

ARQUEOLOGIA DA PAISAGEM URBANA: SIG HISTÓRICO E MERCADO IMOBILIÁRIO. RECONSTITUIÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO (1809-1942)

Beatriz Bueno
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo / Universidade de São Paulo
bpsbueno@gmail.com

RESUMO

Numa intersecção entre a Geografia Histórica (SANTOS, 1978 e 1996; GAUTHIEZ, 2014), a História da Urbanização (REIS, 1999) e a História da Cultura Material (MENESES, 1980 e 1990), a produção social do espaço urbano tem sido objeto de nossas pesquisas, privilegiando séries documentais heterogêneas e conexas pouco exploradas pela historiografia, alinhavadas em perspectiva histórica de longa duração, lote a lote, em plantas cadastrais antigas e atuais. Recuamos no tempo, voltando ao início do século XIX, focalizando aspectos do mercado imobiliário rentista em meio a outros, tais como, variáveis que nos permitam identificar a dinâmica do processo de urbanização (a partir de quando se acelerou) e mudanças nos índices de urbanidade.

Sistemas de Informações Geo-históricas (SIGs) permitem reconstituir cenários na longa duração. Os SIG Históricos são fundamentais na espacialização de banco de dados complexos, viabilizando a elaboração de cartografias regressivas e temáticas – quadra a quadra, rua a rua, lote a lote -, cruzando informações textuais e visuais, reconstituindo perfis tanto materiais como sociais nos diversos tempos.

Nossas pesquisas se apoiam, particularmente, sobre a planimetria e a volumetria histórica com base em fontes seriais diacrônicas e sincrônicas, dados envolvendo os impostos prediais, as permissões de construção, as atividades descritas em almanques, a legislação e outras formas de controle, os dados demográficos e a iconografia. De fôlego, essas pesquisas tem se mostrado muito fecundas em termos de novas descobertas de uma dimensão da materialidade do espaço perdida no tempo longo e permitem espacializar o processo, o ritmo e as dinâmicas de transformação da cidade. Nos propomos a demonstrar nossa metodologia e linha teórica que alicerça, bem como evidenciar epistemologicamente os resultados adquiridos, desenvolvendo novas pistas de pesquisa e contribuindo para uma melhor compreensão dos fenômenos de produção social da cidade do ponto de vista da sua dimensão material. Para inventário e estudo retrospectivo, elegemos um conjunto de 120 edificações remanescentes no Centro Histórico de São Paulo produzidas no âmbito de um efervescente mercado imobiliário rentista vigente até a Lei do Inquilinato (1942) e ainda inexploradas pela historiografia.

PALAVRAS-CHAVE: ARQUEOLOGIA DA PAISAGEM, MERCADO IMOBILIÁRIO, HISTÓRIA DA URBANIZAÇÃO.

ARCHAEOLOGY OF CITYSCAPE: HISTORIC GIS AND PROPERTY MARKET. RECONSTITUTING CENTRAL SÃO PAULO (1809-1942)

ABSTRACT

Located on an intersection between Historical Geography (SANTOS, 1978 e 1996 e GAUTHIEZ, 2014), History of Urbanization (REIS, 1999) and History of Material Culture (MENESES, 1980 and 1990), our research has looked at the social production of urban space using mainly interconnected series of heterogeneous documents that have been little used by historians and aligning them from a long-term historical perspective on a lot-by-lot basis, using plans from past and current archives held by registries of property deeds. Starting from the beginning of 19th century, we have focused on aspects of property for rent and other variables in order to identify the dynamics of the urbanization process (starting from the market's initial take-off point) and changing urbanization indices.

Geo-historical information systems (GISs) may be used to reconstitute long-term scenarios and are crucial when spatializing complex databases to develop regressive thematic cartographies - block by block, street by street, lot by lot - and to compare textual and visual information, thus reconstituting both material profiles and social conditions for different periods. In our studies, we outlined a spatializing methodology involving more agile and efficacious technologies that we aim to demonstrate here.

Based particularly on planimetric and volumetric analysis using historical series from diachronic and synchronic sources and data for property taxes, building licenses, business activities, legislation and other forms of control, buildings, demographic data and iconography, our research has been very fruitful in terms of new findings for a dimension of space materiality that has been lost in time. We propose to demonstrate our methods, theoretical approaches results acquired, developing new paths for research and adding to our comprehension of the phenomena of social production of cities from the point of view of their material aspects. For our inventory and retrospective study, we selected a substantial number of surviving buildings in São Paulo's 'historical center' (or 'old-town') that were produced in the context of a period of a long-term boom in demand for property to rent that came to an end with the Tenancy Law (1942) and that have not been examined in the historiographic literature.

KEYWORDS: Archaeology of cityscape, property market, history of urbanization.

INTRODUÇÃO

Neste texto ensaiamos os primeiros passos de uma nova linha de investigação em história da urbanização que tem como foco o processo de produção social da cidade na escala do edifício, das ações individuais, da arquitetura comum no âmbito de um pragmático mercado imobiliário rentista.

Espacializar os dados na escala do edifício não é tarefa fácil, implica em risco de imprecisão, mas permite entrever aspectos invisíveis do processo, suas dinâmicas, ritmos e lógicas.

Permite entrever os proprietários dos imóveis, a sociotopografia urbana e as hierarquias entre espaços mais e menos valorizados. Permite imaginar as motivações que justificavam o investimento na construção, reforma, demolição e reconstrução de prédios para renda de aluguel. Permite constatar que até a Lei do Inquilinato, em 1942, boa parte dos habitantes das cidades brasileiras morava e trabalhava em imóveis de aluguel, o que tornava atraente para os segmentos sociais detentores de um certo montante de capital imobilizar recursos na edificação de casas, lojas, armazéns e prédios de uso misto com fins rentistas.

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

Outro aspecto interessante observado é o perfil social dos investidores, mais mesclados na cidade colonial e progressivamente mais segmentados (os mais abastados atuando na área central e as camadas médias nas áreas periféricas da cidade), em meio ao Estado com iniciativas estrategicamente posicionadas para induzir ou consolidar o desenvolvimento em determinadas direções. Em São Paulo, os recursos imobilizados pelo Estado nas operações urbanísticas foi ínfimo quando comparado ao capital privado. A nosso ver, a terceirização à iniciativa empresarial foi a opção adotada para atender às demandas da explosão demográfica que exigiu novos espaços num curto período de tempo, garantindo lucros seguros aos investidores. Mas se pouco investiu financeiramente, o Estado funcionou como indutor e orquestrador do processo, alocando equipamentos públicos (teatro, mercado, sede dos correios, escolas, edifícios administrativos) em determinados lugares e redigindo uma legislação urbanística minuciosa que desenhava uma clara geografia dos usos com conseqüente valorização e desvalorização fundiária.

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

Por fim, estudos dessa natureza permitem ainda entrever o processo de transformação dos espaços, rua a rua, lote a lote, imaginando-os em obras. Esse retrato do processo no seu fazer cotidiano escapa à historiografia tradicional, mais atenta aos grandes planos urbanísticos, aos profissionais do urbanismo, aos grandes engenheiros e arquitetos, à legislação higienista em abstrato, aos cenários eternizados nos cartões postais. Com foco nos pormenores, buscamos reconstituir a fábrica urbana em transformação, questionando as lógicas que entretenciam interesses públicos e privados. Ao perseguir o processo, lançamos sempre que possível luz nos sucessivos proprietários, tipologias, usos e usuários dos imóveis ao longo do tempo, revelando as dinâmicas de gentrificação e valorização fundiária de certos espaços.

Trata-se de um dos períodos mais interessantes da História de São Paulo, de transformações intensas não por acaso eternizadas por Benedito Lima de Toledo na metáfora “três cidades em um século”. No texto ensaiamos uma espécie de Arqueologia da Paisagem em que as camadas desiguais de tempos são postas em evidência, com foco na escala do edifício e no papel da iniciativa privada na construção da cidade. Para tanto, ensaiamos uma metodologia por meio da qual cruzamos informações de fontes primárias seriadas e variadas, espacializadas em mapas antigos, com vistas a reconstituir a trama na sua filigrana cotidiana lote a lote e dar face aos atores envolvidos, imaginando seus interesses em jogo.

QUESTÕES EPISTEMOLÓGICAS: CONCEITOS DE “HISTÓRIA DA URBANIZAÇÃO” E «ARQUEOLOGIA DA PAISAGEM»

Nossas pesquisas situam-se na intersecção entre a Geografia Histórica (SANTOS, 1978 e 1996; GAUTHIEZ, 2014), a História da Urbanização (REIS, 1999) e a História da Cultura Material (MENESES, 1980 e 1990). A produção social do espaço do centro de São Paulo tem sido nosso principal objeto de investigação, privilegiando séries documentais heterogêneas e conexas pouco exploradas pela historiografia, alinhavadas em perspectiva histórica de longa duração, lote a lote.

Para reconstituir o processo social de urbanização com foco em aspectos materiais e sociais da produção do espaço, ancoramo-nos no que os historiadores da Cultura Material chamam de “Arqueologia da Paisagem” (SCHLERETH, 1992), só que valendo-nos de métodos pouco utilizados por eles, inventando uma metodologia de trabalho inédita no

Brasil, certamente com paralelos com o que o grupo do M. Bernard Gauthiez (2014) vem desenvolvendo para o caso de Lyon.

Inicialmente, convém precisar alguns conceitos que ancoram a pesquisa. Com base em Nestor Goulart Reis Filho, entendemos a urbanização como um processo social, cujas configurações espaciais representam-se em diferentes escalas, do território ao intraurbano. Em se tratando de um processo social e histórico, impõe-se pôr luz nos atores envolvidos e nos resultados materiais das suas ações em cada período estudado.

Tal linha epistemológica coaduna-se com outra desenvolvida por Milton Santos. Em *Por uma Geografia Nova* (1978), Santos faz uma crítica à disciplina tal como se encontrava na década de 1970, preocupada mais com ela mesma ou com questões puramente morfológicas e, em consequência disso, “viúva do espaço”, seu principal objeto de estudo. Aproximando-se da História e de intelectuais como Marc Bloch e Fernand Braudel, Milton Santos alerta para os prejuízos de um entendimento do espaço destemporalizado e desumanizado, definindo o conceito de “espaço como instância social”. Em 1996, em outro livro - intitulado “A natureza do espaço” - pormenoriza as implicações do conceito de “espaço como instância social”, distinguindo-o do de “paisagem”, ambos operacionais em nosso estudo. Para Milton Santos,

paisagem e espaço não são sinônimos. A paisagem é o conjunto de formas que, num dado momento, exprimem heranças que representam as sucessivas relações localizadas entre homem e natureza. O espaço são essas formas mais a vida que a anima” (2008, p. 103). Segundo o autor, “a palavra paisagem é frequentemente utilizada em vez da expressão configuração territorial. Esta é o conjunto de elementos naturais e artificiais que fisicamente caracterizam uma área. A rigor, a paisagem é apenas a porção da configuração territorial que é possível abarcar com a visão. /.../ em muitos idiomas o uso das duas expressões é indiferente” (2008, p. 103). “A paisagem existe através de suas formas, criadas em momentos históricos diferentes, porém coexistindo no momento atual. /.../ Tais formas nasceram sob diferentes necessidades, emanaram de sociedades sucessivas. (SANTOS, 2008: 104).

Aos olhos de Milton Santos, a paisagem é um recorte operacional e ambos, “paisagem e espaço são sempre uma espécie de palimpsesto onde, mediante acumulações e substituições, a ação das diferentes gerações se superpõe” (SANTOS, 2008: 104). Como “palimpsesto”, oferecem “pistas materiais” que permitem perceber seu caráter histórico. São esses “traços fósseis” que conduzem ao entendimento da formação geomorfológica e social da paisagem contemporânea e de suas sucessivas formas anteriores, ao longo do tempo. Mais do que um “palimpsesto” (as escritas sobrepostas que é frequente encontrar nos manuscritos sobre pergaminho), sequenciando definição do historiador Fernand Braudel, para Milton Santos a “paisagem é como nossa pele, condenada a conservar a cicatriz das feridas antigas”. Inspirado em Braudel, elabora assim o conceito de “rugosidade”, central no seu trabalho, precisando-o como a acumulação desigual de tempos e inércia ativa, destacando-se seu caráter ativo para além de simples configuração das relações humanas, ao mesmo tempo produto e vetor de novas relações sociais.

Nessas vertentes epistemológicas insere-se nosso trabalho e para reconstituir as camadas na paisagem urbana contemporânea, desvelando no “palimpsesto” as “pistas materiais”, os “traços fósseis” ou os “resíduos” dos diversos tempos acumulados na paisagem contemporânea, valemo-nos de fontes primárias textuais e visuais antigas, entrecruzadas num complexo banco de dados por meio do *Quantum Gis*, software livre para georreferenciamento das informações, eleito para tanto.

SÃO PAULO: UM CANTEIRO DE OBRAS

Começaremos nossa explanação com alguns dados demográficos referentes ao acelerado processo de mudanças que marcou a cidade de São Paulo entre as últimas décadas do século XIX e primeiras do XX.

Não por acaso, a clássica historiografia sobre o tema eternizou a metáfora “São Paulo: três cidades em um século” (TOLEDO, 1983) para designar o ritmo das transformações materiais e sociais ocorridas num curto período de tempo. Uma cidade de taipa de pilão cedeu lugar à outra de tijolo que, por sua vez, metamorfoseou-se numa terceira de concreto armado entre 1880 e 1930.

Só para dar uma ideia da intensidade do processo, em 1808, São Paulo tinha 7.000 habitantes no perímetro urbano. Em 1872 a cifra subiu para 31.300 pessoas e, em função do *boom* da economia cafeeira no oeste paulista, a população explodiu para 65.000 habitantes em 1890, quadruplicando na década seguinte e atingindo, em 1900, 240.000 habitantes. Desde então, não parou mais de crescer, duplicando em 1920 para 579.000 habitantes e, após 1960, somando a cada década dois milhões de pessoas.

Surpreende a metamorfose da paisagem e alguns lotes mereceram mais de uma construção em apenas duas décadas, descartando-se edificações recém-construídas por outras novas e mais verticalizadas.

A HISTORIOGRAFIA: TEMAS RECORRENTES

A historiografia sobre o urbanismo privilegiou certos temas, especialmente os resultados mais visíveis do *boom* da cafeicultura e da imigração, sobretudo aqueles vinculados às ações do poder público em obras de matriz higienista de

“embelezamento e melhoramentos urbanos”. O foco principal concentrou-se nas gestões dos três primeiros prefeitos da capital – Antônio Prado, Raimundo Duprat e Washington Luís -, durante a chamada Primeira República (1889-1930). Nessa época, o aparato burocrático da Prefeitura se modernizou para orquestrar o processo de transformação da cidade, sendo criadas as Seções de “Obras e Viação” e de “Polícia e Higiene” para tanto. A Seção de Obras e Viação foi coordenada ao longo de 27 anos pelo engenheiro politécnico Vitor Freire e, a partir de 1893, passou a exigir que as solicitações de pedidos para construção encaminhadas por particulares fossem acompanhadas de pormenorizados desenhos em planta, elevação e corte, que hoje integram a *Série Obras Particulares do Arquivo Histórico de São Paulo* (www.projetosirca.com.br). O objetivo era verificar o cumprimento da legislação urbanística e sanitária publicada em diversos “Códigos de Posturas” em 1830, 1875, 1886 e 1894.

No perímetro central, as obras de “embelezamento e melhoramentos urbanos” envolveram:

- Canalização dos rios Tamandateí e Anhangabaú que rodeavam a colina onde se concentrava a cidade;
- Alargamento e prolongamento de algumas ruas do centro, como a XV de Novembro (antes chamada Rua do Rosário) ;
- Abertura de praças modernas, em oposição aos antigos largos vinculados às igrejas das irmandades laicas ;
- Expulsão de certos grupos sociais indesejados e das edificações de taipa de pilão ;
- Renovação de certos ícones urbanos : Catedral da Sé (1912-1918), Secretarias de Estado (Fazenda 1886-1891 e Agricultura Comércio e Viação 1892-1896), Teatro Municipal (1903-1911), Escola Normal e anexos (1892-1894), Mercado Municipal (1922-1933), Correios e Telégrafos (1920-1922), Palácio da Justiça (1920-1933), Escola Politécnica (1912-1920) e Liceu de Artes e Ofícios (1900), sendo contratado para tanto o escritório do engenheiro-arquiteto Francisco de Paula Ramos de Azevedo.
- Urbanização das várzeas com paisagismo moderno, sendo para tanto contratado o chefe da Divisão de Parques e Jardins de Paris, Joseph Antoine Bouvard.
- Abertura de novos loteamentos para a elite, a Oeste, e para as camadas baixas, a Leste (estes últimos vinculados às fábricas, aos operários, e alocados junto das ferrovias e do rio Tamandateí).
- Atenção à legislação sanitária e ao processo de erradicação das doenças e epidemias.
- Atenção aos novos modos de morar e viver a cidade introduzidos pela legislação sanitária e urbanística, com ênfase no zoneamento de funções.
- A introdução dos serviços urbanos - água e esgoto, gás, luz e bondes elétricos – em oposição ao trabalho escravo que o realizara tanto no período colonial como no Império.
- Atenção ao processo de circulação de ideias e ao processo de apropriação dos novos ideários de modernidade, especialmente através dos circuitos profissionais de engenheiros e arquitetos vinculados às escolas politécnicas europeias e norte-americanas.

Nesse quadro, nossas pesquisas seguiram noutra direção, valendo-se obviamente do lastro deixado por esta sólida bibliografia.

ACERVOS, FONTES DOCUMENTAIS E METODOLOGIA DE ESTUDO.

Falemos da metodologia e das fontes utilizadas para viabilizar nossa leitura da paisagem urbana.

Cruzamos informações textuais e visuais variadas, reconstituindo perfis tanto materiais como sociais.

Em linhas gerais, mobilizamos as seguintes fontes primárias:

a) Cartografia oficial e administrativa:

- *Plantas Cadastrais de São Paulo* (1844-47, 1881, 1893, 1930), elaboradas com fins administrativos.
- *Outras plantas elaboradas pela Prefeitura com fins administrativos* 1810, 1897, 1905, 1914, 1916 (esta última, indicativa dos perímetros central, urbano, suburbano e rural).
- *Mapa esquemático das antigas chácaras envoltórias à área central da cidade.*
- *Planta Comercial da Cidade de 1911, lote a lote.*

b) Iconografia antiga, sediada em acervos variados (Arquivo Histórico de São Paulo, Biblioteca Municipal Mário de Andrade, Casa da Imagem, Museu Paulista-USP, Acervo da Eletropaulo, Instituto Moreira Salles, etc):

- Desenhos aquarelados de pintores viajantes estrangeiros, datando do início do século XIX, dando pistas sobre como era a cidade antes das transformações (Pallièrre, Pink, Ender, Burchell, Landseer, etc).
- Militão Augusto de Azevedo (Album Comparativo da Cidade de São Paulo em 1862 e 1887, antes e depois da primeira ferrovia – a São Paulo Railway, que conectou São Paulo ao porto de Santos, transpondo o obstáculo da Serra do Mar).
- Aurélio Becherini (fotógrafo oficial da Prefeitura, documentou a cidade em obras para fins de controle municipal).
- Affonso de Freitas (1912), documentou as permanências em meio a tantas rupturas.

- Guilherme Gaensly (como fotógrafo da Light, empresa canadense de bondes e luz elétrica, documentou as obras em curso da companhia; como fotógrafo particulou, realizou inúmeros cartões postais com imagens que refletem o ideário de modernidade e cosmopolitismo então vigente)
- Vincenzo Pastore (italiano, foi único a documentar tipos humanos e perfis sociais, com foco nas permanências e rupturas).

c) Impostos Prediais (As Décimas Urbanas), localizados no Arquivo do Estado de São Paulo, estabelecidos em 1808 com a transferência da Família Real para o Brasil. Implicaram na definição dos perímetros urbanos para fins de taxaço e na primeira numeração dos imóveis. Para São Paulo, localizamos as Décimas de 1809, 1829, 1876, 1886/1887, 1888/1889. Trata-se de uma lista de imóveis, rua a rua, lote a lote, que revela os proprietários e inquilinos, as características das edificações (tipologias, usos) e o valor atribuído a elas. Deve-se cuidar em verificar as mudanças da numeração ao longo do tempo, por meio das Listas de Emplacamentos sediadas no Arquivo Municipal.

d) Documentação censitária (1765, 1767, 1776, 1798, 1802, 1804, 1814, 1815, 1817, 1822, 1836, 1854, 1872), localizada no Arquivo do Estado de São Paulo, correspondendo a listas nominativas que revelam o perfil social e profissional dos atores, bem como sua localização na cidade.

e) Projetos Arquitetônicos da Série Obras Particulares do AHSP¹: 1906-1920 www.projetosirca.com.br. Trata-se de desenhos a bico de pena e aquarelados ou em *blue print*, encaminhados por particulares à Prefeitura para aprovação, representando igrejas, fábricas, mosteiros ou edificações de uso misto e residenciais.

e) *Almanaques* (1857, 1884 e 1890), localizados na Biblioteca Mário de Andrade, IEB-USP e Biblioteca Nacional do RJ, são Anuários Estatísticos que listam os nomes e respectivos endereços dos principais negócios realizados na cidade, pondo luz, entre outros aspectos, na geografia do comércio e dos serviços e nos indivíduos vinculados a essas e outras atividades².

f) Anúncios do *Jornal "O Estado de São Paulo"*, com a propaganda imobiliária dos imóveis e discurso veiculado na venda de novas tipologias arquitetônicas.

EXERCÍCIO DE ARQUEOLOGIA DA PAISAGEM URBANA: DESVELANDO AS CAMADAS DE UM PALIMPSESTO. QUAL O PAPEL DA INICIATIVA PRIVADA? O QUE MUDA? O QUE PERMANECE? COMO MUDA? QUAL A DINÂMICA E O RITMO DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO?

Como já dissemos, elegemos como recorte operacional o centro histórico da cidade de São Paulo, que coincide com o perímetro urbano definido em 1809 por ocasião da Décima, hoje correspondente à área da colina entre os rios Tamanduateí e Anhangabaú.

Para caracterizarmos a área antes das transformações, valemo-nos das Décimas Urbanas cruzadas com dados censitários.

A interpretação da *Décima Urbana* de 1809 possibilitou um retrato da tessitura de São Paulo antes da sua primeira transformação e expansão, indiretamente, lançando luz nos atores sociais detentores dos imóveis (BUENO, 2005 e 2008). Espécie de recenseamento por escrito, a informatização e espacialização dos dados revelou uma cidade constrangida na "colina central", contendo apenas 1.281 imóveis predominantemente térreos e residenciais: 86% deles eram casas comuns de taipa de pilão (1.047), em meio a apenas 161 sobrados (13%). No que diz respeito aos usos, 86% (1051) eram residências, 2% (26) lojas e 10% (132) imóveis de uso misto. Constatamos que 50% (638) das edificações destinavam-se à renda de aluguel.

¹ Nossa pesquisa ancora-se no legado de projeto em Políticas Públicas (FAPESP, 2006- 2010), no qual coordenamos junto com Nestor Goulart Reis a informatização de parte dos desenhos arquitetônicos e dados da *Série Obras Particulares* do AHSP (1906-1914), cujos resultados estão na *internet* (www.projetosirca.com.br) e muito facilitam nossa empreitada atual. Dos 70 mil referentes ao período 1906-1920, informatizamos 30 mil, correspondentes à cidade oficial, ou aquela que passou pelo crivo da Prefeitura no período.

² Uma aluna de iniciação científica (Leticia Falasqui Rocha) está inventariando a geografia das fábricas e outra de doutorado (Sheila Schneck) como comércio e os serviços em bairros do subúrbio, tal qual o Bexiga.

TIPOLOGIA

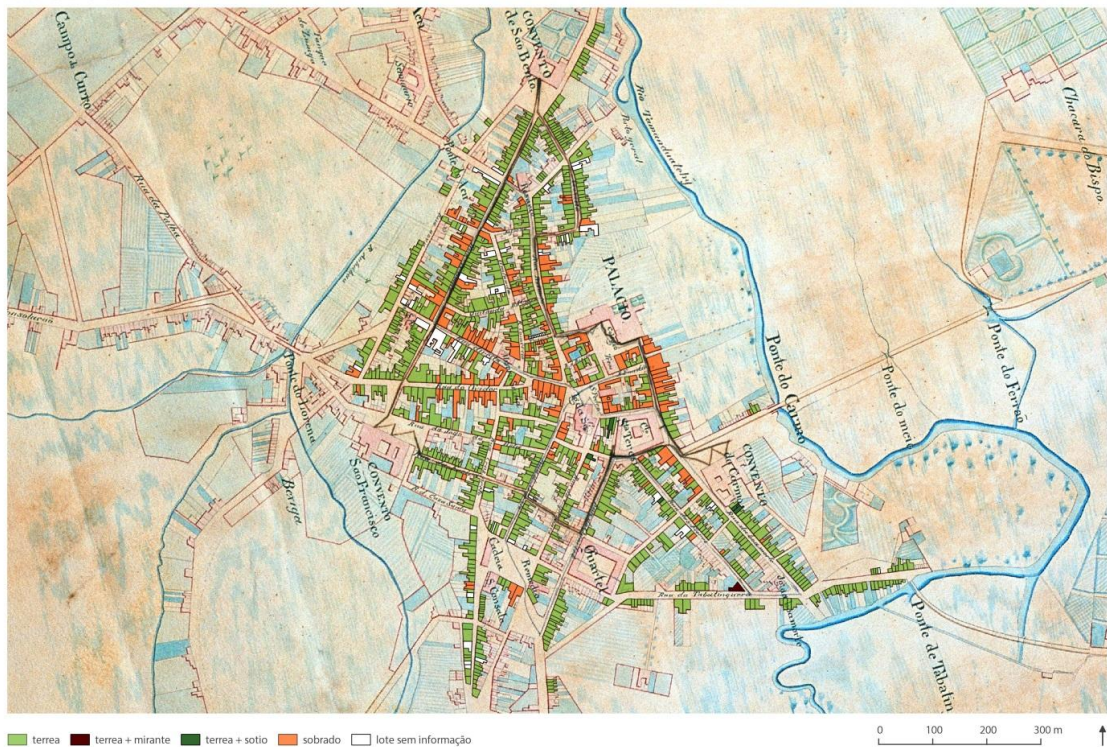


Figura 1 – Tipologia dos imóveis em 1809: em verde, 86% de casas comuns de taipa de pilão (1.047) e, em vermelho, os 161 sobrados (13%). Dados da Décima Urbana de 1809 espacializados por meio do Quantum GIS na Planta da Cidade de São Paulo de 1844-1847 de Carlos Bresser. Original pertencente à Fundação Biblioteca Nacional – RJ.

USOS

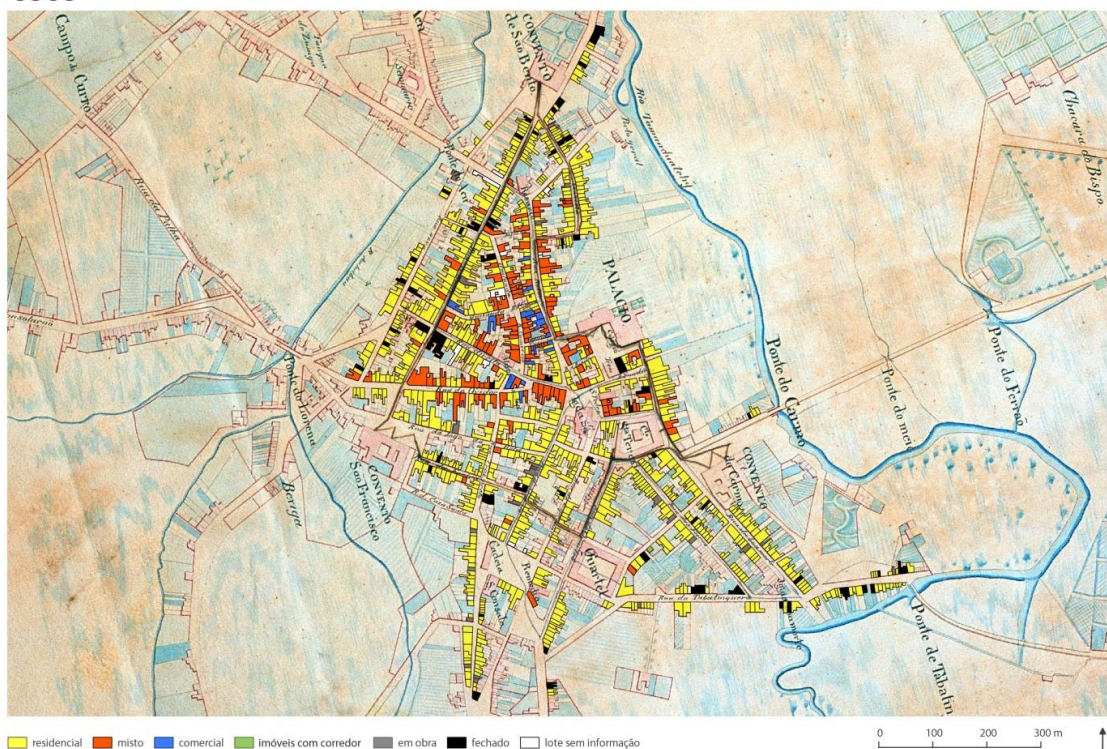


Figura 2 – Usos dos imóveis em 1809: em amarelo, 86% (1051) das residências; em azul, 2% dos imóveis exclusivamente comerciais (26 lojas); em vermelho, os 10% (132 imóveis) de uso misto; em preto, os imóveis fechados. Dados da Décima Urbana de 1809 espacializados por meio do Quantum GIS na Planta da Cidade de São Paulo de 1844-1847 de Carlos Bresser. Original pertencente à Fundação Biblioteca Nacional – RJ.

A *Décima* permitiu entrever um mercado imobiliário em tempos recuados, mostrar as faces dos principais proprietários dos imóveis – em geral *negociantes* -, bem como a concentração de prédios urbanos nas mãos de poucos. Dos 748 proprietários, apenas 24 (3,2%) detinha cerca de ¼ (302) dos 1274 imóveis inventariados em 1809.

Censos e *Décimas* permitem resgatar a geografia do comércio e dos serviços em fins do período colonial, localizando os negociantes e mercados e os diversos segmentos relacionados com a venda a retalho.

Trata-se portanto de documentações complementares e seu cruzamento revela a “sociotopografia” (LE GOFF, 1992), isto é, a paisagem social da área central em tempos pretéritos. A *Décima* de 1809 apresenta os imóveis, os proprietários, inquilinos, sua tipologia e localização. Por sua vez, os Censos permitem caracterizar o perfil social e as atividades dos proprietários e inquilinos, bem como o número de escravos e agregados que possuíam.

O QUE REVELA O ESTUDO DE UMA QUADRA DA RUA DIREITA?

Em 1809, a *Rua Direita* apresentava 45 imóveis: 20 eram sobrados (14 de uso misto - 12 de 1 loja e 1 andar; 1 de 2 lojas e 1 andar; 1 de 1 loja e 2 andares). Apenas 6 eram exclusivamente residenciais, em meio a 18 prédios térreos (12 casas térreas simplesmente, 4 térreas de 2 lanços, 2 lojas). Os sobrados (n. 1 a 6, 8, 10, 11, 14, 21, 31, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 43, 45) concentravam-se próximos ao Largo da Sé, nas esquinas, entremeando-se com casas e lojas térreas.

A *Rua Direita* reunia *negociantes* sobretudo relacionados ao comércio de *fazendas secas* (tecidos). O *Censo* de 1798 revela que havia um único *negociante de ferragens*, um único *negociante de molhados*, além de traficantes de escravos, senhor de engenho, negociante de açúcar e café e tropeiros³. No século XVIII e início do XIX, a maioria deles ali habitava e, por vezes, também ali exercia suas atividades mercantis⁴. Na *Rua Direita* aparecem também como proprietários de imóveis alguns dos poucos Bacharéis de Direito da cidade e ricas senhoras (viúvas ou solteiras) que viviam da renda de aluguel de seus imóveis e dos escravos de ganho⁵.

A primeira quadra era basicamente composta de sobrados de uso misto, alguns deles pertencentes a importantes negociantes vinculados ao comércio de tecidos importados do Rio de Janeiro.

Os sobrados descritos na *décima* urbana são os mesmos registrados nas fotos de Militão em 1862.

Três deles eram destinados ao uso de seus proprietários e outros três estavam alugados para terceiros, todos comerciantes.

Entre 1894 e 1896, nas mãos de outros proprietários, esses imóveis foram postos abaixo e a quadra completamente remodelada.

Por incrível que pareça, um dos imóveis em “roxo” recentemente construído foi comprado por um novo proprietário – os Guinle - e a empresa sede da Cia Docas de Santos não hesitou em demoli-lo dezoito anos depois. O belo predinho edificado em 1894-1896 em tijolo e linguagem “ecléctica” cedeu assim lugar ao primeiro arranha-céu da cidade em concreto armado com projeto assinado pelo engenheiro politécnico Hipólito Pujol, responsável por introduzir o novo material construtivo em São Paulo e ensinar os alunos da Escola Politécnica nas novas técnicas e sistemas construtivos decorrentes.

³ *Tropeiros*: Jozé Francisco de Salles (n. 21, sobrado de 1 andar) e Jozé Vaz de Carvalho (n. 31, sobrado uso próprio; n. 32 térrea cedida de favor para a sogra; n. 35 térrea alugada) que consta na *Lista Nominativa* de 1798 como coronel e morando na *Rua Direita* com a mulher, 4 filhos e 37 escravos.

⁴ Entre os *negociantes* havia, por exemplo, Joaquim Jozé de Oliveira (n. 3, sobrado de 1 loja e 1 andar, uso próprio; n. 44, térrea e fechada) que também aparece na *Décima* de 1809 como inquilino de D. Anna de Almeida na Rua do Comércio n. 25, num sobrado de 5 lojas e 1 andar, alugando provavelmente uma das lojas para desdobramento do seu negócio, o que significa que tinha lojas em dois endereços. *Negociantes de fazenda seca* do Rio de Janeiro havia o Guarda-mor Vicente Ferreira de Oliveira (n.1, sobrado de 1 loja e 1 andar, uso próprio), Manuel Gonsalves dos Santos e João Garcia da Fonseca (n. 41, térrea) e o Cel. Joaquim Jozé Pinto de Moraes Leme (n. 23, sobrado). *Negociante de escravos* e *senhor de engenho* (com fábrica de açúcar em Jundiá) havia o Cel. Joaquim Jozé dos Santos (n. 10, sobrado de 1 andar, uso próprio; n. 24, sobrado fechado). *Negociante de açúcar e café* encontramos Jose Manuel de Sá (n. 45, sobrado de 1 loja e 1 andar). *Negociante de ferragens* havia José Pinto Tavares (n. 8, sobrado de 1 loja e 1 andar, uso próprio) que também era proprietário de outro sobrado de 1 loja, 2 corredores e 1 andar na Rua do Comércio n. 31, cujo corredor estava alugado. *Negociante de molhados* ali estava solitário Manuel Joaquim de Vasconcellos (n. 9, loja).

⁵ Bacharéis de Direito encontramos Dr. Manuel Eufrazio de Azevedo Marques (n. 37, sobrado alugado) e o Dr. Nicolao Pereira de C. Vergueiro (n. 14, sobrado alugado). Senhoras havia D. Gertrudes Vellozo (n. 22, térrea, onde morava com suas 2 irmãs solteironas) e D. Maria Francisca de Jesus (n. 26, vivendo de favor). A maioria dos imóveis estava ocupada, à exceção de um único terreno, um em obras, um arruinado e por isso inabitável, um fechado e um habitado gratuitamente.



Legenda

1847-1930 Banco

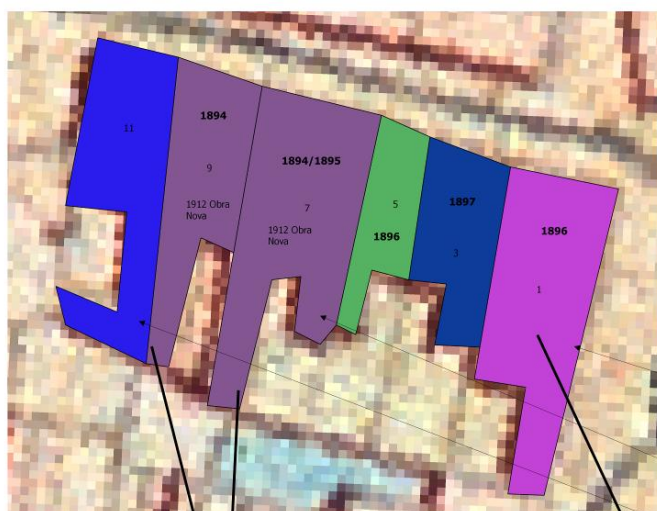
- loja
- loja de fazenda seca
- misto

Carta_1844_1847_modificado



Rua1809	Nº1809	Quadra	Propr1809	Perf7798	EscrivosP	Agrop	Eng1809	Perfmg	Proprio_Ali	Tipo1809	Progr1809	Uso1809	Valor1809
Direita	03	A	Joaquim José de Oliveira	negociante	1	3			próprio	sobrado	L+1a	misto	28400
Direita	04	A	Cap. Gabriel Fernandes Cantinho	comerciante	14	3			próprio	sobrado	L+1a	misto	28400
Direita	05	A	Manoel de Oliveira Cardoso				Tim. Mathias José de Oliveira	[comerciante]	alugado	sobrado	L+1a	misto	48000
Direita	06	A	Mosteiro de São Bento	religioso			Alfredo Luiz Antonio do Valle	[comerciante]	alugado	sobrado	L+1a	misto	57600
Direita	07	B	Convento do Carmo	religioso			Gertrudes Maria		alugado	terrea	L	loja de fazenda seca	24000
Direita	09	B	Háruel Jacum de Vasconcellos						próprio	terrea (falsa)	L	loja	26880
Direita	08	B	Cap. José Pinto Tavares	negociante de ferragens					próprio	sobrado	L+1a	misto	30720
Direita	10	C	Cel. Joaquim José dos Santos										

Figura 3 – Pormenores da primeira quadra da Rua Direita contígua ao Largo da Sé. Dados da Décima Urbana de 1809 espacializados pela autora por meio do Quantum GIS na Planta da Cidade de São Paulo de 1844-1847 de Carlos Bresser. Original pertencente à Fundação Biblioteca Nacional – RJ.



Rua Direita: obras novas (séc XIX - XX)



Legenda

1847-1930 Banco

- Banco de Crédito Real
- Baruel & Cia
- Jose Fernandes Pinto
- Joseé Estanislau do Amaral
- Matarazzo
- Santa Casa de Misericórdia
- Santa Casa de Misericórdia
- Socied. Beneficencia Portuguesa

Carta_1844_1847_modificado

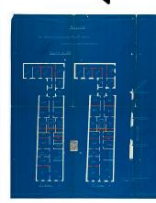
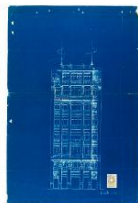


Figura 4 – Transformações realizadas na primeira quadra da Rua Direita, contígua ao Largo da Sé, em 1894-1896 e em 1912. Permissões de construção da Série Obras Particulares do Arquivo Histórico de São Paulo entrecruzadas as fotos de época, espacializadas pela autora por meio do Quantum GIS na Planta da Cidade de São Paulo de 1844-1847 de Carlos Bresser. Original pertencente à Fundação Biblioteca Nacional – RJ.

O sequenciamento dos projetos arquitetônicos revela a feição da quadra e levantamentos das edificações remanescentes mostram que, à exceção do Edifício Baruel na esquina com o Largo da Sé, a quadra mantém-se intacta e as fachadas dos imóveis tombadas desde 1992.

Na mesma rua, muitos outros edifícios históricos subsistem, alguns bem preservados, outros bastante alterados. No entanto, prevalece um conjunto híbrido, heterogêneo, marcado pela acumulação de resíduos de diferentes tempos. A rua segue “banguela e desdentada”, feliz expressão de Levi-Strauss, e a metáfora se aplica ao restante da área, representando a feição heterogênea e desigual do conjunto decorrente das crescentes substituições ocorridas sobretudo a partir da década de 1940.

Boa parte dos imóveis do centro histórico foram contemplados com tombamento de fachada desde 1992, o que garante certa preservação das fachadas, mas seus interiores estão à mercê dos interesses privados.

PALIMPSESTO: DE TRÊS A QUATRO CIDADES EM UM SÉCULO?

A dinâmica de mutação da cidade é incomum e nossa tese é que o investimento estatal foi bastante inferior ao do capital privado, responsável pela concreta destruição e reconstrução do velho centro de taipa-de-pilão e introdução de novos usos e hábitos urbanos nos espaços, desde então um excelente negócio (BUENO, 2010).

Dados (BUENO, 2008) evidenciam um explosivo aumento dos preços dos terrenos no “triângulo central”⁶ (Ruas XV de Novembro, Direita e São Bento) entre 1916 (1.000\$000 réis o m²), 1936 (4.500\$000 réis o m²) e 1943 (8.000\$000 réis o m²), o que justifica as intensas transformações no Centro. Esses dados explicam o interesse dos estratos sociais de maior poder aquisitivo em investir no centro, construindo imóveis de aluguel cada vez mais verticalizados. Explica, inclusive, o interesse do poder público (integrado por membros dessa mesma elite financeira) em investir em grandes obras de embelezamento e melhoramentos urbanos.

Explica inclusive que algumas edificações recém-construídas tenham sido demolidas em poucas décadas, para dar lugar a novos prédios maiores e mais altos. Esse é o caso do mencionado Edifício Guinle que substituiu um belo edifício eclético construído poucos anos antes, bem como da nossa primeira “Galeria de Cristal” construída em 1900 pelo alemão Max Werbendorf e demolida em 1918 para abrigar a sede do Banco Comercial de São Paulo projetada pelo Escritório de Ramos de Azevedo. Esse também é o caso do Banco Francês e Italiano construído em 1918, que implicou na demolição de um belo edifício construído sete anos antes para o Conde Álvares Penteado, assinado pelo arquiteto sueco Carlos Ekamn (1911); bem como do imóvel dos Irmãos Netter, construído em 1896 e demolido em 1932 para ceder lugar a outro mais alto.

DATA



⁶ O valor do m² no “triângulo” era altíssimo comparativamente às outras zonas da cidade. Em 1914, o m² nas ruas XV de Novembro, Direita e S. Bento tinha um valor médio de 1.000\$000 réis, ao passo que nos arredores imediatos decaía para 165\$000 réis, chegando a 23\$500 réis o m² no “perímetro urbano” abaixo da “colina”. No “perímetro suburbano” chegava a 3\$000 réis o m², atingindo o valor de 100 réis no “perímetro rural” (BRITO, 1938). Também o valor locatício tornou-se muito atraente na área central, chegando a ser dezesseis vezes mais alto que na periferia da cidade.

Figura 5 – Data das 120 edificações eleitas para estudo regressivo: em amarelo, destacam-se os imóveis edificadas antes de 1919; em vermelho, os construídos entre 1920 e 1935; e, em azul, os edificadas a partir de 1940. Espacialização dos dados no Mapa Digital da Cidade de São Paulo de 2004-2006. PMSP.

MATERIAL



Figura 6 – Material construtivo das 120 edificações eleitas para estudo regressivo: em preto, destacam-se os imóveis construídos concreto e tijolo; em vermelho, os de estrutura de tijolo autoportante; em azul, os de concreto e estrutura metálica; em verde, os de tijolo e taipa; em verde musgo, os de tijolo e estrutura metálica. Espacialização dos dados no Mapa Digital da Cidade de São Paulo de 2004-2006. PMSP.

A VELHA OLIGARQUIA PROPRIETÁRIA DOS IMÓVEIS E OS COMERCIANTES ESTRANGEIROS OS LOCATÁRIOS

Outra constatação surpreendente resultante do estudo dos 120 casos exemplares diz respeito ao perfil social dos proprietários ao longo do tempo.

Quem eram os proprietários dos imóveis? Em que medida os imóveis permaneceram nas mesmas mãos? Quem protagonizou as obras, novos ou velhos atores sociais?

A seriação e espacialização da documentação primária da Série Obras Particulares, Décimas Urbanas e Almanques sugere que, nessa época, a velha oligarquia paulistana (junto de uns poucos imigrantes endinheirados vinculados ao comércio, às fábricas – Matarazzo e Duchon –, aos loteamentos – Nothmann, Glette e Germaine Burchard – e às ferrovias – os Rudge) segue sendo a proprietária dos imóveis e promovendo a sua demolição e reconstrução, sendo os comerciantes – em geral estrangeiros – na sua maioria inquilinos.

Nota-se que os edifícios do período destinavam-se a fins rentistas e pertenciam a uma mesma família, num tipo de organização que antecede a lógica condominial.

PROPRIETÁRIOS

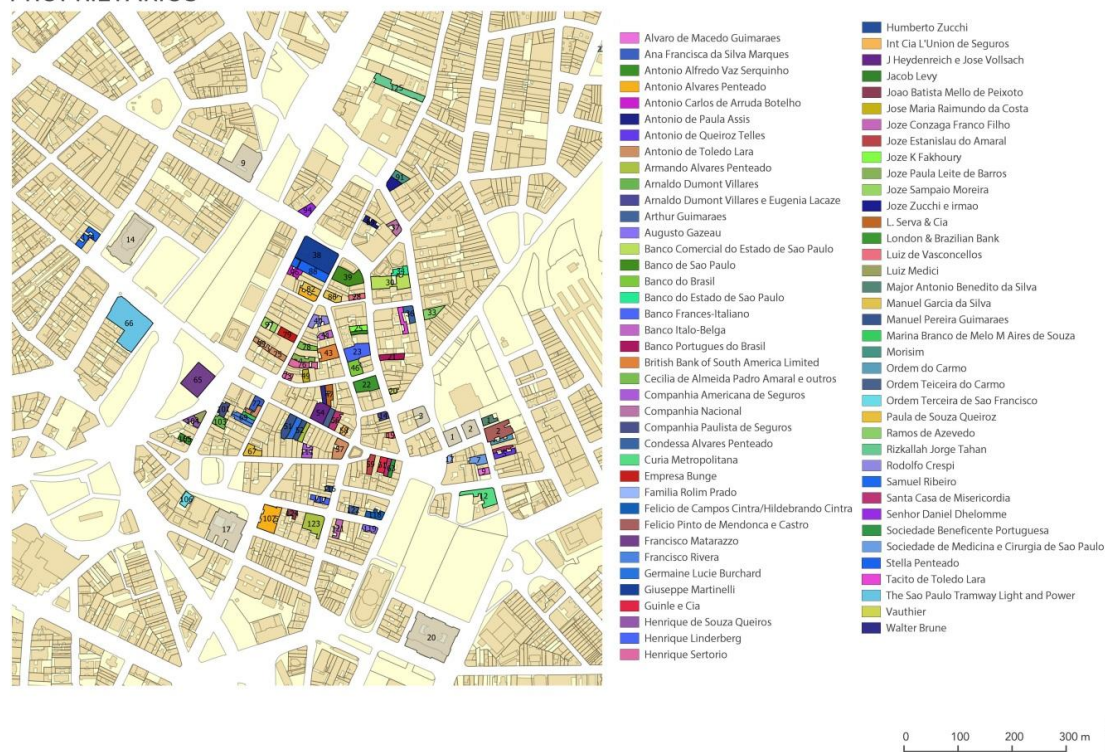


Figura 7 – Principais proprietários de imóveis no início do século XX. É visível a presença marcante da velha oligarquia. Destacam-se: Alvaro de Macedo Guimarães, Ana Francisca da Silva Marques, Antonio Alfredo Vaz Serquinho, Antonio Alvares Penteado, Antonio Carlos de Arruda Botelho, Antonio de Paula Assis, Antonio de Queiroz Telles, Antonio de Toledo Lara, Armando Alvares Penteado, Arnaldo Dumont Villares, Arnaldo Dumont Villares e Eugenia Lacaze, Arthur Guimarães, Augusto Gazeau, Cecilia de Almeida Prado Amaral e outros, Condessa Alvares Penteado, Familia Rolim Prado, Felicio de Campos Cintra, Felicio Pinto de Mendonça e Castro, Francisco Matarazzo, Francisco Rivera, Germaine Lucie Burchard, Giuseppe Martinelli, Guinle e Cia, Henrique de Souza Queiroz, Henrique Lindenberg, Henrique Sertorio, Humberto Zucchi, J. Heydenreich e José Volsach, Jacob Levy, João Batista Mello de Peixoto, José Maria Raimundo da Costa, José Gonzaga Franco Filho, José Estanislau do Amaral, Jozé Fakhoury, Joze Paula Leite e Bartos, Joze Sampaio Moreira, Joze Zucchi e irmão, L. Serva & Cia, Luiz Lins de Vasconcellos, Luiz Medici, Major Antonio Benedito da Silva, Manuel Garcia da Silva, Manuel Pereira Guimarães, Marina Branco de Melo Aires de Souza, Paula de Souza Queiroz, Ramos de Azevedo, Rizkallah Jorge Tahan, Rodolfo Crespi, Samuel Ribeiro, Daniel Dhelomme, Stella Penteado, Tacito de Toledo Lara, Vauthier, Walter Brune. Espacialização dos dados no Mapa Digital da Cidade de São Paulo de 2004-2006. PMSP.

Pudemos constatar em incursões aos *Almanaques* que o comércio a partir de 1870 foi obra de estrangeiros, no entanto esses recém-chegados não tiveram inicialmente capital para edificar a sede dos seus negócios, alugando-os da velha oligarquia.

Na *Décima Urbana* de 1809 ficou claro que no período colonial o *negociante* e o *mercador* reuniam num único imóvel moradia e *loja*, em geral sendo proprietário dele. O *Imposto Predial de 1876* revela que apenas Adolpho Nagel, Gustavo Sydow e Henrique Fox eram estrangeiros proprietários de imóveis no centro. A velha oligarquia parece ter seguido sendo proprietária dos principais imóveis dali, mesclando-se muito paulatinamente a segmentos estrangeiros vinculados a ramos mais rentáveis, como ferrovias, por exemplo. Esse é o caso de Guilherme Rudge, solitário em meio ao baronato predominante – Barão de Itapetininga, Barão de Piracicaba, Barão da Silva Gameiro, Barão de Sousa Queiroz, Barão de Tietê, Barão de Três Rios, Baronesa de Limeira – e a nomes da velha aristocracia de fins do XVIII e início do século XIX, como o de Manoel Rodrigues Jordão e Manoel Rodrigues Villares (Imposto Predial de 1876).

No *Imposto Predial de 1886* vemos o universo ampliar-se, mas comparativamente aos dados publicados no *Almanaque de 1890* (BUENO, 2012, p. 37) poucos estrangeiros inserem-se na lista de proprietários no centro, predominando ainda a velha oligarquia paulistana. Exceções são: João Adolpho Schritzmeyer, Domingos Paiva de Azevedo, José Elias Paiva, Luiz Bamberg, Adolpho Nagel, Henrique Luiz Levy e Jorge Seckler, só para citar os mais conhecidos. Em 1886, o Centro parece manter-se nas mãos de um grupo social antigo, muitos dos nomes identificáveis desde a *Décima de 1809*: Barão de Piracicaba, Visconde de Vergueiro, Francisco José de Sampaio, José Antônio de Oliveira Mendes, Anna Brandina Prado Pereira Pinto, Maria da Glória Moura Jordão, Dr. Raphael Tobias de Aguiar, Conde de Três Rios, Maria Cantinho Gavião Peixoto, Visconde de São Joaquim, Barão de Souza Queiroz, Antônio Pinto do Rego Freitas, Baronesa de Limeira, Bernardo Avelino Gavião Peixoto, Raphael Aguiar Paes de Barros, Barão de Souza Queiroz, Conselheiro Antônio da Silva Prado, Elias Antônio Pacheco Chaves, Eleutério da Silva Prado, Firmino José Barbosa, José Arouche de Toledo, Eduardo Prates, só para citar alguns, em meio às Ordens religiosas e irmandades laicas – Convento do Carmo, Santa Casa de Misericórdia, Ordem Terceira do Carmo, Santo Antônio, Recolhimento de Santa Teresa, Mosteiro de São Bento.

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

Defendemos a hipótese de que esses comerciantes eram os usuários, mas nem sempre os proprietários das lojas e das moradias construídas nos andares superiores dos imóveis.

O descompasso entre o número dos estabelecimentos divulgados nos *Almanaques* e aquele publicado nas listas de *Imposto Predial* ou na *Série Obras Particulares* evidencia que a maioria dos comerciantes – majoritariamente estrangeiros - não dispunha de capital para comprar ou construir, alugando de terceiros tanto as lojas como os apartamentos edificadas no Centro da cidade.

Os exemplos são muitos, vamos citar apenas o caso dos Irmãos Bloch, donos da tradicional loja de roupas infantis *Au Bon Diable*.

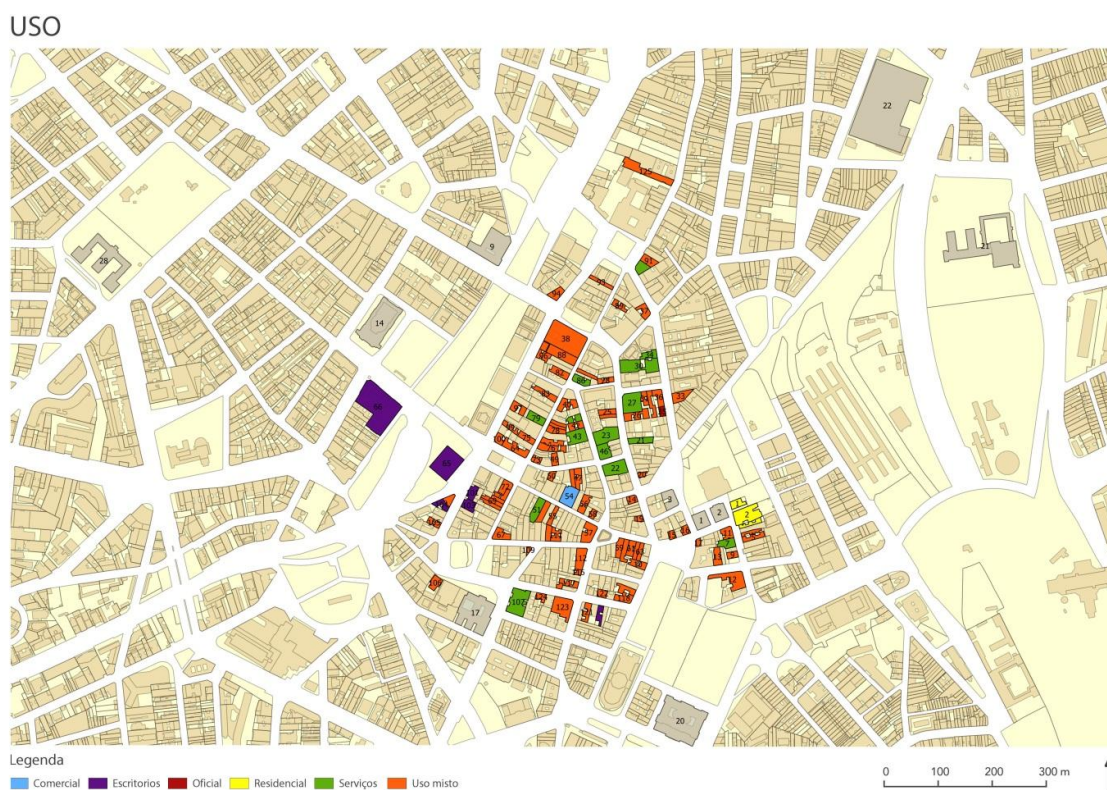


Figura 8 – Nas novas edificações predominou a opção por programas vinculados ao comércio e aos serviços, mas as moradias subsistiram no Centro ao menos nas primeiras duas décadas do século XX. Uso dos imóveis: azul, uso comercial; laranja, uso misto; amarelo, uso exclusivamente residencial; vermelho, uso público oficial; roxo, uso exclusivo de escritórios sede de grandes empresas. Espacialização dos dados no Mapa Digital da Cidade de São Paulo de 2004-2006. PMSP.

Os edifícios construídos entre 1880-1920 são cada vez mais altos e a verticalização é induzida e orquestrada pela legislação como símbolo de modernidade.

NÚMERO DE PAVIMENTOS

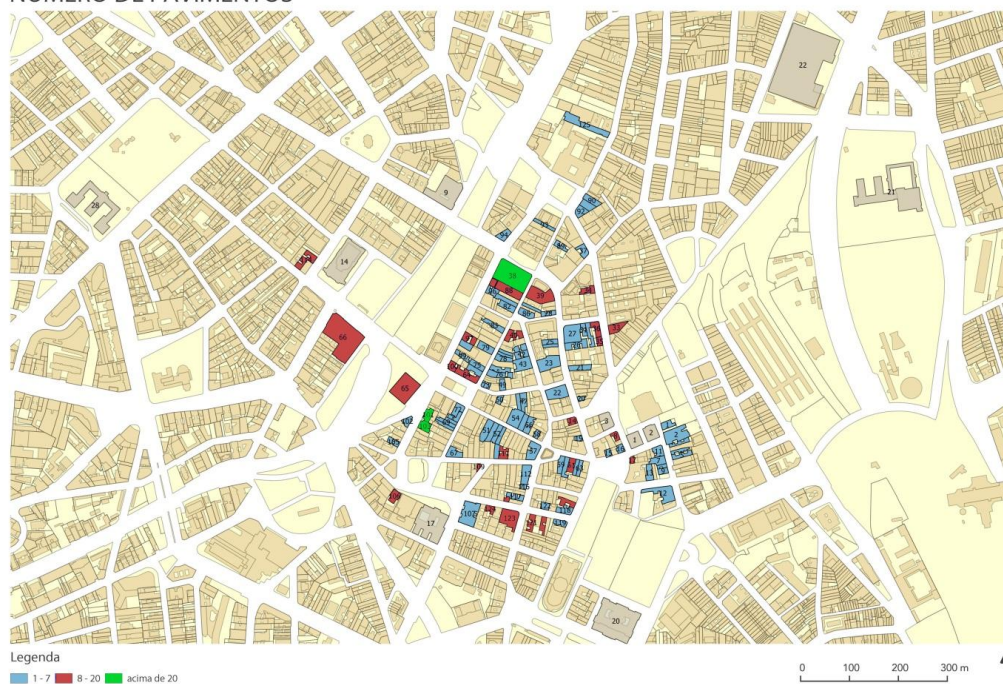


Figura 9 – Número de pavimentos: azul, 1-7 andares; vermelho, 8-20 andares; verde, acima de 20 andares. Espacialização dos dados no Mapa Digital da Cidade de São Paulo de 2004-2006. PMSP.

A propaganda imobiliária veiculada nos jornais corrobora essas afirmações.

OS ARQUITETOS DO CENTRO

Os projetos arquitetônicos revelam os profissionais responsáveis pelas novas obras e são eles: Ramos de Azevedo e Ricardo Severo, Max Hehl, Augusto Fried, Giulio Michelli, Samuel das Neves, etc. São na sua maioria estrangeiros ou brasileiros que estudaram no exterior num momento de institucionalizando do ensino da arquitetura em São Paulo (Escola Politécnica de SP data de 1894).

PRINCIPAIS ARQUITETOS

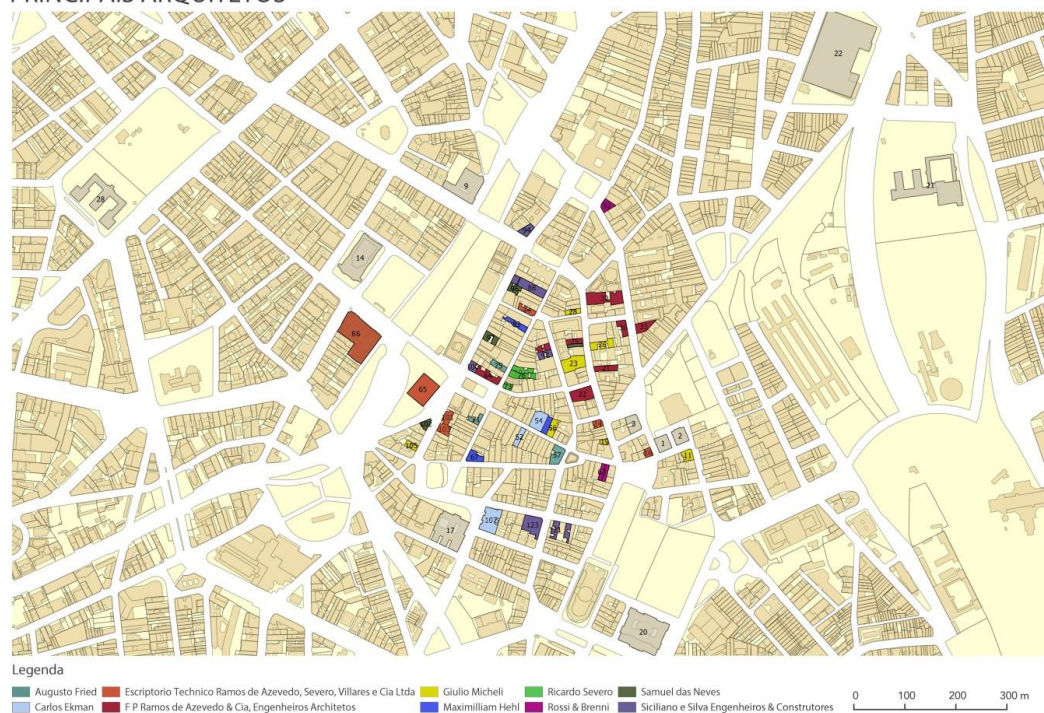


Figura 10 – Os principais arquitetos das 120 edificações eleitas para estudo regressivo: Ramos de Azevedo (vermelho); Ricardo Severo (verde); Max Hehl (azul cobalto); Carlos Ekman (azul claro); Augusto Fried (azul escuro); Giulio Michelli

(amarelo); Samuel das Neves (verde musgo); Siciliano e Silva (roxo). Espacialização dos dados no Mapa Digital da Cidade de São Paulo de 2004-2006. PMSP.

Analisamos o estado de conservação das 120 edificações estudadas e a maioria mantém-se bem, o que nos permite constatar a qualidade das construções no período mesmo atendendo aos interesses de um efervescente mercado imobiliário rentista.

REFERÊNCIAS

- BARBUY, H. A cidade-exposição. Comércio e cosmopolitismo em São Paulo, 1860-1914. São Paulo: EDUSP, 2006.
- _____. "Seguindo Militão pelas ruas da cidade" IN Militão Augusto de Azevedo. São Paulo: Cosac Naify, 2012.
- BORREGO, M. A. de M. A teia mercantil. Negócios e poderes em São Paulo colonial (1711-1765). São Paulo: Alameda, 2010.
- BRITO, R. C. Cadastro imobiliário de São Paulo 1937-1938. São Paulo: União Paulista de Imprensa, 1938.
- BUENO, B. P. S. "Tecido Urbano e mercado imobiliário em São Paulo; metodologia de estudo com base na Décima Urbana de 1809". Anais do Museu Paulista: História e Cultura Material, Vol.13, 2005, 49-99.
- _____. Aspectos do mercado imobiliário em perspectiva histórica. São Paulo, 1809-1950. São Paulo: FAUUSP, 2008.
- _____. "A cidade como negócio: mercado imobiliário em São Paulo no século XIX" IN FRIDMAN, F e ABREU, M. (Orgs.). Cidades latino-americanas. Um debate sobre a formação de núcleos urbanos. Rio de Janeiro: Casa da Palavra: FAPERJ, 2010, 145-165.
- GAUTHIEZ, B. "Lyon en 1824-32 : un plan de la ville sous forme vecteur d' après le cadastre ancien". Géocarrefour, Vol. 83. n. 1, 2008.
- _____. «La transformation de Lyon et Paris au Second Empire : le projet du ministre de l' » Intérieur De Persigny, les exécutants Haussmann et Vaisse » IN CASAMENTO, A. (Dir.). Fondazioni urbane, Città nuove europa dal medioevo al Novecento. Rome : Edizioni Kappa, 2012, 323-344.
- GAUTHIEZ, B. E ZELLER, O. "Lyons, the spatial analysis of a city in the 17th and 18th centuries. Locating and crossing data in a GIS built from written sources" IN RAU, S. e SCHONHERR (Eds.). Mapping spatial relations, their perceptions and dynamics, lecture notes in geoinformation and cartography. Switzerland, Springer International Publishing, 2014.
- GLEZER, R. "São Paulo, cem anos de perímetro urbano". História (São Paulo), Vol. 13, 1994, 155-166.
- LE GOFF, J. O apogeu da cidade medieval. São Paulo: Martins Fontes, 1992.
- MENESES, U. B. de. O objeto material como documento. Aula ministrada no curso Patrimônio cultural: políticas e perspectivas, organizado pelo IAB/ CONDEPHAAT em 1980. Mimeo.
- _____. Plano Diretor do Museu Paulista da USP, 1990.
- PARETO Jr., L. O cotidiano em construção: os "práticos licenciados" em São Paulo (1893-1933). Dissertação (Arquitetura e Urbanismo) – FAUUSP, 2011.
- REIS, N. G. "Notas sobre a evolução dos estudos de História da Urbanização e do Urbanismo". Cadernos de Pesquisa do LAP, n. 29, 1999.
- _____. São Paulo: Vila, Cidade e Metrópole. São Paulo: Via das Artes, 2004.
- RIOS, F. M. C. Uma Rua em Três Tempos: o caso da XV de novembro em São Paulo (1809-1954). Iniciação científica (Arquitetura e Urbanismo) – FAUUSP, Bolsa FAPESP: - Período: 03/2005 - 12/2005.
- SANTOS, A. C. Em obras: os trabalhadores da cidade de São Paulo entre 1775 e 1809. Dissertação (Arquitetura e Urbanismo), FAUUSP, 2013.
- SANTOS, M. Por uma Geografia nova. 6a.ed. São Paulo: EDUSP, 2008.
- SANTOS, M. A natureza do espaço. 4a. ed. São Paulo: EDUSP, 2008.
- SCHLERETH, T. Cultural History & Material Culture. Everyday life, landscapes, museums. University Press of Virginia, 1992.
- SCHNECK, S. Formação do bairro do Bexiga em São Paulo: loteadores, proprietários, construtores,, tipologias edíficas e usuários (1881-1933). Dissertação (Arquitetura e Urbanismo) – FAUUSP, 2010.
- TOLEDO, B. L. de. São Paulo: três Cidades em um século. 2ª ed. São Paulo: Duas Cidades, 1983.
- Sobre o SIG histórico lionês (http://www.archives-lyon.fr/static/archives/contenu/flash/anim_expo_calvin.html).