

## O MERCADO DE ALUGUÉIS NA PRIMEIRA REPÚBLICA: O CASO DA BARRA FUNDA COMO BAIRRO MISTO PAULISTANO

Monique Borin

Instituto de Filosofia e Ciências Humanas / Universidade Estadual de Campinas

moniquebfelix@gmail.com

### RESUMO

Esta comunicação apresenta um estudo de caso sobre o mercado de aluguéis no bairro da Barra Funda, em São Paulo, entre 1890 e 1920. Abordaremos o processo de urbanização de São Paulo, especialmente dos bairros centrais, durante a Primeira República, problematizando a importância do mercado de aluguéis para a estruturação urbana da capital paulista. Uma das características dos bairros paulistanos daquele momento era sua forma mista, como no caso do bairro desse estudo de caso. A Barra Funda abrigava, naquele momento, não só diversas funções, sendo, ao mesmo tempo, bairro residencial, comercial e industrial, mas também acolhia classes sociais distintas. A ocupação mista do bairro, tendo desde setores bastante pauperizados até os mais altos representantes das elites paulistas, foi uma constante no início da urbanização do bairro, e se manteve com essa característica até as primeiras décadas do século XX. Para entender porque uma cidade que estava construindo uma imagem de capital em processo de ordenação tinha sua expansão urbana em bairros marcados pela falta de especialização espacial e homogeneidade social, procuramos entender os mecanismos do mercado de terras e mercado imobiliário urbano. Nos deparamos com um cenário em que a concentração da propriedade da terra gerou um processo especulativo que propiciou um acentuado déficit habitacional em um período de explosão demográfica na capital. Essa conjuntura favoreceu diversos tipos de negócios urbanos, entre eles destacamos o mercado de aluguéis, que se tornou um ramo de reprodução de capital não apenas para os setores mais ricos, mas também para os setores remediados em São Paulo. A crescente demanda por moradia fazia com que a lucratividade do mercado de aluguéis se expandisse por toda a cidade, sendo um dos fatores que propiciaram a ocupação mista dos novos bairros loteados na expansão urbana de São Paulo. Para investigar esse processo, nos debruçamos no cruzamento de duas fontes principais, os pedidos das Obras Particulares, do Arquivo Histórico de São Paulo, e os auto crimes do Arquivo do Tribunal de Justiça de São Paulo, que permitem entender as mudanças nos padrões de moradia e o cotidiano dos habitantes do bairro.

**PALAVRAS-CHAVE:** Barra Funda; mercado de aluguéis; urbanização.

## THE RENTAL MARKET IN THE FIRST REPUBLIC: A STUDY OF BARRA FUNDA AS A MIXED NEIGHBORHOOD

### ABSTRACT

*This communication presents a study of case about the rental market in Barra Funda's neighborhood, in São Paulo, in 1890 and 1920. We'll approach the urbanization process in the city of São Paulo, specially in the central districts, during the First Republic period, discussing the matter of the rental market for the urban consolidation of the capital. One of the main characteristics of the São Paulo districts in that time, was its mixed form, as it was in the district studied in the present case. Barra Funda sheltered in that time, not only many functions, being at the same time, a neighborhood residencial, comercial and industrial, but also sheltered people from different social classes. The mixed occupation of the district, having residents from the low classes such as members from the capital's elite, was a constant in the beginning of the urbanization of the neighborhood, and kept with the characteristics until the first decades of the twentieth century. To understand why a city was building a self image as the capital in ordering process had the urban expansion in districts signed for the lack of space specialization and social homogeneity, looking to understand the land and property business mechanisms. We encounter with a scenario that the concentration of the land's properties started a process of speculation which generated a big lack of housing issue in a time of a demographic explosion in the capital. This made many urban business, we detach the renting business, that became a capital reproduction business, not only for the richer sectors, but also to well-off people in São Paulo. The constant growth of the demand in housing, made the rental market become very profitable and expand to all the city, being one of the factors that made the mixed occupation happens in the new districts divisioned in lots in the urban expansion of São Paulo. To investigate this process, we'll detach the crossing of two main fonts, the private building solicitations, of the History Archive of São Paulo, and the, Auto crimes of the Tribunal of Justice Archive of São Paulo, which permit understand the changes in the living padrons and the every day life of the district's habitants.*

**KEY-WORDS:** Barra Funda. Rental Market. Urbanization.

## INTRODUÇÃO

Uma composição social bastante ampla, e bem pouco homogênea, é a tônica dos habitantes da Barra Funda com quem nos deparamos ao analisar a documentação histórica das décadas finais do século XIX e primeiras do século XX. Seja nos diversos conflitos expostos nos Autos Crimes<sup>1</sup>, seja nas várias tipologias e padrões de habitações encontrados nas Obras Particulares<sup>2</sup>, o cotidiano do bairro faz escorrer entre as mãos o imaginário bem demarcado de *bairro operário*. A Barra Funda abrigava, naquele momento, não só diversas funções, sendo, ao mesmo tempo, bairro residencial, comercial e industrial, mas também acolhia classes sociais distintas. A ocupação mista do bairro, tendo desde setores bastante pauperizados até os mais altos representantes das elites paulistas, foi uma constante no início da urbanização do bairro, e se manteve com essa característica até as primeiras décadas do século XX. Essa não é uma característica exclusiva da Barra Funda, faz parte de um movimento geral de urbanização das regiões de chácaras localizadas no entorno da antiga centralidade de São Paulo, conhecida como Triângulo histórico,<sup>3</sup> iniciado na década de 1870. A partir desse momento, a cidade passou por um expressivo crescimento demográfico, acentuado a partir de 1890. Também viveu a tomada de força dos negócios envolvendo o mercado de terras urbanas e as atividades urbanizadoras, seja na abertura de ruas, de loteamento, de construção ou no mercado de aluguéis.

A Chácara do Carvalho constitui uma especificidade da Barra Funda em relação aos demais bairros centrais: assim era chamado o loteamento aberto no bairro por Antônio da Silva Prado, ex-conselheiro imperial, que se tornaria o primeiro prefeito da capital, em 1892. O empreendimento de Antônio Prado pretendia ser um prolongado natural do loteamento de elite aberto no bairro vizinho, o Campos Elíseos, contando com lotes grandes que atraíram ricas famílias paulistas. O próprio Prado foi viver na Barra Funda, em um lote largo que abrigava um palacete construído com inspiração na arquitetura italiana, recuado no lote, contornado completamente por jardins. A relação de Prado com o bairro não foi só abrir o loteamento, ele também tinha negócios na região, como um curture e uma pequena fábrica de vidros, e sua administração como Prefeito teve um peso importante na orientação da urbanização do bairro.<sup>4</sup> A política imigrantista, parte fundamental na explosão demográfica de São Paulo<sup>5</sup>, era encarada como um projeto pessoal por Antônio Prado, sendo um dos principais articuladores dessa ação junto ao poder público. Assim sendo, a Barra Funda abrigava, em um bairro bastante heterogêneo, um dos principais responsáveis pela vitalidade e pelas características específicas que o mercado de terras urbanas e de atividades urbanizadoras vai trilhar na capital paulista.

Mesmo em um bairro que teve seu processo de urbanização priorizado a partir da intervenção de um importante representante da elite paulista, a especialização espacial e a homogeneização social propalados como símbolos de uma cidade em *modernização*<sup>6</sup> não foram alcançados. Se parte da Barra Funda, aquela representada pelo Conselheiro, era dos palacetes, uma grande parte era de habitações pequenas e médias, que dividiam terrenos com outras habitações, alinhadas no lote e muitas com o primeiro cômodo, que dava diretamente para a rua, sendo usado com fins comerciais. O que permitia a existência dos bairros mistos, em uma cidade que estava construindo sua imagem como uma capital alinhada com o progresso? Em geral, era a existência do mercado de aluguéis, que assim como o mercado de terras urbanas, de loteamentos e arruamentos, também estava em franca expansão desde o fim do século XIX. Nesse segmento, não eram só os setores mais abonados que investiam.

## UM MERCADO PLURAL

O mercado de construção de casas para aluguel está intimamente relacionado com a ocupação mista de bairros como a Barra Funda, assim como do rumo que tomou o loteamento da cidade e a movimentação financeira em torno de negócios urbanos. A importância que teve esse processo para São Paulo na virada do século XIX para o XX é grande. No levantamento que fizemos na documentação das Obras Particulares encontramos diversos pedidos de reformas para ampliar casas, transformação de uso de cômodos da casa, pedidos para transformação de espaços que já existiam

<sup>1</sup> Os auto crimes utilizados nessa pesquisa fazem parte do acervo do Arquivo do Judiciário de São Paulo. Essa fonte se caracteriza por ser um registro policial e judicial de queixas criminais submetidas à polícia que podem, ou não, serem encaminhadas para resolução judicial. É uma fonte histórica rica em informações do cotidiano da população, especialmente da população mais pobre.

<sup>2</sup> A série Obras Particulares é parte do sub-fundo da Diretoria de Obras e Viação, que compõe o fundo Prefeitura Municipal de São Paulo, do acervo do Arquivo Histórico de São Paulo. Nela estão compreendidos todos os pedidos formais para alinhamento, reforma, adequação, ou construção de edifícios no período de 1870 a 1922 na cidade. Em geral, os ofícios de pedido são acompanhados por croquis ou plantas, que, no entanto, não têm nenhuma padronização, podendo ser desde plantas elaboradas, feitas por engenheiros, até simples rascunhos traçados a lápis por um mestre de obras, quando não pelo próprio proprietário.

<sup>3</sup> Delimitado pelas ruas São Bento, Direita e XV de novembro (antiga rua da Imperatriz), que concentrava a São Paulo urbana nos períodos colonial e imperial.

<sup>4</sup> Informações mais detalhadas sobre os negócios da família Silva Prado no período, ver: Petrone, M. T. S. O barão de Iguape, um empresário da época da independência. São Paulo: Editora Nacional, 1976..

<sup>5</sup> Esse tema foi aprofundado por Maria Inez Pinto, que sintetiza: “O repentino desenvolvimento populacional da cidade está nitidamente relacionado com a expansão da monocultura cafeeira. A política imigrantista da burguesia cafeeira do Novo Oeste Paulista, voltada para a criação de uma grande oferta de trabalho, influiu decisivamente no rápido e vertiginoso crescimento demográfico da cidade de São Paulo” (PINTO, 1994: 35). Não tendo meios para se manter no campo sem trabalho, muitos imigrantes afluíram a cidade em busca de sobrevivência.

<sup>6</sup> Não entendemos aqui modernização como uma palavra com significado único, mas sim como um conceito histórico, que comporta uma série de discussões e conflitos, tanto contemporâneos ao período da pesquisa quanto na historiografia sobre ele. Por isso, destacamos a palavra em itálico. Essa perspectiva está expressa no estudo de Cerasoli, 2004.

anteriormente em outro formato, em casas para aluguel e mesmo a construção de diversas moradias simultaneamente em um mesmo terreno.

Em 25 de agosto de 1894<sup>7</sup>, o proprietário Carlos Giatti pedia a Seção de Obras o alinhamento do seu terreno na Rua Anhanguera, já que tinha a intenção de construir ali “umas casas de operários”. A solicitação foi aceita, no mesmo dia, mediante pagamento de imposto. No ano anterior, havia dois pedidos para construções de “casa de operário” na Rua Brigadeiro Galvão: uma realizada por Justino Alves<sup>8</sup>, e a outra por Joaquim Gonçalves Marinho<sup>9</sup>. O pedido de Justino acompanhava uma planta de uma casa alinhada no lote, que seguia o estilo de casas que se desenvolvem como um corredor. O pedido de Joaquim apresentava uma planta bastante parecida, alinhada no lote, com a exceção de que o primeiro cômodo era uma oficina de construir baús – pelo qual se necessitava passar para acessar o restante da casa – que era seguido por dois cômodos e mais uma cozinha.

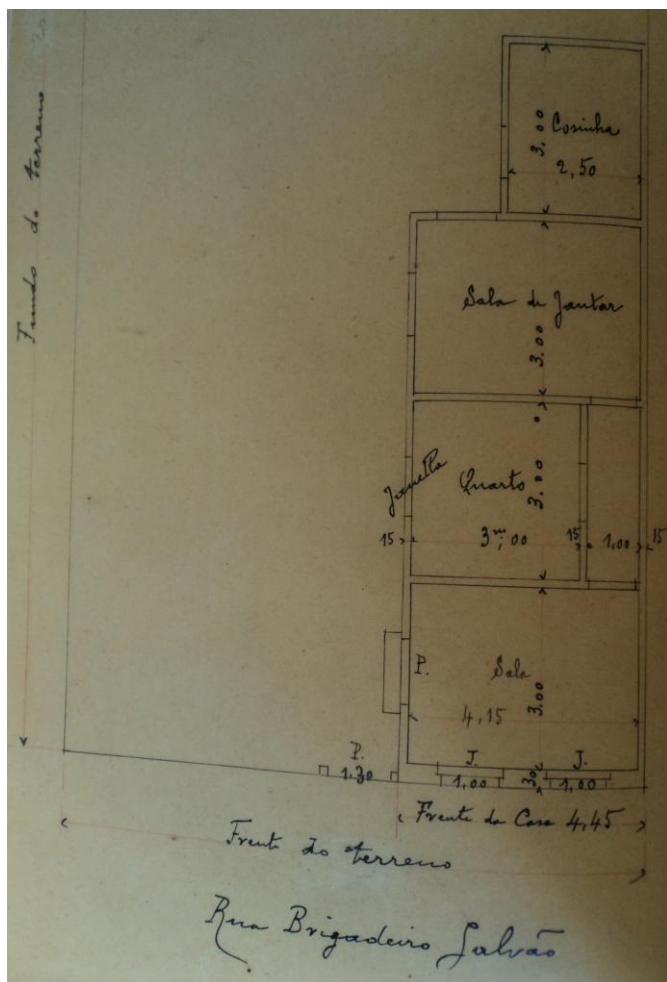


Figura 1 - Croqui anexado ao ofício com pedido de Justino Alves. Fonte: Encadernado 1A. Série Obras Particulares. Sub-fundo Diretoria de Obras e Viação. Fundo Prefeitura Municipal de São Paulo. AHSP.

Em outra autorização da Secretaria de Obras para realizar modificações em uma propriedade, de Cyro Falsoni, encontramos outras duas casas de aluguel. O proprietário pretendia construir uma cocheira ao fundo do terreno. O pedido foi remetido a Prefeitura em 28 de março de 1905, com planta anexa, que descriminava com detalhes não só a futura cocheira, mas a propriedade como um todo, que estava localizada na rua Lopes Chaves, nº 35. Nesse endereço, havia entrada para dois imóveis diferentes e bem separados: a esquerda, havia uma casa constituída por cinco cômodos, iniciando por um grande que abrigava um armazém, por ele se podia ter acesso aos outros cômodos. Do outro lado do muro havia outro corredor interno, que fazia parte da segunda residência, para onde estavam voltadas quase todas as suas janelas. Na mesma disposição de “corredor”<sup>10</sup>, a casa possuía seis cômodos.

<sup>7</sup> Ofício com pedido de Carlos Giatti. Encadernado 57. Série Obras Particulares. Sub-fundo Diretoria de Obras e Viação. Fundo Prefeitura Municipal de São Paulo. AHSP.

<sup>8</sup> Ofício com pedido de Justino Alves. Encadernado 1A. Série Obras Particulares. Sub-fundo Diretoria de Obras e Viação. Fundo Prefeitura Municipal de São Paulo. AHSP.

<sup>9</sup> Ofício com pedido de Joaquim Gonçalves Marinho. Encadernado 1A. Série Obras Particulares. Sub-fundo Diretoria de Obras e Viação. Fundo Prefeitura Municipal de São Paulo. AHSP.

<sup>10</sup> Segundo Gennari: “A solução da “casa-corredor” era muito comum para as edificações voltadas para as ruas de grande circulação e em alguns casos para as voltadas para passagens ou ruas particulares. [...] A porta de entrada para as residências, aos poucos, deixa de

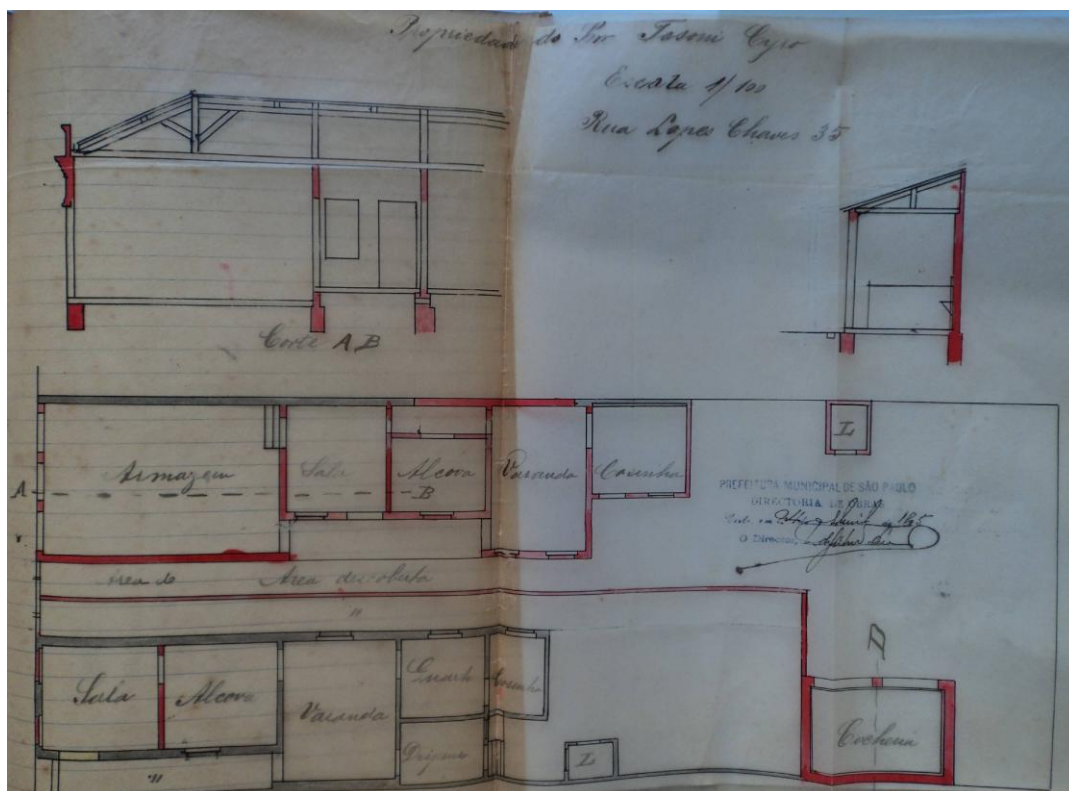


Figura 2 - Croqui anexado ao ofício com pedido de Cyro Falsoni. Fonte: Encadernado 415. Série Obras Particulares. Sub-fundo Diretoria de Obras e Viação. Fundo Prefeitura Municipal de São Paulo. AHSP.

Há dois pedidos, entre os que recolhemos, que são bastante representativos das peculiaridades desse momento - da enorme demanda por moradias e da lucratividade desse tipo de negócio. Em 16 de agosto de 1905<sup>11</sup>, Francisco Gonçalves Matta, proprietário de quatro casas na rua Lopes Chaves, pede autorização para transformar a cocheira, que ficava aos fundos, em uma habitação, e deseja ainda alargar as 4 casas. No mesmo ano, em 27 de novembro<sup>12</sup>, Francisco Fognetti informa que pretendia construir uma cocheira na sua propriedade localizada na rua Conselheiro Brotero nº59, mas "como um vizinho construiu um prédio bom, o suplicante resolveu construir uma casa de operário em vez da cocheira para assim evitar questões com seu vizinho". Se até cocheiras estavam sendo transformadas em habitações, o que nos faz ver o nível de precariedade habitacional permitida legalmente, as informações que conseguimos levantar junto ao Setor de Obras Particulares não nos dão toda a dimensão das edificações e dos modos de morar da Barra Funda. Para pedir autorização a Prefeitura para iniciar uma obra ou mesmo realizar uma reforma ou transformação, o imóvel submetido em planta deveria estar de acordo com as disposições legais mínimas, que naquele momento avançavam consideravelmente no sentido de criar mecanismos de exclusão que atingiam os setores mais pobres. Evidência forte disso é a exigência de que um imóvel construído com fins de habitação deveria ter no mínimo três cômodos (GENNARI, 2005: 5). Se a documentação das Obras Particulares nos oferece, então, um cenário de um forte mercado de aluguéis para os setores médios aos remediados naquele momento, é claro que também podemos encontrar um mercado igualmente marcante, fora dos ditames legais, que ia dos setores pobres aos mais pauperizados.

Os setores mais empobrecidos que habitavam a Barra Funda o faziam em habitações coletivas, como no restante da cidade, seja em casas coletivas de trabalhadores, seja com famílias inteiras habitando um único cômodo - que também compunham o mercado de aluguéis. Na Barra Funda, o espaço entre os trilhos e a Várzea do Tietê recebia mais essa parte da população do bairro. A Rua Boraceia, local de habitação de um casal de italianos<sup>13</sup> pobres, registrados em um auto crime por causa de uma agressão de gênero, faz parte da "Barra Funda de baixo", assim como a Rua Anhanguera, em que foi feito um pedido para "construir umas casinhas de operário"<sup>14</sup>, como vimos acima. Outra rua importante dessa parte do bairro é a Rua do Bosque, em que morava João Cláudio, um carroceiro capoeirista, que é réu em um longo auto crime que começa com uma briga entre carroceiros da Estação da Barra Funda em um Armazém de Secos e Molhados, e termina com um embate entre o negro João e guardas. Ele não é a única pessoa do processo que morava ali, podemos ver no

abrir diretamente para a rua. Elas passam a dar para um corredor interno de circulação, sem acesso direto a área íntima, para as laterais do corpo da casa mais afastadas do alinhamento, quando as casas estavam voltadas para a via pública" (GENNARI, 2005, p.287-288)

<sup>11</sup> Ofício com pedido de Francisco Gonçalves Matta. Encadernado 415. Série Obras Particulares. Sub-fundo Diretoria de Obras e Viação. Fundo Prefeitura Municipal de São Paulo. AHSP.

<sup>12</sup> Ofício com pedido de Francisco Fognetti. Encadernado 57. Série Obras Particulares. Sub-fundo Diretoria de Obras e Viação. Fundo Prefeitura Municipal de São Paulo. AHSP.

<sup>13</sup> A Justiça contra Henrique Simonsini, 1917. Processo número 024A0871 - 0011 -2, do ATJSP.

<sup>14</sup> Ofício com pedido de Carlos Giatti. Encadernado 57. Série Obras Particulares. Sub-fundo Diretoria de Obras e Viação. Fundo Prefeitura Municipal de São Paulo. AHSP.

Inquérito Policial contra João Cláudio que há apenas três testemunhas, além dos guardas civis, que dão depoimento: são três carroceiros, homens, com idades entre 20 e 35 anos, todos moradores declarados do mesmo endereço, na Rua do Bosque nº182. É bastante provável que esse endereço significasse uma moradia coletiva de trabalhadores da ferrovia.<sup>15</sup> Encontramos em nossa documentação outras referências a habitações coletivas no contexto das ferrovias: no ano de 1896, em um processo<sup>16</sup> relativo a atropelamento, Antonio Maia, um português de 29 anos, “trabalhador da linha inglesa”, declarou ser “morador no rancho dos trabalhadores na barra funda”, sem especificar o endereço; em outro processo<sup>17</sup> sobre atropelamento, datado de 1911, tanto o maquinista, José Lopes, um espanhol casado de 27 anos, quanto o foguista, Cyrillo Amorim, de 21 anos e também casado, declararam que residiam na Estação da Barra Funda.

Mas as habitações coletivas não ficavam restritas a esse recorte espacial do bairro, também podendo ser encontradas na porção acima dos trilhos. Em 1913<sup>18</sup>, a Serraria Cofiança, localizada na Rua Victorino Carmilo nº34, sofreu um incêndio e foi bastante danificada, antes mesmo de estar completamente montada. Com o intuito de descobrir a origem do incêndio é aberto um processo na polícia, que intima diversos vizinhos da serraria para depor. Três destes depoentes moravam no mesmo endereço, na Rua Victorino Carmilo nº36: Joaquim Leitão, um operário português de 27 anos, casado e alfabetizado, que declarou que “morava com companheiros diversos na casa e disse ignorar informações sobre a serraria”; David Evaristo Dias, português de 18 anos, solteiro, empregado no comércio, alfabetizado; e José Prates do Valles, um jardineiro português de 26 anos, casado e analfabeto; os dois últimos disseram que souberam do incêndio pelo barulho dos bombeiros e que desconheciam a serraria. Além dos três, no rol de testemunhas adicionais, havia ainda cinco pessoas, de sobrenomes diversos, que habitavam a mesma casa que os depoentes. O fator de unificação da casa é a origem, portuguesa, já que todos tinham ofícios e empregos distintos, e também não pertenciam à mesma família, já que tinham todos sobrenomes diferentes.

O aluguel, seja de casas pequenas ou médias, seja de casas coletivas, parece ter desempenhado um papel importante na formação da cidade e nas formas de morar, desde períodos mais remotos. Beatriz Bueno (2009) analisou a Décima de 1809<sup>19</sup>, e constatou que já naquele momento havia uma prevalência desse tipo de relação com a moradia na cidade: no levantamento constava que 86% (que significava 1051) dos imóveis eram de uso exclusivamente residencial, em meio a apenas 2% comercial (26 lojas) e 10% (132) de uso misto. No mesmo levantamento mostrava-se que 50% (638) dos imóveis eram destinados à renda de aluguel (BUENO, 2009, p.96). A questão da concentração de imóveis nas mãos de poucos também pode ser apreciada por esse levantamento, que aponta que dos 748 proprietários de imóveis urbanos cadastrados na Décima, apenas 3% detinha ¼ (302) dos imóveis; essa concentração tão expressiva estava centrada em ordens religiosas e nos comerciantes, os principais proprietários do período (BUENO, 2009: 96).

## RENTABILIDADE NO MERCADO DE ALUGUÉIS

O cenário de prosperidade dos negócios urbanos envolveu, ao longo do século XIX, também os setores remediados, que de alguma forma tinham conseguido a sorte de possuir uma propriedade, mesmo que diminuta, que os fez mudar de posição social ao adentrarem no mercado de terras urbanas. Maria Luiza Ferreira de Oliveira nos dá dois bons exemplos desse tipo de situação, em estudo que trata sobre a Rua do Imperador, no centro de São Paulo. O primeiro caso se passa no bairro de Santa Ifigênia, onde morava D. Anna Maria de Jesus, em um pequeno quarto ou telheiro, na rua que hoje é chamada Rua dos Guaianazes. Havia se mudado para ali em 1860, quando o seu marido recebeu o terreno como doação dos estudantes de Direto, já que este era servente da Faculdade. Na época da mudança, a região era pouco ocupada, com terrenos baratos, mas quando da morte do marido de D. Anna a área já tinha se valorizado um pouco: em 1878 a casa já era avaliada em 600\$000, quantia que não era tão baixa, mas que não parecia suficiente para uma viúva com vários filhos. Por essa razão, a família continuou habitando o telheiro, e em 1883, havia nove pessoas dividindo apenas um cômodo. Nesses cinco anos, o terreno valorizou-se dez vezes, sendo vendido por seis contos, depois da permissão do curador da herança, que autorizou a venda mediante o argumento da viúva, de que os seus viviam em condições de penúria em um espaço tão reduzido. D. Anna se aconselhou com “especialistas” para lidar com a venda da propriedade e investimentos com esse capital, e comprou uma casa de três cômodos, ainda simples, na qual pagou um conto e meio, localizada na avenida Duque de Caixias. Investiu na comprou duas casinhas de aluguel, pequenas e unidas, que rendiam 40\$000 mensais, no Campos Elíseos, que confinavam com a propriedade de Martinho Prado Jr (OLIVEIRA, 2009: 172).

Outro telheiro descrito por Oliveira era o de Joaquim Amaro dos Santos, um ferreiro, que morava com a mulher e seis filhos na Rua Jogo de Bola, ou Princesa, na Sé. O mesmo espaço abrigava, ainda, a tenda de trabalho de Joaquim, descrita como “muito velha e estragada” em seu inventário, realizado em 1879. O telheiro ficava espremido entre dois sobrados, que abrigavam moradores socialmente muito distintos dos habitantes daquele cômodo simples: um deles pertencia ao médico da Câmara, Dr. Francisco Honorato de Moura, e o outro a Santa Casa de Misericórdia. Apesar das inúmeras tentativas de vender a casa desde a morte do ferreiro, a família só obteve o consentimento para realizar a venda em 1888,

<sup>15</sup> Citação a dissertação omitida para não identificação.

<sup>16</sup> A Justiça contra Manuel Garcia, 1896. Processo número A81 1000152045 – 0, do ATJSP.

<sup>17</sup> A Justiça contra José Lopes, 1911. Processo número A81 1000165983 – 3, do ATJSP.

<sup>18</sup> A Justiça – Inquérito Policial sobre Incêndio em Serralaria na Rua Victorino Carmilo, 1913. Processo número 100C0061 – 0045 – 6, do ATJSP.

<sup>19</sup> A Décima foi o “primeiro imposto predial estabelecido para as cidades brasileiras” e a “Décima Urbana de 1809 contém informações sobre a localização dos imóveis, seus proprietários inquilinos, tipologias (casas térreas, sobrados, lojas), finalidades (uso próprio, aluguel), usos (residencial, comercial, misto) e valor” (BUENO, 2009).



quando o imóvel é adquirido pelo Dr. Peixoto Gomide. O cotidiano do centro de São Paulo no período imediatamente anterior a esse estudo revela não só a prosperidade dos negócios com as terras urbanas, mas também a falta de uniformidade do tecido da cidade ainda naquele núcleo confinado (OLIVEIRA, 2009:173). Se a cidade era muito misturada em seu núcleo central, era provável que a criação de bairros realmente especializados, espacial e socialmente segregados, fosse levar tempo – e, de certa maneira, o tempo também se calcula pelo espaço, de maneira que os primeiros bairros que conseguiram chegar mais perto desse ideal homogêneo estavam localizados mais distantes do antigo centro do que os primeiros que tentaram esse tipo de empreendimento. Essa chamada “depuração” entrava em choque com os interesses especulativos de vários setores, como o de D. Anna, que investiu no Campos Elíseos apenas para o mercado de aluguel, escolhendo residir em uma localidade mais próxima da Santa Ifigênia. De certa maneira, é possível verificar que a falta de especialização dos bairros também tinha a ver com o mercado de aluguéis para os setores médios e pobres, que era consideravelmente lucrativo, e se apresentava, naquele momento, como um mercado em contínua expansão. Os investimentos no setor de moradia para os pobres constituíram boa parte dos capitais das atividades urbanizadoras.

Em um estudo sobre as “casas em série” no Brás e na Mooca, Luciana Gennari trata dessa questão, a partir do mercado de construção de casas seriadas para os setores médio e pobre nesses bairros comumente relacionados ao operariado paulista. Esse tipo de habitação é associado, na pesquisa, a retaliação paulatina das chácaras que abundavam naquela região e que foram sendo divididas e subdivididas a cada negociação, até chegar um investidor que as loteasse (GENNARI, 2005: 59). A grande concentração de propriedades tendia também a aparecer no mercado de aluguéis, mas nesse setor era possível que houvesse pequenos investidores, que inclusive contraíam empréstimos para se lançar nesse tipo de atividade. Muitos desses pequenos investidores tinham o mercado de aluguéis como sua principal fonte de renda, como era o caso de D. Anna. Gennari encontra um curioso personagem da urbanização daqueles bairros, que descreve um pouco a trajetória desses pequenos investidores. Rocco Valente, um italiano de Calvello, analfabeto, na certidão de óbito descrito “proprietário”<sup>20</sup>, chega a cidade e começa a trabalhar:

*Rocco chegou a cidade no último quartel do século XIX e começou a trabalhar na chácara do coronel Jose Ferreira de Figueiredo, na Mooca, plantando verduras e indo as vender de carroça no antigo mercado. Em 1898 comprou seu primeiro pedaço de terra do próprio coronel, na rua Piratininga, esquina com a rua da Mooca (consta que já há alguns anos o coronel vinha vendendo partes de suas propriedades). Realizou mais duas compras dos terrenos contíguos em 1902 e 1907 e assim constituiu sua chácara que posteriormente loteou e edificou prédios para aluguel [...] (GENNARI, 2005: 129)*

A partir da constituição dessa primeira chácara, Rocco Valente, com o apoio posterior de seus filhos, passou as primeiras décadas do século XX loteando e edificando essa área. A construção foi paulatina, e não foram contratados construtores: a própria família Valente assina os projetos e memoriais de construção que eram remetidos à Prefeitura (GENNARI, 2005: 130). O espólio de Rocco também dava um mostra da bonança de seus negócios, tendo, quando do seu falecimento, propriedades espalhadas também por outras regiões, como cinco casas na Rua Carlos Meira, na Penha, três casas na Estrada da Vila Ema, duas na Avenida Guarulhos, e uma casa na Rua Madre Deus (GENNARI, 2005: 130). Os negócios da família Valente fazem refletir sobre o nível de lucratividade dos terrenos urbanos localizados fora das áreas mais centrais, ou de maior prestígio da cidade, como no caso do lançamento de loteamentos com a pretensão de serem exclusivos para habitação das elites. A evolução da construção de edificações em relação aos habitantes da cidade nos parece um dado útil para refletir sobre esse processo:

PRÉDIOS		POPULAÇÃO	
ANO	No DE PRÉDIOS	ANO	No DE HABITANTES
1840	1843		
1875	2992	1872	26040
1886	7012	1886	47697
1895	18505	1890	64934
1900	21656	1900	239890
1905	25976	1905	300569
1910	32914	1910	375324
1912	39797	1912	410702
1913	43940	1913	460261

Figura 3 - PLANTA GERAL DA CIDADE DE SÃO PAULO / COM INDICAÇÕES DIVERSAS. Organizada pela comissão geográfica e geológica. João Pedro Cardoso, [s.n.], 1914, esc 1:20000. BNRJ.. Fonte: GENNARI, 2005: 92

O descompasso entre o ritmo de crescimento da população e a oferta de habitação disponível deixa claro que a falta de moradia estava centrada principalmente em um setor específico: a população de São Paulo cresceu e se expandiu fundamentalmente nos setores mais pobres e trabalhadores, imigrantes e ex-escravos, nesse período. Por isso, muito dos capitais que foram gerados e acumulados nas atividades urbanizadoras tinham como fonte de reprodução essa classe. Por conta dessa dinâmica de oferta e procura o mercado podia aparentar distorções, como uma maior lucratividade se investindo em massa em terrenos mais baratos do que em lotes voltados a elite. No estudo de Gennari, ela aponta que o metro quadrado médio da região que estudou, Mooca e Brás, era de 100\$000, e que por esse mesmo valor podiam ser encontrados terrenos em outras áreas da cidade, inclusive áreas mais valorizadas, como: Pacaembu (nas ruas Alagoas e Itápolis), Vila América (nas ruas Bela Cintra, Consolação e Alameda Casa Branca), Jardim América (na avenida Brasil), Higienópolis (na rua Piauí), Campos Elíseos (na Alameda Nothmann), Belenzinho (na avenida Celso Garcia) ou Barra

<sup>20</sup> Em vários autos crime analisados na pesquisa de mestrado algumas testemunhas têm como profissão autodeclarada “proprietário”.

Funda (na rua Brigadeiro Galvão) (GENNARI, 2005: 87). Essa leitura é reforçada pelo inventário de João Gonçalves de Faria Dente, um investidor do mercado de aluguéis, que tinha no seu espólio dois edifícios na avenida Paulista, dois na rua Augusta, dois na rua dos Andradas, quarenta casas e três vilas no Brás e na Mooca e um imóvel em Santos, que significavam 87% do total dos seus bens, sendo que os imóveis do Brás e Mooca representavam sozinhos 52% do patrimônio desse investidor (GENNARI, 2005: 119).

As propriedades de Faria Dente não só existiam em um número muito mais expressivo nos bairros além-Tamanduateí, mas também significavam metade do valor total de seus bens. Se a quantidade muito maior de casas pode, de alguma forma, explicar porque propriedades em áreas menos valorizadas da cidade competiam em rentabilidade com terrenos na Avenida Paulista, por outro lado, ela não encerra a questão do porquê esse investidor resolveu investir nesse mercado de aluguéis para os setores médios e pobres e não na compra de mais propriedades nas áreas nobres. Fica claro que havia um sentido de exploração do mercado de terras e aluguel urbano que Faria Dente estava seguindo. Apesar de todo dinamismo apresentado nesses inventários, o mercado das atividades urbanizadoras sofreu flutuações entre o final do século XIX e o começo do XX, com uma estagnação tomando conta do mercado entre 1893 e 1907 (BRITO, 2000: 107). A crise financeira e os preços dos terrenos, que não paravam de subir, foram apontados como os principais motivadores desse processo. A estagnação do mercado foi superada ao se voltar para as classes populares: com a chegada em massa de imigrantes, que afluíam do interior a cada nova crise do café, a demanda por moradia subia, assim como os investimentos no setor de casas populares e no mercado de aluguéis, inclusive com incentivos governamentais para quem investisse nesse ramo. (SIMONI, 2003: 282).

Na Barra Funda vemos claramente esse movimento, não tão centrado em grandes loteamentos - apesar destes terem existido<sup>21</sup> - mas que abundavam no mercado de construção de casas para aluguel. Além dos casos que já citamos, a nossa documentação guarda mais elementos para apontar a frequência desse tipo de mercado no bairro. Em 20 de janeiro de 1904, José Esteves, proprietário de um terreno que “em frente ao nº44 (tinta)” da Rua Conselheiro Brotero pedia permissão a Prefeitura para construir quatro casas. Elas eram germinadas, alinhadas no lote e exatamente iguais, seguindo muito da disposição das casas em série estudados por Gennari, como podemos ver na planta:

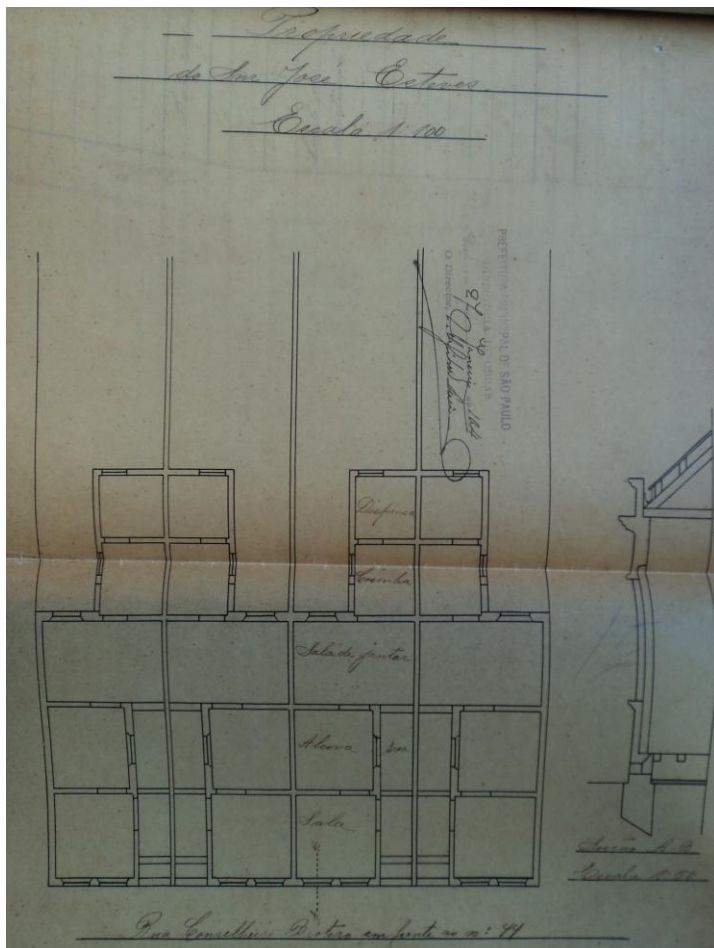


Figura 4 - Croqui anexado ao ofício com pedido de José Esteves. Fonte: Encadernado 57. Série Obras Particulares. Sub-fundo Diretoria de Obras e Viação. Fundo Prefeitura Municipal de São Paulo. AHSP.

<sup>21</sup> Segundo Raquel Rolnik, Nothman e Buchard tiveram investimentos na Barra Funda no setor de loteamento popular, assim como o fizeram no Brás, na região do Hipódromo da Mooca. Na Barra Funda, lançaram um loteamento na Várzea dos Sales, sobre o qual não encontramos registro em nossa documentação. (ROLNIK, 1997: 116).

Como vemos, as casas eram simples, mas estavam em um padrão um pouco acima da média, já que contavam com cinco cômodos, incluindo a cozinha e a dispensa. Em 3 de fevereiro do mesmo ano, há outro pedido para a construção de três casas no bairro, dessa vez na rua Barra Funda nº55. O pedido foi feito por Otto Fritsch, que planejava construir as três casas alinhadas no lote, duas geminadas e exatamente iguais, e uma com um formato menos usual, como podemos ver na planta:

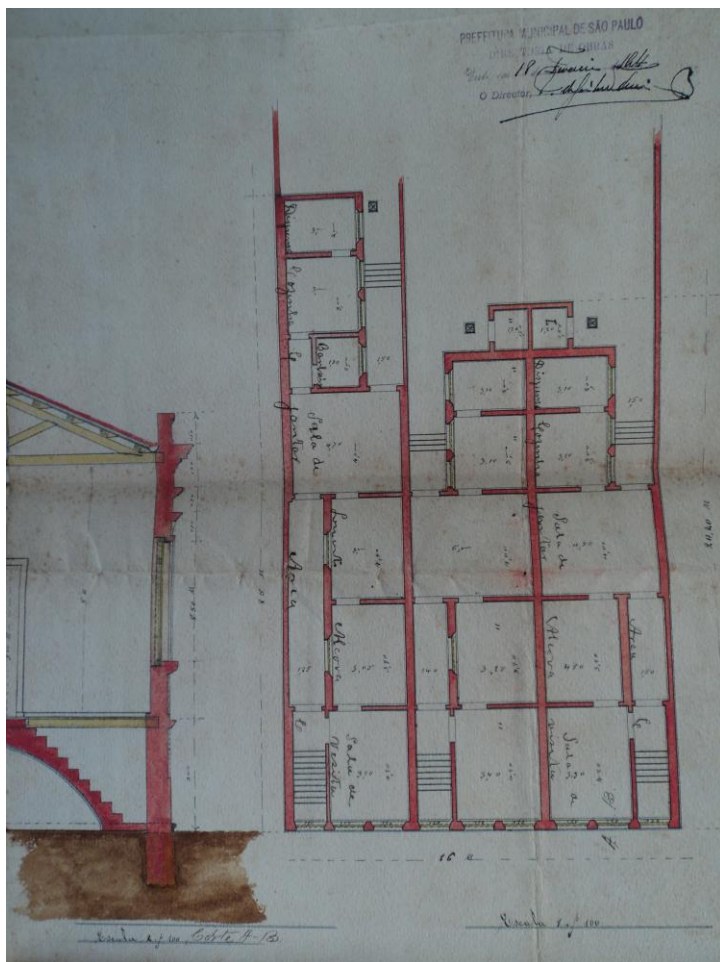


Figura 5 - Croqui anexado ao ofício com pedido de Otto Fritsch-José Esteves. Fonte: Encadernado 377. Série Obras Particulares. Sub-fundo Diretoria de Obras e Viação. Fundo Prefeitura Municipal de São Paulo. AHSP.

Enquanto as duas casas iguais têm cinco cômodos, mais a latrina, a terceira casa tem seis, mais um banheiro. Temos dois pedidos ainda no ano de 1904, um de Raphael Cruvello<sup>22</sup>, proprietário de um terreno na Rua Conselheiro Brotero esquina com a Rua Projetada, que ficava em frente à famosa vidraria do bairro, de propriedade da família Prado. O pedido, que foi realizado no dia 9 de setembro, pedia o alinhamento do terreno, já que se pretendia construir duas casas ali. Em 6 de dezembro, Picioni e Santo-Amaro<sup>23</sup> pediam autorização para construir “duas casas em um só corpo”, em terrenos de sua propriedade, na Barra Funda. Se não temos nenhum indício direto de que essas habitações estavam sendo construídas especificamente para o mercado de aluguéis, muitos elementos recolhidos ao longo da pesquisa apontam que essa acabava sendo a função desse tipo de imóvel, mesmo que o primeiro construtor não se tornasse, ele próprio, o investidor nessa área.

Havia uma clara tendência entre o final do século XIX e o início do XX em conservar a propriedade de bens imóveis, resultado de uma modificação dos investimentos de capitais na cidade. Desde 1850, com a extinção do tráfico escravo, as riquezas que se concentravam nessa atividade, seja no próprio tráfico ou na posse, começaram a migrar para outras atividades. Nas décadas finais da escravidão tanto a possibilidade da abolição quando a concentração da propriedade escrava levaram a maior parte da população a buscar mercados mais seguros para investir seu patrimônio. Esse processo se acentuou a partir de 1880, quando vários estudos mostraram um deslocamento das riquezas que estavam concentradas em escravos sendo direcionadas aos bens de raiz (MELLO, 1985; OLIVEIRA, 2005; BUENO, 2010). O mercado de aluguéis possibilitava, justamente, manter a propriedade, lucrando em cima dela em parcelas menores,

<sup>22</sup> Ofício com pedido de Raphael Cruvello. Encadernado 57. Série Obras Particulares. Sub-fundo Diretoria de Obras e Viação. Fundo Prefeitura Municipal de São Paulo. AHSP.

<sup>23</sup> Ofício com pedido de Picioni e Santo-Amaro. Encadernado 57. Série Obras Particulares. Sub-fundo Diretoria de Obras e Viação. Fundo Prefeitura Municipal de São Paulo. AHSP.



mensais, mas preservando a segurança que a venda de um imóvel em um mercado em oscilação não permitia. Se essas casas foram construídas para serem comercializadas diretamente, e não alugadas, é igualmente perceptível que era apenas uma parcela limitada população que adquiria imóveis, o que levou quem tinha algum capital acumulado, ou possibilidade de consegui-lo de alguma forma, a comprar essas casas e colocá-las posteriormente no mercado de aluguel, como fez D. Anna de Jesus.

Considerando que o dinamismo econômico paulista da virada do século XIX deve ser matizado, devido a uma série de pequenas e médias crises até o período mais dramático vivido em 1929<sup>24</sup>, é evidente que os investidores dos capitais nas atividades urbanizadoras, conscientes do caráter instável desse cenário, não se fiavam apenas no mercado voltado aos mais abastados. A falta de especialização de bairros como a Barra Funda estava inserida em uma lógica de lucros, que enxergava o mercado de terras e habitações urbanas para pobres e remediados como um mercado fundamental. Notoriamente era impossível controlar todo esse processo de exploração da feitura da cidade, por vezes setores fora da burguesia poderiam se beneficiar dos revezes nesse negócio, como são os casos de Rocco Valente, D. Anna de Jesus e a família de Joaquim Amaro dos Santos, mas não parece ser esse o *sentido* geral desse processo. A concentração da propriedade fez com que a multiplicação desses capitais acabasse em mãos bastante específicas – e poucas. A começar pela própria concentração dos terrenos desde o período Imperial da cidade, que já colocava necessariamente quem entrava nesse mercado em relação com as poucas famílias que dominavam as terras ainda disponíveis no perímetro urbano.<sup>25</sup> Havia uma concentração dos agentes privados envolvidos no processo de elaboração do espaço urbano na cidade nesse período, o que é reafirmado pelo levantamento dos acionistas das Sociedades Anônimas envolvidas na abertura e comercialização de lotes, entre 1890 e 1911, período chave da expansão urbana, em São Paulo, realizado por Mônica Brito (2000): Victor Nothmann era acionista de treze empresas; Francisco de Paula Ramos de Azevedo, de oito; Antonio Proost Rodovalho, de sete; Pedro Vicente de Azevedo, de seis; e as famílias Domingos Sertório, Paes de Barros e Mello Oliveira, de quatro empresas cada. Isso num universo de 45 sociedades anônimas que atuavam nesse mesmo setor no período. Essa concentração fazia com que os pequenos investidores entrassem em relação, mesmo que indireta, com os grandes poderosos da cidade, criando um mercado bastante diversificado em São Paulo.

## CONCLUSÃO

Assim, consideramos que há elementos, a partir dos documentos aqui explorados, para refletir que a ocupação mista de bairros como a Barra Funda não foi um simples revez do que havia sido planejado para eles, mas fruto da própria lógica daquele mercado e das atividades urbanizadoras. Se havia a intenção de construir um bairro especializado, também existia o desejo de lucrar o máximo possível com seus empreendimentos, e isso levava, necessariamente, a expansão para outros tipos de usos do espaço. O mercado de aluguéis fazia, de várias formas, render mais os investimentos naqueles imóveis, mas também possibilitava que setores não desejados, aparentemente, no projeto inicial, encontrassem um local acessível para morar. A ocupação mista é, também, resultado de dois elementos que abundavam na Barra Funda: casas de aluguel e uso misto do espaço (moradia e trabalho, no mesmo imóvel). Esses dois processos são desdobramentos de modificações profundas no mercado de terras urbanas, que exploramos ao longo dessa comunicação, e que significaram uma forte valorização do solo urbano e das suas cercanias. Isso é dizer que a propriedade imobiliária urbana tinha cada vez mais destaque no circuito econômico paulistano, complexificando seu papel na reprodução do capital na cidade. Esse crescimento urbano, que movimentou a economia de forma expressiva naquele momento, se calcava também nos setores médios e empobrecidos, que financiavam a construção concreta e simbólica da *modernidade* das elites paulistas urbanas. Mas não sem construir suas próprias práticas de sobrevivência – e resistência.

## REFERÊNCIAS

- Brito, M. S. A participação da iniciativa privada na produção do espaço urbano: São Paulo, 1890-1911. São Paulo: Dissertação de Mestrado, Universidade de São Paulo, 2000.
- Bueno, B. P. S. “Mercado Imobiliário em perspectiva histórica (1809-1950)”. IN REIS FILHO, N. G. (Org.). Sobre a Dispersão Urbana. São Paulo: Via das Artes, 2009.
- \_\_\_\_\_. “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, 2010.
- Cerasoli, J. F. Modernização no plural: obras públicas, tensões sociais e cidadania em São Paulo na passagem do século XIX para o XX. Campinas: Tese de Doutorado, Universidade Estadual de Campinas, 2004.
- Gennari, L. A. As casas em série do Brás e da Mooca: um aspecto da constituição da cidade de São Paulo. São Paulo: Dissertação de Mestrado, Universidade de São Paulo, 2005.

<sup>24</sup> As diversas crises sofridas pela cultura do café, até as particularidades do encilhamento em São Paulo compõe o cenário de instabilidade econômica desse período, ver em: Dean, W. A industrialização de São Paulo. São Paulo: Difel, 1971; Lérias, R. A. O Encilhamento e a cidade de São Paulo, 1890-1891. São Paulo: Dissertação de mestrado, Universidade de São Paulo, 1988.

<sup>25</sup> Um estudo sobre a concentração na distribuição das terras urbanas no período imperial é apresentado em Simoni, 2003.

- Mello, Z. M. C. de. *Metamorfoses da riqueza*. São Paulo, 1845-1895. São Paulo: Hucitec, 1985.
- Oliveira, M. L. de. *Entre a casa e o armazém*. São Paulo: Alameda, 2005.
- \_\_\_\_\_. "Uma senhora na rua do imperador: população e transformações urbanas na cidade de São Paulo, 1870-1890". IN Grinberg, K. e Salles, R. (Orgs.). *O Brasil Imperial*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2009.
- Pinto, M. I. M. B. *Cotidiano e Sobrevivência: A vida do Trabalhador Pobre na Cidade de São Paulo, 1890-1914*. São Paulo: EDUSP, 1994.
- Rolnik, R. *A Cidade a Lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Nobel, 1997.
- Simoni, Lucia Noemia. *O Arruamento de terras e o Processo de Formação do Espaço Urbano no Município de São Paulo 1840/1930*. São Paulo: Tese de Doutorado, Universidade de São Paulo, 2003.