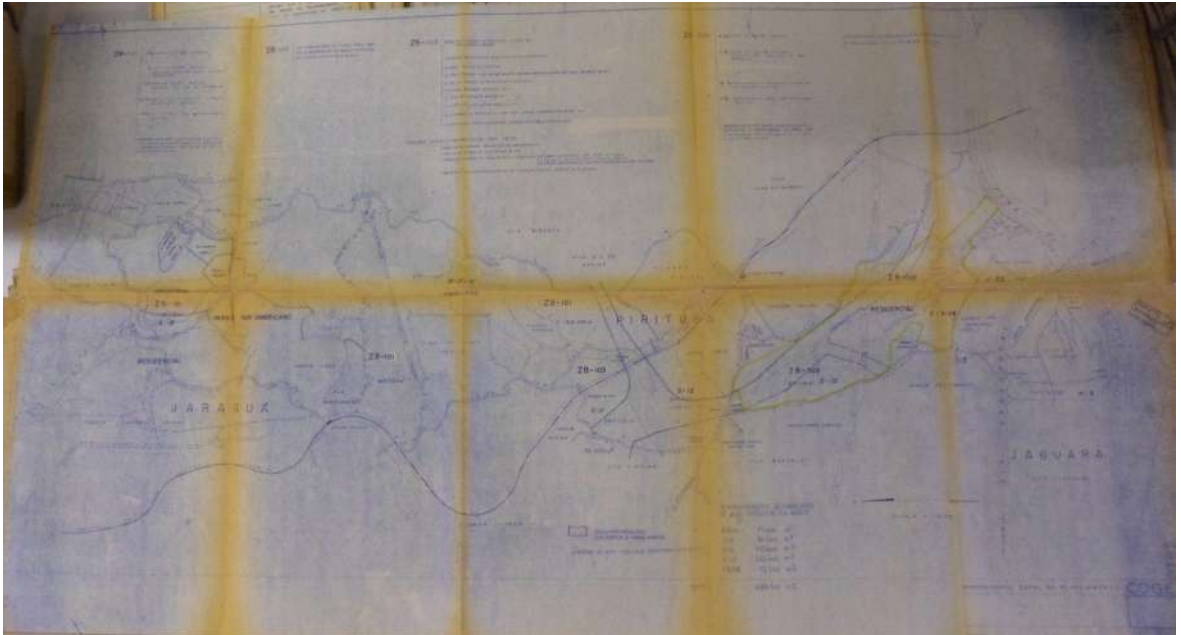
Fonte: Arquivo Geral da Prefeitura de São Paulo, 2018. Processo administrativo do bairro City Recanto Anastácio. Elaborado pela autora.

Figura 101: Plantas da COGEP – Coordenadoria Geral do Planejamento, mostrando as áreas com previsão de desapropriação para implantação de obras viárias e a legislação incidente nas propriedades da Cia. City.



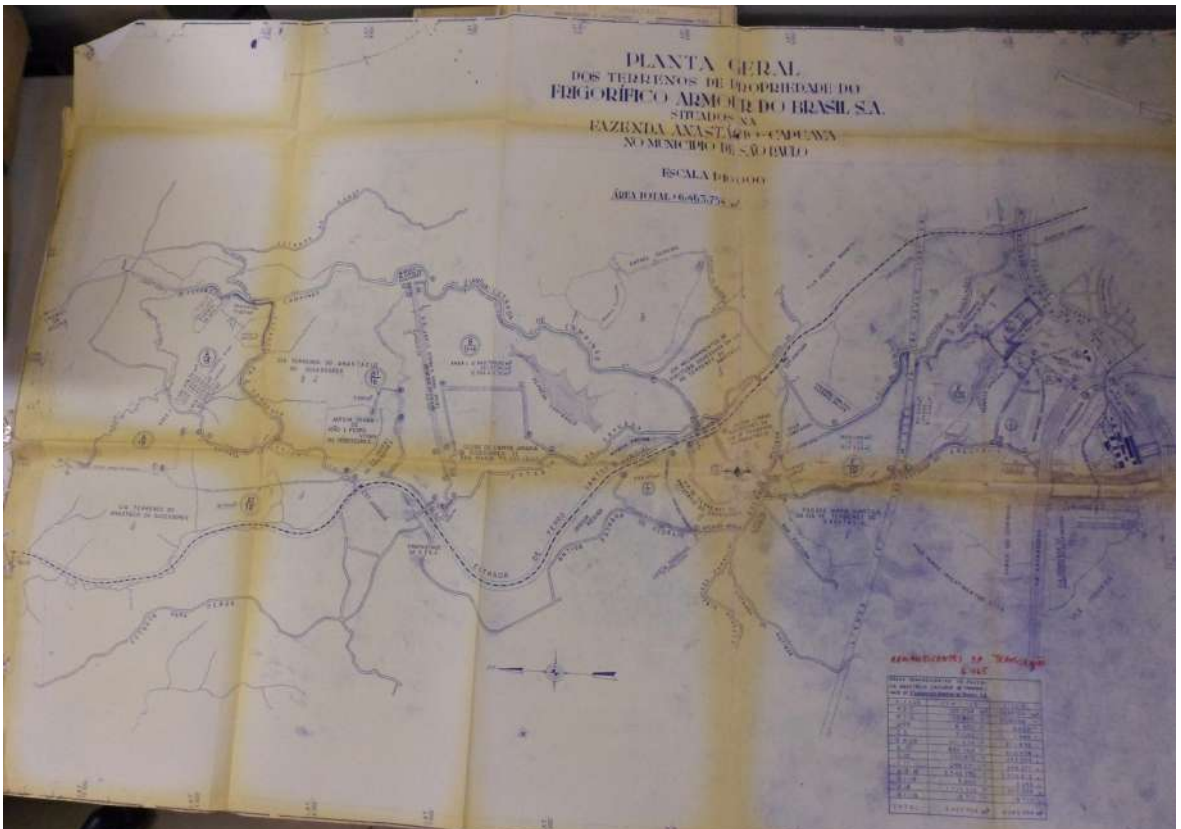
Fonte: Arquivo Geral da Prefeitura de São Paulo, 2018. Processo administrativos do bairro City Recanto Anastácio.

Figura 102: Plantas da COGEP – Coordenadoria Geral do Planejamento, mostrando as áreas com previsão de desapropriação para implantação de obras viárias e a legislação incidente nas propriedades da Cia. City.



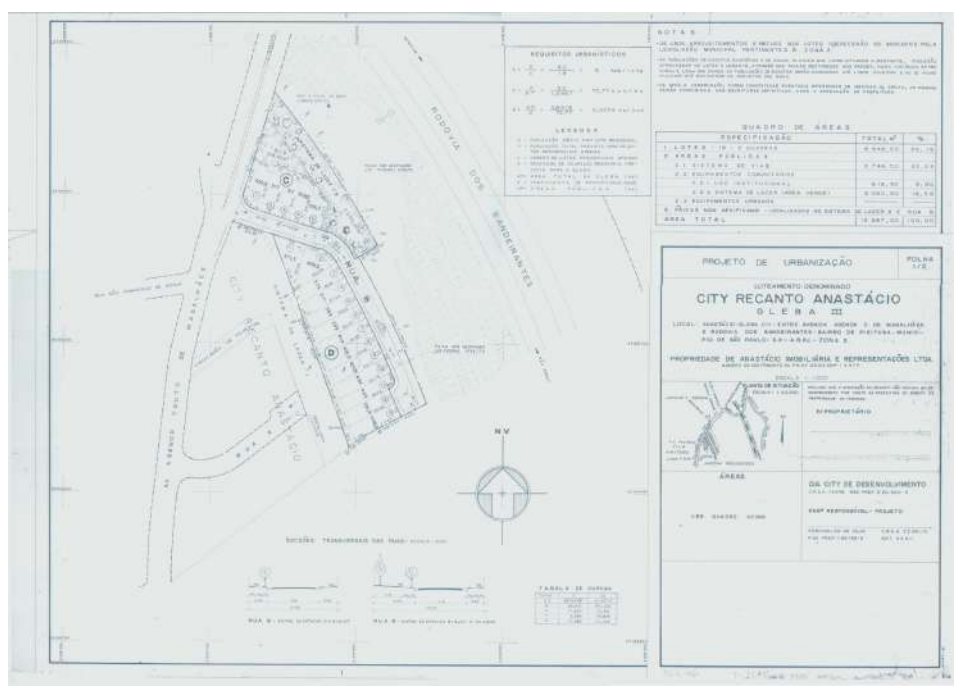
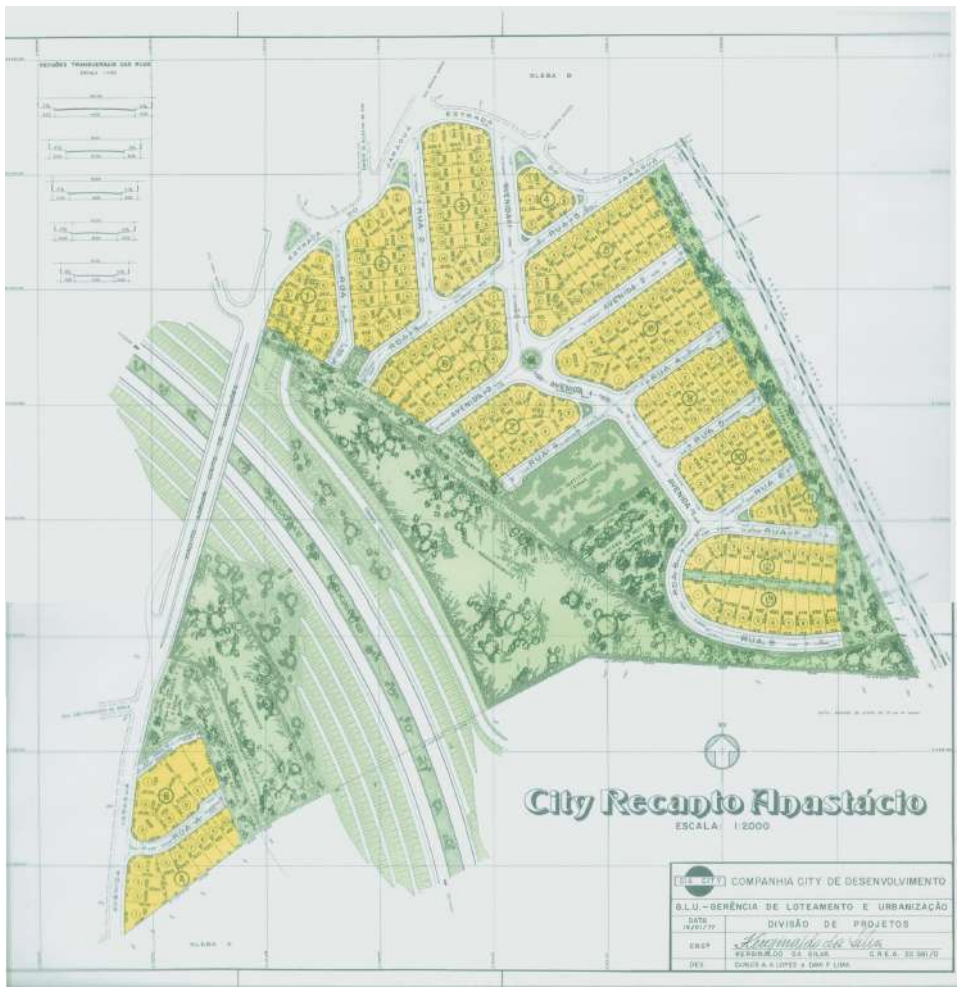
Fonte: Arquivo Geral da Prefeitura de São Paulo, 2018. Processo administrativo do bairro City Recanto Anastácio.

Figura 103: Plantas do GEIPAR - Grupo Executivo de Implantação do Pequeno Anel Rodoviário de São Paulo, mostrando as áreas com previsão de desapropriação para implantação de obras viárias nas propriedades da Cia. City.



Fonte: Arquivo Geral da Prefeitura de São Paulo, 2018. Processo administrativo do bairro City Recanto Anastácio.

Figura 104: Plantas finais de aprovação do loteamento City Recanto Anastácio Fase I (1979) e Fase II (1989).



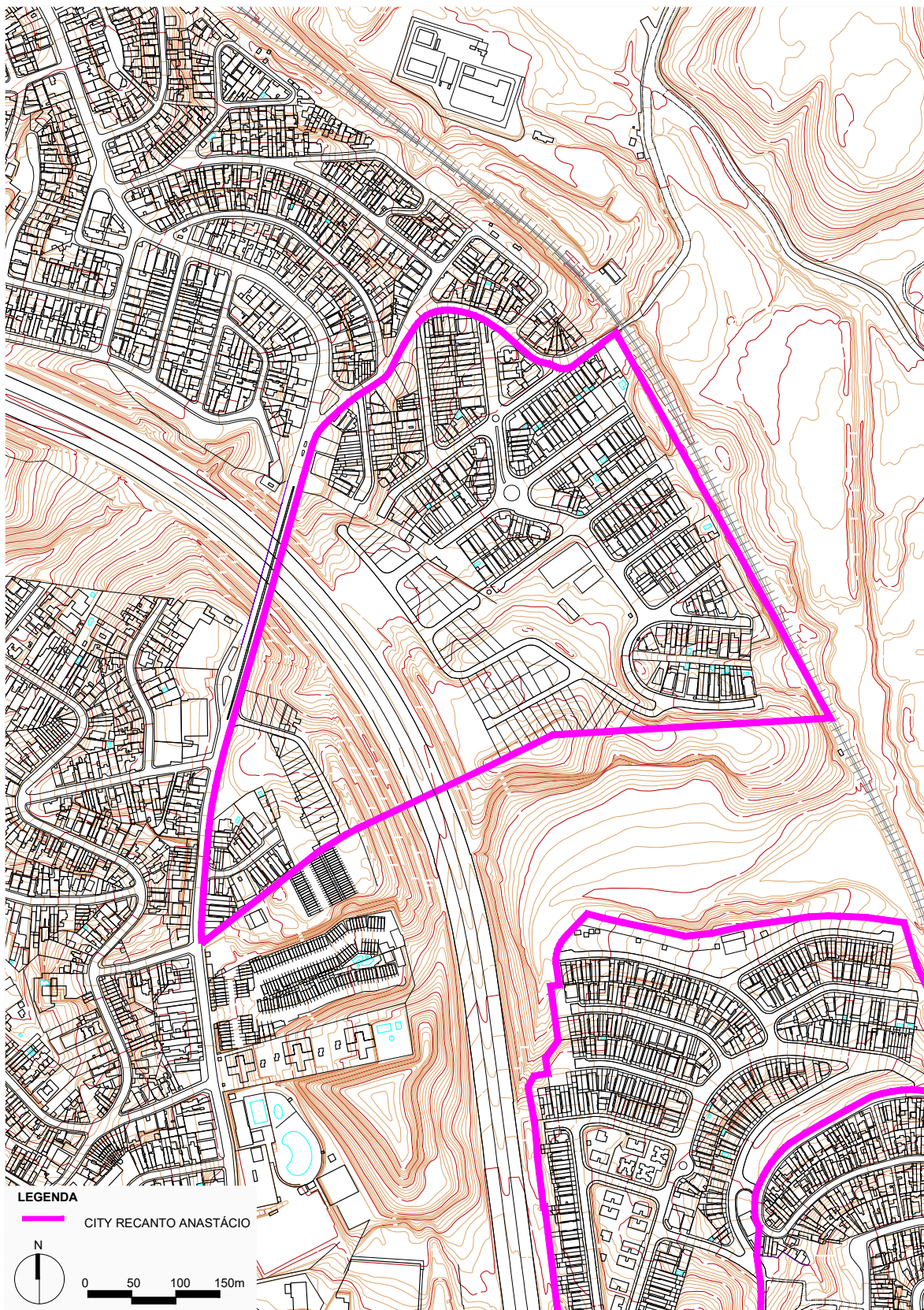
Fonte: Acervo Cia. City, 2018.

Figura 105: Fotos aéreas do loteamento City Recanto Anastácio na década de 1990.



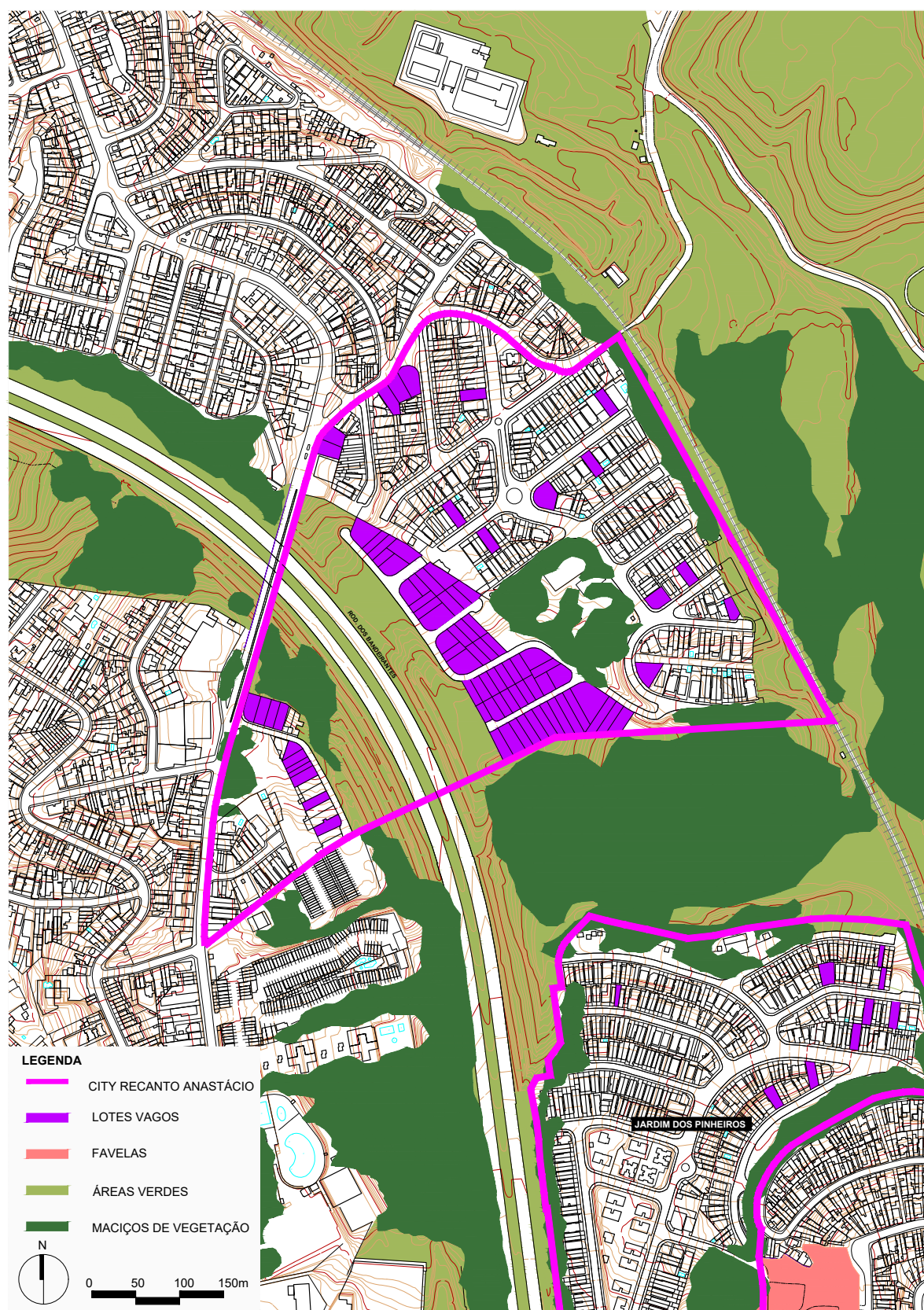
Fonte: Acervo Cia. City, 2018.

Figura 106: Planta atual do loteamento City Recanto Anastácio.



Fonte: MDC – Mapa Digital da Cidade. Portal Geosampa, 2019. Alterado pela autora.

Figura 107: Planta atual do loteamento City Recanto Anastácio, com destaque para as áreas verdes.



Fonte: MDC – Mapa Digital da Cidade. Portal Geosampa, 2019. Alterado pela autora.

Figura 108: Situação atual do loteamento City Recanto Anastácio.



Edificação com uso comercial na esquina da Av. Agenor Couto de Magalhães.



Renque de sobrados na Rua Antônio Augusto Tavares Sebila.



Acesso para o condomínio residencial na Av. Raimundo Pereira de Magalhães.



Detalhe do condomínio residencial implantado após a Fase II do projeto.



Edificações comerciais no acesso ao loteamento.



Canteiro central na Rua Pico do Jaraguá.

Fonte: Acervo pessoal da autora, fevereiro de 2019.

Figura 109: Situação atual do loteamento City Recanto Anastácio.



Detalhe de uma das ruas sem saída existentes no bairro.



Presença de rotatórias com áreas verdes para organizar a circulação no loteamento.



Vista geral do loteamento.



Guarita para controle de acesso – entrada do bairro.



Vias largas no interior do empreendimento.



Guarita para controle de acesso – saída do loteamento.

Fonte: Acervo pessoal da autora, fevereiro de 2019.

2.3.4. JARDIM DOS PINHEIROS

Conhecido como City Pinheirinho, tanto por seus moradores, quanto por moradores do entorno, o loteamento Jardim dos Pinheiros foi idealizado pela Cia. City e implantado no distrito de Pirituba, em 1982, após aprovação do projeto no ano anterior. Assim como os bairros City América e City Recanto Anastácio, a gleba escolhida para a localização deste arruamento, a D/12 (remanescente da Fazenda Anastácio/Capuava, de propriedade da Anastácio Imobiliária LTDA), também teve sua área alterada devido à desapropriação efetuada pela Dersa para a implantação de obras viárias na região.

Figura 110: Localização do bairro Jardim dos Pinheiros no distrito de Pirituba.



Fonte: Mapa base - Google Earth, 2019. Elaborado pela autora.

Devido a sua configuração peculiar, com acesso por apenas uma via – a Avenida Mutinga –, o bairro tornou-se uma ilha residencial na região. Além disso, por possuir algumas ruas sem saída, seus moradores instalaram cancelas em seus limites, inibindo o acesso de não moradores, situação excepcional por se tratar de um loteamento aberto. Além da questão das cancelas, este loteamento tem outra particularidade: possui 15 edifícios residenciais projetados e implantados pela própria City logo após a sua abertura, que foram

os primeiros imóveis a serem construídos no bairro. Os edifícios abrigam apartamentos com área entre 55 e 59m², dois ou três dormitórios e uma vaga de garagem descoberta no térreo.

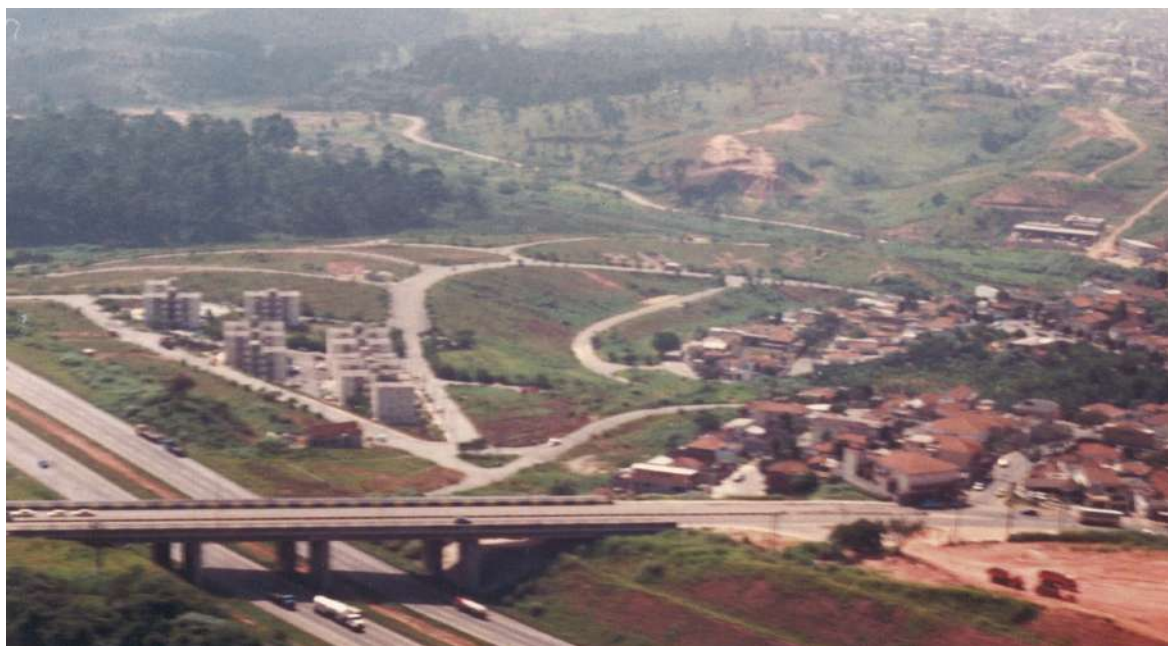
Em consonância aos demais loteamentos já mencionados, este também se destinou ao uso estritamente residencial, com possibilidade de usos comerciais em locais previamente determinados.

Quadro 9: Informações gerais do bairro Jardim dos Pinheiros.

JARDIM DOS PINHEIROS	
Endereço	Travessa da Avenida Mutinga, entre a Rodovia dos Bandeirantes e a via férrea – linha 7 Rubi da CPTM, com acesso pela Rua Benedito Pereira
Região	Zona Norte – Distrito de Pirituba
Proprietário da terra	Anastácio Imobiliária LTDA
Proprietário anterior	Anastácio Administração e Participações LTDA (1970) / Frigorífico Armour do Brasil (1917)
Autora do projeto e responsável pela execução das obras	Companhia City de Desenvolvimento
Uso	Estritamente residencial e comercial
Tipologia	Edificações unifamiliares de baixo gabarito, com até dois pavimentos e Edificações multifamiliares de baixo gabarito, entre quatro e cinco pavimentos
Área do terreno / Gleba	178.520,00m ² (Gleba D-12 da Fazenda Anastácio Capuava), adquirida em 26/07/1978
Área construída	176.608,50m ²
Quantidade de lotes	296, distribuídos em 12 quadras
Área média dos lotes	288,00m ²
Infraestrutura urbana	Guias e sarjetas; Galerias de águas pluviais; Rede de água; Rede de esgotos sanitários; Rede de energia elétrica; Pavimentação do sistema viário e Arborização e paisagismo
Data de início do processo na prefeitura	20/06/1980
Data de Aprovação do projeto (expedição do alvará)	18/11/1981
Data de Registro no Cartório de Imóveis	31/08/1982
Data de Implantação do projeto	1982
Presença de edifícios verticalizados	Rua José Mauro de Vasconcelos: 15 edifícios residenciais, entre 4 e 5 pavimentos cada
Público alvo, demanda, usuários, consumidores em potencial	Classe média e média alta

Fonte: Arquivo Geral da Prefeitura de São Paulo, 2018. Processo administrativo do bairro Jardim dos Pinheiros. Elaborado pela autora.

Figura 111: Vista dos edifícios implantados no Jardim dos Pinheiros no início da década de 1980.




Fonte: Acervo Cia. City, 2018.

Figura 112: Anúncio realizado pela Cia. City no Jornal O Estado de S. Paulo.

CITY
Jardim dos Pinheiros

**UM NOVO
SUCESSO NA
HISTÓRIA
DA CIDADE DE
SÃO PAULO.**

**LOTES RESIDENCIAIS DE 250 A 580 M²,
PRONTOS PARA VOCÊ CONSTRUIR: ÁGUA,
GUIAS, SARJETAS, RUAS ASFALTADAS.**




CITY JARDIM DOS PINHEIROS


**O MESMO ÊXITO DO JARDIM AMÉRICA, PACAEMBU,
CITY PINHEIROS, CITY AMÉRICA, CITY LAPA E OUTROS.**
E não poderia ser diferente. Desde 1911 quando a Cia. City foi fundada, sua principal meta vem sendo criar e desenvolver novos bairros utilizando sempre uma moderna concepção urbanística. O resultado são os bairros transformados em sofisticadas núcleos residenciais, ganhando de uma super valorização, enfim, um sucesso após o outro. Investir em um empreendimento City, é hoje, além de uma opção segura, uma aplicação extremamente lucrativa. Agora chegou a vez do City Jardim dos Pinheiros. O padrão City se faz presente através de um cuidadoso tratamento paisagístico. 20% do total do empreendimento é destinado ao lazer e áreas verdes. Venha conhecer de perto e compartilhar com a City de mais este sucesso.

STAND DE VENDAS NA AV. DO ANASTÁCIO, 100 - TELS.: 266-1410 e 261-6637

Um empreendimento com a garantia

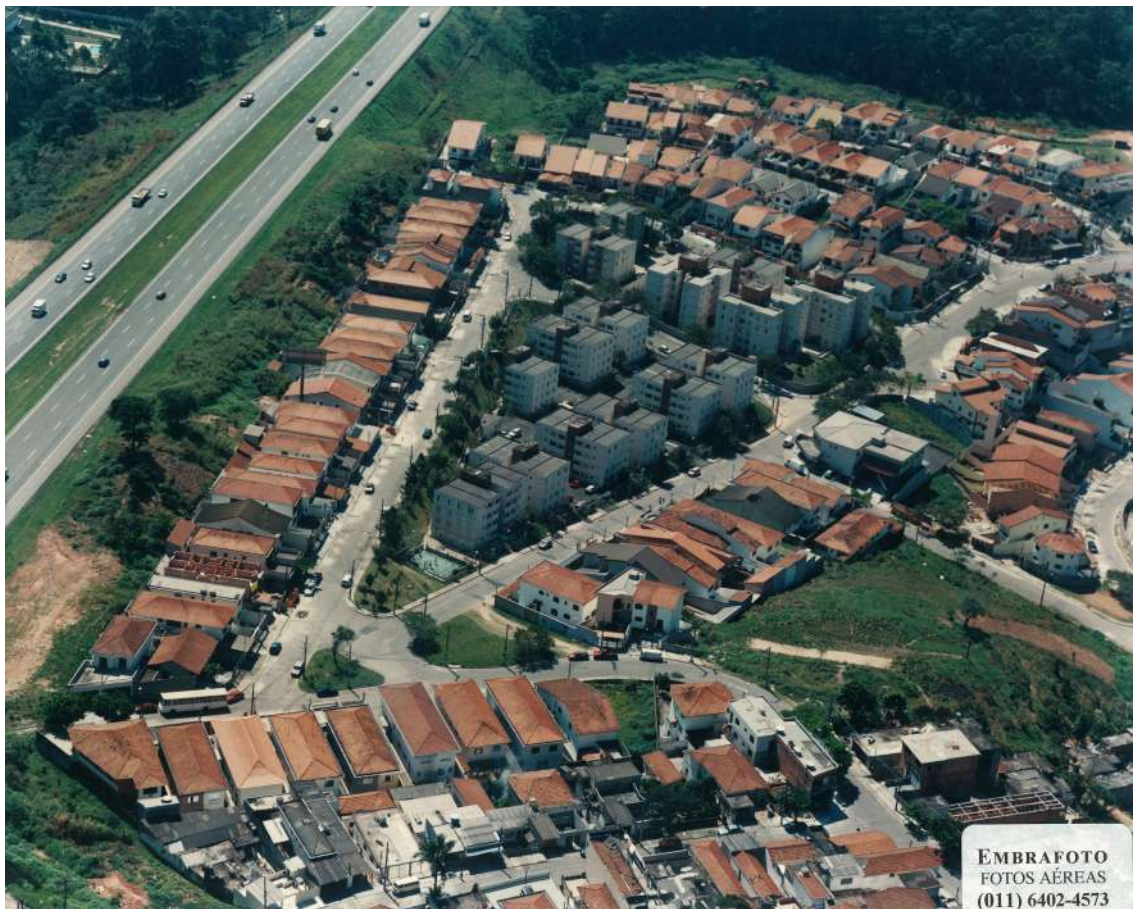


CIA CITY DE DESENVOLVIMENTO
Rua Formosa, 360 - 8º andar CEP 01049 -
Tel.: 222-8533 - São Paulo



Fonte: Acervo online do Jornal O Estado de S. Paulo, edição de 26/11/1986.

Figura 113: Foto aérea do loteamento Jardim dos Pinheiros na década de 1990.



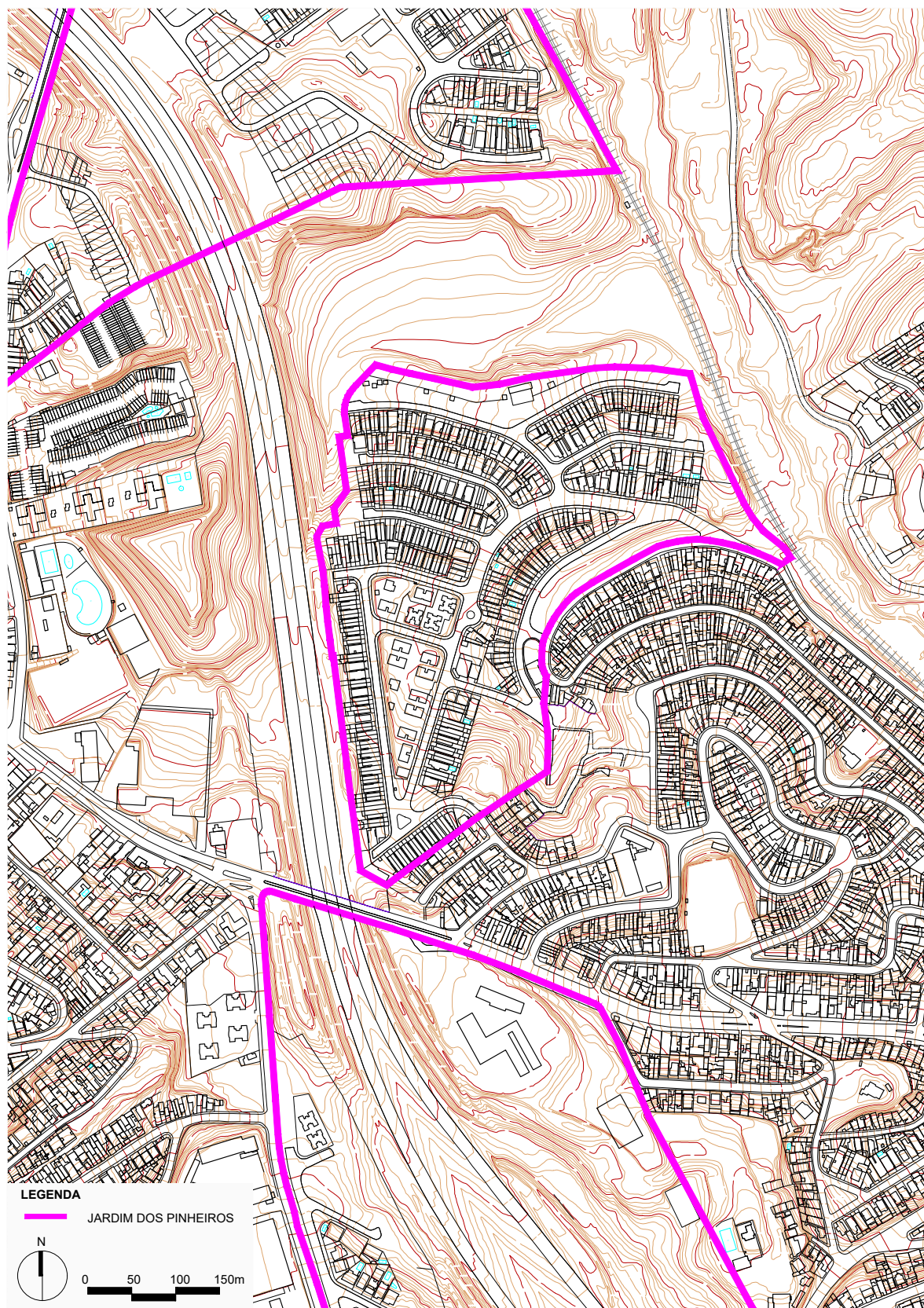
Fonte: Acervo Cia. City, 2018.

Figura 114: Planta de aprovação do loteamento Jardim dos Pinheiros.



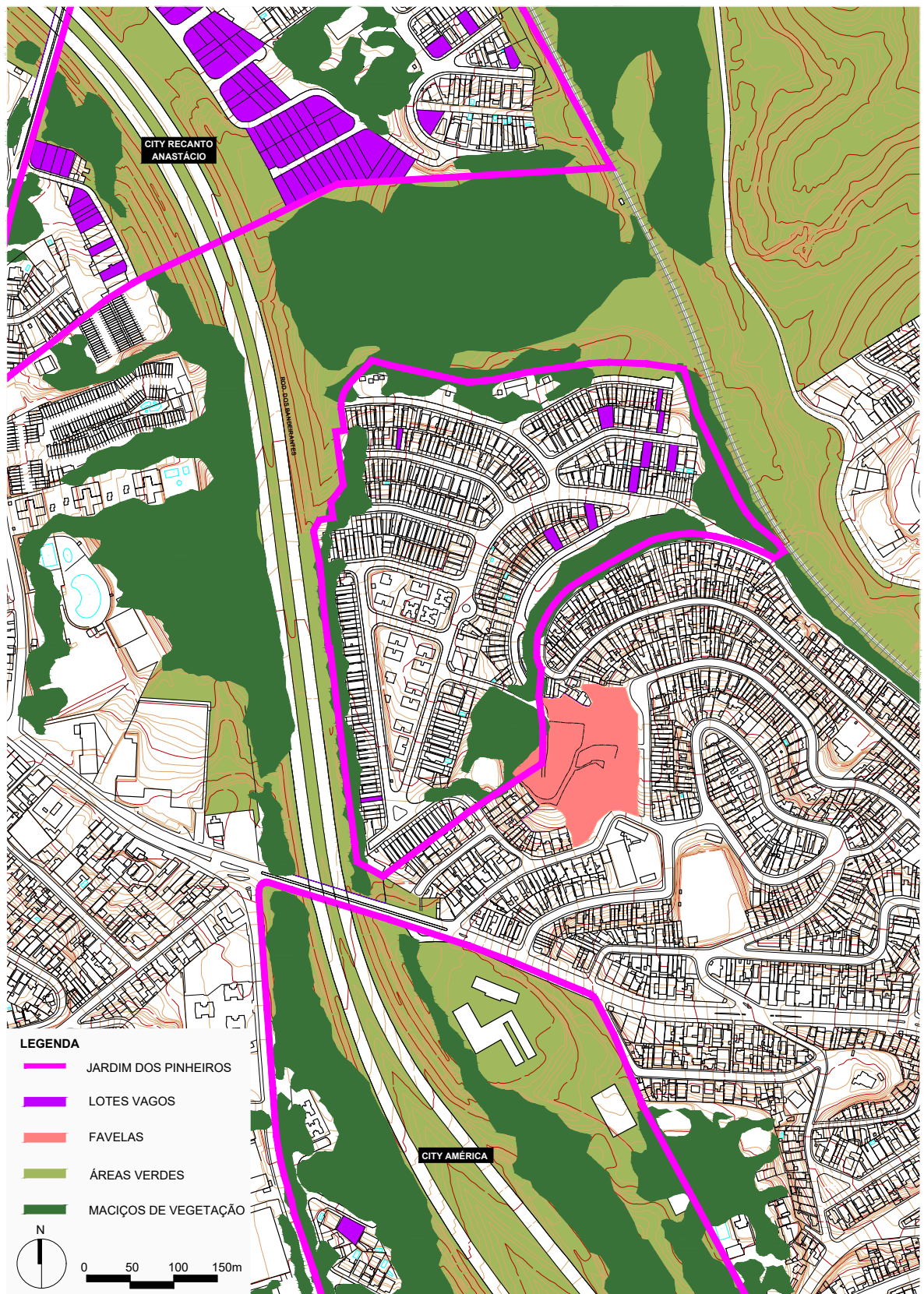
Fonte: Arquivo Geral da Prefeitura de São Paulo, 2018. Processo administrativo do bairro Jardim dos Pinheiros.

Figura 115: Planta atual do loteamento Jardim dos Pinheiros.



Fonte: MDC – Mapa Digital da Cidade. Portal Geosampa, 2019. Alterado pela autora.

Figura 116: Planta atual do loteamento Jardim dos Pinheiros, com destaque para as áreas verdes.



Fonte: MDC – Mapa Digital da Cidade. Portal Geosampa, 2019. Alterado pela autora.

Figura 117: Situação atual do loteamento Jardim dos Pinheiros.



Edificações assobradadas localizadas na via de acesso ao bairro.



Condomínio residencial projetado e construído pela Cia. City.



Condomínio residencial projetado e construído pela Cia. City, com seis torres de cinco pavimentos cada.



Vista da Rua Alessandro Leopardi.



Detalhe de uma das vielas de passagem para pedestres existentes no bairro.



Detalhe dos equipamentos de ginástica instalados no parque linear da Rua Frei Adriano Donado.

Fonte: Acervo pessoal da autora, fevereiro de 2019.

Figura 118: Situação atual do loteamento Jardim dos Pinheiros.



Vista do único estabelecimento comercial instalado no bairro.



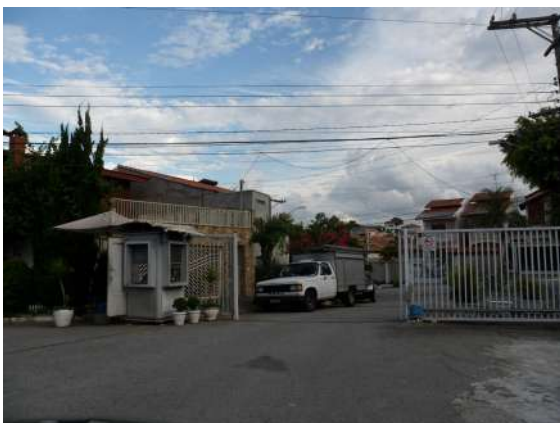
Detalhe da rotatória existente na Rua José Mauro de Vasconcelos.



Detalhe da área verde no final da Rua Alessandro Araldi.



Rodovia dos Bandeirantes passando na parte superior da imagem.



Detalhe do portão e de uma das guaritas com vigilância instaladas em algumas ruas do bairro.



Edificações assobradadas predominam no loteamento.

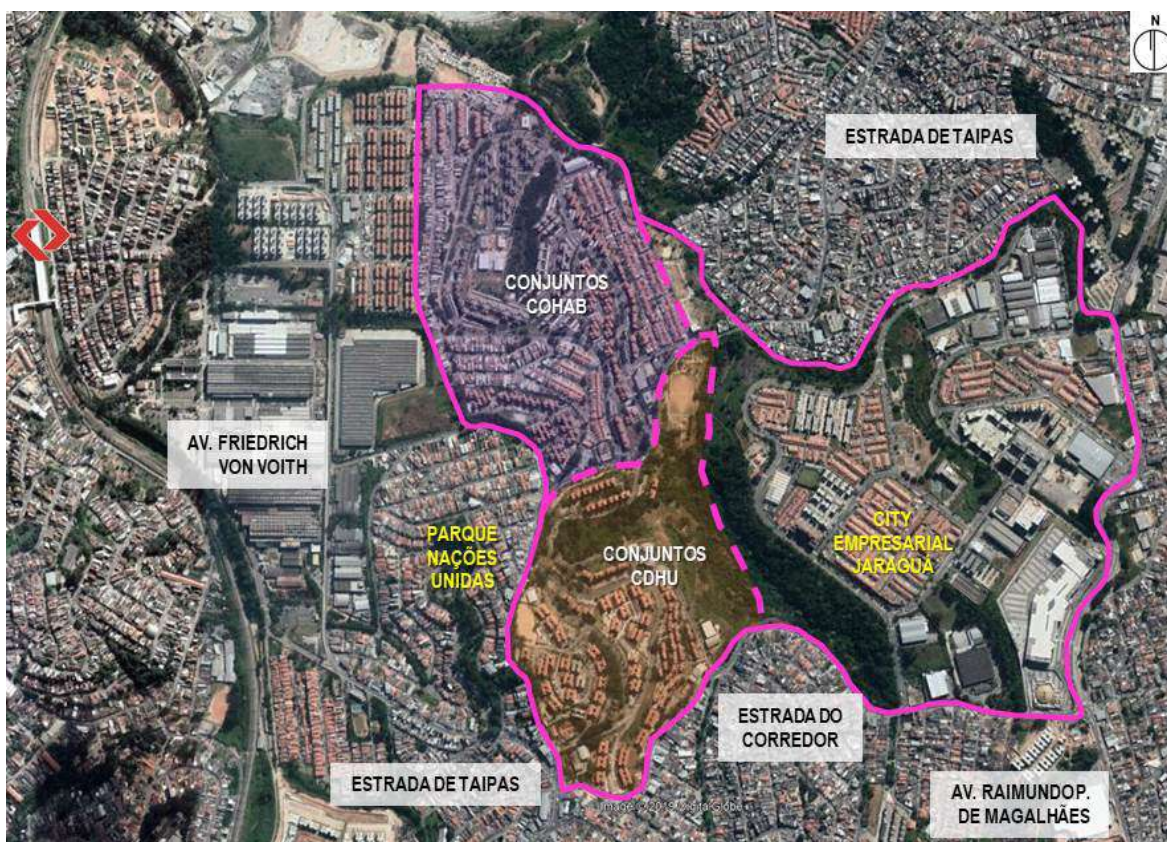
Fonte: Acervo pessoal da autora, fevereiro de 2019.

2.3.5. CITY EMPRESARIAL JARAGUÁ

Localizado no distrito do Jaraguá, em uma gleba de 1.732.336,00 m², o City Empresarial Jaraguá, projetado pela Cia. City no início da década de 1970, foi o empreendimento que mais sofreu alterações ao longo de seu processo de aprovação e execução.

Originalmente denominado City Jaraguá, o primeiro processo de aprovação junto à prefeitura foi iniciado em 1971, quando a empresa Anastácio Imobiliária Ltda., solicitou autorização para lotear a gleba A-18, de sua propriedade, transformando a área em um loteamento com duas finalidades: a parte à oeste seria destinada ao uso residencial e a parte à leste, para o uso industrial. O processo tramitou e em 1977, a empresa obteve autorização para a implantação do loteamento, tanto da parte residencial, quanto da industrial.

Figura 119: Localização da gleba inicial do City Jaraguá, com as áreas residenciais desapropriadas pela CDHU em 1989 e a área industrial do City Empresarial Jaraguá.



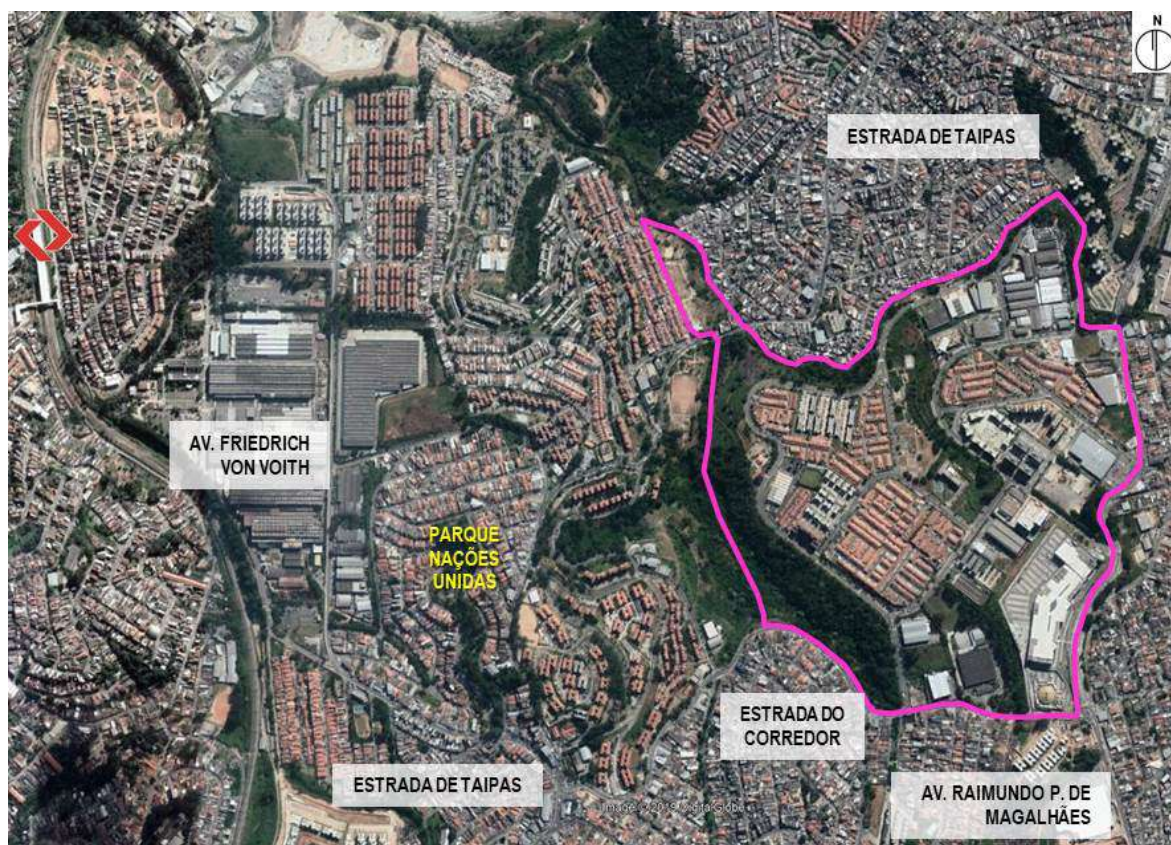
Fonte: Mapa base - Google Earth, 2019. Elaborado pela autora.

Porém, os anos se passaram e o loteamento aprovado não chegou a ser executado. Atendendo a demanda da população local – de uma região periférica com alta concentração populacional e carência de habitação – em 1989, após negociações com a proprietária da gleba, a CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano, responsável pela implantação de habitações de interesse social no município, conseguiu adquirir uma parte deste loteamento para a implantação de seus conjuntos residenciais na região.

O perímetro adquirido pela CDHU, através da desapropriação, correspondeu à área do loteamento City Jaraguá destinado à implantação de lotes residenciais. Com isso, o projeto de ocupação da gleba precisou ser revisto para adequar a área remanescente às diretrizes impostas pela municipalidade. Foi neste período que o projeto de instalação do loteamento voltou à pauta e um novo processo, desta vez modificativo do projeto já aprovado em 1977, se consolidou, destinado exclusivamente ao uso industrial.

Em 1992, após adequações nas áreas livres e não havendo necessidade de alteração do traçado do sistema viário, o projeto foi finalmente aprovado e seu nome alterado de City Jaraguá, para City Empresarial Jaraguá.

Figura 120: Localização do bairro City Empresarial Jaraguá no distrito do Jaraguá.



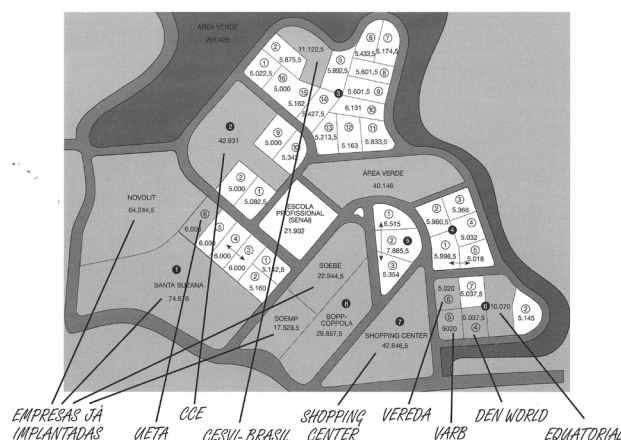
Fonte: Mapa base - Google Earth, 2019. Elaborado pela autora.

A City passou a investir na divulgação deste empreendimento, apresentando-o como um conceito inovador para a instalação de indústrias na região, ressaltando a sua localização privilegiada, nas proximidades de rodovias e da linha férrea, e considerando a região a porta de entrada para o interior do estado. No empreendimento, o lote, considerado um módulo industrial, já seria entregue com toda a infraestrutura instalada, necessitando apenas da construção da edificação.

Ao longo da década de 1990 e dos anos 2000, o loteamento foi sendo ocupado não só por empresas e indústrias, mas também por conjuntos residenciais, que se apropriaram de parte dos lotes previamente destinados ao uso industrial. No desenvolvimento desta dissertação não foi possível identificar quando e como de fato se deu esta alteração no loteamento inicial, para permitir que estes conjuntos fossem construídos no local.

Figura 121: Folheto veiculado pela Cia. City para divulgação do empreendimento.

Olhe quem já tomou uma decisão inteligente.



City Empresarial Jaraguá. Espaços inteligentes para instalar sua empresa.

Estas empresas foram conhecer e compraram áreas no **City Empresarial Jaraguá**, o único empreendimento pronto, dentro da cidade de São Paulo, com terrenos preparados para instalação imediata e infra-estrutura completa.

Não deixe passar a oportunidade de um investimento como este. Ligue agora para: (011) 841-4826 / 841-2869 e 505-5427 - Fax (011) 841-1795

Central de vendas no local:

Av. Raimundo Pereira de Magalhães, 11.823 - Jaraguá - São Paulo - SP

Figura 122: Folheto veiculado pela Cia. City para divulgação do empreendimento.

City Empresarial Jaraguá.

Espaços inteligentes para instalar sua empresa.



Um bairro Industrial totalmente planejado, dentro da cidade de São Paulo.

A Cia. City, uma empresa Dielco, responsável por grande parte da urbanização moderna de São Paulo (como Jardim América, City Lapa e outros), apresenta o City Empresarial Jaraguá, um empreendimento imobiliário voltado para empresas que estão passando por um processo de reestruturação e precisam de uma área industrial com localização estratégica e planejada para o futuro. O City Empresarial Jaraguá é um espaço empresarial inteligente e moderno, que potencializa as vantagens de estar em São Paulo, uma das cidades que mais crescem no mundo. Localizado na Zona Oeste, com saída facilitada para as principais vias de acesso, o City

Terrenos planos, áreas em torno de 5.000 m², preparadas para construção imediata.

Empresarial Jaraguá está projetado para contar com facilidades sociais e de infraestrutura comuns, que qualificam a vida e o trabalho nas empresas, e criam compartilhados. O City Empresarial Jaraguá é um projeto inovador. Sua empresa desenha um layout inteligente e nós oferecemos a base totalmente pronta e estruturada.

Infra-estrutura de pavimentação, água e esgotos pronta.

O sistema viário interno foi projetado para assegurar fluxo ideal para recebimento de matéria-prima e distribuição de produtos, com pavimento que suporta cargas pesadas e veículos de variados tipos. Os módulos têm em torno de 5.000 m² de área e apresentam conformações diversificadas, atre-

Projeto executado pela Cia City que fez o Jardim América, o Alto de Pinheiros e City Lapa

localizado, dispõe de forte mão-de-obra e apresenta vantagens de transporte para o porto de Santos e aeroportos, facilitando negócios internacionais. Área verde preservada, área de lazer, paisagem e vários pontos de

Pavimentação preparada para transporte pesado

Localizado na Av. Raimundo Pereira de Magalhães nº 11.825, o City Empresarial Jaraguá pode ser acessado com facilidade a partir da Ponte do Papai, sendo do Marginal Tietê. A Zona Oeste, onde o empreendimento está

Projeto executado pela Cia City que fez o Jardim América, o Alto de Pinheiros e City Lapa

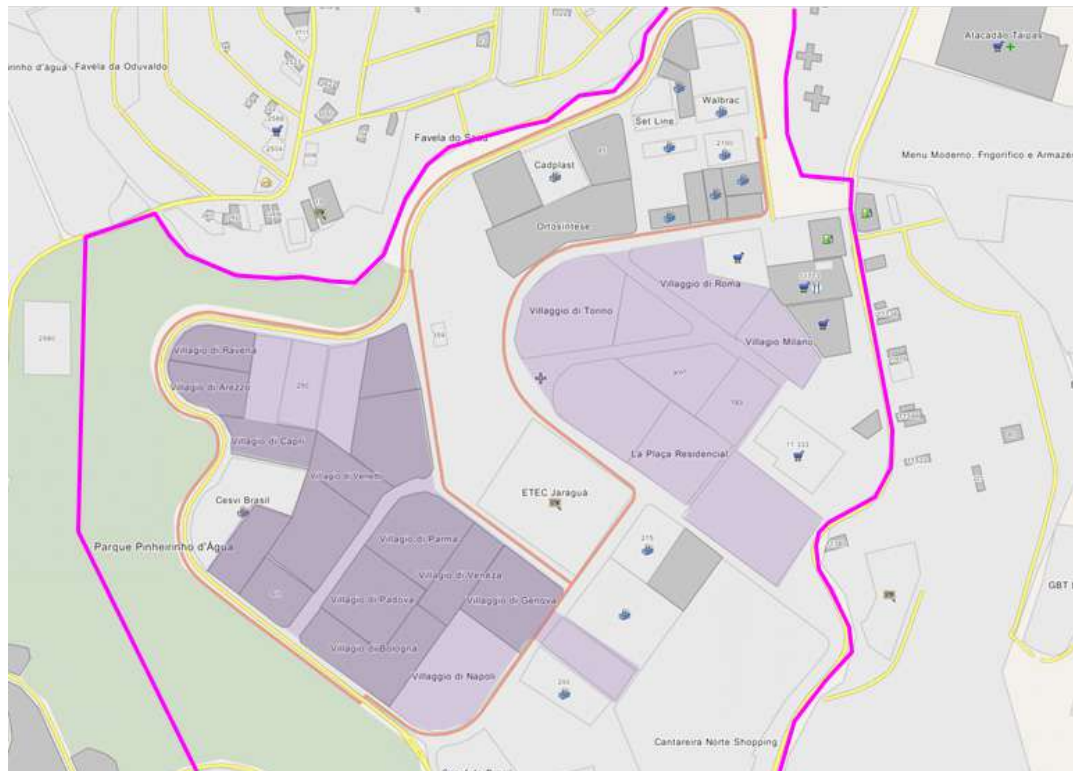
dentro do City Empresarial Jaraguá. Uma Escola Profissionalizante do Senai está planejada para integrar as facilidades e áreas compartilhadas pelas empresas já instaladas, e que também incluem creche, centro comercial, e núcleo de empresas transitórias com os principais serviços que o dia-a-dia da sua empresa necessita.



Um projeto tão inteligente como este só poderia ser da Cia. City.

Fonte: Acervo Cia. City, 2018.

Figura 123: Localização dos conjuntos residenciais junto às áreas industriais.



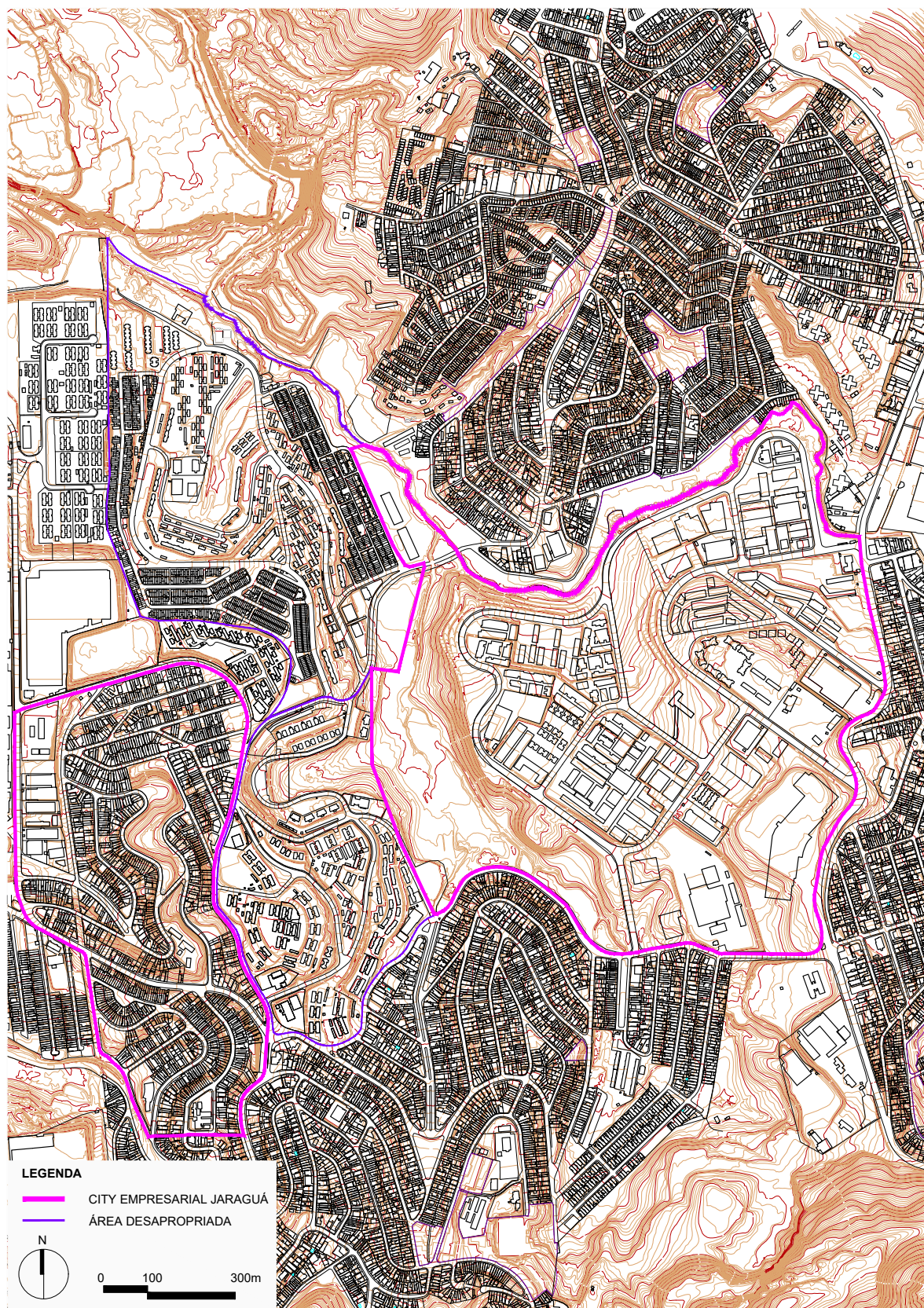
Fonte: Mapa base - Wikimapia, 2019. Elaborado pela autora.

Quadro 10: Informações gerais do bairro City Empresarial Jaraguá.

CITY EMPRESARIAL JARAGUÁ	
Endereço	Estrada de Taipas, Estrada do Corredor e Avenida Raimundo Pereira de Magalhães
Região	Zona Norte – Distrito do Jaraguá
Proprietário da terra	Anastácio Empreendimentos Imobiliários, Participações e Representações LTDA
Proprietário anterior	Anastácio Imobiliária LTDA (1970) / Frigorífico Armour do Brasil S.A. (1917)
Autora do projeto	Companhia City de Desenvolvimento
Uso	Industrial e residencial
Tipologia	Galpões industriais e comerciais de baixo gabarito; Edificações unifamiliares de baixo gabarito, com até dois pavimentos e Edificações multifamiliares de gabarito intermediário, entre cinco e treze pavimentos
Área do terreno / Gleba	1.732.336,00m ² (toda a Gleba A-18), sendo 690.752,00m ² para a área residencial (desapropriada pela CDHU) e 1.041.584,00m ² para a área industrial
Área construída	1.041.584,00m ²
Quantidade de lotes	56 lotes
Área média dos lotes	5.000,00m ²
Infraestrutura urbana	Guias e sarjetas; Galerias de águas pluviais; Rede de água; Rede de esgotos sanitários; Rede de energia elétrica; Pavimentação do sistema viário; Arborização e paisagismo
Data de início do processo na prefeitura	03/11/1971 – Processo inicial que definiu o traçado do sistema viário; 08/02/1990 – Projeto modificativo
Data de Aprovação do projeto (expedição do alvará)	14/09/1977 (industrial + residencial); 26/09/1991 (apenas industrial)
Data de Registro no Cartório de Imóveis	26/02/1980 (industrial + residencial); 04/04/1991 (cancelamento da área residencial); 05/12/1991 registro final do loteamento
Data de Implantação do projeto	1992
Presença de edifícios residenciais verticalizados	<ul style="list-style-type: none"> • Av. Amador Aguiar: 9 edifícios com 5 pavimentos e 3 edifícios com 8 pavimentos • Rua Jairo de Almeida: 13 edifícios com 5 pavimentos; • Av. Prof. Miguel Franchini Neto: 3 edifícios com 5 pavimentos • Av. Nelson Palma Travassos: 2 edifícios com 8 pavimentos, 4 edifícios com 10 pavimentos e 7 edifícios com 5 pavimentos • Av. Nossa Senhora da Paz: 5 edifícios com 9 pavimentos e 2 edifícios com 8 pavimentos
Público alvo, demanda, usuários, consumidores em potencial	Classe média e média baixa

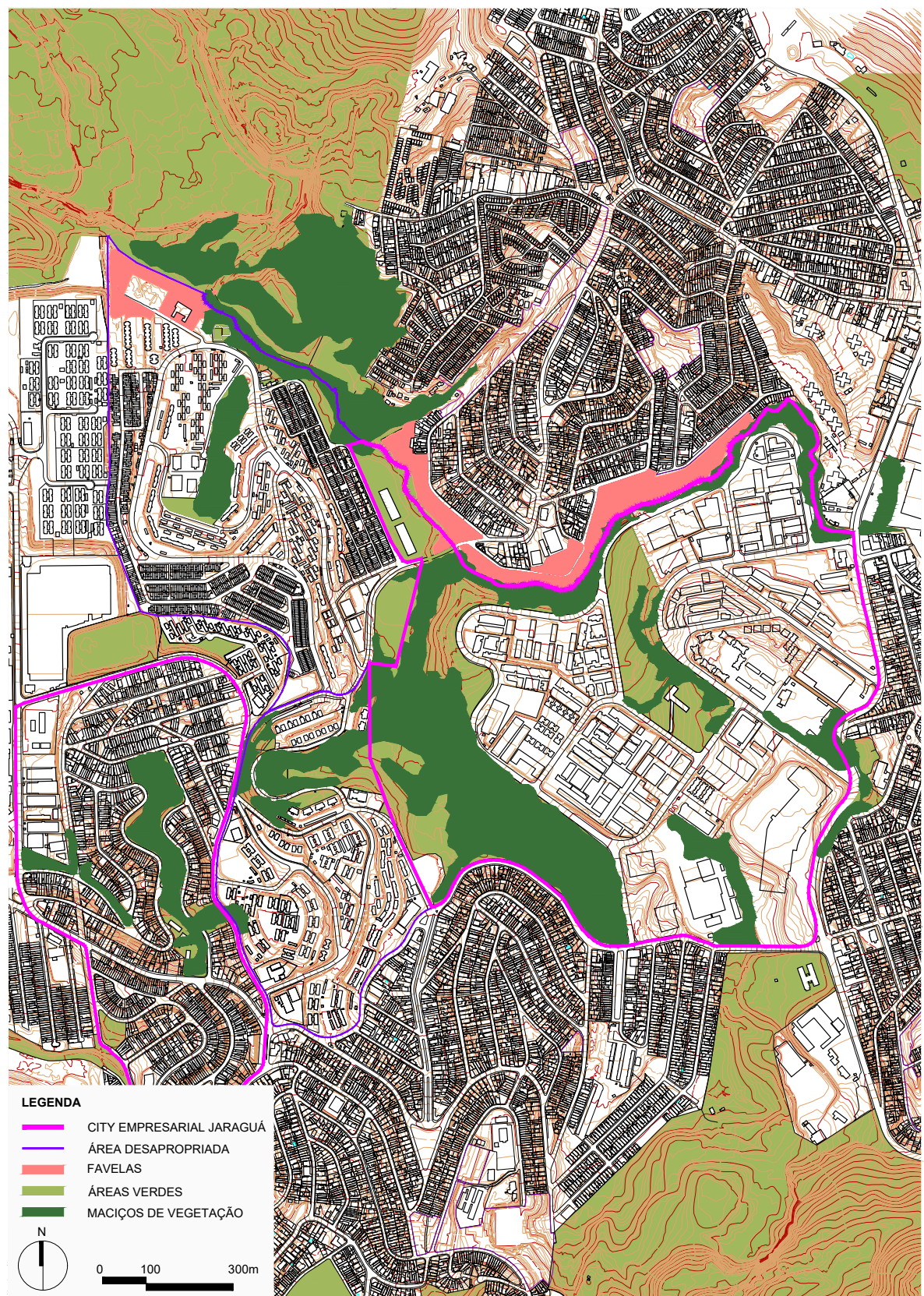
Fonte: Arquivo Geral da Prefeitura de São Paulo, 2018. Processos administrativos do bairro City Empresarial Jaraguá. Elaborado pela autora.

Figura 126: Planta atual do loteamento City Empresarial Jaraguá.



Fonte: MDC – Mapa Digital da Cidade. Portal Geosampa, 2019. Alterado pela autora.

Figura 127: Planta atual do loteamento City Empresarial Jaraguá, com destaque para as áreas verdes.



Fonte: MDC – Mapa Digital da Cidade. Portal Geosampa, 2019. Alterado pela autora.

Figura 128: Situação atual do loteamento City Empresarial Jaraguá.



Estrada de Taipas, com o Parque Pinheirinho d'Água à direita.



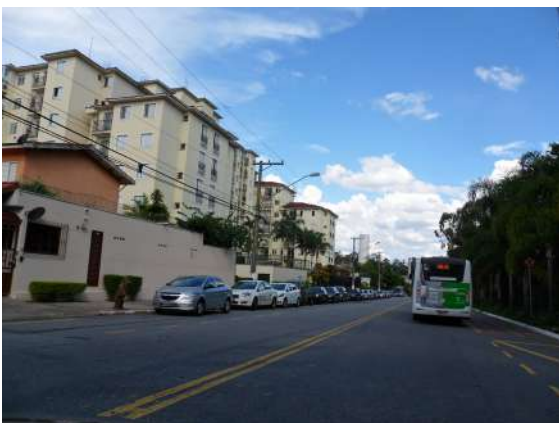
Edifício industrial na Av. Amador Aguiar.



Edificações industriais na Av. Amador Aguiar.



Edificações industriais na Av. Amador Aguiar.



Condomínio residencial com três torres de oito pavimentos cada.



Condomínio residencial com cinco torres de nove pavimentos cada.

Fonte: Acervo pessoal da autora, fevereiro de 2019.

Figura 129: Situação atual do City Empresarial Jaraguá.



Vista dos fundos de um dos condomínios residenciais.



Vista geral da Av. Prof. Franchini Neto.



Condomínio residencial com quatro torres de dez pavimentos cada.



Condomínio residencial com treze torres de cinco pavimentos.



Conjunto habitacional da CDHU.



Loteamento irregular entre os edifícios habitacionais da CDHU.

Fonte: Acervo pessoal da autora, fevereiro de 2019.

CAPÍTULO 3

ATUALIZAÇÃO DO “PADRÃO CITY” NOS EMPREENDIMENTOS REALIZADOS ENTRE 1975 E 1992

3. ATUALIZAÇÃO DO “PADRÃO-CITY” NOS EMPREENDIMENTOS REALIZADOS ENTRE 1975 E 1992

Em geral, bairros são subdivisões territoriais de uma cidade ou localidade, com limites pouco definidos, que não seguem padrões rígidos, que costumam ter uma identidade própria e cujos moradores partilham de um sentido de pertencimento, o que facilita a orientação e convivência da população e torna a administração pública mais eficaz. É o conjunto de ruas, quarteirões, lotes e edificações que forma unidades urbanas de vizinhança, que compõem os distritos, que por sua vez formam as cidades.

Apesar de existirem como espaços de suporte das relações cotidianas locais, os bairros não possuem definição e reconhecimento na estrutura político-administrativa do município. Nesse sentido, podem ser considerados como intermediários entre as diversas escalas que compõem a cidade e como uma unidade territorial de planejamento que se utiliza dos referenciais conhecidos pela população (BEZERRA, 2011; CAZOLLATO, 2005 e SANTOS, 1988).

Entendemos que um bairro não pode ser compreendido por uma área demarcada para uma simples utilização de ordem administrativa para os seus habitantes, mas sim uma organização do espaço de multiplicidade social numa cidade. Mesmo assim, percebemos que os limites administrativos devem coexistir assim como os limites subjetivos, pois, na maioria das vezes, eles não coincidem. Entendemos que a divisão administrativa faz-se necessária porque é a partir destes limites que aquele recorte é identificado oficialmente e planejado ou assistido pelo órgão gestor; e os limites subjetivos fazem-se necessários porque, a partir da coletividade, é que as reivindicações tomam corpo e o suporte físico o faz único (BEZERRA, 2011: 27).

Além de bairro, contudo, há outro conceito relacionado que por vezes se sobrepõe ao entendimento destes espaços urbanos: o de loteamento. Este, de significado mais claro, possui regulamentação federal e conceituação definida. Segundo a Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 (e suas atualizações), o loteamento é definido como “a subdivisão de gleba [área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento] em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes” e que deve ser dotado de infraestrutura básica para seu funcionamento, devendo ser constituída por “equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.” Já o lote, unidade mínima deste parcelamento, é definido como “o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo

Plano Diretor ou Lei Municipal para a zona em que se situe.” (LEI FEDERAL Nº 6.766/79)

O loteamento está associado ao processo de transformação da terra não ocupada em uma área habitável, provida de condições mínimas de salubridade e circulação. Um loteamento não necessariamente é um bairro. Já o bairro pode ser constituído de um ou mais loteamentos, dependendo da região em que está inserido e do porte e desenvolvimento do território no qual está localizado. Geralmente os bairros são originados dos loteamentos, principalmente na cidade de São Paulo, devido ao processo de expansão urbana ocorrido entre as décadas de 1940-1970, impulsionado pela ação loteadora nas diversas regiões da cidade (CAZOLLATO, 2005).

Pode-se afirmar que os bairros-jardins da City se encaixam nestas duas categorias: são loteamentos enquanto processo de parcelamento do solo de acordo com a legislação vigente e incidente nas glebas de sua propriedade; e também bairros, devido ao seu caráter diferenciado e subjetivo em relação à paisagem, resultado do agrupamento dos elementos urbanos que os constituem, que passam a noção de conjunto e distinção em relação ao entorno no qual estão inseridos. Ou seja, são loteamentos em relação às formalidades administrativas e bairros em relação ao processo social de percepção de seus moradores e demais habitantes da cidade, que os veem como elementos diferenciados na paisagem construída, principalmente aqueles bairros-jardins idealizados na primeira metade do século XX.

Na prática, o que se nota é que aqueles “bairros-jardins” se tornaram elementos sócio-espaciais segregadores na cidade de São Paulo, já que neles se concentrou uma população de uma determinada classe social, em especial a parcela de alto poder aquisitivo – que possuem condições de arcar com o custo da terra, após ela ter sido beneficiada por todas as melhorias implantadas quando de seu parcelamento. Com isso, tornaram-se ilhas mais ou menos homogêneas no tecido urbano da cidade, destacando-se em meio ao tradicional traçado em grelha de grande parte dos demais loteamentos (e bairros) da cidade. Mas o que interessa aqui é perceber como os bairros da City, a partir de seus primeiros loteamentos, acabaram por consolidar um certo padrão, o “padrão City”, com características morfológicas particulares e garantidas por uma legislação específica.

3.1. O “PADRÃO CITY” COMO UMA NOVA FORMA DE URBANIZAR

Os empreendimentos implantados pela Companhia City foram inspirados em princípios da cidade-jardim, idealizada e difundida pelo inglês Ebenezer Howard (1850-1928) a partir de 1898, quando da publicação de seu livro *Tomorrow: A Peaceful Path to Real Reform*, reeditado em 1903 com o nome pelo qual ficou conhecido, *Garden Cities of Tomorrow*.¹ Suas ideias, como sabemos, buscavam promover a integração cidade-natureza, e seriam concretizadas em uma forma urbana pelos arquitetos Raymond Unwin (1863-1940) e Barry Parker (1867-1947), inicialmente no projeto de Letchworth (1903) – a primeira cidade-jardim construída – e em seguida em Hampstead (1909) – considerado o primeiro subúrbio-jardim (ANDRADE, 1998). Partindo da Inglaterra, esse ideário inspirou intervenções em cidades existentes e também cidades novas em diversos países desde o início do século XX, e desde então a utilização dos conceitos de cidade-jardim, subúrbio-jardim e bairro-jardim se entrelaçam e se confundem.²

No Brasil, num momento de expansão e modernização urbana da cidade de São Paulo, esta vertente urbanística se desenvolveu com projetos dos próprios Unwin e Parker, que contratados pela Companhia City, introduziram esse novo desenho urbano a partir de experiências acumuladas em projetos anteriores, tornando-se os responsáveis pela inserção do conceito de subúrbio-jardim, ou de bairro-jardim, ainda que destituídos do caráter social (ou reformista) proposto por Howard, mantendo apenas seus aspectos formais e o tipo de paisagem urbana deles resultantes, transformando-os em negócio, para desta forma competir no mercado ainda incipiente na cidade (KAWAI, 2000; WOLFF, 2015).

1 Para o aprofundamento em relação à origem do conceito de cidade-jardim e seus desdobramentos, consultar as obras de ANDRADE (1998), KAWAI (2000) e WOLFF (2015).

2 Principalmente após a contribuição de Unwin em relação ao desenvolvimento dos princípios de desenho urbano, quando elaborou a transposição da ideia de cidade-jardim para o subúrbio-jardim de Hampstead, expostos em seu livro *Town planning in practice* (1909). Segundo Silvia Wolff, “o conceito genérico de cidade-jardim [*garden-city*] consagrou-se associado a uma terminologia que transita pelos termos cidade-jardim e subúrbio-jardim de maneira nem sempre precisa. A rigor, refere-se a núcleos urbanos que buscam viver independentes de outras cidades e que surgiram dentro de uma perspectiva de planejamento com finalidades sociais amplas e um espírito que buscava reunir cidade e campo num todo orgânico. Almejava-se uma harmonia inexistente na congestionada e ameaçadora cidade industrial. Subúrbios-jardins caracterizam-se mais como extensões, conectadas com o tecido urbano ou não, mas viabilizadas pela sua relação de dependência com uma cidade preexistente. A cidade-jardim propunha-se a criar um espaço em que seus habitantes vivessem autonomamente, rejeitando a sociedade e a cidade industrial. Os subúrbios-jardins, por sua vez, implantavam-se nos arredores das cidades industriais e sua origem, sua sobrevivência e seu desenvolvimento dependiam da existência das cidades da era industrial. [...] A aceitação das paisagens criadas a partir das primeiras experiências britânicas de Letchworth e Hampstead e sua adoção como modelos induziram o uso indiscriminado do termo *garden-city* quer para a criação de conjuntos habitacionais populares ou para empreendimentos imobiliários para as classes médias e altas, quer para cidades planejadas”. (WOLFF, 2015: 31-34)

Este padrão urbanístico se disseminou rapidamente, não só nos empreendimentos da City, mas também em outros bairros da cidade que viram no traçado de desenho orgânico uma alternativa ao traçado em malha ortogonal, até então dominante e independente do relevo sobre o qual se assentava. Segundo Kawai (2000), “mal ou bem copiados, foram sem dúvida o estopim para uma mudança no modo de desenhar o urbano de São Paulo”.³ A pesquisadora afirma que esse tipo de loteamento se multiplicou pela cidade já desde o início da década de 1920:

Como pudemos observar, já existiam 14 deles na planta de São Paulo de 1924, cerca de 70, na planta de 1930, e 120 em 1950, mostrando como foi rápida a sua disseminação. Entretanto, passado o surto inicial da década de 20, seu crescimento se estabilizou, mantendo-se proporcional ao crescimento da cidade, ou seja, eles representavam cerca de 20% do total de área urbanizada em 1930 e manteriam, grosso modo, esta mesma proporção até a década de 50. Este fato pode ser observado também na grande concentração de loteamentos de desenho sinuoso, em áreas à sua época não tão centrais, localizadas nas encostas do espigão paulistano, junto à Lapa, Sumaré e ainda na zona norte da cidade, onde a adoção do traçado orgânico foi especialmente adequada para viabilizar a ocupação de encostas muito inclinadas. Entretanto, de forma geral, independentemente das características topográficas, a localização dos loteamentos com o padrão estudado acompanhou a mesma lógica de implantação dos loteamentos de traçado convencional, seguindo igualmente os vetores fornecidos pelas áreas industriais da cidade e pelas linhas de bonde, trem e posteriormente de ônibus. (KAWAI, 2000: 162)

Já os primeiros loteamentos desenvolvidos pela Cia. City, interpretados e idealizados como bairros-jardins, visavam dar qualidade de vida a seus moradores, e criaram uma paisagem predominantemente horizontal, de baixa densidade construtiva e populacional, permeada por áreas verdes, e levando em conta não só os aspectos arquitetônicos e urbanísticos, mas também os de ordem sanitária e funcional, além de sua integração com o sistema viário e de serviços urbanos da cidade. Nas palavras de Barry Parker, “o sucesso de um loteamento residencial depende daqueles que lá forem viver gostarem de ali morar” (ANDRADE, 1998: 229). E isso poderia ser garantido não apenas pelos elementos de ordem técnica – infraestrutura de transporte, abastecimento de água e luz, esgotamento sanitário – mas também pela criação de uma paisagem urbana agradável propiciada pelas ruas curvas, pela arborização e pelas construções baixas e rarefeitas. Essa conjunção de fatores foi experimentada pela primeira vez no bairro Jardim América, que se consolidou como um bairro-jardim estritamente residencial e contribuiu para a formação de um imaginário associado a esse conceito.⁴

3 Após conseguirem alterar a legislação em 1926, que obrigava o traçado ortogonal, a City implementa o bairro do Pacaembu no vale do riacho de mesmo nome, e desde então o desenho orgânico passaria a ser implementado em terrenos acidentados, por justamente se adequar melhor à topografia (WOLFF, 2015).

4 O Jardim América, de início projetado para ter moradias, edifícios públicos, equipamentos culturais e

Surgia assim o “padrão City” de urbanização, um conjunto de regras e diretrizes urbanísticas e arquitetônicas que passaram a ser utilizadas na concepção dos empreendimentos realizados pela empresa - e mantidos pelos proprietários dos imóveis adquiridos juntos à City, regulamentando a taxa de ocupação, os recuos, o gabarito de altura, a quantidade de edificações no lote, a metragem das áreas verdes e de lazer, a forma dos muros de fecho, além de outros elementos específicos para cada empreendimento de acordo com suas particularidades e o local de inserção em relação ao conjunto edificado do entorno.

Em relação às obrigações dos proprietários quanto à preservação deste padrão ao longo do tempo, isso se manteve graças às restrições contratuais que ainda hoje vigoram nos lotes inseridos nas áreas loteadas pela Cia. City. Tais restrições, introduzidas por Barry Parker nos empreendimentos da City, basearam-se em regulamentações construtivas utilizadas na idealização de projetos pela The Garden City Company (empresa londrina responsável pela difusão das ideias de *garden-city* e proprietária das glebas onde foram implantados os projetos de Letchworth e Hampstead). Ou seja, como “[...] as regras não poderiam ser estabelecidas por meio de legislações, a Companhia procurou garantir o cumprimento das regulamentações através das cláusulas contratuais” (PURDON, 1913: 302 apud GOTO e MONTEIRO, 2019: 5).

Cabe destacar que quando os primeiros bairros-jardins foram implantados na cidade de São Paulo não havia legislação urbanística que regulamentasse suas construções, ficando muitas vezes a cargo de seus loteadores a decisão de ocupação e aproveitamento das glebas que estavam sendo transformadas, ou seja, a realização do mínimo de benfeitorias, mas visando o máximo de lucro. Portanto, a utilização das restrições contratuais pela City em seus projetos foi fundamental para garantir a preservação de seu padrão de urbanização na cidade e que mais tarde seriam incorporadas pela própria legislação municipal.⁵

Na prática, isso resultou em loteamentos dotados de um traçado viário hierarquizado e adequado à topografia do terreno – o que minimiza o movimento de terra e

esportivos, além de um distrito comercial, nos moldes da experiência inglesa, após várias reformulações tornou-se estritamente residencial, adequando-se aos interesses da City em maximizar a venda de lotes e também às expectativas dos compradores (WOLFF, 2015, p. 103-120).

⁵ Em relação às restrições contratuais definidas para os primeiros bairros-jardins da Cia. City temos: no Jardim América os lotes possuem área média em torno de 1.000,00m², uso exclusivo para residências unifamiliares, com recuos de 8 metros na frente e nos fundos e 4 metros nas laterais se a casa for térrea; 6 metros se for de dois andares e 8 metros se tiver 3 pavimentos e 10 metros para a altura máxima da edificação. Já no Pacaembu, os lotes possuem área entre 600 m² e 1.000 m², com taxa de permeabilidade dos lotes de 30%, taxa de ocupação máxima de 0,5 e coeficiente de aproveitamento igual a 1; não são autorizados remembramentos e os desdobros só são permitidos para lotes com área maior ou igual a 900 m². (LOPES, 2016)

melhora as condições de drenagem –, com ruas sinuosas de assimetria orgânica (entre 8,00 m e 14,00 m de largura nas vias internas ao bairro e de 16,00 m de largura nas vias externas de conexão com a malha viária do entorno), gerando quadras que garantem o melhor aproveitamento do terreno para a localização dos lotes e também dos jardins, projetados tanto nos terrenos particulares quanto nos públicos, buscando-se aproveitar ao máximo a vegetação nativa e a paisagem natural da região, priorizando a permeabilidade do solo e as visuais proporcionadas por esta forma de ocupação do espaço urbano.

As edificações devem seguir padrões pré-determinados de uso e ocupação do solo – visando a baixa densidade habitacional – a fim de garantir que o conjunto urbano não seja descaracterizado ao longo do tempo. Os espaços de lazer, as áreas institucionais e as destinadas à prática de esporte também são previamente designadas no projeto, assim como as reservadas ao uso comercial e de serviços (nos loteamentos mais recentes). (CIA CITY, 2013).

Em média, os primeiros bairros da City apresentavam terrenos com área em torno de 600,00 m² a 1.000,00 m² destinados ao uso exclusivamente residencial, com taxa de permeabilidade dos lotes de 30% e taxa de ocupação máxima de 0,5 e coeficiente de aproveitamento igual a 1; com área de ocupação variável para cada tipo de edificação: casa térrea com área de no mínimo 130,00 m² e para sobrados área mínima de 80,00 m²; recuo frontal e de fundos em aberto (por conta da construção ou não de edícula nos fundos do lote e da distância mínima permitida entre as edificações); recuo lateral de 4,00 m de largura para casa térrea, de 6,00 m para sobrado e de 8,00 m para casa com três andares; o fecho da casa com a rua com altura máxima de 1,50 m, sendo que 1,20 m deveria ser com cerca viva; as divisas laterais e muros internos não devem exceder 2,00 m de altura para garantir a permeabilidade visual; seria permitido o remembramento de lotes, desde que o novo lote tenha frente mínima de 25,00 m e área mínima de 900,00 m², metragem mínima também requerida para autorizar o desmembramento; além de outras especificidades em relação à localização de garagens, área cobertas e demais áreas de apoio destas edificações (ANDRADE, 1998). Hoje esses regramentos se alteraram em certa medida, como se verá a seguir.

Além da base urbanística e arquitetônica desenvolvida pela City, o que viabilizou a implantação e o êxito de seus empreendimentos foi a provisão de infraestrutura associada aos seus loteamentos. Com isso, a City foi a pioneira no desenvolvimento de projetos que contemplavam os serviços urbanos necessários para o pleno funcionamento de seus bairros,

tais como rede de água e esgoto, iluminação pública, pavimentação das vias, arborização das praças e do sistema viário, além da garantia de acessibilidade, graças ao prolongamento das redes de transporte público até seus bairros e da continuidade do sistema viário em relação aos bairros do entorno, completando assim o conjunto de inovações proporcionadas por seus empreendimentos.

A fim de facilitar a aceitação e a rápida comercialização desses bairros exclusivamente residenciais, a City também desenvolveu uma política de vendas para seus lotes totalmente distinta das opções existentes no mercado naquele momento. Criou linhas de crédito, firmando diretamente com os novos proprietários dos imóveis financiamentos de longo prazo, que incluíam a compra do lote e a construção da edificação, e ainda oferecia incentivos na forma de descontos para a rápida construção e ocupação destes lotes, evitando a venda a terceiros, a especulação imobiliária e a perda de controle sobre o empreendimento. Em alguns loteamentos, como no Jardim América e na Lapa, foram construídas casas modelos para atrair compradores e induzir a forma de ocupação idealizada pela empresa (KAWAI, 2000; WOLFF, 2015).

Este tipo de negócio foi possível nos anos iniciais da City, já que a empresa detinha o controle de todo o processo que se referia aos seus empreendimentos. Era a proprietária da gleba, a autora do projeto, a incorporadora imobiliária, a responsável pela implantação da obra e a financiadora de seus terrenos e edificações neles construídas, sendo esse conjunto de fatores o diferencial em relação às demais companhias urbanizadoras que atuavam na cidade no mesmo período. Além disso, membros da sua diretoria atuavam também no poder público ou tinham poder de pressão, por serem membros da elite local.⁶ A situação se manteve até os anos 1950, quando a City finalizou a comercialização e a implantação dos projetos nas áreas inicialmente adquiridas em 1912, no mesmo momento em que começava a expandir sua atuação para outras localidades, vinculadas às alterações administrativas que ocorreram em sua estrutura empresarial, como vimos, levando também a pulverização de seus sócios – que cada vez mais passaram a ser empresas de capital aberto.

Mas pode-se dizer que foi a aceitação dos padrões estabelecidos por seus primeiros bairros-jardins que propiciou à City desenvolver novos projetos na cidade, buscando novas áreas para implantar empreendimentos, reproduzindo aquele imaginário também em áreas afastadas da região central, onde “começava a surgir uma classe média emergente, formada por comerciantes, empresários e profissionais liberais, que precisavam de um lugar para

⁶ Como por exemplo Victor da Silva Freire, como vimos no Capítulo 1.

morar” (LOPES, 2013), em contraposição aos padrões de moradia nem sempre planejadas que estavam se proliferando tanto na área central da cidade, como os cortiços e as casas de aluguel, quanto nos novos loteamentos, muitas vezes precários, distantes do centro e implantados nas áreas periféricas, seguindo o vetor de expansão da industrialização na cidade.

3.2. A PRESENÇA DA COMPANHIA CITY NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

O crescimento urbano experimentado por São Paulo no início do século XX levou os profissionais ligados à administração pública e aos serviços da cidade a organizarem a nova dinâmica urbana que se apresentava como fruto da industrialização, da migração populacional, dos investimentos estrangeiros na indústria e nos serviços públicos, e também da expansão territorial que se tornara inevitável para acomodar as novas demandas populacionais.

Inicialmente, a única regulamentação do uso e ocupação do solo existente era um Código aprovado pela Câmara Municipal que consolidava as posturas municipais existentes até 1886 e que dispunha basicamente sobre a regulamentação da higiene das habitações, funcionamento das indústrias e abertura de novas vias (CAMPOS, 2000). Não havia até então grandes padrões urbanísticos ou arquitetônicos regulamentados a serem seguidos pelos empreendedores imobiliários. Cada nova situação que surgia era resolvida através de Atos e Decretos aprovados pela Câmara Municipal, criando uma tradição de resolução de problemas isolados e não em conjunto, numa cidade que já havia extrapolado a região do centro histórico e o espigão da Avenida Paulista em direção à várzea do rio Pinheiros, e que também já ocupava a várzea do Tietê. A necessidade de adoção de regramentos que pudessem organizar a cidade de uma forma geral – considerando seu crescimento e formas de parcelamento, garantindo qualidade ambiental ao conjunto, bem como um sistema viário necessário para os deslocamentos que se tornavam cada vez mais distantes – era evidente.

Desde o início de sua atuação, a City sempre submeteu seus empreendimentos a todos os regulamentos administrativos municipais existentes, mas quando

esses regulamentos criaram impedimentos para a plena implantação de seus projetos urbanísticos, a City propôs mudanças na legislação municipal, baseadas nas restrições contidas em seus contratos, que acabaram sendo incorporadas, não apenas na ordenação de suas próprias terras, mas em outras zonas da cidade, como por exemplo, as normas que diziam respeito ao traçado e largura das ruas. (WOLFF, 2015: 68)

Graças a essas alterações da legislação municipal, a City, que já havia aprovado o loteamento do Jardim América, conseguiu lotear também a região do Pacaembu, em terras adquiridas anteriormente, mas que não haviam sido ainda colocadas no mercado justamente pelas condições do terreno. Após quase dez anos de negociações e retardo para a abertura do bairro, as alterações na legislação foram consolidadas em 1923, permitindo a abertura de vendas de lotes no bairro dois anos depois.

A legislação relativa a recuos, muros de fecho e estabelecimento de usos, por sua vez, é bastante ilustrativa da excepcionalidade do padrão urbanístico introduzido pela Cia. City. As restrições impostas pelo regulamento interno da empresa para as construções em seus terrenos não apenas eram respeitadas, merecendo destaque nos códigos municipais de 1929 e 1934, como também induziram a legislação para outros bairros. A exclusividade de uso residencial também foi modelo precursor do zoneamento que só foi legalmente implantado na cidade muito mais tarde. (WOLFF, 2015: 69)

O próprio poder público reconheceu a importância da City no seu papel de indutora das mudanças na legislação, na medida em que a qualidade alcançada em seus bairros não era vista nos demais loteamentos que iam sendo abertos na cidade. Este fato é salientado em um anúncio feito pela City em 1936, no jornal O Estado de S. Paulo, aproveitando-se de uma entrevista concedida pelo então prefeito Fabio da Silva Prado naquele ano:

“... Quando se abria uma rua na cidade, isto há menos de dez anos, só se via a rua e mais nada. Nenhuma idéia de conjunto. Ignorava-se que o traçado de uma via publica pode refletir-se profundamente sobre outra. Necessidade de trânsito, importância da via em relação ao plano geral, esthetica, o ponto de vista urbano, tudo isso era ignorado e desprezado. Há bairros inteiros, abertos exclusivamente de acordo com o interesse de empresas imobiliárias ou de proprietários de terrenos. Uma excepção, entretanto, quero salientar, é a Companhia City. Foi ella, na verdade, a precursora do urbanismo pratico em São Paulo. O primeiro plano de conjunto, no qual não se olhou uma rua, mas o traçado de todas as ruas, no qual se estudaram technicamente o declive das rampas, onde o problema de circulação previsto, foi aquella empresa – eficaz colaboradora da Prefeitura nas realizações que dela possam depender – quem o apresentou e executou. Consequencia disso – depois do urbanismo escarposo da face de lá da collina da Avenida, brutalmente riscada de rectas que se despenham pelo morro abaixo, em ladeira, às vezes até de 10% ou mais, como a alameda Rocha Azevedo e a rua Peixoto Gomide, - o parque maravilhoso, feito de um bairro inteiro, como é o Jardim America...” (Da entrevista concedida pelo dr. Fabio da Silva Prado, Prefeito Municipal, ao “O Estado de S. Paulo”, que a publicou em 6/3/1936). (O ESTADO DE S. PAULO, 1936:32, grifos meus)

Figura 131: Anúncio da Companhia City em 1936, exaltando a aceitação de seus projetos na cidade.

Fala o Prefeito.

JARDIM AMERICA
 PACAEMBÚ
 PERDIZES
 ANHANGABAHO
 ALTO DOS PINHEIROS
 BUTANTAN
 VILLA ROMANA
 ALTODALAPA

“A PRECURSORA DO URBANISMO PRÁTICO EM SÃO PAULO”

Quando se abria uma rua na cidade, isto há menos de dez annos, só se via a rua e mais nada. Nenhum idea de conjunto. Ignorava-se que o traçado de uma via publica, pôde reflectir-se profundamente sobre outra. Necessidade de tráfego, importancia da via em relação ao plano geral, esthetica, o ponto de vista urbano, tudo isso era ignorado e desprezado. Ha bairros inteiros, abertos exclusivamente do accordo com o interesse de empresas imobiliarias ou de proprietários de terrenos. Uma excepção, entretanto, quero salientar. É a Companhia City. Foi ella, na verdade, a precursora do urbanismo pratico em São Paulo.

O primeiro plano de conjunto, no qual não se olhou uma rua, mas o traçado de todas as ruas, no qual se estudaram tecnicamente o declive das rampas, onde o problema da circulação ficou previsto, foi aquella empresa — effica collaboradora da Prefeitura nas realisações que della possam depender — quem o apresentou e executou. Consequencia disso — depois do urbanistic escarpado da face de lá da collina da Avenida, brutalmente riscada de rectas qua se despenham pelo morro abulato, em ladeira, as ruas até de 10 % ou mais, como a alameda Rocha Azevedo e a rua Peixoto Gomide, — o parque maravilhoso feito de um bairro inteiro, como é o Jardim America.

(Da entrevista concedida pelo dr. Fabio da Silva Prado, Prefeito Municipal, ao “O Estado de S. Paulo”, que a publicou em 6/11/1936).

COMPANHIA CITY
 A maior organização imobiliária e urbanística da América do Sul, estabelecida em São Paulo desde 1911
 50. RUA LIBERO BADARO

Fonte: Jornal O Estado de S. Paulo, edição de 13/09/1936.

A partir da implantação desses primeiros bairros, muitas de suas características e detalhes projetuais inovadores para a época passaram então a ser incorporadas pela administração municipal. São exemplos dessa incorporação: o Ato 1.197 de 03 de janeiro de 1918, que estabeleceu a largura do leito carroçável e o tipo de fecho (muretas e cercas vivas) e calçadas para ruas do Jardim América e Perdizes; o Ato 127 de 20 de março de 1931, que instituiu o “zoning” para determinados distritos urbanos (inclusive o Jardim América) e constituiu uma Comissão para o estudo desse problema em toda a cidade; e, com maior relevo, o Ato 663 de 10 de agosto de 1934, que aprovou a consolidação do Código de Obras Arthur Saboya (Lei nº 3.427, de 19 de novembro de 1929), abrangendo todas as disposições constantes de leis e atos sem vigor até a data, referentes a construções, arruamentos, etc., com destaque para os artigos 40 e 41, que se tornaram base legal para a criação de novas áreas de uso exclusivamente residencial unifamiliar, até o ano de 1972.

Ao delimitar uma zona abrangendo o bairro e definir sua ocupação por residências isoladas, o Acto 127 inaugura a primeira de uma longa série de regulamentações pelas quais o poder público legitima o padrão dos empreendimentos daquela que é, segundo Bacelli (1982:56), a mais importante companhia imobiliária em São Paulo no período. Em 1934, o Código de Obras Arthur Saboya [pelo Ato nº 663] incorpora o Acto 127 na forma de dois artigos: o artigo 40, referente à delimitação da zona do Jardim América e às condições para criação de um núcleo comercial, e o artigo 41, que se refere à criação da Comissão para elaboração do *zoning*. O Acto 127 se notabiliza como artigo 40 e passa a ser utilizado de diferentes formas e intensidades nas décadas seguintes, no processo de construção do zoneamento de São Paulo. Quanto à Comissão, não chega a se efetivar com esta função específica, mas a elaboração do *zoning* será incorporada pela Comissão do Código de Obras criada em 1948. A zona do Jardim América permanece como única zona demarcada em São Paulo até 1954, momento em que se inicia a disseminação da prática de demarcação de zonas funcionais na cidade. (FELDMAN, 2005: 155-56)

Ou seja, é neste período que as discussões sobre o urbanismo e suas vertentes começam a ganhar cada vez mais destaque na Secretaria de Obras e Serviços Municipais, iniciando um processo de busca por soluções que pudessem se encaixar na realidade paulistana, evidenciando a necessidade de se planejar as ações e de se estruturar as rotinas de organização e controle de aplicação destes novos conceitos pelo território. Em outras palavras, buscava-se construir uma legislação capaz de abarcar o conjunto da cidade e suas especificidades, articulando diferentes parâmetros urbanísticos, nas diversas zonas que já vinham se estruturando, em função de interesses e de atores concretos que atuavam nesses locais.

A referência adotada para o desenvolvimento do zoneamento na cidade foi o modelo americano, que separava a cidade a partir de zonas funcionais semelhantes e a partir daí definia seus parâmetros de uso e ocupação do solo. Porém, a utilização deste tipo de zoneamento foi criticada por especialistas internacionais à época, por acreditarem que na prática este sistema apresentava características especulativas, que beneficiavam algumas áreas da cidade em detrimento de outras, elevando o preço do solo e o investimento em infraestrutura, dificultando desta forma o acesso da população de menor poder aquisitivo a estes locais, principalmente em relação à localização de suas zonas de moradia (FELDMAN, 1997).

Cabe destacar, entretanto, que apesar de todas as críticas, este modelo de organização funcional da cidade foi defendido por inúmeros profissionais e também pela própria Cia. City, que passou a divulgar e incentivar esta “solução” para resolver os problemas funcionais de São Paulo, pois que iam de encontro às premissas defendidas em seus projetos de bairros-jardins, principalmente no que se referia à homogeneidade do uso

residencial de baixa densidade, em setores específicos da cidade, nos quais ela mesma já havia iniciado o desenvolvimento e implantação de seus empreendimentos imobiliários. Como afirmam os pesquisadores do tema,

[...] a Cia. São Paulo City não se limitava a praticar a homogeneização dos espaços, ela militava pela “causa”, como atesta a figura, que retrata uma peça publicitária com uma figura gráfica e um longo texto argumentativo sobre as vantagens de se estabelecer na cidade uma legislação que setorize as atividades urbanas, uma legislação do zoning. No texto se diz que: “O livro do dr. Luiz Anhaia sobre urbanismo, de que hontem demos notícia, traz interessantes soluções ao problema de organização das cidades, de que até agora temos prescindido. Entre essas soluções, uma das que merecem maior atenção do legislador moderno é o da legislação do “zoning”, que é, numa cidade organizada: “Um padrão diferencial, uma regulamentação que divide a cidade em districtos, impondo, sobre a propriedade privada de cada um desses districtos, restricções uniformes mas variáveis de um para outro”. Diz o distinto urbanista em seu valioso estudo: “em cidades onde não há “zoning”, o cidadão que, à custa de sacrifícios, muitas vezes, edifica a sua residência, não sabe qual será o seu vizinho, se outra residência como a sua, que não a desvalorize, portanto, ou uma garagem barulhenta, um armazém, um prédio altíssimo de apartamentos, por exemplo, com um muro de oitão de divisa, que roube de seu modesto lar a luz, o ar, o valor”. É um aspecto facilmente encontradiço, em nossa cidade esse da desordem de distribuição dos edifícios e da irregularidade das construcções.” (OLIVA e FONSECA, 2016: 44-45)

Figura 132: Anúncio da Cia. City em defesa do “zoning” (onde a diversidade era considerada uma ameaça), publicado no Jornal *O Estado de S. Paulo* em 09 de junho de 1929.



Fonte: OLIVA e FONSECA, 2016: 46.

O auge deste processo, tanto de construção de uma legislação de zoneamento que desse conta de abarcar todas estas questões, quanto da organização do setor público para colocá-la em prática, ocorre no final dos anos de 1940, a partir da criação do Departamento de Urbanismo em 1947, como um órgão normativo e com a consolidação do zoneamento como um instrumento de planejamento. Como mostrou Sarah Feldman, que estudou a formulação dessa legislação e a atuação dos técnicos nas gestões municipais, nesse momento

[...] passa a se constituir um instrumento que responde às necessidades de controle de alguns setores da cidade frente às transformações que se dão a partir dos anos 40. Nesse sentido, o zoneamento é a inovação que se faz necessária e se consolida enquanto prática que representa uma nova etapa no controle do uso e ocupação do solo. A nova postura tem três características que a diferenciam das anteriores. Em primeiro lugar, devido ao caráter compreensivo, o zoneamento é entendido como instrumento de planejamento que deve atuar como ordenador da utilização do solo urbano no conjunto da cidade. Em segundo lugar, o zoneamento tem como ponto de partida que diferentes regras se aplicam a diferentes partes da cidade, de forma sistemática e não episódica. E, em terceiro lugar, a nova postura explicita objetivos relacionados à proteção dos valores imobiliários, ou seja, o zoneamento é admitido como instrumento que controla os processos econômicos ligados à utilização do solo. (FELDMAN, 1997: 9)

Os anos que se seguiram foram marcados por intensa atividade do Departamento de Urbanismo e da Câmara Municipal na elaboração de leis e decretos que se aplicaram em parcelas da cidade, introduzindo novos parâmetros urbanísticos em cada bairro legislado e compondo uma diversidade de normas para situações específicas. Isso se dava inclusive em áreas em que já incidiam outras regulamentações, em consonância com as demandas do mercado imobiliário, que definiam alguns parâmetros de uso e ocupação para os lotes, num momento em que ocorria a elaboração de leis parciais e outros regulamentos, visando cada vez mais o aprimoramento destes instrumentos, em direção à lei geral de zoneamento, que só seria aprovada anos mais tarde, em 1972 (NERY JÚNIOR, 2005).

Concomitante a este movimento, outras leis buscavam abarcar normas de zoneamento para a cidade como um todo, como por exemplo a Lei nº 5.261/57 que estabelecia parâmetros urbanísticos para a adoção de limites no potencial construtivo de todos os lotes da cidade em função do uso da edificação, definindo o coeficiente de aproveitamento máximo “que não poderia ser superior a seis vezes a área do lote, para edifícios construídos para fins comerciais, e de quatro vezes, para edifícios de habitação, inclusive hotéis” (NERY JÚNIOR, 2005: 190). Ainda segundo Nery Junior, essa lei teria provocado polêmica, sendo fartamente repercutida na imprensa. O ponto controverso é que a lei acabava protegendo setores específicos da cidade, perpetuando desigualdades,

como sintetiza Feldman:

O zoneamento tal como se desenvolve em São Paulo viabiliza a proteção das áreas residenciais de alto padrão de forma maciça, e responde às demandas de controle num setor restrito da cidade. Nesse sentido, assim como o zoneamento americano, atua como instrumento discriminatório e não se realiza enquanto instrumento que sinalize para qualquer transformação da ordem espacial estabelecida, como postulam os textos dos engenheiros do Departamento de Urbanismo. Muito pelo contrário, o zoneamento ratifica, perpetua e acentua diferenças que desde fins do século XIX estão presentes na cidade, e se conforma como um novo código para garantir uma velha ordem. E, também de acordo com a experiência americana, o zoneamento atua como instrumento isolado, sem apoio de outras políticas de intervenção na cidade: é um objetivo, e não parte de um sistema. (FELDMAN, 1997: 10)

Com isso, percebe-se que a construção do zoneamento se deu por processos paralelos, que ora abrangiam regulamentações que atingiam parcelas do território urbano (como a delimitação das zonas residenciais em todos os loteamentos da City e em bairros adjacentes, do Alto da Lapa ao Morumbi, entre 1954 e 1957), e ora tratavam do conjunto da cidade, como as propostas de Leis Gerais elaboradas em 1947, 1949, 1952 e 1955, que traziam gradientes de zonas funcionais a partir de diferentes articulações dos parâmetros de uso e ocupação do solo. Estas, entretanto, nunca foram apresentadas à Câmara Municipal, sendo processos reforçados pela utilização do decreto como forma de regular o zoneamento na cidade, procedimento adotado durante a gestão de Jânio Quadros (FELDMAN, 1997).

Num parecer assinado por Carlos Lodi [diretor do Departamento de Urbanismo] e por outros engenheiros se revela o que já estava suficientemente revelado mas não tão explicitamente colocado: os bairros residenciais – “uma das características urbanísticas mais notáveis de São Paulo” – como o objeto, por excelência, do zoneamento, como os bairros que “merecem” proteção: “devemos lançar mão da expedição desses excelentes e oportunos decretos, para podermos rapidamente bloquear, proteger, fixar as características residenciais de bairros que merecem, que exigem mesmo essa proteção!” Nesse sentido, a prática desenvolvida em São Paulo ocorre à surdina, no circuito dos processos que se originam de solicitações de particulares ou do executivo. No período em que se toma a decisão de determinar o zoneamento de parcelas do território por decreto, se alardeava, em São Paulo, a necessidade de um plano diretor para a cidade. (FELDMAN, 1997: 12)

Mesmo com a definição das zonas exclusivamente residenciais pelo artigo 40 do Código de Obras houve flexibilização, através de novas leis que introduziram a possibilidade de verticalização e de instalação de outros usos nestas áreas e potencializaram um seguimento de mercado numa região da cidade que ficou conhecida como vetor sudoeste – como a Lei nº 3.571 de 1937, que permitiu a construção de edifícios de apartamentos, e a Lei nº 4.792 de 1955, que possibilitou a construção de um núcleo comercial no Pacaembu – esta última acarretando inúmeras polêmicas entre o Departamento de Urbanismo da Prefeitura e a Cia. City (NERY JUNIOR, 2005). “A discussão dessa lei foi motivo de uma grande polêmica, pela qual, muito provavelmente pela primeira vez, contrapuseram-se

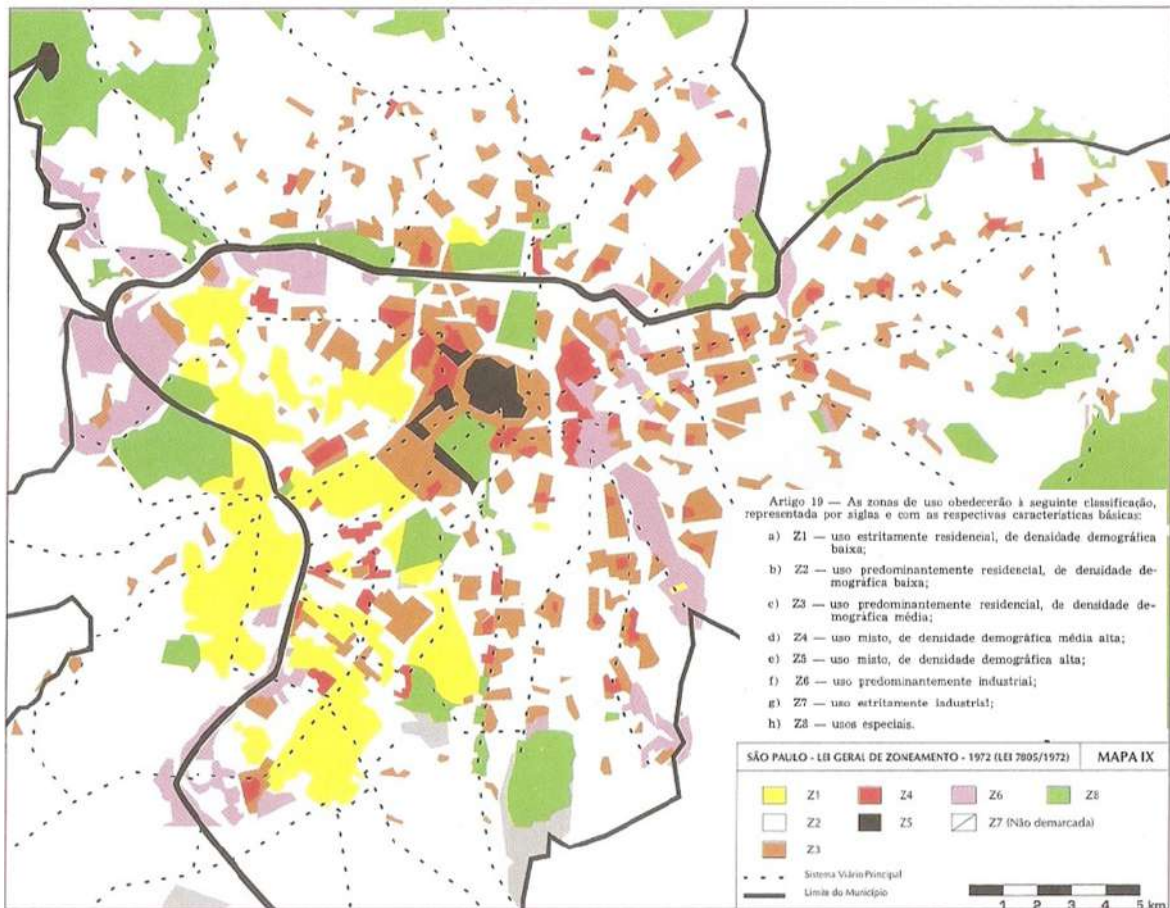
a Companhia City e a Prefeitura acerca de uma proposta de zoneamento para a cidade”, afirma Nery Junior (2005: 188).

Desde 1937, a Companhia City vinha solicitando à Prefeitura a promulgação de “Acto Municipal que oficialize nossos regulamentos para as construções no Jardim América”. O Decreto de 1941 foi a resposta dada pela administração municipal à empresa. Estabeleceu-se, pela primeira vez em São Paulo, uma regulamentação que articulava uso, altura e área numa mesma zona. O resultado foi a definição precisa do padrão do bairro – do parcelamento do solo à tipologia habitacional. (FELDMAN, 2018: 105)

Essas alterações permitiram, a partir de então, dois tipos de área exclusivamente residenciais no zoneamento: as de residências unifamiliares e as de edifícios multifamiliares, e reforçaram a necessidade do estabelecimento de uma lei geral de zoneamento para que estas questões não mais se repetissem, preservando-se as zonas criadas até então. Assim, após anos de numerosos atos, decretos e leis, em 1º de novembro de 1972 foi aprovada a Lei Geral de Zoneamento de São Paulo – Lei nº 7.805, que incorporou grande parte das determinações impostas pelas normas anteriores, principalmente a delimitação dos perímetros das oito zonas de uso em toda cidade – Residencial, Mista, Industrial e Especial, além do parcelamento, uso e ocupação dos lotes, através dos parâmetros urbanísticos que já vinham sendo adotados, tais como dimensão do lote, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, entre outros. Passava-se assim a considerar o território da cidade como um todo, tendo como objetivo estabelecer equilíbrio entre as diferentes funções urbanas (habitação, trabalho, lazer e circulação). Essa lei foi responsável por consolidar a atual estrutura urbana e funcional da cidade, já que permaneceu vigente até os anos 2000, quando foi substituída pela Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, 30 anos após sua aprovação.

Diante disso, pode-se afirmar que a Companhia City contribuiu significativamente para a construção do zoneamento tal qual conhecemos hoje em São Paulo. Sua intrincada rede de atuação e articulações política e econômica no início do século XX permitiu que esse agente privado e promotor imobiliário tivesse peso em decisões e direcionamentos da legislação municipal referente à organização e controle do espaço urbano da cidade. Desde o início de sua atuação, seu exclusivo padrão urbanístico adotado nos empreendimentos, inéditos à época, tornou-se referência, fazendo daqueles bairros áreas cobiçadas pela elite paulistana para a localização e construção de suas residências.

Figura 133: Lei Geral de Zoneamento de 1972, com a demarcação das zonas de uso.



Fonte: FELDMAN, 2005: 269 / Artigo 19, Lei nº 7.805, de 1972.

Em paralelo, a evolução das discussões e problemas urbanos na administração municipal culminou na consolidação do urbanismo e do planejamento urbano como campos de trabalho técnico que necessitavam de um setor com autonomia para tratar desses assuntos referentes à cidade. Neste sentido, a primeira metade do século XX foi fundamental para a organização administrativa dos profissionais ligados ao tema, bem como para o estabelecimento de relações políticas com os promotores imobiliários que ditavam o crescimento da cidade, aproveitando-se da inexistência de regramentos que legislassem sobre a organização de seu conjunto, fragmentando-a desde o início em diversas zonas, principalmente segundo as classes sociais e as atividades produtivas e/ou comerciais nelas desenvolvidas.

A partir desse momento, a City, já incorporada pelo Grupo Deltec, continuou adquirindo glebas e promovendo loteamentos, agora em territórios além rios, sobretudo

na região Norte – Parque Nações Unidas, City América, City Recanto Anastácio, Jardim dos Pinheiros e City Empresarial Jaraguá – num procedimento que demonstra a continuidade de ação deste agente mas em outras áreas da cidade, em consonância ao processo de crescimento e expansão territorial e às novas demandas habitacionais que surgem a partir da década de 1970, como vimos. Nestes novos bairros, a Companhia seguiu promovendo a transformação de áreas ainda não ocupadas, valendo-se da legislação urbanística municipal que “ajudou” a construir, combinada às suas restrições contratuais, resultando, entretanto, numa alteração do “padrão City”. Nos bairros loteados na Zona Norte a City passou a permitir a instalação de usos misto, comercial e industrial ao mesmo tempo que o residencial. Permitiu ainda a verticalização e a instalação de edificações multifamiliares em locais pré-estabelecidos nos loteamentos, inclusive construindo alguns destes conjuntos, como ocorreu no bairro Jardim dos Pinheiros (1982).

Cabe ressaltar que a City continuou atuando em diálogo com a administração municipal, mas de forma distinta neste novo cenário político. Nesses anos, a empresa solicitou alterações de zoneamento, mesmo após a aprovação da Lei Geral de Zoneamento em 1972, a fim de garantir a conversão de áreas situadas parte em zona rural e parte em zona urbana, para a implantação de loteamentos no distrito do Jaraguá. Também negociou a doação de área verde para a municipalidade para a criação do Parque Cidade Toronto, no bairro City América (1979-1989). E ainda negociou a desapropriação de trechos dos terrenos do City Recanto Anastácio (1979-1989), Jardim dos Pinheiros (1982) e City América, para a implantação da Rodovia dos Bandeirantes (1978) pela Dersa, reforçando a ideia de oferta de infraestrutura de transporte e facilidade de acesso atrelada aos seus empreendimentos que sempre fez parte de suas estratégias de atuação na cidade.

Ainda hoje a Cia. City se utiliza da legislação municipal para agregar valor e padrões urbanísticos “inovadores” aos seus empreendimentos, como no novo bairro em fase de aprovação – City São Paulo – formulado em consonância às novas diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo Plano Diretor Estratégico de São Paulo – Lei nº 16.050/2014 e pela Lei de Zoneamento nº 16.402/2016, ainda sem previsão de lançamento.

3.3. O “PADRÃO CITY” NOS BAIRROS-JARDINS DA ZONA NORTE

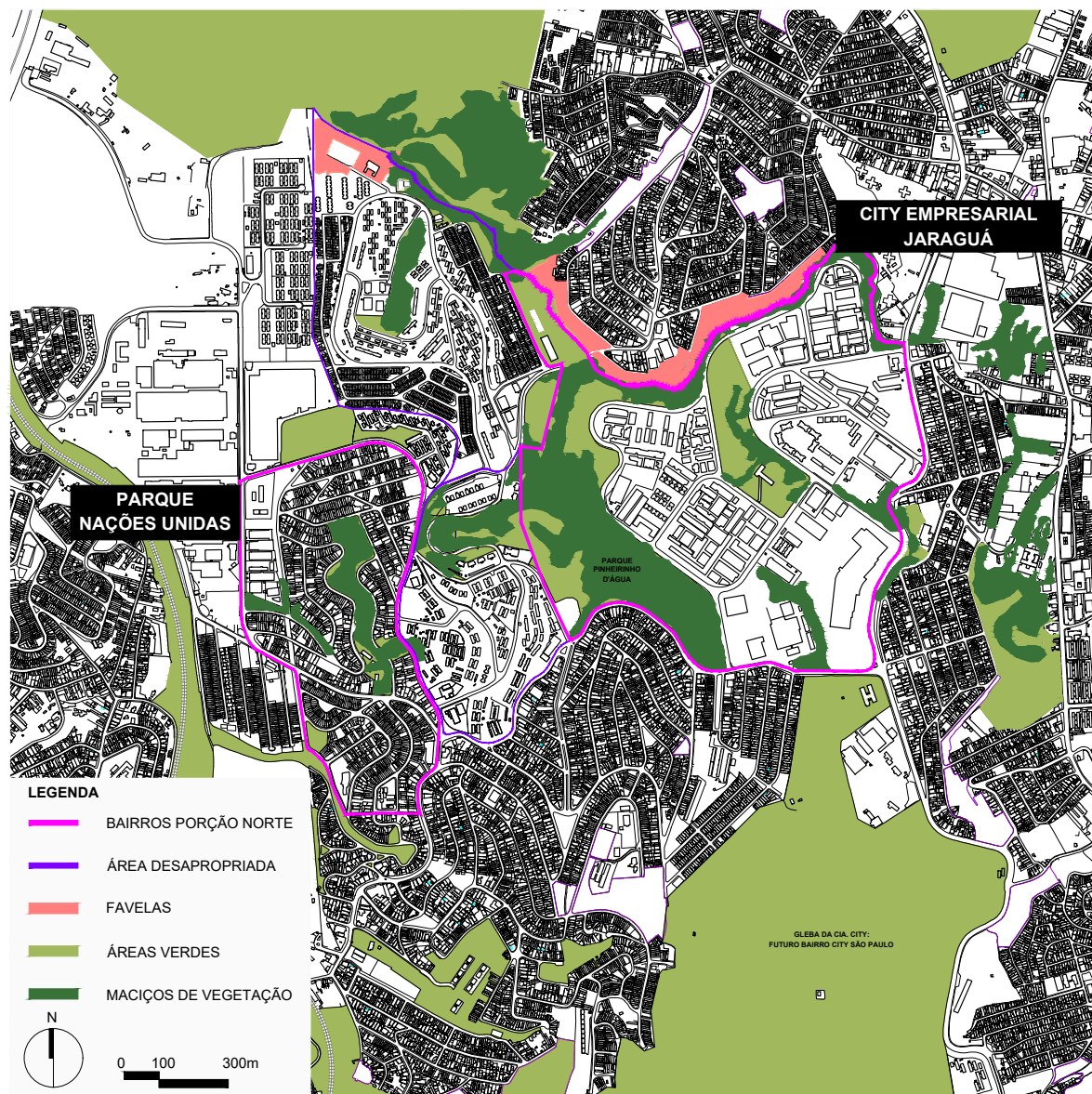
O “padrão City”, como se viu, se constituiu por um conjunto de regramentos e padrões urbanísticos, regulamentados na forma de restrições contratuais impostas pela Cia. City em seus empreendimentos, para garantir a preservação das características formais e funcionais de seus bairros ao longo do tempo, mesmo com a transformação dos lotes e edificações, e também do tecido urbano do entorno. Estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo e dispõe sobre as edificações e suas formas de implantação nos lotes, sendo muitas vezes mais restritivos do que os estabelecidos pela legislação urbanística vigente na área.

Na Zona Norte de São Paulo, é possível perceber a presença desse padrão nos cinco bairros-jardins implantados pela City, contudo, com algumas alterações que acompanharam a evolução da legislação urbanística da cidade. A atuação da City nessa região respondia à demanda por habitação de setores operários e médios, mas também buscava atrair parte dos setores médios e altos que estavam se deslocando pela cidade em busca de loteamentos exclusivos.

É difícil distinguir tendências muito claras no processo do desenvolvimento da cidade. A classe média alta tem-se fixado usualmente na Zona Sul, com algumas manchas espalhadas na Zona Norte e em Vila Prudente, por exemplo. Sempre em loteamentos planejados em função de “status”, ou então porque as áreas gozam de alguns privilégios topográficos e de vias de acesso. À medida que duas ou mais empresas lançam empreendimentos de porte, imediatamente criam pólos de mercado que atraem população (NITRINI, 1977).

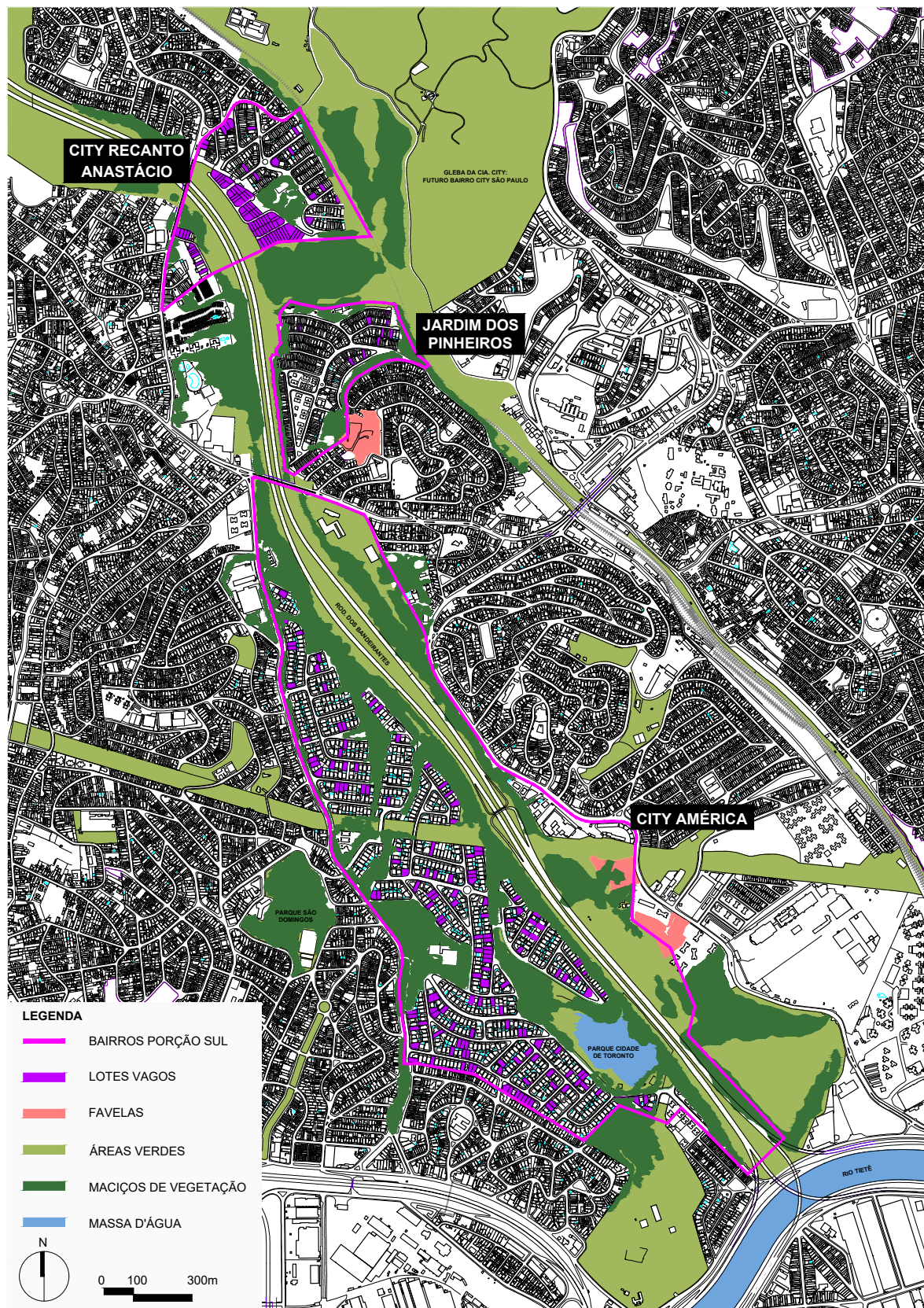
Estes loteamentos estão agrupados em duas porções territoriais na Fazenda Anastácio/Capuava: ao norte, no distrito do Jaraguá, Parque Nações Unidas (1975) e City Empresarial Jaraguá (1992); já ao sul, no distrito de Pirituba, City Recanto Anastácio (1979/1989) e Jardim dos Pinheiros (1982); e na divisa entre o distrito de Pirituba e o distrito de São Domingos, City América (1979-1989).

Figura 134: Bairros localizados na porção Norte da Fazenda Anastácio/Capuava.



Fonte: MDC – Mapa Digital da Cidade. Portal Geosampa, 2019. Alterado pela autora.

Figura 135: Bairros localizados na porção Sul da Fazenda Anastácio/Capuava.



Fonte: MDC – Mapa Digital da Cidade. Portal Geosampa, 2019. Alterado pela autora.

Através da análise da documentação de aprovação destes projetos junto à PMSP, à exceção do Parque Nações Unidas que foi iniciado em 1963 pela Companhia Terrenos do Anastácio, todos os demais processos para solicitação de parcelamento destas glebas foram iniciados pela Cia. City a partir da década de 1970, com pequenos intervalos entre eles, indicando de certa maneira, um plano de desenvolvimento em conjunto para a urbanização da região. Em uma matéria de jornal no final da década de 1970 essa “operação urbana” era assim descrita, ressaltando o papel da empresa na transformação e valorização da área:

A Companhia City de Desenvolvimento transformará essa região num loteamento com 2.321 imóveis; 1951 lotes residenciais, 195 mansões e 175 casas comerciais. Eles serão distribuídos em quatro ou cinco grandes glebas de “alto e bom padrão” que terão desde 450 até 5 mil metros quadrados. José Roberto Freire Bartollini, gerente de vendas da City, garante que o padrão do loteamento “será igual ou superior aos construídos pela Companhia no Jardim América, Pacaembu, Lapa e Butantã”. A Companhia City é proprietária do terreno há nove anos, mas somente depois da conclusão das obras do Cebolão e da Via Norte é que decidiu iniciar a venda dos lotes. O gerente de vendas pretende, inclusive, utilizar o Cebolão como um dos principais argumentos de venda. “Do centro ao Anastácio, o paulistano gastará apenas 12 minutos vindo pelo Cebolão”. A Via Norte, ao contrário, não será lembrada pelo esquema promocional da Companhia: “Ela valorizou a área, desbravou terras abandonadas, mas pouca influência teve no negócio”. As duas obras viárias estão próximas ao futuro loteamento (JORNAL O ESTADO DE S. PAULO, ZAN, 1978).

O primeiro processo foi o do bairro City América em 1970, seguido pelo City Empresarial Jaraguá (City Jaraguá à época) em 1971 (modificado em 1990) e pelo City Recanto Anastácio em 1973 e anos depois, em 1980, o do Jardim dos Pinheiros. Já em relação ao Parque Nações Unidas, não foi possível precisar a data em que se deu a entrada da Cia. City no projeto, ficando em aberto o período entre 1970 e 1975, quando o loteamento foi implantado.

Foram processos longos, que demoraram a ser aprovados e liberados para registro no Cartório de Registro de Imóveis e posteriormente para implantação no território, por conta de diversas negociações que ocorreram entre a Cia. City e a administração pública em relação às áreas que foram desapropriadas pela Dersa nos bairros City América, City Recanto Anastácio e Jardim dos Pinheiros, para a implantação da Rodovia dos Bandeirantes (inaugurada em 1978), e também de uma área verde na gleba do bairro City América destinada à implantação do Parque Cidade de Toronto, numa parceria entre a Prefeitura Municipal de São Paulo e a Prefeitura da Cidade de Toronto no Canadá (PMSP, 2020)⁷.

⁷ Pode-se supor que essa “parceria” tenha a ver inclusive com a presença do Grupo Deltec, que tem subsidiárias no Canadá neste período.

Quadro 11: Fases dos Processos de Aprovação dos projetos de Parcelamento do Solo.

Bairro	Início do Processo	Alvará de Licença	Registro no Cartório de Imóveis	Implantação no território	
Parque Nações Unidas	07/02/1963	03/07/1970	27/09/1973	1975	
City América	11/09/1970	28/12/1977	10/09/1978	1979 e 1989	
City Recanto Anastácio	12/07/1973	13/09/1977	05/03/1979	1979 e 1989	
Jardim dos Pinheiros	20/06/1980	18/11/1981	31/08/1982	1982	
City Empresarial Jaraguá	Inicial	03/11/1971	14/09/1977	26/02/1980	----
	Modificativo	08/02/1990	26/09/1991	04/04/1991 - cancel. residencial	1992
				05/12/1991	

Fonte: Arquivo Geral da Prefeitura Municipal de São Paulo, 2018. Processos administrativos diversos dos bairros estudados. Elaborado pela autora.

Quadro 12: Informações Gerais dos loteamentos da Cia. City na Zona Norte.

Informações Gerais	Parque Nações Unidas	City América	City Recanto Anastácio	Jardim dos Pinheiros	City Empresarial Jaraguá
Ano de Implantação	1975	Duas fases - 1979 e 1989	Duas fases - 1979 e 1989	1982	1992
Gleba	A-18	E-10 e F8-24	C-11	D-12	A-18
Tipo	Loteamento industrial e residencial	Loteamento urbano, com núcleo estritamente residencial (Z1) e alguns lotes isolados de uso predominantemente residencial (Z3)	Loteamento urbano, com núcleo predominantemente residencial (Z2) e alguns lotes destinados ao comércio	Loteamento urbano, com núcleo predominantemente residencial (Z2) e alguns lotes destinados ao comércio, serviços e usos mistos	Loteamento industrial (Z7) e comercial
Proprietário	Companhia City de Desenvolvimento	Anastácio Imobiliária e Representações Ltda.	Anastácio Administração e Participações S.A.	Anastácio Imobiliária Ltda.	Anastácio Empreendimentos Imobiliários, Participações e Representações Ltda.
Legislação	Aprovado nos termos do Art. 723 do Ato 663/34 - Código de Obras, combinado com a Lei nº 6.877/66	Aprovado nos termos da Lei Geral de Zoneamento nº 7.805/72 e da Lei nº 8.328/75	Aprovado nos termos do Art. 723 do Ato 663/34 - Código de Obras, combinado com o Item II do Artigo 6º da Lei nº 8.328/75	Aprovado nos termos das Leis nº 7.805/72, nº 8.001/73 e nº 8.328/75 e do Decreto nº 11.106/74	Aprovado nos termos do Artigo 723 do Ato 663/34 - Código de Obras, combinado com o Item II do Artigo 6º da Lei nº 8.328/75
Localização	Parte em zona urbana e parte em zona rural	Zona urbana	Zona urbana	Zona urbana	Parte em zona urbana e parte em zona rural

Fonte: Arquivo Geral da Prefeitura Municipal de São Paulo, 2018. Processos administrativos diversos dos bairros estudados. Elaborado pela autora.

Estes documentos, além das informações relevantes que compõem os processos de aprovação, trazem junto aos desenhos elaborados para o Plano Urbanístico, o Memorial Descritivo dos empreendimentos, onde estão destacadas as restrições contratuais para cada um deles, que foram modificadas em relação ao “padrão City” inicial (primeira metade do século XX). Tais modificações ocorreram principalmente no que se refere ao uso e ocupação do solo, para se adequar aos tipos de projeto idealizados para esta região, a fim de desenvolver um produto imobiliário voltado às classes média e alta e também aos empresários em busca de novas áreas para a implantação de suas empresas, valendo-se do perfil habitacional e industrial existente nesta porção da cidade.

No geral, são loteamentos de tamanhos diversos, que variam entre 160.000,00 m² e 1.000.000,00 m² de área urbanizada, que se adequaram às áreas disponíveis em cada uma das glebas da Fazenda Anastácio/Capuava. Essas glebas foram parceladas segundo as regras estabelecidas pela legislação municipal que incidia sobre o parcelamento do solo à época, destacando-se: o Ato nº 663 de 1934 (Código de Obras), a Lei nº 6.877/66 (Índices de Aproveitamento dos terrenos), a Lei nº 7.805/72 (Lei Geral de Zoneamento) e a Lei nº 8.328/75 (Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo nas Z8), a partir das quais foram dimensionadas todas as áreas que compõem os empreendimentos, ou seja, as áreas destinadas ao sistema viário, às quadras, ao sistema de lazer e recreio e ao uso institucional. Cabe destacar que após a aprovação da Lei Geral de Zoneamento de 1972, todas estas glebas estavam inseridas na Zona de Uso Especial nº8 – as Z8, tendo o tipo de uso e ocupação do solo definidos caso a caso pela Prefeitura, de acordo com seu plano de desenvolvimento para estes perímetros demarcados no território da cidade.

Em relação ao uso do solo, a grande diferença encontrada nestes bairros em comparação ao padrão “original” é que além do já conhecido uso estritamente residencial – principal característica identitária dos bairros-jardins da City –, na Zona Norte foi permitida a instalação de usos comerciais, serviços e até mesmo industrial, associados ao uso residencial, desde que localizados nas quadras e lotes pré-estabelecidos pela Companhia. Além do uso, outra mudança identificada foi a permissão para a implantação de edificações multifamiliares de baixo gabarito, entre 4 e 11 pavimentos, também em lotes pré-estabelecidos.

Quadro 13: Quadro de Áreas Geral dos loteamentos da Cia. City na Zona Norte.

Áreas Gerais (m²)	Parque Nações Unidas	City América	City Recanto Anastácio	Jardim dos Pinheiros	City Empresarial Jaraguá
Gleba	2.298.910,00	1.421.104,00	247.750,00	178.520,00	1.732.336,00
Urbanizada	535.940,00	1.011.075,00	161.934,00	176.608,50	1.041.584,00
Lotes	257.660,00	462.466,00	87.614,00	85.261,00	519.690,00
Uso Institucional	Sem definição	102.626,00	8.137,50	8.930,00	104.158,00
Sistema de Lazer / Recreio	67.875,00	204.836,00	26.100,50	26.491,50	291.572,00
Sistema Viário	210.505,00	241.147,00	37.468,00	42.330,50	126.164,00
Desapropriada	1.757.370,00	410.029,00	98.183,00	0,00	690.752,00
Área de Preservação Permanente	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	1.911,50	Não se aplica
Faixa <i>non aedificandi</i>	5.500,00	Não se aplica	2.614,00	13.595,50	Não se aplica

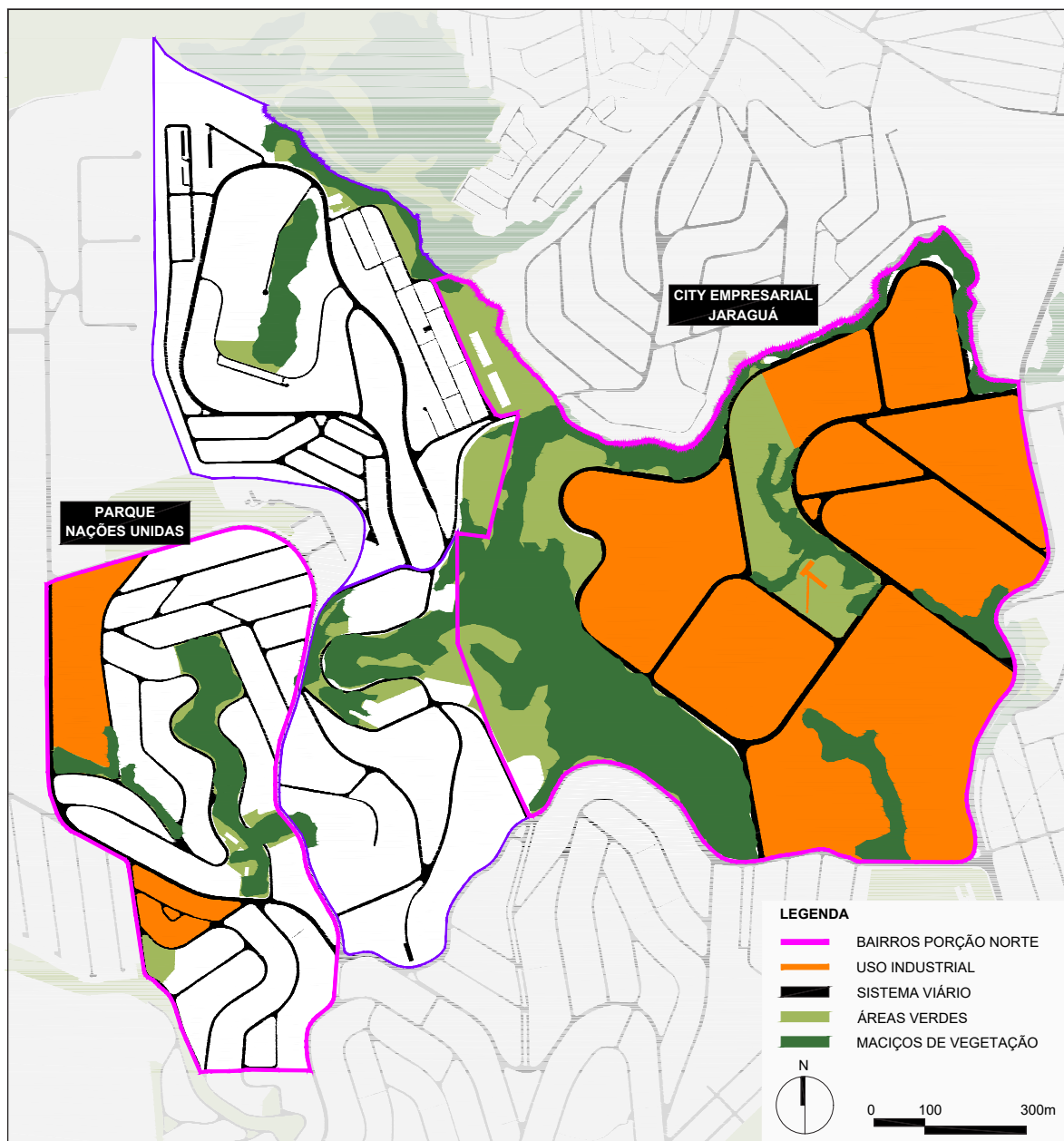
Fonte: Arquivo Geral da Prefeitura Municipal de São Paulo, 2018. Processos administrativos diversos dos bairros estudados. Elaborado pela autora.

Quadro 14: Categorias de Usos Permitidos nos loteamentos da Cia. City na Zona Norte.

Categorias de Usos Permitidos		Parque Nações Unidas	City América	City Recanto Anastácio	Jardim dos Pinheiros	City Empresarial Jaraguá
Comércio, Serviço e Misto	C1, C2, S1, S2, R1, R2, R3 e E1	Não se aplica	Quadras nº 1, 2, 23,48,49 e 50	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Comércio	C1 e/ou R2	Não se aplica	Não se aplica	Quadra nº 1: Lotes 1 a 4; Quadra nº 2: Lotes 2 a 4; Quadra nº 3: Lotes 1 a 3; Quadra nº 4: Lotes 1 e 2	Todos os lotes da Quadra nº2 (1 ao 13)	Não se aplica
Comércio	C1/C2 e I1	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Todos os lotes das Quadras nº I-1 a I-8
Estritament e Residencial	R1	Não se aplica	Todas as demais quadras	Todas as demais quadras	Todas as demais quadras	Não se aplica
Predominantemente Residencial	R2	Todas as demais quadras	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Industrial	I1	Quadras nº 6 e 24	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Todos os lotes das Quadras nº I-1 a I-8

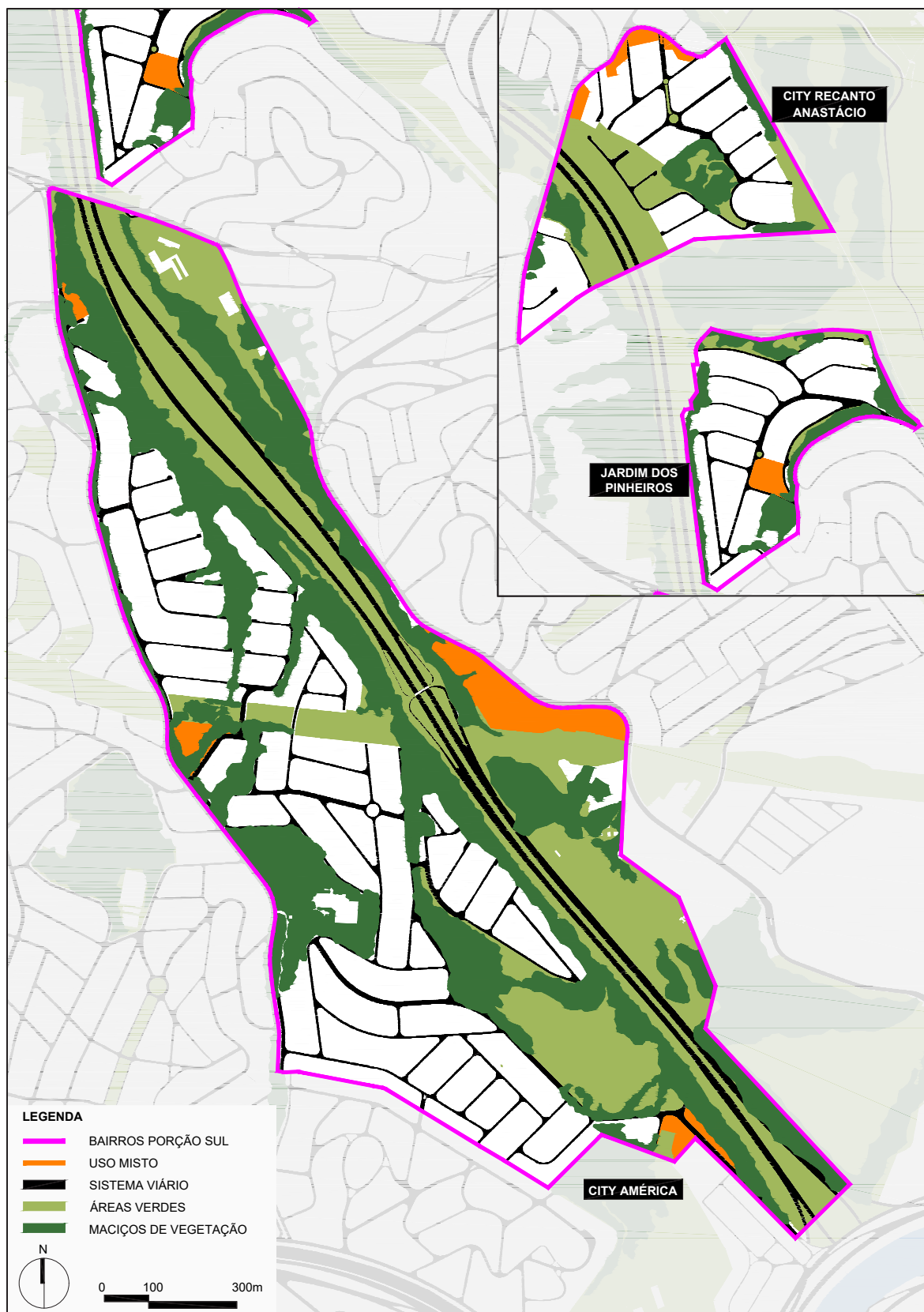
Fonte: Arquivo Geral da Prefeitura Municipal de São Paulo, 2018. Processos administrativos diversos dos bairros estudados. Elaborado pela autora.

Figura 136: Destaque para as quadras onde são usos industriais, além do uso residencial, nos bairros da porção Norte.



Fonte: Arquivo Geral da Prefeitura Municipal de São Paulo, 2018. Processos administrativos diversos dos bairros estudados.
/ Mapa base: MDC – Mapa Digital da Cidade. Portal Geosampa, 2019. Elaborado pela autora.

Figura 137: Destaque para as quadras onde são permitidos outros usos, além do uso residencial, nos bairros da porção Norte.



Fonte: Arquivo Geral da Prefeitura Municipal de São Paulo, 2018. Processos administrativos diversos dos bairros estudados. / Mapa base: MDC – Mapa Digital da Cidade. Portal Geosampa, 2019. Elaborado pela autora.

Assim como nos demais empreendimentos implantados pela Companhia, todos estes bairros foram implantados com um conjunto de infraestrutura urbana que engloba: a) guias e sarjetas e pavimentação do sistema viário; b) rede de distribuição de água; c) galerias de águas pluviais; d) sistema de esgotamento sanitário; e) rede elétrica e f) arborização e tratamento paisagístico das ruas e dos sistemas de áreas livres e recreio.

No geral, em relação ao traçado das vias, por conta do relevo acidentado desta região, grande parte dos bairros apresenta traçado orgânico – algo que marca a identidade dos bairros da City –, predominando ruas que acompanham as curvas de nível, muitas das quais sem saída, e resultando em quadras extensas. Por este motivo, são abertas passagens de pedestres entre algumas delas, reduzindo o trajeto entre quadras e compondo o sistema de áreas verdes livres, completado por praças, canteiros e jardins, característica também importante de diferenciação desses bairros em relação ao entorno. Os passeios contemplam áreas pavimentadas no centro, ladeadas por faixas gramadas, garantindo maior permeabilidade do solo, com dimensões estabelecidas de acordo com as restrições contratuais de cada loteamento – unindo a qualidade estética à funcional.

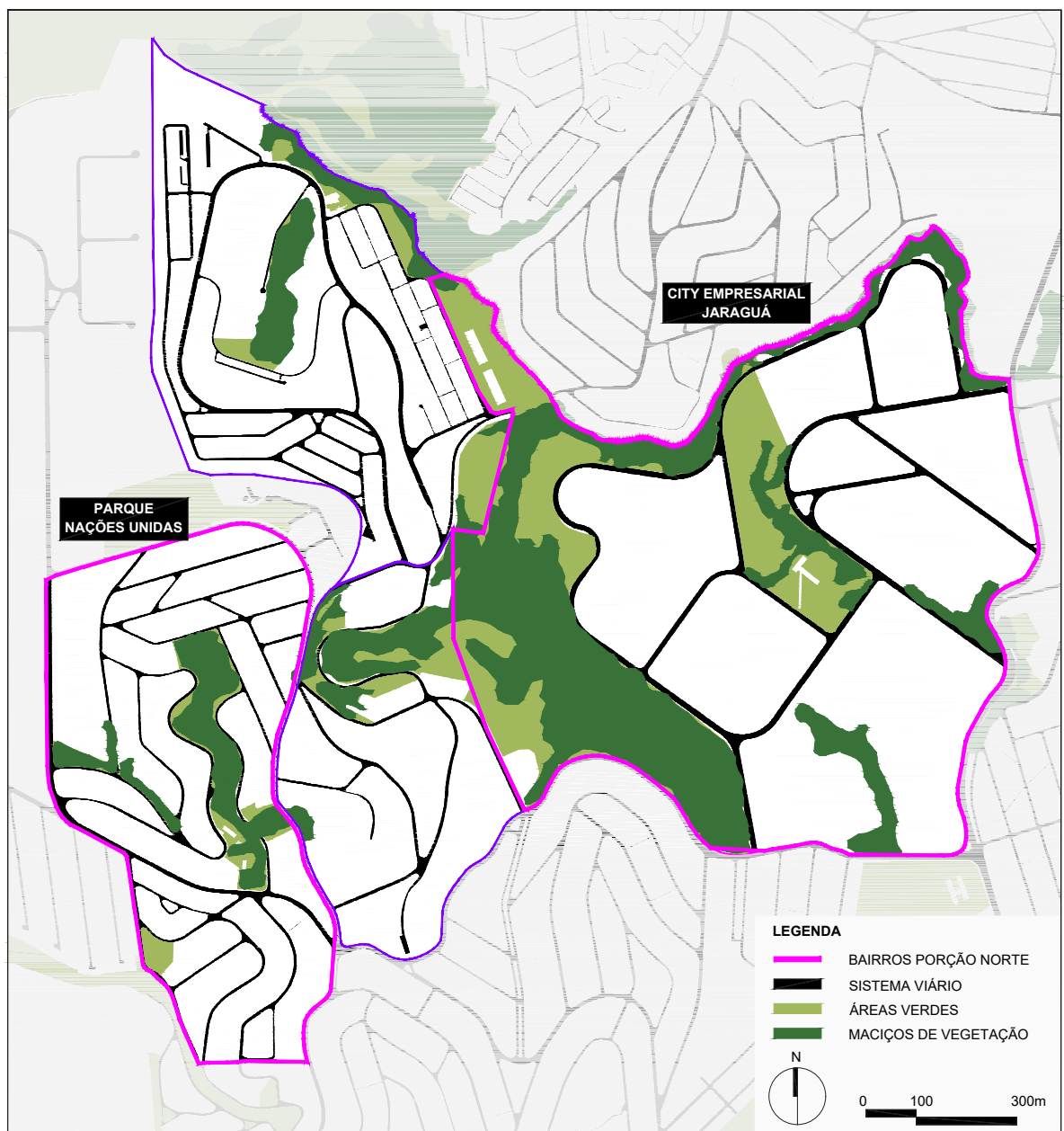
Quanto à ocupação dos lotes, foram idealizados bairros de média e baixa densidade, a partir das mudanças estabelecidas nos parâmetros urbanísticos de cada bairro. Apesar de apresentarem praticamente os mesmos índices em relação à taxa de ocupação e recuos frontais, laterais e de fundos, o que faz a diferença entre eles é a área média dos lotes, que varia, para uso residencial, de 250,00 m² (Parque Nações Unidas) a 500,00 m² (City América) e para uso industrial, de 2.300,00 m² a 6.500,00 m² (Parque Nações Unidas).

Quadro 15: Tipo de Infraestrutura implantada nos loteamentos da Cia. City na Zona Norte.

Infraestrutura	Parque Nações Unidas	City América	City Recanto Anastácio	Jardim dos Pinheiros	City Empresarial Jaraguá
Sistema Viário	4 Avenidas com larguras de 18,00 e 20,00m; 27 ruas locais com larguras que variam entre 10,00 e 14,00m	Ruas de trânsito local, com largura de 12,00 e 15,00m	Avenida 1 com 20,00m de largura; Avenida 2 com 16,00m de largura; ruas de distribuição com larguras que variam entre 14,00 e 15,00m de largura e ruas locais com 12,00m de largura, que terminam em praças de retorno	Avenida A com 20,00m de largura; ruas de distribuição com 14,00m de largura e ruas locais com 12,00m de largura	Avenidas I-1, I-2 e I-7 com 20,00m de largura e as demais com 18,00m de largura
Passeios	Não disponível	Terão uma faixa central pavimentada, com metade de sua largura e duas faixas laterais gramadas com largura de 1/4 do passeio	Terão uma faixa central pavimentada, ladeada por outras duas faixas laterais gramadas com largura de 1/4 do passeio. A faixa central terá 1,00m de largura para passeio de 2,50m e 1,50m para passeio com 3,00m	Terão uma faixa gramada junto ao alinhamento predial, e outra faixa cimentada junto a guia, com largura igual a 50% da largura do passeio e um mínimo de 1,50m	Terão uma faixa central pavimentada, ladeada por outras duas faixas laterais gramadas. A faixa central terá 1,50m de largura para passeio de 3,00m
Luz e Força; Telefone e Campainha	Não disponível	Serão subterrâneas entre a via pública e a edificação principal e as edículas	Serão subterrâneas entre a via pública e a edificação principal e as edículas	Serão subterrâneas entre a via pública e a edificação principal e as edículas	Serão subterrâneas entre a via pública e a edificação principal e as edículas
Esgotos e Águas Servidas	Não disponível	Obrigatoriamente canalizados	Obrigatoriamente canalizados	Obrigatoriamente canalizados	Obrigatoriamente canalizados
Arborização e Paisagismo	Não disponível	Execução de arborização e tratamento paisagístico das ruas, áreas de lazer e espaços livres	Execução de arborização e tratamento paisagístico das ruas, áreas de lazer e espaços livres	Execução de arborização e tratamento paisagístico das ruas, áreas de lazer e espaços livres, além da proteção necessária contra a erosão	Execução de arborização e tratamento paisagístico das ruas, áreas de lazer e espaços livres

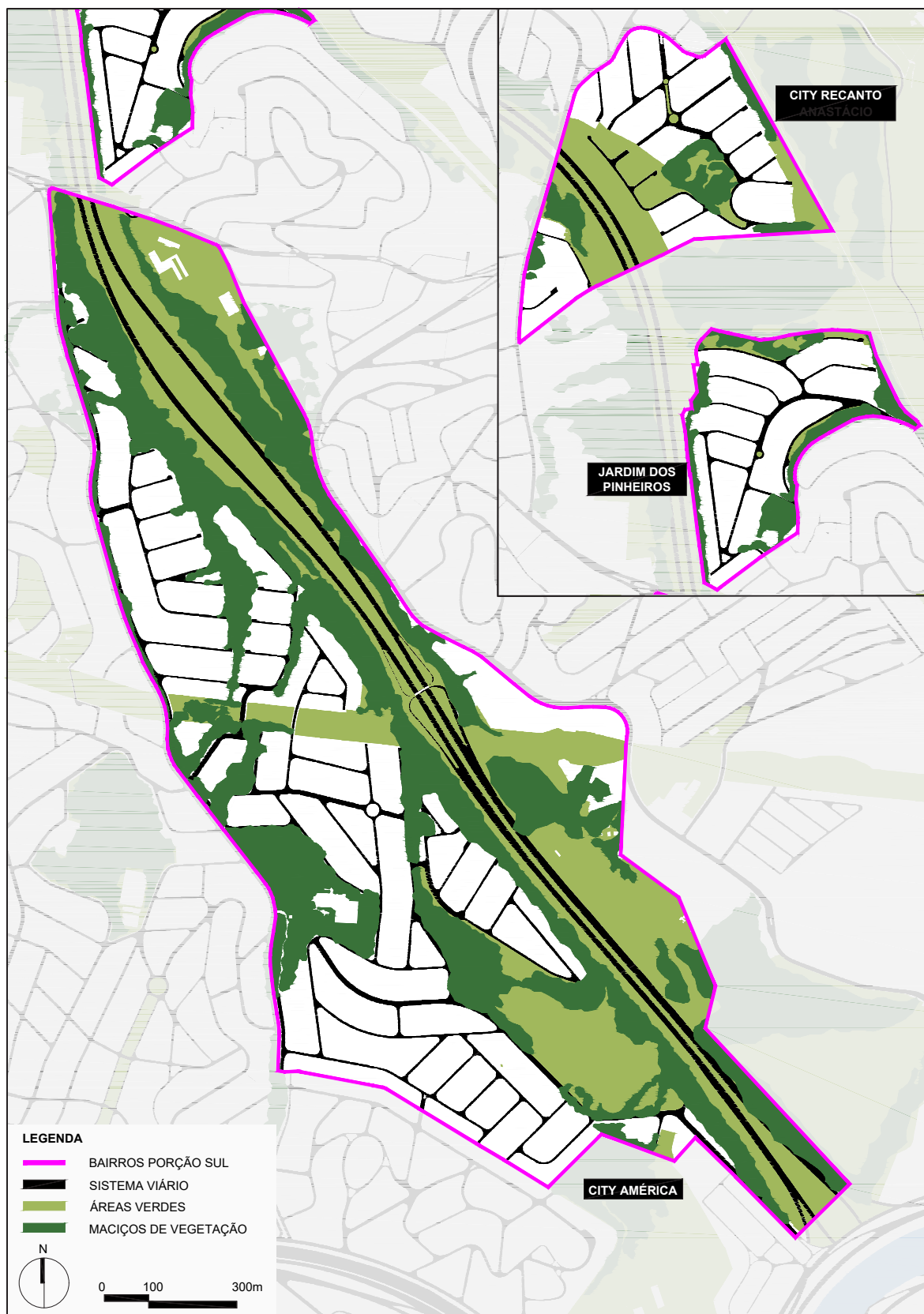
Fonte: Arquivo Geral da Prefeitura Municipal de São Paulo, 2018. Processos administrativos diversos dos bairros estudados. Elaborado pela autora.

Figura 138: Destaque para o desenho urbano e a forma do sistema viário, nos bairros da porção Norte.



Fonte: Arquivo Geral da Prefeitura Municipal de São Paulo, 2018. Processos administrativos diversos dos bairros estudados. / Mapa base: MDC – Mapa Digital da Cidade. Portal Geosampa, 2019. Elaborado pela autora.

Figura 139: Destaque para o desenho urbano e a forma do sistema viário, nos bairros da porção Sul.



Fonte: Arquivo Geral da Prefeitura Municipal de São Paulo, 2018. Processos administrativos diversos dos bairros estudados. / Mapa base: MDC – Mapa Digital da Cidade. Portal Geosampa, 2019. Elaborado pela autora.

Quadro 16: Quadro de Áreas dos lotes implantados nos loteamentos da Cia. City na Zona Norte.

Parcelamento do Solo - Lotes		Parque Nações Unidas	City América	City Recanto Anastácio	Jardim dos Pinheiros	City Empresarial Jaraguá
Nº Total de Quadras		24: 2 Industriais e 22 Residenciais	57	17	12	13
Nº Total de Lotes		737: 15 destinados ao uso industrial e 722 destinados ao uso residencial	957	211	296	56
Z1 Uso estritamente residencial de baixa densidade	Área média (m²)	Não se aplica	420,00 a 500,00	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
	Frente mínima (m)	Não se aplica	14,00	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Z2 Uso predominantemente residencial de baixa densidade	Área média (m²)	250,00	Não se aplica	386,00 a 418,00	288,00	Não se aplica
	Frente mínima (m)	10,00	Não se aplica	12,00 a 14,00	10	Não se aplica
Z3 Uso predominantemente residencial de média densidade	Área média (m²)	Não se aplica	1.000,00	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
	Frente mínima (m)	Não se aplica	20,00	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica
Z7 Uso Estritamente Industrial	Área média (m²)	2.300,00 a 6.500,00	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	5.000,00
	Frente mínima (m)	30,00	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	50

Fonte: Arquivo Geral da Prefeitura Municipal de São Paulo, 2018. Processos administrativos diversos dos bairros estudados. Elaborado pela autora.

A alteração na área média dos lotes, que nestes bairros da Zona Norte chegam a ter metade da área dos lotes implantados no Jardim América ou no Pacaembu, é a maior modificação do “padrão City” que se nota. Isso porque se comparamos as restrições contratuais destes bairros com os bairros anteriores da City, vemos que o dimensionamento do sistema viário e das áreas livres, bem como a proporção entre os recuos e a taxa de ocupação permitidos, são basicamente os mesmos.

Quadro 17: Parâmetros de Ocupação do Solo nos loteamentos da Cia. City na Zona Norte - Uso Residencial.

Parâmetros para o Uso Residencial		Parque Nações Unidas	City América	City Recanto Anastácio	Jardim dos Pinheiros	City Empresarial Jaraguá
Tipo da construção	Unifamiliar (R1)	Não disponível	Apenas 1 por lote, para moradia de uma única família	Apenas 1 por lote, para moradia de uma única família	Apenas 1 por lote, para moradia de uma única família	Não se aplica
	Edícula	Não disponível	Permitida no recuo dos fundos, desde que afastada 2,50m da construção principal e 12,00m do alinhamento da via pública	Permitida no recuo dos fundos, desde que afastada 2,50m da construção principal e 12,00m do alinhamento da via pública	Permitida no recuo dos fundos, desde que afastada 2,50m da construção principal e 12,00m do alinhamento da via pública	Não se aplica
	Multifamiliar (R2)	Não disponível	De acordo com aprovação específica da loteadora e a legislação vigente	De acordo com aprovação específica da loteadora e a legislação vigente	De acordo com aprovação específica da loteadora e a legislação vigente	Não se aplica
Gabarito de Altura	Unifamiliar	Não disponível	Até 2 pavimentos	Até 2 pavimentos	Até 2 pavimentos	Não se aplica
	Multifamiliar	Não disponível	De acordo com aprovação específica da loteadora e a legislação vigente	De acordo com aprovação específica da loteadora e a legislação vigente	De acordo com aprovação específica da loteadora e a legislação vigente	Não se aplica
Recuos (m)	Frente	4,00	5,00	5,00	5,00	Não se aplica
	Laterais	Não se aplica	1,50	1,50	1,50	Não se aplica
	Fundos	De acordo com a fórmula $R = 3m + (0,33 \times \text{prof.} - 15m)$, até o recuo máximo de 8,00m	5,00m em lotes com 21,00m de profundidade; 3,00m em lotes menores que 21,00m	5,00m em lotes com 21,00m de profundidade; 3,00m em lotes menores que 21,00m	5,00m em lotes com 21,00m de profundidade; 3,00m em lotes menores que 21,00m	Não se aplica
Taxa de Ocupação	Edificação Principal	Não disponível	40% da área do lote	40% da área do lote	Até 50% da área do lote quando corpo único com a edícula	Não se aplica
	Edícula	Não disponível	10% da área do lote	10% da área do lote	Até 20% da área do lote quando separada do corpo principal	Não se aplica
	Total	Não disponível	50% da área do lote	50% da área do lote	50% da área do lote	Não se aplica
Fechos - altura máxima	Frente	Não disponível	1,50m (gradil, cerca viva ou elementos vazados com no mínimo 70% de área vazada)	1,50m (gradil, cerca viva ou elementos vazados com no mínimo 70% de área vazada)	1,50m (gradil, cerca viva ou elementos vazados com no mínimo 70% de área vazada)	Não se aplica
	Laterais	Não disponível	1,50m	1,50m	1,50m	Não se aplica
	Fundos	Não disponível	2,00m	2,00m	2,00m	Não se aplica
Remembramento de lotes		Não disponível	Permitido, desde que os lotes tenham frente mínima de 14,00m e área mínima de 420,00m ²	Permitido, desde que os lotes tenham frente mínima de 12,00m e área mínima de 360,00m ²	Permitido, desde que os lotes tenham frente mínima de 10,00m e área mínima de 250,00m ²	Permitido, desde que os lotes tenham frente mínima de 20,00m e área mínima de 1.000,00m ²

Fonte: Arquivo Geral da Prefeitura Municipal de São Paulo, 2018. Processos administrativos diversos dos bairros estudados. Elaborado pela autora.

Quadro 18: Parâmetros de Ocupação do Solo nos loteamentos da Cia. City na Zona Norte - Uso Misto.

Parâmetros para o Uso Misto		Parque Nações Unidas	City América	City Recanto Anastácio	Jardim dos Pinheiros	City Empresarial Jaraguá
Comércio, Serviços e Usos Mistos		Não disponível	As construções obedecerão à legislação vigente, em todas as esferas de poder	Seguem as mesmas restrições aplicadas aos lotes residenciais, exceto o recuo lateral que pode ser apenas de um lado do lote	Seguem as mesmas restrições aplicadas aos lotes residenciais, sendo que em relação ao número de pavimentos devem obedecer à legislação municipal vigente	Não se aplica
Industrial		Não disponível	Proibido o uso industrial de qualquer natureza	Proibido o uso industrial de qualquer natureza	Proibido o uso industrial de qualquer natureza	As construções deverão obedecer aos recuos estipulados pela legislação municipal
Fechos - altura máxima	Frente	Não disponível	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	3,00m (gradil, cerca viva ou elementos vazados com no mínimo 70% de área vazada)
	Laterais	Não disponível	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	2,50m
	Fundos	Não disponível	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	2,50m
Remembramento de lotes		Não disponível	Permitido, desde que os lotes tenham frente mínima de 14,00m e área mínima de 420,00m ²	Permitido, desde que os lotes tenham frente mínima de 12,00m e área mínima de 360,00m ²	Permitido, desde que os lotes tenham frente mínima de 10,00m e área mínima de 250,00m ²	Permitido, desde que os lotes tenham frente mínima de 20,00m e área mínima de 1.000,00m ²

Fonte: Arquivo Geral da Prefeitura Municipal de São Paulo, 2018. Processos administrativos diversos dos bairros estudados. Elaborado pela autora.

Dessa forma, mesmo que o padrão de ocupação resultante dos parâmetros estabelecido pela City seja o de edificações isoladas no centro do lote, a diferença se dá entre os espaços livres das edificações em seus conjuntos construídos, que se modificam de acordo com a área do lote. Com lotes menores, tende-se a passar a ideia de concentração – mesmo com recuos laterais e de fundos – e se obtém maior adensamento das áreas ocupadas. Já lotes maiores transmitem a sensação de dispersão e isolamento das edificações, resultando numa ocupação rarefeita de baixa densidade, com amplas áreas livres entre as edificações e livres de barreira visual, favorecendo a concentração de áreas verdes e a arborização no interior dos lotes.

Mas é possível perceber que a utilização do “padrão City” foi fundamental para que esses loteamentos se destacassem dos bairros do entorno – mesmo que grande parte desses também apresentasse traçado orgânico, já que era o desenho que melhor se adaptava ao relevo acentuado da região. No entorno, os lotes possuem áreas que variam entre 125,00 m² e 250,00 m², apresentam grande parte das edificações geminadas (com recuo lateral em apenas um lado do lote); recuos frontais quase sempre cobertos e ocupados pelas áreas de garagem, e recuo dos fundos ocupado por edículas ou outros tipos de construção, gerando outro tipo de ocupação do solo. Outra diferença relevante se dá em relação às áreas verdes e à arborização viária, que apesar de estarem presentes nos bairros do entorno, são em menor número e proporção do que nos bairros estudados.

Podemos dizer que os bairros-jardins da Companhia City na Zona Norte estão inseridos na malha urbana e na dinâmica social dos distritos estudados, seguindo o padrão de infraestrutura adotado nos demais: vias pavimentadas, iluminação pública, sistema de abastecimento de água e coleta de esgotos sanitários, arborização viária e sistema de lazer, formado por canteiros e praças ajardinadas e arborizadas. Todos eles apresentam clara conexão viária com os bairros do entorno e são atendidos pelo sistema de transporte público, tanto por ônibus (nas vias adjacentes) quanto pelo trem, através da proximidade com as estações de Pirituba, Vila Clarice e Jaraguá, todas da Linha 7-Rubi da CPTM. Vejamos então esses bairros em suas especificidades.

3.3.1. CITY AMÉRICA, O SEGUNDO JARDIM AMÉRICA DA CIDADE

Considerado pela City como o primeiro bairro-jardim implantado na Zona Norte, o City América foi idealizado para ser um bairro estritamente residencial de baixa densidade, seguindo o modelo implantado em seu primeiro empreendimento na cidade, o Jardim América (1915). Está localizado num importante entroncamento viário da cidade, às margens da Marginal direita do rio Tietê, próximo ao Cebolão (no encontro com o rio Pinheiros), numa faixa de terra situada entre a Rodovia Anhanguera e a Rodovia dos Bandeirantes. Se desde o início dos anos 1960 a empresa havia direcionado seus interesses para outras localidades, dentro e fora do estado de São Paulo, ao encontrar na Zona Norte grande estoque de áreas livres, prontas para serem desenvolvidas e transformadas em seus loteamentos residenciais – num momento em que já não existiam mais glebas livres para serem loteadas nas áreas consideradas nobres na cidade – este empreendimento marcou o retorno dos projetos da City na cidade de São Paulo.

Após anos de negociação e espera em relação à definição da Prefeitura sobre quais usos poderiam ser instalados na região, classificada como Z-8 (zona a ser estudada) – segundo a Lei Geral de Zoneamento –, apenas em 1978 a gleba destinada à implantação deste loteamento foi enquadrada como Z-1 (área estritamente residencial) – e com isso a City pode iniciar a divulgação de seu empreendimento no local, aproveitando-se, como diz uma reportagem à época, de um momento em que “havia uma demanda reprimida: passada a onda dos apartamentos de luxo, neste final dos anos 70, as pessoas queriam outra vez morar em casas, ter seu jardim e seu quintal, poder sair à rua sem esperar o elevador e sem dar satisfações para o síndico” (KOTSCHO, 1979).

Pode-se dizer que este bairro é o que mais se assemelha ao “padrão City”, inclusive em relação à área urbanizada (da ordem de um milhão de metros quadrados), mas com lotes que apresentam metade da área de seu antecessor, com terrenos que variam entre 420,00 e 500,00 m². Em um de seus anúncios publicitários, a própria Cia. City destaca e reforça este fato e diz que o seu novo bairro na Zona Norte será o segundo Jardim América da cidade:

Aí está o novo bairro categoria City. Com todas as vantagens que caracterizaram o lançamento do Jardim América acrescidos de quase 70 anos de experiência. City América vai ter as mesmas vantagens para construção que garantem a qualidade urbanística ou, se você preferir, a qualidade da vida familiar: A segurança de ser para sempre estritamente residencial, sem conflitos de construção de prédios ou zonas comerciais; Lotes mínimos de 420m²; construções obedecendo recuos mínimos de frente, das divisas laterais e dos fundos do lote; Os passeios constarão de uma faixa central cimentada,

ladeada por outras duas gramadas. Estas exigências da Cia. City, que muita gente chama de “chatices”, é que fizeram de seus bairros motivo de orgulho para seus moradores. Você já reparou como as pessoas ficam orgulhosas de dizer que moram num bairro City? / Um terreno City custa mais? Não. Um terreno City vale mais. Esta é a grande diferença. No City América, a Cia. City criou tabelas e condições que permitem a qualquer família comprar seu terreno. O preço é FIXO, em 40 meses para pagar! A única coisa que não se pode prever é de quanto será a valorização: como uma tradição histórica, os terrenos da Cia. City valorizam muito mais do que se imagina. Qualquer pessoa sabe disso.” (O ESTADO DE S. PAULO, 1979).

Figura 140: Anúncio publicitário de divulgação do bairro City América.

CITY AMÉRICA

O SEGUNDO JARDIM AMÉRICA DE SÃO PAULO, PROJETADO POR QUEM EXECUTOU O PRIMEIRO.

SANÇÃO DO ATO DA LEI, ATENDIMENTO AOS DESEJOS DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL NA PRÁTICA E CRISE

É isso o espírito da coisa.

Até então os bairros chamados City. Com todas as vantagens que se caracterizam o lançamento do Jardim América sucedendo-lhe "Jardim de experiência".

CITY AMÉRICA é o primeiro e exclusivo vantagens para construção que permitam a qualidade urbana ou, se você preferir, a qualidade da vida familiar.

- A segurança de ser para sempre extremamente rentável, sem condições onerosas de prazos, ou a sua conveniência.
- Lotes mínimos de 30m².
- Construções obedecendo regras mínimas de frente, das calçadas laterais e dos fundos do lote.
- O preço e o contrato de compra feita centralizada, limitada por duas vezes gramadas.

Essas exigências da Cia. City, que muitos pensam de "chatices", é que fizeram de seus bairros motivo de orgulho para seus moradores. Você já reparou como as pessoas ficam orgulhosas de dizer que moram num bairro City?

UNIBERRIO CITY CUIDA MAIS?

Não. Um terreno City vale mais. Esta é a grande diferença. No City América, a Cia. City criou tabelas e condições que permitem a qualquer família comprar seu terreno. O preço é FIXO, em 40 meses para pagar. A única coisa que não se pode prever é de quanto será a valorização: como uma tradição histórica, os terrenos da Cia. City valorizam muito mais do que se imagina. Qualquer pessoa sabe disso.

**ENTRADA DE 10%
SALDO EM 40 MESES
PRESTAÇÃO A PARTIR
DE CR\$ 10.000,00**

CIA.CITY

Al. Brasil, 1718 - Tel. 251-220-4422
Praça de São Carlos - 1305 - 1305-1305
Rua do Brasil - 1305 - 1305-1305
Bairro: Cambé e Cambé.

Fonte: Jornal *O Estado de S. Paulo*, edição de 02/06/1979.

Ainda de acordo com essa reportagem, o bairro teve boa adesão ao público, tendo vendido todos os seus lotes em apenas 39 dias, superando as expectativas da própria Cia. City e atingindo outro público: “Esse não é um bairro só para ricos. Os terrenos, em média com 420,00 m², foram comprados por publicitários, comerciantes, profissionais liberais e altos funcionários do governo – explicou o diretor comercial da City – Roberto Dias da Silva” (KOTSCHO, 1979). O “padrão City” implantado neste bairro de fato o destacou da paisagem construída da região, atraindo o interesse de novas camadas da população, que adquiriram

seus lotes e construíram as edificações de acordo com as restrições estabelecidas pela City, contribuindo para a criação e manutenção da baixa densidade no bairro, conforme idealizado pelo corpo técnico da empresa.

Com o êxito alcançado, em 1989, dez anos após a instalação da primeira fase do bairro, uma nova área foi loteada na porção central do empreendimento e disponibilizada para comercialização, valendo-se de toda a infraestrutura já implantada no local. A City continuou divulgando o loteamento e cuidando de sua comercialização, como podemos ver em um anúncio na seção de Imóveis do Jornal Folha de São Paulo, quando chama a atenção para a negociação das últimas áreas disponíveis no bairro:

Figura 141: Anúncio da Cia. City referente aos lotes disponíveis para compra no bairro City América.

**CITY AMÉRICA:
12 OPORTUNIDADES DE MORAR BEM.**

Não perca a última oportunidade de morar em um lugar privilegiado, com toda infra-estrutura e lotes prontos para você construir.
São 12 últimos lotes da reserva técnica na melhor quadra de um loteamento residencial do mais alto padrão, onde já existem residências de alto nível.
São lotes de 450 a 510m², a cinco minutos da City Lapa. Pagamento facilitado em 12 meses.
Informações e vendas: Av. Anastácio, nº 100. Telefone e marque uma visita ao local: 260-1410 - 223-5546.

CIA.CITY

UMA EMPRESA DO GRUPO DELTEC

201 1410 02

Fonte: Jornal *Folha de São Paulo*, edição de 26/10/1991.

O padrão de ocupação que se consolidou no bairro é composto por casas assobradadas, isoladas no lote, com área de lazer nos fundos do terreno, quase sempre acompanhadas de uma edícula e de áreas gramadas e com vegetação de pequeno porte no interior do lote. Apesar de todos os recuos estabelecidos pela City, a sensação de isolamento da edificação no centro do lote não é tão evidente no bairro, devido ao tamanho menor do lote (em relação aos bairros anteriores) mas sobretudo porque praticamente toda a área disponível para ocupação entre os recuos laterais estabelecidos foi de fato utilizada pelos moradores para a construção de suas edificações. Como resultado, surgem grandes blocos construídos na parte frontal destes imóveis, que contribuem para esta sensação de não isolamento das edificações.

Figura 142: Vista aérea do conjunto edificado na parte sul do bairro City América.



Fonte: Google Earth, 2019.

Ainda assim, a diferença existente entre o padrão urbanístico implantado no City América e em seu entorno fica evidente quando o comparamos com os bairros limítrofes Parque São Domingos e Parque Maria Domitila, que apesar de apresentarem traçado orgânico, sistema viário bem dimensionado e áreas verdes espalhadas pelos bairros, não conseguem alcançar a mesma qualidade observada no bairro da City.

Na porção projetada pela Companhia City, o sistema viário é mais largo, os lotes são regulares, há sempre vegetação nas ruas e no interior dos lotes e a porcentagem de ocupação dos imóveis, embora alta, ainda é bem menor se comparada aos bairros vizinhos, onde os lotes são praticamente 100% ocupados e possuem menos da metade da área do que os do City América, apresentando alta concentração de imóveis sem quase evidências de áreas verdes e de lazer no interior dos lotes. A arborização viária e pequenas praças e áreas de lazer também estão presentes, mas em menor número e proporção que no City América.

Figura 143: Comparação entre o padrão urbanístico do bairro City América e o de seus bairros limítrofes.



Fonte: Mapa base - Google Earth, 2019. Elaborado pela autora.

Apesar de toda a aceitação que o bairro teve quando de seu lançamento e do padrão urbanístico diferenciado implantado pela City no local, que chegou a atrair uma nova camada de população para os distritos de São Domingos e Pirituba – levando o bairro a se consolidar como uma área nobre da região –, a consequência é que houve uma valorização do preço da terra, dificultando a ocupação completa do bairro (que ainda hoje apresenta uma quantidade significativa de lotes vagos). Dos 957 lotes implantados nas duas fases de construção do empreendimento, entre 1979 e 1989, por volta de 200 se encontram sem qualquer tipo de ocupação ou benfeitoria, indicando que neste bairro o valor dos imóveis e o tipo de uso estritamente residencial acabaram por inibir a total ocupação do loteamento. E nota-se que isso não ocorre nos bairros limítrofes, onde quase não se encontram lotes vazios para a construção de novas edificações, e além disso o uso residencial coexiste com o uso comercial e de serviços.

3.3.2. AS “ILHAS URBANAS” NO CITY RECANTO ANASTÁCIO E NO JARDIM DOS PINHEIROS

Os bairros-jardins City Recanto Anastácio e Jardim dos Pinheiros são loteamentos implantados no início da década de 1980, momento em que parte da população das classes média e alta se deslocavam da região central para áreas suburbanas, em busca de novos locais de moradia. Esse fenômeno foi estudado por Teresa Caldeira (2000) que viu nele uma contribuição para o aumento da segregação sócio-espacial neste período, com o surgimento de “enclaves fortificados”⁸.

A violência e o medo combinam-se a processos de mudança social nas cidades contemporâneas, gerando novas formas de segregação espacial e discriminação social. [...] Os enclaves fortificados que estão transformando cidades como São Paulo exemplificam a emergência de um novo padrão de organização das diferenças sociais no espaço urbano. É um modelo que vem sendo empregado pelas classes médias e altas nos mais diversos países, gerando um outro tipo de espaço público e de interações dos cidadãos em público. [...] Diversas características de projeto são modernistas [como as cidades-jardins], e os enclaves normalmente localizam-se nos subúrbios, onde as classes médias já vêm se isolando há um bom tempo em várias partes do mundo. Porém, o novo modelo de segregação separa grupos sociais de uma forma tão explícita que transforma a qualidade do espaço público (CALDEIRA, 2000: 9-11).

Os bairros projetados pela City na região Norte, ainda considerada como zona

⁸ De acordo com Tereza Caldeira, antropóloga que estudou as transformações do espaço urbano construído a partir das relações entre a violência e a segregação sócio espacial, “os enclaves fortificados são espaços privatizados, fechados e monitorados, destinados a residências, lazer, trabalho e consumo. Podem ser shoppings-centers, conjuntos comerciais e empresariais, ou condomínios residenciais. Eles atraem aqueles que temem a heterogeneidade social dos bairros urbanos mais antigos” (CALDEIRA, 2000: 11-12).

suburbana à época, poderiam ser vistos como alternativas para a instalação de setores das camadas de classes média e média alta na região, que poderiam ser atraídas pela qualidade urbanística proporcionada pela utilização do “padrão City”, associada à infraestrutura implantada, à noção de segurança proporcionada pelo tipo de implantação urbana e, principalmente, pela distância destes locais em relação ao centro da cidade, algo em torno de 12 quilômetros em relação à Praça da Sé.

Localizados na margem direita da Rodovia dos Bandeirantes – sentido interior do Estado, estes loteamentos, buscando responder aos anseios de segurança que começavam a fazer parte do cotidiano da população, tiveram seus acessos principais intra-bairros condicionados há apenas uma única via de ligação com os bairros ao redor. Isso contribuía para a criação de uma sensação de afastamento e isolamento destes bairros em relação aos demais vizinhos, e portanto de maior segurança em relação aos “perigos da metrópole” (CALDEIRA, 2000).

Como se não bastasse a sensação de isolamento provocada pelo próprio desenho do sistema viário e a configuração de suas quadras – que inibem o acesso dos não moradores aos seus espaços livres de uso público –, ao se instalarem nestes bairros, os moradores limitaram o acesso ao interior dos mesmos através da implantação de cancelas e de postos de controle de acesso em diversos pontos do bairro, transformando-os numa espécie de loteamento fechado, apesar da inexistência de muros ou grades separando-os dos bairros do entorno.

Ao lado da Rodovia dos Bandeirantes, os bairros chegam a lembrar o Morumbi. As casas são grandes e bem acabadas, há quintais e tranquilidade, como na Chácara Inglesa, City América e Parque São Domingos. Mas também aparecem os bolsões de barracos improvisados, que não chegam a lembrar a favela da Vila Prudente: essa situação pode ser percebida ao lado da antiga estrada para Campinas, hoje Avenida Raimundo Pereira de Magalhães. Os especialistas em imóveis explicam que a tendência é de um loteamento elegante também contribuir para melhorar a região, como aconteceu com o Morumbi. [...] No caso dos novos bairros entre a Anhanguera, a Bandeirantes e a estrada velha para Campinas, também existe a preocupação de eliminar o contato com regiões industriais e com os subúrbios de moradores de baixo poder aquisitivo, caso de Perus. A área da City em Pirituba, oferece uma possibilidade: suas condições topográficas favorecem o isolamento e garantem um contato com a beleza da paisagem dominada pelo Piso do Jaraguá (RAMOS, 1988).

É a própria localização geográfica dos loteamentos que impõe esta condição de confinamento, por estarem situados numa faixa de terra limitada pela ferrovia a leste e pela Rodovia dos Bandeirantes a oeste, com um maciço arbóreo fazendo a separação central entre os dois bairros. Ao sul, o Jardim dos Pinheiros se conecta com o bairro Jardim Líbano através da continuidade do sistema viário e de duas áreas verdes, do tipo parques lineares,

localizados na divisa entre eles. Já ao norte, o City Recanto Anastácio está limitado pela Rua Stéfano Mauser, que o conecta diretamente ao bairro Jardim Regina e também à passagem inferior existente sob a linha férrea, para a circulação de veículos, que faz a ligação entre os distritos de Pirituba e Jaraguá, através da Avenida Dr. Felipe Pinel.

No City Recanto Anastácio, as cancelas e postos de controle estão localizados nas quatro vias de acesso ao loteamento, que partem da principal via de conexão com o bairro limítrofe, a Rua Stéfano Mauser, inibindo o acesso de qualquer pessoa que não seja moradora do local. Estas cancelas não chegam a impedir o acesso às ruas, já que não é necessária liberação prévia dos moradores (como nos condomínios fechados), mas por si só evitam que “curiosos” adentrem em seu perímetro. Ao passar por estes “postos de controle”, é possível circular livremente pelo loteamento e fazer uso de suas praças e áreas de lazer implantadas entre as quadras. Com exceção das quatro vias que permitem a entrada no local, todas as demais se configuram como ruas sem saída – derivadas da via principal que corta o bairro e faz a conexão entre todas as suas quadras – com pequenas áreas verdes de lazer no final delas, inibindo-se a circulação de veículos na área.

Figura 144: Controle de acesso e áreas de lazer nas ruas sem saída do bairro City Recanto Anastácio.



Fonte: Acervo pessoal da autora, fevereiro de 2019.

Esse “sistema de segurança” é complementado por um circuito de vigilância por câmeras em todas as ruas do loteamento e que faz o monitoramento diário de seus espaços públicos. No entanto, apesar de todo este esquema de segurança e da boa qualidade urbanística e ambiental conferida pelo “padrão City”, estas características não foram suficientes para que houvesse êxito de vendas na comercialização de seus lotes. Ainda hoje se encontram grande parte dos lotes vagos, principalmente na porção oeste do bairro, em área que chegou a ser arruada, mas não loteada para a venda dos lotes.

Na porção oeste do bairro, na outra margem da Rodovia dos Bandeirantes, a ocupação foi tardia e difere totalmente da ocupação estabelecida no setor já mencionado. Neste trecho se instituiu o condomínio como forma de segregação espacial do bairro, e onde antes estavam previstos lotes isolados, abertos para o entorno, surgiu um condomínio residencial que faz uso de muros e todo o aparato de segurança associado a este tipo de empreendimento. Nas demais edificações que compõe este trecho do loteamento e que estão fora da área do condomínio há total interação urbana e social com o entorno, não se parecendo em nada com a porção leste, incluindo seu traçado viário e o dimensionamento dos lotes, que aqui foram desmembrados e abrigam casas geminadas, sem recuos laterais.

Figura 145: Situação atual da porção oeste do bairro City Recanto Anastácio.



Fonte: Acervo pessoal da autora, fevereiro de 2019.

Já no Jardim dos Pinheiros, o acesso é ainda mais limitado e o bairro é de fato uma ilha urbana isolada às margens da Rodovia dos Bandeirantes. Seu acesso está condicionado às vias de borda do Jardim Líbano, que se conectam a Rua José Mauro de Vasconcelos – a via estruturadora do loteamento, e assim permitem a integração com o entorno. Assim como no City Recanto Anastácio, este bairro foi idealizado com um sistema viário composto pela

via estruturadora já mencionada, de onde partem ruas transversais na direção oeste, que organizam as quadras do loteamento. Estas, por sua vez, também se configuram como ruas sem saída, nas quais os moradores instalaram cancelas e portões em seus entroncamentos, transformando cada uma dessas vias em pequenos condomínios residenciais, inibindo o acesso de não moradores e reforçando ainda mais o isolamento do bairro em relação ao público externo. Cabe destacar que aqui também as cancelas não impedem a circulação por estas ruas, mas restringem o acesso de pessoas que não estão acostumadas a transitar pela região.

Um ponto a se destacar neste bairro são os edifícios multifamiliares implantados e construídos pela própria Cia. City⁹, que possibilitaram a rápida comercialização destes empreendimentos e assim atraíram mais moradores para o local, contribuindo para a ocupação do bairro – e respondendo às políticas de financiamento vigentes à época.

O padrão da habitação da classe média de São Paulo também mudou, especialmente depois do final dos anos 60. Seus membros também se tornaram proprietários, mas através de um processo completamente diferente. Ao contrário do que acontecia com as camadas trabalhadoras, as classes média e alta receberam financiamento e não tiveram de construir suas casas. Mudaram-se para prédios de apartamentos, o primeiro tipo de habitação a ser produzido por grandes empresas e cujo mercado se expandiu de forma significativa nos anos 70. [...] políticas federais ditaram as condições de financiamento de apartamentos para a classe média e para a proliferação de grandes empreendimentos imobiliários que dominaram o mercado de residências coletivas a partir dos anos 70. [...] como é sabido, nos anos 70 o BNH tornou-se a principal fonte de financiamento para a classe média [...] Ele estimulou a criação das grandes empresas de incorporação imobiliária, que tomavam dinheiro emprestado do SFH [Sistema Financeiro de Habitação] para construir edifícios ou conjuntos habitacionais para serem vendidos com financiamento. (CALDEIRA, 2000: 224-226)

Podemos afirmar que nestes dois casos o “padrão City” contribuiu para a segregação e isolamento destes bairros nesta região e que as restrições contratuais impostas aos loteamentos, apesar de serem restritivas, nem sempre foram cumpridas pelos proprietários. O que se observa é que ao longo do tempo ocorreram modificações nestes imóveis, sendo que boa parte dos lotes foi desmembrada¹⁰ e originaram lotes menores que facilitaram a comercialização. Ainda assim, mesmo com as alterações realizadas, as qualidades paisagísticas e urbanísticas ainda estão presentes, principalmente no que se refere à proporção de áreas verdes livres disponíveis, convertidas em áreas de lazer por seus moradores.

9 “A empresa tem se dedicado também à construção de edifícios residenciais. Recentemente, seus técnicos projetaram dois prédios, o Toronto e o Montreal, no Jardim dos Pinheiros, bairro urbanizado pela própria City, na região de Pirituba, na Capital. Além disso, serão preparados nos próximos meses, na região do Jaraguá, um bairro de alto padrão para residências [o City Vivendas do Lago que não se concretizou] e uma área reservada apenas para pequenas e médias indústrias não poluidoras.” (SANTOS, 1990).

10 Algo interdito nos primeiros bairros-jardins da City nas áreas centrais da cidade.

3.3.3. A TRANSFORMAÇÃO DO USO DO SOLO NO CITY EMPRESARIAL JARAGUÁ

Este bairro foi o empreendimento da Cia. City na Zona Norte que mais sofreu alterações desde o momento de sua idealização. Assim como os demais, sua origem está nos anos 1970, quando a Companhia iniciou um processo de parcelamento do solo junto à PMSP, com a finalidade de implantar na gleba A-18 de sua propriedade, um loteamento composto por uma área residencial e uma área industrial. Ao longo desta década, o processo seguiu em tramitação junto aos setores responsáveis por sua aprovação, conseguindo a licença para sua implantação em 1977, sob a denominação de City Jaraguá.

As obras de implantação foram iniciadas logo em seguida e parte do sistema viário foi executado na região. Porém, neste meio tempo a região do Jaraguá passou a abrigar grande número de moradores que passaram a ocupar ilegalmente algumas glebas de terra que ainda estavam desocupadas, incluindo a área destinada para a implantação dos lotes residenciais do bairro City Jaraguá. Após anos de negociações entre o poder público e a comunidade de moradores ali instalada, em 1989, foi realizado um acordo entre a Cia. City e a CDHU para que fosse realizada a desapropriação de uma parcela da gleba A-18, para a construção de conjuntos habitacionais destinados à população de baixa renda que já se encontrava nas imediações.

A melhora na periferia é em grande parte o resultado da ação política de seus moradores, que, desde o final dos anos 70, organizaram uma série de movimentos sociais para exigir seus direitos à cidade. [...] Os movimentos sociais influenciaram a ação da administração local não só na criação de serviços públicos e de infraestrutura urbana, mas também na transformação do status legal da periferia. [...] Em suma, o crescimento da pobreza, combinado com melhores condições e terrenos valorizados na periferia, expulsou os mais pobres para os limites da cidade ou para outros municípios da região metropolitana, tornou a autoconstrução mais difícil e forçou uma considerável parcela da população mais pobre a viver em favelas ou cortiços. Os moradores de favelas representavam 1,1% da população da cidade em 1973, 4,4% em 1980, 8,9% em 1987 e 19,1% em 1993 – ou seja, mais de 1,9 milhões de pessoas. A maioria das favelas em 1993 localizava-se na periferia, especialmente nas zonas sul e norte (Freguesia do Ó, Campo Limpo, Capela do Socorro e Pirituba-Jaraguá) (CALDEIRA, 2000: 237-240).

Foi então que no início da década de 1990 a Cia. City resolveu dar continuidade ao seu projeto inicial de ocupação da gleba e solicitou a aprovação de um projeto modificativo do loteamento para que conseguisse implantar a parte industrial de seu plano urbanístico idealizado ao longo dos anos 1970. Com isso, cancelou a parte residencial do empreendimento e alterou seu nome para City Empresarial Jaraguá, já que a denominação anterior – City Jaraguá – ficou atrelada aos conjuntos habitacionais construídos pela CDHU no local. No final do ano de 1991 a empresa conseguiu parecer favorável da Prefeitura, que

aprovou o projeto com pequenos ajustes nas áreas livres, permanecendo com o traçado viário original idealizado quando da concepção do projeto completo nos idos de 1970.

A partir daí, aproveitando-se da vocação industrial ainda presente na região e da localização estratégica, próxima à Rodovia dos Bandeirantes e do trecho oeste do Rodoanel (em fase de aprovação à época), a Cia. City desenvolveu sua estratégia de vendas para os lotes industriais de seu empreendimento. Nesse caso, o “padrão City” foi modificado por completo, e um novo tipo de empreendimento imobiliário foi idealizado para ser implantado no local.

Figura 146: Anúncio veiculado pela Cia. City mostrando o acesso ao City Empresarial Jaraguá e destacando o conjunto de bairros já implantados pela empresa na região.



Fonte: Acervo Cia. City, 2018.

Com este novo loteamento, a City buscava alcançar empresas que estavam passando por processos de modernização e reengenharia ¹¹ em sua produção, necessitando desta forma de plantas industriais menores, com novas opções de infraestrutura e localização facilitada em relação ao escoamento de suas produções. Em um anúncio veiculado pela Companhia durante a divulgação do empreendimento, estas características são evidenciadas:

O City Empresarial Jaraguá é um projeto modulado. Sua empresa desenha um layout inteligente e nós oferecemos a base totalmente pronta e flexibilizada. Os módulos, em torno de 5.000m² de área apresentam conformações diversificadas, atendendo empresas que necessitam de área absolutamente plana, com alicive, declive ou em formas combinadas. Cada módulo está localizado em platôs já preparados para construção imediata permitindo economia em terraplenagem e em tempo de adequação do terreno. O sistema viário interno foi projetado para assegurar fluxo fácil para recebimento de matéria-prima e distribuição de produtos, com pavimentação que suporta cargas pesadas e veículos de variados tipos. (CIA CITY, 1991)

Porém, apesar de toda a divulgação e dos novos padrões urbanísticos e arquitetônicos utilizados no projeto, o loteamento não obteve o sucesso esperado. Apesar de algumas indústrias terem se instalado por ali, muitos lotes permaneceram sem ocupação durante toda a década de 1990, sinalizando a necessidade de mudanças em relação ao tipo de uso concebido para a efetiva ocupação destes espaços.

Figura 147: Anúncio produzido pela Cia. City para a divulgação do City Empresarial Jaraguá.

Um bairro industrial dentro de São Paulo.

Foi pela Cia City que fez o Jardim América, o Alto de Pinheiros e a City Lapa.

O empreendimento tem espaços planejados para escola profissionalizante, área de lazer e centro comercial. Isso vai ser muito bom para os funcionários.

A localização é o ponto forte deste projeto.

A infra-estrutura de pavimentação, água, esgotos, e terraplenagem permite a instalação imediata da nossa indústria.

Só falta a Cia City lançar um bairro residencial perto do City Empresarial.

As empresas estão sendo exigidas a tomarem decisões de modernização tecnológica e competitividade. Entre as decisões necessárias, a iniciativa de instalar a sua empresa em um novo local como o City Empresarial Jaraguá pode antecipar e sintetizar várias outras decisões de mudança.

revisão de lay out, racionalização de espaço e criação de áreas para novos negócios podem ser viabilizadas muito mais facilmente mudando-se para o City Empresarial Jaraguá. Chame nosso consultor de negócios para analisarem juntos as vantagens desta decisão.
Telefones: (011) 841.1795
841.2869
841.4826

Fonte: Acervo Cia. City, 2018.

11 Nanci Assad - diretora de marketing da Cia. City no período - deu explicações sobre este assunto em um artigo de sua autoria publicado no jornal O Estado de S. Paulo em 1995: “A relocação, hoje um termo associado ao processo de reengenharia, é uma preocupação de certa forma antiga dos planejadores urbanos, vista como saída para os problemas gerados pela concentração populacional e de atividades industriais nos grandes centros, característica do desenvolvimento econômico do país nas últimas décadas. A relocação, agora, está sendo considerada com decisão indispensável para as empresas que buscam eficiência por meio da reengenharia organizacional, uma grande mexida no perfil da empresa. [...] Diante destas constatações – novo perfil empresarial, novos segmentos, melhoria da qualidade de vida, busca da eficiência e redução de custos – estão surgindo no mercado imobiliário algumas opções de relocação dentro da própria São Paulo, como o moderno City empresarial Jaraguá – que reúne numa grande área um complexo de empresas – em direção ao interior (Campinas, Osasco), com condições necessárias de um pólo industrial, como infraestrutura, mão de obra, mercado consumidor e canais de exportação” (ASSAD, 1995).

Assim, no início dos anos 2000, após mudanças na legislação urbanística¹² da cidade e São Paulo que alteraram o Zoneamento na região do empreendimento – que passou a permitir a instalação do uso misto no local –, foi adotada uma nova estratégia de vendas para o loteamento: os lotes antes destinados ao uso industrial foram convertidos para o uso residencial. A Cia. City passou a fazer parcerias com outras empresas, promovendo novas incorporações imobiliárias e com isso, atraindo um novo perfil de moradores para a região.

Foram projetados alguns condomínios residenciais horizontais que logo foram ocupados pela classe média do entorno. Mais uma vez, a ideia de segurança e de isolamento se propagou pelos bairros da Cia. City e os condomínios residenciais se difundiram na região. Os amplos lotes industriais se transformaram em ilhas muradas individualmente, para “proteger” as edificações construídas em seu interior. Num primeiro momento foram construídos condomínios residenciais horizontais, formados por casas geminadas assobradadas, que se afastaram do “padrão City” original (edificações isoladas no centro do lote), adotando-se os parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação municipal vigente para o aproveitamento destes espaços.

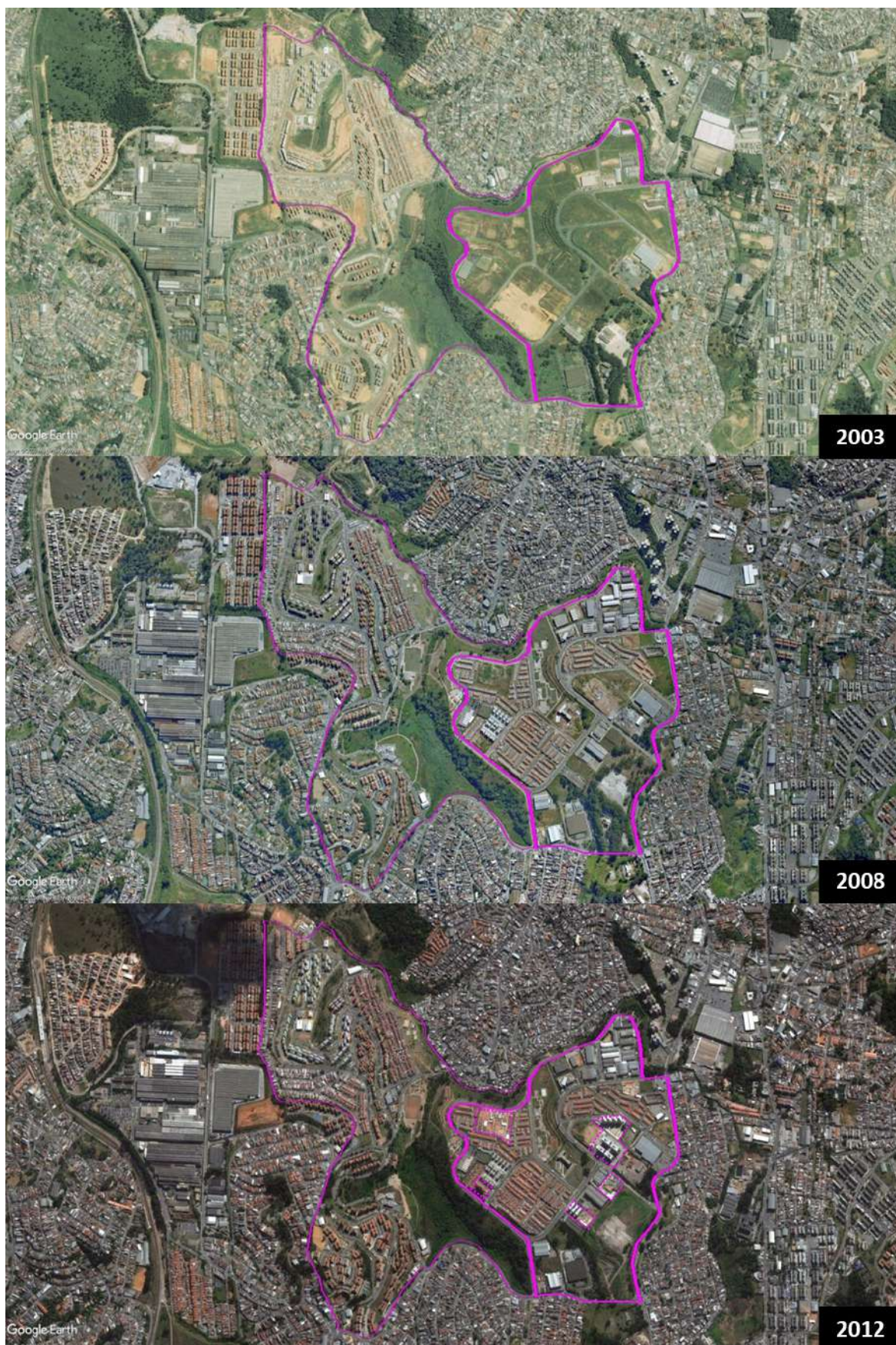
Esta alteração de uso pode ser acompanhada através da visualização das imagens aéreas do local, que retratam a transformação que ocorreu nestes lotes industriais principalmente na primeira década dos anos 2000, concentrada na área central do bairro, com maior disponibilidade de lotes vagos, já que nas bordas havia a ocupação industrial.

As transformações continuaram nos anos seguintes, alterando-se inclusive o porte dos empreendimentos residenciais, que a partir dos anos 2010 passaram a ser do tipo condomínio residencial vertical, com a implantação de edifícios multifamiliares de baixo gabarito, com altura variando entre cinco e oito pavimentos cada. Reforçava-se cada vez mais a ideia de isolamento, já que novos muros foram construídos, isolando a vida particular da pública, vivenciada nos espaços livres públicos do empreendimento.

Como este bairro foi pensado e planejado para o uso industrial, seu sistema viário é super- dimensionado para o atual uso residencial, causando uma sensação de amplitude e esvaziamento do espaço público, já que as distâncias a serem percorridas para se ter acesso ao comércio local, por exemplo, são grandes, desestimulando a caminhada a pé e estimulando o uso do automóvel.

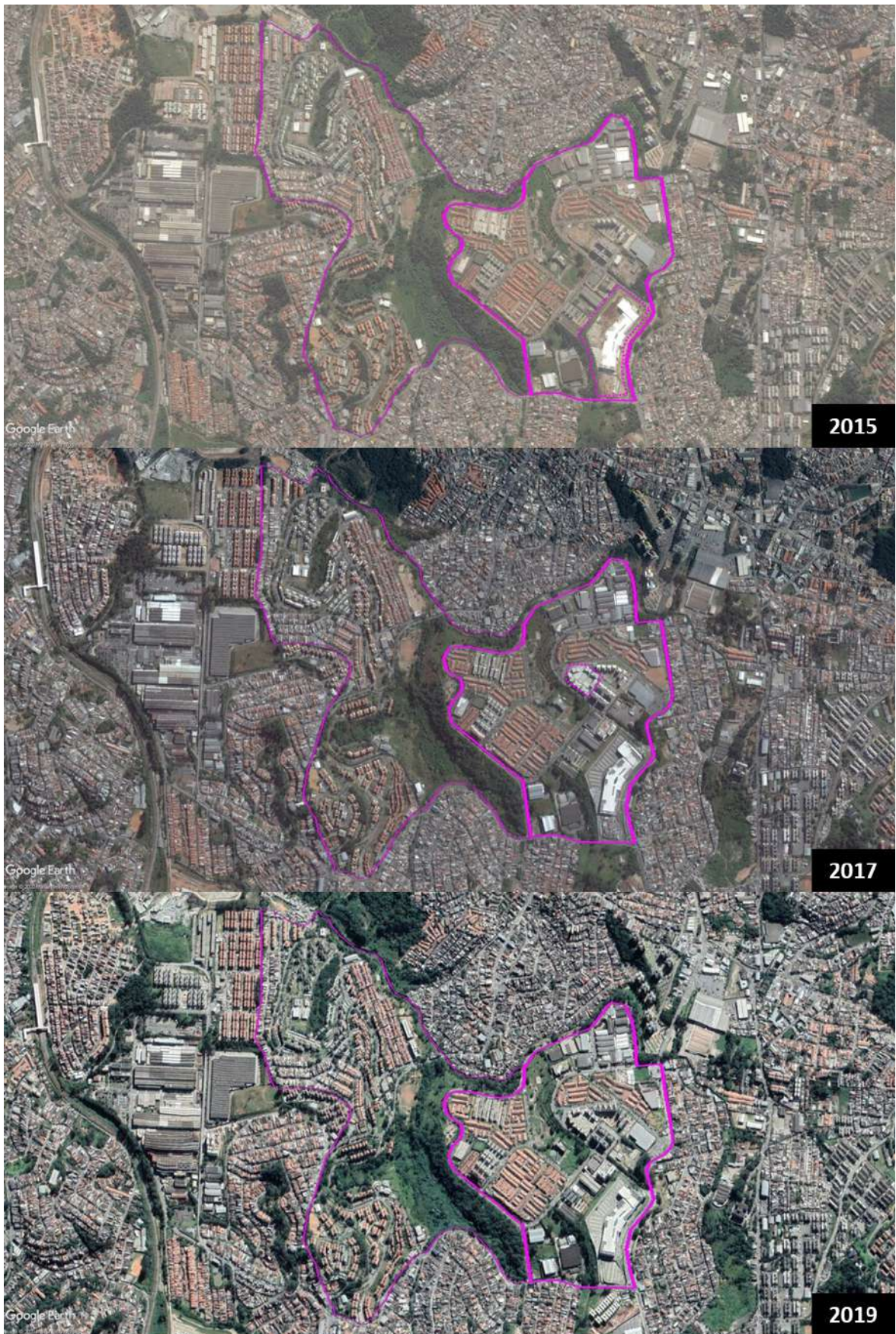
12 Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, Lei nº 13.040 de 13 de Setembro de 2002 e a Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, nº 13.885 de 25 de agosto de 2004. Legislação anterior: Lei Geral de Zoneamento nº 7.805 de 1972.

Figura 148: Condomínios residenciais implantados no City Empresarial Jaraguá entre os anos de 2003 e 2012.



Fonte: Mapa base - Google Earth, 2019. Elaborado pela autora.

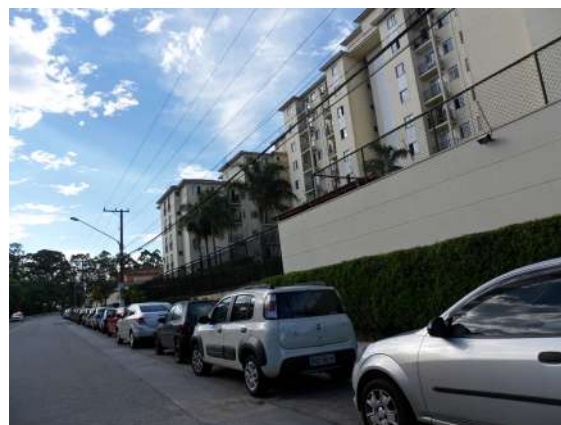
Figura 149: Condomínios residenciais implantados no City Empresarial Jaraguá entre os anos de 2015 e 2019.



Fonte: Mapa base - Google Earth, 2019. Elaborado pela autora.

Em suma, o bairro tornou-se mais uma grande ilha residencial, formada por um conjunto de outras ilhas residenciais menores que não estão facilmente conectadas com os bairros do entorno e tampouco com o comércio local, apesar de um shopping-center – Cantareira Norte Shopping – ter sido inaugurado em seu perímetro no ano de 2016, aumentando a oferta de comércio e serviço na região e atraindo novos moradores para se instalarem nestes condomínios. Ainda assim, o bairro não foi totalmente ocupado, seja por indústrias ou seja por residências, permanecendo com terrenos vazios para futuros empreendimentos.

Figura 150: Situação atual do bairro City Empresarial Jaraguá.



Fonte: Acervo pessoal da autora, fevereiro de 2019.

Podemos dizer que este foi o empreendimento da Cia. City na Zona Norte que mais demorou para ser implantado e ocupado. O longo processo de aprovação e posteriormente as negociações para a desapropriação de parte da gleba se estenderam por mais de vinte anos para possibilitar que o bairro fosse implantado. Mas apesar de todo o empenho da City em tentar adequá-lo às demandas e ao perfil da região, este novo produto não obteve o êxito programado e necessitou de mais alterações e negociações junto aos órgãos públicos para sua tardia ocupação residencial. A City acabou por atrair moradores para o local, mas por meio de novos empreendimentos imobiliários totalmente distantes e descaracterizados do padrão inicial idealizado para o local.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Essa dissertação partiu da ideia de se aproximar dos bairros-jardins implantados pela Companhia City na Zona Norte de São Paulo – Parque Nações Unidas (1975), City América (1979/1989), City Recanto Anastácio (1979/1989), Jardim dos Pinheiros (1982) e City Empresarial Jaraguá (1992) – com a intenção de entender quais fatores levaram aquela empresa a realizar empreendimentos nessa região, fora de seu vetor principal de atuação até então, na região Sudoeste. Para tanto, além de um olhar detido para cada um desses bairros, que permitiu discutir a existência de um “padrão City”, a pesquisa se enveredou pelos caminhos empresariais, recuperando as transformações em sua estrutura ao longo das décadas. Discutiu-se o modo como esses bairros foram implantados na Zona Norte, percebendo como a empresa foi adaptando sua forma de urbanizar – tornando-se incorporadora, construtora e imobiliária –, além do papel de loteadora exercido desde sua criação.

Para que pudesse dar conta de abarcar essas questões, a pesquisa se valeu de materiais muito diversos, procedendo à sistematização e interpretação de dados primários (obtidos nos acervos consultados) e recorrendo à leitura de uma bibliografia especializada. Analisados e colocados em relação, os documentos primários e secundários levantados permitiram recuperar a origem destes bairros, bem com a trajetória da Companhia City, principalmente após a segunda metade do século XX, quando a empresa se associa a outras empresas para melhor atuar na cidade e também no país.

O conjunto de documentos textuais e iconográficos abarcou: livros, artigos em periódicos, relatórios técnicos, documentos empresariais, documentos de propriedade, processos de parcelamento do solo, legislação, reportagens, anúncios publicitários, cartografia (da cidade, da Zona Norte e dos bairros estudados), fotografias, anotações de campo, entre outros. O cruzamento desse material contribuiu para uma melhor compreensão da formação, parcelamento do solo e urbanização de um determinado setor da cidade, a Zona Norte, através de um olhar ampliado sobre as diversas temáticas que envolveram as transformações territoriais além-rios e que culminaram na implantação dos bairros da City na região.

Nestas análises descobriu-se que a empresa passou por inúmeras alterações administrativas ao longo do século XX, adaptando-se e ao mesmo tempo se mantendo como um agente ativo no mercado imobiliário, em consonância às políticas e demandas

habitacionais distintas durante o período estudado. Isso foi possível graças à pesquisa em documentos empresariais, disponíveis no acervo *online* da Jucesp (Junta Comercial do Estado de São Paulo) e da Imprensa Oficial (Diário Oficial do Estado de São Paulo), que registram todo o histórico da Companhia City, de suas subsidiárias e de suas holdings controladoras, iluminando uma série de agentes antes desconhecidos da história da cidade, permitindo recuperar a transformação empresarial que sustentou a atuação da City ao longo das décadas.

Revelou-se assim um intenso e complexo processo de atuação da City no mercado de terras na cidade, contribuindo para sua formação, articulação e desdobramentos, sempre associado ao capital financeiro, sobretudo o internacional, num momento em que se buscavam novas áreas de investimento na cidade, para além do ramo industrial. Flagrando-se as operações de comercialização dos empreendimentos advindas da incorporação imobiliária, fossem de loteamentos residenciais e industriais, fossem de edificações verticalizadas, pode-se perceber como o setor imobiliário se manteve ao longo de décadas o mais atrativo e seguro para investimentos e passível de obtenção de lucros de forma relativamente rápida – reafirmando-se a proeminência do setor imobiliário na reprodução capitalista (SEABRA, 1987; SOUZA, 1988 e FIX, 2011).

Essa associação da Companhia City ao capital financeiro internacional possibilitou uma intrincada rede de atuação e mobilização na cidade, notadamente em seus anos iniciais, quando a empresa obteve posição de destaque não só no cenário urbano, mas também no campo político, através de acordos firmados com os órgãos administrativos – para a implantação de seus empreendimentos e a adoção de parte de seus regramentos, até então restritos aos seus bairros, na legislação urbanística em construção na cidade –, facilitados por profissionais que atuavam tanto na diretoria da empresa quanto na administração pública. Nesse sentido, pode-se dizer que a City contribuiu para a formulação da Lei de Zoneamento da cidade, quando parte de seus procedimentos e regramentos são incorporados na formulação das zonas Z1 – Zonas estritamente residenciais.

A estratégia de atuação na cidade – compra de glebas em locais distantes e sem qualquer tipo de benfeitoria e a posterior comercialização destas áreas já urbanizadas segundo um padrão urbanístico desenvolvido e aprimorado pela própria Companhia e aplicado em cada um de seus empreendimentos – possibilitou que a City obtivesse papel de destaque no cenário urbanístico da cidade, criando um imaginário em relação à qualidade paisagística de seus bairros. Isso num certo sentido possibilitou que a empresa extrapolasse seus negócios para outras regiões do país, replicando esta estratégia em

novas localidades – tendo seu auge entre as décadas de 1950 e 1970 –, sempre em busca de novas parcerias empresariais para o desenvolvimento de incorporações imobiliárias. Estas operações demonstram a participação cada vez mais frequente de grupos empresariais em sua administração e em alguma medida modifica sua forma de atuação inicial, quando os aportes financeiros eram realizados por empresários individuais que detinham o controle acionário da Companhia e ditavam seus planos de inserção no mercado da cidade.

Cabe destacar que a leitura de documentos que ultrapassam o âmbito estrito da arquitetura e urbanismo e se entrelaçam às questões de ordem econômica e comercial foi um desafio. Devido à complexidade desse material, demandou-se atenção especial em relação aos termos empregados e aos procedimentos e protocolos empresariais a eles associados, para que se pudesse compreender como efetivamente se deu a intrincada rede de sucessivas alterações na denominação da Companhia, na criação de novas empresas subsidiárias e principalmente na alternância dos grupos empresariais que realizavam o aporte financeiro na City e direcionavam sua forma de atuação no território, a cada nova alteração. Nesse sentido, as informações contidas nas Atas das Assembleias da Diretoria destas empresas, pesquisadas na Jucesp, foram fontes riquíssimas de informação, que contribuíram para a construção desta narrativa empresarial permeada por companhias distintas, não só nacionais, mas notadamente as estrangeiras. Buscou-se por meio de figuras, quadros e organogramas, sintetizar e destacar os caminhos mais importantes destas trajetórias individuais e conjuntas, de modo a permitir uma leitura mais fluida desse processo.

Com isso, a compreensão dos bairros pôde se dar também em outro nível, além apenas da apreensão morfológica obtida pela análise da cartografia – recuperada em bases cartográficas históricas (depositadas no Arquivo Público do Estado de São Paulo, no Museu Paulista e no portal Geosampa) e redesenhos na cartografia contemporânea (a partir das bases Geosampa e Google Earth) – que ressaltava determinadas questões e vetores de ocupação ao longo do tempo, num processo encadeado de transformações territoriais, que partiu da várzea do rio Tietê, adentrou os limites da Fazenda Anastácio/Capuava, e seguiu em direção à porção mais ao norte, no distrito do Jaraguá. Deve-se ainda notar que a partir da análise morfológica e da comparação com o entorno, percebeu-se que a escolha de um padrão de ocupação de traçado orgânico, se remetia aos primeiros bairros da City, e também respondia à própria geografia acidentada da Zona Norte – não sendo uma particularidade daqueles bairros. No entanto, ficou evidente que a qualidade do desenho de ruas (tamanho das vias e calçadas), a manutenção de regras para a ocupação dos lotes

e o sistema de áreas verdes, mantinha – mesmo que adaptado aos novos tempos – aquilo que a City vendeu no passado. Parece ter sido isso, justamente, o que levou à valorização daqueles terrenos e de certo modo impediu que alguns dos bairros fossem totalmente ocupados, já que o deslocamento de setores de maior renda para a região não seria tão fácil. Ironicamente, pela própria atuação da City ao valorizar o vetor Sudoeste, elegendo-o como a área preferencial para a ocupação das classes mais abastadas.

Ao articular cada loteamento a movimentos empresariais diversos, buscou-se relacionar as alterações empresariais com as alterações no território, cruzando as fontes de pesquisa no ensejo de um melhor aproveitamento do material, em função do problema historiográfico aqui tratado. Percebeu-se que estes movimentos não só se relacionavam como eram consequência direta um do outro e que faziam parte de um plano complexo de desenvolvimento empresarial associado à segurança econômica advinda da transformação territorial de uma porção significativa da cidade, de propriedade destas empresas, que foi adquirida no início do século XX e parcelada e comercializada ao longo do tempo, envolvendo diversos agentes e se inserindo no processo de metropolização da cidade e de mobilidade social ocorrida no período. Nessas alternâncias de escalas de análise, a leitura de Bernard Lepetit (2001) foi fundamental, na medida em que não se buscou aqui valorizar uma ou outra entrada ou escala de observação, mas justamente, na alternância, conseguir produzir maiores resultados analíticos. E a articulação entre diversas escalas, considerando a multiplicidade de experiências e de agentes que participam da sua construção, está diretamente relacionada à articulação entre as diversas fontes.

Assim, nessa investigação também foi possível reunir um número significativo de documentos sobre cada um dos loteamentos – obtidos no acervo dos processos de parcelamento do solo do Arquivo Geral da PMSP –, que permitiram formular uma análise detida de cada um deles, do ponto de vista da sua morfologia, de sua integração intra-bairros e também com as dinâmicas da metrópole, e que podem a partir daqui abrir novos caminhos de pesquisa. Esse material pode fornecer novas entradas de análise e permite aprofundamentos, a partir, evidentemente, das perguntas que cada novo trabalho possa fazer. Diante disso, pode-se por exemplo pensar como as áreas ditas periféricas, que começam a ser estudadas em uma nova chave de análise (tanto de ordem territorial quanto de ordem econômica), evidenciam o modo como agentes e interesses desenham a cidade ao mesmo tempo que a população, em suas diversas camadas sociais, apropriam-se e coexistem nestes territórios.

Aqui, buscou-se explicitar o processo de implantação de bairros planejados

destinados aos setores médios (em seus diversos estratos), inserindo mais uma camada de análise nos estudos da metrópole. Se a abordagem das periferias em grande parte se concentrou em olhar para a precariedade presente em suas origens, dando pouca atenção aos loteamentos regulares destinados a uma parcela significativa da população que passa a ocupar aqueles territórios em vista de uma transformação socioeconômica, essa pesquisa busca contribuir para que novos estudos se detenham sobre estes territórios e venham a somar na compreensão das diversas dinâmicas que formaram a cidade tal qual a conhecemos hoje, vencendo interpretações cristalizadas que acabam por explicar os processos antes mesmo de analisá-los.

Para concluir, pode-se dizer que ao longo de mais de cem anos de atuação no país, apesar de todas as suas alterações empresariais e de denominação, bem como a associação e controle administrativo e financeiro realizados por empresas distintas, foi o fato da Companhia City sempre ter mantido o foco em encontrar a melhor forma de obtenção de lucro em seus empreendimentos imobiliários, concentrando-se principalmente na compra de áreas pouco valorizadas para urbanizá-las segundo seus padrões urbanísticos agregando valor à terra o que a manteve no mercado. Além disso, notou-se que sua forma de captação de recursos financeiros permaneceu calcada no capital financeiro internacional, ainda que esta dinâmica tenha sido modificada pela substituição dos investidores individuais pelos grupos empresariais, em consonância às estratégias de expansão territorial adotadas neste período, que fizeram com que a Companhia City se inserisse em diversos estados do Brasil, graças também ao reconhecimento alcançado pelo “padrão City” de urbanização .

Espera-se ter cumprido com os objetivos que impulsionaram esta pesquisa, discutindo ao longo do texto como a Companhia City ultrapassou os limites hidrográficos e extrapolou sua preferência por investimentos em um vetor específico, o Sudoeste, passando a atuar preferencialmente na Zona Norte, contribuindo para a sua urbanização e alteração da dinâmica social ali existente. Sendo um agente fundamental no processo de parcelamento do solo da região, iniciado nas primeiras décadas do século XX, pode-se compreender que o deslocamento de interesses para aquela região esteve intrinsecamente relacionado às sucessivas alterações empresariais pelas quais a Companhia passou ao longo do tempo. Sendo comprada pela Deltec e depois vendida a outros agentes, a empresa continua atuando na cidade e no país, principalmente como consultora em novos empreendimentos, valendo-se da sua experiência acumulada e do valor agregado à marca City, que se tornou sinônimo de qualidade urbanística desde que os primeiros bairros-jardins foram implantados em São Paulo.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Bibliografia

AGUIRRA, João Batista de Campos. Relação das sesmarias concedidas na comarca da capital entre os anos 1559 a 1820. **Revista do Instituto Histórico e Geográfico de São Paulo**, São Paulo, v. XXV, p. 496-497 / 538-539, 1927.

ALBORNOZ, Vera do Prado Lima. **Armour, uma aposta no pampa**. Santana do Livramento: Pallotti, 2000.

ANDRADE, Carlos Roberto Monteiro de. **Barry Parker: Um arquiteto inglês na cidade de São Paulo**. 1998. 309 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998.

ARANTES, Pedro Fiori. Em busca do urbano: marxistas e a cidade de São Paulo nos anos de 1970. **Novos estudos - CEBRAP**, São Paulo, n. 83, p. 103-127, mar. 2009.

ASSAD, Nanci. Para onde caminha a industrialização. **Jornal O Estado de S. Paulo**, edição de 11 de abril de 1995. São Paulo, 1995.

ATIQUE, Fernando. **Arquitetando a “Boa Vizinhança”: a sociedade urbana do Brasil e a recepção do mundo norte-americano, 1876 - 1945**. 2007. Tese (Doutorado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

AZEVEDO, Aroldo de. **A cidade de São Paulo: Estudos de geografia urbana. Volume III: Aspectos da MetrÓpole Paulista**. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1958.

BABCOCK, Howard K.. Sources of Private Capital for U.S. Investors Overseas. **Foreign Commerce Weekly – Department of Commerce**, Washington, vol. 64, nº 19, p. 10-15, 1960.

BACELLI, Roney. **Jardim América**. Volume 20 da Série HistÓrica dos Bairros de São Paulo. São Paulo. PMSP – DPH, 1982.

BARTALINI, Vladimir. Brejos, vielas, escadas: um bairro-jardim e suas Águas. **PÓs - Revista**

do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAU USP, São Paulo, v. 19, n. 31, p.26-43, jun. 2012.

BEZERRA, Josué Alencar. Como definir o bairro? Uma breve revisão. **Revista Geotemas**, Rio Grande do Norte, v.1, n.1, p.21-31, jan./jun., 2011.

BONDUKI, Nabil. **Os pioneiros da habitação social no Brasil**. Volume 01. São Paulo: Editora Unesp: Edições Sesc São Paulo, 2014.

BOSI, Antônio de Pádua. Uma história social comparada do trabalho em frigoríficos: Estados Unidos e Brasil (1880-1970). **História e Perspectivas**, Uberlândia, n. 51, p-277-311, jul./dez. 2014.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. São Paulo: três padrões de segregação espacial. In: **Cidade de muros. Crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo, Editora 34/ Edusp, 2000, pp. 211-255.

CALÍCIO, Everton. Em tempo de operação Carne é fraca contra os principais frigoríficos do país, relembremos a história de um dos primeiros frigoríficos da cidade, o Swift-Armour do Brasil. **Blog Memória Paulistana**, 2017. Disponível em <<http://www.saopauloantiga.com.br/>>. Acesso em 5 de maio de 2019.

CAMPOS, Candido Malta. **Os rumos da cidade. Urbanismo e modernização em São Paulo**. São Paulo: Senac, 2000

CARNEIRO, Celso Dal Ré; SANTOS, Luiz Fernando; e SILVA, José Reynaldo Bastos. Cavas históricas de ouro do Jaraguá: o que resta para se preservar?. **Revista Brasileira de Geociências**, n.41(1), p. 108-119, mar. 2011

CARVALHO, Ney. 100 Personalidades da História do Mercado de Capitais Brasileiro. **Revista Capital Aberto**, São Paulo, ano 4, n. 31, p.71, dez. 2011.

CAZZOLATO, José Donizete. **Os bairros como instância territorial local - contribuição metodológica para o caso de São Paulo**. 2005. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005. doi:10.11606/D.8.2005.tde-22022006-234813. Acesso em: 2020-01-09.

CITY, Cia. **Cia City de Desenvolvimento**. São Paulo: Cia City de Desenvolvimento, 1980. Livreto Institucional.

_____. **City Empresarial Jaraguá: Infraestrutura completa para mudança imediata.** Anúncio de venda, Companhia City, 1991.

_____. **Cia City: 100 anos criando harmonia entre o urbano e o humano.** São Paulo: Cia. City, 2013. Livreto Institucional. Disponível em: <https://guiacenario.files.wordpress.com/2013/09/cia_city_livreto_institucional-3.pdf>. Acesso em: 13 jul. 2018.

_____. **Cia City Magazine: Uma História com Ontem, Hoje e Amanhã.** São Paulo: Cia City Desenvolvimento Urbano, 2015. Disponível em: <<http://ciacity.com.br/wp-content/uploads/2014/10/Clique-aqui-e-leia-nossa-Cia-City-Magazine.pdf>>. Acesso em: 13 jul. 2018.

_____. **“Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra”** dos bairros: Parque Nações Unidas (1975), City América (1980/1990), City Recanto Anastácio (1980/1990), Jardim dos Pinheiros (1980) e City Empresarial Jaraguá (1992). Disponibilizados pela Cia. em maio de 2017.

COSTA, Roberto Teixeira da. **Valeu a pena! Mercado de capitais: passado e futuro.** Rio de Janeiro: FGV Editora, 2018.

CPDOC, FGV. **Navegando na História - A Era Vargas: 1º tempo - dos anos 20 a 1945 / Anos de Incerteza.** São Paulo: CPDOC – Fundação Getúlio Vargas, 1997. Disponível em: < <https://cpdoc.fgv.br/producao/dossies/AEraVargas1/anos30-37/RelacoesInternacionais/BoaVizinhanca>>. Acesso em 28 nov. 2019.

DAUPHINOT, Clarence. Carta ao presidente do Comitê de Maneiras e Meios do Congresso Americano. **Hearings of Committee on Ways and Means House of Representatives,** Washington, p. 534-535, ago. 1963.

DELTEC S.A. Veja o que aconteceu em 20 anos. **Jornal O Estado de S. Paulo,** edição de 16 de novembro de 1966.

DINIZ, Mônica. Sesmarias e posse de terras: política fundiária para assegurar a colonização brasileira. **Revista Histórica,** São Paulo, nº 2, p. 1-5, jun 2005.

EVANS, Judith. A latin legend: Deltec comes home. **Latin Finance,** Nova York, nº 83, p. 11-16, 1997.

FELDMAN, Sarah. O Zoneamento Ocupa o Lugar do Plano: São Paulo, 1947-1961. *In:*

VII Encontro Nacional da ANPUR, 1997, Recife. **Anais do VII Encontro Nacional da ANPUR**. Recife: UFPE/MDU/ANPUR, 1997. v. 01. p. 667-684. Disponível em: <https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4000216/mod_resource/content/1/FELDMAN_Sarah_ZoneamentoPlano_1997.pdf>. Acesso em 21 dez. 2018.

_____. **Planejamento e Zoneamento. São Paulo: 1947 - 1972**. São Paulo: Edusp, 2005.

_____. Os bairros-jardim em São Paulo: Tombamento, zoneamento e valores urbanos. **Revista CPC**, São Paulo, v. 13, n.26 especial, p.94-115, out./dez. 2018.

FILHO, Raymundo Magliano. **Um caminho para o Brasil: a reciprocidade entre sociedade civil e instituições**. São Paulo: Contexto, 2017.

FIX, Mariana. **São Paulo Cidade Global: Fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo, 2007.

_____. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011. 288 f. Tese de Doutorado – Curso do Instituto de Economia, UNICAMP – Universidade de Campinas, 2011. Disponível em < http://repositorio.unicamp.br/jspui/bitstream/REPOSIP/286383/1/Fix_Mariana_D.pdf>. Acesso em 13 abr. 2018.

FREITAS, Affonso A. de Freitas. **Diccionario Historico, Topographico, Ethnographico Illustrado do Município de São Paulo**. São Paulo: Graphica Paulista, 1929.

_____. O Anastácio. **Revista do Arquivo Municipal de São Paulo**, São Paulo, ano 1, v. XI, p. 83-88, 1935.

GORDON, Michael W.. Argentine Jurisprudence: The Parke Davis and Deltec Cases. **Miami Inter-American Law Review**, Miami, n. 320, jan. 1974.

GOTO, Sheila Naomi; MONTEIRO, Ana Maria Reis de Goes. A aplicação dos conceitos de “Garden-City” no bairro do Jardim América. In: XVIII ENANPUR, 2019, Natal. **Anais do XVIII ENANPUR 2019**. Natal, 2019.

GRADILONE, Cláudio. Fincando as bases. **Revista Capital Aberto**, São Paulo, edição especial, p. 10-16, maio 2007.

HEARE, Gertrude E.. **Brazil: information for United States Businessmen**. Washington: U.S. Department of Commerce, 1961.

HEINEMANN, H. Eirich. Deltec Shoestring Laces Continents. **The New York Times**, edição de 04 de fev de 1968. Nova York, 1968.

JORGE, Janes. Rios e várzeas na urbanização de São Paulo 1890-1940. **Revista Histórica**, São Paulo, nº 11, p. 9-15, jun-ago 2003.

JÚNIOR, José Marinho Nery. O zoneamento como instrumento de segregação em São Paulo. **Cadernos MetrÓpole**, São Paulo, nº 13, p. 171-198, 1º sem. 2005.

KAWAI, Célia Seri. **Os loteamentos de traçado orgânico realizados no município de São Paulo na primeira metade do século XX**. 2000. 176 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

KOTSCHO, Ricardo. Era uma vez o Jardim América. **Jornal República São Paulo**, edição de 12 de setembro de 1979. São Paulo, 1979.

LANGENBUCH, Juergen Richard. **A Estruturação da Grande São Paulo: Estudo de Geografia Urbana**. 1968. 564 f. Tese (Doutorado) - Curso de Filosofia, Ciências e Letras, UNICAMP - Universidade de Campinas em Rio Claro, Rio Claro, 1968.

LEPETIT, Bernard. Arquitetura, Geografia, História: Usos da Escala. *In*: **Por uma nova história urbana**. (Org. de Heliana Salgueiro). São Paulo: Edusp, 2001, p. 191-226.

LOPES, Marcus. Importação modelo urbano britânico – Cidades-jardins. **Portal Aventuras na História**, Uol, 18 de out. de 2013. São Paulo, 2013. Disponível em < <https://aventurasnahistoria.uol.com.br/noticias/acervo/importacao-modelo-urbano-britanico-cidades-jardins-757539.phtml>>. Acesso em 25 de outubro de 2019.

_____. Exploração de ouro no Brasil começou em São Paulo - e a região pode conter pepitas até hoje, dizem especialistas. **Portal eletrônico BBC News Brasil**, de 31 de jul. de 2018. São Paulo, 2018. Disponível em:< <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-44988574>>. Acesso em 18 de dezembro de 2019.

LOPES, Maria Ester de Araujo. **Conhecer os bairros-jardins paulistanos confinados nos arquivos: O caso do Jardim América**. 2016. 372 f. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, SP, 2016.

MARICATO, Ermínia (org.). **A produção capitalista da casa e da cidade no Brasil industrial**. São Paulo: Hucitec, 1979.

_____. **Metrópole na periferia do capitalismo**. São Paulo: Hucitec, 1996.

MELLO, Othon Pereira de. **Governança Corporativa x Desempenho das Ações: um estudo das empresas do setor de energia no âmbito da Bovespa**. 2007. 110p. Dissertação (Mestrado Acadêmico em Administração) - Faculdade Novos Horizontes, Belo Horizonte, 2007.

MEYER, Regina Maria Prosperi; GROSTEIN, Marta Dora; BIDERMAN, Ciro. **São Paulo Metrópole**. 1. ed. 1. reimpr. São Paulo: EDUSP, 2013.

MONBEIG, Pierre. O crescimento da cidade de São Paulo. *In*: SZMRECSÁNYI, Tamás (org.). **História Econômica da Cidade de São Paulo**. São Paulo: Editora Globo, 2004.

MORVIDI, Pedro J.; ROCHA, João Ortiz da; MOREIRA, Ernesto. **1922: V.Barreto-Pirituba: 1962**. São Paulo, Monges Beneditinos de Valombrosa, 1962.

NASSIF, Luís. A morte de um pioneiro. **Jornal Folha de São Paulo**, edição de 23 de jan. de 1995. São Paulo, 1995.

NITRINI, Dacio. Sem espaço, a cidade rompe os seus limites. **Jornal O Estado de S. Paulo**, edição de 23 de abr. de 1977. São Paulo, 1977.

OLIVA, Jaime Tadeu; FONSECA, Fernanda Padovesi. O “modelo São Paulo”: uma descompactação antiurbanidade na gênese da metrópole. **Revista do Instituto de Estudos Brasileiros**, São Paulo, n. 65, p. 20-56, dez. 2016.

PAULO, O ESTADO DE S.. A história de Pirituba em sete tópicos. **Portal eletrônico do Jornal O Estado de S. Paulo**, de 31 de ago. de 2015. São Paulo, 2015. Disponível em <<https://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,a-historia-de-pirituba-em-sete-topicos,1753897>>. Acesso em 08 ago. 2016.

PONCIANO, Levino. **Bairros paulistanos de A a Z: pequeno dicionário histórico e amoroso**. São Paulo: Editora Senac, 2017.

PORTAL32XSP. **Como São Paulo é dividida de maneira territorial e administrativa?** Disponível em < <https://32xsp.org.br/2018/09/10/sao-paulo-divisao-territorial-e-administrativa/>>.

Acesso em 18/08/2019.

PROJECT, Deltec Research. The Multinacional Corporation as a stage in the development of capitalism. *In*: IDRIS-SOVEN, Elizabeth; IDRIS-SOVEN, Ahamed; VAUGHAN, Mary K.. **The World as a Company Town: Multinational Corporations and Social Change**. Nova York: De Gruyter Mouton, 1978.

_____. New strategies for Multinational Enterprise in the Third World: Deltec in Brazil and Argentina. *In*: IDRIS-SOVEN, Elizabeth; IDRIS-SOVEN, Ahamed; VAUGHAN, Mary K.. **The World as a Company Town: Multinational Corporations and Social Change**. Nova York: De Gruyter Mouton, 1978.

RAMOS, Luis Carlos. City projeta bairro de elite no Jaraguá. **Jornal O Estado de S. Paulo**, edição de 22 de set. de 1988. São Paulo, 1988.

SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de. O papel da iniciativa privada na formação da periferia paulistana. **Espaço & Debates**, n. 37, v. XIV, 1994, pp.19-33.

SANTOS, Carlos Nelson dos. **A cidade como um jogo de cartas**. Niterói: EDUFF, 1988.

SANTOS, Laerte Moreira dos. **Expansão Urbana da Cidade de São Paulo e a segregação sócio-espacial durante o período de 1850 a 1992**. São Paulo, 1992. Disponível em <<https://estudantesdeservicosocial.files.wordpress.com/2013/08/texto4.pdf>>. Acesso em: 08 abr. 2016.

SANTOS, Valderi. City agora constrói também indústrias. **Jornal o Estado de S. Paulo**, edição de 30 de ago. de 1990. São Paulo, 1990.

SANTOS, Wanderley. **Lapa**. Volume 18 da Série Histórica dos Bairros de São Paulo. São Paulo. PMSP – DPH, 1980.

SÃO PAULO, Prefeitura Municipal de. **Catálogo de Legislação Municipal**. Disponível em <<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>>. Acesso contínuo em 2018 e 2019.

_____. **Cidade de Toronto**. Disponível em <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/meio_ambiente/parques/regiao_norte/index.php?p=5740>. Acesso em 05/01/2020.

SCHIFRIN, Matthew. The Money Men. **Forbes**, edição de 04 de abr. de 1988. New Jersey, 1988.

SCHLESINGER, Sergio. **Onde Pastar? O gado bovino no Brasil**. Rio de Janeiro: Fase, 2010.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. **Os meandros dos rios nos meandros do poder. Tietê e Pinheiros – Valorização dos rios e das várzeas na cidade de São Paulo**. 1987. 289 f. Tese de Doutorado – Curso de Geografia, FFLCH – USP – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987.

SILVA, Michele Nunes da. **Frigorífico Armour do Brasil: Poder e influência em Sant’ana do Livramento**. 2014. 67p. Licenciatura em História - Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul, Sant’Ana do Livramento, 2014.

SMDU, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. **Caderno das Subprefeituras: Subprefeitura Pirituba-Jaraguá**. São Paulo: SMDU, 2016.

_____. **Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras: Quadro Analítico / Pirituba-Jaraguá**. São Paulo: SMDU, 2016.

SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo: Nobel/ FAPESP, 1997.

SOUTO, Saint-Clair Diniz Martins. **Fundos de Investimento: um tipo societário autônomo e suas principais características**. 2016. 136f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade de Brasília, Brasília, 2016.

SOUZA, Maria Claudia Pereira de. **O capital imobiliário e a produção do espaço urbano: o caso da Cia City**. 1988. 185 f. Dissertação de Mestrado - Curso de Administração e Planejamento Urbano, FGV - EAESP - Escola de Administração de Empresas de São Paulo, São Paulo, 1988.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

WOLFF, Sílvia Ferreira Santos. **Jardim América: O Primeiro Bairro-Jardim de São Paulo e Sua Arquitetura**. 2. ed. São Paulo: EDUSP, 2015.

ZAN, Pedro. Em São Paulo, 40% de áreas desocupadas: Temida a destruição do verde. **Jornal O Estado de S. Paulo**, edição de 21 de maio de 1978. São Paulo, 1978.

ZENS, Clarence M.. Company News – Financing. International Commerce, Washington, vol.75, p. 140, jan. 1969.

Fontes Primárias

Acervos Consultados

***Arquivo Geral da Prefeitura – Setor de Aprovação de Projetos de Parcelamento do Solo**

- Processos Administrativos do bairro Parque Nações Unidas: 28.184/49; 40.865/61; 52.098/63; 65.639/63; 754.283/74; 138.956/75; 752.981/76; 25.495/78.
- Processos Administrativos do bairro City América: 191.599/70; 1983-0.022.099-2.
- Processo Administrativo do bairro City Recanto Anastácio: 137.584/73.
- Processo Administrativo do bairro Jardim dos Pinheiros: 1980-0.014.012-8.
- Processos Administrativos do bairro City Jaraguá / City Empresarial Jaraguá: 1978-0.002.459-8; 1979-0.013.366-6; 1981-0.003.175-4; 1990-0.000.460-8.
- Processos Administrativos do bairro City Vivendas do Lago: 1978-0.005.970-7; 1978-0.011.541-0.
- Processos Administrativos do bairro Parque Maria Domitila: 1978-0.011.087-7; 1978-0.011.088-5.
- Processos Administrativos do bairro Parque São Domingos: 1979-0.027.946-6; 1979-0.027.947-4; 1979-0.041.739-7.
- Processo Administrativo do bairro Vila Jaguara: 1984-0.005.265-0.
- Processo Administrativo do bairro Chácara Inglesa: 125.539/48.
- Processos Administrativos do bairro Jardim da Felicidade: 145.872/60; 145.054/60.
- Processo Administrativo do bairro Jardim Regina: 100.083/55.

***Arquivo Público do Estado de São Paulo**

- Acervo Cartográfico do 2º Cartório de Notas
 - o Original da Escritura de Venda e Compra da Fazenda Anastácio/Capuava pela Companhia Armour do Brasil, lavrada em 10 de julho de 1917, nas notas do 2º Tabelião da Capital, livro 313, fls. 61 verso, transcrita sob o nº 6.465, livro 3-E, fls. 176, em 18 de julho de 1917, no Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição desta Capital.
- Acervo Cartográfico do Instituto Geográfico e Cartográfico (IGC) – Memória Paulista
 - o Planta Geral da Capital de São Paulo em 1897, com destaque para as áreas suburbanas ao redor do núcleo central.
 - o Planta Geral mostrando os mananciais utilizados no abastecimento de água da capital em 1902, elaborado pela Repartição de Águas e Esgotos de São Paulo.
 - o Plantas da Cidade de São Paulo mostrando seu desenvolvimento: 1810 a 1922, elaboradas pela Comissão Geográfica e Geológica.

***Cia. City de Desenvolvimento**

- Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra dos bairros: Parque Nações Unidas (1975), City América (1980/1990), City Recanto Anastácio (1980/1990), Jardim dos Pinheiros (1980) e City Empresarial Jaraguá (1992).
- Planta das glebas remanescentes da Fazenda Anastácio/Capuava, de propriedade do Frigorífico Armour do Brasil S.A.
- Planta de Aprovação na PMSP – Loteamento Parque Nações Unidas.
- Planta do Loteamento City América – Fase I (1979).
- Planta de Aprovação na PMSP - Loteamento City América, Fase II (1989).
- Plantas finais de aprovação do loteamento City Recanto Anastácio Fase I (1979) e Fase II (1989).
- Fotos aéreas do loteamento City Recanto Anastácio na década de 1990.
- Fotos aéreas do loteamento Jardim dos Pinheiros na década de 1990.
- Folhetos do City Empresarial Jaraguá veiculados pela Cia. City para divulgação do empreendimento.
- Planta de Aprovação na PMSP – Loteamento City Empresarial Jaraguá.
- Quadro resumo com informações sobre os empreendimentos.

***Portal Datageo - Emplasa**

- Mapa das Zonas de Uso Predominantemente Industrial (ZUPI) na cidade de São Paulo, localizadas na várzea do rio Tietê. Elaborado pela Emplasa de acordo com a Lei nº 1.817 de 27 de outubro de 1978
- Mapa Planialtimétrico da Região Metropolitana de São Paulo, elaborado em 1981 e atualizado em 1996, pela Emplasa.

***Portal Geosampa**

- Planta Geral da cidade de São Paulo de 1905, levantada e organizada pelos engenheiros da Comissão Geográfica e Geológica.
- Planta da cidade de São Paulo mostrando todos os arrabaldes e terrenos arruados em 1924.
- Mapa topográfico do município de São Paulo executado pela empresa Sara Brasil em 1930.
- Planta da Cidade de São Paulo e Municípios Circunvizinhos, organizada pela The São Paulo Tramway Light & Power Co. Ltd. , em 1943.
- Foto Aérea de 1940.
- Foto Aérea de 1950.

- Levantamento Vasp Cruzeiro realizado em 1954.
- Mapa Digital da Cidade - MDC, de 2004.

***Portal Geoportal**

- Foto aérea de 1958.

***Portal Geoportal IGC**

- Carta Topográfica da cidade de São Paulo em 1971.

***Portal Infocidade**

- Mapa da Expansão da área Urbanizada no município de São Paulo, de 1881-2002.

*** Museu Paulista da USP**

- Coleção João Baptista de Campos Aguirra
 - o Planta das estradas de rodagem do município de São Paulo em 1918, com a demarcação dos perímetros urbano, suburbano e rural.
 - o Chácaras, Sítios e Fazendas ao redor do Centro desaparecidos com o crescer da cidade.
 - o Rascunho do Mapa das Chácaras existentes na cidade de São Paulo até início do século XX, elaborado por João Baptista de Campos Aguirra.
 - o Detalhe da Planta da Cidade de São Paulo e Municípios Circunvizinhos organizada pela Casa Urania - Cesar Esposito, em 1931.
 - o Ficha contendo a Planta com detalhe do arruamento implantado na Ilha do Anastácio.
 - o Ficha contendo anotações de João Baptista de Campos Aguirra, que relatam a denominação das ruas do bairro, na propriedade de Richard Coith e Cia., aprovadas pelo Acto 1.376, em 1919.

Documentos

*** Atas de Assembleia**

- Anastácio Administração e Participações Ltda.
 - o Escritura de constituição de sociedade civil (Contrato Social) de 18/09/1970, lavrada no 11º Cartório de Notas da Capital. JUCESP.

- o Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 27/03/1973, D.O.E. 02/06/1973.
- Anastácio Construtora Ltda.
 - o Instrumento particular de constituição de sociedade (Contrato Social) de 21/03/1973, lavrado no 8º Cartório de Notas da Capital. JUCESP.
 - o Instrumento particular de Alteração de Contrato Social de 04/10/1977, lavrado no 8º Cartório de Notas da Capital. JUCESP.
 - o Instrumento particular de Alteração de Contrato Social de 04/06/1979, lavrado no 8º Cartório de Notas da Capital. JUCESP.
 - o Ata de Reunião dos sócios quotistas de Anastácio Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. de 26/11/1979. JUCESP.
 - o Ata de Reunião dos sócios quotistas de Anastácio Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. de 09/01/1980. JUCESP.
 - o Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 23/06/1981, D.O.E. 28/07/1981.
 - o 20ª Alteração de Contrato Social de 10/09/2018, JUCESP.
- Anastácio Imobiliária Ltda.
 - o Instrumento particular de constituição de sociedade (Contrato Social) de 23/03/1977, lavrado no 8º Cartório de Notas da Capital. JUCESP.
 - o Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 15/06/1981, D.O.E. 01/08/1981.
 - o Ata de Reunião dos sócios quotistas de Anastácio Imobiliária e Representações Ltda. de 30/11/1988. JUCESP.
- Cia. City de Desenvolvimento
 - o Ata da Assembleia Geral de Constituição da Cia. City de Desenvolvimento, D.O.E. 21/07/1967.
 - o Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 18/12/1967, D.O.E. 26/07/1968.
 - o Ata da Assembleia Geral Ordinária de 26/04/1972, D.O.E. 23/07/1972.
 - o Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 07/07/1977, D.O.E. 20/09/1977.
 - o Ata da Assembleia Geral Ordinária de 31/07/1978, D.O.E. 13/09/1978.
 - o Obras em projeto - Dezembro de 1970, D.O.E. de 16/04/1971.
 - o Relatório da Diretoria – Exercício fiscal de 1971, D.O.E. de 18/07/1972.
 - o Relatório da Diretoria – Exercício fiscal de 1977, D.O.E. de 21/07/1977.
 - o Relatório da Administração – Exercício fiscal de 1979, D.O.E. de 24/07/1979.
 - o Atas das Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária de 30/04/1991, D.O.E. de 28/11/1991.
 - o Alteração de Contrato Social de 25/06/2018, JUCESP.
- Companhia City Paulista de Terrenos e Melhoramentos
 - o Escritura de Constituição da Companhia City Paulista de Terrenos e Melhoramentos,

D.O.E. 06/07/1950.

- o Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 22/06/1954, D.O.E. 30/06/1954.
- o Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 27/12/1957, D.O.E. 03/04/1958.
- o Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 30/08/1958, D.O.E. 05/10/1958.
- o Ata da Assembleia Geral Ordinária de 30/06/1959, D.O.E. 20/11/1959.
- o Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 16/02/1960, D.O.E. 12/04/1960.
- o Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 28/04/1967, D.O.E. 27/09/1967.
- o Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 18/12/1967, D.O.E. 26/07/1968.

- Companhia Armour do Brasil S.A.

- o Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 30/12/1918, D.O.E. 05/04/1919.
- o Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 28/05/1941, D.O.E. 10/06/1941.

- Companhia Swift do Brasil S.A.

- o Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 27/03/1972, D.O.E. 08/04/1972.

- Companhia Terrenos do Anastácio

- o Ata da Assembleia Geral de Constituição da Companhia Terrenos do Anastácio, de 23/04/1958, D.O.E. 26/07/1958.
- o Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 3/12/1969, D.O.E. 21/02/1970.

- Deltec S. A. Investimentos e Administração

- o Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Companhia Técnica Importadora e Exportadora Deltec, de 08/11/1949, D.O.U. 26/11/1950.
- o Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 18/12/1967, D.O.E. 26/07/1968.
- o Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Cia. Empreendimentos, Administração e Investimentos IBEC, de 21/05/1969, D.O.E. 29/08/1969.

- Swift-Armour S.A. – Indústria e Comércio

- o Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 29/03/1972, D.O.E. 20/04/1972.

*** Certidões Jucesp**

- Ficha Cadastral Completa da Anastácio Construtora Ltda. a partir de 1992. JUCESP, emitida em 14/12/2018.
- Ficha Cadastral Completa da Anastácio Imobiliária Ltda. a partir de 1992. JUCESP, emitida em 13/12/2018.
- Ficha Cadastral Completa da Anastácio Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. a partir de 1992. JUCESP, emitida em 13/12/2018.

- Ficha Cadastral Completa da Cia. City de Desenvolvimento a partir de 1992. JUCESP, emitida em 11/11/2019.
- Ficha Cadastral Completa da Deltec S.A. Investimentos e Administração a partir de 1992. JUCESP, emitida em 13/12/2018.

***Documentos aquisitivos de propriedade**

- Frigorífico Armour do Brasil
 - o Escritura de Venda e Compra lavrada em 10 de julho de 1917, nas notas do 2º Tabelião da Capital, livro 313, fls. 61 verso, transcrita sob o nº 6.465, livro 3-E, fls. 176, em 18 de julho de 1917, no Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição desta Capital. PMSP, P.A. nº 191.599/70, do bairro City América.
 - o Escritura de contrato de compromisso irrevogável com quitação de preço, lavrada no 21º Tabelião da Capital, livro 3-E, fl. 60, em 16 de abril de 1958. PMSP, P.A. nº 052.098/63, do bairro Parque Nações Unidas.
 - o Certidão de Propriedade Imobiliária a partir da Transcrição nº 6.465, elaborada em 18 de junho de 1962, pelo 16º Registro de Imóveis da Capital. PMSP, P.A. nº 191.599/70, do bairro City América.

Leis

- Decreto nº 9.439 de 13/03/1912 - Poder Executivo Federal (D.O.U. 31/12/1912): Autoriza a City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company, Limited, a funcionar na República.
- Decreto nº 23.744, de 27/09/1947 - Concede a sociedade anônima “City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company, Limited” autorização para continuar a funcionar na República.
- Ato 1.197 de 03 de janeiro de 1918 - Estabelece a largura da parte carroçável do leito, tipo de fecho e passeios, para diversas ruas do bairro das Perdizes e do “Jardim América”.
- Decreto nº 13.482 de 19 de fevereiro de 1919 – Aprova a nova reforma dos estatutos da Companhia Armour do Brasil.
- Lei nº 3.427 de 19 de novembro de 1929 - Código de Obras Arthur Saboya.
- Ato 127 de 20 de março de 1931 – Institui o Zoning, para determinados distritos urbanos e constitui uma comissão para o estudo desse problema, em toda a cidade.
- Ato 663 de 10 de agosto de 1934 – Aprova a consolidação do Código de Obras Arthur Saboya.
- Lei nº 3.571 de 07 de abril de 1937 - Declara aplicáveis às Avenidas Paulista, Higienópolis, Angélica, Pedro I, Pompéia e Rua Maranhão as exigências do artigo 40 do ato 663, de 10/08/1934.

- Lei nº 4.792 de 15 de setembro de 1955 – Dispõe sobre o zoneamento do Pacaembu e Pacaembuzinho.
- Lei nº 6.877 de 11 de maio de 1966 - Dispõe sobre os índices máximos de aproveitamento dos terrenos para fins de edificação, e reserva de espaços livres nos arruamentos, e dá outras providências.
- Lei nº 7.805 de 01 de novembro de 1972 – Lei Geral de Zoneamento de São Paulo. Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município e dá outras providências.
- Lei nº 8.328 de 02 de dezembro de 1975 - Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no município, nas zonas de usos especiais z8, cria novas zonas de uso, amplia zonas existentes e dá outras providências.
- Lei federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 - Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.
- Lei nº 13.040 de 13 de Setembro de 2002 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.
- Lei nº 13.885 de 25 de agosto de 2004 – Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o Parcelamento, disciplina o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

Notícias de Jornal

- Áreas urbanizadas pela Cia. City até 1935. Anúncio publicado no Jornal “Correio Paulistano”, edição 24.163, de 01 de janeiro de 1935. Fonte: Acervo Cia. City.
- “Impostos excessivos sobre a City de São Paulo”. Fonte: Jornal Diário da Noite, edição nº 7.793, de 09/05/1950.
- Anúncio de doação de terreno para a municipalidade no bairro Alto da Lapa – Bela Aliança, onde aparecem as duas denominações da Cia. City neste período. Fonte: Correio Paulistano, edição 29.270, de 11/09/1951.
- “Referências elogiosas de Londres à direção da Cia City”. Fonte: Jornal Correio Paulistano, edição nº 29.244, de 10/08/1951.
- “Resgate de ações da Cia. City of São Paulo” em Londres. Fonte: Jornal Correio Paulistano, edição nº 30.980, de 30/03/1957.
- “Resgate do capital-ação da City” em Londres. Fonte: Jornal Correio da Manhã, edição nº 19.367, de 02/04/1957.
- Anúncio bairro Jardim Londrina. Fonte: Jornal Diário da Noite, edição nº 10.150, de 04/03/1958.
- Anúncio bairro Jardim Brasília. Fonte: Jornal Diário da Noite, edição nº 11.365, de 13/02/1962.
- Exemplo de anúncio de venda de ações empresariais pela Deltec S.A. Investimentos e Administração e sua conexão com a The Deltec Corporation. Fonte: Jornal Correio da

Manhã - RJ, edição nº 18.949, de 04/01/1955.

- Trajetória empresarial do Grupo Deltec no Brasil. Fonte: Jornal O Estado de S. Paulo, edição nº 457, de 16 de novembro de 1966.
- Anúncio da Companhia City em 1936. Fonte: Jornal O Estado de S. Paulo, edição de 13 de setembro de 1936.
- Anúncio da inauguração do Frigorífico da Companhia Armour do Brasil, S.A. em São Paulo. Fonte: Jornal O Imparcial, edição de 1 de janeiro de 1921.
- “O caso do Latifúndio da Cia. Armour”. Fonte: Jornal Voz Operária (RJ), edição nº 457, de 8 de março de 1958.
- Anúncio do bairro City América. Fonte: Jornal O Estado de S. Paulo, edição de 02 de junho de 1979.
- Anúncio do bairro Jardim dos Pinheiros. Fonte: Jornal O Estado de S. Paulo, edição de 26 de novembro de 1986.
- Anúncio de imóveis no bairro City América. Fonte: Jornal Folha de São Paulo, edição de 26 de outubro de 1991.

Sites

(Acesso contínuo entre os anos de 2018 e 2019)

***História empresarial**

- História Cia. City: <http://www.ciacity.com.br/>
- História Deltec: <https://www.deltecbank.com/>

***Informações empresariais**

- <https://www.imprensaoficial.com.br/>
- <http://www.institucional.jucesp.sp.gov.br/>
- <https://littlesis.org/org/>
- <https://offshoreleaks.icij.org/nodes>
- <https://opencorporates.com/companies>
- <https://search.sunbiz.org/Inquiry/CorporationSearch>
- <https://www.cnpjconsultas.com>
- <https://www.empresascnpj.com>
- <https://www.quadrosocietario.com>
- <https://www.valorem.com.co/>

***História de São Domingos, Pirituba e Jaraguá**

- <http://www.etecpirituba.com.br/etec-pirituba/>
- <http://www.folhanoroeste.com.br/noticia/detalhe/11682/novo-bairro-de-pirituba-e-apresentado-na-distrital-noroeste.html>

- <https://www.pirituba.net/pirituba/>
- <http://www.piritubaweb.com.br/index.php?bairro=13>
- <http://www.portaldoo.com.br/historia/doc/jornais.html>
- <http://www.saopaulominhacidade.com.br/historia/ver/2830/Bonde%2B37%2B-%2BAnastacio/pagina/2>
- <http://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,a-historia-do-parque-sao-domingos,1805791>
- <https://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,a-historia-de-pirituba-em-sete-topicos,1753897>
- <https://www.spbairros.com.br/tag/bairros-pirituba/>
- <https://www.spbairros.com.br/jaragua/?s=bairros+do+jaragu%C3%A1>
- <https://www.spbairros.com.br/sao-domingos/>
- <https://32xsp.org.br/2018/09/10/sao-paulo-divisao-territorial-e-administrativa/>

***Mapas**

- Portal Datageo - Emplasa
 - o <http://datageo.ambiente.sp.gov.br/app/#>
- Portal Geoportal IGC
 - o <http://geoportal.igc.sp.gov.br/>
- Portal Geoportal – Memória Paulista
 - o <https://www.geoportal.com.br/MemoriaPaulista/>
- Portal Geosampa – Prefeitura do Município de São Paulo
 - o http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#
- Portal Infocidade – Prefeitura do Município de São Paulo
 - o https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/dados_estatisticos/info_cidade/index.php/
- Portal Mapbox
 - o <https://www.mapbox.com/>
- Portal Wikimapia
 - o <https://wikimapia.org/>

