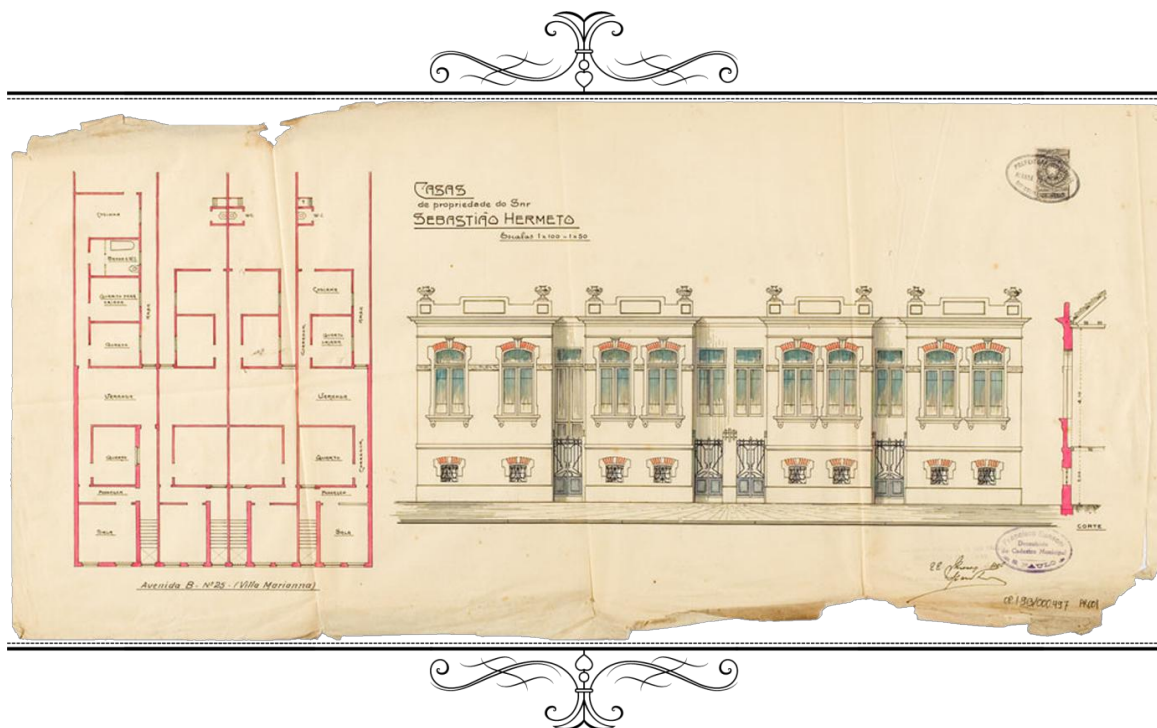


UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO PAULO  
ESCOLA DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS

OS SETORES MÉDIOS E A URBANIZAÇÃO DE  
SÃO PAULO  
Vila Mariana, 1890 a 1914



CLARA CRISTINA VALENTIN ANAYA DE CARVALHO

Guarulhos – SP  
2016

Carvalho, Clara Cristina Valentin Anaya de

Os setores médios e a urbanização de São Paulo: Vila Mariana, 1890 a 1914/Clara Cristina Valentin Anaya de Carvalho. – Guarulhos, 2016. 268 f.

Dissertação – Universidade Federal de São Paulo, Escola de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Programa de Pós-Graduação em História, 2106.

Orientador: Fernando Atique.

Título em inglês: The middle class and urbanization in São Paulo: Vila Mariana, 1890-1914.

1. Urbanização. 2. Habitação. 3. Setores Médios. 4. Vila Mariana. I. Atique, Fernando. II. Título.

CLARA CRISTINA VALENTIN ANAYA DE CARVALHO

**OS SETORES MÉDIOS E A URBANIZAÇÃO DE SÃO PAULO**  
**Vila Mariana, 1890 a 1914**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em História da Escola de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade Federal de São Paulo.

Orientador: Prof. Dr. Fernando Atique

Guarulhos – SP

2016

CLARA CRISTINA VALENTIN ANAYA DE CARVALHO

## **OS SETORES MÉDIOS E A URBANIZAÇÃO DE SÃO PAULO**

**Vila Mariana, 1890 a 1914**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em História da Escola de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade Federal de São Paulo

Orientador: Prof. Dr. Fernando Atique

Aprovado em:

---

Orientador: Prof. Dr. Fernando Atique  
Escola de Filosofia, Letras e Ciências Humanas (EFLCH)  
Departamento de História  
Universidade Federal de São Paulo (UNIFESP)

---

Profª Drª Maria Luiza Ferreira de Oliveira  
Escola de Filosofia, Letras e Ciências Humanas (EFLCH)  
Departamento de História  
Universidade Federal de São Paulo (UNIFESP)

---

Profª Drª Maria Lucia Caira Gitahy  
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU)  
Departamento de História da Arquitetura e Estética do Projeto  
Universidade de São Paulo (USP)



## AGRADECIMENTOS

Contei com as inúmeras contribuições vindas das mais diversas pessoas para realizar este trabalho.

Gostaria, em primeiro lugar, de agradecer ao meu orientador que, pacientemente e com muita sabedoria, me ajudou a trilhar o caminho de amadurecimento acadêmico.

Agradeço à Universidade Federal de São Paulo, que possibilitou a realização desta pesquisa bem como ao corpo docente da instituição com quem tive o privilégio de conviver.

Agradeço à Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP) e à Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) pelos apoios dispensados, sem os quais não teria sido possível alcançar os objetivos traçados inicialmente.

Agradeço, em particular, ao Prof. Dr. Janes Jorge pelo incentivo para que eu ingressasse no mestrado e, ainda, pela colaboração com indicações de leitura fundamentais para esta pesquisa.

Agradeço, com sinceridade, à Prof<sup>ª</sup>. Dr<sup>ª</sup>. Maria Luiza Ferreira de Oliveira pela acolhida inicial no Programa de Pós-Graduação, bem como pelas sugestões importantes dadas por ocasião do exame de qualificação.

Agradeço à Prof<sup>ª</sup>. Dr<sup>ª</sup>. Luciana Alem Gennari pela participação na minha banca de qualificação e pelas sugestões incorporadas a este trabalho.

Agradeço aos colegas do grupo de pesquisa Cidade, Arquitetura e Preservação em Perspectiva Histórica (CAPPH), da UNIFESP, e, também, aos colegas do grupo História, Mapas e Computadores (HIMACO), também da UNIFESP, que colaboraram com sugestões e críticas para o aprimoramento da pesquisa.

Aos funcionários dedicados dos Arquivos e Bibliotecas que colaboraram na superação dos entraves que se apresentaram ao longo da pesquisa, sou muito grata.

Sou igualmente grata aos meus pais, amigos e familiares que acompanharam desde a minha graduação a trajetória de paixão pela Arquitetura e pela História.

Agradeço, em especial, aos meus companheiros de todos os momentos: meu marido Edu e meus filhos Otávio e André, pela compreensão, pelo apoio e pelo carinho.

## RESUMO

Esta dissertação trata da participação dos setores médios na urbanização de São Paulo, abordando o caso da Vila Mariana. O período abordado tem por balizas o fim do século XIX - quando houve um reordenamento nas relações sociais, econômicas, políticas e culturais que possibilitaram a ampliação das camadas urbanas e dos setores médios, impulsionadas pela Proclamação da República - e o início do século XX, quando houve o decréscimo na atividade construtora, provocado pelos reflexos da Primeira Guerra Mundial. Desta forma, investigou-se a atividade construtora na localidade, entendida como aquela em que a promoção de moradias, tanto para o uso próprio quanto para aluguel, contribuiu para a ocupação do lugar, o adensamento das ruas e a expansão territorial da cidade em seu vetor sul. Discute-se, então, como, historicamente, é possível entender a constituição e a transformação processual da *fisiognomia* do bairro. A Vila Mariana, dessa forma, torna-se espaço privilegiado, também, para a compreensão da ação dos membros desses setores médios na cidade de São Paulo, cujas faces ainda são desconhecidas na historiografia.

### **PALAVRAS-CHAVES:**

Urbanização; Habitação; Setores Médios; Vila Mariana; São Paulo.

## **ABSTRACT**

This dissertation deals with the participation of the middle class in the urbanization of Sao Paulo, focusing the Vila Mariana neighborhood. The period of study starts in the late 19<sup>th</sup> Century - when there was a reorganization in social, economic, political and cultural aspects of the Brazilian society, driven by the Proclamation of the Republic, that made possible the expansion of urban strata and middle classes, - and the early 20<sup>th</sup> Century, when there was the decrease in construction activity, caused by the effects of World War I. Thus, we investigated the building activity in the locality, understood as one in which the promotion of housing, both for own use as well as for rent, contributed to the occupation of the place, the densification of the streets and the territorial expansion of the city in its southern vector. Thus, we investigated how, historically, is it possible to understand the constitution and the procedural transformation of the neighborhood's physiognomy. Vila Mariana becomes a privileged space, too, for understanding the action of members of these middle classes in São Paulo, whose faces are still unknown in historiography of the city.

### **KEYWORDS:**

Urbanization; Housing; Middle Class; Vila Mariana; São Paulo.

## LISTA DE FIGURAS

<b>Capa</b>	Planta anexa ao requerimento de solicitação de licença de construção de casas na Avenida B, nº 25, Villa Marianna, de propriedade do Sr. Sebastião Hermeto. Data: 1913 <i>Fonte: Arquivo Histórico da Cidade de São Paulo – Seção Obras Particulares</i>
<b>Figura 1</b>	Loteamento do Banco Metropolitano do Brazil, 1892 .....57
<b>Figura 2</b>	Bondes especiais em frente ao Matadouro, 1911 ..... 60
<b>Figura 3</b>	Vista da Estação de Vila Mariana, 21/03/1900 ..... 66
<b>Figura 4</b>	Tripeiros e carroceiros no Matadouro Municipal, 1910 ..... 74
<b>Figura 5</b>	Escola Alemã, 1908 ..... 75
<b>Figura 6</b>	Cinema com camarotes, 1912 ..... 78
<b>Figura 7</b>	Largo Guanabara, 1942 .....84
<b>Figura 8</b>	Casario depois do afluente do Córrego do Sapateiro, 1921 ..... 87
<b>Figura 9</b>	Rua Vergueiro ao lado do Córrego Itororó, 1965 ..... 87
<b>Figura 10</b>	Vale do Córrego Itororó, 1941 .....87
<b>Figura 11</b>	Av. 23 de Maio, sentido Ibirapuera, década de 1960 ..... 87
<b>Figura 12</b>	Av. 23 de Maio, Viaduto Beneficência Portuguesa, década de 1960 ..... 87
<b>Figura 13</b>	Rua do Bugre, nº 10, 1911 ..... 88
<b>Figura 14</b>	Matadouro Municipal, 1887 .....90
<b>Figura 15</b>	Fábrica de Chocolates Lacta, s/data .....92
<b>Figura 16</b>	Rua José Antonio Coelho, esq. Rua Cubatão, 1912 .....93
<b>Figura 17</b>	Rua Vergueiro, nº 153, 1906 .....107
<b>Figura 18</b>	Rua Vergueiro entre R. da Fábrica e R. França Pinto, 18/03/1904 .....110
<b>Figura 19</b>	Rua Machado de Assis, s/n, 1914 ..... 111
<b>Figura 20</b>	Rua Domingos de Moraes, nº 8, 1912 .....115
<b>Figura 21</b>	Rua Domingos de Moraes, nº 42, 1908 .....117
<b>Figura 22</b>	Rua Domingos de Moraes, nº 42, 1912 .....117
<b>Figura 23</b>	Rua Humberto I, nº 50 A, 1915 .....120
<b>Figura 24</b>	Rua Vergueiro, nº 33, 1915 .....122
<b>Figura 25</b>	Rua Vergueiro, nº 37, 1908 .....125
<b>Figura 26</b>	Rua Domingos de Moraes, nº 135, 1909 .....126
<b>Figura 27</b>	Rua Pelotas, nº 5, 1913 ..... 128
<b>Figura 28</b>	Rua Domingos de Moraes, nº 21, 1911 .....129

<b>Figura 29</b>	Rua Correa Dias, s/n, 1911 .....	134
<b>Figura 30</b>	Avenida B, nº 25, 1913 .....	135
<b>Figura 31</b>	Rua França Pinto, esquina Rua do Curtume, 1915 .....	139
<b>Figura 32</b>	Rua Vergueiro, nº 205, 1913 .....	142
<b>Figura 33</b>	Rua Vergueiro, nº 139 A, 1906 .....	143
<b>Figura 34</b>	Rua Domingos de Moraes, nº 7 A, 1915 .....	147
<b>Figura 35</b>	Rua Borges Lagoa, s/n, 1908 .....	148
<b>Figura 36</b>	Leilão de Móveis, 02/04/1914 .....	157
<b>Figura 37</b>	Rua Domingos de Moraes, nº 113, 1913 .....	170
<b>Figura 38</b>	Rua Domingos de Moraes, esquina Rua Santa Cruz, 1911 .....	172
<b>Figura 39</b>	Rua D <sup>a</sup> Julia, s/n, 1912 .....	172
<b>Figura 40</b>	Rua Domingos de Moraes, nº 293, 1913 .....	172
<b>Figura 41</b>	Rua Bernardino de Campos, esquina Rua do Bugre, 1911 .....	174
<b>Figura 42</b>	Rua Domingos de Moraes, nº 7, 1912 .....	174
<b>Figura 43</b>	Largo Guanabara, nº 6, 1915 .....	174
<b>Figura 44</b>	Rua Humberto I, nº 38, 1909 .....	176
<b>Figura 45</b>	Rua França Pinto, nº 80, 1910.....	177
<b>Figura 46</b>	Rua Humberto I, entre nºs 154 e 160, 1913 .....	177
<b>Figura 47</b>	Rua Humberto I, nºs 160 e 162, 1913 .....	178
<b>Figura 48</b>	Rua Humberto I, nº 154, 1914 .....	178
<b>Figura 49</b>	Rua Humberto I, nº 136, 1915 .....	179
<b>Figura 50</b>	Rua José Antonio Coelho, nº 111, 1913 .....	180
<b>Figura 51</b>	Rua Domingos de Moraes, nº 33 e 35, 1909 .....	181
<b>Figura 52</b>	Rua da Saudade, nº 2, 1910 .....	185
<b>Figura 53</b>	Rua da Saudade, nº 2 A, 1910 .....	185
<b>Figura 54</b>	Rua Domingos de Moraes, nº 263, 1913 .....	185
<b>Figura 55</b>	Rua da Saudade, nº 16, 1913 .....	186
<b>Figura 56</b>	Rua Fontes Junior, esquina Rua Humberto I, 1912 .....	189
<b>Figura 57</b>	Rua Jabaquara, nºs 11 e 13, 1913 .....	189
<b>Figura 58</b>	Rua França Pinto, esquina Rua Fontes Junior, 1913 .....	190
<b>Figura 59</b>	Rua Cubatão, nº 6, 1908 .....	192
<b>Figura 60</b>	Rua Vergueiro, nº 477, 1913 .....	193
<b>Figura 61</b>	Campos de Vila Mariana, fim do século XIX .....	201

## LISTA DOS GRÁFICOS

<b>Gráfico 01</b>	Construções por área de adensamento .....	89
<b>Gráfico 02</b>	Construções com banheiros ou latrinas.....	114
<b>Gráfico 03</b>	Construções com porões ou com isolamento do solo .....	123
<b>Gráfico 04</b>	Construções conforme implantação no lote .....	130
<b>Gráfico 05</b>	Construções com recuos laterais .....	136
<b>Gráfico 06</b>	Construções com ou sem circulação interna .....	137
<b>Gráfico 07</b>	Edifícios por número de cômodos .....	198

## LISTA DAS TABELAS

<b>Tabela 01</b>	Alfabetos e Analfabetos – Estrangeiros e Brasileiros na Vila Mariana e na Capital.....	68
<b>Tabela 02</b>	Profissões dos moradores nos distritos com base nos casamentos .....	70
<b>Tabela 03</b>	População nos Distritos da Capital .....	71
<b>Tabela 04</b>	Número de construções por rua .....	80
<b>Tabela 05</b>	Uso dos edifícios por área de adensamento .....	93
<b>Tabela 06</b>	Sistematização dos aspectos analisados .....	104
<b>Tabela 07</b>	Construções analisadas .....	107
<b>Tabela 08</b>	Número de prédios em São Paulo e na Vila Mariana .....	108
<b>Tabela 09</b>	Síntese do teor das solicitações para a Vila Mariana .....	109
<b>Tabela 10</b>	Teor das Ampliações e Reformas .....	118
<b>Tabela 11</b>	Uso dos edifícios .....	145
<b>Tabela 12</b>	Grupo dos Promotores de Construções na Vila Mariana .....	168
<b>Tabela 13</b>	Variações dos Promotores de Construções na Vila Mariana .....	169
<b>Tabela 14</b>	Análise das casas por número de salas e dependências sanitárias .....	194
<b>Tabela 15</b>	Edifícios de moradia e uso misto por número de cômodos .....	196

## LISTA DOS MAPAS

<b>Mapa 1</b>	Recorte da região de Vila Mariana – Planta de 1897 .....	34
<b>Mapa 2</b>	Recorte da região de Vila Mariana – Planta de 1905 .....	35
<b>Mapa 3</b>	Recorte da região de Vila Mariana – Planta de 1913 .....	36
<b>Mapa 4</b>	Recorte da região de Vila Mariana – Planta de 1916 .....	37
<b>Mapa 5</b>	Mapa do atual Distrito de Vila Mariana .....	46
<b>Mapa 6</b>	Caminhos que passavam pela região de Vila Mariana .....	50
<b>Mapa 7</b>	Distribuição de Terras .....	52
<b>Mapa 8</b>	Loteamentos na Vila Mariana .....	55
<b>Mapa 9</b>	Mapa das áreas de adensamento .....	83
<b>Mapa 10</b>	Recorte da Planta da Rede de Água e Esgotos de 1929 .....	113



## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

<b>AHSP – SOP</b>	Arquivo Histórico da Cidade de São Paulo – Seção de Obras Particulares
<b>AHSP – SC</b>	Arquivo Histórico da Cidade de São Paulo – Setor Cartográfico
<b>APESP – SC</b>	Arquivo Público do Estado de São Paulo – Setor Cartográfico
<b>ATJSP</b>	Arquivo do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
<b>CAPES</b>	Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior
<b>CP</b>	Correio Paulistano
<b>EFLCH – UNIFESP</b>	Escola de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade Federal de São Paulo
<b>FAPESP</b>	Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo
<b>FAU – USP</b>	Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo
<b>FEA – USP</b>	Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo
<b>FFLCH – USP</b>	Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo
<b>MP – CA</b>	Museu Paulista – Coleção Aguirra
<b>MVA</b>	Museu Vicente de Azevedo
<b>PUC – SP</b>	Pontifícia Universidade Católica de São Paulo
<b>UFRJ</b>	Universidade Federal do Rio de Janeiro
<b>UNESP</b>	Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”
<b>UNICAMP</b>	Universidade Estadual de Campinas
<b>UNIFESP</b>	Universidade Federal de São Paulo
<b>USP</b>	Universidade de São Paulo

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	15
<b>2 O LUGAR E O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO</b> .....	42
<b>2.1 A conformação espacial do lugar</b> .....	44
<b>2.1.1</b> O meio físico e os caminhos .....	47
<b>2.1.2</b> A distribuição de terras, os loteamentos e a multiplicidade de proprietários .....	51
<b>2.1.3</b> A Estrada Carris de Ferro de São Paulo a Santo Amaro, o Matadouro Municipal e outros estabelecimentos do bairro .....	58
<b>2.2 Os sujeitos do lugar</b> .....	66
<b>2.2.1</b> As formas de povoamento e a população do lugar .....	68
<b>2.2.2</b> As estratégias de sobrevivência e as atividades profissionais .....	69
<b>2.2.3</b> Os imigrantes do bairro .....	72
<b>2.2.4</b> As sociabilidades .....	76
<b>2.3 A dinâmica urbana</b> .....	78
<b>2.3.1</b> Área de adensamento ao longo dos Eixos de Circulação .....	84
<b>2.3.2</b> Área de adensamento na região do Largo Guanabara .....	84
<b>2.3.3</b> Área de adensamento entre o Córrego Boa Vista e o Córrego do Sapateiro .....	88
<b>2.3.4</b> Área de adensamento no entorno da Praça Theodoro de Carvalho .....	90
<b>2.3.5</b> Área de adensamento no entorno do Matadouro .....	90
<b>2.3.6</b> Área de adensamento no entorno da Rua do Livramento .....	91
<b>3 A CONSTRUÇÃO POSSÍVEL</b> .....	96
<b>3.1 Pautando a moradia: códigos, leis e costumes</b> .....	96
<b>3.1.1</b> A casa e a rua ordenando o espaço público .....	108
<b>3.1.2</b> Salubridade e conforto conformando a casa .....	112
<b>3.1.3</b> Privacidade e distinção social .....	127
<b>3.1.4</b> Construções para morar e trabalhar .....	141
<b>3.2 Aspectos técnicos e estéticos</b> .....	149
<b>3.2.1</b> As fachadas .....	151
<b>3.2.2</b> Os interiores: ambiências e decoração .....	155

<b>3.3 A obtenção de recursos financeiros</b> .....	158
<b>4 A ATIVIDADE CONSTRUTORA DOS SETORES MÉDIOS NA VILA MARIANA</b> .....	164
<b>4.1 Os promotores de construções</b> .....	167
<b>4.1.1</b> Os promotores de um imóvel .....	169
<b>4.1.2</b> Os pequenos promotores .....	170
<b>4.1.3</b> Os médios promotores .....	175
<b>4.1.4</b> Os germânicos .....	179
<b>4.1.5</b> Os grandes promotores .....	182
<b>4.2 Um bairro residencial em formação</b> .....	191
<b>4.2.1</b> As casas dos setores médios .....	193
<b>4.2.2</b> As casas de aluguel .....	197
<b>4.2.3</b> A vocação residencial do bairro .....	198
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	201
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	207
<b>APÊNDICES</b> .....	239

## **INTRODUÇÃO**

## INTRODUÇÃO

Um simples passeio pelas ruas da Vila Mariana, apesar da verticalização ocorrida ao longo do século XX, ainda permite a percepção de algumas casas construídas no alinhamento do lote, elevadas do rés do chão pelos porões que se insinuam ao transeunte pelos respiradouros e implantadas com corredores em apenas uma das laterais que servem de acesso, os quais são, indefectivelmente, fechados por portões de ferro trabalhados. No fim do século XIX e início do XX, essas casinhas foram erigidas por toda São Paulo, por homens e mulheres cujas origens, capital e interesses pela cidade eram diversos. Esses atores sociais “edificantes” da cidade e, em especial, da Vila Mariana, não eram totalmente despossuídos de bens, tampouco pertenciam à elite paulistana, promotora privilegiada da urbanização, cujo prestígio social e recursos financeiros advinham das atividades agrárias e da diversidade de negócios, movimentando grandes valores.<sup>1</sup> Eram agentes históricos que pertenciam aos setores médios e que tiveram um importante papel no adensamento do bairro e na expansão da cidade.

Esta dissertação de mestrado, assim, trata, em perspectiva histórica, do processo de urbanização da cidade de São Paulo, analisando a atuação dos setores médios na Vila Mariana. Essa camada social, de difícil definição, participou intensamente da conformação do bairro em sua prática cotidiana de sobreviver e morar, promovendo a construção de moradias e outros edifícios, desde os últimos anos dos oitocentos. Imbuídos do espírito empreendedor liberal, esses setores encontraram uma oportunidade na carência de moradias causada pelo crescimento populacional da cidade nas últimas décadas do século XIX e buscaram maneiras de construir para o mercado rentista.<sup>2</sup> Deste modo, a constituição da cidade estava não só nas mãos do poder público ou da iniciativa privada organizada em Sociedades Anônimas, mas contava, também, com a participação pulverizada dos promotores de construções dos setores médios. Procura-se mostrar, nesta dissertação, a existência de outras faces na urbanização paulistana, as quais, esgueirando-se entre as celebrações autoconcebidas dos grandes capitalistas e as estratégias de sobrevivência dos pobres, acabaram despertando pouca atenção

---

<sup>1</sup> Fernando Atique, no livro **Memória Moderna**, elucida a participação dos promotores privados na urbanização paulista, por meio da atuação da Família Nogueira, cuja gênese do capital adivinha da atividade agrária açucareira, aliando a motivação econômica à tentativa de projeção social. Por serem tais personagens mais que incorporadores são designados *promotores* (ATIQUE, 2004, p.46-47).

<sup>2</sup> O município de São Paulo passou de 64.934 habitantes em 1890 para 239.820 em 1900, atingindo 579.033 habitantes em 1920. Disponível em <http://seriesestatisticas.ibge.gov.br/series.aspx?vcodigo=CD79&t=populacao-municipios-capitais-populacao-presente-residente>>. Acesso em 01/11/ 2014

nos estudos de história urbana, da urbanização e da cidade de São Paulo, como veremos adiante.

## **Expressões**

Para a tarefa de historiar os setores médios, fez-se necessário entender as próprias expressões linguísticas mais adequadas à denotação da multiplicidade de agentes inseridos em nosso objeto de pesquisa. Dessa forma, neste trabalho, usamos a expressão *promotor de construções* em substituição a construtor e empreendedor. O construtor era o responsável pela obra e eventualmente poderia ser o mestre de obras, engenheiro ou arquiteto. O empreendedor caracterizava-se pela participação em companhias e/ou sociedades anônimas e atuava no mercado imobiliário, combinando obras de infraestrutura urbana e seus interesses privados (BRITO, 2000). *Promotor* era, por sua vez, aquele que reunia condições para construir moradias para o mercado rentista ou para habitação própria e, ainda, edifícios para negócios. Ou seja, ocupava diferentes lugares na atividade urbanizadora. Assim, pela *atividade construtora*,<sup>3</sup> os setores médios contribuíram para o adensamento da Vila Mariana por meio da promoção de moradias e edifícios para outros fins.

## **Objetivos**

O objetivo da pesquisa foi abordar a participação dos setores médios na urbanização de São Paulo por meio da investigação da *atividade construtora*. Soma-se a isto a necessária compreensão da contribuição dessa camada social “intermediária” na expansão territorial da cidade num embate de experiências múltiplas, coletivas e individuais. A atuação dos setores médios como promotores de construções perpassou a análise da legislação que estabelecia a ordem espacial da administração republicana, tendo a casa e a rua como elementos focais. A casa extrapolava sua função de abrigo e foi analisada como produto e vetor do comportamento social. Para tanto, foram trazidos para o estudo alguns aspectos construtivos e espaciais da casa em sua materialidade, impregnados de valores simbólicos advindos das escolhas arbitradas por seus habitantes e construtores, desvendando os modos de morar. Ainda nos propusemos a apontar como os setores médios articulavam suas atividades profissionais e mobilizavam recursos para promover construções. Por último, exploramos como os setores médios transformaram o *lugar* da Vila Mariana, conformaram os espaços e

---

<sup>3</sup> Entende-se por *atividade construtora* a promoção de moradias de aluguel e residência própria, ou negócios, fomentando o adensamento e a urbanização.

articularam a ocupação no bairro. Por meio de algumas trajetórias foi possível elucidar como e quem eram esses sujeitos que exerceram impacto sobre a *urbs*, trazendo ao campo da história se não as vozes, pelo menos as faces desses atores sociais.

### **Balizas teórico-metodológicas**

Para evidenciar a atuação dos setores médios participantes na urbanização foi preciso recorrer aos vestígios, às pistas ou *índices*, como sugere o “paradigma indiciário” de Ginzburg. Como propunha o historiador italiano, buscamos na opacidade das fontes as intencionalidades não intencionais, as “vozes” silenciadas, os discursos camuflados, revelando o passado que não se mostra pronto pela visão que se retém na superficialidade dos documentos. Sob a perspectiva da micro-história reduzimos a escala para abraçar as histórias individuais. Jacque Revel colocou que reduzir a escala de observação não significa uma amostragem do macrossocial, mas, sim, mudar a trama e mudar o conteúdo da representação social (REVEL, 1998, p.20). Falar do local não significa restringir-se ao local. É preciso entender que a história particular se relaciona com a estrutura do contexto total em contínuo movimento. Assim, estas premissas alargaram o entendimento da conformação da Vila Mariana sob outra “leitura do social” e, assim, permitiram “resgatar territórios abandonados”, explorar aspectos diferentes, inesperados, multiplicados na experiência coletiva da história urbana (REVEL, 2000, p.16-18).

Diversificando-se os olhares sobre a tessitura social, veio somar-se à metodologia de pesquisa a contribuição de Edward Palmer Thompson, revelando a trajetória dos sujeitos históricos a partir da “história de pessoas comuns” por meio de uma dinâmica relacional entre os grupos sociais.<sup>4</sup> Assim, pudemos trilhar pela complexidade social e escapar de interpretações generalizantes destituídas de nuances das experiências individuais, trazendo “as opiniões das pessoas comuns” (BURKE, 1992, p.13). Os atores sociais das camadas médias eram pessoas desconhecidas e, pressupõe-se, sem evidência na sociedade paulistana. Não conhecíamos seus nomes, suas profissões, como moravam, nem porque ou como construíram casas na Vila Mariana. Era “gente comum” (HOBSBAWM, 2010b, p.216). Portanto, a “história vista de baixo”, como chamou a atenção Jim Sharpe “proporciona, também, um

---

<sup>4</sup> Preferimos o termo “história de pessoas comuns” a “história vista de baixo”. A frase se disseminou a partir do artigo “History from below” escrito por E. P. Thompson e publicado no **The Times Literary Supplement**, em 7 de abril de 1966. No entanto, Thompson usa o termo “common people” no artigo para tratar da história dos movimentos sociais a partir de suas experiências (THOMPSON, 2001, p. 481-489 e HOBSBAWM, 2010b, p.216-231).

meio para reintegrar sua história aos grupos sociais que podem ter pensado terem-na perdido, ou que nem tinham conhecimento da existência de sua história” (SHARPE, 1992, p.59).

## Fontes e Metodologia

Para buscar os *rastros, as pistas* das pessoas comuns, lançamos mão de fontes diversas que nos permitiram reconstituir esse mosaico social.

Primeiramente, fizemos uma análise das bases cartográficas da cidade de São Paulo dos anos de 1897, 1905, 1913 e 1916, pelas quais pudemos elencar os logradouros da área, considerando as mudanças da toponímia das ruas e desconsiderando ruas com o mesmo nome que aparecem em outras regiões da cidade. Além disso, pudemos fazer uma análise iconográfica e iconológica da cartografia para a compreensão da urbanização do bairro, o que nos deu alguns indícios a ser investigados, como os edifícios que figuravam em destaque nos mapas: o Matadouro Municipal, o Instituto Dona Ana Rosa, fábricas e escolas. Isso nos levou a averiguar a importância desses edifícios na urbanização do bairro.

A principal fonte documental foi o acervo do Arquivo Histórico da Cidade de São Paulo – Seção Obras Particulares (AHSP-SOP).<sup>5</sup> A documentação que compõe a Série Obras Particulares do Arquivo Histórico da Cidade de São Paulo é formada pelos requerimentos de solicitação de licença para construção, reforma e ampliações. A série surgiu com a preocupação arquivística de organizar a documentação produzida pela Câmara Municipal (1870 a 1890), Intendência Municipal (1890 a 1898) e, finalmente, Prefeitura Municipal (1899 a 1921).<sup>6</sup> A partir da gestão de Mário de Andrade no Departamento de Cultura, na década de 1930, a série passou a ser tratada como documento histórico, não mais como documento corrente, totalizando 429 volumes encadernados, com datas entre 1870 e 1905, e mais de 900 caixas de arquivos contendo aproximadamente 68.000 processos dos anos de 1906 a 1921 (PARETO JR., 2011, p.60).

Consultamos 1514 registros referentes ao período de 1886 a 1915. No total, encontramos 842 proprietários ([re-]conhecidos e desconhecidos) de 1813 imóveis. Nem

---

<sup>5</sup> A Série Obras Particulares, data-limite 1906 a 1921 foi informatizada pelo projeto *A cidade e sua arquitetura*, coordenado pelo Prof. Dr. Nestor Goulart Reis Filho e pela Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno, com o apoio do Programa de Políticas Públicas da FAPESP – Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo -, em parceria entre a Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAU-USP - e o Arquivo Histórico da Cidade de São Paulo, tentando facilitar a consulta desses documentos. Deve-se apontar que o Arquivo Histórico da Cidade de São Paulo era denominado, no momento daquele projeto de informatização, de Arquivo Histórico Municipal Washington Luís.

<sup>6</sup> A *Seção de Obras* foi denominada posteriormente de *Diretoria de Obras Públicas* pelo Ato nº 491, de 20 de outubro de 1900. E *Diretoria de Obras e Viação* pelo Ato nº 573 e nº 574, de 16 de abril de 1913, dirigida de 1899 a 1925, por Victor da Silva Freire (PARETO JR., 2011, p.57).



todos os registros contavam com os nomes dos proprietários, portanto, encontramos um total de 1756 construções de 805 *promotores de construções* identificados.<sup>7</sup> Esse procedimento nos permitiu listar as tipologias das casas, o número de solicitações de construções por ano, que tipo de reformas, quantos imóveis foram promovidos por cada proprietário e número de imóveis por logradouro. Pela observação das plantas, pudemos analisar alguns dos aspectos espaciais dos imóveis, como número de cômodos, localização das casas no lote, presença ou não de latrinas e banheiros, a presença de negócios fisicamente aparelhados, se nas construções havia porões habitáveis, recuos laterais e frontais, dentre outros.<sup>8</sup>

As estratégias de sobrevivência e sociabilidades foram procuradas entre as notícias publicadas em periódicos.<sup>9</sup> Consultamos, detalhadamente, os nomes dos promotores de construções no periódico **Correio Paulistano** (CP). Optamos pelo CP por este periódico estar disponível na Biblioteca Nacional através da Hemeroteca Digital Brasileira, no endereço: <http://hemerotecadigital.bn.br/>.<sup>10</sup> O jornal era um veículo que registrava vários aspectos da

---

<sup>7</sup> Eventualmente um registro referia-se a construções de mais de um imóvel. Também tivemos o cuidado de comparar endereços e plantas para averiguar registros diferentes de ampliações e reformas para o mesmo imóvel.

<sup>8</sup> Entre outros aspectos possíveis de análise, estas questões foram levantadas para investigar a casa como indicador de costumes e representações simbólicas, discutidas no Capítulo 3 desta dissertação.

<sup>9</sup> No primeiro momento era nossa intenção fazer a pesquisa destes promotores de construções nos inventários sob a guarda do Arquivo do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (ATJSP). Porém, o ATJSP encontra-se em processo de mudança de gestão documental e muitas dificuldades surgiram ao longo do período de pesquisa. Como exemplo, podemos apontar, inclusive, a implementação de cobrança de taxas para a pesquisa e o desarquivamento dos inventários, necessitando-se da autorização do Presidente do Tribunal para a isenção das mesmas, algo para o que, até o fechamento deste trabalho, como supúnhamos, não obtivemos resposta. Para contornar essa dificuldade traçamos outra estratégia de pesquisa. Portanto, pudemos contar apenas com os inventários que já havíamos consultado quando da elaboração do Projeto de Pesquisa para a seleção de ingresso no Programa de Pós-Graduação da UNIFESP, sendo que, referente aos promotores de construções da Vila Mariana, tínhamos apenas os de Francisco Duarte Callado e Manoel Correa Dias.

<sup>10</sup> Fundado em junho de 1854 por Joaquim Roberto de Azevedo Marques, funcionário público e tipógrafo, o **Correio Paulistano** (CP) foi o primeiro jornal de tiragem diária de São Paulo. Antes de abrir o próprio jornal, Azevedo Marques acumulou uma série de experiências, trabalhando em diferentes funções, inclusive como diretor de jornais como **O Americano**, periódico estatal de breve existência, e **Ypiranga**, de filosofia liberal. O fechamento deste último acabou servindo de impulso para se concretizar o surgimento do CP, pois Azevedo Marques adquiriu a tipografia, denominada Imparcial, em que o Ypiranga era impresso, e assim iniciou seu negócio. O primeiro redator e diretor do CP foi Pedro Taques de Almeida Alvim, figura de grande destaque na sociedade paulista, renomado jornalista e político, atuante como promotor público e também como deputado em várias legislaturas. Nos primeiros anos de sua existência o jornal passou por dificuldades financeiras, ocorrendo uma redução em sua tiragem, algo, no entanto, superado quatro anos após o seu surgimento, em 1858, quando se tornou novamente diário e se estabeleceu até meados da década de 1870, momento em surgiu o jornal **A Província de São Paulo**, seu primeiro grande concorrente, como a principal voz da capital paulista. Reflexo das concepções de Joaquim Roberto de Azevedo Marques, o CP nasceu como defensor das causas abolicionistas e republicanas, algo que, inclusive, rendeu perseguições políticas a seu idealizador e gerou tentativas de boicote ao jornal. Posteriormente, foi atrelado ao Partido Conservador durante o Segundo Reinado. Pouco após a Proclamação da República, o Partido Republicano Paulista (PRP), fundado em 1873, durante a Convenção de Itu, passou, em 1890, a ser seu órgão oficial. Ligado à Oligarquia Paulista, o jornal posicionou-se contra o governo de Getúlio Vargas e acabou sendo fechado até 1934. Após reabrir, novamente fez oposição a Vargas e ao seu regime ditatorial do Estado Novo (1937–1945). Até o ano de 1963, quando o CP deixou de ser editado, encerrando suas atividades, o periódico teve vários proprietários, sendo os últimos anos de sua existência marcados por um processo de decadência financeira e perda de relevância empresarial e editorial.

sociedade paulistana: eventos sociais, como casamentos, falecimentos, festas, despedidas e recepções de viagens das personalidades da elite da cidade de São Paulo, que permitem a reelaboração de uma rede de relações políticas, econômicas e sociais; assuntos de Associações Culturais e Filantrópicas; movimento de carga e de passageiros do Porto de Santos; expedientes e despachos do Tribunal de Justiça e da Diretoria de Viação e Obras. Atinha-se, ainda, à publicação de listas de contribuintes de impostos de indústria e de profissões, impostos sobre capital particular empregado em empréstimos, imposto predial e acontecimentos na cidade. Desta forma, por meio desses fragmentos das notícias de episódios da vida cotidiana pudemos reconstituir as trajetórias desses atores sociais.<sup>11</sup>

Para alcançar os objetivos desta pesquisa procuramos, quando necessário, cotejar as informações com dados encontrados em documentos de outros acervos, como os do Museu do Imigrante, do Museu Vicente de Azevedo (MVA), do Arquivo Público do Estado de São Paulo – Setor Cartográfico (APESP–SC)-, do Arquivo Histórico da Cidade de São Paulo – Setor Cartográfico (AHSP–SC) – e do Museu Paulista – Coleção Aguirra (MP–CA) -, principalmente para indicar os loteamentos da Vila Mariana.

Quanto à pesquisa iconográfica, pudemos levantar as fotografias desse período para a Vila Mariana nos acervos da Fundação de Energia e Saneamento, cujo acervo se encontra digitalizado e disponível por meio do endereço: <<http://acervo.energiaesaneamento.org.br/consulta/Galeria.aspx?id=3>>; no acervo Tesouros da Cidade, da Biblioteca Mário de Andrade, disponível em <<http://docvirt.com/DocReader.Net/DocReader.aspx?bib=FOTOS&pesq=>>>; no acervo fotográfico do Arquivo Histórico da Cidade de São Paulo, disponível em <<http://www.arquiamigos.org.br/foto/>> e no <<http://www.acervosdacidade.prefeitura.sp.gov.br/PORTALACERVOS/ExibirAcervo.aspx?cdAcervo=9>>. Essas imagens foram fontes importantes para obtermos informações sobre os sujeitos do lugar e para a análise da dinâmica urbana que efetuamos.

Os Almanques e Anuários Estatísticos foram imprescindíveis para traçar o perfil da população do Distrito de Vila Mariana. Consultamos os **Anuários Estatísticos de São Paulo**

---

<http://www.ieb.usp.br/guia-ieb/detalhe/105>. Acesso em 25 de fevereiro de 2015; <http://www.saopauloantiga.com.br/azevedo-marques/>. Acesso em 25 de fevereiro de 2015.

<sup>11</sup> Iniciamos a pesquisa com uma amostragem de 166 nomes, excluídos os nomes de grafia duvidosa e incompletos, os nomes de construtores e engenheiros, arquitetos, por não serem foco da pesquisa, empresas, promotores de uma ou duas construções, exceto quando faziam parte de famílias que se dedicavam a promover várias casas. Ao longo da pesquisa foram incluídos alguns nomes conforme havia necessidade, como os promotores de casas com gabinetes, para saber quais eram suas profissões, ou descobrir qual era a atividade em um imóvel, quando na representação gráfica apenas havia a indicação genérica de galpão ou barracão. Assim, conseguimos identificar algumas fábricas também, na área em estudo.

de 1901 a 1915, disponíveis em <<http://memoria.org.br/>>; o **Relatório de São Paulo do ano de 1898** e o **Almanach da Província de São Paulo: administrativo, commercial e industrial para 1888**, disponível em <[http://www.brasiliana.usp.br/bbd/search?order=DESC&rpp=10&sort\\_by=score&page=2&group\\_by=none&etal=0&view=listing&fq=dc.subject:Almanaques](http://www.brasiliana.usp.br/bbd/search?order=DESC&rpp=10&sort_by=score&page=2&group_by=none&etal=0&view=listing&fq=dc.subject:Almanaques)>. <sup>12</sup>

Foi consultada a legislação produzida entre 1875 e 1929 para a regulamentação da cidade. Analisamos os Códigos de Posturas de 1875 e 1886; o Código Sanitário de 1894; a Resolução nº 13, de 27 /05/1886 que dispunha sobre a forma de se construir cortiços; a Lei nº 498, de 14/12/1900, que estabelecia prescrições para a construção de habitações operárias; o Ato nº 849, de 26/01/1916, que dispunha sobre as construções na cidade; e o Código de Obras “Arthur Saboya”, de 19/11/1929. <sup>13</sup> Pela comparação entre as leis e as plantas apresentadas nos requerimentos de solicitações de construções e reformas no AHSP-SOP, foi possível compreender as formas de produção do espaço público/privado e as relações entre legislação e os costumes da população, como a assimilação de hábitos de higiene e desejos de privacidade na moradia.

Em relação às fontes secundárias, convém dizer que consultamos as obras dos memorialistas que proporcionaram uma leitura da vivência na cidade que se transformava na virada do século XX. Pudemos obter informações que nos interessavam, embora a Vila Mariana fosse pouco mencionada. Os episódios vividos pelos moradores paulistanos e suas observações a respeito da cidade foram contadas pelo funcionário público Antonio Egydio Martins, pelo visitante Henrique Raffard – autor de **Alguns dias na Paulicéia** – ou pelas lembranças do jurista e professor Jorge Americano (MARTINS, 2003; RAFFARD, 1977; AMERICANO, 2004). <sup>14</sup> Ainda ressaltamos o livro de Ernani da Silva Bruno, bacharel em Direito e jornalista, que publicou **História e Tradições da Cidade de São Paulo** (BRUNO, 1984). Foram de grande contribuição as memórias contadas por Dona Laura Oliveira Rodrigo Octávio, senhora que pertenceu a uma família dos setores médios com inserção social na elite paulistana (OCTÁVIO, 1994). Na literatura, recorremos ao cronista Afonso Schmidt e ao

---

<sup>12</sup> Os sites indicados foram acessados durante os anos de 2013 a 2015 e encontravam-se disponíveis em 18/08/2015.

<sup>13</sup> Eventualmente, nos valem da consulta a outras leis, como a legislação de abertura de ruas, criação e divisão dos Distritos, legislação de definição dos perímetros urbanos e sobre a alteração dos mesmos, bem como daquelas a tratar da isenção de impostos e de orçamentos e despesas do Município.

<sup>14</sup> As obras dos memorialistas consultadas foram: MARTINS, Antonio Egydio (1911/1912). **São Paulo antigo, 1554-1910**. 2. ed. São Paulo: Paz e Terra, 2003; AMERICANO, Jorge (1957). **São Paulo Naquele Tempo (1895 – 1915)**. 2. ed. São Paulo: Carrenho Editorial/ Narrativa Um/ Carbono 14, 2004; RAFFARD, Henrique (1890). **Alguns Dias na Paulicéia**. 2. ed. São Paulo: Biblioteca Academia Paulista de Letras, 1977 e OCTÁVIO, Laura Oliveira Rodrigo (1942). **Elos de uma Corrente: seguidos de novos elos**. 2.ed. São Paulo: Civilização Brasileira, 1994.

escritor Alcântara Machado (SCHMIDT, 2003; MACHADO, 1999).<sup>15</sup> Em particular, para nosso entendimento colaborou a leitura do livro de Alfredo Mesquita **Silvia Pélica na Liberdade** que descreve o cotidiano da casa da família Cerqueira Cesar, permitindo a apreensão das relações sociais e das vivências cotidianas no bairro da Liberdade e na cidade de São Paulo (MESQUITA, 1979).

Ainda cabe apontar dois livros que foram examinados como fontes primárias e não apenas como referências bibliográficas. Trata-se do livro de Zenon Monteiro, **Reconstituição do Caminho do Carro**, de 1943, no qual encontramos valiosas informações sobre a distribuição de terras e sobre os donos de chácaras ao longo do caminho por onde se consolidou a Vila Mariana (MONTEIRO, 1943). Por último, destacamos a importância do livro de Pedro Domingos Massarolo, **O Bairro da Vila Mariana**, que integra a Série História dos Bairros de São Paulo da Prefeitura de São Paulo, que permitiu uma aproximação mais específica ao bairro e impulsionou a averiguação de diversos fatos ali apontados (MASSAROLO, 1971). Desta forma, elencamos as fontes consultadas para a elaboração da presente pesquisa, no sentido de seguir os *rastros* dos atores sociais em tela.

### **Referências bibliográficas que alavancaram a pesquisa**

Vamos apontar algumas referências que foram seminais para a pesquisa, não se tratando de um balanço bibliográfico, contudo. Procuramos, no princípio, levantar como os setores médios eram interpretados na bibliografia, historicamente, e, em especial, naquela devotada à história urbana, da cidade, do urbanismo e da urbanização. Como referência inicial foi importante a leitura do livro **A Nova Classe Média** de Wright Mills, que interpretou as classes médias americanas sob a perspectiva weberiana (MILLS, 1976).

O estudo feito por Décio Saes sobre a classe média no Brasil durante a Primeira República foi importante para as primeiras reflexões sobre a heterogeneidade da “classe média” e de como definir e delimitar “classe” (SAES, 1975,1984). Para ele, a “classe média” foi um bloco fracionado politicamente, um grupo social secundário, não engajado nos antagonismos entre as classes sociais e constituída pelos trabalhadores não manuais, distintos dos proprietários do capital e da classe operária. Sua condição média e sua consciência não operária não afastaram a possibilidade de estabelecimento de alianças políticas com a classe

---

<sup>15</sup> As obras de escritores consultadas foram: SCHMIDT, Afonso (1954). **São Paulo de Meus Amores**. 2. ed. São Paulo: Paz e Terra, 2003 e MACHADO, Antonio de Alcântara (1961). **Novelas Paulistanas**. Rio de Janeiro: Ediouro, 1999 e MESQUITA, Alfredo (1946). **Silvia Pélica na Liberdade**. 2. ed. São Paulo: Duas Cidades, 1979.

operária, mas não equivalia a uma integração, e, sim, ao temor crescente à proletarização e ao nivelamento social (SAES, 1984, p.9 – 16).

Entre autores que trataram da formação social no Brasil e abordaram a constituição da “classe média” encontra-se Edgar Carone.<sup>16</sup> Ele colocou como as camadas médias se formaram a partir das transformações no setor agrário que levaram ao aparecimento de novos setores sociais. A “classe média” teria, então, sido constituída pelos membros empobrecidos da “aristocracia rural” migrados para as cidades, pelas populações marginalizadas do mercado exportador, engrossando as fileiras da “pequena burguesia e do proletariado” e pelas populações urbanas, com sua divisão de trabalho. Acrescentou ainda, Carone, que a imigração como fator dependente da dinâmica agrária e formadora da classe média transformou o estrangeiro em pequeno proprietário, migrado do campo para a cidade (CARONE, 1975, p.147-153).

Os setores médios foram abordados de maneira inovadora por Maria Luiza Ferreira de Oliveira, umas das primeiras historiadoras de São Paulo a tratar do tema e a empregar a expressão “setores médios”. No livro **Entre a casa e o armazém**, fruto de sua tese de doutoramento, a partir dos inventários *post-mortem*, ela revelou as estratégias de sobrevivência, as dimensões de sociabilidades e o cotidiano da São Paulo oitocentista que se urbanizava. Trazendo à tona os modos de viver, descortinou os bens de raiz na composição de riquezas e a importância dos aluguéis de casas como prática entre as camadas intermediárias, apontando para a mercantilização da cidade. Esta obra se aproximou das intenções da pesquisa para este mestrado, ao apontar como o aluguel compunha uma das principais estratégias de sobrevivência dos setores médios, configurando as relações de crédito, os modos de morar e as vivências urbanas desta camada social na cidade (OLIVEIRA, 2005).<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Também foram consultados Nelson Werneck Sodré em **História da Burguesia Brasileira** (1967) e Florestan Fernandes, com **A Revolução Burguesa no Brasil** (1976).

<sup>17</sup> Agradecemos as sugestões de leitura da Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Maria Luiza Ferreira de Oliveira sobre a historiografia que trata dos setores médios e podemos apontar alguns trabalhos. Os autores Heinz-Gerhard Haupt e Geoffrey Crossic abordaram a “pequena burguesia”, termo preferencialmente usado pela nomenclatura francesa, no livro de **The Petite Bourgoise in Europe, 1780-1914**, publicado em Londres e Nova York pela Taylor and Francis, em 2013; e Philip G. Nord no livro **The Politics of Resentment: Shopkeeper Protest in Nineteenth-Century Paris**, publicado em Nova York pela Transaction Publishers, em 2005. A revista **Le Mouvement Social**, n.108, 1979, disponível em <[ftp://ftp.bnf.fr/573/N5730096\\_PDF\\_1\\_-1DM.pdf](ftp://ftp.bnf.fr/573/N5730096_PDF_1_-1DM.pdf)>, acesso em 18/05/2015, traz artigos, dentre outros, de Philippe Vigier, *Le petite bourgeoisie em Europe occidentale avant 1914; Les patentables à Bruxelles au XIXe siècle*, de Ginette Hentenyk Kurgan-van; de Jean Le Yaouanq, *La mobilité sociale dans Le milieu boutiquier parisien au XIXe siècle*, permitindo uma perspectiva panorâmica acerca do debate sobre os setores médios. Na Bélgica, destacam-se Serge Jaumain, com **Les petits commerçants belges face à La modernité (1880-1914)**, livro publicado em Bruxelas pela Éditions de l’Université de Bruxelles, em 1995. Na Itália, Daniela Cagliote, publicou **Il guadagno difficile, commercianti napoleoni nella seconda metà Dell’Ottocento**, Bologna: Il Mulino, em 1994. Em 1998, Bernadette Angleraud, publicou **Les boulangers aou**

Em busca da participação da iniciativa privada na urbanização de São Paulo, a dissertação de Mônica Siqueira Brito mostrou, no âmbito das Sociedades Anônimas e Companhias Limitadas, como os empreendedores combinavam a *atividade urbanizadora*<sup>18</sup> com seus interesses econômicos diversos. Deste modo, pudemos analisar a dotação da cidade de infraestrutura articulada com a abertura de loteamentos como ação coordenada e intencional, configurando espacialmente a Vila Mariana.

Ressaltamos, ainda, o capítulo “A cidade como negócio - mercado imobiliário em São Paulo no século XIX”, de Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno, publicado no livro **Cidades Latino Americanas**, organizado por Fania Fridman e Maurício de Abreu. Para Beatriz Bueno, a cidade foi sempre um bom negócio, e a produção material da cidade possibilitou que atores sociais investissem na construção de imóveis para o mercado rentista, aproveitando a oportunidade que se apresentava em função da demanda por moradias provocada pelo aumento da população (BUENO, 2010). Assim, pudemos analisar a iniciativa privada do ponto de vista dos setores médios que encontraram oportunidades nas necessidades geradas para o funcionamento da cidade, a partir de seu crescimento e transformação. Na cidade havia a expectativa de se conseguir trabalho, abrir um negócio ou exercer uma atividade profissional especializada. Como observou Nestor Goulart Reis Filho, no Brasil, a montagem

---

**XIX e XX siècles**, pela Éditions Christians, de Paris. Entre os britânicos, R. J. Morris escreveu sobre as classes emergentes, em *Urban Associations in England and Scotland, 1740 – 1914: the Formation of the Middle Class or the Formation of a Civil Society?*, artigo contido no livro **Civil Society, Associations and Urban Places: Class, Nation and Culture in Nineteenth-Century Europe, Hampshire, England**, publicado pela Ashgate Publishing Limited, em 2006. Na historiografia americana ressaltamos de Stuart M. Blumin o livro **The emergence of middle class: social experience in the American city, 1760 – 1900**, editado pela Cambridge University Press, em 1989, e que trata dos movimentos urbanizadores na cidade da Filadélfia. O livro da arquiteta e historiadora Cristina Peixoto-Mehrtens, **Urban Space and National Identity in Early Twentieth Century São Paulo, Brazil: crafting modernity**, publicado nos Estados Unidos, New York, e ainda inédito no Brasil, pela Palgrave Macmillan, em 2010, trata da iniciativa privada produtora de imóveis para atender a classe média e da classe média como consumidora do espaço urbano em São Paulo em período imediatamente posterior ao nosso estudo. Entre os latino-americanos destacam-se os argentinos Ezequiel Adamovsky, com **Historia de la clase media Argentina: Apogeo y decadencia de una ilusión, 1919-2003**, editado em Buenos Aires, pela Planeta, em 2009, e Sergio Visacovsky, com o artigo *Estudios sobre "clase media" en la antropología social: una agenda para la Argentina*, publicado na revista **Avá**, Posadas, n. 13, jul. 2008. Disponível em: [http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1851-16942008000200001&lng=es&nrm=iso](http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1851-16942008000200001&lng=es&nrm=iso), acesso em 18/05/2015. Ainda chamamos a atenção para os artigos sobre a habitação para a classe média dos arquitetos argentinos Jorge Sarquis, *Torres en La Boca. Vivienda colectiva de densidad alta* e Francisco Liernur, *La vivienda de La clase media, mercancia moderna*, em **La arquitectura de La vivienda para La clase media**, editados em Buenos Aires pela Librería Técnica Cp67/Nobuko, em 2010.

<sup>18</sup> Entende-se por *atividade urbanizadora* “a atividade empresarial privada voltada ao mercado imobiliário e à dotação material da cidade, incluindo aí a realização de loteamentos, as edificações e a implementação de equipamentos e serviços públicos urbanos” (BRITO, 2000, p.1).

de pequenos comércios, e em posições centrais das vilas e cidades, pode ser vista como o cerne da classe média brasileira (REIS FILHO, 1968, p.56-57).

A obra de Nestor Goulart Reis Filho, **Evolução Urbana do Brasil (1500-1720)**, demonstrou o processo de urbanização como uma dinâmica de origem social, chamando a atenção para a análise weberiana (REIS FILHO, 1968). Reis Filho colocou a “evolução urbana” no Brasil dentro de uma estrutura em rede, demonstrando que as formações urbanas brasileiras eram fruto de um plano amplo, política e geograficamente falando. Nesse sentido, despertou-nos a preocupação em buscarmos aproximação dos propósitos que foram invocados na conformação da Vila Mariana e dos sujeitos que fizeram parte desse processo de urbanização, não encarando a formação daquela porção da cidade como um mosaico sem intencionalidades discursivas materializadas na urbanização.

Na intenção de preencher algumas inquietações sobre o que era o *bairro*, entendido como elenco de ações complexas traçadas sobre o tecido urbano, pudemos contar com a contribuição da tese de doutorado **O lugar da casa na cidade**, de Luciana Alem Gennari (GENNARI, 2013). Em seu trabalho, encontramos o referencial para a análise do espaço urbano, produto das relações sociais engendradas na casa, na rua e no bairro. Assim, pudemos avaliar o processo de urbanização na Vila Mariana a partir das diferentes escalas de espaço público e privado, permitindo uma leitura espacial da casa e do bairro em estudo.

Apontamos apenas as leituras referenciais que nos incitaram a refletir sobre as dimensões da pesquisa: a urbanização como processo; os atores sociais dos setores médios; o bairro, como lugar socialmente constituído; e a casa como produto social e de valor simbólico. Outras referências bibliográficas foram consultadas e citadas ao longo deste trabalho e estão relacionadas ao final.

Esta pesquisa se norteou, também, por parâmetros de análise explicitados no título. Para tanto, estabelecemos os suportes conceituais da pesquisa desenvolvida: setores médios, urbanização como processo e o lugar estudado.<sup>19</sup>

### **Os setores médios – conceituação das fronteiras do espaço social**

Como já mostramos, rapidamente, não há definição possível ou satisfatória para os setores médios, uma vez que se trata de um grupo heterogêneo (OLIVEIRA, 2005, p.18). Na tradição marxista, a divisão de classes se dá pela organização social do trabalho, mantendo a

---

<sup>19</sup> Estes questões foram desenvolvidas a partir das observações feitas pela Prof<sup>ª</sup> Dr<sup>ª</sup> Luciana Alem Gennari em minha banca de Qualificação.

dialética entre os que são proprietários dos meios de produção, e se apropriam da força produtiva, e os que não os têm – e que vendem sua força de trabalho.

Os marxistas se pautaram pelas relações de produção para categorizar a sociedade em classes, mas não significa que Marx tenha negado a existência dos grupos intermediários, ainda que estes grupos ficassem obscurecidos na estrutura de duas classes sociais e não estivessem bem definidos pelas relações de produção ou consciência de classe (BLUMIN, 1989, p.5-6).

O historiador marxista Edward Palmer Thompson considerava *classe* uma formação cultural e econômica, a partir dos vários segmentos de pessoas, com as tradições culturais distintas que a constituíam. Thompson afirmou, então, que:

Por classe, entendo um fenômeno histórico, que unifica uma série de acontecimentos díspares e aparentemente desconectados, tanto na matéria-prima da experiência, como na consciência. Não vejo a classe como uma “estrutura”, nem mesmo como uma “categoria”, mas como algo que ocorre efetivamente (e cuja ocorrência pode ser demonstrada) nas relações humanas. (...) Como qualquer outra relação é algo fluido que escapa à análise ao tentarmos imobilizá-la num momento e dissecar sua estrutura” (THOMPSON, 2004, p.9-10).

Eric Hobsbawm, também historiador marxista, acrescentou: “além disso, existem gradações de classe (...). Existem os problemas da homogeneidade e heterogeneidade de classe. (...) Classe não define um grupo de pessoas em isolamento, mas um sistema de relações verticais e horizontais” (HOBSBAWM, 2010b, p.99).

Esses importantes aportes epistemológicos alargaram as possibilidades de aproximação aos estudos de grupos sociais para o entendimento analítico da diversidade encontrada na “classe” média. Portanto, o termo classe média torna-se inadequado, sugerindo uma unidade e optamos por tratar os grupos sociais em estudo como setores médios, ou camadas intermediárias das sociedades.

Foram as abordagens de classe em Pierre Bourdieu que nos auxiliaram a compreender as organizações das classes sociais como “espaço social”. Bourdieu indicou que os critérios para definir e delimitar os grupos sociais são subjetivos, e não podem ser tratados como “coisas”, uns em oposição aos outros, mas devemos atentar para a relatividade das classificações das classes sociais (BOURDIEU, 1987). O autor francês também introduziu as práticas vivenciadas – “*habitus*” – como percepção de inclusão e reconhecimento dos indivíduos (BOURDIEU, 2014, p.170). Segundo, Bourdieu

A evidência da individualização biológica impede-nos de ver que a sociedade existe sob duas formas inseparáveis por um lado, instituições, que podem assumir a forma de coisas físicas – monumentos, livros, instrumentos, etc.; e por outro, disposições adquiridas, maneiras duradouras de ser ou estar, encarnadas em corpos. (...) O corpo



socializado (o que chamamos de o indivíduo ou a pessoa) não é oposto à sociedade: é uma de suas formas de existência (BOURDIEU, 2003, p.33).

Assim, segundo Wacquant ao interpretar Bourdieu, “a base da heterogeneidade e desigualdade consiste nas relações entre as redes de laços simbólicos e materiais. Estas relações existem reificadas (...) como conjuntos de posições objetivas que as pessoas ocupam (instituições ou “campos”) e nos indivíduos “na forma de esquemas mentais de percepção e apreciação (“habitus”)” (WACQUANT, 2013, p.88).

Bourdieu nos apresentou as ferramentas para elucidar a formação e análise dos grupos sociais:

As noções de espaço social, de espaço simbólico ou de classe social nunca são examinadas em si mesmas e por si mesmas. Ao contrário, são colocadas para funcionar e para serem testadas numa investigação que é, inseparavelmente, empírica e teórica (BOURDIEU, 2014, p.14).

Neste sentido, precisamos escapar de sistemas sociais pré-estipulados, inaugurar uma comparação dentro do próprio objeto de pesquisa. Foi a partir dos atores sociais encontrados na pesquisa que detectamos elementos para compreender a formação daquele grupo social e quais eram as fronteiras do espaço social que ocupavam historicamente constituídas. Sendo este um segmento social fracionário e heterogêneo foi preciso aceitar essa fluidez e estudar os casos específicos em suas particularidades profissionais (OLIVEIRA, 2005, p. 18). Assim, para elucidar a atuação dos setores médios na urbanização da cidade, optamos por abordar algumas trajetórias dos promotores de moradias na Vila Mariana.

### **A urbanização como processo**

A urbanização vem associada à ideia de cidade. No entanto, o que é urbanização? Nestor Goulart Reis Filho<sup>20</sup> elucida que “a urbanização é um processo social” e

Seu desenvolvimento provoca o aparecimento e a transformação de núcleos, como consequência das interações humanas em que implica. Ocorre o processo de urbanização quando em uma sociedade existe uma divisão social do trabalho (...) e o aparecimento de uma economia urbana, como a define Weber, com o estabelecimento do mercado urbano (REIS FILHO, 1968, p.20).

A partir da interpretação weberiana das interações das ações sociais foi possível a compreensão da urbanização como um processo social. A urbanização, assim, é uma ação

---

<sup>20</sup> Vários autores se debruçaram sobre os estudos da cidade e do urbanismo, entendendo a cidade como processo social e histórico. No entanto, iniciamos nossa abordagem sobre a urbanização a partir do trabalho de Nestor Goulart Reis Filho, pois foi um autor seminal para os estudos das cidades e do urbanismo no Brasil, com a tese de livre-docência apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, em 1964, cujo livro, em primeira edição, **Contribuição ao Estudo da Evolução Urbana do Brasil (1550/1720)**, foi publicado em 1968.

pensada pelo sujeito, ou sujeitos, e carregada de sentido, entendida como fenômeno social. Extrair o conteúdo simbólico da ação ou ações que configuram esse fenômeno social seria compreender o processo da urbanização (WEBER, apud TRAGTENBERG, 1980, p.VIII-IX). Portanto, são as ações sociais, como práticas humanas carregadas de significações e motivações, que articulam a urbanização como processo. A urbanização e a sociedade são compreendidas em contínua e constante transformação e interação. Para Weber, as ações sociais podem ser resumidas em quatro: ação social racional com relação a fins (a busca racional de ações para atingir um objetivo); ação social racional com relação a valores (o que orienta a ação é o valor religioso, ético ou estético); ação social afetiva (o que motiva a ação é o amor, ódio, inveja, medo, etc.); e ação social tradicional (ações motivadas pelos hábitos e costumes). No processo de urbanização, as ações sociais em seu conjunto, ou seja, motivadas pela razão ou não, afetivas ou por costumes, com objetivos claros ou por valores, estariam amalgamadas e transformando o espaço.

A cidade é o espaço produzido pelo processo de urbanização em toda sua complexidade.<sup>21</sup> O espaço é imanente ao processo de urbanização e, portanto, as cidades existem espacialmente. As cidades são constituídas pelas sociedades por ações com objetivos determinados, para atender a suas múltiplas funções, por atribuições de valor, pelas sensibilidades provocadas e causadoras de ações, numa relação de mão dupla entre o produto e o produtor, entre os atores sociais e a cidade. O processo de urbanização ocorre em determinado espaço e em determinado tempo, portanto, a cidade é um processo social e histórico.

O processo de urbanização está intimamente associado à cidade produzida. A definição de cidade está imbricada com a constituição da cidade. Não há como definir da mesma forma a *polis* grega, a *civitas* romana, a *town* anglo-saxônica e a *medina* muçulmana, ou a cidade ocidental moderna (GOITIA, 2011, p.27). Podemos abordar a cidade a partir das “portas de entrada” que podem variar de um estudo para outro (BRESCIANI, 1993). Mas, quando se fala de cidade, em algum momento emerge a ideia de associação, aglomeração, confluência, concentração, vida coletiva, “imã”, contato (ROLNIK, 2004; LÉVY, 1999). E onde há contato, há atrito. Portanto, o processo de urbanização gera conflitos e tensões percebidas no espaço produzido.

---

<sup>21</sup> Nestor Goulart Reis Filho distingue as formações urbanas no Brasil – vilas, arraiais, cidades – e suas diversidades regionais, apontando que o processo de urbanização ocorre em um complexo nacional – a *rede urbana* – e não apenas no *núcleo* – a cidade (REIS FILHO, 1968, p. 20-21).

A cidade em pauta é a São Paulo da virada do século XIX para o século XX. O processo de urbanização, neste caso, pressupõe expansão territorial e adensamento, concentração de construções, vias, de equipamentos urbanos e de pessoas. Para este trabalho, apoiado nas definições acima apontadas, a urbanização é um processo social e histórico do fazer a cidade de São Paulo, por meio das ações dos setores médios, entendidas como forma de intervir no espaço, promovendo moradias para compor as estratégias de sobrevivência ou para residência própria – a *atividade construtora* –, produzindo o espaço urbano constitutivo e constituinte de valores simbólicos, gerando sentimentos de pertencimento, expandindo a cidade e adensando em direção àquele lugar, a Vila Mariana.

### **O lugar da Vila Mariana**

O espaço é uma categoria implícita neste trabalho, na medida em que partimos do espaço físico para a análise da atividade construtora dos setores médios no espaço social.

O conceito de espaço interpretado, a partir dos estudos de Henri Lefebvre, orientou este trabalho, não se tratando de uma discussão sobre o pensamento lefebvriano, contudo. Assim, cabe assinalar alguns aspectos.

O espaço é produzido; não é um fenômeno espontâneo, ele não existe “em si mesmo”. Lefebvre propõe o entendimento do espaço a partir da prática, “(...) considerando o espaço (social), assim como o tempo (social), não mais como fatos de ‘natureza’ mais ou menos modificada, nem como simples fatos de ‘cultura’, mas como *produtos*” (LEFEBVRE, 2013, p.124). Portanto, não existe espaço de forma universal, mas compreendido no contexto de uma sociedade específica como produto da prática relacional. Espaço e tempo não são apenas relacionais, mas, fundamentalmente, históricos. Para Lefebvre, a compreensão do espaço produzido ocorre em três dimensões dialeticamente interconectadas: a prática espacial, representações do espaço e espaços de representação, o que significa que o espaço é percebido, concebido e vivido (SCHMIDT, 2012, p.90).

A espacialidade é constitutiva da sociedade e imanente na sua constituição. Desta forma, o espaço está em constante produção e reprodução, ou seja, o espaço produzido também é produtor. Para entender o espaço se faz necessário o entendimento das relações que o produziram, ao mesmo tempo em que para entender as relações sociais é preciso entender como aquele espaço, naquele tempo, foi constituído, sem perder de vista a sua globalidade, a sua relação com o mundo. Neste trabalho, para a compreensão do processo de urbanização como fenômeno histórico impulsionado pelas relações sociais dos setores médios, o recorte espacial corresponde à Vila Mariana do fim do século XIX e início do século XX.

Essa compreensão do lugar, como demonstra Milton Santos, parte da “dimensão espacial do cotidiano”. O cotidiano nos possibilita encontrar novos significados expressos no lugar (SANTOS, 2006, p. 213). O recorte espacial traduz o lugar apreendido pelas experiências cotidianas dos indivíduos e, por isso, é um assunto que pode ser tratado historicamente.

### **O recorte espacial**

A escolha do recorte espacial não poderia apenas levar em conta o traçado viário atual, mas considerando o que foi aquele espaço no fim do século XIX e início do século XX. Para tanto, primeiro procedemos a uma análise das Plantas da Cidade de São Paulo nas quais aparecia a Vila Mariana, graficamente representada. Foram elas: a Planta Geral da Cidade de São Paulo, organizada sob direção do Dr. Gomes Cardim, Intendente de Obras, datada de **1897**; a Planta Geral da Cidade de São Paulo, de **1905**, adotada pela Prefeitura Municipal para uso de suas Repartições, levantada e organizada pelos engenheiros civis Allexandre Cococi e Luiz Frutuoso e Costa, engenheiros da Comissão Geográfica e Geológica; a Planta da Cidade de São Paulo, de **1913**, levantada e organizada pelo engenheiro civil Allexandre M. Cococi e L. Frutuoso F. Costa e de propriedade exclusiva da Companhia Lithographica Hartmann-Reichenbach; e, por fim, a Planta da Cidade de São Paulo, de **1916**, levantada pela Divisão Cadastral da 2ª Diretoria de Obras e Viação, da Prefeitura Municipal, edição provisória aprovada pelo Ato nº 972, de 24 de agosto de 1916.

Pela comparação entre as plantas foram estabelecidos os limites ao sul, onde terminava o arruamento do município, na Vila Clementino.<sup>22</sup> A oeste, a Rua José Antonio Coelho era o limite apresentado nas plantas. A leste, a Rua Paraíso era o limite do Distrito de Vila Mariana, seguindo pelas ruas Vergueiro e Domingos de Moraes,<sup>23</sup> incluídos os

---

<sup>22</sup> A Vila Clementino era assim denominada, mas administrativamente pertencia ao Distrito de Vila Mariana. Foi incluída em nosso estudo, pois não havia uma ruptura que justificasse a exclusão dessa área, como se comprovou posteriormente, pois fazia parte do mesmo processo de urbanização.

<sup>23</sup> A Rua Domingos de *Morais* chamava-se Rua Domingos de *Moraes*. Optamos por adotar a antiga grafia ao longo desta dissertação, por se tratar de nome próprio. Domingos Corrêa de Moraes, nasceu na cidade de Tietê, em 12 de maio de 1851. Formou-se em 1877, em engenharia civil, pela Universidade de Cornell, da cidade de Ithaca, nos Estados Unidos. Regressando a São Paulo, iniciou suas atividades na Companhia Cantareira e Exgotos. Como engenheiro dessa empresa trabalhou até 1883. Após longa viagem pela Europa e Estados Unidos, foi presidente da Companhia de Bondes de São Paulo. Com a Proclamação da República, inicia a sua carreira política, exercendo os seguintes cargos: vereador da Capital, membro do Partido Republicano, deputado em duas legislaturas, senador estadual e vice-presidente do Estado. Pela Revolta da Armada, em 1892, prestou serviços a São Paulo. Foi um dos promotores do manifesto contrário ao Marechal Deodoro da Fonseca, o qual se atribuiu a deposição do presidente em 23 de novembro de 1891. Retirando-se da política, dedicou-se à agricultura em Batatais. Faleceu em São Paulo - Capital, em 15 de dezembro de 1917. Disponível em <<http://www.dicionarioderuas.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/ListaLogradouro.aspx>>. Acesso em 04/09/2015 e CP, 16/12/1917.

arruamentos laterais.<sup>24</sup> O questionamento que se colocava era quanto ao limite ao norte. O limite ao norte estabelecido na criação do Distrito de Vila Mariana, em 1895, era o cruzamento da Rua Santo Amaro (posteriormente denominada Rua Brigadeiro Luiz Antonio) com a Avenida Paulista. Porém, observando o mapa de 1913, entre a Rua Brigadeiro Luiz Antonio e o Largo Paraíso (atual Praça Oswaldo Cruz), esse trecho funcionava como uma extensão da Avenida Paulista, como afirmou de Benedito Lima de Toledo (TOLEDO, 1987). Em um primeiro momento, optamos por limitar o perímetro ao norte, com base na representação do Distrito de Paz da Vila Mariana na Planta de 1913, a Avenida A (atual Rua Eça de Queiroz). Porém, durante a pesquisa, ao percorrer notícias sobre o bairro no **Correio Paulistano**, houve a necessidade ampliar o recorte espacial ao norte, tendo como marco o Largo Paraíso e a Rua Dr. Rafael de Barros.

A análise e a comparação entre as plantas suscitam várias questões interessantes, mas foram frisados apenas os pontos que orientaram a análise do espaço da Vila Mariana, no que tange ao interesse desta pesquisa, colocados a seguir.

A *Planta de 1897* elaborada pelo Intendente parece atender mais aos interesses particulares de Gomes Cardim do que o interesse público (SIMONI, 2009). Ligado a negócios imobiliários, tem-se a impressão de que o autor quis mostrar as possibilidades de crescimento da cidade no final do século XIX, acrescentando ao mapa não só os arruamentos existentes, mas alguns dos previstos, destacando o modal de transporte. Mesmo as ruas existentes foram prolongadas e retificadas, a fim de apresentar um reticulado uniforme. Interessante demonstrar que os cinco Distritos de Paz da época foram numerados: Norte da Sé, Sul da Sé, Santa Ephigenia, Consolação e Braz. Este mapa serviu para um primeiro levantamento das ruas e suas toponímias, porém algumas ruas não se realizaram como foram representadas e a toponímia foi alterada posteriormente (**Mapa 1**).

A *Planta de 1905* tinha um caráter administrativo e precisava aproximar-se do que realmente existia, mostrando as ruas tortuosas que terminavam em vazios e os arruamentos incompletos. Destaca-se o quadro com as referências alfanuméricas das localizações das ruas, as regiões das cinco delegacias de polícia diferenciadas no mapa por variações de cores sépia e rosas com a numeração dos onze Distritos de Paz: Norte da Sé, Sul da Sé, Belenzinho, Braz, Consolação, Santa Ephigenia, Santa Cecília, Sant'Anna, Penha, Nossa Senhora do Ó e Villa Marianna. Neste mapa, aparecem alguns indícios importantes como a “Fábrica de

---

<sup>24</sup> Fizemos um levantamento no AHSP-SOP referente à Rua Paraíso. Esta rua contava com um elevado número de construções e denotava outra dinâmica de adensamento, portanto, não foi considerada em nosso estudo. O mesmo ocorreu com a Rua Apeninos.

Phosphoros”, o “Instituto Dona Anna Rosa”, além do Matadouro. Foram desenhados o Largo Guanabara e a Praça Theodoro de Carvalho, hoje espaços desaparecidos.<sup>25</sup> O adensamento de construções nas ruas denota-se pelas hachuras. Neste mapa, percebemos que os córregos eram limitadores naturais dos arruamentos. Assim, além do levantamento das ruas e da comparação da toponímia, alguns índices instigaram a investigação sobre o processo de urbanização, como os espaços referenciais para o bairro, as praças, os largos e a fábrica. Houve, nesse mapa, um equívoco: o prolongamento da Rua Domingos de Moraes ao sul refere-se à Rua Afonso Celso, pois a linha de bondes passava pela Rua Domingos de Moraes, como podemos ver na Planta de 1913 (**Mapa 2**).

Na *Planta de 1913*, os Distritos de Paz foram ampliados na parte inferior, o que indicava atenção do poder público para a expansão da cidade. No Distrito de Paz da Vila Mariana, o limite ao norte foi a Avenida A. Este mapa contou com mais informações que o anterior. Além dos elementos do mapa de 1905, também foram esboçados os curtumes, oficinas, fábricas, o convento, o “Gymnasio Macedo Soares”, a Chácara Flora e a Praça São Pedro. Também evidenciava as cinco Circunscrições Policiais e contava com o quadro alfanumérico de localização das ruas. Este mapa diferenciava as ruas projetadas das existentes, com ruas de construções esparsas e ruas de construções compactas evidenciadas em rosa, o que ajudou a leitura da evolução da atividade construtora no bairro (**Mapa 3**).

A *Planta de 1916* foi escolhida como base para as representações cartográficas por apresentar o arruamento consolidado para o período de nossa pesquisa. Embora com menos informações – desaparecem as fábricas, curtumes, a linha de bonde e a estação –, nota-se que houve um aumento de construções, representadas em cinza. No estudo da urbanização foram consideradas as informações deste e dos mapas anteriores. Percebe-se que desaparece a divisão da cidade em áreas conforme as delegacias de polícia, mas são evidenciados os perímetros – urbano, suburbano e rural. Importante esclarecer que as ruas Afonso Celso e Floresta foram desconsideradas, pois não encontramos registros referentes a essas ruas no AHSP-SOP. A Rua Santa Cruz foi excluída por ter outra rua com o mesmo nome no Distrito da Consolação, não sendo possível saber quando se tratava da rua no Distrito de Vila Mariana (**Mapa 4**).

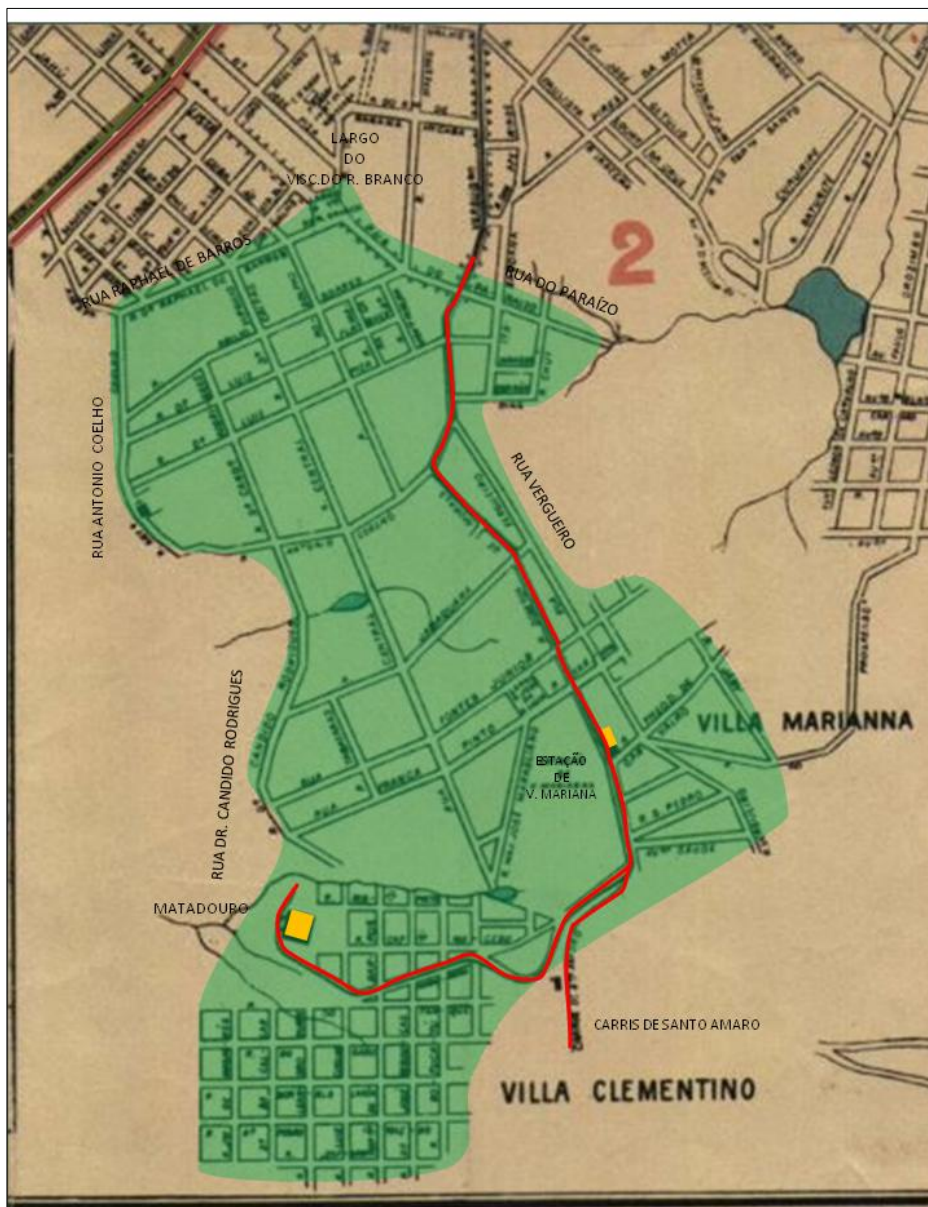
---

<sup>25</sup> O Largo Guanabara, demolido em 1967, corresponde à atual Praça Rodrigues de Abreu, espaço descaracterizado com a construção do Viaduto Santa Generosa e a abertura da Avenida Vinte Três de Maio, em 1967 (**O Estado de S. Paulo**, 08/04/1965 e 30/05/1967). A Praça Theodoro de Carvalho localizava-se entre as Ruas Domingos de Moraes e Rua Vergueiro, altura da atual “rua” Praça Dr. Teodoro de Carvalho. Manteve-se a toponímia de Praça Dr. Teodoro de Carvalho, mas se trata de fato de uma rua.

Assim, comparando os mapas pudemos averiguar as diferenças de toponímias e dos traçados das ruas, além de levantar algumas questões importantes para o processo de urbanização como os fatores que conformavam o território e serviam de referência para moradores, como veremos mais adiante. Os mapas demonstram que a região da Vila Mariana era um espaço integrado, sem as rupturas do sistema viário atual. Portanto, o recorte espacial foi elaborado considerando suas particularidades para apreender o processo de urbanização do bairro até a primeira década do século XX.

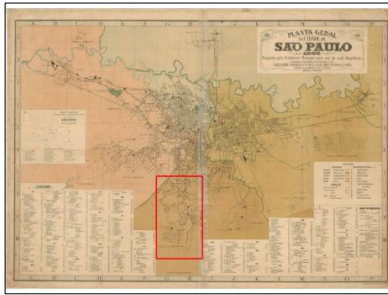


*Planta Geral da Capital de São Paulo (1897)*  
Organisada sob direcção do Dr. Gomes Cardim.  
Intendente de Obras

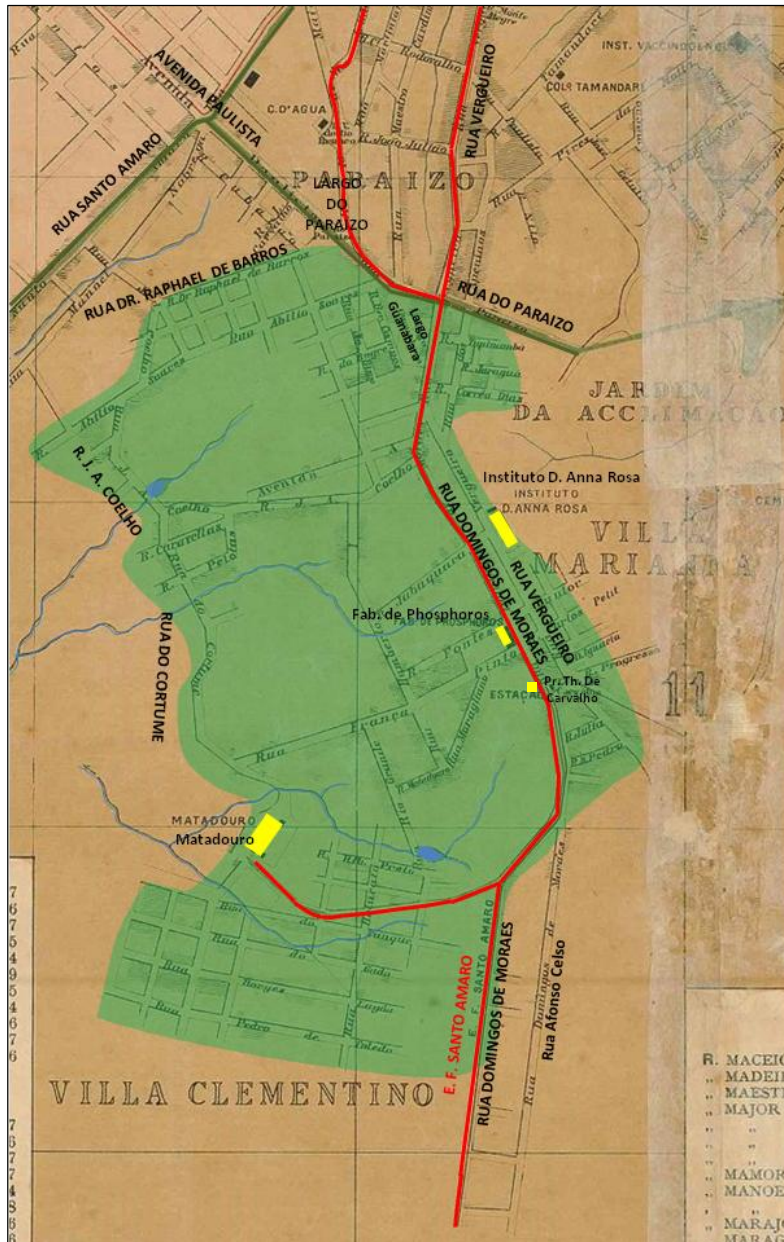


**Mapa 1 – Recorte da região da Vila Mariana – Planta de 1897.** Em amarelo, o Matadouro Municipal (estava representado, mas sem identificação) e a Estação de Vila Mariana. Em vermelho, o modal de transporte – Carris de Santo Amaro. Notamos, no canto superior esquerdo, em sépia e verde escuro, os limites entre o Distrito da Consolação e do Sul da Sé. O Distrito Sul da Sé está indicado na Planta com o número 2, em vermelho. Os limites do recorte espacial são: ao norte, o Largo do Visconde do Rio Branco (posterior Largo do Paraizo), Rua Raphael de Barros e Rua do Paraizo; ao sul, a Villa Clementino; a oeste, a Rua Antonio Coelho e Rua Dr. Candido Rodrigues e, a leste, a Rua Vergueiro.





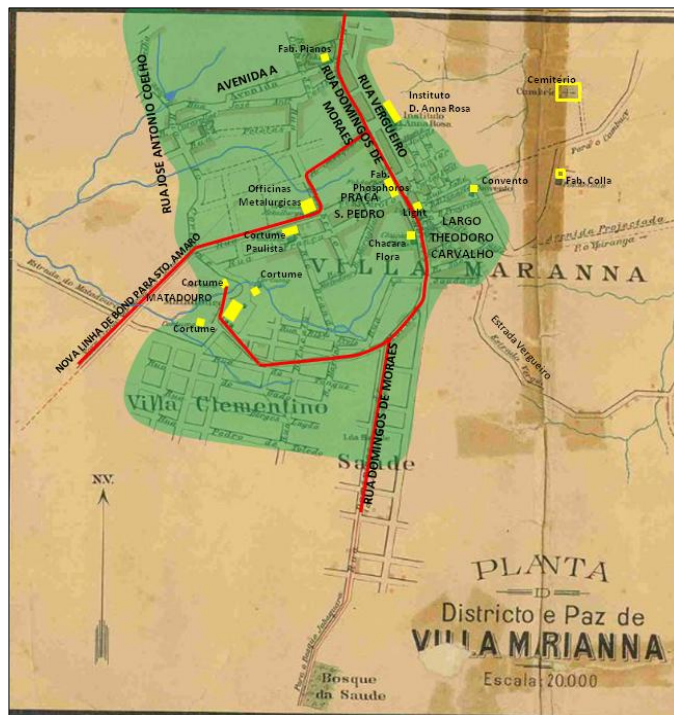
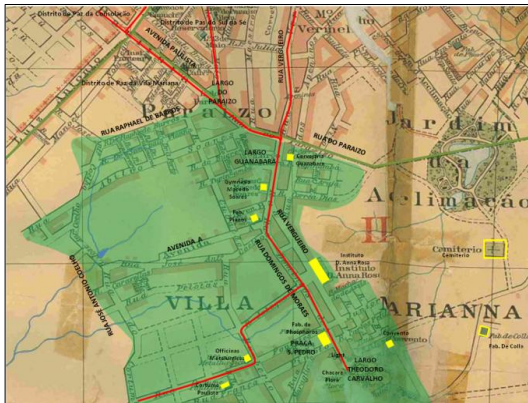
**Planta Geral da Cidade de São Paulo (1905)**  
 Adoptada pela Prefeitura Municipal para uso de suas Repartições. Levantada e organizada pelo Engenheiro Civil Alexandre Mariano Cococi e Luiz Fructuoso e Costa, engenheiros da Comissão Geog. e Geologica



**Mapa 2 – Recorte da região da Vila Mariana – Planta de 1905.** Em amarelo, o Matadouro Municipal, a Fábrica de Phosphoros, o Instituto D. Anna Rosa e a Estação. Em vermelho, a linha de bondes. O adensamento das construções destaca-se pelas hachuras. Em verde escuro, os limites entre o Distrito da Consolação, o Distrito Sul da Sé e o Distrito de Vila Mariana. Os limites são: ao norte do Largo do Paraizo, Rua Dr. Raphael de Barros; ao sul, a Vila Clementino; a oeste, a Rua Jose Antonio Coelho e, a leste, a Rua Vergueiro e Rua Domingos de Moraes.



**Planta da Cidade de São Paulo (1913)**  
 Levantada pelo e organizada pelo Engenheiro Civil  
 Alexxandre M. Cococi e L. Fructuoso F. Costa

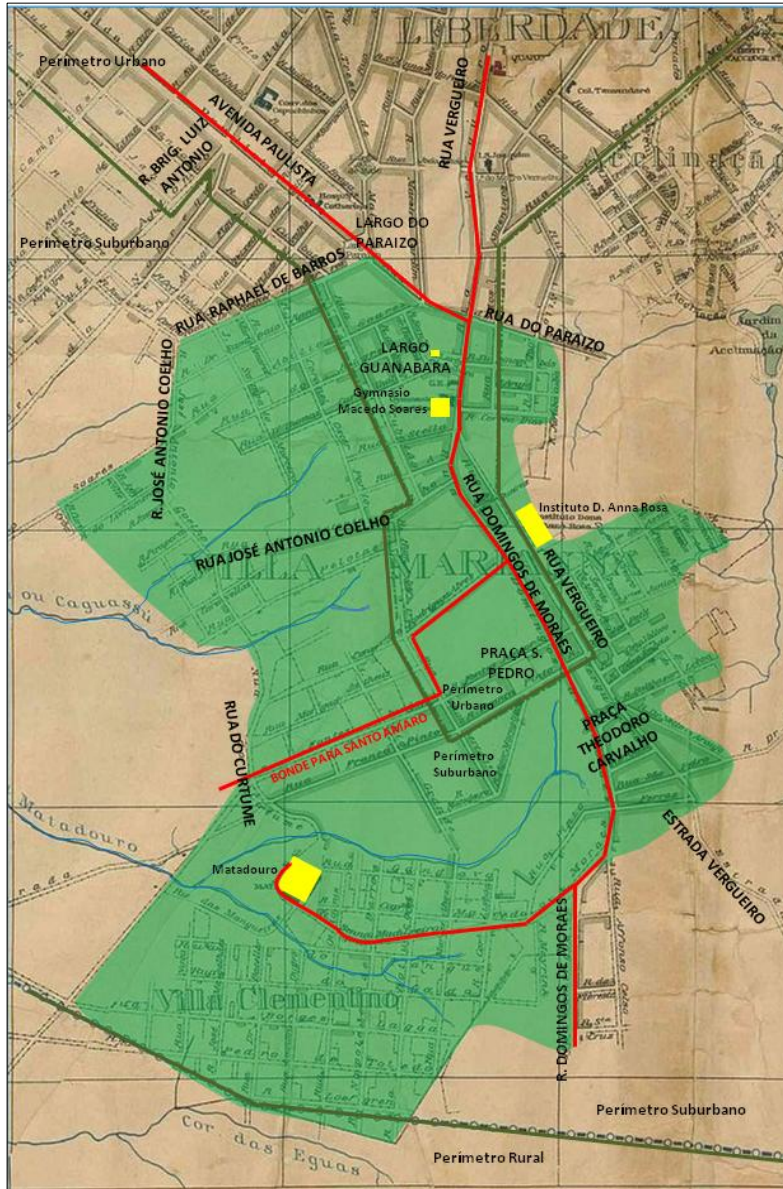


**Mapa 3 – Recorte da região da Vila Mariana – Planta de 1913.** Em amarelo, o Matadouro Municipal, a Fábrica de Phosphoros, o Instituto D. Anna Rosa, a Chácara Flora, o Gymnasio Macedo Soares, fábricas, curtumes, o convento e a Estação denominada “Light”. Fora da área estavam o Cemitério e a Fábrica de Cola. Em vermelho, a linha de bondes para o Parque Jabaquara e a Nova Linha de bondes para Santo Amaro. Observa-se o prolongamento da Rua Domingos de Moraes até o Bosque da Saúde. Em verde escuro, os limites entre os Distritos de Paz da Consolação, Sul da Sé e de Vila Mariana. O número romano “II”, em vermelho, refere-se à Segunda Circunscrição Policial. No recorte do Distrito de Villa Mariana o limite ao norte é a Avenida A. Consideramos nos seguintes limites: ao norte do Largo do Paraizo, Rua Dr. Raphael de Barros e Rua do Paraizo; ao sul, a Vila Clementino; a oeste, a Rua Jose Antonio Coelho e, a leste, a Rua Domingos de Moraes, Rua Vergueiro e ruas próximas.





**Planta da Cidade de São Paulo (1916)**  
 Levantada pela Divisão cadastral da 2ª Diretoria  
 de Obras e Viação, da Prefeitura Municipal



**Mapa 4 – Recorte da Vila Mariana – Planta de 1916.** Em amarelo, o Matadouro, o Instituto D. Anna Rosa. O Gymnasio Macedo Soares e a igreja do Largo Guanabara, sem identificação. Em vermelho, a linha de bondes para o sul e a linha de bondes para Santo Amaro. Desaparecem as fábricas, curtumes e oficinas. Indicados o Largo do Paraizo, Largo Guanabara, as Praças São Pedro e Theodoro de Carvalho. Em verde escuro, os limites entre os perímetros urbano, suburbano e rural. Os limites são: ao norte do Largo do Paraizo, Rua Raphael de Barros e Rua do Paraizo; ao sul, a Vila Clementino; a oeste, a Rua José Antonio Coelho e Rua do Curtume; e, a leste, Rua Domingos de Moraes, Rua Vergueiro e ruas próximas.

## Um recorte temporal em construção – da República à Primeira Guerra

As balizas temporais foram construídas em relação aos fatos que estruturaram o processo de urbanização do lugar e aqueles que, de alguma maneira, correspondem às transformações conjunturais no Brasil. Partindo de pressupostos temporais iniciais, 1890 e 1914, no decorrer do desenvolvimento da pesquisa essas datas-limites se flexibilizaram em função das questões que se colocavam nas fontes. Assim, no início, as balizas eram os fatos historicamente consolidados como ponto de inflexão e de transformação da sociedade: a Proclamação da República e a Primeira Guerra Mundial.

A Proclamação da República se insere no processo de transformações da sociedade – a substituição do trabalho escravo pelo trabalho livre com ênfase na imigração, a expansão econômica agroexportadora paulista e a formação de um estado republicano.

A Primeira Guerra causou uma alteração nas relações de importação e, em nosso caso, especialmente de materiais de construção, que possivelmente refletiria numa redução da *atividade construtora*. No entanto, nos registros do AHSP – SOP, o ano de 1915 se mostrou profícuo em requerimentos de solicitação de licença para a construção na cidade, e a partir de 1916 o ritmo vertiginoso de construções desacelerou, sendo retomado na década de 1920, escapando de nossa proposta inicial.<sup>26</sup> Portanto, incluiu-se o ano de 1915 no levantamento de dados nas fontes.

O marco inicial considerou a instalação do Matadouro Municipal que alavancou a implantação do modal de transporte de trem e bonde. Em função das atividades do abate de gado, outros negócios se estabeleceram, como curtumes e fábricas que atraíram moradores e trabalhadores, incrementando as chances para os que promoviam construções e moradias. Embora mantendo a periodização proposta inicialmente – 1890 a 1914, optamos por ampliar o arco temporal na pesquisa documental de 1886 a 1915.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Esta assertiva se baseia nos dados apresentados no “Gráfico Demonstrativo do Aumento de Prédios em São Paulo”, da revista **A Construção de São Paulo**, Ano I, n.1, dez.1923, dados estes colhidos na Recebedoria de Rendas na Capital. Este anexo se encontra no capítulo “Qualificação e urbanização em São Paulo: a experiência do *Liceu de Artes e Ofícios*, 1873-1934”, de Maria Lucia Caira Gitahy, contido no livro **Trabalhadores Urbanos e Ensino Profissional**, organizado por Maria Alice Rosa Ribeiro, Coraly Gará Caetan e Maria Lucia Caira Gitahy, em 1986, e publicado pela Editora da UNICAMP.

<sup>27</sup> Esclarecemos, também, que em função dos procedimentos requeridos pela FAPESP para alteração de títulos de pesquisas financiados por esta agência, optamos por não alterar o arco temporal no título da dissertação, uma vez que isto, burocraticamente, implicaria um gasto de energia e uma quantidade de justificativas perante a agência financiadora de grande monta.

## **As escalas da cidade: a casa, a rua e o bairro**

A casa era mais do que um local de guarida para seu morador e tornou-se um elemento privilegiado de análise, não apenas do ponto de vista material, formal e construtivo, mas também porque estava impregnada de valor simbólico, onde foi possível decifrar as relações sociais. A casa foi potencializada como mercadoria na virada do século XIX para o XX, extrapolando seu atributo de abrigo, a partir da escassez de moradias provocada pelo crescimento populacional nos anos republicanos. Como a terra urbana que foi retalhada e tratada como produto, a partir das chácaras loteadas nas circunvizinhanças do núcleo fundacional da cidade, formando-se sobre estas chácaras bairros que assumiram algo do caráter de seus habitantes (LANGENBUCH, 1968).

O bairro era a parte da cidade que “pertencia” ao habitante; era onde o indivíduo se reconhecia pertencente àquele território. O bairro era a extensão da casa e do espaço público privatizado pelo uso cotidiano (MAYOL, 2011, p.42). O bairro se organizava em ruas e as casas davam fisionomia às ruas. Portanto, a casa, a rua, o bairro e a cidade, como escalas de pertencimento, eram onde a vida cotidiana se organizava e, por isso, devem ser tratados historicamente.

Este estudo sobre a produção do espaço urbano perpassou estas escalas que elucidaram a atividade construtora dos setores médios, atribuindo à casa, ao bairro e à cidade, o valor de mercadoria, bem como sendo o local das relações vividas no espaço. Ou seja: permitindo entender a produção da cidade como problema histórico e também historiográfico, duas perspectivas entrelaçadas que não perdemos de vista ao montar a estrutura desta dissertação.

## **Estrutura do trabalho**

O trabalho foi estruturado em Introdução, três capítulos e Considerações Finais. O primeiro capítulo abordou questões sobre o lugar e sobre o processo de urbanização. Trata, assim, do processo de ocupação a partir do meio físico, dos caminhos que cruzaram a região em estudo e do parcelamento das terras do final do século XIX até a primeira década do século XX. Versa sobre os loteamentos que deram impulso à multiplicidade de proprietários de lotes que viabilizaram as construções. Neste capítulo indicamos os elementos catalisadores na urbanização da Vila Mariana, como a instalação do Matadouro Municipal e outros edifícios. Assinalamos os lugares simbólicos, modais de transporte e serviços públicos que motivaram a dinâmica de urbanização. Procuramos avaliar os eixos de conexão e de ruptura com a cidade, abordando a proximidade com a Avenida Paulista e com o bairro da Liberdade.

Fizemos um panorama dos sujeitos do lugar, suas relações e estratégias de sobrevivência, além de mostrar a colaboração dos imigrantes no processo de urbanização do bairro, com foco nos setores médios.

O segundo capítulo refere-se à *atividade construtora* como prática que associava a legislação, os saberes construtivos disseminados e os recursos financeiros. Indica como eram obtidos os recursos financeiros para a promoção de construções mediante empréstimos formais e informais. Neste capítulo, observamos aspectos importantes para a compreensão histórica da formação da cidade, em que os laços de família, as Sociedades de Mútuo Socorro e a atividade bancária no período mostram-se capitais. Os modos de morar foram suscitados pelos aspectos técnicos, espaciais e estéticos, referindo-se à casa como produto social e reflexo de valores simbólicos e de prestígio social para seus moradores.

O último capítulo trata dos setores médios *promotores de construções*. Averiguou-se quem eram esses atores sociais, percorrendo as trajetórias de alguns deles, procurando avaliar suas contribuições na formação de um bairro residencial. Expusemos, ainda, os diferentes níveis de promoção de construções. Assim, separamos os níveis de atuação em quatro grupos: a) os que construíram apenas um imóvel; b) os pequenos promotores que construíam de 2 a 6 imóveis; c) os médios, de 7 a 11, e d) os grandes promotores, com mais de 11 imóveis. Deste modo, avaliamos em que medida cada grupo contribuiu para o adensamento do bairro. Também averiguamos que tipos de imóveis eram construídos e quais eram preferencialmente erigidos.

Nas considerações finais questionamos se o bairro em formação denotava um bairro residencial com características que atendiam à demanda de moradias dos e para os setores médios, bem como qual foi a importância da participação dos setores médios na urbanização como promotores de construções.

Assim, apresentamos este trabalho sobre os setores médios e a conformação do bairro da Vila Mariana que alavancou a expansão da cidade no vetor sul na virada do século XX, esperando dar uma contribuição, em termos históricos, ao pensamento sobre São Paulo.

## **O LUGAR E O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO**

## O LUGAR E O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO

Nesse ano [1898], São Paulo teria entre 150 e 200 mil habitantes. Além do Triângulo Central (Rua 15 de Novembro, Direita e São Bento), estendia-se: para o lado da Liberdade até o largo desse nome, prosseguindo, meio rua, meio estrada, para a Vila Mariana, com algumas chácaras. (AMERICANO, 2004, p.93).

A cidade de São Paulo, no século XX, se transformou numa metrópole. Esta afirmativa é difícil de ser contestada, mas impõe, necessariamente, uma investigação histórica, pois o crescimento de uma cidade é processual e fruto das ações de atores sociais, ou seja, traz aspectos de conflito, com dimensões de cultura e de sociedade.<sup>28</sup> A urbanização, como mostra Nestor Goulart Reis Filho, é um “processo social”, praticado por atores sociais (REIS FILHO, 2004, p.200-203). Assim, nos propusemos em circunscrever temporalidades e territorialidades em que agentes históricos atuaram, reconfigurando espaços e limites próprios da dimensão urbana.

Dessa maneira, em nosso período, estamos interessados em historiar os empreendedores da urbanização. Uma cidade é feita por ações diversificadas, advindas de camadas sociais diversas e que produzem elementos materiais que são, também, elementos discursivos sobre processos históricos.

Na São Paulo da virada do século XIX para o XX que se expandia, diferentes camadas sociais abriam negócios, fixavam residências e estabeleciam redes de sociabilidades. O que hoje chamamos de “centro”<sup>29</sup> contava com edificações que ladeavam as ruas e abrigavam

---

<sup>28</sup> Para Bruno Latour, “ator social” não tem o mesmo sentido tradicional da sociologia. Não tem o sentido de ação, mas de transformação, o que ele chama de *actant* (atuante) (LATOURE, 2001, p.346). Na Teoria – Ator – Rede (TAR), ator é tudo o que age, que produz efeito, que deixa traço no mundo, podendo ser pessoas, instituições, coisas humanas e não humanas. Rede não remete à ideia de vínculo, mas de circulação, fluxos e alianças, na qual os atores envolvidos interferem e sofrem interferências constantes. Portanto, atores são aqueles que produzem efeitos no mundo numa rede, que a modificam e são modificados por ela. Neste sentido, entende-se o bairro e a cidade também como “atores sociais”. É neste contexto que utilizamos o termo “atores sociais” nesta dissertação (FREIRE, 2006, p.46-65).

<sup>29</sup> Segundo Heitor Frúgoli Junior, *áreas centrais* das metrópoles são regiões onde se concentram as atividades comerciais, instituições político-administrativas e serviços – sobretudo o setor terciário – e são marcadas por uma intensidade de contatos, encontros, sociabilidades e de mediação de conflitos. O “centro da cidade” na virada do século XX englobava a Praça da Sé, Pátio do Colégio, Largo São Francisco, Praça João Mendes, Largo da Memória, Largo São Bento, Rua XV de Novembro, ruas Direita, Florêncio de Abreu e São Bento (FRÚGOLI JR., 2000, p.42 e 50). A ideia de centro é anacrônica, pois o que hoje chamamos de centro era a simplesmente denominado de cidade. Os limites do *perímetro central*, conforme a Planta da Cidade de São Paulo, de 1916, eram: partindo do Largo Riachuelo na confluência da Rua Santo Amaro (atual Av. Brigadeiro Luís Antonio) com a Rua Riachuelo, seguia pela Rua Riachuelo, cruzando o atual Vale do Anhangabaú, alcançando a Ladeira da Memória e pela Rua Sete de Abril, até a Praça da República. Daí, rumo a noroeste, seguia pela Rua Ypiranga, Rua General Couto de Magalhães, Rua dos Protestantes, até a Rua Mauá; pela Rua Mauá ia em direção à Rua



lojas, hotéis, residências e outras atividades urbanas. Ali se concentravam os bondes e carroceiros, transeuntes e ambulantes, as pessoas e os edifícios. E premidos pelas necessidades de mais espaço para se acomodarem, extravasavam pelas vias (existentes ou criadas), expandindo a mancha urbana. Em nosso caso de investigação, este processo seguiu pelo vetor sul, pelo antigo caminho de tropeiros que rumavam ao litoral, passando pela Liberdade e riscando o solo de onde viria a se constituir a Vila Mariana.

Embora esteja distante do “Triângulo Histórico”<sup>30</sup> cerca de cinco quilômetros, a Vila Mariana era considerada pelos cidadãos dos anos 1890 muito afastada. Esta noção de arrabalde ainda persistia na década de 1910. Vista como território distante, incrustado em um espaço daquela “São Paulo que desaparece” em estradas que partiam da cidade, a Vila Mariana era discretamente mencionada nas memórias paulistanas como “o local do Novo Matadouro Municipal”, ou “por onde passava a Estrada de Ferro para Santo Amaro”, ou, ainda, como “ponto final da linha de bondes” (SCHMIDT, 2003, p.185; MARTINS, 2003, p.153; BRUNO, 1984, p.1075; AMERICANO, 2004, p.206). Entretanto, não passava despercebida por aqueles que viam na expansão da cidade um bom negócio. Naquelas plagas, as pessoas moravam, realizavam suas fainas profissionais e, de acordo com suas possibilidades, arranjavam meios de participar das ações daquele momento de carência de moradias, promovendo *habitat* para um mercado rentista já estruturado em São Paulo e que só crescia naqueles anos de virada de século. Esses agentes da urbanização eram providos de habilidade profissional, articulavam-se em interesses econômicos diversos proporcionados pela vida na cidade e, efetivamente, construía e ocupavam aquele lugar. Assim, ajudavam a configurar aquilo que é plenamente verificável na Vila Mariana: a ação, no campo da urbanização, dos membros dos setores médios.

A busca por esses atores sociais da sociedade urbanizadora não é tarefa fácil. Eram pessoas ditas “comuns”, aparentemente “sem nenhuma importância”, sem voz e rosto, mas, por outro lado, eram agentes envolvidos intensamente com o processo urbanizador. Seus vestígios estão dispersos em inúmeros documentos produzidos para outros fins, porque não se tratava de documentar quem eram, o que faziam, como sobreviviam, onde moravam ou como moravam. Não eram evidenciados na urbe que se preparava para a modernidade.<sup>31</sup> Aparecem

---

Florêncio de Abreu, Rua Anhangabaú (atual Rua Carlos de Souza Nazaré), depois pela Rua 25 de Março até o Largo do Carmo – hoje região alterada pela Avenida Rangel Pestana – e pela Rua Onze de Agosto retornava à Rua Riachuelo até o Largo do mesmo nome (*Fonte: Planta da Cidade de São Paulo de 1916*).

<sup>30</sup> O “Triângulo Histórico” é formado pela confluência das Ruas Direita, XV de Novembro e Boa Vista.

<sup>31</sup> O termo modernidade refere-se ao reconhecimento de um processo social (modernização) vivenciado pelos indivíduos. Sobre essa discussão ver Marshal Berman em **Tudo que é sólido se desmancha no ar** (1989, p.15-35).

em *índices* nas histórias de outros, tidos como mais importantes naquela sociedade republicana, e em *sinais* ainda perceptíveis na sobrevivência de algumas casinhas, a despeito da verticalização intensa ocorrida no bairro como nos sugere o paradigma indiciário de Ginzburg (GINZBURG, 2007, 2009).

## 2.1 A conformação espacial do lugar

O Distrito de Vila Mariana encontra-se na região centro-sul da cidade de São Paulo e, hoje, se compõe de vários “bairros”, como Saúde, Moema, Indianópolis, Planalto Paulista, Vila Nova Conceição, Bosque da Saúde, Mirandópolis, Chácara Klabin, Paraíso, Vila Clementino e Vila Mariana (**Mapa 5**). Esta vasta região delimitada pela Administração Municipal<sup>32</sup> não corresponde aos limites do antigo Distrito da Vila Mariana, cuja área era imensamente maior. Seus limites chegavam ao município de São Bernardo do Campo.

O bairro, antigamente, era denominado “a Colônia”, pois a Colônia da Glória incorporava parte da Vila Mariana, e também era conhecido como “Cruz das Almas”, pois havia cruzeiros no caminho, evocando o sinal cristão, mas indicando as desavenças entre tropeiros, as quais redundaram em mortes.

O nome Vila Mariana aparece, conforme Massarolo, pela primeira vez nas Atas da Câmara Municipal em 19 de abril de 1887 e foi dado pelo vereador, tenente da guarda nacional e morador na Rua Vergueiro Carlos Eduardo de Paula Petit, fazendo a junção dos nomes da mãe Maria e da esposa Ana (MASSAROLO, 1971, p.54). Outra versão veiculada em escritos diversos indica que o nome teria sido dado em homenagem à esposa, Marianne, do engenheiro Alberto Kuhlmann, responsável pelo projeto e instalação do Novo Matadouro Municipal em Vila Mariana, em 1886 (MASSAROLO, 1971, p.64). Ou ainda a prima de Kuhlmann, Dona Marianne, possuidora de uma propriedade nas proximidades da Rua Vergueiro que teria no portão a denominação de “Villa Marianne” e seria referência para os

---

<sup>32</sup> O atual Distrito de Vila Mariana administrado pela Subprefeitura de Vila Mariana da Prefeitura Municipal de São Paulo começa na confluência da Avenida Paulista com a Avenida Brigadeiro Luís Antonio, segue pela Rua Bernardino de Campos, Rua Paraíso, Rua Topázio – próxima ao Parque da Aclimação –, Rua Batista Cepelos, Rua José do Patrocínio, Rua Ximbó, Rua Coronel Diogo até a Avenida Dr. Ricardo Jafé. E então percorre a sua continuação que recebe o nome de Avenida Professor Abraão de Moraes, mais conhecida por Rodovia dos Imigrantes, embora ainda seja o trecho urbano. Por essa avenida o limite continua até a confluência da Avenida Afonso D’Escagnolle Taunay (Avenida dos Bandeirantes) com a Avenida Jabaquara, segue pela Avenida Jurandir ao longo do Aeroporto de Congonhas, até novamente encontrar com a Avenida dos Bandeirantes. Pela Avenida dos Bandeirantes se prolonga até a Avenida Santo Amaro e daí à Avenida Brigadeiro Luís Antonio, e pela Brigadeiro até o ponto inicial. Os limites descritos foram elaborados a partir da “Descrição de Perímetro” do Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Vila Mariana, Quadro 04A do Livro XII – Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004. Disponível em <[http://ww2.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/secretarias/planejamento/zonamento/0001/parte\\_II/v\\_mariana/291%20QUADRO%2004A%20do%20Livro%20XII.pdf](http://ww2.prefeitura.sp.gov.br/arquivos/secretarias/planejamento/zonamento/0001/parte_II/v_mariana/291%20QUADRO%2004A%20do%20Livro%20XII.pdf)>. Acesso dia 28/06/2015.

que por lá transitavam (Pedço da Vila. Disponível em: <<http://pedacodavila.com.br/materia/?matID=2026>>. Acesso em: 20/09/2015). Em todo o caso, a denominação Vila Mariana ficou oficialmente adotada após a promulgação da Lei nº 370, de 3 de setembro de 1895 que desmembrou o Distrito Sul da Sé.<sup>33</sup>

O recorte espacial da pesquisa não se pauta pelos limites administrativos, mas pelo *lugar historicamente formado* pela ação coletiva dos agentes sociais. Onde começou ou terminou a Vila Mariana do fim do século XIX e início do XX? Esta pergunta, por si, apresenta-se como uma ótima questão de interesse histórico.

Todavia, não há como estabelecer fronteiras exatas. A região foi conformada por dinâmicas de usos e ocupações entrelaçadas, sobrepostas e imbricadas, conformando espaços que constituíram aquela unidade urbana, daquele período. Seus limites fluidos foram socialmente construídos a partir de premissas de pertencimento, identificação, coexistência e proximidade (GENNARI, 2012). Pierre Mayol coloca que o bairro é o espaço público particularizado, apreendido pelo uso cotidiano de seus moradores, e acrescenta:

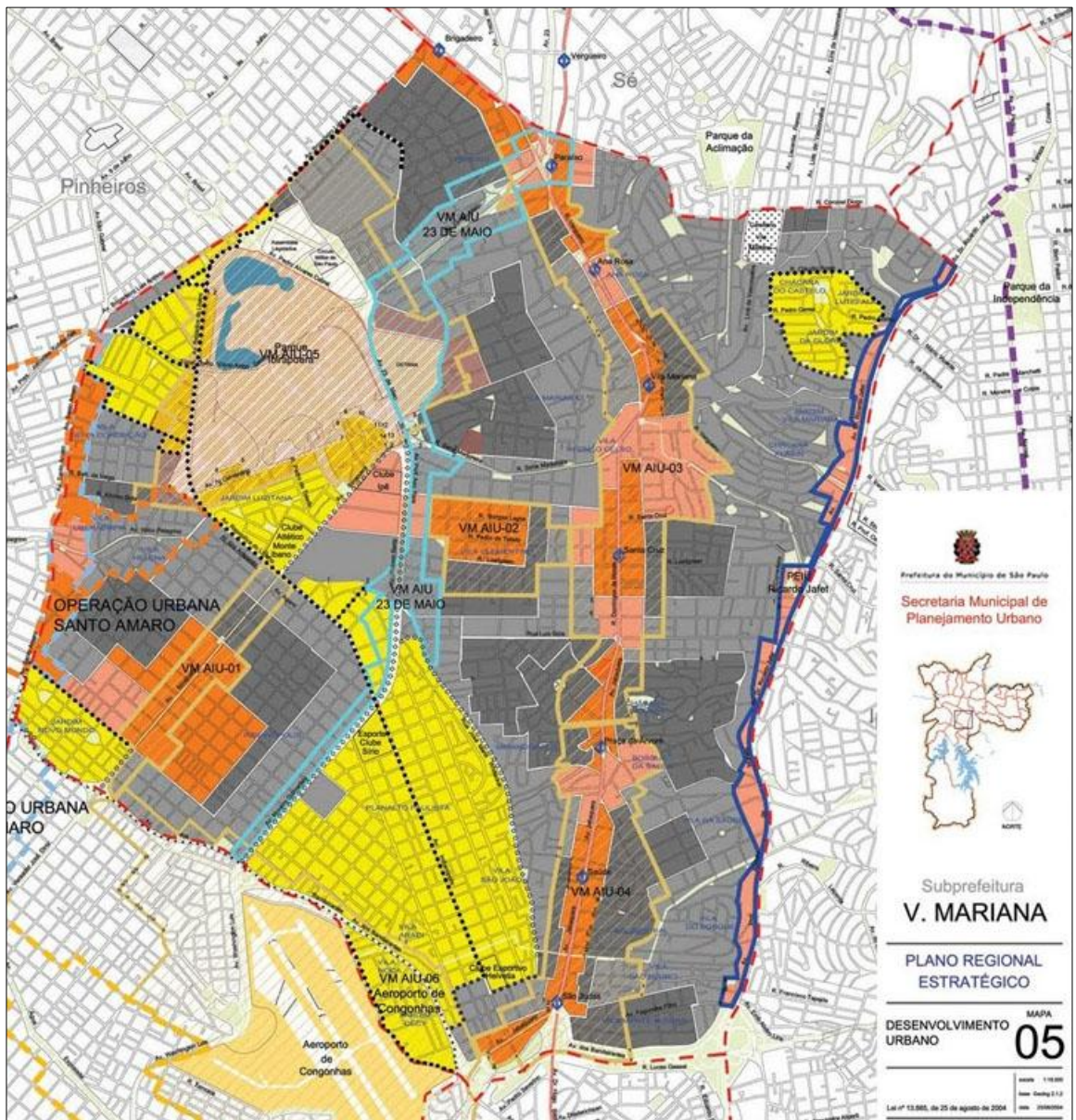
O bairro se define como uma organização coletiva de trajetórias individuais: com ele ficam postos à disposição dos seus usuários “lugares” na proximidade dos quais estes se encontram necessariamente para atender a suas necessidades cotidianas (MAYOL, 2011, p.46).

O bairro é uma unidade morfológica e social com particularidades do lugar e é uma continuidade da cidade, como coloca Aldo Rossi:

O bairro torna-se, pois, um momento, um setor da forma da cidade, intimamente ligado à sua evolução e à sua natureza, constituído por partes à sua imagem. Para a morfologia social, o bairro é uma unidade morfológica estrutural; é caracterizado por uma certa paisagem urbana, por um certo conteúdo social e por uma função; portanto, uma mudança num desses elementos é suficiente para alterar [seus] limites (ROSSI apud BEZERA, 2011, p.25).

---

<sup>33</sup> Lei nº 370, de 3/09/1895 – “As divisas do distrito de paz de Vila Mariana serão as seguintes: começando na Avenida Paulista, no ponto em que esta é cortada pela estrada de Santo Amaro, seguirão pela mesma Avenida e rua do Paraíso até o fim desta, daí por uma reta até a casa da pólvora; desta até o rio Ypiranga, em direção ao Monumento; deste ponto, pelo mesmo rio Ypiranga abaixo até sua confluência no rio Tamanduatehy; por este rio acima até encontrar a linha divisória com o município de S.Bernardo; por essa linha e pela que divide o município de Santo Amaro até a estrada que desta capital vai á vila do mesmo nome; e por esta estrada até a Avenida Paulista, no ponto de partida”.



**Mapa 5- Mapa do atual Distrito de Vila Mariana**

*Fonte: Mapa 05 – Desenvolvimento Urbano – Plano Regional Estratégico – Prefeitura do Município de São Paulo – Secretaria Municipal de Planejamento Urbano – Subprefeitura da Vila Mariana, 20/08/2004*

Nessa perspectiva conceitual, abordamos o bairro de Vila Mariana como o lugar em transformação naqueles primeiros anos republicanos por aqueles que, com seu território, mantinham elos de pertencimento e de interesses. Ali, corroboravam na produção do espaço urbano moradores, proprietários de negócios e, sobretudo, os promotores de construções dos setores médios.

### **2.1.1 O meio físico e os caminhos**

Os caminhos que cruzavam a região da futura Vila Mariana nos ajudam a compreender a ocupação do lugar. Por esses caminhos, moldados pelas condições de relevo e topografia, transitavam pessoas e alguns se estabeleciam em chácaras e ranchos, vendas e pousadas que acolhiam os viajantes (MASSAROLO, 1971, p.17). A observação das condições geográficas agrega entendimento ao processo de urbanização daquele lugar e da cidade de São Paulo.

Localizada na região serrana do Planalto Atlântico Brasileiro, São Paulo é formada por um maciço de morros descontínuos e vales hidrográficos. Está posicionada no lugar de melhor acesso do planalto ao mar, no estreitamento da faixa costeira que dista da base da serra 15 quilômetros (PRADO JR., 1989, p.9). O corpo principal da cidade encontra-se na confluência dos rios Tietê e Pinheiros que, juntamente com o Tamanduateí e suas redes secundárias de ribeirões, conformaram a cidade geográfica e historicamente. Observamos como a situação geográfica conduziu o desenvolvimento da cidade e, ao mesmo tempo, vimos a cidade se adaptando às condições geomorfológicas (AB'SÁBER, 1958, p.169-174).

Do espigão central, divisor das bacias do Tietê e Pinheiros, onde, em seu eixo principal, encontra-se atualmente a Avenida Paulista, em sentido para o sul, está delineada a Vila Mariana. Da Rua Domingos de Moraes, sentido ao Parque Ibirapuera, buscando o nível do Rio Pinheiros, há um desnível escalonado em patamares mais suaves por onde escoariam as águas desse lado da cidade pelos córregos Boa Vista e do Sapateiro. E, do outro lado, rumo aos “baixos terraços fluviais e planícies de inundação” do rio Tamanduateí há desníveis mais abruptos, como apontou Aziz Ab’Saber (1958, p.179). Foi a partir desse maciço central, seguindo os desníveis naturais que ocorreu a ocupação da Vila Mariana.

Conforme Richard Morse, no começo do século XVII, São Paulo era um entreposto comercial por onde circulavam os produtos agrícolas destinados a abastecer as cidades costeiras do nordeste do Brasil e Buenos Aires (MORSE, 1970, p.33). Sua posição a tornava zona de recepção e distribuição de produtos que seguiam do planalto para o mar, e esta comunicação foi estratégica para o povoamento da Vila Mariana.



Nos primeiros tempos de ocupação do planalto, quando os portugueses chegaram à colina central de Piratininga, a região da futura Vila Mariana era apenas um dos acessos às aldeias do Ibirapuera, Jabaquara e, posteriormente, caminho para Santo Amaro, por onde hoje se encontram as ruas Vergueiro e Domingos de Moraes (MONTEIRO, 1943, s.p). Deve-se frisar que os primeiros colonos subiam a Serra do Mar pela trilha dos Tupiniquins, chegando ao planalto, de onde alguns outros caminhos saíam (**Mapa 6**).

O Velho Caminho do Mar seguia pela várzea do Tamanduateí e passava pelo Ribeirão do Ipiranga, indo em direção à localidade de Santo André. Em 1640, o Novo Caminho do Mar foi aberto e parte do percurso era o velho caminho para Santo Amaro que existia desde 1609. O “Caminho do Carro” como era conhecido partia do Largo da Força, também denominado Largo da Pólvora, atual Praça da Liberdade, seguia pela atual Avenida Liberdade, ruas Vergueiro e Domingos de Moraes, bifurcava-se e, ou descia na direção do Ribeirão Ipiranga e, de lá, ia rumo ao mar, ou seguia sentido Jabaquara e Santo Amaro. Em 1864, o Comendador José Vergueiro, sobre esse percurso, abriu a estrada para Santos para evitar as várzeas do Ipiranga (Atas da Câmara Livro 71, Fls. 50,61,80 V., 84 e 104V.). Essa estrada, em 16 de dezembro de 1898, passou a ser denominada “Estrada Nova para Santos” ou “Estrada Vergueiro”. A Rua Vergueiro teve várias denominações ao longo do tempo: Caminho do Carro, Novo Caminho do Mar, Caminho de São Paulo a Santo Amaro, Estrada Vergueiro e Estrada Fagundes, mais ou menos variando as denominações pelo percurso por onde passava.

Além dos caminhos para o litoral, havia o Novo Caminho para Santo Amaro, aberto em 1640, que passava pela região alagadiça dos Campos Grandes do Imperador, atual Parque Ibirapuera onde também passava a Estrada dos Cotianos.<sup>34</sup> Essa estrada vinha do interior pelos lados de Sorocaba e de Cotia, pela direção oeste da cidade, e seguia para Santo Amaro, buscando as várzeas do Rio Geribatiba (Rio Pinheiros). Em algumas descrições, este caminho era chamado de Estrada da Boiada.<sup>35</sup> O Novo Caminho para Santo Amaro seguia do que hoje chamamos centro da cidade, com pequenas variantes, pelo prolongamento da atual Avenida Brigadeiro Luís Antonio até o atual Parque Ibirapuera e, de lá, continuava até Santo Amaro (MONTEIRO, 1943, p.17). Os tropeiros que chegavam ao Largo dos Piques, hoje, Largo ou Ladeira da Memória, pela Estrada de Sorocaba (atual Avenida Rebouças e Rua da Consolação) cruzavam a cidade para alcançar o Caminho do Mar. A alternativa era seguir

---

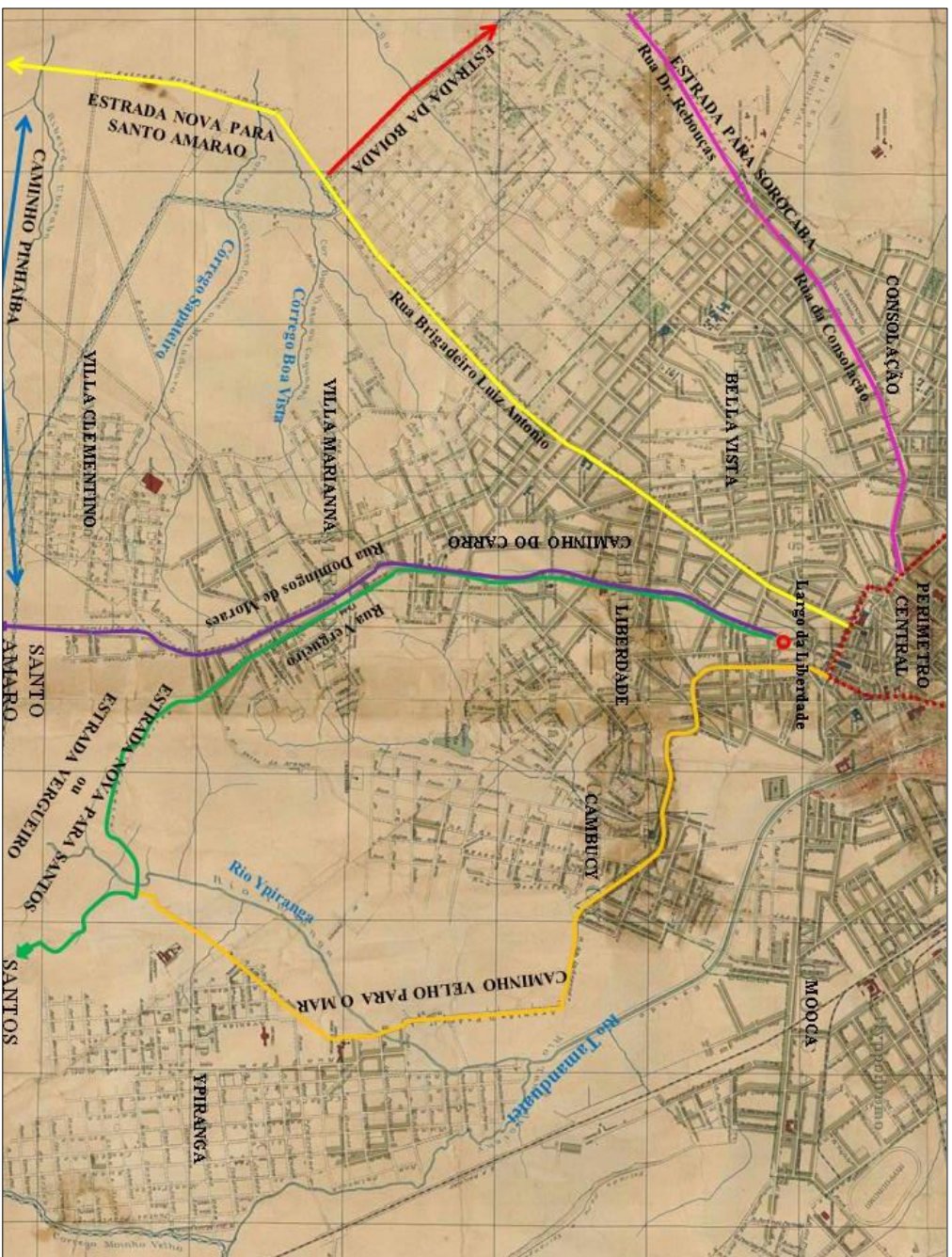
<sup>34</sup> Cf. Mapa 06338 da Coleção Aguirra do Museu Paulista.

<sup>35</sup> Entre as citações que mencionam a Estrada da Boiada, ou a Estrada Grande das Boiadas como também era conhecida, podemos apontar o histórico do bairro de Pinheiros no site da Prefeitura do Município de São Paulo <<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/pinheiros/historico/index.php?p=472>>. Acesso 26/01/2016

pelo Caminho Pinhaíba que ligava a Estrada Nova de Santo Amaro ao Caminho do Carro, passando pelas franjas da Vila Mariana na região do Jabaquara (MASSAROLO, 1971, p.14-15).

Pelo Caminho do Mar na região da Vila Mariana passavam as cargas em lombo de mulas, transportando a produção agrícola da Capitania para Santos, e os produtos de subsistência que vinham para São Paulo, de Santo Amaro (MORSE, 1970, p.37; BERALDI, 1969, p.83). Ao longo desses eixos de circulação os moradores se dedicavam ao plantio de hortas, cultivo de frutas e criação de animais em suas chácaras. Havia ranchos de tropeiros e pequenos comércios que serviam aos viajantes (MASSAROLO, 1971, p.17; VILA ... 2009). Ao longo dos caminhos para o litoral e para Santo Amaro, como aponta Maria Celestina Torres, “não se trata[va] de uma verdadeira urbanização, mas um povoamento de forma esporádica, no sentido da zona rural, com seus sítios e roças, suas casa de taipa, seus campos de pastagens (TORRES, 1977, p.35). Assim, a região foi sendo povoada, tendo íntima relação com os percursos apontados.

Mapa 6 – Caminhos que passavam pela região da Vila Mariana – Recorte da Planta de 1916  
 Elaboração da autora



LEGENDA	
	Estrada para Sorocaba
	Estrada Nova para Santo Amaro
	Estrada da Boiada
	Caminho Velho para o Mar
	Estrada Vergueiro
	Caminho do Carro
	Caminho Pinhaíba

Fontes: MONTEIRO, 1943; SANT'ANNA, 1941; Planta São Paulo em 1850 – Reconstrução Histórica- Dep.Geográfico, 1937



## 2.1.2 A Distribuição de Terras, os loteamentos e a multiplicidade de proprietários

As terras onde se localizou o futuro bairro de Vila Mariana já eram conhecidas desde o século XVII pelos viajantes e tropeiros que cruzavam seus caminhos, como dissemos anteriormente. Alguns históricos do bairro veiculados na Rede Mundial de Computadores afirmam que as terras da futura Vila Mariana pertenciam à sesmaria concedida a Lázaro Piques.<sup>36</sup> No entanto, como afirma Pedro Massarolo, da sesmaria de Lázaro Piques faziam parte as terras da Fazenda Ressaca, região do atual bairro Água Funda às margens do Ribeirão Ipiranga (MASSAROLO, 1971, p.16). A sesmaria era terra devoluta e teria sido doada pelo então governador Francisco da Cunha Menezes, em 1782, a Lázaro Piques.<sup>37</sup> No documento que encontramos diz que a Sesmaria de Lázaro Piques teria como limite o Caminho do Carro, ficando fora do perímetro da propriedade de Piques a Chácara Moreira, que formou parte da Vila Mariana.

Não se provou que Lázaro Rodrigues Piques fizera medir a sesmaria; mas é evidente que o fez porque assim o declara na escritura de 14 de abril de 1801, pela qual vendera tais terras ao capitão Gabriel José Rodrigues (fls. 495). Pela descrição dessa escritura, concluiu-se que Lázaro, medindo as suas terras, fixara como uma das linhas de confrontações a Estrada do Carro que de “S. Paulo” ia a “Santo Amaro”, que fica à margem direita dela. Daqui, o que se demonstra é que a “Chácara Moreira”, que fica à margem direita da estrada, nada tem com a mencionada sesmaria. (*Diário Oficial de São Paulo*, 20/09/1931).

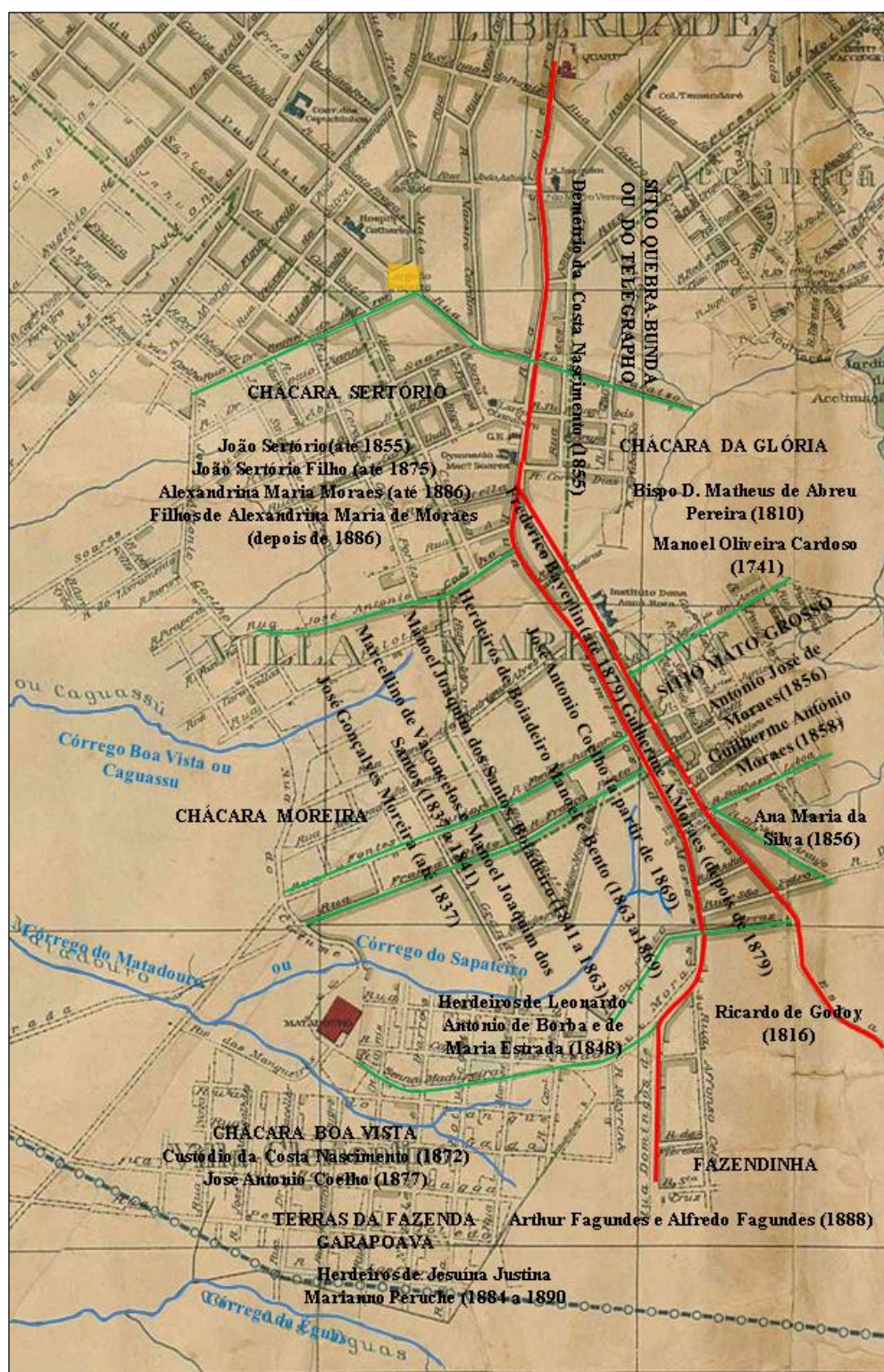
Desde os tempos coloniais as terras que formaram a Vila Mariana pertenceram a vários proprietários (**Mapa 7**). As terras da Chácara da Glória, do lado esquerdo do antigo Caminho do Carro até as margens do Ribeirão do Ipiranga, foram alvo de disputas e conflitos e pertenceram a vários proprietários até surgirem os primeiros loteamentos. Demetrio da Costa Nascimento, do Sítio Quebra-Bunda, no Morro do Telégrafo, foi proprietário, até 1855, da área próxima do que posteriormente se denominou Largo Guanabara. Em 1810, a Chácara da Glória pertencia ao Bispo D. Matheus de Abreu Pereira, onde se estabeleceu a Colônia da Glória, emancipada em 1878, possibilitando que alguns colonos italianos pudessem comprar lotes e constituíssem propriedades ali (PIRES, 2003, p.13).

---

<sup>36</sup> Citamos o site da *Biblioteca Municipal Viriato Corrêa*. Disponível em: <[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/bibliotecas/bibliotecas\\_bairro/bibliotecas\\_m\\_z/viriat\\_ocorreia/index.php?p=3761](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/bibliotecas/bibliotecas_bairro/bibliotecas_m_z/viriat_ocorreia/index.php?p=3761)>. Acesso 25 ago. 2015; site da *Wikipédia*. Disponível em: <[https://pt.wikipedia.org/wiki/Vila\\_Mariana\\_\(distrito\\_de\\_S%C3%A3o\\_Paulo\)](https://pt.wikipedia.org/wiki/Vila_Mariana_(distrito_de_S%C3%A3o_Paulo))>. Acesso 25 ago. 2015 e o site *Encontra Vila Mariana*. Disponível em: <<http://www.encontravilamariana.com.br/vila-mariana/historia-da-vila-mariana.shtml>>. Acesso em; 25 ago.2015

<sup>37</sup> Francisco da Cunha Menezes foi governador e capitão-geral da Capitania de São Paulo de 16 de março de 1782 a 1786. Cedeu a sesmaria à Lázaro Piques em 13 de agosto de 1782. (<[https://pt.wikipedia.org/wiki/Francisco\\_da\\_Cunha\\_e\\_Menezes](https://pt.wikipedia.org/wiki/Francisco_da_Cunha_e_Menezes)> e <[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/bibliotecas/bibliotecas\\_bairro/bibliotecas\\_m\\_z/viriat\\_ocorreia/index.php?p=3761](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/bibliotecas/bibliotecas_bairro/bibliotecas_m_z/viriat_ocorreia/index.php?p=3761)>. Acesso 26.01.2016 ).

Mapa 7 – Distribuição de Terras – Recorte da Planta de 1916  
 Elaboração da autora



Fonte: MONTEIRO, 1943; PIRES, 1989

Do lado oposto da atual Rua Domingos de Moraes, o bairro formou-se a partir da Chácara Moreira e Sertório. A Chácara Sertório pertenceu a José Sertório até 1855, tornando-se então proprietário seu filho José Sertório Filho. Este a vendeu a Alexandrina Maria Moraes, em 1875 e, depois de 1886, apossaram-se dela seus herdeiros. A Chácara Moreira pertenceu a José Antonio Gonçalves Moreira até 1837, quando a vendeu ao Tenente Coronel Marcellino de Vasconcelos e a Manoel Joaquim dos Santos, conhecido como Boiadeiro. Em 1841, Manoel Boiadeiro tornou-se o único proprietário daquela gleba. Após seu falecimento, seus filhos Bento e Manoel venderam a chácara a José Antonio Coelho, em 1869. Os pastos lindeiros ao Córrego das Éguas da Chácara Moreira foram vendidos em 1872 a Custódio da Costa Nascimento por José Antonio Coelho e esta parte passou a chamar-se Chácara Boa Vista. Não sabemos como essa chácara passou a ser propriedade de Dona Olympia Guimarães Catta Preta. O que se sabe é que José Antonio Coelho recomprou a Chácara Boa Vista, em 1877 (MONTEIRO, 1943, p.28). Entre os anos de 1885 e 1890, José Antonio Coelho loteou as terras ao longo do Caminho do Carro, por onde passava, desde 1886, a Estrada de Ferro para Santo Amaro, e iniciou o processo de loteamento. Como comenta Massarolo:

Os lotes padrão mediam doze metros de frente, por cem metros da frente aos fundos e eram vendidos em leilão aos domingos e feriados e a cada lote vendido uma bandinha de cinco ou seis figuras tocava um dobrado, anunciando a efetivação da venda. Em seguida era posto em leilão um novo lote (MASSAROLO, 1971, p.53).

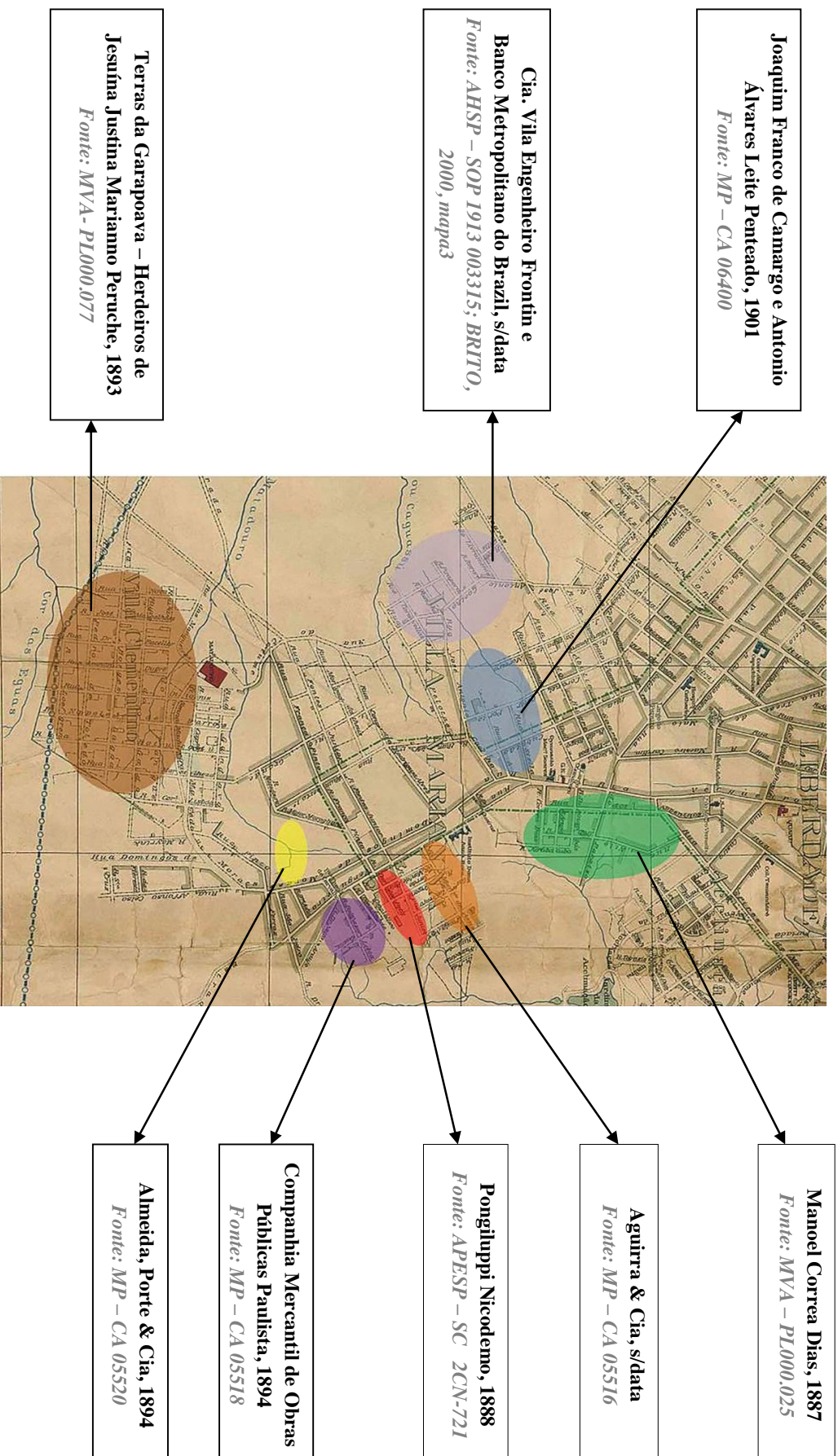
A Lei nº 1666, de 1913, foi a primeira tentativa de regulamentar a abertura de novas ruas na capital paulista. A lei estabeleceu a apresentação de planta técnica com levantamento topográfico para a aprovação da administração municipal. Até então, os arruamentos eram feitos pelos proprietários de terras na tentativa de melhor aproveitamento do terreno. Lucia Noemia Simoni chama a atenção para o fato de que as representações gráficas cumpriam as normas para o traçado viário proposto pelo Código de Posturas de 1886 (SIMONI, 2002). No entanto, isso não ocorria em muitos casos, já que muitos loteamentos não foram implantados como foram representados nas plantas, fosse pelas dificuldades geomorfológicas do lugar ou pela falta de controle da administração pública para acompanhar a implantação dos loteamentos. O parcelamento de terras era articulado pela iniciativa privada, organizada em Companhias e em Bancos, combinando seus negócios imobiliários com melhoramentos da infraestrutura urbana como valorização dos lotes e atributos para atrair os compradores, ainda que esses serviços, na prática, fossem precários (BRITO, 2000).

Na Vila Mariana os loteamentos não ocorreram como foram representados graficamente; outros foram realizados parcialmente, ou foram propostos e não foram

realizados, como podemos observar no **Mapa 8**. O loteamento proposto por Manoel Correa Dias, em 1887, por exemplo, entre a Rua Vergueiro e Rua Nilo até a Rua Correa Dias, foi implantado parcialmente e com alterações (MVA-PL000.025). As ruas da planta – Veneza, Mamoré, Arquidaban e Lamanerés - efetivamente receberam os nomes de Tupinambás, Correa Dias, Apeninos e Chuy. A Rua Lamarés foi prolongada e tornou-se a Rua Nilo. Entre a Rua Veneza e Mamoré acrescentou-se a Rua Arujá. As ruas Arquidaban e Colombo não foram implantadas como o previsto e seus traçados deram lugar à Rua Apeninos (Imagens ampliadas no APÊNDICE – Loteamentos na Vila Mariana).



Mapa 8 – Loteamentos na Vila Marina – Recorte da Planta de 1916  
 Elaboração da autora



Em 1890, José Antonio Coelho vendeu parte de suas terras a Antonio Álvares Penteadado e a Joaquim Franco de Camargo, fazendeiro da região de Limeira (Cf. MONTEIRO, 1943, Mapa Folha nº 3). Estes propuseram o loteamento entre as ruas José Antonio Coelho e rua B, atual Rua Estela, em 1901 (MP – CA – 06400). O loteamento foi concretizado, embora até 1916 as ruas Sampaio Moreira (atual Rua Artur Almeida) e Oscar Porto não contassem com nenhuma construção.<sup>38</sup> Já o loteamento da empresa Almeida, Porto & Companhia, próximo à Rua Major Maragiliano, não foi realizado (MP – CA – 05520).

Os terrenos entre o Instituto Dona Ana Rosa e a Rua Machado de Assis pertenceram à Aguirra & Companhia (MP – CA – 05516).<sup>39</sup> Os lotes só foram comercializados após 1914, pois as terras eram de propriedade Mauricio Klabin, que solicitou a abertura das ruas Manuel Paiva, Gregório Serrão, Gaspar Lourenço e Paula Nery pelo Ato nº 673, de 24 de março de 1914. Outro loteamento desse lado da Rua Vergueiro foi o da Companhia Mercantil de Obras Públicas Paulista, de 1894 (MP – CA 05518). Entre esse loteamento e o loteamento da Companhia Aguirra, o senhor Pongiluppi Nicodemo propôs, em 1888, os lotes entre as ruas Pongiluppi (que recebeu, depois, o nome de Rua Conceição Veloso) e Rua Rainha Margarida (depois, Rua Fontes Junior) (APESP – SC – 2CN-721).

O loteamento da Vila Clementino<sup>40</sup> aparece no levantamento das terras da Fazenda Garapoava (ou Guarapuava), datado de 1893. O loteamento, de traçado simétrico, instalou-se sobre terras devolutas e foi concretizado como planejado, embora tenha ocorrido, durante o período de ocupação, disputas e contestações de propriedade entre os herdeiros de Jesuína Justina Mariano Peruche e os de Antonio Alfredo Mariano (MVA-PL000.077).

A “Villa Frontin”, entre a Rua Abílio Soares e os terrenos dos herdeiros de Antonio Castro Nascimento que se compunha das ruas Pelotas, Caravelas, Pirapora, Itararé e do Livramento pertenceram ao “Banco Metropolitano do Brasil” (**Figura 1**). O loteamento foi

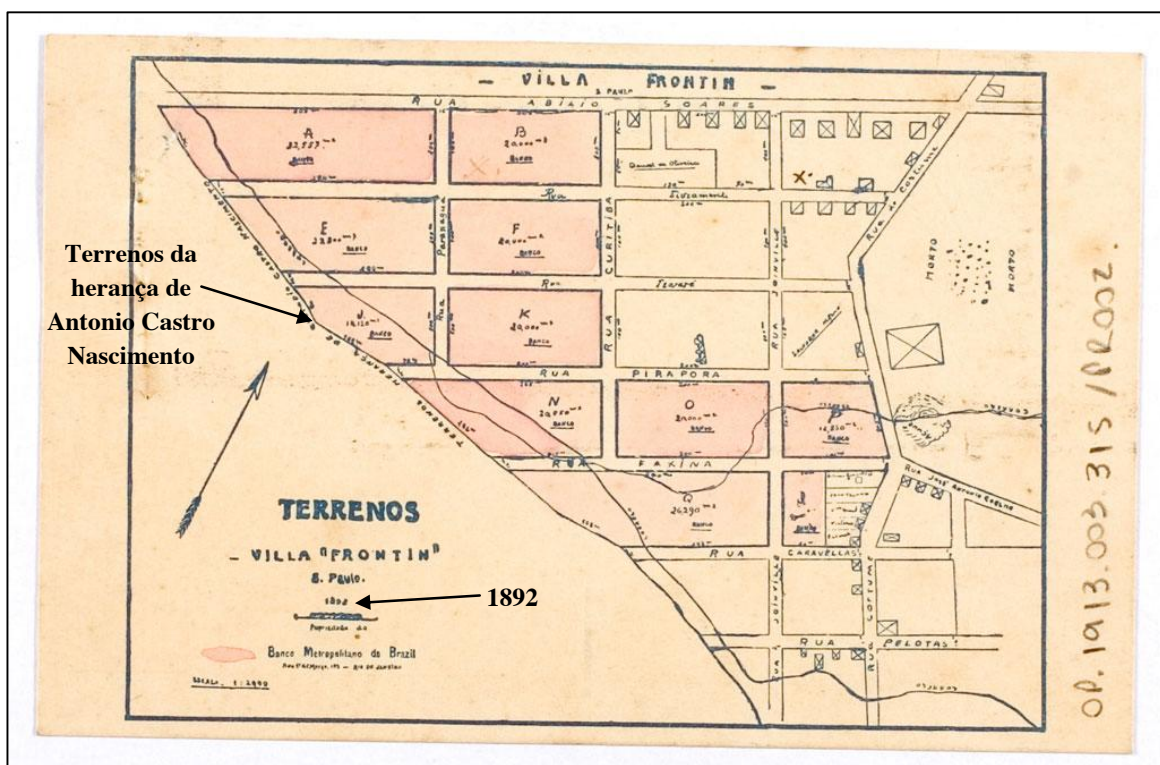
---

<sup>38</sup> Na Planta Geral da Cidade de São Paulo de 1916 as ruas Oscar Porto e Sampaio Moreira aparecem, mas sem representação de adensamento. No AHSP-SOP não encontramos nenhum registro para estas ruas.

<sup>39</sup> A *Aguirra & Cia* foi uma empresa de propriedade de João Baptista de Campos Aguirra, cujo endereço era Rua da Quitanda, nº 17. Essa empresa foi proprietária de terras, sendo que algumas se localizavam na zona sul da capital, como o loteamento em questão. O acervo documental conhecido como Arquivo Aguirra, ou Coleção Aguirra, foi produzido e organizado por João Baptista de Campos Aguirra (1871 – 1962), a partir de seus interesses de especulação imobiliária. É constituído por uma coleção de fichas, mapas, cadastros, livros, fotografias, entre outros itens, que integram, desde 1962, um dos fundos de Serviço de Documentação Textual e Iconográfica do Museu Paulista da Universidade de São Paulo, uma das mais relevantes coleções sobre a organização fundiária do território de São Paulo (PIRES, 2003, p.61-63).

<sup>40</sup> Em 05 de dezembro de 1891, nascia a Vila Clementino, apenas nominalmente, antes o local era conhecido como “Matadouro”. Em 1891 houve uma greve dos funcionários do Matadouro por aumento de salários. O então Presidente da Câmara Municipal, Clementino de Souza e Castro, concedeu o aumento e os funcionários em agradecimento decidiram homenageá-lo dando o seu nome aos lotes cedidos pela Câmara naquelas redondezas. Mas, pela lei de 1895, o Distrito Sul da Sé se desmembrou e deu origem ao Distrito de Vila Mariana, que englobava a Vila Clementino (ANGRIMANI, 1999, p.28-30).

proposto em 1892 e as ruas mantiveram os mesmos nomes, mas os quarteirões simétricos não ocorreram como constavam na planta.<sup>41</sup>



**Figura 1 – Loteamento do Banco Metropolitan do Brazil, 1892**

*Fonte: AHSP - SOP 1913 003315*

Notamos que os proprietários de terras davam nomes às ruas que não vingavam e os traçados retilíneos com ruas de larguras regulares e de forma disciplinada não se realizavam. De um modo geral, as plantas apresentadas eram ilustrativas e não correspondiam à implantação concretizada.

Convém, então, perceber que nos primeiros tempos de obrigatoriedade, via legislação, de apresentação de traçados para implantação de loteamentos, o “urbanismo” nascente era mais ideal e burocrático do que uma efetiva demonstração de domínio do território. Entretanto, algumas realizações mostravam-se claramente aparelhadas, permitindo perceber nuances técnicas e sociais importantes na constituição da cidade.

<sup>41</sup> Além do Banco Metropolitan do Brazil e Victor Nothman, era também acionista da Companhia Vila Engenheiro Frontin o Sr. Cicero Bastos que por sua vez também era acionista da Companhia Mercantil de Obras Públicas. As duas companhias atuaram na Vila Mariana, promovendo loteamentos e construções de moradias (BRITO, 2000, p.32).

### **2.1.3 A Estrada Carris de Ferro de São Paulo a Santo Amaro, o Matadouro Municipal e outros estabelecimentos do bairro**

A Estrada de Ferro a Santo Amaro e a instalação do Novo Matadouro Municipal impulsionaram a urbanização da região, atraindo atividades fabris e comerciais dependentes da matança de gado, o que provocou a vinda de trabalhadores e moradores, motivando, conseqüentemente, a construção de moradias.

O engenheiro Alberto Kuhlmann desde 1879 propunha a construção do Novo Matadouro Municipal. Deliberava, ainda, o engenheiro que se construísse o matadouro com os impostos específicos, incidentes sobre o abate e a comercialização de carne. Ressalta-se que ao apresentar essa proposta à Câmara Municipal, a municipalidade ainda não havia aberto concurso para a apresentação da planta para a construção do Matadouro. A iniciativa foi do próprio engenheiro que ainda solicitava, num prazo de 12 anos, a contar do término da construção, a isenção, pela Câmara, de “todos os impostos, direitos e emolumentos provenientes do corte do gado bovino, suíno e ovelhum, dando-lhe o direito de cobrá-los diretamente” (SÃO PAULO, 1983, p.53 a 56). O Matadouro Municipal era a terceira fonte de arrecadação de impostos no município, ficando atrás dos impostos sobre as indústrias e sobre as atividades profissionais (RIBEIRO, 1993, p.107). Sabemos, inclusive, que a Câmara chegou a comprar uma chácara no Campo das Perdizes para esse fim. O concurso para a construção nas Perdizes foi vencido, em 1879, pelo próprio Alberto Kuhlmann e a aprovação da planta para a construção ocorreu em 29 de janeiro de 1880, com algumas modificações (**A Província de São Paulo**, 30/01/1880).

O local almejado para a construção do novo matadouro estava no vetor oeste de expansão da cidade, na direção do bairro das Perdizes. Em 1884 reabriu-se a discussão para localizá-lo nos Campos dos Pinheiros, junto à Estrada de Ferro Sorocabana, na região do Rio Pequeno, em substituição ao local nos Campos das Perdizes (**A Província de São Paulo**, 10/01/1884). Em defesa da localização do matadouro na Vila Mariana, Alberto Kuhlmann expôs as razões pelas quais o local era apropriado, além da facilidade do transporte de carne verde pela proximidade com a Estrada de Ferro de São Paulo a Santo Amaro (**A Província de São Paulo**, 24/09/1885).<sup>42</sup> O novo local do Matadouro Municipal, denominado “Rincão dos

---

<sup>42</sup> Em 1883 foi assinado o contrato entre o governo da Província e Alberto Kuhlmann para a construção e concessão por 25 anos da linha de bondes que partia da capital para Santo Amaro, passando pela Rua Domingos de Moraes. A primeira seção da linha entre a Estação São Joaquim e a Vila Mariana foi inaugurada em 24/01/1885 e a segunda que chegava até Santo Amaro iniciou suas atividades em 14/03/1886 (**A Província de**



Sapateiros”, foi definido apoiado no parecer do engenheiro da Câmara Municipal Dr. Francisco Carlos da Silva (**A Província de São Paulo**, 02/12/1885). Assim, o Matadouro Municipal de Vila Mariana foi inaugurado em 21 de junho de 1887 e sua localização e construção se pautavam pelo sanitarismo discutido com grande ênfase à época (SÃO PAULO, 1983, p.6).

Mas quem era este engenheiro Alberto Kuhlmann? Alemão de origem, Kuhlmann formou-se engenheiro na Escola Politécnica do Rio de Janeiro, em 1877. Foi deputado eleito para a primeira Constituinte de 1891 e, além de idealizador da planta do Matadouro, era sócio de José Duarte Rodrigues na Companhia Carris de Ferro São Paulo a Santo Amaro, o que explica, em parte, seu desejo em ver o Matadouro instalado em áreas lindeiras ao seu ramal férreo.

A Companhia Carris de Ferro de São Paulo a Santo Amaro iniciou suas obras em 1883, margeando as ruas Vergueiro e Domingos de Moraes, por onde passaria a linha de bondes da Liberdade para a Vila Mariana. No mesmo dia de 1885, leu-se, na Câmara Municipal, a Ata de aprovação da construção do edifício e a autorização para a Companhia Carris de Ferro fazer o desvio do ramal de bonde para o matadouro, como vemos na **Figura 2** (**A Província de São Paulo**, 07/05/1885).

O binômio Matadouro e Estrada de Ferro era um empreendimento vantajoso, pois além da concessão de exploração do equipamento municipal de abate, o transporte das carnes também renderia lucro, curiosamente, como vimos, para os mesmos cofres.



**Figura 2 – Bondes especiais para transporte de carne em frente ao Matadouro, 1911**

*Fonte Fundação Energia e Saneamento [ELE.CEI.SSP.0404]. Autoria: GAENSLY, Guilherme*

Kuhlmann também atuou em outra empresa de transporte, a Cia. Viação Paulista, concessionária de serviços de bondes de tração animal nas linhas Bom Retiro e Bela Vista, com carros que percorriam a Avenida Paulista, após 1892 (BRITO, 2000, p. 26).

O Matadouro, seja porque trouxe a ferrovia, seja pelas possibilidades de emprego e comércio que fomentou, direta ou indiretamente, intensificou a urbanização no bairro. As atividades comerciais e industriais vinculadas ao Matadouro proliferaram. Mas foi na década de 1920 que o aspecto rural foi substituído pela urbanidade das construções nas redondezas do Matadouro, o que levou a Prefeitura a deliberar sobre seu fechamento, em dezembro de 1927 (**O Estado de S. Paulo**, 08/01/1928).

Além do Matadouro Municipal, a Vila Mariana contou com o estabelecimento da primeira fábrica de fósforos da Província. A importância da “Fábrica de Phosphoros Segurança” se depreende do destaque que seu edifício teve nas Plantas da Cidade São Paulo, de 1905 e 1913, e por ser mencionada pelos memorialistas ao revelarem o cotidiano do bairro.

Até a década de 1870, os fósforos eram importados a preços que não estavam ao alcance de muitos. Sua utilidade na propagação do fogo com facilidade, aliado ao fato de ser considerado um artigo a ser usado também por fumantes, fazia com que sua fabricação fosse um negócio promissor. A fábrica de fósforos foi fundada, em 1887, por Jorge Eisenbach, na Rua Domingos de Moraes (CP, 15/06/1887). Empregava operários, quase todos moradores do

bairro, entre eles mulheres e crianças (MASSAROLO, 1971, p.48-49).<sup>43</sup> As mulheres representavam 25% da mão de obra empregada e as crianças, 40%, mas recebiam salários até 60% inferiores aos pagos aos trabalhadores masculinos (SANTOS, 2002). A fábrica produzia 100 mil caixas de fósforos por dia (CP, 15/06/1887). Em 1890, Jorge Eisenbach propôs a organização da Companhia Industrial de S. Paulo que se dedicaria a vários ramos de negócios, entre eles fabricação de sacas para café (CP, 26/04/1890). Assim, o Sr. Eisenbach continuou nos negócios industriais e, associado a Jorge Seckler, proprietário de uma Tipografia, uma Fábrica de Livros em Branco e editor do **Almanach administrativo, commercial e industrial para a Província de São Paulo**, ano de 1884 e 1887, ampliou e reinaugurou a “Fábrica de Phosphoros Segurança”, em 1902 (CP, 15/06/1902).

A fábrica tornou-se referência para o bairro. Assim, encontramos notícias sobre ela em documentos diversos, como no anúncio do **Correio Paulistano**, em que se lia: “vende-se um bonito terreno com frente para três ruas, em frente à Fabrica de Phosphoros na Vila Mariana” (CP, 03/12/1890). A fábrica promoveu a construção de casas, segundo o que se deduz da notícia no **Correio Paulistano**, na qual, Manoel Correa Dias, loteador já mencionado, indicava à Prefeitura que retomasse os terrenos por ela vendidos, em 1887, na Rua Lafayette, pois “só aí fez prédios a mencionada Fábrica de Phosphoros”. E que devido ao abandono dessa rua “alguns moradores das casas da Fábrica de Phosphoros têm fechado diversos trechos da mesma rua e neles feito plantações” (CP, 27/10/1907). Porém, não encontramos no AHSP– SOP tais construções de 1907 das casas da fábrica na Rua Lafayette ou Rua Machado de Assis, como foi posteriormente denominada. As casas documentadas no AHSP – SOP nesta rua só foram construídas depois dessa data.

Com o passar dos anos outras fábricas de fósforos surgiram no interior e na capital paulista, como a fábrica de Francisco Matarazzo, que produzia os fósforos da marca “Sol Levante” (CP, 28/06/1906) e a “Olho” da FiatLux, fábrica de Niterói que instalou filial paulistana na Rua Borges de Figueiredo, 120 (CP, 15/02/1912). A Fábrica de Phosphoros Segurança funcionou no bairro de Vila Mariana até a década de 1920 (MASSAROLO, 1971, p.48).

Também havia no bairro outras indústrias, como a Fábrica de Pianos Nardelli, a Fábrica de Chapéus da Companhia Manufactureira Paulista, a Cervejaria Guanabara, do alemão Paulo Schmidt, a Fábrica de instrumentos musicais, de Antonio Assad Chaquer e

---

<sup>43</sup> Segundo Pedro Massarolo a Fábrica de Fósforos foi construída em 1888. Mas, o CP noticiou a inauguração da fábrica em 15/06/1887.

Guilherme Frizzo, a Fábrica de artigos de borracha de Theodoro Putz, a Fábrica de salames, presuntos e salsichas, de Ernesto Bischoff, a Fábrica de guarda-chuvas Cunha & Brandi, a Fábrica de camas Silva & Borges, as Fábricas de chocolates Sönksen, na Rua Vergueiro, fundada em 1904. E a *Société Anonyme des Chocolats Suisses*, posteriormente chamada de Lacta, na Rua José Antonio Coelho, fundada em 1912, por Achilles Isella, Antonio Rapp e outros (AHSP – SOP 1908 000002; AHSP – SOP – volume 426; AHSP – SOP – 1911 003624; AHSP – SOP 1910 001222; AHSP – SOP 1914 002835; CP, 17/08/1917 e AHSP – SOP, Volume 409; AHSP – SOP 1911 001804; AHSP – SOP 1912 000892; AHSP – SOP 1912 004496; AHSP – SOP 1912 002632). Ainda havia estabelecimentos vinculados às atividades do Matadouro, como os curtumes e as fábricas de sebo, sabão, cola e tinturarias de couros (AHSP – SOP 1908 001872; AHSP – SOP – 1906 000648; AHSP – SOP – 1911 001522; AHSP – SOP 1906 001591).

Podemos ainda ponderar que, a despeito das diversas indústrias do bairro, o número de trabalhadores nas mesmas não somava grande contingente (2,5% de operários no município) como nos populosos bairros “operários” do Brás ou Santa Ifigênia.<sup>44</sup>

O bairro não conservou as grandes estruturas industriais encontradas nas plantas analisadas, como a fábrica de pianos, a de guarda-chuvas e a de chapéus. Tampouco se preservaram os edifícios da Fábrica de Fósforos e da Cervejaria que ocupavam lotes extensos.<sup>45</sup> E, por motivos diversos, a maioria das indústrias foi abandonando o bairro ao longo da década de 1920. As indústrias dependentes das atividades do Matadouro desapareceram após sua desativação, em 1927. Assim como, as fabriquetas instaladas em barracões e nos fundos dos quintais, associadas à moradia. Outras resistiram até a década de 1980, como a Sönksen que permaneceu na Rua Vergueiro até 1983 e a Brahma. A Cervejaria Guanabara, ou Germânia como também era conhecida, foi vendida à Brahma, em 1921 e foi demolida em 1995 (<[www1.folha.uol.com.br/fsp/1995/7/26/cotidiano/35.html](http://www1.folha.uol.com.br/fsp/1995/7/26/cotidiano/35.html)> e <<http://www.saopauloantiga.com.br/sonksen/>>. Acesso em 11/05/2015). Em 1925, um incêndio destruiu a fábrica da Lacta, mas funcionou na Vila Mariana até 1957 quando foi transferida para o Brooklin Paulista (PRADO, p.88, 2012).

---

<sup>44</sup> Esta afirmação se baseia nos dados levantados nos **Anuários Estatísticos do Estado de São Paulo** dos anos de 1901 a 1908 para a elaboração da TABELA 02 das profissões e notamos uma proporção superior de operários nesses bairros. O número total de operários no Município era de 3613. Na Vila Mariana encontravam-se 89 operários (2,5%), enquanto o Brás contava com 1052 (29,1%) e Santa Ifigênia com 501 (13,9%).

<sup>45</sup> Não foi possível localizar as plantas da Fábrica de Fósforos nem da Cervejaria Guanabara, mas seus edifícios foram assinalados nas Plantas da Cidade de São Paulo de 1905 e 1913.

O fato de as fábricas terem saído do bairro explica-se, também, por serem empresas individuais, indústrias simples, e que não subsistiram às crises financeiras das décadas de 1910 e 1920, sendo, então, vendidas a grupos empresariais mais fortes. As fábricas de alimentos, bebidas, móveis, chapéus etc. sofriam a competição dos produtos importados similares e se utilizavam de muita mão de obra e matéria prima local, além de contarem com baixo emprego de capital, sendo as indústrias mais vulneráveis (CANO, 1977, p.141). A industrialização que se instalou no bairro parece corresponder às características apontadas por Cano, de uma industrialização em condições de vulnerabilidade e com poucas condições de durabilidade. Portanto, as fábricas contribuíram para o adensamento do bairro, atraindo trabalhadores e moradores, mas se dispersaram para outras regiões da cidade, tornando a Vila Mariana um bairro com tendência residencial muito forte.

Curiosamente, a despeito da concentração dessas fábricas, as vilas operárias não foram construídas na região em estudo. Morfologicamente não foram identificadas na cartografia estudada e, documentalmente, não foram citadas. Presume-se que o fato de a Vila Mariana ser um território cortado pelas linhas de bonde, favorecia o transporte de operários de outros bairros.

Outros edifícios na Vila Mariana foram evidenciados nas Plantas da Cidade de São Paulo de 1905 e 1913: o Instituto Dona Ana Rosa e a Chácara Flora.

A Chácara Flora era de propriedade do alemão Francisco Nemitz. Este senhor foi jardineiro oficial do Palácio de Postdam, do Rei da Prússia, perto de Berlim e chegou a São Paulo em 1880. Começou plantando cravos e árvores em Santo Amaro, mas foi residir na Vila Mariana, em 1905 (AHSP – SOP, Volume 409). A cidade se arborizava e Nemitz prosperava, fornecendo mudas e arranjos florais a diversas regiões, chegando a abrir uma floricultura à Rua São Bento, nº 8B (CP, 26/maio/1900).<sup>46</sup> Francisco Nemitz diversificou seus negócios, comprou terras na região próxima a Santo Amaro, em 1911, loteando-as, e dando início à constituição do atual bairro de São Paulo conhecido como Chácara Flora (LEFFINGWELL, 2003, p.28).

Em 1899 foi inaugurado o edifício do Instituto Dona Ana Rosa, na Rua Vergueiro. O Instituto Dona Ana Rosa foi um orfanato fundado em 1874, como Sociedade da Infância Desvalida, por desejo da filantrópica senhora da elite paulistana Dona Ana Rosa Araújo, falecida em 1860. Ana Rosa Araújo manifestou, em testamento, o desejo de que parte de sua fortuna fosse destinada a obras de caridade. Sua vontade foi realizada pelo senador Francisco

---

<sup>46</sup> Afonso Schmidt lembrou que Roberto Kirsten foi fundador, em 1866, da primeira chácara especialista em flores e que “São Paulo, no tempo do Império, teve outras casas de flores” (SCHMIDT, 2003, p.200-201)

Antônio de Sousa Queirós (MARTINS, 2003, p.52).<sup>47</sup> Por dificuldades financeiras, o Instituto vendeu seu terreno na década de 1940 e transferiu-se para a Vila Sônia. O opulento edifício foi demolido na década de 1950 e, no terreno, o Banco Hipotecário Lar Brasileiro construiu edifícios de moradias para os setores médios.<sup>48</sup>

As terras à volta do Instituto Ana Rosa se mantiveram desocupadas até pelo menos 1916, pelo que indica a Planta da Cidade de São Paulo dessa data. O edifício não aparece como referência de localização entre os fatos noticiados ocorridos no bairro, como acidentes, desavenças, crimes etc. As notícias isentavam o benemérito Instituto de estar ligado a “fatos desagradáveis”. No entanto, ele era mencionado quando se tratava de festas e reuniões filantrópicas, para as quais compareciam ilustres personagens da elite paulistana. Aparecia, ainda, em anúncios de venda de terrenos, tomando como ponto de referência: “vendem-se 2.450 m<sup>2</sup> de terrenos com frente para três ruas em Vila Mariana nas proximidades do Instituto D. Anna Rosa” (CP, 15/04/1913). O Instituto Dona Ana Rosa não era uma instituição de ensino voltada para os moradores do bairro e foram outras escolas que fizeram parte da vida cotidiana dos moradores da localidade.

O Grupo Escolar de Vila Mariana atendia meninos e meninas do bairro em suas primeiras letras. Essa escola pública localizava-se na Rua Domingos de Moraes e era dirigida pela Dona Mariquinha Petit. O bairro contou, também, com a Escola Alemã fundada em 1901 e com o Gymnasio Macedo Soares (AHSP – SOP 1908 001169 e CP, 02/09/1909). O Gymnasio Macedo Soares, para ambos os sexos, funcionava na Rua Arouche 28, desde 1906 e, depois, a mesma direção fundou o internato na Rua Vergueiro, mantendo o externato na Rua do Arouche (AHSP – SOP 1909 002460; CP, 05/03/1911 e CP,16/02/1912). Na Vila Mariana também se instalou *The Anglo-Brazilian School*<sup>49</sup> e o Collegio Moreira para meninas, além da Creche Baroneza de Limeira (CP, 18/01/1904; CP, 07/01/1905 e AHSP – SOP 1915003996). Estas escolas estabelecidas na Vila Mariana indicam que a região

---

<sup>47</sup> Dona Ana Rosa de Araújo, viúva e sem herdeiros diretos, teria ditado seu testamento ao Cônego Joaquim do Monte Carmelo. Ela faleceu em 1860, e quando da abertura de seu testamento algumas testemunhas citadas teriam morrido ou encontravam-se ausentes, e recaiu sobre Francisco Antônio de Sousa Queirós a incumbência de ser o testamenteiro. Disponível em: <[https://pt.wikipedia.org/wiki/Ana\\_Rosa\\_de\\_Ara%C3%BAjo](https://pt.wikipedia.org/wiki/Ana_Rosa_de_Ara%C3%BAjo)>. Acesso em: 05/09/2015

<sup>48</sup> Para entender a atuação desse Banco como promotor de habitações, ver as Dissertações de Mestrado de Alessandra C.B. Bedolini, **Banco Hipotecário Lar Brasileiro, S.A.:** Análise e realizações no Estado de São Paulo 1941-1965, FAU-USP, 2014 e Fernanda Barbara, **Duas tipologias habitacionais:** o Conjunto Ana Rosa e o Edifício Copan. Contexto e análise de dois projetos realizados em São Paulo na década de 50. São Paulo, FAU-USP, 2004.

<sup>49</sup> Segundo Benedito Lima de Toledo, *The Anglo-Brazilian School* foi construído nas proximidades da Avenida Paulista entre as ruas Hadock Lobo, Bela Cintra e Elias Fausto, hoje Luís Coelho (TOLEDO, 1987, p.14). Mas a escola contava com uma unidade na Vila Mariana conforme comunicado de início das aulas no CP, de 18/01/1904, onde se lê no título: “*The Anglo-Brazilian School* - Colégio Modelo Inglez na Vila Mariana”.

começava a ser prestigiada e o local agradava tanto aos empreendedores imobiliários, como membros dos setores médios que viam naquela área atributos de qualidades espacial e social. O lugar era mencionado nos anúncios imobiliários como “local alto”, com “vista para cidade”, e se frisava que havia “bonde, iluminação pública, rede de água e esgoto”, ainda que, efetivamente, essas redes de infraestrutura fossem restritas a poucas ruas do bairro.

Interessante é mostrar a chegada da iluminação pública. Por volta de 1900 instalou-se iluminação pública a gás, nas ruas principais, pela empresa *São Paulo Gas Company*, e a iluminação elétrica domiciliar fez-se pela *Cia Light & Power*.

Em 15 de março de 1900 a *Light & Power* comprou a Carris de Ferro de São Paulo a Santo Amaro. Alguns poucos anos depois, a empresa substituiu os bondes de tração animal da linha da Liberdade à Vila Mariana, por bondes elétricos (CP, 21/05/1902).

Em 1912, com a compra da *Cia de Gas* pela *Light*, a cidade passou a ser gerida, nesses serviços públicos (gás, energia e transporte) pela mesma companhia, e a Vila Mariana foi favorecida, enquanto localidade, com todos os serviços urbanos que estavam disponíveis em São Paulo, muito embora tais serviços não chegassem a todas as ruas do bairro.

Percebe-se, então, certo aumento de investimentos da *Light* na região de Vila Mariana e, conseqüentemente, figuras como o Conde Queirolo – sócio do Banco João Brícola –, Freitas Valle – senador da República e mecenas fundador da Villa Kyrial –, dentre outros, instalaram suas residências ao longo da Rua Domingos de Moraes e da Rua Vergueiro.<sup>50</sup> A quantidade de serviços públicos verificada por meio das redes de infraestrutura foi atrativo para a instalação desses imóveis com programas de necessidades mais aprimorados e de maiores dimensões, apresentando uma tendência de conexão com a Liberdade e com a Avenida Paulista, regiões em que classes sociais mais altas residiam desde os oitocentos.

Nota-se que houve uma seleção espacial dentro do próprio bairro, gerando dinâmicas de urbanização diferenciadas. Assim, enquanto os eixos de maior circulação atraíam moradias e serviços públicos, outras áreas eram destinadas aos estabelecimentos que traziam algum desconforto à vida urbana, como o Matadouro. Em todo o caso, a percepção de desconforto só é possível de ser detectada a partir da perspectiva de indivíduos do bairro, e é sobre eles que trataremos a seguir.

---

<sup>50</sup> Observamos que as residências com maior número de cômodos e características de palacetes se estabeleceram, preferencialmente, ao longo dessas vias.

## 2.2 Os sujeitos do lugar



**Figura 3** – Vista da Estação Vila Mariana da Cia Carris de Ferro de São Paulo a Santo Amaro, 21/03/1900

*Fonte: Fundação Energia e Saneamento [ELE.CEI.SSP.0095]. Autoria: desconhecida*

Alcançar os habitantes da cidade requer estratégias diversas, as quais se coadunam de maneira a permitir a formação de imagens. Curiosamente, a própria iconografia nos serve como entrada à investigação desses membros dos setores médios. Uma imagem pode revelar muito sobre um lugar e sobre as relações sociais que deflagra. Em nosso caso, uma fotografia tomada em 1900 por incerto fotógrafo nos auxilia na compreensão de múltiplas camadas próprias do nosso lugar e dos nossos sujeitos.

Dessa maneira, na **Figura 3**, podemos ver uma tabuleta afixada no oitão lateral de um edifício de pequenas dimensões, em que aparecem os dizeres: Vila Mariana. Na mesma imagem, em ponto próximo ao observador, notam-se os trilhos assentados sobre terreno rústico, coberto de capim. Ainda podemos ver construções ao lado e atrás do edifício enquadrado como ponto focal. A *construção-personagem* do registro fotográfico era de alvenaria de tijolos, com singelo trabalho ornamental conformado pelo próprio assentamento



das peças. Pela contemplação da imagem, ainda podemos perceber que aquele edifício ostentava três janelas logo abaixo da tabuleta e, no corpo da construção, havia duas portas largas, com bandeiras envidraçadas. Essas portas eram, de certa maneira, protegidas por uma marquise que se conformava pelo simples prolongamento de uma das águas do telhado. À volta de toda a construção, na linha do beiral, um lambrequim metálico emprestava certo decoro ao edifício, que recebia, ainda, nas duas extremidades da cumeeira, pináculos. Um poste com a cúpula da lamparina no topo ficava ao lado da marquise. Na calçada, podemos ver alguns homens trajando escuras vestes. Também notamos alguns outros senhores usando paletós claros, uns com coletes. O figurino era complementado com chapéus, boinas, bengala e com vastos bigodes, em voga naquela época. Veem-se dois meninos, um ao lado de um homem e outro sozinho entre aqueles homens, como que bisbilhotando. Talvez o rapazinho encostado no poste, com jaleco de galardões que parecia à espera do fim da jornada de trabalho fosse o funcionário da Estrada de Ferro para Santo Amaro, proprietária daquela edificação. Alguns estavam sentados, outros em pé. Uma mulher com avental branco e uma criança no colo, ao lado de uma carrocinha com potes de vidro, estava ali talvez para vender quitutes. Outra, de saia acima do tornozelo, um jaleco de meias-mangas com guarda-chuva na mão, olhava fixamente para frente, parecendo desconfiada. Nenhuma figura retratada ali estava descalça. Ninguém se vestia com rigor ou estava engravatado. Pareciam, mesmo, de passagem, valendo-se da pequena estação para apanhar a condução que os conduziria a outro lugar. Estavam à espera, uns olhando atentamente para o fotógrafo e, outros, demonstrando que foram pegos desprevenidos do enquadramento que se fazia, no momento em que a câmara era disparada (ver Detalhe da Estação de Vila Mariana no APÊNDICE).

Este flagrante do arrabalde de Vila Mariana, embora enquadrasse a edificação, nos revela, também, as pessoas daquele lugar. Naquele grupo de passageiros alguns podiam ser italianos, outros alemães e, outros ainda, portugueses ou nacionais. Por 200 réis chegariam à “cidade” para trabalhar e cuidar de seus afazeres, pois era na labuta diária que os setores médios alcançavam suas estratégias de sobrevivência. O lugar estava precisamente demarcado: a Vila Mariana. Por ali passava o trenzinho para Santo Amaro, da Companhia Carris de Ferro de São Paulo a Santo Amaro, incorporada pela *Ligth*. Da Estação de Vila Mariana ia-se de bonde até a Estação São Joaquim, na Liberdade (KAKO, 2013, p.83). Foi no mesmo ano de 1900 que a *São Paulo Tramway, Light and Power Company* comprou a Carris de Ferro de Santo Amaro, colocando sobre os trilhos o bonde elétrico, em 1902. Talvez a fotografia desse dia de 21 de março tenha sido tirada em função da transição de propriedade

da linha férrea. Crê-se, então, que o registro era uma forma de inventário das propriedades da companhia responsável pelos transportes na capital, mas acabou por se constituir num flagrante do uso de uma edificação e dos usuários daquele equipamento, moradores de um distrito.

## 2.2.1 As formas de povoamento e a população do lugar

A Vila Mariana, ao longo de nosso recorte temporal, não era um distrito muito populoso, contava, apenas, com 3,9% da população da capital.<sup>51</sup> Dentre seus habitantes, 66,5% eram brasileiros e 32,9% estrangeiros; 58,2% dos moradores sabia ler e escrever, o que representava 3,9% da população alfabetizada da cidade (TABELA 01).

TABELA 01  
*Alfabetos e Analfabetos – Estrangeiros e Brasileiros na Vila Mariana e na Capital (\*)*  
Elaboração da autora

Vila Mariana- População 22.612				
Alfabetos	Analfabetos	Brasileiros	Estrangeiros	Ignorados
13.163	9.449	15.021	7.451	140
Porcentagem da capital		Porcentagem da capital		
3,9%	3,9%	4%	3,6%	9,9%
Porcentagem do bairro				
58,2%	41,8%	66,5%	32,9%	0,6%
Cidade de São Paulo- População 579.033				
Alfabetos	Analfabetos	Brasileiros	Estrangeiros	Ignorados
337.702	241.331	372.376	205.245	1.412
Porcentagem da capital		Porcentagem da capital		
58%	42%	64,3%	35,5%	0,2%

Fonte: NEPO-UNICAMP

(\*) dados para 1920

Pudemos averiguar a profissão de alguns dos promotores de moradias na Vila Mariana, consultando seus nomes no jornal **Correio Paulistano**. Foram carroceiros, tripeiros, donos de armazém e de outros comércios, alguns dos quais estabeleceram ali pequenas fábricas. Outros faziam parte dos profissionais liberais ou eram funcionários públicos

<sup>51</sup> Esta assertiva se baseia nos dados estatísticos para o ano de 1920 de **São Paulo do passado: Dados Demográficos**, do Núcleo de estudo da População (NEPO) da UNICAMP, organização de Maria Silvia C. Beozzo Bassanezi (2000, p.554 e 560). Na cidade, em 1920, havia 579.033 habitantes e na Vila Mariana, 22.612 (3,9% da população da capital). Com base nos casamentos realizados no município de São Paulo durante os anos de 1901 a 1908, do **Anuário Estatístico de São Paulo** dos mesmos anos, pudemos avaliar também a porcentagem populacional da Vila Mariana em relação à Capital. Foram realizados nesses anos de 13.292 casamentos e na Vila Mariana, 510 (3,8%). As informações por distritos se encontravam apenas para casamentos, nascimentos e óbitos, sendo que só nos casamentos havia a profissão dos cônjuges. Esta foi uma forma de aproximação para quantificar a população do bairro, uma vez que não encontramos nenhum censo por distrito da capital para o período estudado. As porcentagens de estrangeiros-brasileiros e letrados-analfabetos também se baseiam nos estudos da NEPO para o ano de 1920 .

(APÊNDICE – QUADRO 03 – *Sistematização das Profissões dos Promotores de Construções na Vila Mariana*).

### **2.2.2 As estratégias de sobrevivência e as atividades profissionais**

Para saber qual era a composição de profissões dos moradores em relação aos outros bairros da cidade, além do **Correio Paulistano**, consultamos os Anuários Estatísticos. Nos Anuários era registrado o “movimento da população” e, entre tantas informações, havia a listagem dos casamentos realizados por distrito durante os anos, na qual constava a profissão dos nubentes. Assim, avaliamos as profissões e percebemos que na Vila Mariana havia, proporcionalmente ao número de habitantes do Distrito, menos operários que no Brás, e que a maioria dos moradores da Vila Mariana tinha arranjos profissionais diversos, atividades que não se encaixavam nas categorias oficiais. Apenas os bairros “rurais”, como São Miguel, ou centrais, como Sé e Liberdade, tinham menor número de operários que a Vila Mariana. O número de pessoas que se declaravam agricultores era proporcionalmente maior nos bairros mais afastados, como Penha de França, Nossa Senhora do Ó, Santana, São Miguel e Butantã. A Vila Mariana, por sua vez, tinha poucos agricultores, porém, eles eram, numericamente, mais expressivos que nos bairros mais centrais, como Santa Ifigênia, Santa Cecília, Liberdade e Consolação. Também era maior o número de comerciantes que outros bairros, perdendo apenas para os bairros mais próximos ao centro, como Sé, Liberdade e Santa Ifigênia. Entre os moradores da Vila Mariana, 2% eram funcionários públicos e, em outros bairros, a proporção deles variava de 1,3% a 5,2%. Delineava-se um bairro, cujos moradores eram profissionais que administravam o próprio trabalho, como comerciantes e outras atividades diversas, com alguns operários e poucos agricultores (TABELA 02).

TABELA 02

## Profissões dos moradores nos distritos com base nos casamentos

Elaboração da autora

Distrito	Elaboração da autora										Total
	Agricultores	Artesãos (Artistas)	Comerciantes	Func. públicos	Letrados e industriais	Militares	Operários	Outras	Total		
Belenzinho	19 2,7%	33 4,6%	30 4,2%	22 3,1%	10 1,4%	25 3,5%	336 47,0%	240 33,5%	715 100%		
Brás	10 0,3	319 9,9%	305 9,5%	56 1,7%	21 0,7%	109 3,4%	1052 32,7%	1344 41,8%	3216 100%		
Butantã	8 34,8%	3 13%	1 4,4%	0 0%	0 0%	0 0%	6 26,1%	5 21,7%	23 100%		
Cambuci	2 1,8%	1 0,9%	7 6,2%	5 4,4%	4 3,5%	9 8%	43 38%	42 37,2%	113 100%		
Consolação	32 2%	162 10,1%	180 11,2%	48 3%	72 4,5%	34 2,1%	341 21,3%	732 45,8%	1601 100%		
Norte da Sé (Liberdade)	19 1,4%	136 9,6%	217 15,4%	66 4,7%	43 3%	74 5,2%	75 5,3%	783 55,4%	1413 100%		
N. S. do Ó	69 45,7%	10 6,6%	4 2,7%	2 1,3%	0 0%	2 1,3%	30 19,9%	34 22,5%	151 100%		
Penha de França	16 14%	11 9,7%	7 6,1%	3 2,6%	0 0%	3 2,6%	19 16,7%	55 48,3%	114 100%		
Santana	48 15,5%	18 5,8%	23 7,4%	16 5,2%	3 0,9%	9 2,9%	129 41,6%	64 20,7%	310 100%		
Santa Cecília	38 2,3%	42 2,5%	111 6,6%	22 1,3%	64 3,8%	12 0,8%	866 51,7%	520 31%	1675 100%		
Santa Ifigênia	35 1,6%	171 7,8%	308 14,1%	46 2,1%	105 4,8%	133 6,1%	501 22,9%	890 40,7%	2189 100%		
São Miguel	50 76,9%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	2 3,1%	1 1,5%	12 18,5%	65 100%		
Sul da Sé (Sé)	24 2%	141 11,8%	191 16%	43 3,6%	29 2,4%	61 5,1%	125 10,45%	583 48,7%	1197 100%		
Vila Mariana	19 3,7%	26 5,1%	58 11,4%	10 2%	4 0,8%	22 4,3%	89 17,4%	282 55,3%	510 100%		
<b>Total</b>	<b>389</b>	<b>1073</b>	<b>1442</b>	<b>339</b>	<b>355</b>	<b>495</b>	<b>3613</b>	<b>5586</b>	<b>13292</b> <b>100%</b>		

Fonte: Anuários Estatísticos de São Paulo dos anos de 1901 a 1908

Havia variação de população nos distritos, como demonstra a TABELA 03. Assim, observamos, na Vila Mariana, proporcionalmente, menor concentração em cada atividade, que em outros distritos mais populosos.

TABELA 03  
*População nos Distritos da Capital*  
Elaboração da autora

Distrito	População 1890	População 1916 (*)	População 1916 (**)	População 1920
Sé	16.395	89.649	8.396	10.967
Liberdade			26.867	38.860
Vila Mariana			28.709	22.612
Cambuci			24.111	17.233
Ipiranga				12.064
			88.083	
Santa Ifigênia	14.025	117.487	28.276	41.407
Bom Retiro			35480	29.804
Lapa			17.713	22.001
Santa Cecília			46.527	45.712
Perdizes				8.449
			127.996	
Brás	16.807	191.541	66.086	67.074
Belenzinho			5.6887	45.828
Mooca			69.794	69.209
			192.767	
Consolação	13.337	126.980	38.134	46.130
Bela Vista			49.520	44.668
Butantã			6.121	5.319
Santana			22.046	31.202
			115.821	
N. S. do Ó	2.161	6.229	6.229	5.534
Penha de França	2.209	6.446	7.436	6.080
São Miguel		3.358	3.358	4.702
Osasco				4.178
<b>Total</b>	<b>64.934</b>	<b>541.690</b>	<b>541.690</b>	<b>579.033</b>

Fonte: NEPO-UNICAMP e SOUSA, Alberto. *Estudos Demográficos: a população de São Paulo, 1917.*

Disponível em

<http://docvirt.com/DocReader.Net/DocReader.aspx?bib=LIVROSSPMP&pasta=1917%20Estudos%20demograficos:%20a%20populacao%20de%20Sao%20Paulo%20por%20Alberto%20Sousa&pesq=>>

Acesso em 08/09/2015

(\*) Segundo o autor Alberto de Sousa, se em 31 de dezembro os Distritos de Paz tivessem sido os mesmos, a população de cada um deles seria esta.

(\*\*) Como houve essas transformações, a população ficou assim repartida (SOUSA, 1917, p.90-92)

### 2.2.3. Os imigrantes do bairro

Alguns fatores do período tiveram fundamental importância na urbanização da Vila Mariana, como a imigração. Pudemos constatar, pelos sobrenomes, o país de origem daqueles que ocupavam aquele lugar. Havia muitos italianos, alguns alemães e portugueses entre os moradores do bairro. A cidade recebia os imigrantes que vinham, dentre outras causas, pressionados pelas condições desfavoráveis na agricultura europeia dos anos de 1880 e corroboraram a política de substituição do trabalho escravo pelo trabalho livre, no país (HOBSBAWM, 2010a, p.66-67).

Contudo, nem todos chegavam para engrossar as levadas de trabalhadores nas fazendas de café do interior paulista. Alguns vinham para tentar a vida na cidade, apoiados e acolhidos por conhecidos e parentes, com o intuito de se iniciar negócio por conta própria, “onde poderiam realizar diferentes possibilidades de trabalho, fundando pequenos negócios com patrícios ou dedicando-se ao comércio ambulante, ao transporte de cargas e de passageiros” (BASTOS, 1996, p. 18). Outros que se instalavam na capital buscavam meios de sobrevivência com as habilidades aprendidas na terra natal e contribuíam para a construção da cidade. A cidade era um canteiro de obras em expansão, possibilitando aos artífices ligados à atividade de edificar encontrarem o trabalho necessário e se estabelecerem na cidade. Esses imigrantes apresentavam, dessa forma, habilidades específicas no cenário da construção civil, como Rizkallah Jorge Tahan, conhecedor da fundição de cobre e que viu uma oportunidade de negócio na cidade em construção orientada pelo sanitarismo, fundando a Casa da Boia, fornecedora de materiais requeridos pela salubridade e pela modernização dos costumes higiênicos (ALMEIDA, 2014, p.3).

Muitos imigrantes atuaram na urbanização da Vila Mariana como construtores ou promotores de moradias, levantando construções para seus estabelecimentos comerciais e fabris. Estes imigrantes engrossavam as camadas médias urbanas, buscando a criação de negócios diversos para seus ganhos. Alguns fundaram empresas – como os alemães Julius Hartmann e Alberto Kuhlmann –, e indústrias – como o suíço Achilles Isella e o italiano Isidoro Nardelli. Havia os construtores Otto Nielsen, sueco, e Maximiliano Erhat, alemão, que projetaram alguns edifícios na Vila Mariana e em outras áreas de São Paulo. Viu-se, ainda, a ação dos portugueses Affonso Consentino, açougueiro, e Francisco Duarte Callado, importador de vinhos, dono de armazém de secos e proprietário de duas pedreiras que forneciam pedras para as construções da cidade (CP, de 26/06/1912; CP, de 05/10/1907 e 24/02/1915; ATJSP Inventário 2367 de 22/07/1918). Todos eles residiam, estabeleciam

negócios e promoviam moradias para aluguel na Vila Mariana. E, sobretudo, havia os italianos.

No bairro houve confluência de italianos, que ali se instalavam e depois acolhiam os novos conterrâneos que chegavam, demonstrando algo importante nos estudos de imigração: as conformações de redes de solidariedade. Segundo depoimento de Nuncio Nastari:

Os italianos que se instalaram em Vila Mariana, e especialmente nas atuais ruas Rio Grande, França Pinto, Humberto I, Joaquim Távora [antiga Fontes Junior], Álvaro Alvim [antiga Matadouro] e adjacências eram quase todos oriundos da Província de Salerno e mais especificamente daquela parte montanhosa conhecida por Cilento. É verdade que havia as exceções, como calabreses etc., mas de uma forma geral eram salernitanos e a grande maioria era de Castellabate, terra que deu os natais ao grande pioneiro da indústria nacional, o Conde Francisco Matarazzo. Todos ou quase todos se entregaram de corpo e alma, seja como donos ou como empregados, ao comércio de miúdos e passaram a constituir a classe de “tripeiros” (depoimento de Nuncio Nastari a Pedro Massarolo em 14/04/1970, MASSAROLO, 1971, p.50).

Esses imigrantes, apoiados em laços de solidariedade e de família estabeleciam negócios, como foi o caso dos Nastari. Sabato Nastari era tripeiro e carroceiro, estabelecido na Rua Humberto I. Seu irmão Carlos Nastari deu continuidade ao negócio da família e promoveu 11 moradias na Vila Mariana, das quais falaremos mais adiante. Os italianos, em função das atividades do Matadouro, se estabeleciam como tripeiros e da Itália traziam suas comidas e costumes. Considerados briguentos, como Antonio Pane, acusado da morte do açougueiro Vicente Santa Luzia, deram má fama à Vila Clementino, conforme a imprensa da época (CP, 30/04/1890). Mas pode-se notar que esses italianos eram determinados em seus negócios e que aos sábados e domingos se confraternizavam nas portas de suas casas para jogar bocha e degustar comidas da terra natal (ANGRIMANI, 1999, p.32). Os tripeiros se reuniam na porta do Matadouro e de lá saíam com carroças pela cidade para vender os miúdos, opção mais barata que a carne, como podemos observar na **Figura 4**.



**Figura 4 – Tripeiros e carroceiros no Matadouro Municipal, 1910**

*Fonte: Acervo Fotográfico do Museu da Cidade, Tombo: DC/0000805/E. Autoria: BECHERINI, Aurélio*

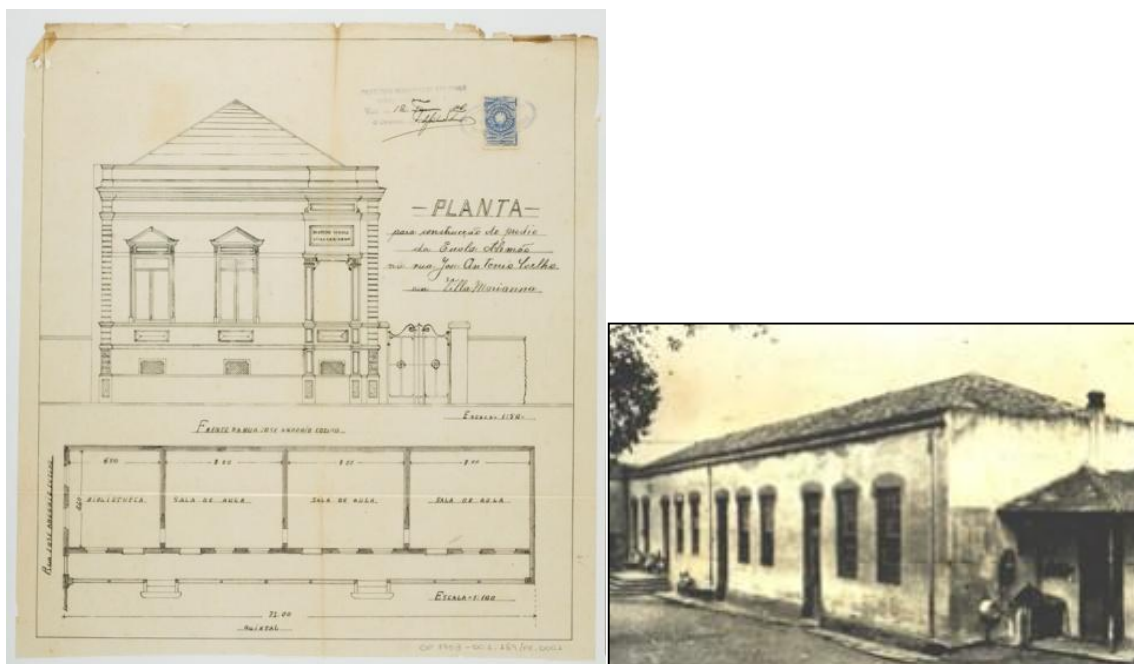
Parte da Colônia da Glória formou a Vila Mariana, e os italianos, que lá habitavam, compraram lotes e cultivavam hortaliças para abastecer a região central da cidade (PIRES, 2003, p.54). Outros italianos se dedicaram a negócios imobiliários na cidade e na Vila Mariana, como Luiz Schiffini e Antonio Cantarella, (CP, 21/09/1908 e 02/04/1925).

Os germânicos chegaram à Vila Mariana no início do século XX, provenientes de Santa Catarina, onde não encontraram as condições de vida e trabalho esperadas, e se estabeleceram no bairro paulistano, segundo Pedro Massarolo (MASSAROLO, 1971, p.80). Mas não podemos deixar de notar que em Santo Amaro, desde 1829, havia se formado uma colônia alemã conectada ao bairro em estudo pela Estrada de Ferro Carris de São Paulo a Santo Amaro, em 1886. Desconhecemos o que motivou os primeiros alemães a se instalarem na Vila Mariana, mas é plausível a hipótese de que laços de parentesco ou solidariedade os tenham atraído. Dentre os germânicos verificados no bairro, estão Julius Hartmann, proprietário da *Lithographia Hartmann e Reichenbach*, Ernesto Bischoff, Theodoro Putz, Paulo Schmidt, Jorge Eisenbach e Francisco Nemitz, negociantes que, construindo edifícios no bairro, favoreceram a urbanização da região.

Os moradores germânicos frequentavam a Escola Alemã, fundada em 1901, por 22 homens, dentre eles Theodor Hennies, Robert Frauendorf e Fritz Faust. Esta instituição



funcionava em uma casa alugada na Rua Vergueiro, nº 266 e, em 1908, foi transferida para uma sede própria na Rua José Antonio Coelho, com três salas e uma biblioteca.<sup>52</sup> Em 1914, foi adquirido um terreno que alcançava Rua A, atual Rua Eça de Queiroz, endereço do Colégio Benjamin Constant, continuador da Escola Alemã (**Figura 5**).<sup>53</sup>



**Figura 5 – Escola Alemã, 1908**

Fonte: AHM – SOP 1908 001169 e site <<http://www.colegiobenjamin.com.br/quem-somos/historico/>>. Acesso 28/07/2015

Os brasileiros eram a maioria no bairro (TABELA 01). O brasileiro João Domingos do Espírito Santo promoveu quatro moradias e era proprietário de mais cinco imóveis na Rua Domingos de Moraes (AHSP – SOP 1913 001915; 1913 001914 e 1914 001636; CP, 05/06/1927). Não sabemos qual era sua profissão. Pertencia à Confraria Religiosa de Nossa Senhora dos Remédios, era eleitor e foreiro<sup>54</sup> de terrenos na Rua Pedro de Toledo (CP, 15/10/1916; CP, 26/10, 1898; CP, 16/12/1900). José Emygdio Ribeiro, professor e diretor do

<sup>52</sup> Comparando a planta com a fotografia, vemos que o alpendre lateral coberto não foi construído (Figura 5).

<sup>53</sup> Pedro Massarolo coloca que foi Theodor Hennies o fundador da escola. Porém, outras informações foram adicionadas com base no site do Colégio Benjamin Constant. Disponível em <<http://www.colegiobenjamin.com.br/quem-somos/historico/>>. Acesso 28/07/2015.

<sup>54</sup> Foreiro é a pessoa que através de contrato (enfiteuse) tem o direito de uso de um terreno ou prédio, por meio de pagamento do foro. A enfiteuse é instituto do Direito Civil e o mais amplo de todos os direitos reais, pois consiste na permissão dada ao proprietário de entregar a outrem todos os direitos sobre a coisa, de tal forma que o terceiro que recebeu (enfiteuta) passe a ter o domínio útil da coisa mediante pagamento de uma pensão ou foro ao senhorio. Assim, pela enfiteuse, o foreiro ou enfiteuta tem sobre a coisa alheia o direito de posse, uso, gozo e inclusive poderá alienar ou transmitir por herança, contudo com a eterna obrigação de pagar a pensão ao senhorio direto. Disponível em <<http://lfg.jusbrasil.com.br/noticias/1061040/o-que-se-entende-por-enfiteuse>>. Acesso em 28/07/2015.

Instituto D. Ana Rosa,<sup>55</sup> promoveu a construção de 14 moradias na localidade (AHSP – SOP 1906 000639; 1906 000649; 1909 001072; 1911 003025 e 1911 003906). Além de frequentar as festividades do Instituto, ia a enterros de personalidades paulistanas e seu nome figurava entre muitos nas listas dos presentes.<sup>56</sup>

Na conformação do bairro também atuaram o advogado Antonio Ildefonso da Silva que promoveu 21 casas e o engenheiro Clodomiro Pereira da Silva que promoveu a construção de três imóveis. O Sr. Clodomiro Pereira da Silva era funcionário da Secretaria do Interior e Justiça da Inspetoria das Estradas de Ferro, lente substituto da Escola Politécnica e morador na Rua Abílio Soares, entre as Ruas do Bugre e Cubatão (CP, 04/03/1903; CP, 23/01/1906; AHSP – SOP OP 1908 000006). Procurava prestígio social e estabelecia relações com as elites, fazendo-se presente em eventos dos mais diversos fins. Foi o que fez, em 1908, hospedando-se junto com o Dr. Albuquerque Lins, Flávio e Ignacio Ulhoa Cintra e suas famílias, para participar da inauguração do hotel na estância balneária do Guarujá (CP, 01/05/1908).

#### **2.2.4. As sociabilidades**

Como estamos vendo, os sujeitos da Vila Mariana tinham diferentes inserções sociais e estratégias variadas para ganhar a vida. Possuidores de alguns bens, com astúcia e sagacidade buscavam meios de sobrevivência, ora alinhados com os setores populares, ora com as classes dominantes, como bem frisou Décio Saes (SAES, 1984, p. 15-16).

Não faziam parte da elite paulistana, antes, constituíam as camadas médias da sociedade. Mas procuravam instaurar redes de sociabilidades que permitissem guindá-los e mantê-los no âmbito social e econômico dos mais privilegiados. Assim, presenciavam e intentavam participação em eventos sociais onde figuras da elite econômica, política e social paulistana se encontravam. iam aos enterros, a despedidas na Estação da Luz, a recepções de homenagem a personalidades e buscavam aparecer nas páginas da imprensa, notadamente do **Correio Paulistano**, que se dedicavam a cobrir tais eventos. Algo a ser apontado é que as

---

<sup>55</sup> O **Correio Paulistano**, em 20/12/1906 noticiou “as festividades comemorando o encerramento do ano letivo de 1906 no Instituto Dona Ana Rosa dirigido com probidade pelo Sr. José Emygdio Ribeiro”. No entanto, Antonio Egydio Martins, em seu livro **São Paulo antigo, 1554-1910**, disse que o Instituto D. Ana Rosa estava funcionando há poucos anos em Vila Mariana, “exercendo, com muita dedicação e zelo, o cargo de diretor do referido estabelecimento, o cidadão Dionísio Caio da Fonseca” (MARTINS, 2003, p.433). O edifício foi inaugurado em 1899, o que nos leva a concluir que em 1906 o Sr. Dionísio deixara o cargo.

<sup>56</sup> Jorge Americano explicou sobre o costume dos jornais publicarem notícias sobre enterros e como se referiam, um por um, a todos os que o acompanhavam (AMERICANO, 2004, p. 272). Nosso personagem, por exemplo, participou do velório de D. Vicentina de Queiroz Aranha, esposa de Olavo Egydio de Sousa Aranha, membro do Partido Republicano e filha de Francisco Antonio de Sousa Queiroz (CP, 11/08/1918).

enormes listas dos presentes nestes acontecimentos “sociais”, sempre eram encabeçadas pelos mais proeminentes no *corpus* social, decrescendo os arrolados segundo o grau de importância que gozavam perante a “sociedade”. Em muitas dessas listas encontramos nomes de muitos de nossos promotores de moradias na Vila Mariana. Caso, por exemplo, de Francisco Duarte Callado:<sup>57</sup>

Em carro especial, ligado ao comboio das 8 horas da manhã, partiu ontem para Santos, onde em companhia de sua exma. família embarcou a bordo do “Araguaya”, com destino à Europa, o dr. Albuquerque Lins, ex-presidente do Estado. À estação da Luz foram levar suas despedidas e votos de feliz viagem ao eminente estadista inúmeros amigos e administradores de S. Exma. Entre essas pessoas notamos as seguintes: Dr. Rodrigues Alves, presidente do Estado, acompanhado do capitão Eduardo Carlos Guimarães, (...) Francisco Duarte Callado (...) (CP, 29/05/1912).

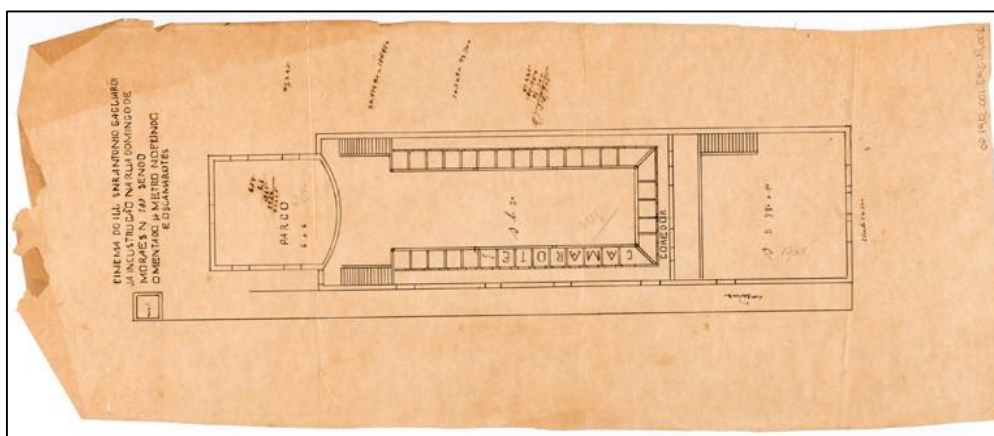
As formas sociabilidades dos setores médios eram variadas. Participar de associações dava a esses atores sociais a oportunidade de inserção e sentimento de pertencimento a círculos formados a partir de uma etnia ou causa. Havia as associações esportivas, como a Sociedade Paulista de Tiro ao Alvo, a Associação Atlética São Bento, a *Società Fratellanza Forza, Resistanza, Athletica e Schermista de Villa Marianna* ou a Associação Atlética de Football da Vila Mariana (CP, 16/11/1906; AHM – SOP 1915 001439; CP, 24/09/1899; CP, 05/12/1904). Essas associações proporcionavam redes sociais e de lazer e constituíam-se em territórios de “exclusivismo”, o que os afastavam do convívio com os membros mais pobres da sociedade e das festas e associações que notadamente existiam desde o período colonial (CAPONERO, 2014).

Podia-se ir ao Teatro Garibaldi, na Rua Carlos Petit, de Vicente Anella, ao cinema da Rua Vergueiro, nº 362 ou ao da Rua Domingos de Moraes, nº 6 (AHSP – SOP 1913 001247; 1912 004507 e 1912 001579). Ou, ainda, ao cinema com camarotes, de propriedade de Antonio Gagliardi, na Rua Domingos de Moraes, nº 153 (**Figura 6**). Os bailes mais concorridos eram frequentados pelos moradores, como faziam o oleiro Pedro Olivieri, de 20 anos de idade, residente à Rua Vergueiro, e Nilo Adena, de 19 anos, açougueiro, residente à Rua da Liberdade, nº 6.<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup> Citamos, ainda: O Sr. Luiz Schiffini estava presente na chegada em Santos do embaixador da Itália (CP, 29/06/1910) e na “simpática iniciativa” na Villa Kyrial em favor dos que se encontravam sem trabalho devido à Grande Guerra Europeia (CP, 25/08/1914).

<sup>58</sup> O **Correio Paulistano** apontou que esses senhores, tempos depois, se desentenderam por causa de uma jovem (CP, 28/09/1903).



**Figura 6 – Cinema com camarotes. Propriedade de Antonio Gagliardi, 1912**

*Fonte: AHM – SOP 1912 001596*

Estes sujeitos foram alguns dos moradores da Vila Mariana envolvidos na dinâmica urbana e que aproveitaram as oportunidades que o crescimento da cidade apresentava, elaborando alternativas de sobrevivência para escapar da carência de trabalho. Assim como funcionários públicos, profissionais liberais, pequenos negociantes, donos de indústrias, faziam parte das camadas médias em toda a sua diversidade econômica e social. Promoveram construções, ocupando e adensando o bairro, expandindo a cidade e contribuindo para a urbanização de São Paulo.

### **2.3. A dinâmica urbana**

A urbanização do bairro ocorreu de maneira heterogênea e em ritmos diferentes. Percebemos diferentes dinâmicas de ocupação condicionadas pelos modais de transporte, pelos espaços simbólicos, como as praças; pela vias de maior circulação, além da geomorfologia do lugar. Mark Gottdiener ao falar da cidade revela:

Em lugar da forma compacta de cidade que outrora representava um processo histórico em formação há anos, existe uma população metropolitana distribuída e organizada em áreas regionais em permanente expansão, que são amorfas na forma [sic], maciças no escopo e hierárquicas em sua escala de organização social (GOTTDIENER, 2010, p.14).

Foi Roderick Duncan McKenzie no livro **The Metropolitan Community**, em 1933, que gerou a teoria do lugar central – lugares de influência funcional econômica dentro de uma área circunvizinha (GOTTDIENER, 2010, p.57). Por outro lado, Peter Muller aponta que a estrutura de uma região metropolitana, entendida como áreas de influência de domínios *multinodais*, depende de quatro propriedades: terreno físico, a dimensão da própria metrópole, o vigor da economia regional e a rede de transportes (MULLER, 1981, p.8 apud

GOTTDIENER, 2010, p. 17). Essa diferenciação do espaço produzido depende de forças sociais entendidas como um processo histórico que influenciaram padrões funcionais do espaço, gerando um bairro polinucleado, mas funcionalmente integrado (GOTTDIENER, 2010, p.198). Assim, embora se tratando de metrópoles, essa interpretação nos ajuda a compreender o bairro como uma “região polinucleada”.

O processo de urbanização foi impulsionado por fatores distintos e resultou num território de espaços desiguais interdependentes que conformaram o bairro. Houve concentração de construções na área do Largo Guanabara, da Praça Theodoro de Carvalho, da Praça São Pedro, nas proximidades da Estação de Vila Mariana, ao longo do percurso dos bondes, combinando com a localização de edifícios que agregavam atividades produtivas, como o Matadouro e a Fábrica de Fósforos.

O que primeiro chama atenção é o número de construções nas ruas (TABELA 04).<sup>59</sup> As vias que se constituíam em eixos de ligação com outras localidades, portanto, detinham maior circulação, eram intensamente adensadas. Assim, as ruas Vergueiro e Domingos de Moraes apresentavam um número superior de construções que outras vias do bairro. Essas vias conectavam a cidade com Santo Amaro, e no caso da Rua Domingos de Moraes ou mesmo no caso da Rua Vergueiro, seguia rumo ao litoral com a denominação de Estrada Vergueiro.

As ruas Conselheiro Rodrigues Alves, França Pinto, Fontes Junior e José Antonio Coelho também concentravam construções nos trechos mais próximos à Rua Domingos de Moraes. Curiosamente, por onde passava o bonde para Santo Amaro pelas ruas Humberto I e Fontes Junior não houve muitas construções. Outras ruas receberam maior número de edifícios em seus traçados curtos, como as ruas do Bispo e Bernardino de Campos. Já os trechos das ruas Cubatão, Stella, A e Thomaz Carvalhal receberam construções nos trechos próximos ao Largo Guanabara. As ruas próximas à Praça Theodoro de Carvalho, também de traçados curtos, aglomeraram várias casas, como a Rua Carlos Petit, Dona Ignácia, Dona Júlia, São Pedro e Pinto Ferraz.

As ruas da área da Vila Clementino e ruas no entorno do Matadouro tinham menos construções e essas eram mais esparsas, como as ruas Botucatu e Pedro de Toledo.

---

<sup>59</sup> Devido aos diferentes critérios para numerar os edifícios e das alterações de numeração durante esse período, não foi possível locar as construções em mapa. Portanto, optamos por fazer a análise sobre o adensamento das ruas com base no número de construções encontradas no AHSP-SOP e no adensamento representado na Planta da Cidade de São Paulo de 1916.

TABELA 04  
*Número de construções por rua*  
 Elaboração da autora

Rua	Nome atual	1886-1903	1904-1906	1907-1909	1910-1912	1913-1915	Total de construções
Rua Abílio Soares	Rua Abílio Soares	0	0	10	9	6	25
Rua Arujá	Rua Arujá	0	0	0	5	6	11
Rua A – Avenida A	Rua Eça de Queiroz	0	0	2	3	11	16
Rua Bernardino de Campos	Rua Bernardino de Campos	0	2	4	9	1	16
Rua do Bispo	Rua Desembargador Eliseu Guilherme	0	0	2	6	5	13
Rua Borges Lagoa	Rua Borges Lagoa	0	2	2	2	11	17
Rua Botucatu	Rua Botucatu	0	4	0	0	2	6
Rua do Bugre	Rua Afonso de Freitas	0	0	6	56	18	80
Rua Capitão Macedo	Rua Capitão Macedo	0	0	0	5	3	8
Rua Caravellas	Rua Caravelas	0	0	0	1	3	4
Rua Carlos Petit	Rua Carlos Petit	0	6	1	3	21	31
Rua Chuy	Rua Chuí	0	0	0	4	10	14
Rua Cons. Rodrigues Alves – Rua Jabaquara	Avenida Cons. Rodrigues Alves	0	0	1	2	15	18
Rua Coronel Lisboa	Rua Coronel Lisboa	0	0	2	2	0	4
Rua Correa Dias	Rua Correa Dias	0	13	6	16	5	40
Rua Cubatão	Rua Cubatão	0	1	10	50	13	74
Rua do Curtume - Cortume	Rua Tangará	0	2	2	2	20	26
Rua Domingos de Moraes	Rua Domingos de Moraes	7	12	35	65	73	192
Rua Fontes Junior	Rua Joaquim Távora	0	5	17	44	75	141
Rua França Pinto	Rua França Pinto	0	2	12	41	123	178
Rua do Gado	Rua Diogo de Faria	0	0	0	1	12	13
Largo Guanabara	Praça Rodrigues de Abreu	0	0	0	2	3	5
Rua Humberto I	Rua Humberto I	0	1	3	18	32	54
Rua D <sup>a</sup> Ignácia	Rua D <sup>a</sup> Inácia Uchoa	0	1	0	14	4	19
Rua Itararé	Rua Tumiaru	0	0	0	2	6	8
Rua José Antonio Coelho	Rua José Antonio Coelho	0	5	8	35	44	92
Rua D <sup>a</sup> Júlia	Rua D <sup>a</sup> Júlia	0	4	1	2	4	11
Rua do Livramento	Rua do Livramento	0	0	0	2	5	7
Rua Machado de Assis	Rua Machado de Assis	0	0	0	2	15	17
Rua Major Maragliano	Rua Major Maragliano	0	0	5	2	2	9
Rua Marselhesa	Rua Marselhesa	0	0	0	7	9	16
Rua do Matadouro - Estrada das Mangueiras	Rua Álvaro Alvim	1	2	1	0	3	7
Rua Mayrink	Rua Mairinque	0	0	0	12	3	15
Rua Napoleão de Barros	Rua Napoleão de Barros	0	0	0	0	1	1
Rua Pedro de Toledo	Rua Pedro de Toledo	0	0	1	4	2	7
Rua Pelotas	Rua Pelotas	0	0	0	5	17	22

Rua Pinto Ferraz – Rua das Saudades	Rua Madre Cabrini e Rua Pinto Ferraz	4	3	0	20	17	44
Rua Progresso – Rua Baltazar Lisboa	Rua Baltazar Lisboa	1	2	13	5	8	29
Rua Ribeirão Preto – Rua Gandavo	Rua Gandavo	0	1	0	6	12	19
Rua Rio Grande	Rua Rio Grande	0	0	1	5	16	22
Rua São Pedro	Rua São Pedro	1	1	0	1	36	39
Rua Sena Madureira	Rua Sena Madureira	1	1	0	7	5	14
Rua Stella – Avenida B	Rua Estela	0	0	0	0	9	9
Rua do Tanque	Rua Estado de Israel	0	1	1	2	1	5
Rua Tupinambás – Rua Thomaz Carvalho	Rua Tomás Carvalho	0	0	15	22	28	65
Rua Vergueiro	Rua Vergueiro	25	36	78	91	120	350
<b>Total de construções</b>		<b>40</b>	<b>107</b>	<b>239</b>	<b>592</b>	<b>835</b>	<b>1813</b>

*Fonte: AHSP – SOP*

O que estimulava a aglomeração de construções em algumas áreas? Para analisar quais fatores impactavam na estruturação urbana do bairro e ocasionavam níveis diferentes de adensamento, identificamos seis áreas que iremos chamar de “áreas de adensamento” (**Mapa 9**). A primeira área de adensamento (em roxo) foi constituída ao longo das vias de ligação da cidade a Santo Amaro e rumo ao litoral: Rua Domingos de Moraes e Rua Vergueiro, que iremos chamar de “eixos de circulação”. A segunda área (em verde) teve como limites a Rua Dr. Rafael de Barros, Largo do Paraíso, Rua do Paraíso até o Córrego Boa Vista, no entorno do Largo Guanabara. A terceira (em lilás), do maciço central da Domingos de Moraes e Rua Vergueiro, próximo ao Instituto Dona Ana Rosa, até a Rua do Curtume, entre o Córrego Boa Vista e o Córrego do Sapateiro. A quarta (em amarelo), no entorno da Praça Theodoro de Carvalho, entre as ruas Machado de Assis e Pinto Ferraz. A quinta (em vermelho), entre o Córrego do Sapateiro até o limite do perímetro suburbano, à Vila Clementino. A sexta é a área em azul, contígua ao que denominamos de área do Largo Guanabara, nas franjas da Rua do Curtume e do trecho da Rua José Antonio Coelho, que seguia para a Rua Brigadeiro Luiz Antonio. Configurava-se em função da via da ligação entre o Matadouro e a Rua Brigadeiro Luiz Antonio – a Rua do Curtume e a extensão da Rua José Antonio, atuais ruas Tangará, Dr. Amâncio de Carvalho e Rua Tutóia.

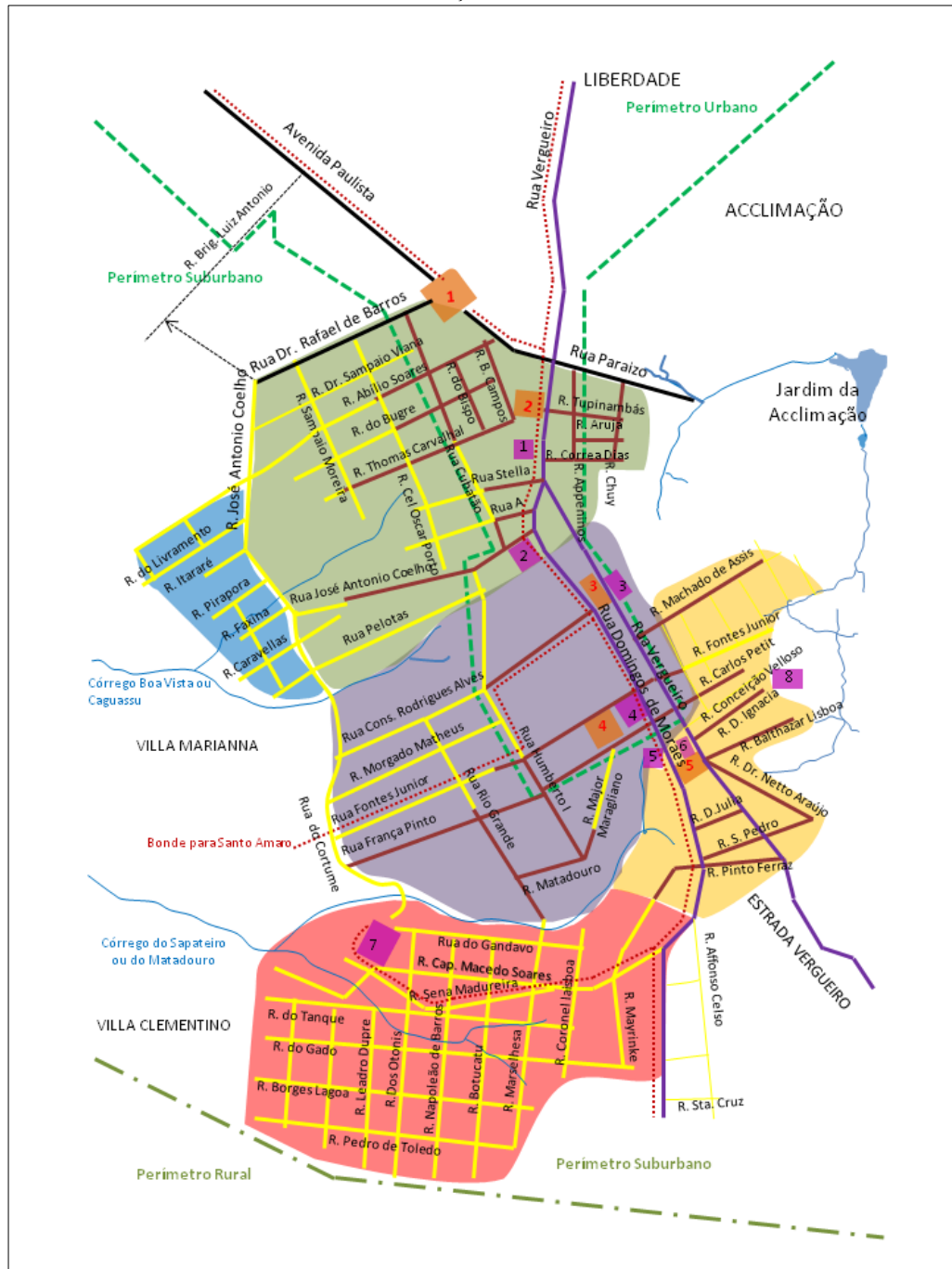
Os limites propostos são para compreender as dinâmicas de adensamento, mas não quer dizer que os processos foram homogêneos e limitados a cada área demarcada. As dinâmicas de adensamento nas áreas eram interdependentes e interligadas, integrando as áreas

no mesmo processo de urbanização. Os limites são tênues e outras formas de interpretação são possíveis.

Os critérios adotados para decifrar os fatores de adensamento das áreas foram: o adensamento representado na Planta de 1916, fatores geográficos como córregos e relevo, espaços simbólicos, modais de transporte e número de edificações documentadas no AHSP - SOP. Num olhar mais atento sobre a Planta da Cidade de São Paulo, de 1916, notamos manchas de arruamentos, que se delimitavam pelos córregos, tendo como ponto focal uma praça ou largo. Acrescentando-se o modal de transporte e os edifícios de referência, além dos perímetros urbano e suburbano, revelam-se possíveis fatores que explicam as dinâmicas urbanas das áreas.



**Mapa 9 – Mapa das áreas de adensamento**  
Elaboração da aurora



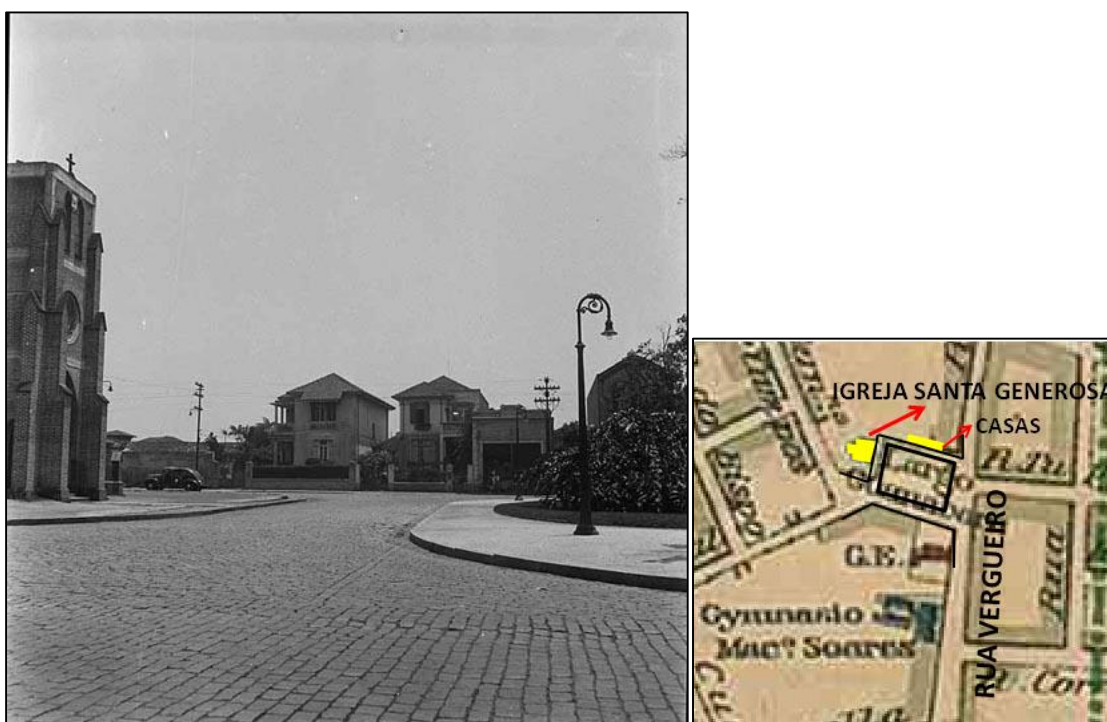
<b>1</b>	Largo do Paraíso	<b>1</b>	Gymnasio Macedo Soares
<b>2</b>	Largo Guanabara	<b>2</b>	Villa Kyrial
<b>3</b>	Largo D. Anna Rosa	<b>3</b>	Instituto D. Anna Rosa
<b>4</b>	Praça S. Pedro	<b>4</b>	Fabrica de Phosphoros
<b>5</b>	Praça Theodoro de Carvalho	<b>5</b>	Chacara Flora
	Perímetro Urbano	<b>6</b>	Estação de Villa Marianna
	Perímetro Suburbano	<b>7</b>	Matadouro Municipal
	Córregos	<b>8</b>	Convento
	Ruas menos adensadas		Linha de Bondes
	Ruas mais adensadas		

### 2.3.1 Área de adensamento ao longo dos Eixos de Circulação

Os Eixos de Circulação (linha em roxo) eram antigos caminhos que percorriam o espigão do maciço central e seguiam em direção ao sul. Era por onde passava o bonde e onde estavam espaços simbólicos de visibilidade, como as praças e largos, e localizados edifícios significativos. Estas vias se constituíram em locais preferenciais para as construções, seja pelo fácil acesso ou pela visibilidade. Era também onde as casas de maior número de cômodos dos setores médios mais abastados se localizaram, assim como estabelecimentos de lazer e comércio.

### 2.3.2 Área de adensamento na região do Largo Guanabara

O adensamento da área do Largo Guanabara (área verde) provavelmente esteve associado à proximidade com a Liberdade. Compreendia as ruas Abílio Soares, do Bugre, do Bispo, Thomas Carvalhal, Bernardino de Campos, A, Stella, José Antonio Coelho, Pelotas, Tupinambás, Arujá, Correa Dias, Chuy e o Largo Guanabara.<sup>60</sup> Não encontramos nenhuma imagem do Largo Guanabara no período estudado, mas podemos ter uma ideia do que era esse espaço pela **Figura 7**.



**Figura 7 – Largo Guanabara, 1942**

*Fonte: Acervo Fotográfico do Museu da Cidade de São Paulo Tombo: DC/0001017/B*

*Autoria: FERREIRA, Sebastião de Assis*

<sup>60</sup> Citamos apenas as ruas que fazem parte desta pesquisa e as quais encontramos registros no AHSP–SOP. As demais que aparecem no mapa não foram citadas por não haver nenhum registro no AHSP–SOP, como explicamos na Introdução os critérios de seleção das ruas a ser pesquisadas.

A Liberdade fazia a conexão do centro com a região sul da cidade pelo caminho para o litoral que saía do Largo da Pólvora, seguia pela Rua Vergueiro, passando pela Vila Mariana. Foi em 1863 que a Rua Cônego Leão recebeu o nome da Rua Liberdade e, em 1905, se constituiu o Distrito da Liberdade com reconfiguração do Distrito Norte da Sé e do Distrito Sul da Sé.<sup>61</sup> Após a demolição da Casa da Pólvora, em 1873, o futuro Distrito da Liberdade ganhou importância. Entre os anos de 1880 e 1883 as chácaras foram arruadas e a região adquiriu prestígio com a inauguração da Rua Brigadeiro Luiz Antonio, em 1894, cujo traçado era o mesmo da antiga Rua Santo Amaro (GUIMARÃES, 1979 p.47). Em 1952 a Rua Liberdade recebeu o nome de Avenida Liberdade. O bairro da Liberdade foi citado, ao lado da Avenida Paulista, por Alfredo Cusano em seu **Italia d'oltre mare**, de 1911, como também na obra **Impressões do Brasil no Século Vinte**, editada em 1913, em Londres, como bairro elegante (TOLEDO, 1987, p.14). Suas ruas arborizadas aos poucos eram calçadas e as moradias, construídas. Laís Guimarães coloca que “quando o século XIX chega ao término, no alto do maciço estão instaladas residências burguesas em Vila Mariana, na Consolação e na Liberdade, habitadas por uma comunidade sem luxo ou riqueza, com o retalhamento das chácaras da região”. Assim, as camadas médias se acomodaram na Liberdade, em casas de padrão heterogêneo, umas “modernas com jardins e grades, com fachadas ornamentadas” ou “pequenos puxados, com cocheiras e depósitos” (GUIMARÃES, 1979, p.48).

Entre os moradores da Liberdade podemos citar o senador e fundador do jornal **A Província de São Paulo**, Dr. José Alves de Cerqueira Cesar e os engenheiros-arquitetos Francisco de Paula Ramos de Azevedo e seu colaborador Felisberto Ranzini (MESQUITA, 1979 e SALVADORE,2015) . A aristocracia paulistana ocuparia gradativamente o setor oeste, “a cidade nova”. Preteriam a Liberdade e o eixo sul de expansão, apesar desses espaços não implicarem na transposição do Vale do Anhangabaú (NACLÉRIO, 1980, p.24). A Liberdade e Vila Mariana estavam conectadas ao centro da cidade pelo bonde, contavam com certo prestígio e, inegavelmente, se constituíram em bairros das camadas médias.

A estrutura urbana do fim do século XIX e início do século XX, na região do Largo do Paraíso, atual Praça Osvaldo Cruz, está velada devido à grande alteração viária feita no local, com a abertura da Avenida Vinte e Três de Maio, alargamento da Rua Vergueiro e implantação do Metrô. Hoje, a Avenida Paulista se conecta à Rua Vergueiro, passando pela Avenida Bernardino de Campos. No período estudado, apesar dos declives e aclives do terreno, não

---

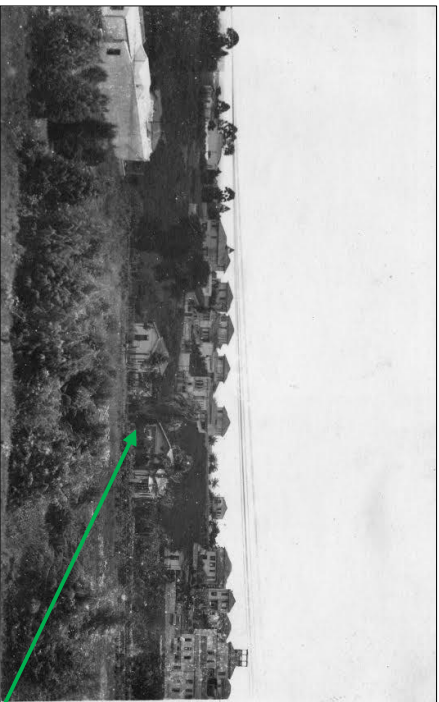
<sup>61</sup> O Distrito da Sé em 1883 foi dividido em Distrito Sul da Sé e Distrito Norte da Sé. Em 1895 dividiu-se o Distrito Sul da Sé em Distrito Sul da Sé e Distrito de Vila Mariana. E em 1905 do Distrito Sul e Norte da Sé foram reconfigurados e se tornaram o Distrito da Liberdade e da Sé.

havia uma ruptura capaz de isolar a Rua Abílio Soares da Vila Mariana. A Rua Bernardino de Campos não passava de uma estreita e curta rua que começava na Rua Abílio Soares e terminava na Rua Tomás Carvalhal. A partir das fronteiras formadas pelas ruas Paraíso e Rafael de Barros as ruas constituíam uma malha integrada. O eixo de ligação da região encontrava-se no espigão do maciço central, onde o relevo formava um platô, como vemos na **Figura 10**, e se observa o vale do Córrego Itororó, correndo sentido ao norte. A isso se soma que o vale do afluente do Córrego do Sapateiro era formado por declives mais suaves como vemos na **Figura 8**. Esta figura mostra ainda o casario da Rua Tomás Carvalhal no nível do vale do afluente do Córrego do Sapateiro e, logo acima, as casas da Rua Abílio Soares. Para a abertura da Avenida Vinte e Três de Maio foi preciso fazer a interligação do lado do Córrego Itororó e afluente do Sapateiro. Para transpor essa ruptura construíram-se os viadutos da Rua Cubatão, o Viaduto Santa Generosa, o da Rua Paraíso na altura da Catedral Ortodoxa (**Figura 11**) e, mais adiante, o Viaduto Beneficência Portuguesa (**Figura 12**). O Córrego Itororó corria paralelo à Rua Vergueiro, ao encontro das águas do Córrego Anhangabaú, e sua nascente estava próxima onde hoje se encontra o Viaduto Beneficência Portuguesa, como indicamos na **Figura 9**.<sup>62</sup>

---

<sup>62</sup>A figura central foi elaborada com base no mapeamento atual dos rios de São Paulo, disponível no endereço <<http://www.riosdesaopaulo.org/#!/loc=-23.546677790624496,-46.59524917602539,12>>. Acesso em 08/09/2015. Além do Mapa Hidrográfico do Município de São Paulo, da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, da Prefeitura Municipal de São Paulo.





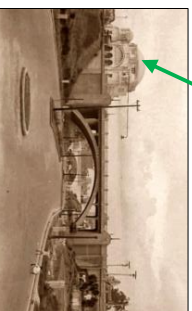
**Figura 8 – Casario depois do Córrego do Sapateiro, 1921**  
 Fonte: Acervo pessoal de Mariana Pabst Martins. Disponível em <https://aquandocidade.files.wordpress.com/2014/09/743.jpg>. Acesso 08/09/2015



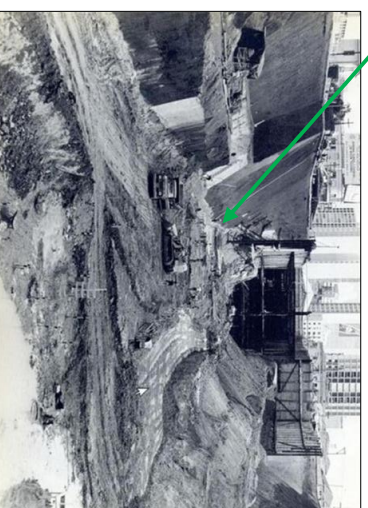
**Figura 10 – Vale do Córrego Itororó, 1941**  
 Fonte: Acervo da Família de Miriam Torres. Disponível em <https://sanpnhistorica.files.wordpress.com/2013/05/1941-foto-familia-de-miriam-torres-vale-do-itororc3b3-acervo-pessoal.jpg>. Acesso 08/09/2015



**Figura 9 – Rua Vergueiro ao lado do Córrego Itororó, 1965**  
 Fonte: Pinterest. Disponível em <https://www.pinterest.com/pin/471541023463280941/>. Acesso 08/09/2015

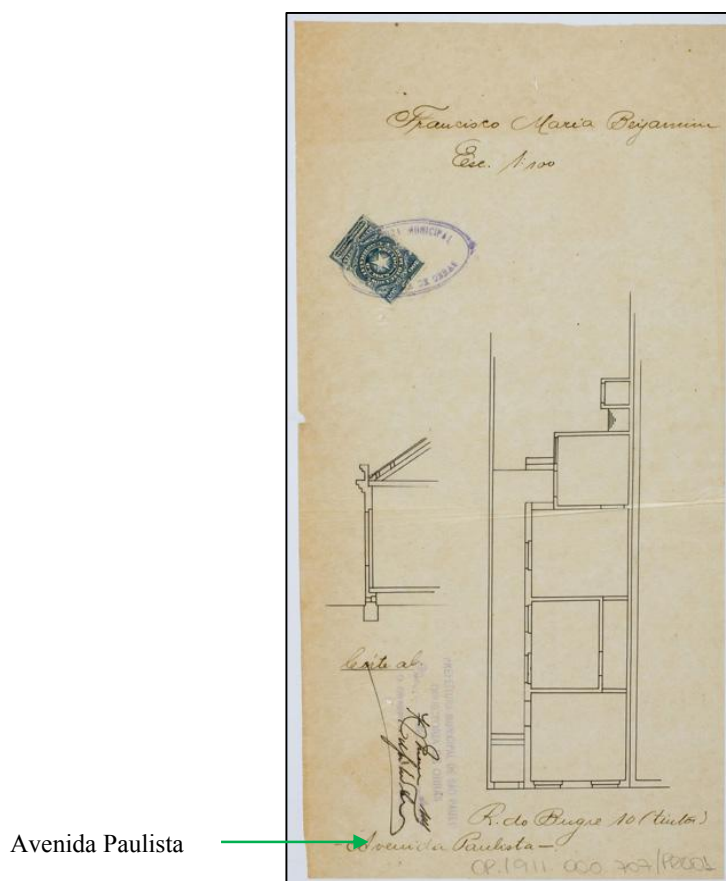


**Figura 11 – Av. Vinte e Três de Maio, sentido Parque Ibirapuera, década de 1960**  
 Fonte: Pinterest. Disponível em <https://www.pinterest.com/pin/471541023463280941/>. Acesso 08/09/2015



**Figura 12 – Av. Vinte e Três de Maio altura do Viaduto Beneficência Portuguesa, década de 1960**  
 Fonte: Blog Luiz Domingues. Disponível em <http://luiz-domingues.blogspot.com.br/2013/09/centro-cultural-sao-paulo-por-luiz.html>. Acesso 08/09/2015

O Largo Paraíso, que ficava no limite da Vila Mariana, tinha a função de *rond-point* no fim da Avenida Paulista. O trecho final da Avenida Paulista após a Rua Brigadeiro Luiz Antonio até o Largo Paraíso era um “prolongamento” que não tinha sido projetado inicialmente por Joaquim Eugenio de Lima (TOLEDO, 1987, p.155). Portanto, parece que, estrategicamente, ali se dava a volta para estabelecer um limite entre as distintas sociabilidades da Avenida Paulista e da Vila Mariana. Esta análise é corroborada, por exemplo, pela petição feita por Francisco Maria Benjamin, que para obter valor simbólico de morar na Avenida Paulista colocou, na solicitação de licença para construção de sua casa, o endereço Rua do Bugre, nº 10 “Avenida Paulista”, referindo-se à proximidade da elegante avenida, embora a rua pertencesse, de fato, ao Distrito de Vila Mariana (**Figura 13**).



**Figura 13 – Rua do Bugre, nº 10 . Propriedade de Francisco Maria Benjamin, mencionando a “Avenida Paulista” no endereço, 1911**

*Fonte: AHSP - SOP 1911 000707*

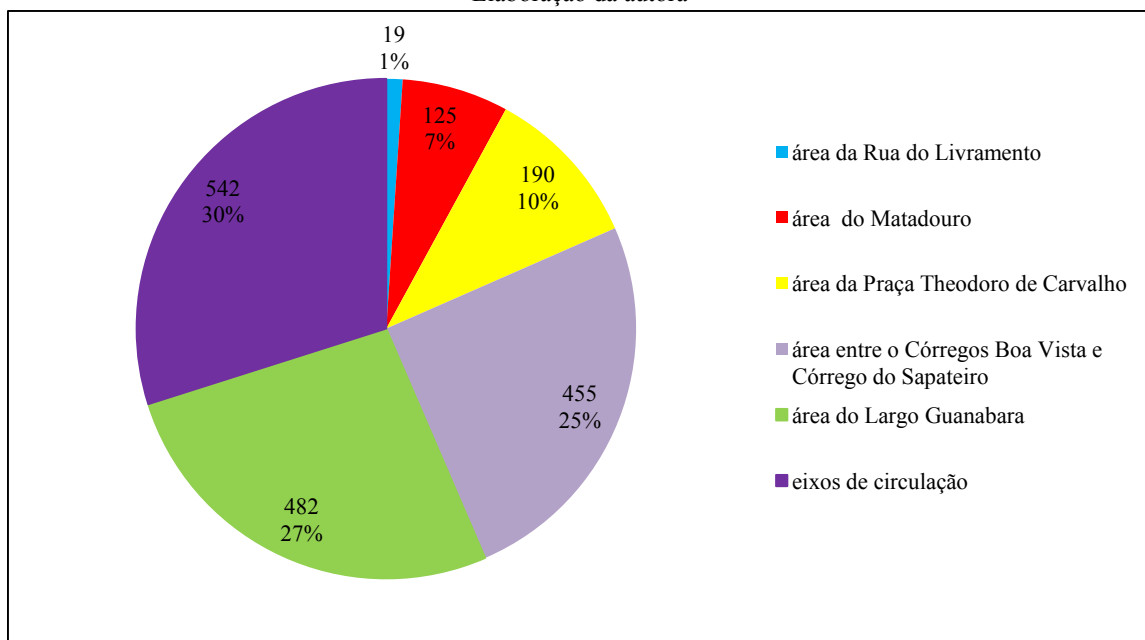
### **2.3.3 Área de adensamento entre o Córrego Boa Vista e o Córrego do Sapateiro**

A área da Rua do Curtume, entre o Córrego Boa Vista e o Córrego do Sapateiro, até a Rua Domingos de Moraes (área lilás), compreende as ruas França Pinto, Fontes Junior - atual

Rua Joaquim Távora -, Conselheiro Rodrigues Alves, Rio Grande, Matadouro, Major Maragliano e Humberto I, as quais receberam grande número de construções (GRÁFICO 01). Havia ali a Fábrica de Fósforos e o Instituto Dona Ana Rosa como referências de localização e locais representativos, como a Praça São Pedro e o Largo Dona Ana Rosa. Os trechos mais densamente construídos nessas ruas representados com uma linha marrom, no **Mapa 9**, estavam mais próximos da Rua Domingos de Moraes, o que, certamente, contribuiu para atrair os promotores de moradias, além da linha de bonde para Santo Amaro que passava pela Rua Fontes Junior.

Os trajetos dos bondes, a importância da Rua Domingos de Moraes e da Rua Vergueiro, os edifícios representativos e os largos e praças foram fatores que fizeram com que essas áreas recebessem maior número de construções. O limite do perímetro urbano-suburbano entrecortava essas áreas e os trechos mais adensados estavam no perímetro urbano. Ainda podemos apontar como fator estruturante da urbanização dessa região os Córregos do Sapateiro e Boa Vista (ou Caguassu) que delimitaram a expansão construtiva na direção da Vila Clementino, onde o número de construções foi menor.

GRÁFICO 01  
**Construções por área de adensamento**  
 Elaboração da autora



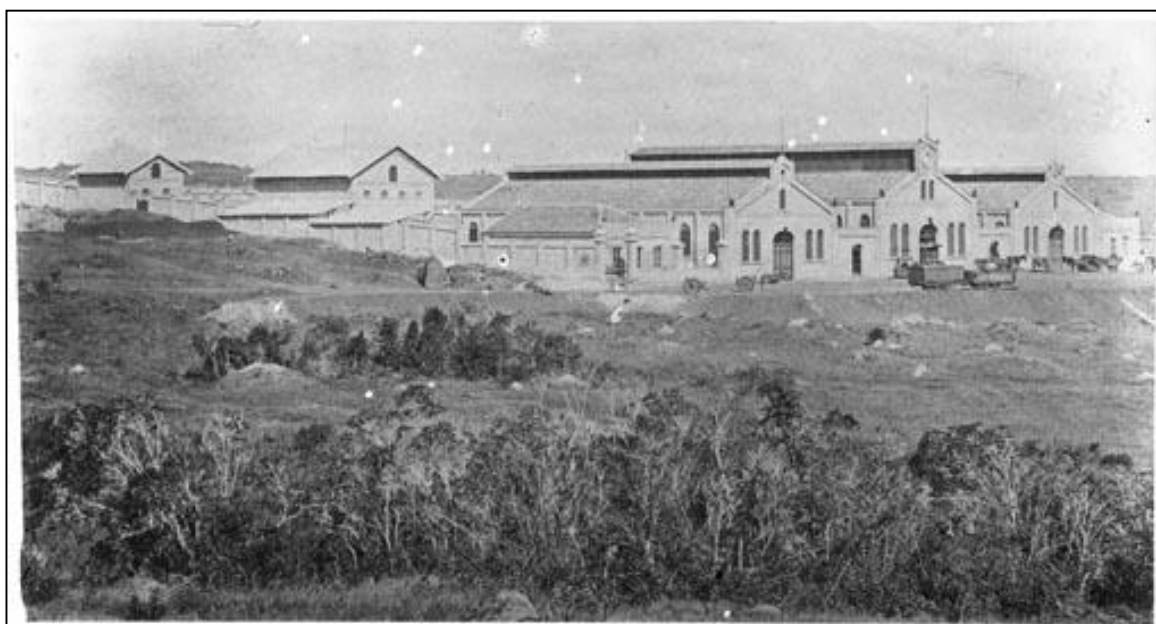
Fonte: AHSP – SOP

Total de construções 1813

### 2.3.4 Área de adensamento no entorno da Praça Theodoro de Carvalho

A região do entorno da Praça Theodoro de Carvalho (área amarela) contava, com ruas de trajeto curto, como as ruas Machado de Assis, Carlos Petit, D<sup>a</sup> Ignácia, Baltazar Lisboa, D<sup>a</sup> Júlia, São Pedro e Pinto Ferraz. Mas foram ruas densamente construídas. A Estação de Vila Mariana ficava defronte à praça Theodoro de Carvalho, o que, certamente, era uma vantagem para incentivar as construções. No fim da Rua D<sup>a</sup> Ignácia, o construtor Maxmilian Erhart fez erigir um convento, atual Mosteiro da Ordem de Visitação de Santa Maria, o que se constituiu em mais um atrativo para a ocupação da área. O limite de expansão das construções era o relevo acidentado, em que se encontravam as nascentes dos córregos que seguiam por onde hoje se encontra o bairro da Aclimação, até desaguarem no Ribeirão Ipiranga.

### 2.3.5 Área de adensamento no entorno do Matadouro



**Figura 14 – Matadouro Municipal, 1887**

*Fonte: Acervo Fotográfico do Museu da Cidade de São Paulo. Tombo: DC/0000951/E*

*Autoria: desconhecida*

As edificações na região da Vila Clementino onde se encontrava o Matadouro (área vermelha) foram mais esparsas e a região ganhou importância com a instalação do Matadouro. Nessa área passava o ramal da Estrada Carris de São Paulo a Santo Amaro que ia para o Matadouro pela Rua Sena Madureira e servia ao transporte de carnes verdes. O limite do loteamento era o perímetro suburbano – rural – e onde a representação gráfica da cidade, na cartografia oficial, terminava. O loteamento, de traçado simétrico, apareceu na Planta Geral da Capital de São Paulo de Gomes Cardim, de 1897, e seu processo de ocupação deu-se



devido aos aforamentos concedidos pela Câmara Municipal pelo Ato nº 99, de 13 de dezembro de 1900 (CP, 14/12/1900).

No fim do século XIX, essa gleba foi alvo de litígios, entre os herdeiros de Jesuína Justina Marianno Peruche e de Antonio Alfredo Fagundes, com o agravante da doação de datas de terras devolutas pelo Governo do Estado de São Paulo. A Secretaria de Agricultura, Comércio e Obras Públicas convocou os múltiplos ocupantes dos lotes a apresentar os devidos títulos de propriedade em 1911 (CP, 29/06/1911). As incertezas de propriedade poderiam ter sido uma das causas dos lotes serem pouco construídos. Entre os que recebiam lotes da Câmara Municipal havia alguns empreendedores imobiliários na Vila Mariana como Antonio Cantarella e Luiz Schiffini, que aguardaram até 1918 para oficializar a posse sobre os lotes e vendê-los, delineando a especulação imobiliária (CP, 02/04/1918, 12/08/1918 e 20/01/1920).

A Vila Clementino mantinha características rurais com capinzais, como se vê na **Figura 14**, e boiadas transitavam pelas ruas (ANGRIMANI, 1999, p.26 a 28). Ainda que a área próxima ao Matadouro fosse menos adensada, o local foi um foco de desenvolvimento para uma região, proporcionando atividades produtivas que atraíram trabalhadores e moradores, impulsionando a construção de moradias em outras áreas do bairro.

### **2.3.6 Área de adensamento no entorno da Rua do Livramento**

A área da Rua do Livramento, Caravelas e Itararé (área azul), embora contígua à área do Largo Guanabara, foi adensada por outros fatores e começou a receber construções depois da região do Largo Guanabara (área verde). A partir de 1910, em seu incipiente loteamento, chamado “Villa Frontin”, casas de até seis cômodos e barracões começam a ser edificadas. Foi ali que Theodoro Putz instalou seu negócio que prometia ser promissor: a fábrica de artigos de borracha que produzia pneumáticos para automóveis (CP, 17/08/1917 e 04/12/1917). Essa área configurou-se em função da via de ligação entre o Matadouro e a Rua Brigadeiro Luiz Antonio - a Rua do Curtume e a extensão da Rua José Antonio Coelho, que alcançava a Estrada das Boiadas, atual Rua Groenlândia. Esta era, provavelmente, uma via alternativa por onde transitava o gado que chegava do interior para o Matadouro.

No bairro predominou o uso residencial em todas as áreas, seguindo-se os edifícios de uso misto (TABELA 05). As áreas com menor número de fábricas foram as do entorno da Praça Theodoro de Carvalho e a do entorno da Rua do Livramento. Nos eixos de circulação houve maior número de edifícios comerciais, de uso misto (moradia e comércio) e outros usos

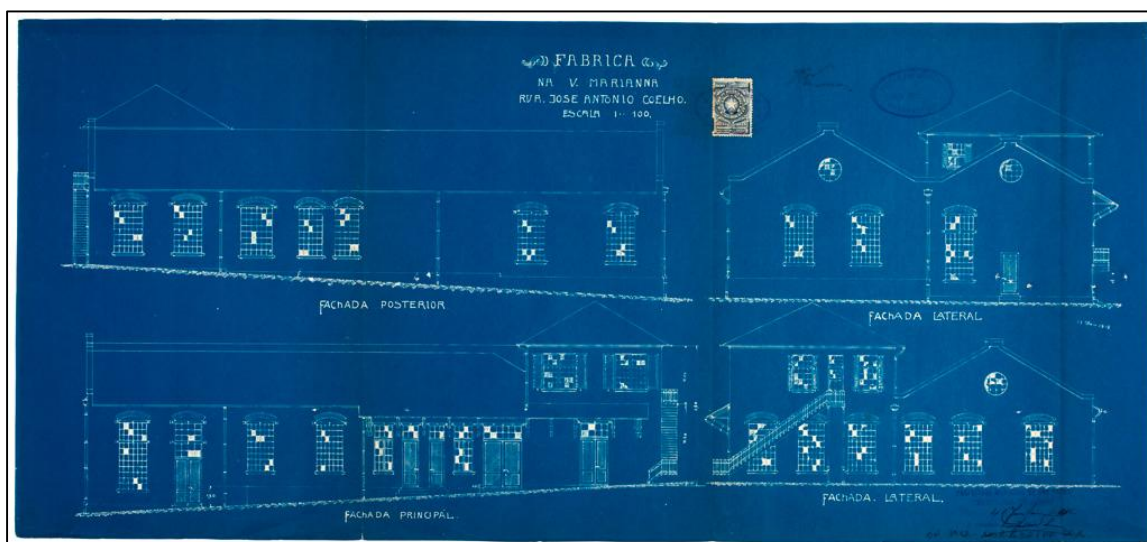
(religioso, lazer, educação e serviços públicos). Uma constatação curiosa: as fábricas de maior porte se instalaram nas áreas de maior concentração residencial, a área do Largo Guanabara. Foram os casos da Fábrica de Pianos, na Avenida A, esquina com a Rua Domingos de Moraes; da Cervejaria Guanabara, na Rua Tupinambás, próxima do Largo Guanabara; da Fábrica de bombons Sönksen e da Fábrica de Chapéus na Rua Vergueiro e da *Société Anonyme des Chocolats Suisses de S. Paulo* (Lacta), na Rua José Antonio Coelho (**Figuras 15 e 16**). As fábricas menores, de sebo, sabão, tinturaria de couros e dois curtumes, se instalaram na área do Matadouro.<sup>63</sup>



**Figura 15 – Fábrica de Chocolates Lacta, s/data**

Fonte: UOL Economia. Disponível em <<http://economia.uol.com.br/album/2012/08/13/lacta-comemora-100-anos.htm#fotoNav=2>>. Acesso 24/07/2015

<sup>63</sup> Além das fábricas que estão documentadas no AHSP – SOP, citamos as que aparecem na Planta Geral da Cidade de São Paulo, organizada pela Comissão Geographica e Geologica, de 1914. Na região do Matadouro também havia dois curtumes e uma fábrica de sabão.



**Figura 16 – Rua José Antonio Coelho esq. Rua Cubatão. Propriedade *Société Anonyme des Chocolats Suisses (Fábrica da futura Lacta)*, 1912**  
*Fonte: AHSP - SOP 1912 002632*

TABELA 05  
*Usos dos edifícios por área de adensamento*  
 Elaboração da autora

Usos	Área dos Eixos de Circulação	Área do Largo Guanabara	Área entre Córregos Sapateiro e Boa Vista	Área da Praça Theodoro Carvalho	Área do Matadouro	Área da Rua do Livramento
Moradia	380	406	374	165	104	14
Misto	73	51	48	12	12	1
Comercial	32	11	19	4	6	2
Fabril	4	7	5	1	2	1
Lazer	4	0	0	1	0	0
Educação	3	1	1	0	0	0
Religioso	3	1	0	1	0	0
Serv.Público	3	2	0	0	0	0
Indefinido	40	3	8	6	1	1
<b>Total</b>	<b>542</b>	<b>482</b>	<b>455</b>	<b>190</b>	<b>125</b>	<b>19</b>

*Fonte: AHSP – SOP*

*Total de construções 1813*

A localidade abrigou as camadas intermediárias que ali fixaram residência e estabeleceram fábricas, lojas, armazéns, padarias, farmácias, açougues e outros negócios, buscando estratégias de sobrevivência. Alguns viram nos negócios imobiliários, promovendo moradias para o mercado rentista, um bom negócio que combinavam com outras atividades

profissionais, perpetuando uma tradição paulistana de aferição de renda com imóveis (OLIVEIRA, 2005; BUENO, 2010).

O processo de urbanização da Vila Mariana envolveu diversos fatores. Para elucidar a ocupação e conformação do lugar pelos setores médios, abordamos algumas categorias de análise, o que significa uma escolha, não se esgotando outras formas possíveis de interpretação.

Assim, cremos ter mostrado como pessoas moldam a cidade, fugindo de certas estratégias mais consolidadas que privilegiaram os atores sociais ligados ao ambiente técnico, ou político, ou mesmo à elite. Nossa intenção foi mostrar como os setores médios, embora à primeira vista não mostrem seus rostos, deixaram marcas indeléveis na feição da Pauliceia.

## **A CONSTRUÇÃO POSSÍVEL**

## A CONSTRUÇÃO POSSÍVEL

Três cadeiras ordinárias mobiliavam essa peça, que servia ao mesmo tempo de cozinha e sala de jantar. Em cima da lareira havia um fragmento de espelho, um fuzil de ferir lume, três copos, fósforos e um grande pote branco todo rachado. Entretanto, o mosaico do quarto, os utensílios, a lareira, tudo agradava o espírito de ordem e de economia que aquele asilo frio e escuro respirava. O rosto pálido e enrugado da velha estava em harmonia com a obscuridade da rua e a vetustez da casa como o caracol faz parte de sua concha pardacenta. (BALZAC, 2012, p.448).<sup>64</sup>

A cidade revela, em sua materialidade, mais que aspectos técnicos construtivos ou soluções espaciais. É produzida pela sociedade e ao mesmo tempo a transforma, constituída por seus habitantes cotidianamente em modos de usá-la e ressignificá-la. Deste modo, vamos analisar a atuação cotidiana e pulverizada de agentes dos setores médios na Vila Mariana, que durante a ação construtiva provavelmente não tiveram a percepção do impacto que causavam, mas, historicamente, ao serem tomados como um grupo delineado, mostram a importância de suas atuações. Este grupo, conforme aponta Maurice Halbwachs, está “inserido numa parte do espaço, [e] o transforma à sua imagem, ao mesmo tempo em que se sujeita e se adapta às coisas materiais a que ele resistem”. Acrescenta este autor, ainda que:

Todavia, o lugar recebeu a marca do grupo e vice-versa. Então, todas as ações do grupo podem se traduzir em termos espaciais, e o lugar ocupado por ele é somente a reunião de todos os termos. Cada aspecto, cada detalhe desse lugar em si mesmo tem um sentido que é inteligível apenas para os membros do grupo, porque todas as partes do espaço que ele ocupou correspondem a outro tanto de aspectos diferentes da estrutura e da vida de sua sociedade, ao menos, naquilo que havia nela de mais estável (HALBWACHS, 1990, p.133).

Assim, as conformações espaciais provenientes das ações dos setores médios resultaram em bairros inteiros, os quais são perceptíveis até hoje, quer na concretude da cidade contemporânea – muitas vezes esfacelada em *índices* –, quer na documentação tão cara à análise histórica. Por esta última dimensão, enfim, ingressaremos em tal universo.

### 3.1 Pautando a moradia: códigos, leis e costumes

Na virada do século XIX para o XX, na medida em que a economia paulista se inseria nas relações capitalistas de produção, a capital se afirmava como centro integrador regional, permitindo que houvesse intensificação da divisão de trabalho, expansão das camadas urbanas

---

<sup>64</sup> **Uma dupla família (Une double famille)**, romance de Honoré de Balzac (1799 -1850), surgiu inicialmente em 1830 e, depois, em 1832 sob o título de **La Femme Vertueuse** na edição Mame et Delaunay em **Cenas da Vida Privada da Comédia Humana**. Em 1836 foi editado por Madame Béchet nos **Estudos de costumes**. Só recebe seu título definitivo em 1842, em sua quinta edição, no tomo I das **Cenas da Vida Privada**. A edição consultada foi: BALZAC, Honoré de. Uma dupla família. In: **A comédia Humana**. São Paulo: Globo, 2012. (Estudos de costumes – Cenas da vida privada, Volume 2).

e crescimento da camada média ligada ao pequeno comércio, às profissões liberais e burocráticas (FAUSTO, 1986, p.18). O crescimento populacional e espacial de São Paulo passou a ofertar oportunidades vistas como típicas da cidade, em detrimento da vida rural ou interiorana, intensificando o processo de urbanização. As construções proliferavam na cidade pela necessidade de abrigar as mais diversas funções, moradias, atividades comerciais, industriais e burocráticas, principalmente da máquina governamental republicana. Era preciso estabelecer regras e normas que controlassem esse vertiginoso adensamento e que orientassem as novas construções. A legislação urbanística passou a ser adaptada às novas demandas de produção e uso do espaço.

Desta forma, o primeiro Código Municipal de Posturas paulistano foi promulgado ainda em 1873. Eudes Campos coloca que foi “considerado injusto e rigoroso e sofreu enorme oposição por parte da população paulistana, até então desacostumada a respeitar as posturas municipais, por falta de uma eficiente fiscalização”, tanto que a edilidade logo tratou de produzir um novo, o qual foi promulgado em 31 de maio de 1875 (CAMPOS, 2008).<sup>65</sup> A lei deveria regular a contento as situações urbanas que se diversificavam. Nota-se que no Código de 1875 constavam normas de conduta no espaço público “sobre os diversos meios de manter a segurança, comodidade e tranquilidade pública” e sobre “o sossego público, injúrias e ofensas à moral pública” (Título XIV e XV do Código de Posturas de 1875). Segundo Raquel Rolnik, a primeira missão era limpar o espaço público, demarcando os limites entre público e privado, ou seja, demarcar a oposição casa-rua, que ao longo dos séculos XVIII e XIX definia os papéis e hierarquias sociais (ROLNIK, 2007, p.32-33).

O Código de Posturas de 1886<sup>66</sup> entrou em vigor imediatamente à sua aprovação, em 06 de outubro de 1886, e trazia algum aperfeiçoamento em relação ao Código de 1875, mas ainda voltava-se às mesmas preocupações com a produção do espaço público (CAMPOS, 2008). A produção de moradias ficava atrelada à normatização no que diz respeito a seu impacto no espaço público, ficando a definição das soluções espaciais internas a cargo da prática consolidada pelo saber e o gosto difundido entre os construtores, mestre de obras, habitantes e promotores de moradias. O espaço privado das casas ainda era produzido segundo a tradição dos lotes profundos, de testadas estreitas, com os cômodos encarreirados. Carlos Lemos expõe que

---

<sup>65</sup> Versão consultada do Código de Posturas de 1875 encontra-se disponível em <<http://www.al.sp.gov.br/norma/?id=140869>>. Acesso 10/04/2015

<sup>66</sup> Versão consultada do Código de Posturas de 1886 encontra-se disponível em <[https://ia700706.us.archive.org/19/items/CodigoDePosturasDoMunicipioDeSaoPaulo1886/cod\\_post\\_1886.pdf](https://ia700706.us.archive.org/19/items/CodigoDePosturasDoMunicipioDeSaoPaulo1886/cod_post_1886.pdf)> Acesso em 10/04/2015

Durante todo o nosso tempo de sujeição a Portugal e mesmo na época do Império, a legislação voltada ao controle das edificações urbanas jamais teve a intenção de intervir nas condições de planejamento interno das residências. Era como se houvesse o máximo respeito às decisões pessoais ou ao direito de propriedade – cada um que morasse como quisesse ou pudesse (LEMOS, 1999a, p.13).

Assim como o anterior, o Código de 1886 previa o que era cabível ao perímetro urbano segundo verificamos no artigo 104:

É proibido estabelecerem-se dentro da cidade fábricas de sabão, azeite, óleos, velas de sebo, destilação e outras que pela qualidade de matérias primas e ou seus produtos e combustível empregado, ou por outro motivo exalem vapores que tornem nociva a atmosfera, a pureza das águas potáveis, ou incomodem a vizinhança.

Além das fábricas, eram proibidos dentro da cidade os curtumes, bem como era proibida a criação de porcos nos quintais e não eram permitidos cães e animais soltos pelas ruas. O código também indicava como deveria ser conduzido o gado pela cidade, regulava a circulação de carroças, carros e veículos “de condução”, o comércio de alimentos e estipulava a limpeza das ruas e terrenos, questões que remetiam à preocupação com a salubridade e à higiene pública, mas, também, com a conformação de uma nova estrutura de vida urbana, que deveria ser cada vez menos ligada aos modos rurais.

Neste quesito, as diversas disciplinas espaciais que eram introduzidas no espaço urbano incidiam em uma dezena de reformulações, a começar pelas dimensões e desenhos das vias.<sup>67</sup> As novas ruas abertas passavam a ter 16 metros de largura contra os 13,22 metros<sup>68</sup> do Código anterior. Ao arruador<sup>69</sup>, por sua vez, caberia a incumbência de determinar os alinhamentos e nivelamentos das construções. O Código de Posturas de 1875, no artigo 4º, determinava que nenhum edifício poderia ser afastado do alinhamento, determinação que foi mantida no Código de 1886, ainda que isto ocorresse para além da região central. Conforme o artigo 11, a altura dos edifícios deveria respeitar o padrão municipal, que estipulava: 5 metros de pé-direito para edifícios de um pavimento, com o segundo pavimento medindo 4,88 metros; o terceiro 4,56 metros e, como gabarito total da edificação, não mais que 14,44 metros. Segundo o artigo 18 do Código de 1886 as janelas ou portas não poderiam se abrir

---

<sup>67</sup> As intenções modernizadoras propunham transformações no espaço urbano de embelezamento e de orientação higienista, articuladas pela administração pública, que interferiam na conformação das casas nos lotes, altura dos edifícios e características arquitetônicas como proibição das rótulas, cancelas e postigos que se abriam para a rua (MORAES, 2014, p.13).

<sup>68</sup> José Geraldo Simões coloca que esta medida de 13,22 m corresponde a 60 palmos, largura adotada na tradição pombalina para as vias mais importantes de Portugal, equivalente a 6 braças (SIMÕES, 2013).

<sup>69</sup> O arruador era nomeado pela Câmara e escolhido entre profissionais competentes como engenheiros e arquitetos e, na falta destes, mestres carpinteiros, pois estes sabiam manejar instrumentos de medição. Ao arruador competia a abertura das ruas, seu traçado e o alinhamento de edificações nos terrenos com o objetivo do ordenamento funcional e estético que a sociedade local passava a exigir (LAPA, 2008, p.41-42).



para o exterior e era mantida a proibição das rótulas e balcões de madeira, artefatos remanescente dos antigos costumes coloniais de mediar a casa e a rua, portanto, dissonantes da imagem desejada para o espaço público republicano (MARINS, 2001). Nada poderia obstruir o espaço público: nem construções, nem animais, nem pessoas indesejadas.<sup>70</sup> O espaço público deveria ter uma estética e uma ética de uso.

O Código de 1886 também versava sobre a arborização das ruas e praças. O artigo 75 dizia que a Câmara se encarregaria do plantio de árvores em praças, ruas e largos e que estas deveriam ser cuidadosamente escolhidas, de longa duração e frondosas. Certamente o gosto da sociedade paulistana pelos jardins e parques públicos era uma tendência assimilada das premissas europeias e das imagens americanas, como do Central Park nova-iorquino, para uma cidade moderna e salubre (DOURADO, 2008).

Não houve significativa alteração na relação entre a casa e o lote. Os edifícios se adaptavam aos lotes urbanos de tradição medievo-renascentista e correspondiam ao objetivo de máximo aproveitamento e ocupação do solo (REIS FILHO, 1973, p.16). Luciana Alem Gennari, comentando a urbanização da Mooca e do Brás, coloca que:

A opção pela intensa subdivisão do terreno longitudinalmente, visando o máximo de aproveitamento e adensamento da região, gerava lotes cuja testada ocupava pequena área na frente e era um tanto profundo. Esse desenho acabava por determinar um tipo de implantação dessas casas que quando não permitia nenhum recuo lateral, havia um pequeno afastamento que servia tanto de circulação quanto para ventilação dos cômodos, sendo quase obrigatória sua disposição em sequência. É a “casa corredor” (GENNARI, 2005, p.287).

As casas de porta e janela de tradição lusa recorrentes no período colonial e mesmo Imperial possuíam a sala no alinhamento da rua. Na continuação estavam os dormitórios acessíveis pelo corredor interno e, no fundo, a cozinha, com acesso ao quintal onde se encontrava uma fossa sanitária usual naquele período, o que, segundo Lemos, tratava-se de “arremedo de instalação sanitária” se comparados com os padrões burgueses de moradia (LEMOS, 1989b, p.32). Nem sempre havia um corredor de circulação interna para os cômodos. Em algumas casas notamos que era necessário circular por dentro de um cômodo para se chegar a outro, ostentando a circulação em “*enfilade*”. Observa-se nessas moradias, independentemente de seus tamanhos, que havia uma tendência de separação das atividades domésticas e hierarquização dos usos. O cômodo da entrada era o da socialização; em seguida, vinham a área de trabalho e o banheiro – que ficava no fundo quintal afastado da

---

<sup>70</sup>Maria Odila Leite da Silva Dias expõe as estratégias de sobrevivência de mulheres pobres nas ruas de São Paulo como quitandeiras e vendedoras ambulantes, lavadeiras na várzea do Carmo e as tensões e conflitos com as autoridades municipais (DIAS, 1995). Também Sênia Bastos colocou os embates entre os moradores e a administração de São Paulo, na segunda metade do século XIX (BASTOS, 2001).

casa (GENNARI, 2005, p.288). As transformações eram percebidas nos materiais empregados em relação aos utilizados nos oitocentos e na especialização dos usos nos cômodos. Como expõe Maria Luiza Ferreira de Oliveira, “a moradia das camadas médias urbanas se transformou ao longo das últimas décadas do século XIX” já que “começavam a aparecer as casas de tijolos, os quintais fechados por muros de tijolos e, de vez em quando, um poço com bomba” (OLIVEIRA, 2003, p.63). Nestor Goulart Reis Filho afirma, ampliando a escala desta percepção, que “a arquitetura [era] mais facilmente adaptável às modificações do plano econômico social do que o lote urbano, pois as modificações deste exigem, em geral, uma alteração do próprio traçado urbano” (REIS FILHO, 1973, p.16).

Nos últimos anos do século XIX as ideias de gestão científica da cidade e os ideais de reforma urbana começam a ocupar grande parte do debate sobre o mundo urbano. As propostas para converter a moradia caótica e insalubre num dispositivo para disciplinar e controlar a população pobre urbana passaram a fazer parte da pauta de diversas municipalidades brasileiras (CORREIA, 2004, p.25-27). A circulação dessas ideias não passava despercebida pelos administradores e técnicos brasileiros. A isto se somava o fato de que as epidemias assolavam várias cidades do país e se fazia necessário tomar providências para contê-las.<sup>71</sup> As condições higiênicas das moradias eram alarmantes, o que fez com que o então Secretário de Negócios do Interior, Doutor Cesário Mota, propusesse, em 1893, a **Comissão de exame e inspeção das habitações operárias e cortiços no districto de Santa Efigenia**, coordenada pelos engenheiros Luís Cesar do Amaral Gama e Theodoro Sampaio (BRESCIANI, 2010, p.20). A comissão fez um levantamento das habitações coletivas e dos cortiços e elaborou um relatório propondo soluções para controlar os surtos epidêmicos. Para isso, recomendava uma legislação mais efetiva com recursos como interdição, demolição e reforma dos ambientes insalubres e propunha o tipo de habitação a ser adotado: as vilas operárias.<sup>72</sup>

A prática urbanística levada a cabo pela administração pública tornou-se o próprio ato de sanear. Os saberes técnicos se consolidavam pelas mãos de engenheiros como Saturnino de

---

<sup>71</sup> A febre amarela assolava cidades do interior como Campinas (1893), Ribeirão Preto (1897) e Santos (1870-80). Variola e cólera-morbo também eram moléstias que aterrorizavam as cidades paulistas. Na capital, em 1885, houve um surto de variola e, em 1893, de cólera-morbo. Já em 1896 houve epidemia de febre amarela (RIBEIRO, 1993, p.36, 110).

<sup>72</sup> Neste caso, Vilas Operárias designavam o conjunto de casas que deveriam ser erigidas para abrigo da classe laboriosa. Não havia, entretanto, uma exata definição de quem deveria construí-las, mas sabe-se que a maior parte surgiu por mãos de empresários e comerciantes, que viram nessas casas possibilidades de enriquecimento por meio de aluguéis. De fato, uma das primeiras investidas estatais na provisão habitacional se dá com Francisco Pereira Passos no Rio de Janeiro, ao construir o conjunto de casas na Rua Salvador de Sá, nas imediações do Largo do Estácio (PREFEITURA DO DISTRITO FEDERAL, 1906, p.20 apud AZEVEDO, 2003, p.66).

Brito, em Santos (1905 a 1912); Antonio Francisco de Paula Souza, na cidade de Itu (1886 a 1889), assim como os estudos de Alexandre Albuquerque sobre higiene da residência urbana (1917), cálculo e benefícios da insolação na construção urbana (1916), além da significativa atuação de Victor da Silva Freire à frente da Diretoria de Obras de 1899 a 1925.<sup>73</sup>

A questão sanitária culminou com a promulgação do Código Sanitário de 1894 pelo Decreto nº 233, de 02 de março.<sup>74</sup> Foi o Estado<sup>75</sup> e não o município de São Paulo que sistematizou as normas de construções para as habitações coletivas, de classes pobres e insalubres (Capítulo III, artigos 103 a 125; Capítulo V, artigos 138 a 145 e Capítulo VI, artigos 146 a 148). Entre outras coisas, este Código proibia os cortiços na cidade e propunha a construção de vilas operárias fora do perímetro urbano. Porém, já no Padrão Municipal<sup>76</sup> de 1886, houve a incorporação da Resolução Provincial nº 13, de 27 de maio de 1886, que dava atenção aos cortiços, alternativa de moradia para o contingente populacional que se ampliava com a chegada de imigrantes e trabalhadores livres.<sup>77</sup>

O Código de 1894 especificou algumas normas que anteriormente eram vagas, como o artigo 46, que proibiu as alcovas<sup>78</sup>, e determinava no artigo 47 que aposentos de dormir deveriam ter 14m<sup>3</sup> por indivíduo, pois o anterior determinava a área do cômodo, não se preocupando com a ocupação do espaço.<sup>79</sup> Outra importante novidade era a atenção às cozinhas, aos banheiros e às instalações hidráulicas. No artigo 38, eram listadas as precauções e as atenções a serem dadas aos materiais empregados na construção, que deveriam ser

---

<sup>73</sup> Sobre a atuação de Saturnino de Brito em Santos ver ANDRADE (1992). Sobre Antonio Francisco Paula Souza consultar CAMPOS (2007). Sobre Alexandre Albuquerque ver CERASOLI (2008) e ALBUQUERQUE (2006), e COSTA (2011) para ver a atuação de Victor da Silva Freire.

<sup>74</sup> Foram promulgados também os Códigos Sanitários de 1911 e 1918. Aqui vamos nos ater ao Código de 1894 para efeito comparativo com outras leis e atos até a publicação do Código Arthur Saboya de 1929. A versão do Código Sanitário consultada encontra-se disponível em <<http://www.al.sp.gov.br/norma/?id=137356>>. Acesso 10/04/2015

<sup>75</sup> Pelo Decreto nº 1, de 18 de novembro de 1889, a província de São Paulo adere à República e passa a denominar-se Estado de São Paulo.

<sup>76</sup> Padrão Municipal era o conjunto de regras para a execução de obras, estabelecendo um paradigma a ser seguido. Já o Código de Posturas versava sobre as regras que norteavam as principais decisões do poder público em relação ao cotidiano da cidade, tanto das obras particulares como sobre as determinações para uso de espaços públicos.

<sup>77</sup> Eudes Campos (2008) chama a atenção para a confusão de datas nesse Padrão Municipal. Anterior ao Código de Posturas de 06 de outubro de 1886 havia o Padrão Municipal de 11 de agosto de 1886. Depois da promulgação do Código de Posturas de 1886 elaborou-se outro Padrão Municipal e sua publicação ocorreu em 17 de janeiro de 1889. Entretanto, o Padrão Municipal de 1889 ficou conhecido com a data do Padrão Municipal anterior. Consultamos a versão do Padrão de 1889 com seis capítulos. No entanto, vamos nos referir a esse Padrão conforme ele é conhecido, *Padrão Municipal de 1886*.

<sup>78</sup> Alcova era o cômodo da casa, geralmente usado para dormir, sem nenhuma abertura para iluminação ou ventilação. Carlos Lemos coloca a indefinição do artigo 46, quando se refere a aberturas para o exterior sempre que possível, deixando brecha para que as alcovas continuassem a existir (LEMOS, 1999a, p.30).

<sup>79</sup> No artigo 20 do Código de 1886 os cômodos deveriam ter 5m<sup>2</sup> (§3º) e altura de 4m (§5º). No entanto, essa determinação era específica para cortiços, ainda que respeitada para as construções em geral.

sólidos, resistentes, secos, refratários à umidade e maus condutores de calor (Código Sanitário de 1894 – art. 49, art.50, art.51 ao 66).

A questão da morfologia da cidade era uma constante na legislação, persistindo até o Código de Obras de 1929, também conhecido como Código Arthur Saboya, promulgado pela Lei nº 3.427, de 19 de novembro de 1929,<sup>80</sup> que consolidava as normas aos poucos introduzidas. Devemos ressaltar que anteriormente ao Código de 1929, a legislação municipal promulgou a Lei nº 498, de 14 de dezembro de 1900, sobre a construção de casas operárias, especificando com maior rigor este tipo de moradia que outros tipos de residências.

A habitação mais modesta pressupunha que poderia ser edificada com maior desleixo, merecendo, então, normas mais específicas para sua construção, demonstrando, assim, mais uma incidência da disciplina espacial que se formulava. A Lei 498 estabeleceu prescrições para a produção de habitações operárias. No artigo 7º, propôs que as casas construídas de acordo com essa lei ficassem isentas de impostos municipais, assim como as empresas constituídas com essa finalidade. Esta era uma vantagem para os promotores de moradias, sendo um recurso usado pelos setores médios, definindo a vivenda a ser construída no requerimento de solicitação de construção como “casa operária”, como veremos mais adiante.

O Código Saboya foi precedido, também, pelo Ato nº 849, de 26 de janeiro de 1916, no qual já se especificavam várias questões que seriam consolidadas em 1929.

A cidade produzida não necessariamente correspondeu àquela que os diversos níveis de regulação estatal pretendiam, o que significa que outras tantas edificações eram erigidas sem passar pela aprovação da administração municipal. Mas devemos ressaltar que, com a burocratização do Estado, os instrumentos de controle surtiram considerável efeito, tornando, assim, plausível o estudo dos documentos arquivados pela edilidade como uma das *fisiognomias* possíveis para a Pauliceia.

À luz da legislação, a cidade analisada foi a “cidade oficializada”, pautada pelo corpo documental do AHSP – SOP para a Vila Mariana. Seleccionamos, para análise, alguns aspectos que aparecem nos requerimentos e plantas, não havendo a pretensão de esgotar o assunto, nem mesmo tentando dar conta das multiplicidades de “entradas” analíticas decorrente da análise de tais fontes. Esses pontos expõem variações que ao longo do período nos permitem avaliar os modos de morar e de promover moradias pelos setores médios. São eles: a implantação da casa no lote, a presença ou não de circulação interna ou corredores, o

---

<sup>80</sup> A versão consultada encontra-se disponível em <<https://leismunicipais.com.br/a/sp/s/sao-paulo/lei-ordinaria/1929/342/3427/lei-ordinaria-n-3427-1929-codigo-de-obras-de-arthur-saboya.html>>. Acesso em 10/04/2015.

isolamento do solo e a existência de porões habitáveis, latrinas e banheiros inclusos ou não no corpo da casa, além da investigação acerca da presença de espaços para negócios (TABELA 06).

TABELA 06  
Sistematização dos aspectos analisados  
Elaboração da Autora

Período	Banheiros e latrinas				Implantação do imóvel no lote					Recuos laterais				Circulação interna			Porção ou isolamento do solo					
	latrina afastada da casa	latrina encostada à casa	banheiro incluso no corpo da casa	n/c (provável fossa sanitária)	no alinhamento	reco de 4m	isolado no lote	no fundo do lote	no centro do terreno (*)	n/c	no alinhamento e recuo lateral	com recuo frontal e lateral	sem recuo lateral entrada pelo negócio	sem recuo lateral entrada pela frente(**)	sem recuo lateral (***)	com circulação	sem circulação	n/c	isolamento do solo 50cm	porão h menos de 2,50m	porão habitável h=2,50m	n/c
Até 1903	0	0	0	7	5	0	0	0	0	2	4	0	1	0	2	3	3	1	3	0	0	4
1904 a 1906	2	11	6	35	29	19	3	0	1	3	14	9	6	9	16	21	28	6	33	6	3	12
1907 a 1909	6	31	24	59	87	13	2	1	8	8	67	13	6	14	20	70	39	10	83	20	9	8
1910 a 1912	26	121	125	164	258	119	10	6	19	24	179	109	14	48	69	248	162	26	338	44	36	18
1913 a 1915	73	174	98	107	294	71	22	19	21	25	231	61	12	68	97	249	156	47	323	49	40	40
<b>Total</b>	<b>107</b>	<b>337</b>	<b>253</b>	<b>372</b>	<b>673</b>	<b>222</b>	<b>37</b>	<b>26</b>	<b>49</b>	<b>62</b>	<b>495</b>	<b>192</b>	<b>39</b>	<b>139</b>	<b>204</b>	<b>591</b>	<b>388</b>	<b>90</b>	<b>780</b>	<b>119</b>	<b>88</b>	<b>82</b>

Fonte: AHSP – SOP

Total de construção analisadas 1069)

(\*) Imóveis no centro do terreno são distintos dos isolados no lote por se caracterizarem como uma implantação rural

(\*\*) Imóveis no alinhamento, sem recuo lateral e entrada pela frente (nos limites do lote)

(\*\*\*) Imóveis sem recuos laterais com recuo frontal, isolados no lote, nos fundos do lote, no meio de terrenos e n/c

Estas questões foram levantadas por indicarem as transformações nos usos dos espaços coadunados com os costumes, como a privacidade, adesão a hábitos de conforto e higiene ou o desejo de distinção social. Para elucidar as alterações desses pontos na legislação no decorrer do período, elaboramos um quadro comparativo das alterações na legislação para alguns itens, aqui abordados, e que impactavam na produção do espaço urbano e das casas (APÊNDICE – QUADRO 01 - *Sistematização comparativa da legislação dos aspectos analisados*).

Até 1893 só foram encontrados requerimentos de solicitação de alinhamentos e nivelamentos mencionando a intenção de construir. Eram documentos escritos, sem nenhuma peça gráfica. A partir da Lei nº 38, de 24 de maio de 1893, que estabelecia a aprovação de plantas para novas edificações, observamos nos requerimentos as expressões “planta de repartimento de uma casa”, “planta de edificação”, “planta de uma casa para operário”, indicando que a planta seguia anexa ao documento. Infelizmente, algumas plantas dos respectivos requerimentos se perderam. O primeiro requerimento encontrado com planta, referente ao período analisado, e da área estudada, foi o de Philippe Pedro Laborde Auras, solicitando alinhamento para construir uma casa de cinco cômodos e armazém na Rua Sena Madureira esquina com Largo do Matadouro, em 26 e março de 1893 (AHSP – SOP, Volume 016 A).

Alguns requerimentos explicitavam a lei, o que demonstra que essas requisições eram feitas através de conhecedores dos meandros da administração pública. Em 1896, o requerimento de Carlos Petit para construir um açougue na Rua Domingos de Moraes, s/n mencionava a Lei nº 63, de 1893 (AHSP – SOP, Volume 112). Esta lei regulava a construção de açougues e previa abertura de pelo menos duas portas para a rua, área de pelo menos 16m<sup>2</sup>, altura mínima de 4m, as paredes forradas de “ladrilho vidrado ou mármore” até 2,50m, pisos revestidos e providos de ralo, além de questões de higiene e manuseio das carnes.

Guilherme Rathasam, em 20 de novembro de 1905, na Rua Vergueiro, nº 262, esquina com a Rua Paraíso, referia-se à Lei nº 790, de 17 de novembro de 1904, que versava no §1º do artigo 24, entre outras coisas, sobre a isenção de emolumentos, neste caso, atinente à desobrigação do pagamento de taxa para alinhamento para a construção de muro.

Jacob Cocian<sup>81</sup>, em 22 de fevereiro de 1904, desejava construir uma casa na Rua José Antonio Coelho junto ao nº 33, e cita a Lei nº 498, de 1900, garantindo a dispensa de tributos

---

<sup>81</sup>Há uma diferença de grafia no nome de Jacob. Cf. **Correio Paulistano** de 24/02/1904 – “Acham-se aprovadas na Diretoria de Obras Municipais (...). À mesma repartição devem comparecer para esclarecimentos os srs. Jacob

(AHSP – SOP, Volume 378), já que mencionava se tratar de uma “casa para operário”. A isenção de impostos, garantida pela Lei 498, favorecia tanto os grandes empreendedores da iniciativa privada como os setores médios, promotores de moradias que não tinham largueza de recursos financeiros e assimilavam os benefícios que pudessem extrair da legislação. Alguns requerimentos mencionavam a construção de casas do tipo “operária”, o que não significa que os edifícios assim designados não tivessem um programa um pouco mais complexo do que as habitações para trabalhadores assalariados e de baixa remuneração. De modo geral, variavam entre três e seis cômodos, excluído o banheiro, inclusive as moradias de uso misto (GENNARI, 2005, p. 173 e 2013, p. 31). Na Vila Mariana, 5% dos requerimentos se referiam a residências para operários.<sup>82</sup>

As peças gráficas foram padronizadas no artigo 10º do Ato nº 849, de 1916, embora antes mesmo da lei houvesse rigor nas representações. Quase todas apresentavam os cortes indicando o pé-direito e o isolamento do solo ou porões, as dimensões e usos dos cômodos, indicações de paredes a demolir e a construir, no caso de reformas. Foi o que ocorreu na planta apresentada em 22 de dezembro de 1906 por José Kanz, anexa ao requerimento para a Diretoria de Obras solicitando licença para ampliação do prédio de Francisco Perini à Rua Vergueiro, nº 153 (**Figura 17**). Nesta planta nota-se a presença de cortes, indicando as alturas e as representações de paredes a construir e existentes, em cores diferentes. O edifício contava com armazém no térreo, latrina ao fundo e, no espaço superior, sala e dormitório. O imóvel foi ampliado no térreo com um depósito contíguo ao armazém e no pavimento superior com cozinha e despensa, garantindo a iluminação dos cômodos pelo terraço. José Kanz, “um dos mais ativos empreiteiros que a cidade tivera desde sua fundação em 1554”, fazia parte de um grupo atuante de mestres de obras com significativa participação na produção da cidade (PARETO JR., 2011, p.149). Os setores médios promotores de construções contratavam estes profissionais, *os prácticos licenciados*,<sup>83</sup> que atuavam fortemente como construtores.

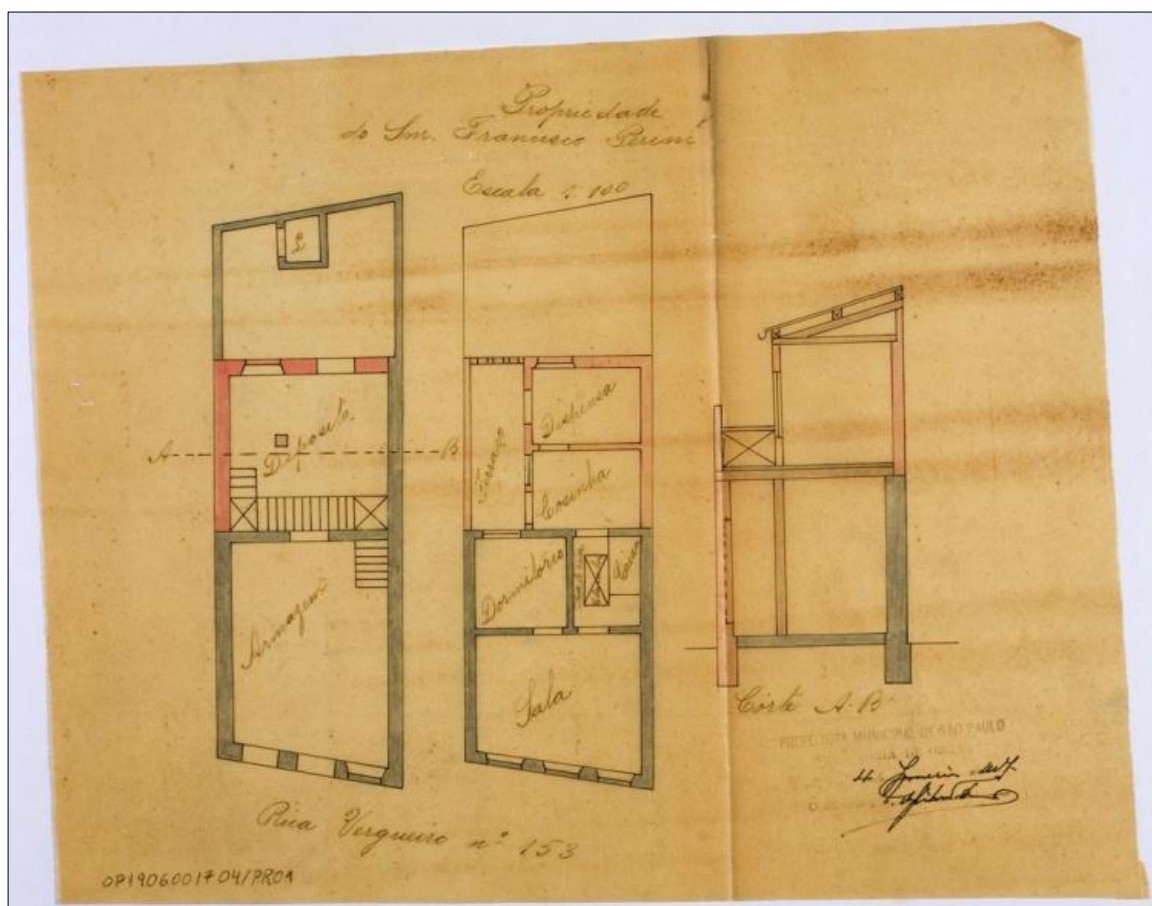
---

Cocian (...). E cf. CP de 18/05/1909 – “Açam-se aprovadas, na Diretoria de Obras, as plantas dos senhores: (...) Jacob Hocian (...)”.

<sup>82</sup> O cálculo refere-se a 53 construções de um total de 1069 construções analisadas cf. Tabela 07.

<sup>83</sup> A expressão “*práctico licenciado*” passou a ser usada após 1933, quando o então Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) cria tal termo e expede as licenças. Antes, eles eram chamados de construtores, arquitetos, mestres de obras, empreiteiros e tantas outras designações.





**Figura 17 – Rua Vergueiro, nº 153. Propriedade de Francisco Perini, 1906**  
 Fonte: AHSP – SOP 1906 001704

No Arquivo Histórico da Cidade de São Paulo – Seção Obras Particulares, foram encontradas 1813 construções na Vila Mariana. Destas, 1482 possuem plantas anexadas aos requerimentos. A análise foi feita por amostragem, ou seja, 1069 dos imóveis com plantas (72,1%) que se encontram no AHSP – SOP para a região de Vila Mariana para o período de 1886 a 1915 (TABELA 07).<sup>84</sup>

TABELA 07  
**Construções analisadas**  
 Elaboração da Autora

Construções	Quantidade	Porcentagem
Total de construções	1813	100%
Construções com planta	1482	81,7%
Construções sem planta	331	18,3%
Total de construções com planta	1482	100%
Construções com planta analisadas	1069	72,1%
Construções com planta não analisadas	413	27,9%

Fonte: AHSP - SOP

<sup>84</sup> Durante o período em que o site [www.projetossirca.com.br](http://www.projetossirca.com.br) estava disponível (até abril de 2014) foi possível recolher as imagens para análise. Após essa data, as imagens só podiam ser analisadas no AHSP. Optamos por fazer a análise por amostragem e o critério de seleção foi as imagens que já tínhamos, ou seja, 72,1% do total dos imóveis que têm plantas, na região da Vila Mariana, encontrados no AHSP – SOP.

### 3.1.1 A casa e a rua ordenando o espaço público

A intensa e eficiente fiscalização, associada ao incremento das construções no período, contribuiu para o aumento de solicitações de licenças na Diretoria de Obras (TABELA 08). Portanto, era necessário solicitar as devidas licenças para construir ou ampliar as casas e fazer reformas. As licenças deviam ser requisitadas, mesmo quando era determinação da lei como fazer o fechamento de terrenos com cercas provisórias ou muros, fazer as calçadas e levantar o calçamento para ligação de água ou esgoto.

TABELA 08  
*Número de prédios em São Paulo e Número de prédios na Vila Mariana*  
Elaboração da autora

Ano	Nº prédios SP	Nº prédios VM (*)	População em SP
1886	7.012	0	47.697
1895	18.505	34	64.934
1900	21.656	40	239.934
1905	25.976	103	300.569
1910	32.914	531	375.325
1912	39.797	978	410.702
1913	43.940	1.384	460.261
1914	49.500	1.667	-
1915	53.750	1.813	-

*Fonte: Planta da Cidade de São Paulo – organizada pela Comissão Geographica e Geologica de 1914, Revista A Construção em São Paulo, Ano I, n.1, dez. 1923 e AHSP – SOP*  
*(\*) Número de prédios a partir dos requerimentos do AHM – SOP*

Havia requerimentos para transformar janelas e portas, para realizar reparos na fachada, para consertar platibandas, promover o aumento de cômodos, sobretudo de cozinhas, para organização do calçamento, construção de outras casas junto às existentes, ou apenas para ereção de barracões ou cômodos na frente de imóveis para acomodar um negócio. Entre 1886 e 1915 foram feitas 1514 solicitações, contemplando construções de edifícios novos, ampliações e reformas em prédios existentes (TABELA 09).

TABELA 09  
*Síntese do teor das solicitações para a Vila Mariana*

Elaboração da autora

Período	Solicitações de licença para ampliar	Solicitação de licença para construir	Solicitações de licença para reformar	Solicitações para fechamento de terrenos, muros e passeios	Outras solicitações e para ligação de água e/ou esgoto	Total por período
De 1886 a 1903	2	35	3	1	0	41
De 1904 a 1906	17	49	22	19	5	112
De 1907 a 1909	36	141	19	23	1	220
De 1910 a 1912	74	290	34	70	1	469
De 1913 a 1915	117	396	48	79	32	672
<b>Total</b>	246	911	126	192	39	1514

*Fonte AHSP – SOP*

*Total de registros consultados 1514*

Na medida em que havia maior controle na produção das construções e do espaço público urbano, a administração se aparelhava para exercer a fiscalização necessária, potencializada na gestão de Victor da Silva Freire à frente da Diretoria.

Nos dez primeiros anos da atuação de Freire e sua equipe à frente da Diretoria de Obras, foi-se estruturando uma burocracia meticulosa para conseguir paulatinamente exercer o controle sobre a expansão urbana desenfreada e intervir nas estruturas internas e externas das edificações, garantindo maior isolamento, ventilação e salubridade, como mandava o ideário higienista cientificista. Tais medidas resultaram em debates e tensões entre os representantes da iniciativa privada (construtores e proprietários) e a burocracia administrativa (...). Quanto ao cotidiano da repartição, não há como subestimar a capacidade de fiscalização da Diretoria de Obras. Seu corpo de funcionários está presente nos milhares de canteiros de obras espalhados pela cidade, ora autorizando, ora embargando as obras não condizentes com o padrão legal. Há de se pensar também na contravenção e nas inúmeras pessoas que passaram ao largo do controle da Prefeitura, pois foram inúmeros proprietários que começavam a construir sem a prévia autorização e assim foram multados pelo fiscal do distrito (PARETO JR., 2011, p.66).

Alguns promotores de construções, após a notificação do fiscal e embargo da obra, providenciavam a regularização junto à Diretoria de Obras. Este foi o caso, entre outros, de Fausto Salles, que em 15 de outubro de 1896 teve sua obra embargada na Rua Domingos de Moraes, nº 204, visto não ter apresentado planta (AHSP – SOP, Volume 112). A fiscalização ficava atenta aos passeios e calçadas, pois o artigo 25, do Código de 1886, determinava que “os proprietários de prédios ou terrenos eram obrigados a calçar as frentes de suas propriedades com pedra de cantaria lavrada ou qualquer outro sistema de concreto na largura que estiver marcada pela Câmara, seguindo o nivelamento da rua no prazo de três meses

depois de colocadas as guias pela Câmara”. Mas, algumas vezes, a fiscalização acabava por atuar com pouca compreensão da realidade local, conforme o requerimento de 29 de setembro de 1904:

Diz Francisco Perini, proprietário do prédio nº 153 da Rua Vergueiro, tendo sido intimado pelo Sr. Fiscal do Distrito para construir passeio na frente do mesmo prédio (...) acontece que com a escavação feita pela prefeitura a casa ficou meio no alto e por esse motivo vem o suplicante requerer a V<sup>a</sup>. Ex<sup>a</sup>. um prazo até o fim deste ano afim de poder então o suplicante fazer o passeio e devido o rebaixamento da casa conforme a altura atual da rua (AHSP – SOP, Volume 426).

Podemos observar pela **Figura 18** o corte no terreno ao longo da linha de bonde na Rua Vergueiro, entre a então Rua Fábrica (posteriormente Rua Fontes Junior, atual Rua Joaquim Távora) e a Rua França Pinto. Desta forma não havia condições para fazer o calçamento.



**Figura 18 – Rua Vergueiro entre R. da Fábrica e R. França Pinto, 18/03/1904**

*Fonte: Fundação Energia e Saneamento [ELE.CEI.SSP.0273]*

*Autoria: GAENSLY, Guilherme*

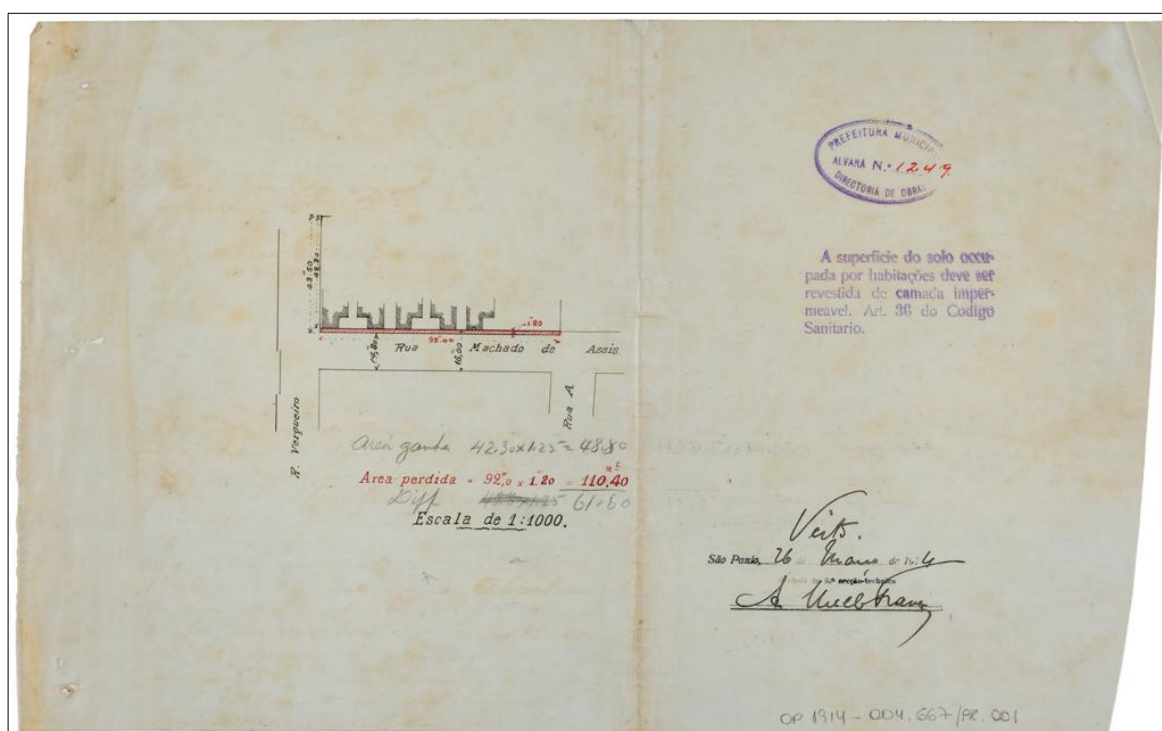
Na lógica de modernizar a cidade, como dissemos, havia o desejo de eliminar os elementos que remetessem a características rurais. Assim, a municipalidade ordenava o fechamento dos terrenos com muros ou gradis de ferro. Mas nem todos os proprietários de

terrenos se prontificavam a fazê-lo e, desta feita, eram intimados. Luís Matarazzo não cumpriu o artigo 26 do Código de 1886, que dizia:

O dono de terrenos dentro da cidade é obrigado a tê-los fechados com muros de dois metros de altura pelo menos, rebocados, caiados e cobertos de telhas, sob pena de 30\$ de multa.

Foi intimado em 1904 a fechar seu terreno na Rua Humberto I s/n (AHSP – SOP, Volume 412).

Os alinhamentos e nivelamentos eram obrigatórios, solicitados à Diretoria de Obras, em alguns casos causavam perda de terreno, como foi o caso da Companhia Iniciadora Predial que, em 1911, solicitava indenização pela perda de terreno à Rua São Pedro s/n (AHSP – SOP Volume 146). Outro caso foi o de Antonio Caetano de Lima, que solicitava indenização pela perda de terreno na Rua Machado de Assis s/n, causada pelo alinhamento feito em 1914 (Figura 19).



**Figura 19 – Rua Machado de Assis, s/n. Propriedade de Antonio Caetano de Lima, 1914**

Fonte: AHSP - SOP 1914 004667

O cuidado com o espaço público também determinava como águas pluviais deviam ser despejadas na calçada. Desde o Código de Posturas de 1875 as águas das chuvas deveriam ser lançadas nas sarjetas por meio de canos embutidos nas paredes. Além dos beirais largos, as platibandas eram outro recurso para conter as águas pluviais. Porém, só foram mencionadas na Lei nº 498, de 1900, no 14º parágrafo do artigo 2º, que dizia que, não havendo platibanda,

o beiral do telhado teria pelo menos 30 cm. Ocorreu que a lei reforçaria a solução usada habitualmente. Os beirais das casas coloniais já vinham sendo substituídos pelas platibandas, contribuindo para a estética das fachadas, dando ares de modernidade à cidade que se desenhava.

A circulação dos transeuntes nas calçadas era garantida e o Código de 1886 pelos artigos 22 e 23, estabelecia normas para aqueles que necessitassem colocar andaimes em suas obras ou depositar materiais no passeio. Em 29 de dezembro de 1905, Pedro Alexandrino Ablas alegava que:

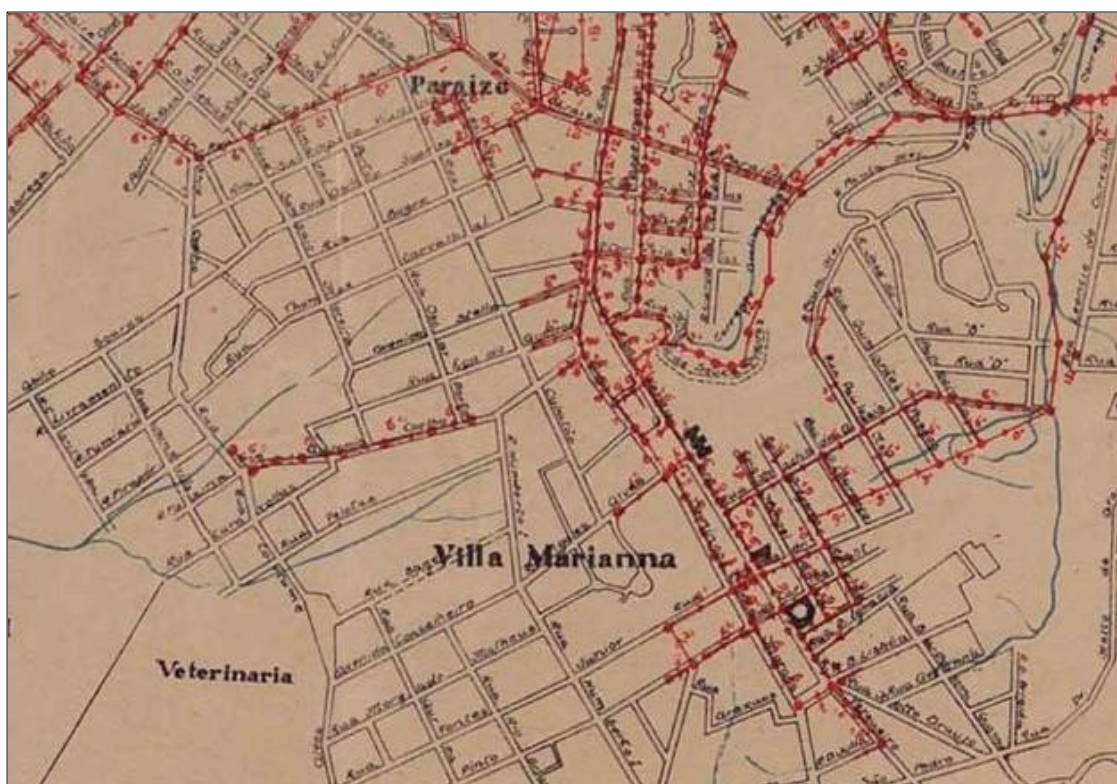
Precisando construir as platibandas dos prédios n<sup>os</sup> 51 e 53 da Rua Vergueiro, que desmoronaram em virtude das últimas chuvas, pede a V<sup>a</sup>. Ex<sup>a</sup>. se digne conceder-lhe alvará de licença para construir andaime na frente dos referidos, na extensão de 10 metros, a fim de poder reconstruí-las (AHSP – SOP, Volume 426).

Pedro Alexandrino era funcionário público, ocupava cargo de cobrador da Recebedoria de Rendas e devia conhecer a conduta da fiscalização, já que promoveu a construção de cinco moradias na Vila Mariana (CP, 29/01/1900).

### **3.1.2 Salubridade e conforto conformando a casa**

Com a incorporação da Companhia Cantareira pelo Estado e a criação da Repartição de Águas e Esgotos, em 1892, o governo Republicano passou a ser o produtor das redes de águas e esgotos na capital (CAMPOS, 2005, p. 221). A rede de água e esgoto na Vila Mariana ficou restrita a algumas ruas conforme mostra a Planta da Cidade de São Paulo da Repartição de Águas e Esgotos, de 1929 (**Mapa 10**).





**Mapa 10 – Recorte da Planta, mostrando em vermelho as ruas da Vila Mariana abastecidas pela rede de água e de esgoto em 1929**

*Fonte: Planta da Cidade de São Paulo – Repartição de Águas e Esgotos de 1929*

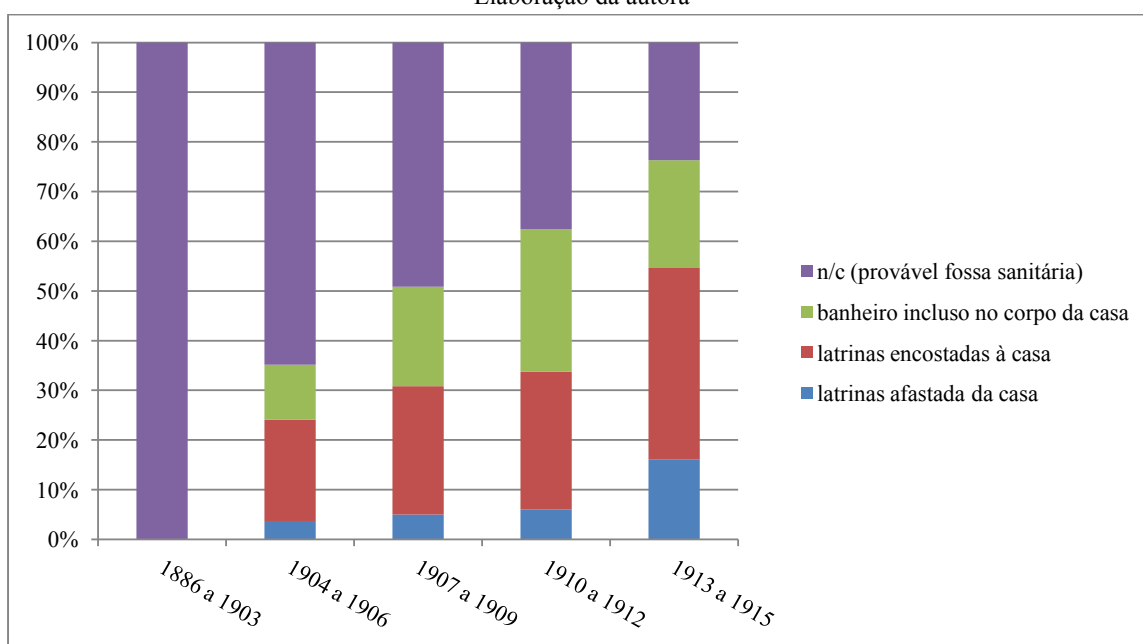
Sabemos que a partir de 1906 a Rua Vergueiro contava com o serviço de abastecimento de água e rede de esgoto, pois, entre outros, Modesto Lanzoni, em 29 de outubro de 1906, solicitou permissão para o levantamento do calçamento em frente aos prédios de sua propriedade, nos números 137 e 141A da Rua Vergueiro. Esta solicitação destinava-se à ligação de água e esgoto, cumprindo a determinação do artigo 35 do Código de Posturas de 1886, que proibia fazer buracos e escavações nas ruas sem autorização da edilidade (AHSP – SOP, Volume 14). Entre 1906 e 1915 foram encontradas 39 solicitações para ligação de água e esgoto em 52 construções nas ruas Vergueiro, Domingos de Moraes, França Pinto e Fontes Junior, ou seja, 4,9% das construções da área.<sup>85</sup>

A legislação passou a interferir no espaço interno da moradia a partir da promulgação do Código Sanitário de 1894. Entre outras coisas, o Código Sanitário regravou o uso e a disposição dos banheiros e das cozinhas. De acordo com o artigo 56 do Código Sanitário, as latrinas coletivas eram proibidas, o que pressupõe que cada moradia deveria ter sua latrina de uso exclusivo de seus moradores. Em 34,8% das moradias (372 construções) havia fossa

<sup>85</sup> As porcentagens e números de construções foram calculados por amostragem, conforme indicado na TABELA 07. Trata-se das construções documentadas no AHSP – SOP para a Vila Mariana no período de 1886 a 1915.

sanitária, toleradas conforme o artigo 77. Notamos que em 31,5% das moradias (337 construções) as latrinas e os tanques estavam encostados no corpo da casa e 23,7% das habitações (253 construções) possuíam o banheiro incluso no corpo da casa, como a de Isidoro Nardelli (**Figura 20**). Percebe-se que o banheiro integrado ao corpo da casa era uma tendência crescente e apenas 10% das edificações (107 construções) tinham as latrinas no fundo do quintal (GRÁFICO 02).

GRÁFICO 02  
**Construções com banheiros ou latrinas**  
 Elaboração da autora



Fonte: AHSP – SOP

Total de construções analisadas 1069

Período	Latrinas afastadas do corpo da casa	Latrinas encostadas ao corpo da casa	Banheiro incluso no corpo da casa	n/c (provável fossa sanitária)
<b>1886 a 1903</b>	0	0	0	7
<b>1904 a 1906</b>	2	11	6	35
<b>1907 a 1909</b>	6	31	24	59
<b>1910 a 1912</b>	26	121	125	164
<b>1913 a 1915</b>	73	174	98	107
<b>Total</b>	<b>107</b>	<b>337</b>	<b>253</b>	<b>372</b>
<b>Porcentagem</b>	<b>10%</b>	<b>31,5%</b>	<b>23,7%</b>	<b>34,8%</b>



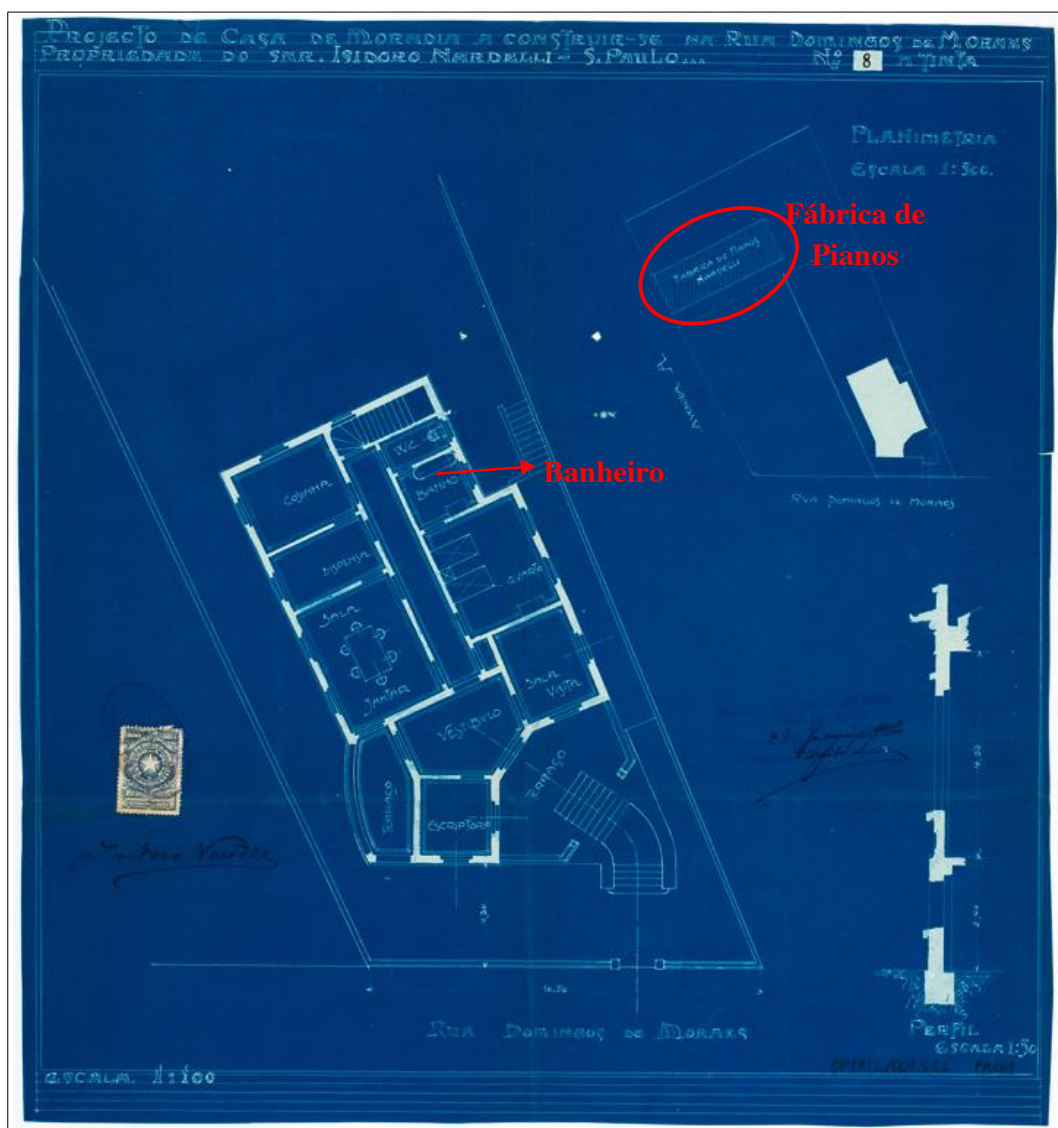


Figura 20 – Fonte AHSP - SOP 1912 001582

<b>Proprietário:</b> Isidoro Nardelli			<b>Endereço:</b> Rua Domingos de Moraes, n° 8		
<b>Data:</b> 19/01/1912			<b>Tipo da solicitação:</b> construção de uma casa		
<b>Requerimento:</b> Pedido de alinhamento e licença para construção de uma casa de moradia					
<b>Implantação no lote</b>	<b>Isolamento do solo</b>	<b>Banheiro e latrinas</b>	<b>Recuo lateral</b>	<b>Circulação interna</b>	<b>Negócio</b>
Isolada no lote	Porão habitável h=2,50 m	Incluso no corpo da casa	Não tem recuo lateral; isolada no lote e entrada pelo vestíbulo	Tem corredor interno	Não tem (*)

(\*) Notamos que a Fábrica de Pianos do proprietário da casa ficava na Avenida A, como se vê no croqui de implantação da casa no lote. Outra curiosidade é a representação incomum dos móveis na planta.

Na casa construída por José Fernandes da Costa na Rua Domingos de Moraes, nº 42, em 1908, não há, na planta, indicação da existência de banheiro (**Figura 21**). Mas uma residência desse porte não poderia se abster de tal conforto. Como o Código Sanitário de 1894, em seu artigo 57, determinava que “de permeio ao gabinete da latrina e aos aposentos interiores deve[ria] haver um compartimento claro e bem arejado, que nunca deve[ria] servir para dormitório”, é provável que um dos cômodos ao lado da copa seria destinado ao banheiro incorporado ao corpo da casa. Na legislação não fica claro que uso poderia ter esse cômodo intermediário, porém a copa remete ao ato da alimentação e não era admissível ter contato com o banheiro. Portanto, é possível que esse subterfúgio de escrever o uso como depósito denotava a intenção de evitar que o projeto não fosse aprovado, uma vez que já havia um cômodo para a despensa. Em 1912, esta mesma casa recebe a ampliação de um compartimento para garagem. As garagens seriam regulamentadas pela Lei nº 2332, de 09 de novembro de 1920, no artigo 152. A garagem, neste caso, apresenta o fato curioso de estar ao lado da coqueira, atestando a convivência de hábitos antigos, com as “novidades” mecanizadas (**Figura 22**).

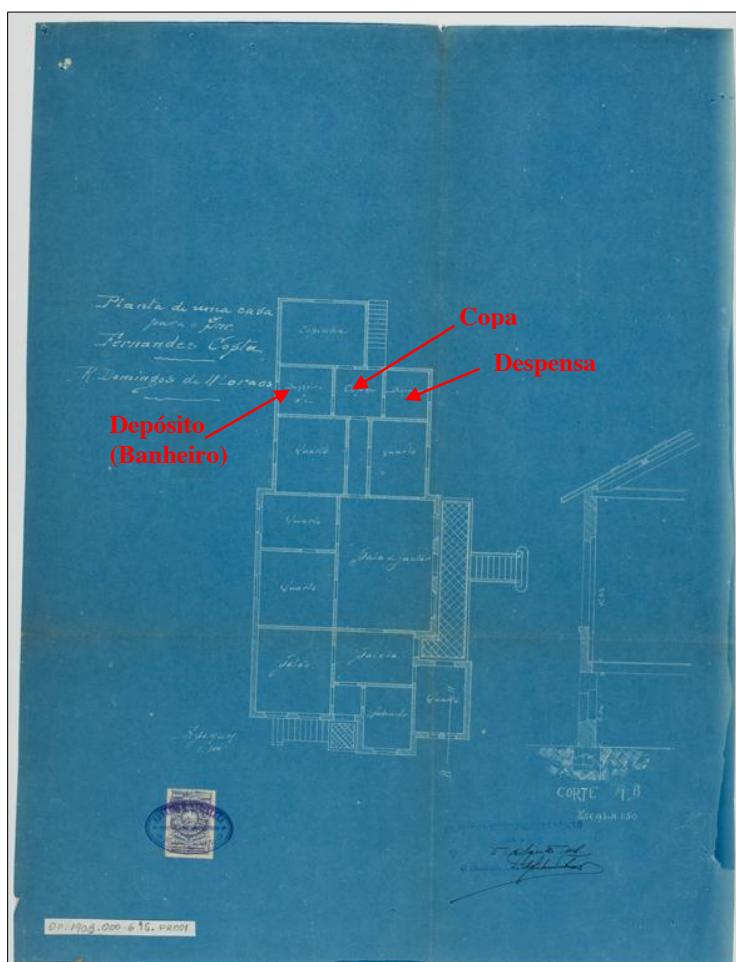


Figura 21 – Fonte: AHSP - SOP 1908 000695

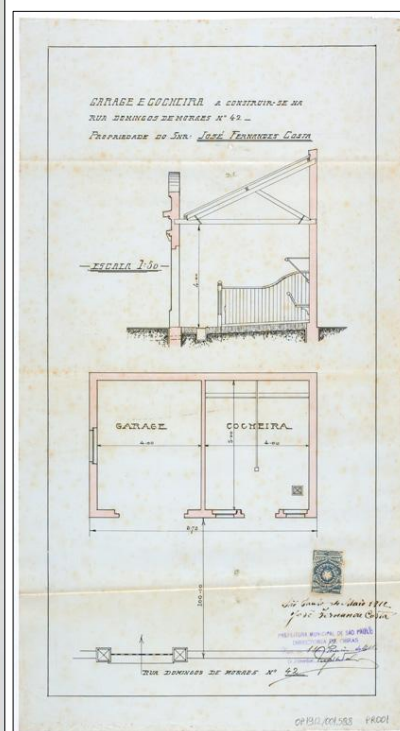


Figura 22 – Fonte: AHSP - SOP 1912 001588

<b>Proprietário:</b> José Fernandes da Costa		<b>Endereço:</b> Rua Domingos de Moraes, nº 42			
<b>Data:</b> 25/07/1908 e 06/05/1912		<b>Tipo da solicitação:</b> construção de uma casa e ampliação de cocheira e garagem			
<b>Requerimento:</b> Pedido de alinhamento para a construção de uma casa e pedido de alinhamento e licença para a construção de um prédio destinado a garagem e cocheira					
<b>Implantação no lote</b>	<b>Isolamento do solo</b>	<b>Banheiro e latrinas</b>	<b>Recuo lateral</b>	<b>Circulação interna</b>	<b>Negócio</b>
Isolada no lote	Porão habitável h=2,50 m	Banheiro incluso no corpo da casa	Não tem recuo lateral; isolada no lote e entrada pelo vestíbulo	Tem corredor interno para 2 quartos	Não tem

No decorrer dos anos, assim como os banheiros, as cozinhas receberam maior cuidado por parte dos moradores, proprietários, promotores de moradias e poder público. As cozinhas foram mencionadas a partir do Código Sanitário de 1894, nos artigos 49 e 50, que propunham que as mesmas deveriam ser afastadas dos dormitórios, com o piso e as paredes, até a altura de 1,50m, revestidos de material impermeável. O cômodo da casa destinado ao preparo dos alimentos, muitas vezes, não tinha os preceitos higiênicos adequados conforme a lei e era necessária a construção de outro ou fazer as reformas para adaptá-lo.

José Luiz Máximo da Silva coloca que nas casas menores havia o problema de acúmulo de funções da cozinha (SILVA, 2008, p.105). Além do preparo de alimentos, nas cozinhas realizavam-se outras atividades de estocagem, beneficiamento de alimentos e criação de pequenos animais, tradição apontada por Carlos Lemos em seu livro **Cozinhas, etc** (1976). A cozinha era o cômodo sacrificado no caso de sublocação das casas, uma estratégia adotada pelas famílias mais pobres para contornarem os aluguéis altos (SILVA, 2008, p. 106). Assim, entre os 246 requerimentos solicitando ampliações e os 126 para reformas, 69 requerimentos (18,5%) se referiam às adaptações da casa envolvendo cozinhas e banheiros (TABELA 10).

TABELA 10  
*Teor das Ampliações e Reformas*  
Elaboração da autora

Ampliações		Reformas	
<b>NA CASA EXISTENTE</b>			
Cozinhas	41	Na cozinha	4
Banheiros	6		
Cozinhas e banheiros	18		
De cômodos na casa	74	Reformas em geral na casa	84
De garagem na casa	6	Na garagem	1
De outra casa na casa	7	Na cocheira	4
De negócio na casa	75		
<b>Total de ampliações em casas</b>	<b>227</b>	<b>Total de reformas em casas</b>	<b>93</b>
<b>NO NEGÓCIO EXISTENTE</b>			
De casa no negócio	1	Reformas em geral no negócio	33
Ampliações em geral no negócio	18		
<b>Total de ampliações em negócios</b>	<b>19</b>	<b>Total de reformas em negócios</b>	<b>33</b>
<b>Total das ampliações</b>	<b>246</b>	<b>Total das reformas</b>	<b>126</b>

Fonte: AHSP – SOP

As normas para as cozinhas tornaram-se mais específicas a partir do Ato 849, de 1916, nos artigos 86 ao 88, determinando a área mínima de 2,60 m<sup>2</sup>, além da impermeabilização do

piso e das paredes, já mencionada no Código Sanitário. Em algumas representações gráficas observamos o uso de piso cerâmico, como na casa do Sr. Reshausen, à Rua Humberto I, nº 50A (**Figura 23**). Neste caso, se observa uma ampliação na cozinha tornando-a maior, onde se vê a pia e o fogão. Nos Estados Unidos, as mudanças na cozinha ocorriam por motivação social – abolição da escravidão e diminuição da oferta de mão de obra doméstica – e, na Europa, pela influência da arquitetura moderna e pela introdução do debate acerca da racionalização da habitação, enquanto o funcionamento das cozinhas em São Paulo era transformado por conceitos de higiene e saúde (SILVA, 2008, p.96).

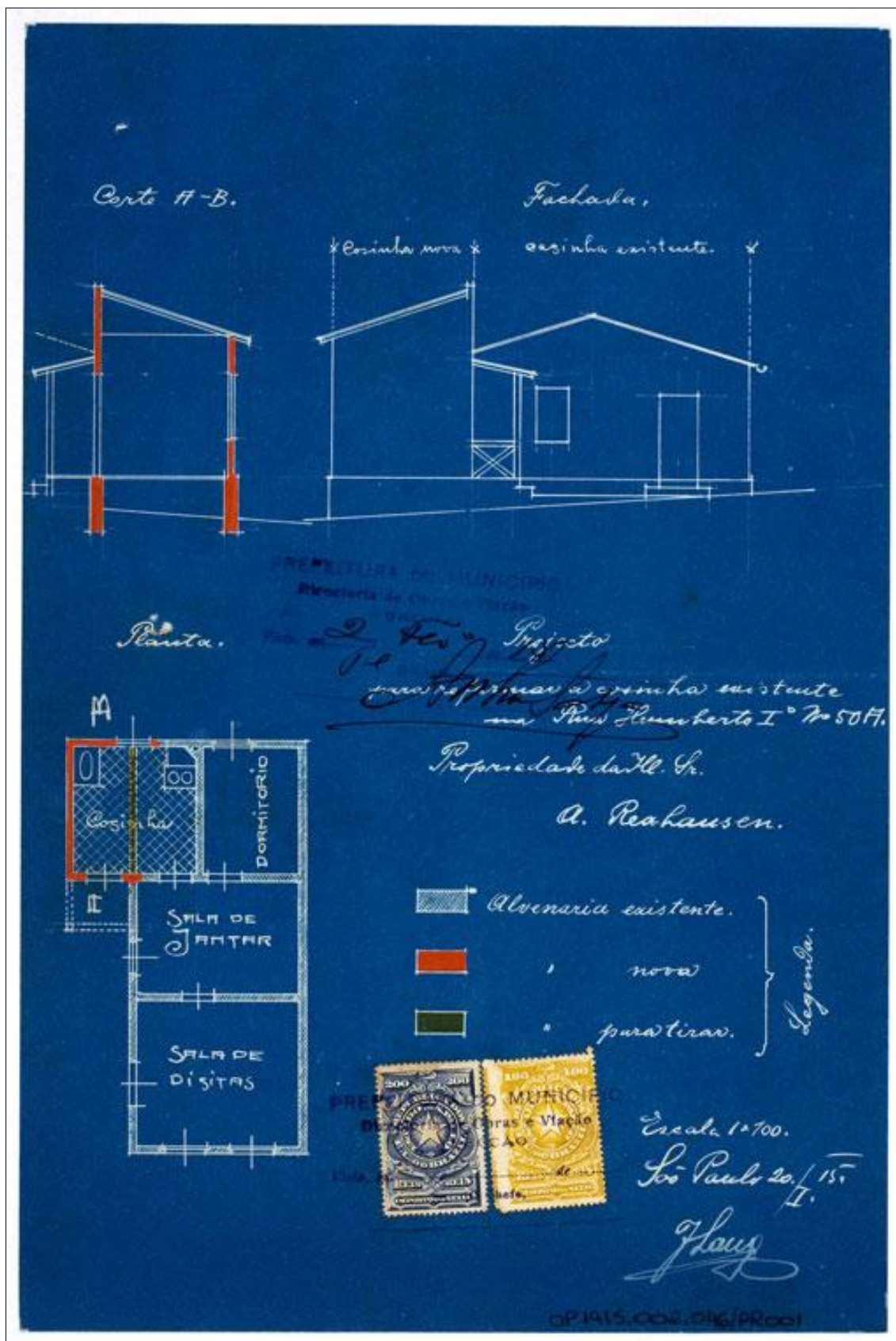


Figura 23 - Rua Humberto I, nº 50 A. Propriedade de A. Reshausen, 1915

Fonte AHSP - SOP 1915 002046



Outra modificação na casa foi a elevação do edifício em relação à rua. Considerava-se a umidade do terreno fator de insalubridade e o artigo 11, do Código de 1886, estabelecia que o primeiro pavimento deveria ser elevado do solo 50 centímetros, questão reiterada no artigo 25 do Código Sanitário de 1894, que propunha que o primeiro cuidado era o isolamento da construção do chão. Para tanto, um recurso usual era elevar a casa por meio de um porão que poderia ter grelhas de ventilação, também conhecidas como respiradouros, embora só posteriormente, com o Ato nº 849, de 1916, artigo 60, as grelhas de ventilação tenham sido exigidas. Na mesma lei, o artigo 68 dizia que porões com 2,50 m de altura poderiam ser usados como habitação durante o dia.

Os porões apareciam quando o desnível do terreno permitia, ou quando a casa tinha características de palacetes.<sup>86</sup> Neste caso, possuía usos específicos, como o porão da casa de Francisca Moura Lacerda e Azevedo, à Rua Vergueiro, nº 33, construída em 1915, que contava com uma sala de engomar, um depósito e os demais cômodos "sem aproveitar", conforme se lê na planta (**Figura 24**).

---

<sup>86</sup> Maria Cecília Naclério Homem define o conceito de palacete como um tipo de casa unifamiliar, de um ou mais andares, com porão, ostentando apuro estilístico, afastada das divisas do lote, de preferência nos quatro lados, situada em meio a jardins, possuindo área de serviço e edículas nos fundos. Internamente, sua distribuição era feita a partir do vestibulo ou de um *hall* com escada social, resultando na divisão da casa em três grandes zonas: estar, serviços e repouso (HOMEM, 2010, p.15).

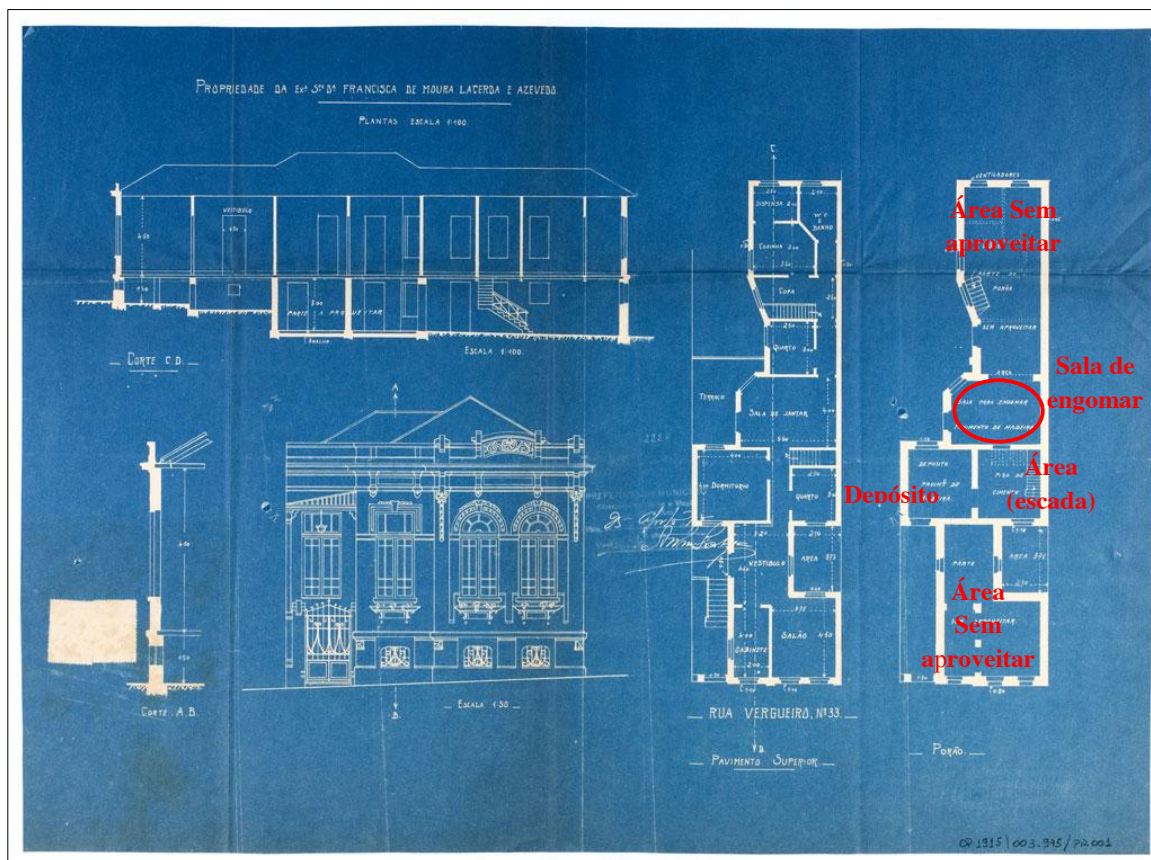


Figura 24 – Fonte AHSP – SOP 1915 003975

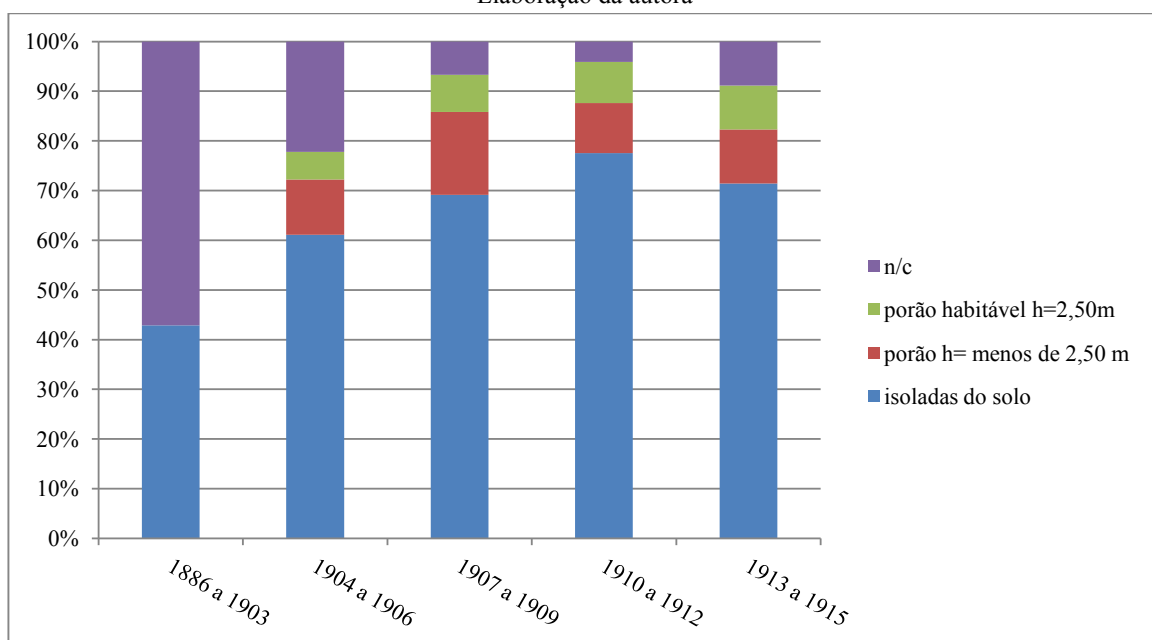
<b>Proprietário:</b> Exª Sª Dª Francisca de Moura Lacerda e Azevedo		<b>Endereço:</b> Rua Vergueiro, nº 33			
<b>Data:</b> 09/09/1915		<b>Tipo da solicitação:</b> construção de uma casa			
<b>Requerimento:</b> Pedido de licença para a construção de um prédio					
<b>Implantação no lote</b>	<b>Isolamento do solo</b>	<b>Banheiro e latrinas</b>	<b>Recuo lateral</b>	<b>Circulação interna</b>	<b>Negócio</b>
No alinhamento	Porão habitável h=2,50m	Incluso no corpo da casa	Tem recuo lateral e entrada lateral	Tem corredor interno	Não tem

(\*) No pavimento do porão há a especificação do revestimento do piso dos cômodos: sala de engomar, depósito e áreas sem aproveitar em piso de madeira e área com escada em piso de cimento.



Os porões continham outros ambientes com usos específicos que completavam as funções exercidas na casa, ou possibilitavam a separação das funções que eram realizadas na área de serviço ou cozinhas. Encontramos 8,2% das construções com porões habitáveis (88 das construções analisadas) e 11,1% das casas (119 das construções analisadas) com porões de alturas que variavam de 1,00 a 2,00 metros. Predominavam as construções sem porões, ou seja, 73% das construções (780 das construções analisadas), mas respeitavam o isolamento do solo de 50 centímetros e 7,7% das construções (82 construções) não tinham informação do tipo de elevação do solo (GRÁFICO 03).

GRÁFICO 03  
*Construções com porões ou com isolamento do solo*  
 Elaboração da autora



Fonte: AHSP – SOP

Total de construções analisadas 1069

Período	Isoladas do solo 50 cm	Porão habitável com 2,50m de altura	Porão com menos de 2,50m de altura	n/c
1886 a 1903	3	0	0	4
1904 a 1906	33	3	6	12
1907 a 1909	83	9	20	8
1910 a 1912	338	36	44	18
1913 a 1915	323	40	49	40
<b>Total</b>	<b>780</b>	<b>88</b>	<b>119</b>	<b>82</b>
<b>Porcentagem</b>	<b>73%</b>	<b>8,2%</b>	<b>11,1%</b>	<b>7,7%</b>

Fonte: AHSP – SOP

Total de construções analisadas 1069

Podemos observar a existência de porões nos cortes, como na solicitação do Sr. Regino Aragão, na Rua Vergueiro, nº 37, de 5 de dezembro de 1908, cuja casa tinha o porão com 2,50 metros de altura (**Figura 25**). Ou nas fachadas, como na solicitação de licença para a construção de moradia do Sr. Sigifredo Orio, na Rua Domingos de Moraes, nº 135, de 03 de abril de 1909, que tinha respiradouros (**Figura 26**).

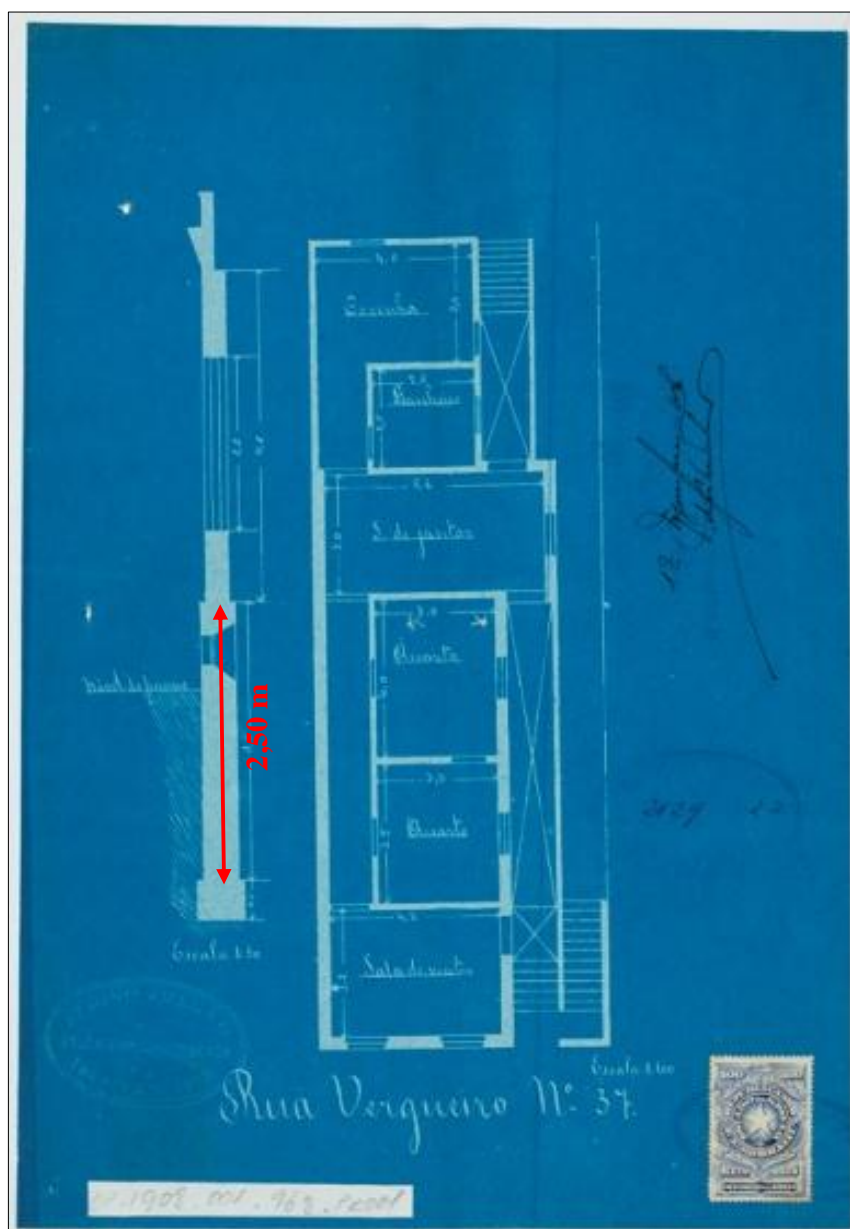


Figura 25 - Fonte: AHSP – SOP 1908 001968

<b>Proprietário:</b> Regino Aragão			<b>Endereço:</b> Rua Vergueiro, nº 37		
<b>Data:</b> 05/09/1908			<b>Tipo da solicitação:</b> construção de uma casa		
<b>Requerimento:</b> Pedido de licença para a construção de um prédio					
<b>Implantação no lote</b>	<b>Isolamento do solo</b>	<b>Banheiro e latrinas</b>	<b>Recuo lateral</b>	<b>Circulação interna</b>	<b>Negócio</b>
No alinhamento	Porão habitável h=2,50m	Incluso no corpo da casa	Tem recuo lateral e entrada lateral	Tem corredor interno	Não tem

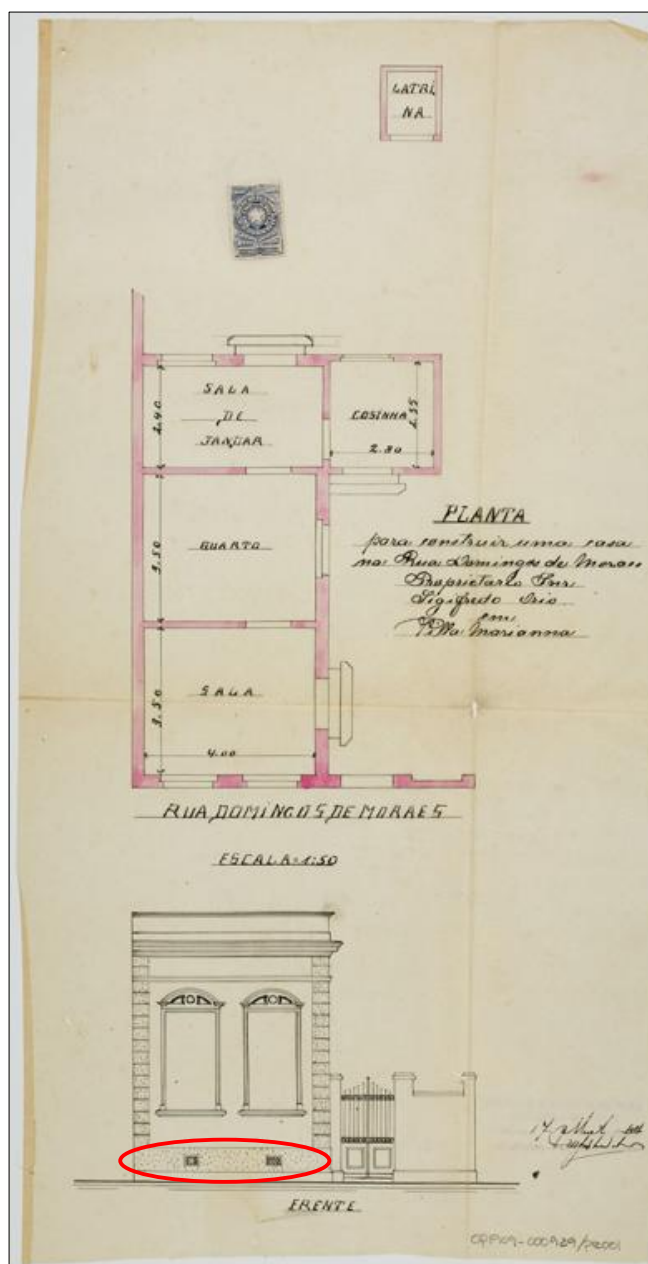


Figura 26 – Fonte: AHSP – SOP 1909 000929

<b>Proprietário:</b> Sigifredo Orio		<b>Endereço:</b> Rua Domingos de Moraes, nº 135			
<b>Data:</b> 03/04/1909		<b>Tipo da solicitação:</b> construção de uma casa			
<b>Requerimento:</b> Pedido de licença para a construção de um prédio					
<b>Implantação no lote</b>	<b>Isolamento do solo</b>	<b>Banheiro e latrinas</b>	<b>Recuo lateral</b>	<b>Circulação interna</b>	<b>Negócio</b>
No alinhamento	Porão	Afastado do corpo da casa	Recuo lateral e entrada lateral	Não tem corredor interno	Não tem

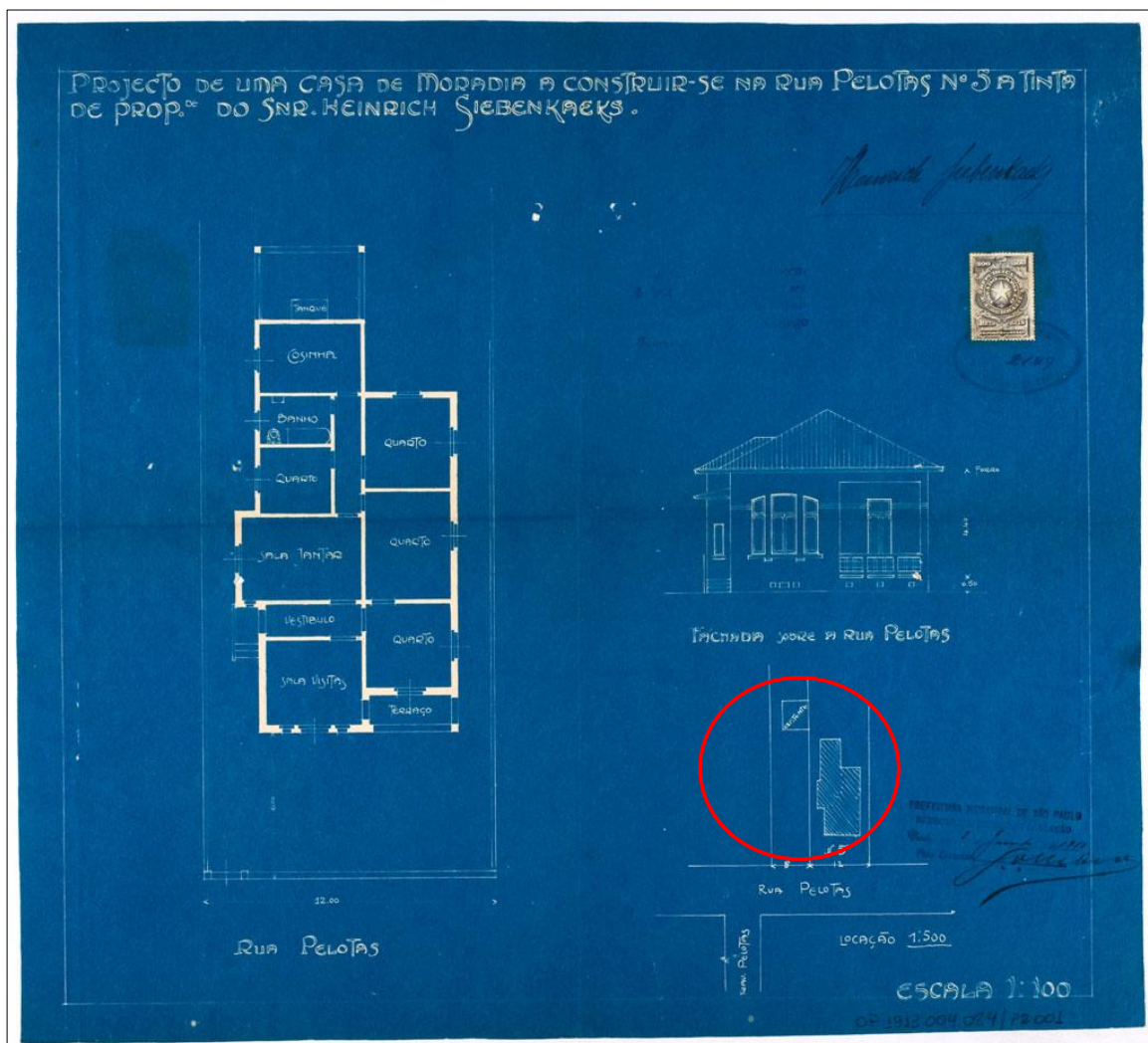
### 3.1.3 Privacidade e distinção social

O objetivo da legislação era tornar as moradias salubres com a inserção de outras regras para a construção, que interferiam no espaço privado, modificando hábitos e costumes praticados pelos moradores. Telma Correia enfatiza que a intervenção no “programa das casas dirigem-se no sentido de compatibilizá-las com os preceitos de salubridade e com a busca de privacidade”.

Objetivos sanitários e educativos articulavam-se e confundiram-se nas estratégias de uma gigantesca campanha de higienização e moralização das classes pobres, lançada no século XIX (no Brasil, a partir, sobretudo da década de 1890). Tal ação era entendida como associada tanto à generalização da ordem burguesa quanto à própria sobrevivência dos membros da classe (CORREIA, 2004, p. 25).

No que tange aos setores médios, a habitação sã também traduzia os desejos de distinção social e incorporava valores simbólicos viabilizados por alguns recursos, como os recuos frontais e laterais. Aos poucos, as casas iam se afastando da rua e do lote vizinho, como sinal de privacidade e de status. Elevava-se a moradia do solo para evitar a umidade e contribuía-se para a privacidade. Assim, a residência ficava fora do alcance da visão dos transeuntes (HOMEM, 2010, p.25). Surgem as casas isoladas no lote, como a do Sr. Heinrich Siebenkaeks, na Rua Pelotas, nº 5, construída em 1913 (**Figura 27**), outras, com jardins na frente da casa, inclusive representados em algumas plantas, como a de Osório Braga, de 1911, na Rua Domingos de Moraes, nº 21 (**Figura 28**).

Na Vila Mariana foi possível observar duas formas que atestavam o desejo dos setores médios de aproximarem-se simbolicamente das elites: as casas no alinhamento e as casas com recuos laterais e frontais, como veremos a seguir.



**Figura 27 – Fonte AHSP- SOP 1913 004084**

<b>Proprietário:</b> Heinrich Siebenkaerks		<b>Endereço:</b> Rua Pelotas, nº 5			
<b>Data:</b> 27/05/1913		<b>Tipo da solicitação:</b> construção de uma casa			
<b>Requerimento:</b> Pedido de licença para construção de uma casa					
<b>Implantação no lote</b>	<b>Isolamento do solo</b>	<b>Banheiro e latrinas</b>	<b>Recuo lateral</b>	<b>Circulação interna</b>	<b>Negócio</b>
Isolada no lote	Porão	Incluso no corpo da casa	Não tem recuo lateral; isolada no lote e entrada pelo terraço na frente	Tem corredor interno	Não tem

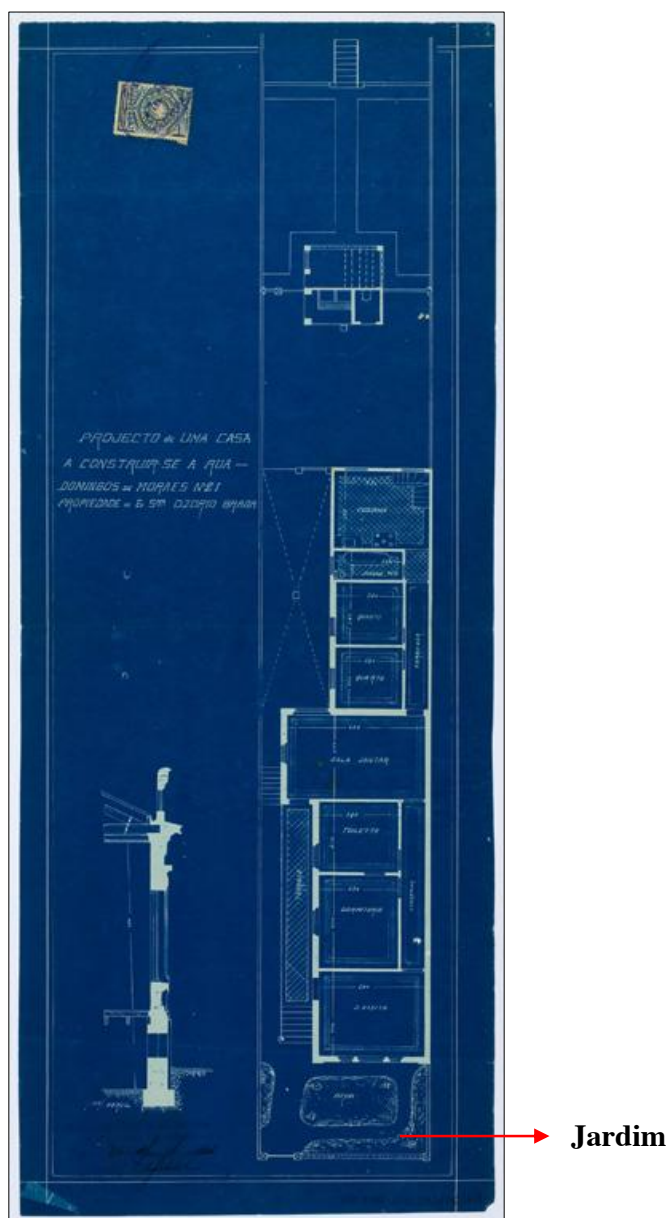


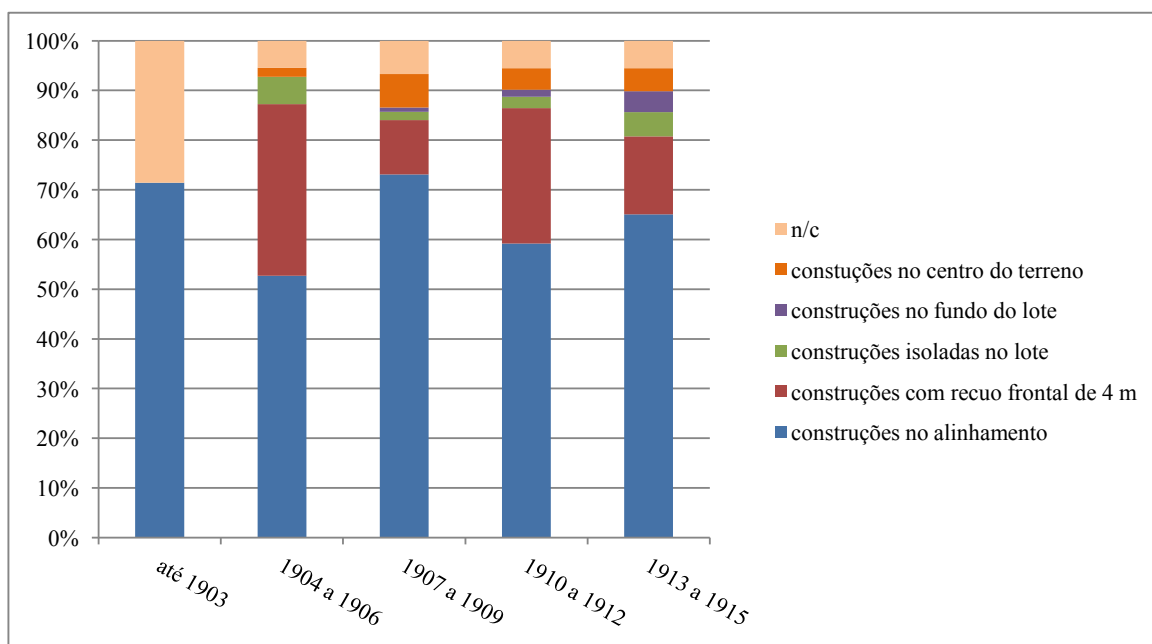
Figura 28 – Fonte AHSP - SOP 1911 001292

<b>Proprietário:</b> Osório Braga			<b>Endereço:</b> Rua Domingos de Moraes, nº 21		
<b>Data:</b> 07/04/1911			<b>Tipo da solicitação:</b> construção de uma casa		
<b>Requerimento:</b> Pedido de licença para construção de um prédio					
<b>Implantação no lote</b>	<b>Isolamento do solo</b>	<b>Banheiro e latrinas</b>	<b>Recuo lateral</b>	<b>Circulação interna</b>	<b>Negócio</b>
Recuo frontal	Porão habitável h=2,50 m	Incluso no corpo da casa	Tem recuo lateral e entrada lateral	Tem corredor interno	Não tem

Na área central da cidade se edificava no alinhamento da rua, sem recuos frontais, conforme o artigo 9º do Código de 1886, que ditava que “todo o edifício que se construir nesta cidade e em outras povoações do município não poderá afastar-se do alinhamento”. Porém, os recuos frontais poderiam ser adotados nas regiões suburbanas. A Vila Mariana, embora beirando a região central, não fazia parte do perímetro urbano.<sup>87</sup> Assim, lá poderiam ser construídos edifícios com recuos, mas preferencialmente as construções eram no alinhamento – 62,9% das construções, 673 construções (GRÁFICO 04). Nas regiões suburbanas, construir no alinhamento traduzia a intenção de imitar as construções das elites da área central, como aponta Luciana Alem Gennari.

Os recuos eram previstos no Código de 1886 para novas edificações localizadas fora do perímetro urbano, mas, na prática, não foram obedecidos. O fato de a residência estar mais ou menos presa aos limites do lote poderia significar status. A adoção de recuos numa edificação, seja por questões higienistas ou legais, seja por questões estéticas ou qualitativas, acabava por influenciar na taxa de ocupação destes terrenos, sendo um mecanismo de controle do adensamento nos “bairros exclusivos” (GENNARI, 2005, p.161).

GRÁFICO 04  
*Construções conforme implantação no lote*  
 Elaboração da autora



Fonte: AHSP – SOP

Total de construções analisadas 1069

<sup>87</sup> A Lei 498, de 14 de dezembro de 1900, estabeleceu o perímetro urbano. A Lei 1874, de 12 de maio de 1915, estabelece quatro perímetros: central, urbano, suburbano e rural. Por essa lei, parte da Vila Mariana ficava no perímetro urbano, parte no perímetro suburbano, e grande parte ainda pertencia ao perímetro rural, conforme limites estipulados pela Lei 370, de 1895.



Período	Construções no alinhamento	Construções com recuo frontal de 4 m	Construções isoladas no lote	Construções no fundo do lote	Construções no centro do terreno	n/c
1886 a 1903	5	0	0	0	0	0
1904 a 1906	29	19	3	0	1	3
1907 a 1909	87	13	2	1	8	8
1910 a 1912	258	119	10	6	19	24
1913 a 1915	294	71	22	19	21	25
<b>Total</b>	<b>673</b>	<b>222</b>	<b>37</b>	<b>26</b>	<b>49</b>	<b>62</b>
<i>Porcentagem</i>	<i>62,9%</i>	<i>20,8%</i>	<i>3,5%</i>	<i>2,4%</i>	<i>4,6%</i>	<i>5,8%</i>

Fonte: AHSP – SOP

Total de construções analisadas 1069

Para os bairros que se pretendiam “exclusivos das elites”, como foi o caso dos Campos Elíseos (1879), Higienópolis (1890) e Avenida Paulista (1891), foram elaboradas algumas leis que restringiam as construções que escapassem a essa intenção elitista e a estratégia foi adotar recuos avantajados, que exigiam lotes mais amplos, contrários ao padrão usual dos loteamentos das áreas suburbanas em expansão.<sup>88</sup>

Joaquim Eugenio de Lima conseguiu aprovar a Lei nº 111, de 21 de setembro de 1894, para a Avenida Paulista, onde as edificações deveriam obedecer ao recuo de 10 metros em relação ao alinhamento, e de 2 metros de cada lado das divisas. A Lei 355, de 3 de junho de 1898, “especificou o modo de edificar nas avenidas Higienópolis e Itatiaia”, exigindo recuos mínimos obrigatórios de 6 metros para jardins e arvoredos, com espaço de 2 metros de cada lado.

Portanto, nos últimos anos do século XIX e no início do XX, antes de 1914, podia-se considerar como completa a primeira etapa da liberação da arquitetura em relação aos limites do lote. Fundiam-se nas moradias duas tradições: a das chácaras e a dos sobrados (REIS FILHO, 1973, p.50).

O artigo 2º, da Lei 498, de 1900 estipulou que os recuos frontais tivessem, no mínimo, 5 metros, mas houve uma variação de medidas entre 3 e 8m, com preferência pelo recuo de 4m. Assim, o parágrafo 2º do artigo 29, do Ato 849 de 1916, determinou que as edificações recuadas fora do perímetro central tivessem 4 metros, mantendo os recuos maiores para a Avenida Higienópolis, Avenida Água Branca, Avenida Angélica, Avenida Paulista e em

<sup>88</sup> Houve uma tendência na historiografia em se falar de bairros exclusivos para uma determinada camada social, no entanto, alguns estudos recentes demonstram algo diferente. Paulo Garcez Marins aponta para uma ocupação mista nos Campos Elíseos, contrariando a expectativa elitizante corrente na historiografia (MARINS, 2011). Luís Fernando Simões Moraes concluiu que houve diversidade de moradores nos Campos Elíseos (MORAES, 2014). Monique Félix Borín coloca que a historiografia atribuiu à Barra Funda características de um bairro operário, no entanto, a autora demonstra que houve uma ocupação mista ali também (BORÍN, 2013).

regiões de possíveis alagamentos, como as próximas às margens do Tamanduateí. No Código Arthur Saboya, de 1929, os recuos são proibidos na zona central, sendo que nas demais zonas, o recuo foi determinado em 4 metros, com exceção onde houvesse dispositivo legal contrário, como na Avenida Água Branca – entre o largo das Perdizes e o Parque Antártica -, nas avenidas Higienópolis, Angélica e Conselheiro Rodrigues Alves, onde o recuo frontal seria de 6 metros (artigo 34). Nota-se que no decorrer do período, na Vila Mariana, houve o aumento do número de casas com recuos frontais, ainda que combinados com os recuos laterais, ou mesmo as isoladas no lote. Deste modo, o Código Saboya confirmou o que era praticado há anos com a inclusão de recuos especiais típicos dos bairros de elite na Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, na Vila Mariana.

Nesse período, 20,8% (222 construções) das casas na Vila Mariana apresentavam recuos frontais e apenas 3,5% (37 construções) eram casas isoladas no lote como a residência do Sr. Isidoro Nardelli. Construída na Rua Domingos de Moraes, nº 8, em 1912, que ficava próxima à sua Fábrica de Pianos na Avenida A (atual Rua Eça de Queiroz) como se vê no croqui de implantação da casa no lote (**Figura 20**).

Os jardins nos recuos frontais possuíam um valor simbólico de distinção social, algo assemelhado com as casas isoladas no lote, como a casa de Carlos Wolstein, na Rua Correa Dias, construída em 1911, que era recuada do alinhamento em 3 metros (**Figura 29**). Guilherme Mazza Dourado coloca que “as elites desejosas de haurir modelos de bem viver” visitavam a capital francesa e “incitavam a conhecer os hábitos da alta e média sociedade francesa, como morar em meio a jardins” e que tanto as residências urbanas como o espaço da cidade ganhava repertórios vegetais. Assim ocorreu na Vila Mariana, já que “as casas se afastavam progressivamente das divisas, possibilitando a conquista de áreas laterais e dianteiras para a formação de bem cuidados jardins, que nada lembravam o caráter espontâneo e prático dos antigos quintais, que permaneciam nos fundos” (DOURADO, 2008, p.91).

Os jardins na Vila Mariana estavam no âmbito privado das residências e, embora pelo Código de 1886 a arborização das ruas estivesse a cargo do poder público, parece que o plantio de árvores nas ruas não ocorria como desejado. É o que se depreende do requerimento de Francisco Nemitz. O horticultor e proprietário da Chácara Flora pediu a informação se podia arborizar o passeio em frente de seu prédio à Rua Domingos de Moraes, nº 56, com pés de *platanus*, em 1904 (AHSP – SOP, Volume 409).

Introduzir pequenos recuos laterais era uma solução que os setores médios promotores de moradias buscavam para diferenciar suas habitações das casas das camadas mais populares. No caso da solução adotada pelo promotor de moradias Sebastião Hermeto, construindo, em 1913, quatro casas na Avenida B, nº 25 (atual Rua Estela), houve um arranjo entre a construção no alinhamento e o afastamento lateral da entrada. Mantendo as casas contíguas umas às outras, na testada do lote, sem recuo lateral e apenas afastando as entradas, conseguiu obter o máximo de aproveitamento do lote e dar um distanciamento da rua à entrada da casa. Além da entrada distanciada, com portão de ferro, as casas possuíam porão habitável, circulação interna através do corredor, uma delas com banheiro incluso no corpo da casa, conforto que se observava nos palacetes. Nestas moradias, a maneira de posicionar as janelas dos aposentos para que abrissem ao exterior aponta para uma solução criativa, diferente dos recuos laterais que tornavam parte do terreno sem aproveitamento (**Figura 30**).

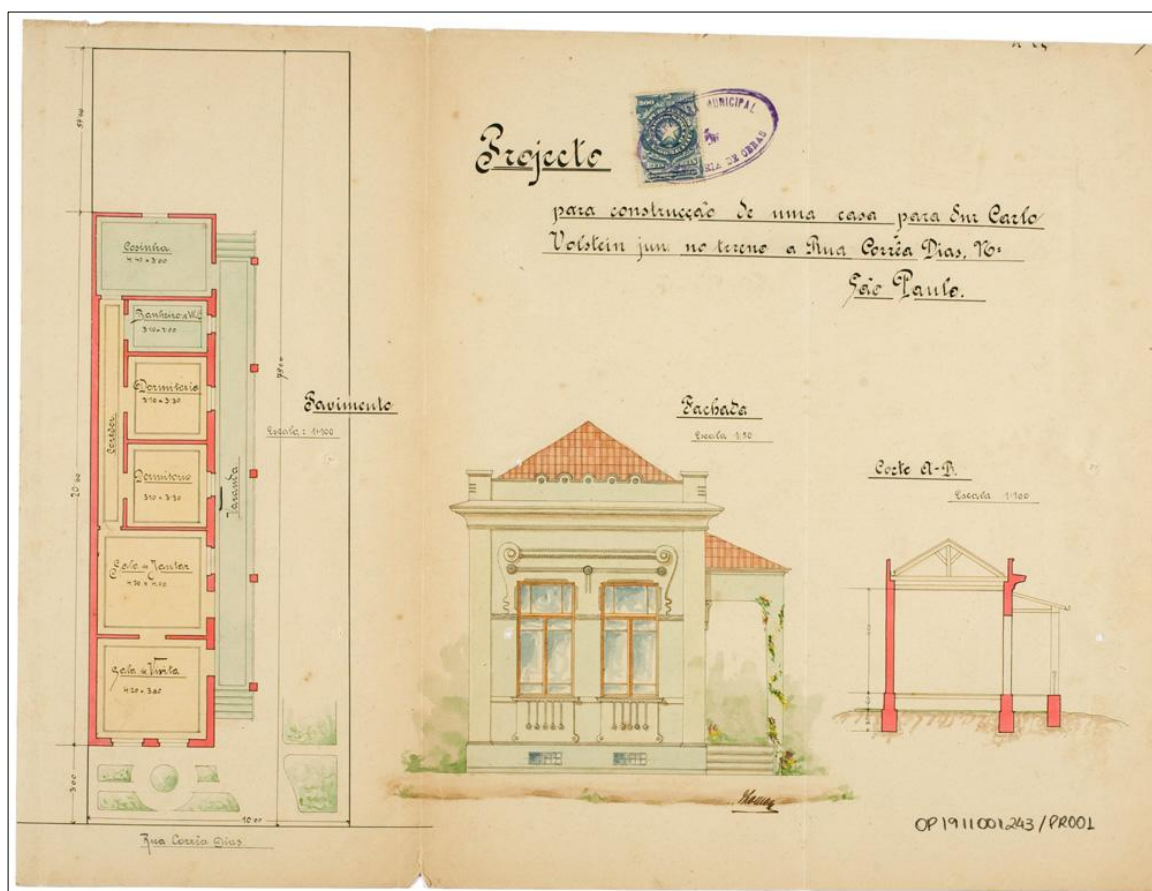


Figura 29 – Fonte AHSP - SOP 1911 001243

<b>Proprietário:</b> Carlos Wolstein Junior		<b>Endereço:</b> Rua Correa Dias, s/n			
<b>Data:</b> 31/03/1911		<b>Tipo da solicitação:</b> construção de uma casa			
<b>Requerimento:</b> Pedido de aprovação da planta e licença para a construção de uma casa.					
<b>Implantação no lote</b>	<b>Isolamento do solo</b>	<b>Banheiro e latrinas</b>	<b>Recuo lateral</b>	<b>Circulação interna</b>	<b>Negócio</b>
Recuo frontal de 3,00m	De 50 cm	n/c (provável fossa sanitária)	Tem recuo lateral e entrada pela varanda lateral	Tem corredor interno	Não tem

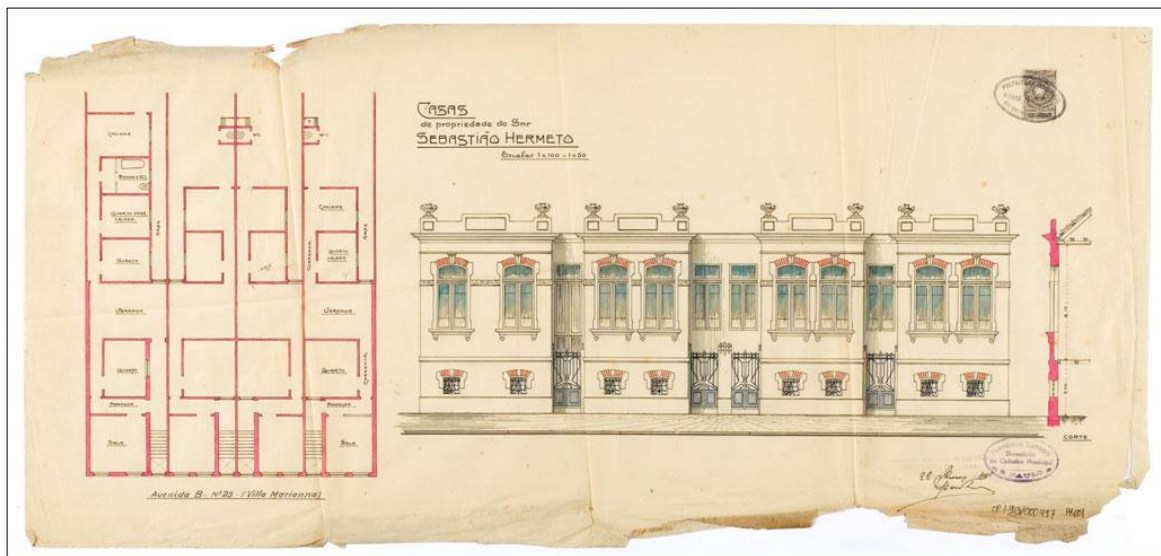
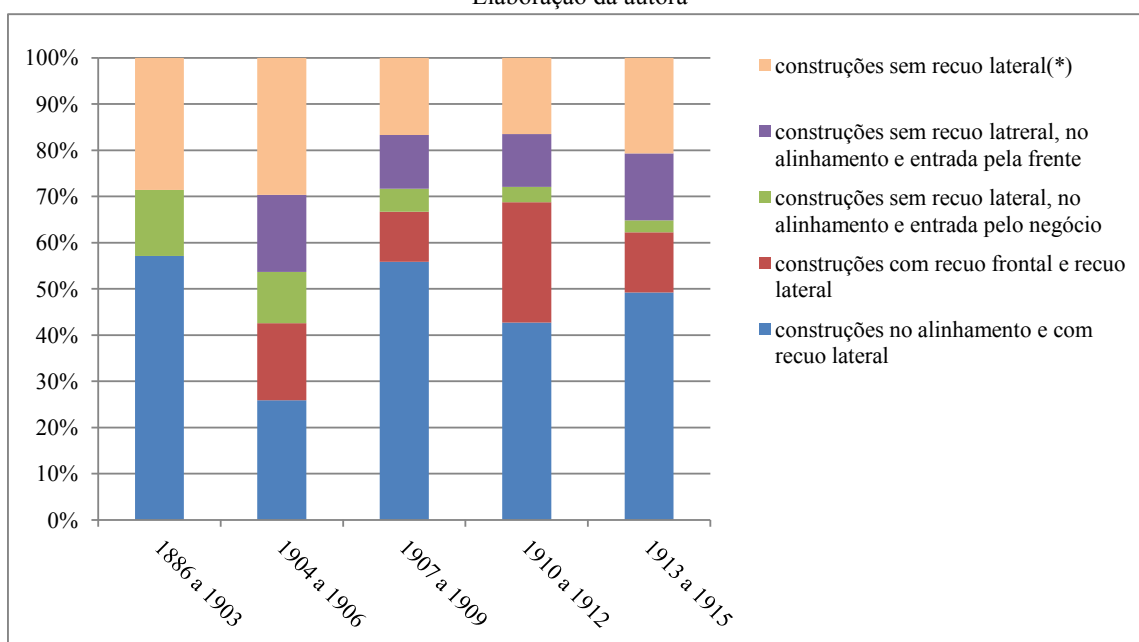


Figura 30 – Fonte AHSP - SOP 1913 000497

<b>Proprietário:</b> Sebastião Hermeto		<b>Endereço:</b> Avenida B, nº 25			
<b>Data:</b> 15/03/1913		<b>Tipo da solicitação:</b> construção de quatro casas			
<b>Requerimento:</b> Pedido autorização para a construção de quatro casas e respectivo alinhamento					
<b>Implantação no lote</b>	<b>Isolamento do solo</b>	<b>Banheiro e latrinas</b>	<b>Recuo lateral</b>	<b>Circulação interna</b>	<b>Negócio</b>
No alinhamento	Porão habitável h=2,50m	Incluso no corpo da casa(1). Latrina e tanque afastados da casa	Não tem recuo lateral, só a entrada com portão recuada; acesso interno pelo vestíbulo	Tem corredor interno	Não tem

As casas no alinhamento da rua com recuo lateral eram a solução mais usual, praticada desde o último quarto do século XIX, como observou Maria Luiza Ferreira de Oliveira ao analisar as moradias de 1875 a 1900, apontando a junção dos modos: a casa recuada com portão de entrada lateral e a casa tradicional (OLIVEIRA, 2003, p.64). Nas edificações analisadas, 46,3% tinham essa solução (495 construções), alinhadas na testada do lote e recuo lateral, como vimos nas casas de Sigifredo Orio (**Figuras 26**). O recuo lateral também podia ocorrer quando havia o recuo frontal, como vimos nas residências construídas por Osório Braga e Carlos Wolstein Junior (**Figura 28 e 29**). O recuo lateral garantia a abertura para o exterior de todos os aposentos, determinada pelo artigo 48 do Código Sanitário de 1894, permitindo a iluminação e ventilação direta em todos os cômodos (GRÁFICO 05).

GRÁFICO 05  
*Construções com recuos laterais*  
Elaboração da autora



Fonte: AHSP– SOP

Total construções analisadas 1069

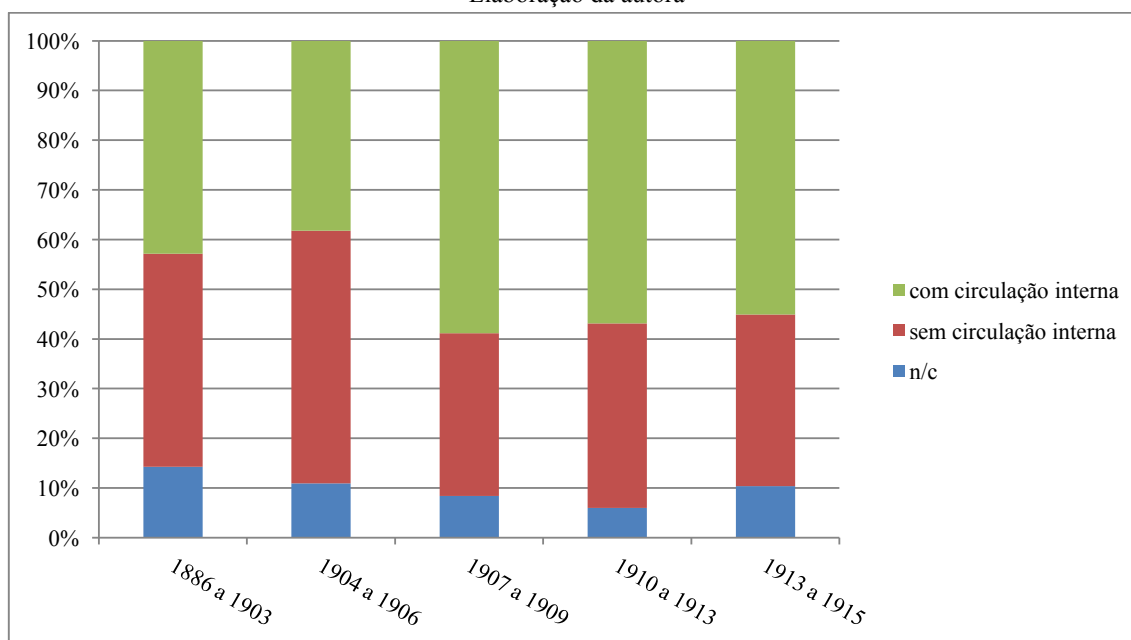
Período	Construções no alinhamento e recuo lateral	Construções com recuo frontal e recuo lateral	Construções sem recuo lateral, no alinhamento e entrada pelo negócio	Construções sem recuo lateral, no alinhamento e entrada pela frente	Construções sem recuo lateral (*)
1886 a 1903	4	0	1	0	2
1904 a 1906	14	9	6	9	16
1907 a 1909	67	13	6	14	20
1910 a 1912	179	109	14	48	69
1913 a 1915	231	61	12	68	97

<b>Total</b>	<b>495</b>	<b>192</b>	<b>39</b>	<b>139</b>	<b>204</b>
<b>Porcentagem</b>	<b>46,3%</b>	<b>18%</b>	<b>3,7%</b>	<b>13%</b>	<b>19%</b>

(\*) construções isoladas no lote, nos fundos do lote, em chácaras e sem recuos contíguos a outras construções.

A separação entre a casa e a rua alcançada pelos recuos também tinha como finalidade dar privacidade ao interior da residência. Do mesmo modo, os corredores de circulação interna representavam o isolamento dos ambientes de descanso e de recato da família das áreas de sociabilidade e de serviços. A privacidade nos aposentos dependia não só do número de cômodos, conferindo a cada um determinada atividade, mas de soluções espaciais. O corredor, separando os dormitórios do resto da casa, possibilitava maior especialização dos ambientes domésticos segundo suas funções. Em algumas casas não havia esse recurso e a circulação se dava passando de um aposento a outro. A circulação em *enfilade* foi encontrada em 36,3% das construções, enquanto 55,3% possuíam circulação interna (GRÁFICO 06).

GRÁFICO 06  
**Construções com e sem circulação interna**  
 Elaboração da autora



Fonte: AHSP – SOP

Total de construções analisadas 1069

Período	Com circulação interna	Sem circulação interna ( <i>enfilade</i> )	n/c
1886 a 1903	3	3	1
1904 a 1906	21	28	6
1907 a 1909	70	39	10
1910 a 1912	248	162	26

<b>1913 a 1915</b>	249	156	47
<b>Total</b>	<b>591</b>	<b>388</b>	<b>90</b>
<i>Porcentagem</i>	<i>55,3%</i>	<i>36,3%</i>	<i>8,4%</i>

Antonio Ildefonso da Silva, em suas casas construídas em 1912, na Rua França Pinto esquina com a Rua do Curtume, já em 1915 solicitava uma licença de reforma para separar os quartos com corredor (**Figura 31**). Não havia uma lei que determinasse que os dormitórios devessem ficar isolados dos outros ambientes da casa, mas a privacidade e especialização dos ambientes estavam presentes em grande parte das moradias – e cresceriam ao longo das décadas seguintes.



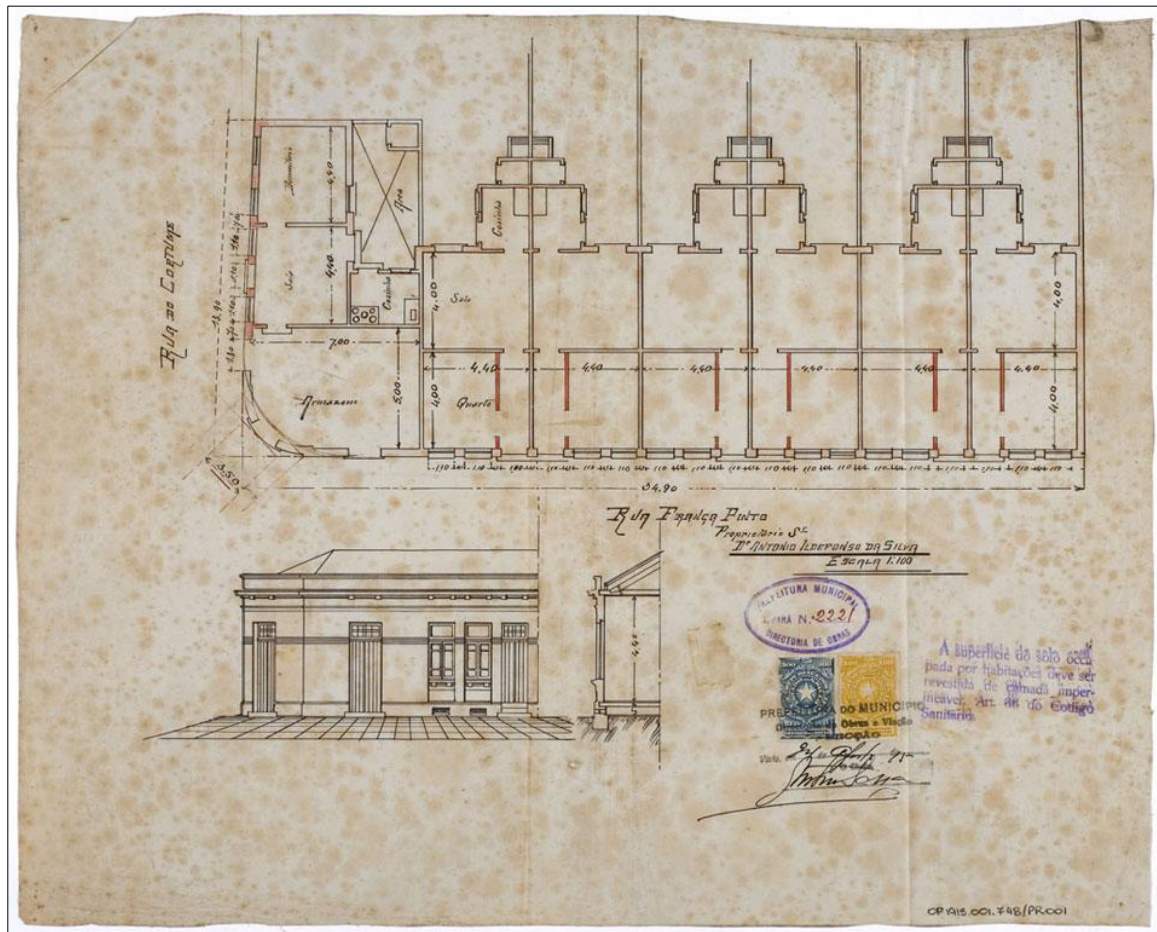


Figura 31- Fonte AHSP - SOP 1915 001748

<b>Proprietário:</b> Antonio Ildefonso da Silva		<b>Endereço:</b> Rua França Pinto esquina Rua do Curtume			
<b>Data:</b> 13/08/1915		<b>Tipo da solicitação:</b> reforma em seis casas			
<b>Requerimento:</b> Pedido de autorização para modificação interna de seis prédios					
<b>Implantação no lote</b>	<b>Isolamento do solo</b>	<b>Banheiro e latrinas</b>	<b>Recuo lateral</b>	<b>Circulação interna</b>	<b>Negócio</b>
No alinhamento	De 50 cm	Encostado ao corpo da casa	Não tem recuo lateral entrada pelo alinhamento	Tem corredor interno	Armazém na esquina

Ainda a respeito da legislação, devemos chamar a atenção para a preocupação com a ventilação nos ambientes, e depois de 1929, com a insolação. No que se refere ao período abordado, a circulação de ar era sinônimo de salubridade e, para tanto, o Código de 1886 estipulava 5 m<sup>2</sup> de área, e o de 1894, a cubagem de 14 m<sup>3</sup> para aposentos de longa permanência, preocupação reforçada na Lei 498, de 1900 e no Ato 849, de 1916, que propunham área mínima de 10 m<sup>2</sup>. A ventilação dos aposentos também era garantida pela dimensão das janelas no artigo 11 do Código de 1886 (2,20 x 1,10m), e o Padrão Municipal de 1886, ia mais além, propondo ainda as medidas das portas (3,20 x 1,30m) e estabelecendo o pé direito mínimo de 4 metros. Assim como o ar, a insolação também era um fator de vital importância para a salubridade do lar. Victor da Silva Freire, em 1904, participando de uma comissão encarregada de proceder à revisão do Código Sanitário do Estado de São Paulo, defendia que “tendo em conta a climatologia geral do Estado, com o seu elevadíssimo grau de umidade do ar (...) a orientação dos prédios [deveria ser] tal que [assegurasse] uma insolação de três a quatro horas por dia, no mínimo” (FREIRE, 1914 apud SEGAWA, 2006, p.3).

Foi pelos estudos de Alexandre Albuquerque, publicados em seu livro **Insolação**, em 1916, que a insolação e a ventilação nos edifícios puderam ser calculadas cientificamente, apontando com exatidão a duração diária da insolação para a capital paulista nos solstícios de verão e de inverno. Preocupado com o ar e o sol nas cidades, Albuquerque propôs que as novas ruas fossem projetadas de tal forma que possibilitassem melhor insolação nos edifícios (ALBUQUERQUE, 2006). Com a contribuição de Albuquerque, essa questão foi incorporada ao Código de Obras de 1929, na Seção III do Capítulo I, Título I, que tratava especificamente de insolação e ventilação, incluindo o método de cálculo, além do artigo 123, que dizia que “em compartimentos de permanência diurna – no dia mais curto, os raios de sol [deveriam] oscular no ambiente”, e do artigo 124, que fixava normas para os compartimentos de permanência noturna que deveriam receber sol durante uma hora, sendo três horas para construções em bairros novos.

A lei e as práticas eram consolidadas pelos moradores e pelos promotores de moradias. Seguiam os códigos, mas moldavam a legislação aos hábitos e costumes, com soluções capazes de dar ao edifício significados de prestígio social. Os promotores de moradias e moradores transformavam o habitat à sua imagem, ou à imagem que pretendiam mostrar, na medida em que incorporavam desejos de privacidade e de intenção de distinção social, fazendo uso de corredores internos, separando a casa da rua, emulando os recuos avantajados dos palacetes ou persistindo nas construções presas ao alinhamento como nas casas do centro.

Percebe-se, portanto, uma maneira de construir já disseminada, que atendia tanto aos objetivos de rentabilidade, como valores simbólicos daquela sociedade, acompanhada pela legislação.

### **3.1.4 Construções para morar e trabalhar**

Algumas maneiras de morar mudavam, enquanto outras permaneciam arraigadas no cotidiano dos paulistas, como morar e trabalhar no mesmo lugar. A combinação – casa e armazém – foi corrente em São Paulo desde os oitocentos. Viver de rendas dos aluguéis e de pequenos negócios constituía-se em estratégia de sobrevivência de muitas famílias dos setores médios, como coloca Maria Luiza Ferreira de Oliveira.

A presença da família nos negócios parece ter sido grande na capital paulista do final do século XIX. Vimos como as sociedades eram, em geral, feitas entre familiares, irmãos, tios e sobrinhos, e mesmo a participação no trabalho como mão de obra (OLIVEIRA, 2005, p.235).

Na Vila Mariana algumas famílias se dedicavam a seus negócios e promoviam moradias de aluguel, como os Nosé, os Nastari e os Ablas. Havia casas com oficinas nos fundos, outras com o negócio na frente. João Ablas, na Rua Vergueiro, nº 205, tinha uma casa e, em 1913, solicitou licença para construir uma oficina de chapelaria nos fundos (**Figura 32**). A moradia de Modesto Lanzoni na Rua Vergueiro, nº 139 A, tinha a entrada pelo armazém e o corredor de acesso à sala de jantar permitia que se evitasse passar pelo quarto (**Figura 33**). Observamos, também, o recuo lateral identificado na planta como “área” que permitia que todos os aposentos tivessem abertura direta ao exterior.

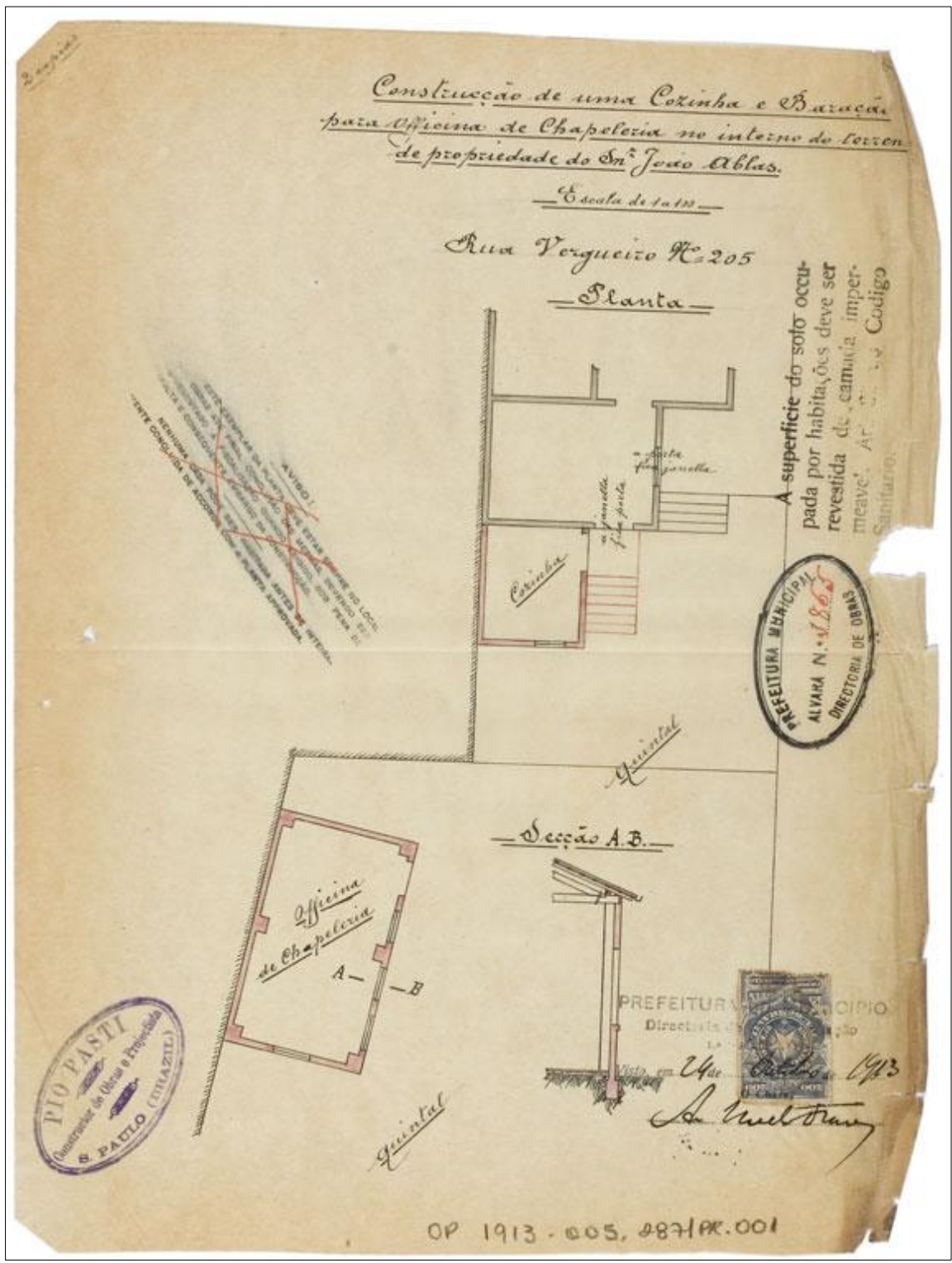


Figura 32 - Rua Vergueiro, nº 205. Propriedade de João Ablas, 1913  
 Fonte: AHSP – SOP 1913 005287

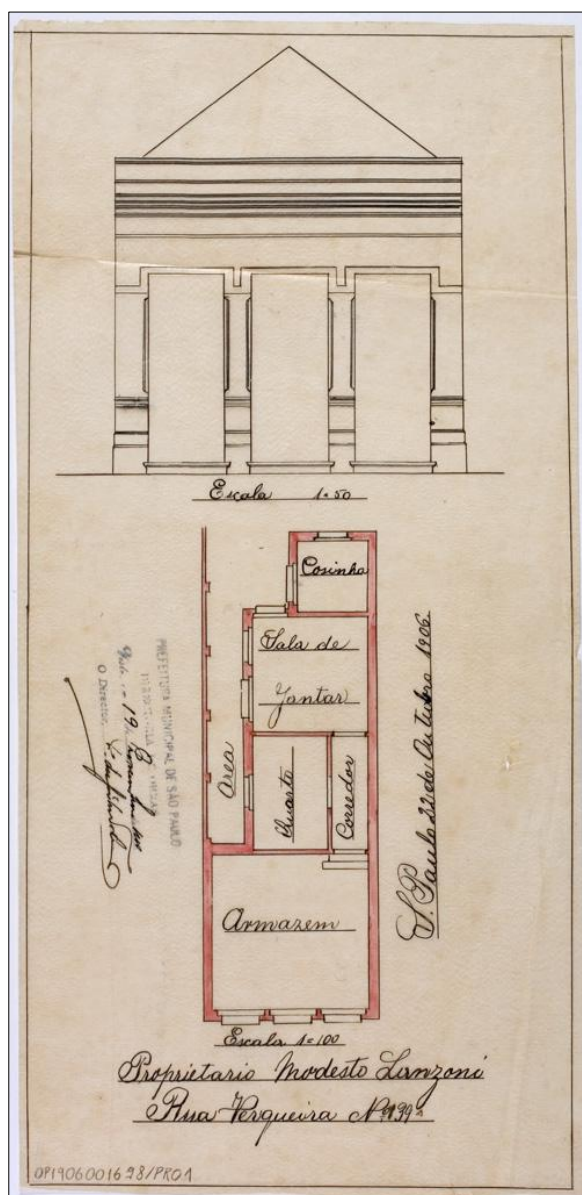


Figura 33 – Fonte: AHSP - SOP 1906 001698

<b>Proprietário:</b> Modesto Lanzoni		<b>Endereço:</b> Rua Vergueiro, nº 139A			
<b>Data:</b> 22/10/1906		<b>Tipo da solicitação:</b> construção de uma casa			
<b>Requerimento:</b> Pedido de alinhamento para a construção de um prédio					
<b>Implantação no lote</b>	<b>Isolamento do solo</b>	<b>Banheiro e latrinas</b>	<b>Recuo lateral</b>	<b>Circulação interna</b>	<b>Negócio</b>
No alinhamento	De 50 cm	n/c (provável fossa sanitária)	Não tem recuo lateral entrada no alinhamento pelo armazém	Tem corredor interno	Armazém na frente



Faz-se notar que na Vila Mariana apenas 11,1% dos imóveis (201 construções) eram de uso misto, combinando negócio e moradia; 4,1% (74 construções) de uso exclusivo comercial e 1,1% (19 construções) de uso fabril, sendo que a maioria era de uso exclusivo de moradia (1440 casas – 79,5%), corroborando nossa leitura de que ali estava em formação um bairro predominantemente residencial (TABELA 11).

As residências podiam ter um escritório, espaço reservado aos afazeres de profissionais liberais. Na Vila Mariana encontramos poucas casas<sup>89</sup> que tinham gabinetes ou escritórios, como a do advogado Álvaro Augusto Schmidt (CP, 09/11/1916 e AHM – SOP Volume 26). O gabinete, geralmente, era o lugar em que o homem recebia pessoas e fazia negócios, e localizava-se na entrada da residência, como podemos observar na casa promovida por Francisco de Cordis (**Figura 34**) construtor atuante na cidade de São Paulo.<sup>90</sup>

---

<sup>89</sup> Encontramos 9 casas com gabinetes, configurados como um aposento apartado, com entrada pelo vestíbulo, ou com entrada diretamente do exterior. No entanto, aparecem outros espaços com a denominação de gabinete o aposento que, pela planta, se tratava de uma sala de visitas. Portanto, as casas onde aparecem gabinetes foram classificadas como de uso para moradia.

<sup>90</sup> Francisco de Cordis aparece entre outros profissionais na *Relação de Profissionais* registrados de acordo com a lei nº 2.086, de 7 de julho de 1926, e que foram licenciados para exercerem as profissões de construtores, encanadores e eletricitistas, durante o 2º semestre do ano de 1919 (CP, 21/11/1929). De acordo Lindener Pareto Jr, que gentilmente nos atendeu, Francisco de Cordis nasceu em Cosenza na Itália em 1871 e era morador na Vila Mariana à Rua Bernardino de Campos nº 2 A. Esta casa documentada no AHSP-SOP se tratava de uma de suas construções, pois era comum entre os construtores atuarem nos bairros onde moravam.

TABELA 11  
*Usos dos edifícios*  
 Elaboração da autora

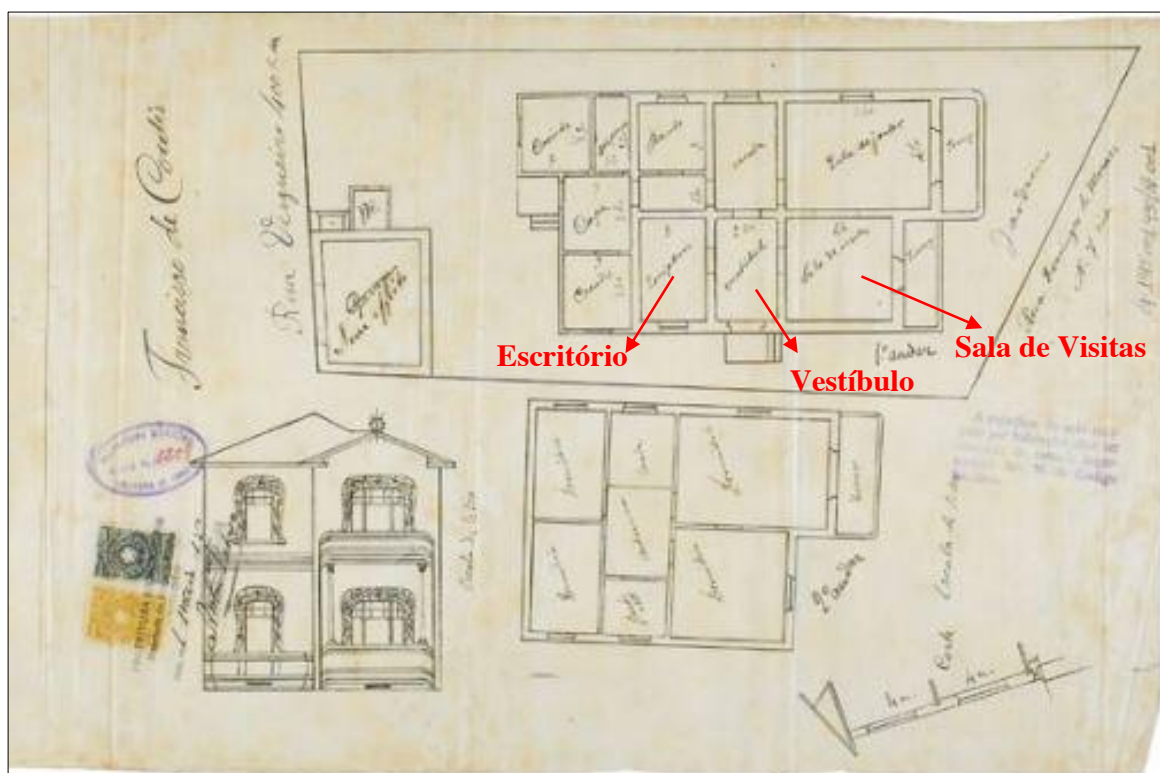
<b>Tipo</b>	<b>Moradia</b>	<b>Indefini- do</b>	<b>Público</b>	<b>Fabril</b>	<b>Comerci- al</b>	<b>Educaci- onal</b>	<b>Lazer</b>	<b>Religios- o</b>	<b>Misto</b>	<b>Total</b>
Associação atlética							1			1
Açougue					1				7	8
Armazém					5				83	88
Armazém de fazendas									1	1
Barracão					19				10	29
Barracão de carvão					1				1	2
Barracão de cereais					1					1
Barracão de clorato de potássio					1					1
Barracão de ferramentas					1				1	2
Barracão de lenha									3	3
Barracão de lixo					1					1
Barracão de lavagem de tripas									1	1
Botequim									1	1
Chácara Flora					1					1
Cinema							3			3
Cinema e teatro							1			1
Cocheira					15				33	48
Convento								1		1
Creche						1				1
Depósito					1				2	3
Depósito de materiais de construção					5				1	6
Empório					1					1
Escola						2				2
Ginásio						1				1
Estábulo					1				9	10
Fábricas (sem especificação)				3						3
Fábrica de Salames e salsichas				1						1
Fábrica de Bombons Sönksen									1	1
Fábrica de Cervejas				1						1
Fábrica de Pianos				1						1
Fábrica de Camas				1						1
Fábrica de Chapéus				1						1
Fábrica de Chocolates				1						1
Fábrica de Cola				1						1
Fábrica de Doces									1	1
Fábrica de Fósforos				1						1
Fábrica de Graxa para botinas				1						1

Fábrica de Sabão				1						1
Fábrica de Sebo				1						1
Fábrica de Guarda chuvas				1						1
Fábrica Instrumentos musicais				1						1
Fábrica de Tinturaria de couros				1						1
Fábrica de Produtos químicos				1						1
Fábrica de artigos de borracha				1						1
Farmácia					1				4	5
Floricultura					1					1
Galpão					3				1	4
Igreja								3		3
Lavanderia					1					1
Loja									3	3
Negócio					2				19	21
Negócio com tripas									1	1
Negócio com vitrines									2	2
Oficina					4				5	9
Oficina de carpintaria					2				0	2
Oficina de chapelaria									1	1
Oficina de ferraria					2				1	3
Oficina de funileiro									1	1
Oficina de marcenaria					3				3	6
Oficina de sapataria					1					1
Orfanato						1				1
Padaria									5	5
Posto de polícia			1							1
Seminário								1		1
Serviços Públicos de transporte/água/gás			4							4
Prédios com uso indefinido		59								59
Moradias	1440									1440
<b>Porcentagem</b>	<b>79,5%</b>	<b>3,2%</b>	<b>0,27%</b>	<b>1,1%</b>	<b>4,1%</b>	<b>0,27%</b>	<b>0,27%</b>	<b>0,27%</b>	<b>11,1%</b>	<b>100%</b>
<b>Total</b>	<b>1440</b>	<b>59</b>	<b>5</b>	<b>19</b>	<b>74</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>201</b>	<b>1813</b>

Fonte: AHSP – SOP

1813 construções



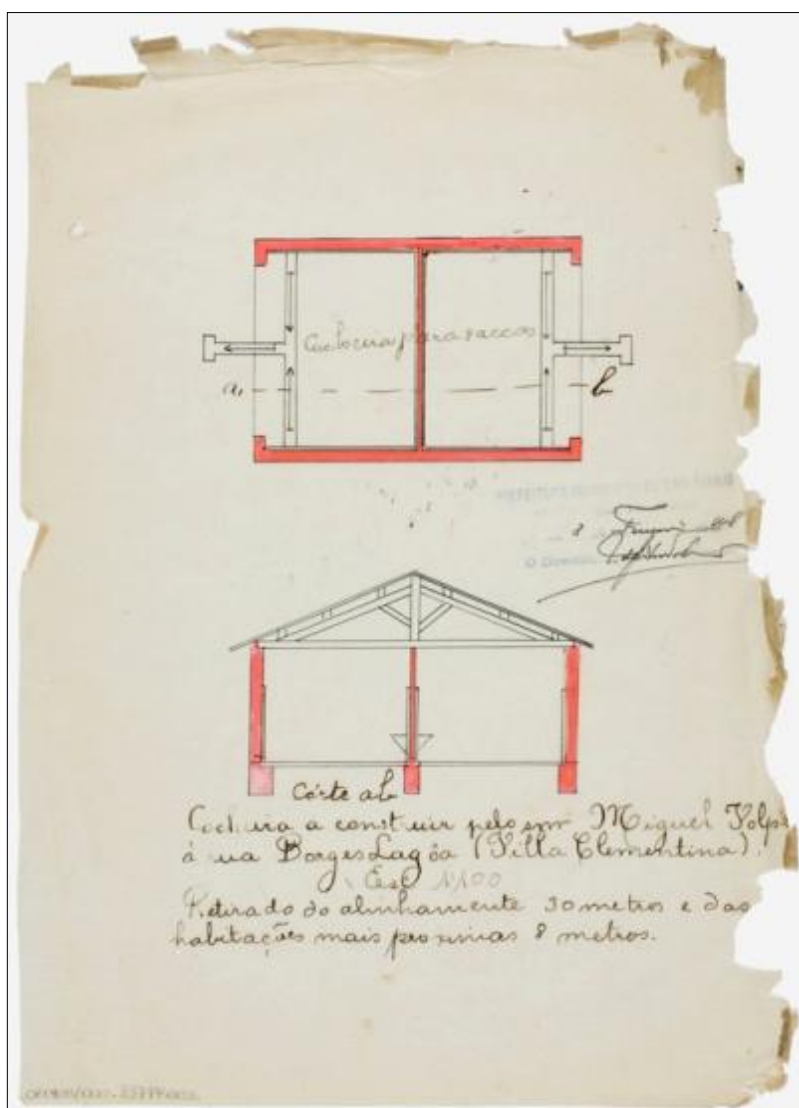


**Figura 34** – Fonte: AHSP - SOP 1915 001430

<b>Proprietário:</b> Francisco de Cordis			<b>Endereço:</b> Rua Domingos de Moraes, nº 7 A		
<b>Data:</b> 19/04/1915			<b>Tipo da solicitação:</b> construção de uma casa		
<b>Requerimento:</b> pedido de licença para construção de um prédio					
<b>Implantação no lote</b>	<b>Isolamento do solo</b>	<b>Banheiro e latrinas</b>	<b>Recuo lateral</b>	<b>Circulação interna</b>	<b>Negócio</b>
Isolada no lote	De 50 cm	Banheiro incluso no corpo da casa	Não tem recuo lateral; isolada no lote e entrada pelo vestíbulo	Tem corredor interno	Não tem (*)

(\*) Escritório com entrada independente pelo vestíbulo. A edícula ao fundo com garagem tem a observação “sem efeito”.

Os edifícios de uso misto com armazéns eram a maioria (83 casas). Na Vila Mariana uma atividade profissional usual era a de carroceiro, o que justifica as numerosas moradias com cocheiras, sendo 33 casas com cocheiras e 9 com estábulos (TABETA 11). As carroças tinham primordial importância na cidade, atendendo às necessidades de transporte de mercadorias e pessoas. O trânsito de carroças pela cidade era fiscalizado e a construção de cocheiras e estábulos era regradada pelo artigo 85 do Código de Posturas, de 1886. Os carroceiros da Vila Mariana estabeleciam seus negócios, construindo cocheiras junto às casas ou em terrenos usados unicamente para este fim. A cocheira de Miguel Volpe foi construída, em 1908, na Rua Borges Lagoa s/n, cumprindo os preceitos do Código Sanitário de 1894, nos artigos 337 e 338, que determinavam que as cocheiras ficassem distantes das moradias e das ruas em, pelo menos, 8 metros, como se lê na planta (**Figura 35**).



**Figura 35 – Rua Borges Lagoa, s/n. Proprietário Miguel Volpe, 1908**

Fonte: AHSP – SOP 1908 000337

No início do período estudado, a legislação estava mais devotada a reger a aparência da cidade, preocupando-se com as características visíveis da rua. Era o espaço público o alvo das atenções. Mas não foi só externamente que as residências foram assumindo padrões burgueses. Internamente, os ambientes foram ganhando decoração e sofisticação, além de equipamentos que contribuíam para o conforto e facilitavam a vida doméstica.

### **3.2 Aspectos técnicos e estéticos**

A casa urbana moldava-se segundo os imperativos legais, funcionais, sociais, hábitos, valores simbólicos, recursos técnicos e a oferta de materiais de construção disponíveis. Não só as significações sociais, estilo de vida e costumes organizavam o espaço da casa, mas também a relação de conforto veiculada pela propaganda iria alimentar a imaginação dos construtores (ROCHE, 2000, p.115-118). Portanto, os materiais e técnicas de construção, mobiliários e objetos domésticos compõem o repertório de elementos que tornam a casa um artefato socialmente construído.

Os materiais de construção, conforme o Código Sanitário de 1894, assim como no Ato nº 849, de 1916, deveriam ser resistentes e de boa qualidade, mas não eram apresentadas as características técnicas. O uso dos materiais ficou a cargo da oferta disponível no mercado e dos saberes técnico-construtivos apropriados pelos artesãos, pedreiros e trabalhadores da construção civil. E apesar da ênfase dada à visibilidade do tijolo como material construtivo dessa época, o concreto era utilizado não só em obras públicas, mas também em construções de moradias. A utilização do concreto respondia aos quesitos do artigo 38 do Código Sanitário, com eficiência, e seu uso foi disseminado entre os construtores em São Paulo, como apontam Atique e Gitahy. A legislação, dessa maneira, tentava equalizar a sociedade urbanizadora em seu ímpeto de edificar, contudo, Atique e Gitahy mostram que na aplicação do concreto alguns artigos eram mais facilitadores do que outros.

É o artigo 38, que em seu teor genérico permite a aplicação do concreto em escala crescente. Diz o referido artigo que: “nas construções das habitações deverão ser empregados materiais sólidos, resistentes, seccos, refratários a humidade e maus condutores de calor”. A ideia de material sólido, seco, resistente e refratário aplicava-se tanto às cerâmicas já produzidas em São Paulo, mas também ao concreto. Outra ideia que corroborou a difusão do concreto estava presente em outros inúmeros artigos do mesmo código: a impermeabilidade (ATIQUE e GITAHY, 2015, p.9-10).

Com a assimilação das prescrições higienistas, ideologias reformadoras sociais, o avanço das técnicas construtivas e o uso de novos materiais de construção, “o conceito de

beleza em arquitetura se desloca das dissimulações burguesas do século 19 em direção à expressão clara dos materiais” (TRAMONTANO, 1998, p.37). Desta forma, os materiais de construção passam a ter maior destaque na obra, exigindo técnica e habilidade dos artesãos. Com a introdução dos novos materiais, a participação nas edificações dos artífices imigrantes foi fundamental para a cidade de São Paulo, mas não se pode generalizar esta contribuição estrangeira. Pode-se dizer que, no Brasil, a renovação do conhecimento técnico científico, com o abandono de práticas tradicionais, aconteceu a partir do estabelecimento do saber formal e foi a engenharia que impulsionou a construção civil com práticas científicas.

As inovações técnicas do século XIX - as estruturas metálicas, as grandes estruturas de alvenaria portante em tijolos maciços, uso diversificado do cimento Portland, fabricação industrial e a padronização dos materiais de construção foram trazidas pela engenharia e não pela imigração (RIBEIRO, 2011, p.8).

Porém, é inegável a contribuição da mão de obra qualificada dos imigrantes que reforçavam um padrão construtivo exercido em São Paulo. Chegavam à cidade os mestres de obras, sobretudo italianos, difundindo gostos e técnicas adotados pelos empreiteiros locais (SALMONI e DEBENEDETTI, 2007, p.67). Nesse período, a construção civil passou a exigir decorações e ornamentos típicos da sociedade da Revolução Industrial e os imigrantes, muitos deles possuidores de técnicas de modelagem, pintura-decorativa, ornamentação, habilidades de carpintaria e marcenaria, entre outras, tornavam-se pedreiros e mestres de obras ou pequenos empreiteiros nessa sociedade em vertiginoso processo de urbanização. Esses artífices que erigiam a cidade tinham habilidade e conhecimento técnico para lidar com os materiais de construção que nesse período se difundiam.

Ao lado dos trabalhadores estrangeiros, o papel do Liceu de Artes e Ofícios foi fundamental para a cidade que vivia uma euforia de construções de edifícios (TABELA 08). Maria Lucia Caira Gitahy expôs que a trajetória do Liceu se coadunava com as transformações sociais e urbanas, sob a direção de Ramos de Azevedo, formando operários qualificados e artífices que a expansão da cidade e o mercado imobiliário necessitavam (GITAHY, 1986). O Liceu também atuava como fornecedor de materiais para a construção, assim como móveis, peças de serralheria, artefatos decorativos, cujo auge ocorreu durante a Primeira Guerra Mundial, quando se tornou difícil a importação de produtos manufaturados (MACAMBIRA, 1985, p.26).

As necessidades de materiais para a construção vinham sendo satisfeitas pela importação de produtos estrangeiros, ao mesmo tempo em que se instalava a atividade artesanal e a indústria de fundo de quintal. A partir do início do século XX instalam-se

pequenas oficinas de confecção de ornamentos encomendados em São Paulo. Nelas, trabalhavam desenhistas e artesãos. Mas elas devem ser vistas, também, como escolas informais que preparavam a grande parte dos frentistas e modeladores da época. As lojas de decoração surgidas no final do século XIX se dedicavam, inicialmente, a vender toda a gama de materiais para a ornamentação e construção das casas. Os produtos oferecidos iam desde ornamentos em cerâmica e cimento, entalhados em mármore ou mesmo produzidos com materiais artificiais, que imitavam pedras, até portões de ferro batido, janelas e demais elementos de construção.

Entre outros artefatos, elementos como banheiras, vasos sanitários e torneiras significavam conforto relacionado à higiene e, ao lado das inovações introduzidas pelo gás e pela energia elétrica, revelavam a dimensão da vida urbana suscitada pelo “supérfluo” (SANT’ANNA, 2000, p.162-166). Deste modo, como expõe Vânia Carneiro de Carvalho:

O incremento da vida material doméstica era ainda potencializado pela ideia de sociedade democrática, na qual as classes médias, em franca expansão, se achavam no direito de usufruir do mesmo tipo de vida luxuosa reservada antes aos mais ricos (CARVALHO, 2008, p246).

A ideia de escala explica bem, assim, a opulência “controlada” verificada nos setores médios. Existia, nas moradias das camadas intermediárias, sem dúvida alguma, muito do que as elites possuíam em suas habitações, mas no grupo que estudamos, as dimensões eram diversas, indo de pequenos adereços e ornamentos até grandes salões faustosamente decorados. Um grupo urbano tão multifacetado só poderia apresentar suas moradias também engalanadas com múltiplas variáveis.

### **3.2.1 As fachadas**

As casas de decoração tiveram grande importância para os pequenos proprietários dos setores médios que desejavam ter enfeitadas as fachadas de suas casas, mas não podiam pagar o preço dos ornamentos importados e muito menos os ornamentos confeccionados sob encomenda. Para esse tipo de cliente, as casas de decoração tinham cópias de ornamentos a um preço razoável, a partir de moldes deixados ali por ricos proprietários e arquitetos, que pagavam para que fossem modelados e fundidos conforme projetos personalizados (MACAMBIRA, 1985, p.29-30). Os setores médios reproduziam, nas fachadas de suas casas, alguns desses elementos decorativos das casas de classes abastadas. Como atesta o depoimento do frentista Ernesto Fillippini:

A fachada das casas mais populares era decorada aproveitando-se ornamentos produzidos em série, a partir de formas de estátuas produzidas para adornar as casas dos mais abastados, que tinham condições de pagar por um desenhista e um modelador para fundir as peças. Depois de entregue a encomenda, os donos das lojas de decoração tiravam cópias em série, utilizando os moldes deixados pelos proprietários (MACAMBIRA, 1985, p.35).

As fachadas adornadas com enfeites de estilos como o Neoclássico ou *Art Nouveau*, quer na vertente *Sezession* quer na *Floreal*, substituíram velhos beirais e recebiam platibandas, vidros coloridos ou simples, condutores de águas pluviais ou calhas, *pináculos*, figuras de *louça* do porto, ânforas, estátuas, lambrequins. Assim, as fachadas adornadas encontravam no Ecletismo a retaguarda para o uso de uma profusão de elementos de matrizes estéticas diversas, certificando o valor simbólico de distinção social dos moradores. Encomendavam as fachadas para se diferenciar, tornarem-se socialmente destacados e demonstrar seu status social, mas, como colocou Nestor Goulart Reis Filho:

Em quase todos os casos, o tratamento decorativo ficava resumido a apenas algumas aplicações superficiais, capazes de integrar, numa ordem qualquer, os elementos funcionais e construtivos (REIS FILHO, 1973, p.180).

Ainda que compusesse o espaço coletivo, o poder público não podia interferir nas escolhas pessoais dos ornamentos da fachada. A casa pertencia ao mundo privado, denunciando o uso do edifício tanto por função, quanto a classe de seus ocupantes ou proprietários (GENNARI, 2013, p.145). A valorização decorativa da casa como forma de diferenciação social ocorria desde os oitocentos, assim como o uso de materiais que figuravam nas residências mais abastadas (OLIVEIRA, 2005, p.361).

As escolhas eram livres e pessoais, mas influenciadas pelo simples olhar dirigido à casa do vizinho ou aos palacetes das elites, pelas revistas e pelos manuais. Os manuais eram uma referência não só para engenheiros e arquitetos, como também para os empreiteiros. O manual **Cinque Ordini Di Architettura**, de Vignola, certamente era um livro que estimulava a muitos com seus desenhos detalhados da arquitetura clássica, inspiradora de um neoclassicismo que se arraigou na capital. A importância que esse manual teve na formação profissional de engenheiros e arquitetos pode ser mensurada pela imagem do quarto de Christiano Stockler das Neves, na Universidade da Pennsylvania, instituição que frequentou durante os anos de 1910 a 1911, quando cursou uma certificação em Arquitetura. Como observou Fernando Atique

A imagem que mostra o quarto privativo de dormir [de Christiano Stockler das Neves], na Universidade, revela, para além da genealogia e da força da tradição familiar, organizada nos retratos, outros índices. Um é o porta lápis com a insígnia da Penn – a letra P em azul e vermelho – denotando o pertencimento que ele ostentaria vida afora. O outro é uma edição do *American Vignola*, disposto como um

livro santo, recostado, em lugar de destaque na escrivaninha em que trabalhos deveriam ser feitos nas horas de dedicação individual (ATIQUE, 2015, p.6).

Outras revistas circulavam e podemos citar a **Revista do Instituto Polytechnico Brasileiro**, editada no Rio de Janeiro desde a década de 1860, e a **Revista do Grêmio da Polytechnica de São Paulo**, editada a partir do início do século XX, como importantes referências que contribuíam para a conformação técnica e estética da cidade.

Entre os vários estilos de inspirações estéticas europeias que conviviam no Ecletismo, surgia outro movimento de raízes brasileiras: o *Neocolonial*. “Até então [havia] o desejo de sujeição às regras básicas dos estilos, existindo uma liberdade de composição dentro de todo o repertório semântico, o que vinha, às vezes, propiciar expressões personalistas; mas no quadro geral, não havia ainda uma linguagem, um *dialeto* local” (LEMOS, 1987, p.92). Entre outros defensores do *Neocolonial*, destaca-se o engenheiro Ricardo Severo, que proporcionou uma arquitetura reproduzida, posteriormente, pelos setores médios (MELLO, 2007; ATIQUE, 2011). Entretanto, na Vila Mariana predominavam as casas de fachadas com ornamentos florais.

O tijolo foi largamente usado nas construções a partir de 1870. Clara D’Alembert pontuou que “a difusão do uso do tijolo apareceu como resposta mais racional e eficaz para a solução dos problemas urbanos e para o atendimento das novas necessidades arquitetônicas, técnicas e estilísticas” (D’ALAMBERT, 1993, p.26). As construções que proliferavam na cidade empregavam a alvenaria de tijolos, pois o sistema construtivo era visto como “novo” no país, apesar de remontar há milênios. No período colonial, o tijolo era usado em obras de pequeno porte, calçamentos e como complemento das estruturas dos edifícios, mas foi no final do século XIX que o material foi difundido com maior ênfase (COSTA, 1978, p.19). Apesar de a técnica construtiva com o tijolo facilitar o processo de construção e torná-lo mais rápido, eram necessários artífices capazes de manuseá-lo (MONEGATO, 2008). Sua difusão permitiu empregar uma grande leva de imigrantes. Muitos *muratori* imigrados, acostumados com o sistema que se difundia em São Paulo, encontraram labor, então. Essa conexão entre imigração e alvenaria de tijolos, em tempos de ecletismo, permitiu que deixassem suas marcas nas fachadas das casas que edificavam (MACAMBIRA, 1985, p.9-10). O tijolo substituíu a taipa com eficiência e sua produção em olarias encontrava a matéria prima nas várzeas dos rios e margens dos córregos.<sup>91</sup> Como afirma Janes Jorge:

---

<sup>91</sup> Na Vila Mariana encontramos a Olaria de Luis Nosé ao lado do córrego do Sapateiro e a Olaria Ypiranga à Estrada Vergueiro km 2 de João Pedro da Veiga Filho (AHSP-SOP Caixa 76, 1910).

E para erguer fábricas, casas e outras edificações era preciso explorar rios e várzeas em busca de argila, areia e pedregulho, materiais indispensáveis à ativa construção paulistana. (...) Nas várzeas, inúmeras olarias encontravam o barro utilizado na fabricação de telhas, tijolos e manilhas que abasteciam os infindáveis canteiros de obras paulistanos (JORGE, 2006, p.57).

Além dos tijolos, a produção de cerâmica foi intensificada com o uso de telhas e manilhas, bem como por conta da aplicação das cerâmicas brancas, como azulejos e louças nos “cômodos molhados”, como denominavam as cozinhas e os banheiros, naquele período. A produção de cerâmicas brancas não foi significativa até 1910, pois até então eram largamente importadas (SALLA, 2014). Mas com a significativa dificuldade de importação causada pela deflagração da Grande Guerra de 1914, a indústria nacional ganhou importância na tentativa de suprir de materiais as construções que proliferavam, inclusive produzindo concreto com as areias do Rio Tietê (GITAHY, 2002).

Outro aspecto marcante foi a utilização do ferro, que aparecia nos gradis e portões e penetrava nas casas com os fogões, com os ferros de passar roupa, entre outros utensílios (ATIQUÊ, 2010). Assim, o uso de ferro, vidro, cimento e aço importados, em princípio nas obras arrojadas de estações ferroviárias e pontes, foi se vulgarizando nas construções das casas.

Nas janelas, as rótulas e os muxarabis de origem mourisca, que mediavam o espaço público com o doméstico, paulatinamente foram cedendo lugar às janelas envidraçadas que, paradoxalmente, distanciavam a rua e a casa (MARINS, 2001). As janelas das casas paulistanas ganhavam, aos poucos, ares de modernidade com o uso do vidro favorecido pela fundação, em São Paulo, da Companhia Vidraria Santa Marina, em 1895, por Antonio da Silva Prado e Elias Fausto Pacheco Jordão. A vidraria devotava-se à fabricação de garrafas destinadas às cervejarias e, até 1920, produziu vidro plano, contribuindo para o uso do vidro para além das residências das elites (RODRIGUES, 2011, p. 143-144).

A intensa transformação urbana paulistana contou com a figura destacada do engenheiro-arquiteto Ramos de Azevedo, que foi um grande empreendedor ligado à construção civil. Como sócio da Companhia Iniciadora Predial e de uma outra dezena de empresas ligadas ao setor da construção civil, promovia construções e comercializava materiais de construção. Assim como ele, outros encontraram no comércio de materiais de construção meios de enriquecer. Na Vila Mariana havia o depósito de materiais de construção de Francisco Duarte Callado. Proprietário de duas pedreiras, uma em Lageado e outra em Sabaúna, ele fornecia pedras para construção, para calçamentos, guias, macadame e



paralelepípedos. Além de fornecedor de materiais de construção, também diversificou seus negócios urbanos e promoveu casas para o mercado rentista na cidade, sendo 16 casas na Vila Mariana (ATJSP – Inventário 2367 de 22/07/1918 e AHSP – SOP 1908 001974, 1910 002755, 1915 003980).

### **3.2.2 Os interiores: ambiências, usos e decoração**

Assim como o exterior das casas, o interior também refletia a intenção dos promotores de moradias e dos moradores de se distanciarem das camadas despossuídas de bens. Na medida em que as relações sociais, antes restritas ao espaço da rua, inseriram-se no espaço privado, as casas passaram a representar valores simbólicos como a distinção social.

Maria Cecília Naclério Homem observa que, no século XIX, no espaço doméstico se introduziram parte das atividades públicas, ao mesmo tempo em que os ambientes passam a distinguir os papéis femininos e masculinos (HOMEM, 2010, p.25). Os ambientes masculinos estavam ligados às sociabilidades e exercícios profissionais, enquanto os ambientes femininos revelavam a personalidade social alocêntrica da mulher, manifestada na apropriação inespecífica do espaço (CARVALHO, 2008, p.25).

O aposento de maior ênfase na casa era a varanda.<sup>92</sup> A varanda multifuncional, interiorizada na moradia, no primeiro momento, deslocou-se para frente, assumindo as funções cotidianas e atividades públicas. Na varanda ou sala de jantar, era onde se realizavam os afazeres domésticos, como costuras e outras atividades atribuídas às mulheres. Mas, ao mesmo tempo em que era o espaço das atividades domésticas femininas, a varanda revelava a presença do dono da casa por meio de móveis austeros e robustos, permitindo a percepção de estabilidade e segurança. Era o lugar de usos formais e informais, femininos e masculinos (CARVALHO, 2008, p.120).

A presença da sala de jantar, ou varanda, aparece em quase todas as casas analisadas na Vila Mariana, sendo que em muitas aparece a sala de jantar e a sala de visita. A casa de Sigifredo Orio tinha apenas quatro cômodos, sendo cozinha, quarto, sala e sala de jantar, o que revela a importância destes espaços para os modos de morar daquele período (**Figura 26**).

As escolhas da mobília e dos arranjos decorativos para esse aposento iam além do conforto e da funcionalidade do ambiente, tornavam-se símbolos da posição social dos

---

<sup>92</sup> A varanda era um espaço de uso múltiplo, concentrando as funções que, a partir do século XIX, foram sendo destinadas à sala de estar, de jantar e, em casas com menos cômodos, também de cozinha.

moradores. Deste modo, alterava-se a tradicional forma de morar nas casas paulistas dos tempos coloniais com a inserção de costumes das elites, assimilados pelas camadas médias.

Fernando Atique, ao transcrever um trecho da obra de Paulo Nogueira Filho, que retrata as mudanças formais na casa de seu avô, o político republicano e empresário José Paulino Nogueira, mostrou como os interiores, por serem os espaços que permitiam a alteração da vida cotidiana privada, também discursavam ao público externo da casa, quando recebidos no seio da família “moderna”:

No palacete de José Paulino, onde nasci e sempre até então vivera, a chegada dos viajores provocou o reboiço que se pode imaginar numa próspera casa burguesa. Minha mãe trazia da Europa idéias e meios radicais de reforma, pondo mãos à obra sem demora. Lembro-me de que foram retiradas das salas as últimas cadeiras de balanço austríacas, as cortinas velhas e alguns oleados, colocando-se, em seus lugares, poltronas, cortinas de tafetá e tapetes orientais. O salão nobre ficara esplêndido! Móveis a Luis XV ou XVI, não me lembro bem, jarras de Sèvres, quadros de paisagistas clássicos e dois bronzes que me pareciam enormes: um de Diógenes e outro de Sócrates” (NOGUEIRA FILHO, 1958, p.42 apud ATIQUE, 2002, p.91)

Se, como mostrou o herdeiro da elite paulista, Paulo Nogueira Filho, a transformação dos ambientes internos de sua casa foi um eloquente e indiscutível pronunciamento aos “novos tempos”, para os setores médios, a criação de um sistema doméstico tornava-se elemento vital para sua inserção social (CARVALHO, 2008). Não por acaso, os interiores das casas da elite e dos setores médios guardavam semelhanças. Os manuais de etiqueta, as revistas femininas, os catálogos das lojas, além das casas abertas para leilão eram meios propagadores do gosto assimilado, não só entre as elites, mas entre as camadas médias (CARVALHO, 2008, p.30 - 33).<sup>93</sup> Os jornais anunciavam dia e hora e o endereço da casa cujos objetos, mobiliário, louças, etc. seriam leiloados, e possivelmente alguns visitantes não tinham intenção de comprar, mas apenas de ver como viviam esses setores mais abastados. Os anúncios traziam a descrição dos objetos, como os da residência de Antonio Cantarella, em 1914 (**Figura 36**), residente no bairro, desde 1907 (AHM – SOP Caixas 30, 154 e 264).

---

<sup>93</sup> Entre as revistas podemos citar **A Cigarra** (publicada entre 1914 a 1975) e a **Revista Feminina** (publicada entre 1914 a 1936). E ainda, os catálogos da **Mappin Stores** e o **Manual da Dona de Casa: Indústria de Domicílio, Receitas e Processos Caseiros, Arte, Culinária, etc.**, de 1916, de Bento Jordão de Souza, fontes usadas por Vânia Carneiro Carvalho para sua pesquisa e tese de doutoramento publicada no livro **Gênero e Artefato** (2008).

**IMPORTANTE**

# LEILÃO

DE

Esplendidos moveis e magnifico piano meio armario, de reputado autor, soberba ornamentação, lindos crystaes, finas porcellanas, rica galeria de quadros a oleo e aquarella, authenticos, por notaveis artistas, optimos cortinas de superiores tecidos, e finalmente muitos outros objectos indispensaveis em uma vivenda de tratamento

Arrenda-se ou vende-se o bello e solido Palacete de moderna construcção

O LEILOEIRO

## Albino de Moraes

honrado com a confiança do distincio cavalheiro exmo. sr.  
**Antonio Cantarella**

que com sua exma. familia se retira brevemente por algum tempo para a Europa e que até a sua partida passa a residir no majestoso Parque Jabaquara, de sua propriedade

Venderá no dia 4 de abril - Ao meio dia  
**á RUA VERGUEIRO, N. 421**

Proximo a praça Dr. Theodoro de Carvalho

Todos os esplendidos e solidos moveis, excellentes ornamentação, magnifico piano meio armario de reputado autor, rica galeria de quadros a oleo e a aquarella, finos crystaes, optimas porcellanas, esplendidos metacs, batoria c. completos utensilios para copa e cozinha, e mais o soli o, bello e grande

**PALACETE** construido com todas as confortos hygienicos, situado em parte mais bella da Villa Marianna, donde se desceitua o magallico panorama de S. Paulo, a qual pode ser doudo ja examinada pelos pretendentes.

**Sabbado, 4 de abril proximo - Ao meio dia**

## RUA VERGUEIRO

VILLA MARIANNA

## Albino de Moraes

LEILOEIRO OFFICIAL

Figura 36 – Leilão de móveis e objetos da residência de Antonio Cantarella

Fonte: Correio Paulistano, 02/04/1914

Assim como a sala de jantar, a cozinha tornou-se protagonista da casa com o fornecimento de gás e água encanada. O gás, a principio, servia para iluminação pública, mas o consumo residencial crescia paulatinamente e, em 1910, o uso doméstico desse combustível chegava à metade do gás usado na iluminação pública (SILVA, 2008, p.43). Contudo, o gás com muita dificuldade substituía a lenha, além do fato de não ser distribuído para muitas regiões da cidade. Havia a alternativa do fogão de ferro, também conhecido como fogão econômico, pois consumia menos combustível que os fogões de alvenaria. O fogão de ferro era mais compacto e por isso alterava a cozinha espacialmente. A fumaça, a sujeira, o espaço reduzido e mal iluminado, como eram descritas as cozinhas, dava lugar à cozinha organizada e aos poucos deixava de congregiar os serviços da tradicional casa paulistana colonial que havia persistido durante todo o período imperial.

A eletricidade começou a ser distribuída em São Paulo mais ostensivamente nos primeiros anos do século XX pela *The São Paulo Railway Light and Power Company Limited*.<sup>94</sup> A empresa atuava nos transportes urbanos e na iluminação pública, nas regiões não atendidas pela Companhia de Gás. Assim, a *Light* foi assumindo a iluminação pública dos bairros suburbanos de São Paulo, como Lapa, Pinheiros, Santana, Penha e Vila Mariana (SOUZA, 1982, p.136). Para enfrentar a concorrência com o gás, a *Light* precisava convencer os consumidores das vantagens da iluminação elétrica e se comprometia, inclusive, a trocar as lâmpadas queimadas ou quebradas, tentando, além disso, fomentar a demanda até então incipiente ao comercializar produtos elétricos (SILVA, 2008, p.46-47). A iluminação a gás ou elétrica prolongava as noites e intensificou o convívio familiar e a vida noturna na cidade. Novos utensílios elétricos chegavam aos lares, como o ferro de passar, a geladeira e o fonógrafo, introduzido no Brasil por Friedrich Figner, em 1891.<sup>95</sup> Em 1884, os primeiros aparelhos telefônicos foram instalados em São Paulo. E, mais tarde, em 1922, veio o rádio (ATIQUÊ, 2010, p.80-86). Estes aparelhos, em princípio restritos às camadas mais abastadas, eram também cobiçados e assimilados pelos setores médios gradualmente.

### **3.3 A obtenção dos recursos financeiros**

As maneiras de viabilizar a obtenção de recursos financeiros para a construção de edifícios pelos setores médios eram variadas. Embora as transações baseadas em laços de confiança estivessem em declínio em detrimento dos créditos institucionalizados, o crédito informal ainda era praticado com frequência nos primeiros anos republicanos (BRITO, 2006, p.138). Também podiam recorrer ao auxílio de Sociedades de Socorro Mútuo ou apoiar-se em laços de solidariedade e de família. Ou, ainda, alguns imigrantes podiam chegar com dinheiro, como Affonso Consentino, promotor de seis imóveis na Vila Mariana, como veremos adiante.

O crédito pulverizado e de quantias menores parece ter sido a tônica do período, contemplando a necessidade de empréstimos dos setores médios, uma prática que já ocorria no cotidiano da cidade oitocentista e apontada por Maria Luiza Ferreira de Oliveira (2005). É possível, como ocorria no fim do século XIX, que os comerciantes representassem um grupo

---

<sup>94</sup> Antes da empresa canadense *Light*, outras empresas disputavam o fornecimento de energia elétrica – a Empresa Paulista de Eletricidade e a *Guinle & Co.* (SAES, 2009)

<sup>95</sup> Gustavo Figner, proprietário da Casa Edison, estabelecida à Rua São Bento nº 25 que comercializava fonógrafos e discos da Odeon, foi promotor de 14 casas na Vila Mariana (CP, 29/12/1903; CP, 26/06/1912; AHSP – SOP OP/1910/000/898). Não sabemos qual o seu grau de parentesco com Friedrich Figner.

significativo que usava de mecanismos de crédito como tomadores de empréstimo e credores (OLIVEIRA, 2005, p.226).

Um caminho para a obtenção de recursos financeiros era o crédito hipotecário. A maioria dos empréstimos formais realizados sob garantia de imóveis eram de montantes pouco expressivos e aparentemente advindos de riquezas de pequeno e médio porte (BRITO, 2006, p. 237 -238). Segundo Mônica Silveira Brito, entre imigrantes e integrantes das camadas de menor poder aquisitivo era constante a prática de comprar um terreno, sendo que, depois, esses atores sociais hipotecavam-no para construir sua casa ou para obter recursos para seus negócios (BRITO, 2006, p. 224).

O primeiro imóvel era dado em garantia e para conseguir recursos para as construções que se destinavam, em sua maioria, ao mercado rentista. O imóvel viabilizava empréstimos e, alugado, servia como estratégia de sobrevivência. Anne Hanley, ao analisar a atuação dos bancos no fornecimento de crédito hipotecário na cidade de São Paulo de 1888 a 1901, apontou que, do total de imóveis dados em garantia para a obtenção de crédito mediante hipoteca, 55,8% eram casas, prédios e seus terrenos, 22,1% terrenos sem construção, 6,9% fábricas e oficinas e 1,7% fazendas, o que reiterava o caráter urbano das transações (HANLEY e MARCONDES, 2010, p.118).

Durante o Império, os bancos, por lei, estavam limitados a ofertar créditos de curto prazo, o que dificultava os créditos hipotecários. A situação foi alterada depois da promulgação da Lei bancária de 1900, que visava incentivar a criação de bancos hipotecários, além de reformas que autorizavam os bancos a diversificar suas atividades de créditos (CHAVANTES, 2004, p.12). As reformas do sistema bancário pelo governo republicano autorizavam os bancos a realizar empréstimos de longo prazo garantidos por imóveis rurais ou urbanos e créditos para a construção de prédios, o que viabilizou a expansão do crédito hipotecário (HANLEY e MARCONDES, 2010, p. 113). Os bancos mais atuantes na concessão de empréstimos hipotecários foram Banco União de São Paulo e Banco Real de Crédito, além de alguns bancos estrangeiros (HANLEY e MARCONDES, 2010, p.111). A propaganda nos jornais tinha a intenção de captar recursos entre a população, como vemos no anúncio veiculado no **Correio Paulistano**, neste caso, divulgando as transações do *Credit Foncier Du Brésil*.

O *Credit Foncier Du Brésil* faz qualquer operação de crédito real a juros módicos, curtos e longos prazos, facilitando os pagamentos por amortizações. Adianta dinheiro para a compra e construções de prédios. Abre contas correntes, por prazo de 1 a 5 anos, mediante garantia hipotecária. Será conveniente, às pessoas que tiverem hipotecas a vencer-se, ou vencidas, bem informar-se das vantagens reais que oferece

este estabelecimento de crédito, ao alcance de todos e sem necessidade de intermediários (CP, 25/07/1912).

Apesar disso, o sistema bancário paulista no período republicano era frágil e carente de medidas governamentais que em situações adversas da economia amparassem os bancos (SAES, 1986). Mas vale ressaltar que:

Ainda assim, a hipoteca revelou-se um meio importante para o financiamento dos mais variados tipos de instituições bancárias, porém limitada pelas restrições de crédito de longo prazo, presentes na economia brasileira (HANLEY e MARCONDES, 2010, p.105).

Renato Marcondes, analisando o sistema de crédito hipotecário no Brasil na primeira década do século XX, verificou que o número de hipotecas e respectivos valores demonstrava que se realizou maior número de créditos de valores menores, com garantia predominante de imóveis urbanos, do que valores mais altos atrelados a transações rurais, sendo que a quase totalidade das transações concentrava-se na capital paulista (MARCONDES, 2014).

Diante de um sistema financeiro que se afirmava, os setores médios eram atendidos, em boa parte, pelos empréstimos informais. Eram os proprietários de imóveis urbanos que notadamente tinham rendas aplicadas em empréstimos informais (ARAÚJO, 2006, p.204).

Como afirma Zélia Cardoso de Melo:

Os proprietários urbanos aparecem como grandes credores na época, seguidos pelos sitiantes. O sistema creditício encontrava-se pouco desenvolvido em São Paulo, propiciando o aparecimento de emprestadores particulares. É provável também que a falta de bancos, pela peculiaridade da circulação monetária, fosse usual o sistema de fiado ou livro de conta, o que pode explicar a importância daquele item no “portfólio” dos sitiantes (MELO, 1982, p. 196-197).

Algumas companhias ofereciam facilidades na aquisição de terrenos e de imóveis, com empréstimos ou parcelamento do valor. Em 4 de fevereiro de 1911, a Associação Predial de São Paulo anunciava no **Correio Paulistano**:

Esta Associação proporciona aos seus associados a aquisição de prédios nos valores de 6:000\$000, 12:000\$000, 18:000\$000 e 24:000\$000, mediante mensalidades de 15\$000, 30\$000, 45\$000 e 60\$000, além da joia, com sorteio. No segundo sorteio foi contemplado com um prédio, com terreno no valor de 24:000\$000, o número 36, pertencente ao Dr. Joaquim Mendonça Filho. Acha-se aberta a inscrição do II Grupo Cooperativo, para prédios de 6:000\$000, 12:000\$000, 18:000\$000 e 24:000\$000, em sorteios com 50 números. Informação na sede social, à praça Antonio Prado, nº 8 (sobrado).

Como observamos no anúncio desta Associação, havia também a cessão de prêmios em dinheiro por sorteio.

Estas Sociedades Anônimas atuaram promovendo a construção de moradias na região da Vila Mariana como a Companhia Mercantil de Obras Públicas Paulista,<sup>96</sup> a Associação de Habitação Popular de São Paulo e a Companhia Iniciadora Predial, que também construía por empreitada e financiava a construção por garantia hipotecária (AHSP – SOP 1912 002963; (AHSP – SOP 1911 004266). Como se vê em anúncio de 1908:

COMPANHIA INICIADORA PREDIAL. Encarrega-se de construções por empreitada, mediante ajuste prévio, e de construções em terrenos de mutuários amortizáveis por meio de prestações mensais, de acordo com as sua tabela e com garantia hipotecária do prédio e do terreno. Informações na sede da Companhia à Rua Boa Vista, 24 (CP, 08/10/1908).

As Sociedades de Socorros Mútuos possibilitavam a obtenção de dinheiro. Estas associações constituídas voluntariamente, sem fins lucrativos, e geralmente ligadas a sindicatos ou corporações de ofício e etnias tinham como objetivo promover aos seus membros ajuda em caso de necessidade: assistência jurídica, assistência em caso de doença ou morte, assistência educacional, profissional e financeira. Não temos referências de que os auxílios financeiros pudessem ser destinados a promover as construções de moradias, mas vislumbra-se essa possibilidade. Havia, também, as Sociedades de Pecúlios e Rendas por Mutualidade que funcionavam com a captação de recursos financeiros mediante venda de apólices, que eram sorteadas e proporcionavam prêmios em pecúlio.

Outra fonte para se obter capital poderia vir das atividades profissionais e dos negócios. Uma forma de avaliar a importância dos negócios como gerador de capital era saber o que se construía primeiro: se a sede do negócio ou a residência própria e/ou moradias de aluguel. Notamos que primeiro se construía a residência, depois a casa sofria alterações e ampliações para receber o negócio. Na Vila Mariana houve 75 solicitações de reformas e ampliações para adaptar um negócio à casa de morada e apenas uma solicitação de construção de casa onde havia negócio pré-existente (TABELA 10). Esta situação parece que era mais usual entre os pequenos comerciantes. Não é possível afirmar, por essa dinâmica, qual era a importância dos negócios na captação de recursos para a construção. Apenas convém avaliar que, nos imóveis de uso misto, primeiro se construía a casa, depois, o negócio.

Estas considerações apontam para um caminho analítico sobre algumas das possibilidades de conseguir dinheiro para investir na construção de moradias pelos setores médios promotores de casas para o mercado rentista. Ainda que outros meios aqui não levantados pudessem ocorrer também.

---

<sup>96</sup> Fonte: AHSP – Seção de Cartografia, mapa X.D.33/1897. Nesta planta constam as terras da Companhia Mercantil de Obras Públicas Paulista, do Banco Fiscal.

A atividade construtora dos setores médios na Vila Mariana, explicitada nas casas em seus aspectos espaciais, construtivos, em seus interiores e exteriores, testemunhava as formas de morar, costumes e anseios de uma sociedade urbana em plena dinâmica transformadora. Ao promoverem a construção de suas residências ou casas de aluguel, os empreendedores não faziam apenas um negócio imobiliário, mas eram agentes conformadores da cidade e da sociedade. Nas casas, as mentalidades de uma época coadunavam as ações do poder público por meio de leis e as ações privadas que, longe de serem arbitrarias, traziam consigo o espírito da época. Mais que um abrigo, a casa traduzia valores simbólicos e sensibilidades e, moradores e casa eram um a extensão do outro, assim como a concha é para o caracol.



**A ATIVIDADE CONSTRUTORA DOS SETORES  
MÉDIOS NA VILA MARIANA**

## A ATIVIDADE CONSTRUTORA DOS SETORES MÉDIOS NA VILA MARIANA

A habitação de classe média é um tema, por excelência, da Modernidade. Não existe classe média e muito menos habitação de classe média previamente. Eram casas camponesas, casas nobres, mas não é o produto que estamos analisando agora e que chamamos de habitação de classe média (...) a habitação de classe média entra, aparece na história, na medida em que aparece precisamente como mercadoria. Essa é a grande novidade. Ou seja, surge um produto que diz respeito às metrópoles, à constituição das grandes concentrações humanas (LIENUR, 2010, p.50).<sup>97</sup>

Neste capítulo, importa-nos apontar quem eram os atores sociais responsáveis pelas construções na Vila Marina que adensaram as ruas, deram *fisiognomia* ao bairro e contribuíram com sua atividade construtora para aquela cidade, na mudança do século XIX para o XX. Nosso foco reside nas trajetórias daqueles que teceram malhas físicas e sociais na e com a cidade. Essas pessoas surgem em diversas categorizações, que vão, num primeiro olhar, de pequenos promotores, que construíam em média três casas, aos grandes promotores, que construíram, em média, 17 casas. Analisando a recorrência desses “pequenos urbanizadores”, podemos ver a relevância de estudá-los, pois em nossa pesquisa notamos que foram responsáveis, entre 1906 e 1915, por 78,7% das construções da Vila Mariana, como veremos a seguir.<sup>98</sup>

O mercado imobiliário se mostrava promissor para os diferentes níveis de investimentos, tanto para os grandes empresários como para os cidadãos que buscavam formas de sobrevivência na cidade. A transformação do espaço urbano em investimento ocorria desde meados do século XIX, possibilitando que alguns dos mais ricos possuíssem imóveis urbanos como forma de rendimento através de aluguéis ou venda (MELO, 1982, p.193-216). Ressalta-se, no entanto, que os setores médios também assimilaram esta prática, como colocou Maria Luiza Ferreira de Oliveira:

Pode-se perceber que o investimento na malha urbana encontrava ampla e crescente aceitação entre os setores médios, tornando-se prática social. Advogados, médicos,

---

<sup>97</sup> La vivienda de clase media es un tema por excelencia de la modernidad. No existe clase media y mucho menos vivienda de clase media previamente. Eran casas campesinas, casas de nobles, pero no es el producto que estamos analizando ahora, que llamamos vivienda de clase media (...) la vivienda de clase media entra, aparece en la historia, en la medida en que aparece como mercancía precisamente. Esa es la gran novedad. O sea, surge un producto que tiene que ver con la metrópolis, con la constitución de estas grandes concentraciones humanas.

<sup>98</sup> Das construções documentadas no AHSP – SOP (1813 construções), 1584 foram promovidas pelos setores médios. Ademais, pertenciam às empresas ou foram promovidas por Companhias de Construção Civil ou ainda desconhecemos os nomes dos promotores

negociantes vão mexer com o ramo da construção civil, lidar com empreiteiros, ou avaliar os melhores negócios nos leilões de heranças, comprando casas prontas. A maioria comprava para alugar, e não para revender rapidamente (OLIVEIRA, 2005, p.335).

No final do século XIX ocorreu uma convulsão nas atividades econômicas e uma ânsia pelo enriquecimento e prosperidade material que desencadeou um novo espírito social, potencializado pela Proclamação da República (PRADO JR., 1979, p.207-208). A febre de negócios e especulação financeira dos primeiros anos da República, período de medidas para incrementar a economia, ficou conhecida como Encilhamento e contribuiu para o crescente interesse pela cidade, provocado pela política de expansão de crédito, especulação nas bolsas de valores, facilidade de abertura de sociedades anônimas.

Apesar de o setor cafeeiro de São Paulo representar um papel importante na economia, não significava estabilidade. O período foi marcado por crises provocadas pela dependência do capital externo financiador do sistema produtivo agrário e oscilações nos mercados compradores. A emissão de moeda para fazer frente às necessidades de circulação de dinheiro, medida orquestrada pelo então Ministro da Fazenda, Rui Barbosa, elevou o custo de vida e deflagrou a crise de 1891 (FAUSTO, 2010, p.259). A situação econômica se agravava devido à dívida externa herdada da Monarquia e à queda do preço do café, causada pelas grandes colheitas entre 1890 e 1897, que reduziram a entrada de divisas, aumentando o déficit público. Foi a partir do governo de Campos Sales (1910-1914) que o déficit se agravou, obrigando o presidente a pedir empréstimos ao estrangeiro, dinheiro que só foi empregado no pagamento dos juros da dívida, gerando desaceleração econômica e levando bancos e empresas à quebra. Isto, somado à instabilidade da cotação do café, pela oscilação de câmbio da moeda brasileira e pela oferta do produto, causava uma situação de incertezas, o que levou os cafeicultores para investimentos mais seguros (FAUSTO, 2010, p.266).

Nesse sentido, investir no mercado imobiliário urbano passou a ser um negócio melhor do que já era nos oitocentos. Outro fator que contribuiu para essa atitude foi a liberação do capital empregado na compra de escravos pela introdução do trabalho livre com a crescente imigração. Desse modo, os cafeicultores puderam aproveitar e negociar com as terras urbanas, seja comprando as que pertenciam à Câmara Municipal, seja loteando as chácaras das áreas adjacentes ao centro (BUENO, 2010, p.155). Assim, as práticas de especulação liberais foram incrementadas pela necessidade de investimentos mais estáveis, pela disponibilidade de capital do setor agroexportador, coadunando com a carência de moradias agravada pelo crescimento populacional. A produção do espaço urbano passou a ser uma opção vantajosa para a iniciativa privada que negociava lotes, parcelando suas chácaras em área suburbanas,

construindo moradias e produzindo novos bairros em regiões adjacentes ao centro da cidade, como foi o caso da Vila Mariana.

No final do século XIX, a oligarquia paulista assumiu uma complexidade maior nas relações econômicas e aumentou sua participação no processo de urbanização (CARONE, 1975, p.154). Seus componentes atuavam como acionistas de empresas no mercado imobiliário e eram membros das famílias com capital agrário, como os Paes de Barros, os Sousa Queiroz, os Souza Aranha. Estes empreendedores privados combinavam seus investimentos imobiliários com a dotação de infraestrutura urbana.<sup>99</sup> Muitas vezes, tinham cargos na administração pública, o que viabilizava seus interesses. Desse modo, suas terras eram valorizadas e os loteamentos tornavam-se mais lucrativos. Segundo Luiz Augusto Maia Costa, ao comentar a atuação de Victor da Silva Freire na Diretoria de Obras Públicas de São Paulo, entre 1899 a 1926, o Estado representava os interesses públicos, porém, a administração pública “manteve uma sólida relação com instituições e agentes sociais ligados aos interesses privados”, notando-se “um tráfico de influências, em uma época em que as relações entre público e privado no Brasil eram extremamente porosas”. Ressaltava-se que “ao longo da Primeira República, a separação entre público e privado era ainda pouco elaborada socialmente e, para os contemporâneos, tais ações eram consideradas absolutamente ‘normais’” (COSTA, 2011, p.126).

O investimento em imóveis urbanos não era uma atividade nova para os setores médios. Como apontou Maria Luiza Ferreira de Oliveira, os bens de raiz<sup>100</sup> compuseram a riqueza dos setores médios na cidade de São Paulo nas três últimas décadas do século XIX. No período de 1874 a 1882, 43% da riqueza era composta por bens dessa natureza. No segundo período, que vai de 1894 a 1901, esta porcentagem cresce para 59,5%, enquanto a dívida ativa decresce de 23,6% para 9,7%, no segundo período (OLIVEIRA, 2005, p.95). Isto reflete a preferência de investir nesses bens de raiz. As casas eram para moradia, mas, em

---

<sup>99</sup> Mônica Silveira Brito identificou duas grandes frentes urbanizadoras. A primeira se dedicava à abertura de loteamentos, compra e venda de terrenos e construção de habitações para venda ou aluguel. A segunda, mais vinculada à prestação de serviços urbanos e implementação de infraestrutura como transporte coletivo, iluminação pública e domiciliar, fornecimento de energia e saneamento, ou ainda os melhoramentos como abertura de vias, parques, ajardinamento de praças, construção de pontes e viadutos (BRITO, 2000, p.9).

<sup>100</sup> Bens de raiz são bens imóveis por natureza. Bem é a propriedade de alguém; posse, domínio. Os bens de raiz são os bens que não podem ser removidos de um lugar para outro. É a designação dada aos bens imóveis, em vista da circunstância em que são representados pelo próprio solo ou a este se fixaram. O artigo 79 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 do Código Civil, determina que “São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente”. <http://www.jusbrasil.com.br/topicos/290352/bens-de-raiz>. Acesso em 01/11/ 2014. Deve-se frisar, contudo, que no século XIX esta expressão já designava a mesma ideia.

outros casos, podiam ser alugadas, servindo de renda.<sup>101</sup> Nos anos republicanos a novidade é que os membros dos setores médios, imbuídos de espírito empreendedor, aproveitando a oportunidade que a cidade apresentava, extrapolavam a área central com maior ênfase e se alojavam em novos loteamentos nos bairros mais periféricos ao Triângulo Histórico. Nessa dinâmica de produção do espaço urbano havia os que construíram várias casas, indicando intenções de lucrar com o aluguel, mas, havia, também, outros que construíram sua moradia conjugada a seu negócio, num esforço de inserção nas práticas liberais.

#### 4.1. Os promotores de construções

Ao intervirem na tessitura urbana, os setores médios possuíam diferentes níveis de atuação. A heterogeneidade do grupo era visível na atividade construtora. Os atores sociais das camadas intermediárias reuniam diferentes capacidades e recursos para promover construções. Alguns possuíam mais capital e construíam várias unidades de uma só vez; outros precisavam de mais anos para reuni-lo e as construíam aos poucos. Avaliamos o potencial desses agentes aqui envolvidos e os classificamos em quatro categorias. Os grupos foram classificados não só pelo total de construções que cada agente produziu, mas também considerando em quantos anos e quantas unidades foram construídas de cada vez (APÊNDICE – QUADRO 02 – *Sistematização comparativa da quantidade de construções por ano e por promotor*).<sup>102</sup>

Assim, classificamos os promotores de construções em quatro grupos, de acordo com sua capacidade construtiva. No **Grupo A** estão os construtores de um único imóvel. Os pequenos promotores, que construíam de 2 a 6 imóveis, são do **Grupo B**. Os médios promotores, que construíram de 7 a 11 imóveis, são do **Grupo C**. Os grandes promotores, que construíam mais de 11 imóveis, são do quarto **Grupo D**. Foram identificados, assim, 778 proprietários e 1.584 imóveis na Vila Mariana nesse período em análise documental. Os proprietários promotores de um imóvel (501 proprietários) construíram 31,6% das construções no bairro (501 construções). Os pequenos (249 proprietários) edificaram 47,1% das construções (746 construções), uma média de três casas. Os médios promotores (17

---

<sup>101</sup> Maria Luiza Ferreira de Oliveira aponta que “Dona Francisca Carolina de Carvalho Luz alugava duas casas na Rua do Trem e um sobrado na Rua Direita, porém morava de aluguel na Rua Tabatinguera, garantindo uma renda” (OLIVEIRA, 2005, p.48).

<sup>102</sup> No grupo dos pequenos promotores: cada promotor construiu de 2 a 6 imóveis e no máximo 6 imóveis de uma única vez. No grupo dos médios: cada promotor construiu de 7 a 11 imóveis, e no máximo 11 imóveis de uma única vez. No grupo dos grandes promotores: cada promotor construiu mais de 11 imóveis não havendo limite para quantos imóveis construídos de uma única vez.

proprietários) construíram 9,4% dos imóveis (149 imóveis), uma média de nove casas por proprietário. Os grandes promotores (11 proprietários) foram responsáveis por 11,9% das construções (188 construções), uma média de 17 casas por promotor. Embora a capacidade construtiva desses grandes promotores fosse superior, vemos que o adensamento do bairro ficou a cargo dos proprietários de um imóvel e dos pequenos promotores – 78,7% dos prédios. (TABELA 12)

TABELA 12  
*Grupos dos Promotores de Construções na Vila Mariana*

Elaboração da autora

Grupo		Nº de promotores de construções (*)		Nº de construções	
A	Promotores de uma construção	501	64,4%	501	31,6%
B	Pequenos promotores de 2 a 6 construções	249	32%	746	47,1%
C	Médios promotores de 7 a 11 construções	17	2,2%	149	9,4%
D	Grandes promotores de mais de 11 construções	11	1,4%	188	11,9%
Total		778 promotores de construções		1584 construções	

Fonte: AHSP – SOP

1584 construções

(\*) Promotores de construções identificados e excluídas as companhias e empresas

Os setores médios tiveram um importante papel no adensamento do bairro, expandindo a cidade no sentido sul. As Companhias Construtoras foram responsáveis por 8,4% das construções. As empresas que construíram as sedes de seus negócios eram proprietárias de 1,1% dos imóveis e os promotores não identificados erigiram 3,1% das construções. Os setores médios promoveram 87,4% das construções (TABELA 13). Tratava-se de pessoas com alguma especialidade profissional, como padeiros, açougueiros, cocheiros, comerciantes de secos e molhados, lojistas de fazendas, dentre outras ocupações. Havia alguns que eram fabricantes de doces, sabão, guarda-chuvas, camas, chocolates e cerveja. Muitos se dedicavam ao comércio dos mais variados artigos. Outros tinham profissões liberais, como médicos, engenheiros, farmacêuticos, advogados, professores e funcionários públicos (APÊNDICE – QUADRO 03 - *Sistematização das Profissões dos Promotores de Construções na Vila Mariana*). Esses imóveis eram, basicamente, moradias de três cômodos para atender à carência de habitação do período, inserindo esses atores sociais no mercado rentista.

TABELA 13  
*Variações dos Promotores de Construções na Vila Mariana*  
 Elaboração da autora

	Promotores	%	Construções	%
Setores médios	778	92,4	1584	87,4
Companhias construtoras	9	1,1	152	8,4
Empresas	18	2,1	20	1,1
Proprietários não identificados	37	4,4	57	3,1
	<b>842</b>	<b>100,0</b>	<b>1813</b>	<b>100,0</b>

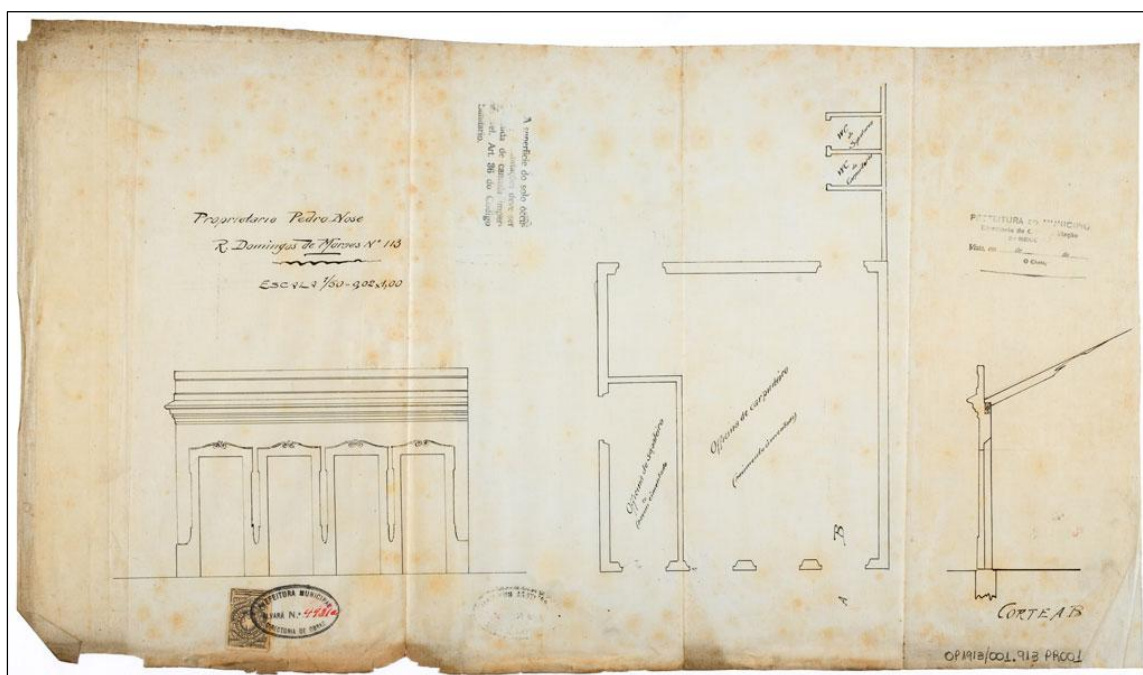
Fonte: AHSP – SOP

1813 construções

#### 4.1.1 Os promotores de um imóvel

Entre os que construíram apenas um imóvel, encontramos Luiz Nosé. A família Nosé chegou ao Brasil em 1887. Eram italianos do norte e vinham para se estabelecer na cidade. Luiz Nosé era operário especializado e Josefina, sua esposa, parteira. Vieram com seu filho Pedro, de 10 anos. Na Vila Mariana, Luiz montou uma olaria próximo ao Matadouro, às margens do Córrego do Sapateiro, e sua esposa atendia como parteira toda a região, alcançando fama até Santo Amaro (MASSAROLO, 1971, p.50). Esta senhora, falecida em 1911, ensinou o ofício à sua filha Romilda, nascida no Brasil, permitindo a continuidade de tal prática. Luiz construiu sua casa à Rua Domingos de Moraes, nº 69, e, em 1908, fez uma ampliação de dois cômodos.<sup>103</sup> Seu filho Pedro logo se empregou na Fábrica de Fósforos localizada no bairro. Dedicou-se a diversas profissões e, por fim, tornou-se sapateiro e carpinteiro (MASSAROLO, 1971, p.50). Sua sapataria e a oficina de carpinteiro foram construídas em 1913, à Rua Domingos de Moraes, nº 113 (**Figura 37**). Tanto Luiz quanto Pedro construíram apenas suas casas e a sede de seus negócios. Luis e Pedro Nosé pertencem ao **Grupo A**, cujos membros construíram um imóvel para morar e estabelecer seus negócios, aparentemente sem intenção de investir no mercado rentista.

<sup>103</sup> Não temos a referência de quando o Senhor Luiz Nosé construiu sua casa, apenas sabemos de sua existência a partir da solicitação de ampliação de dois cômodos no imóvel (AHSP – SOP 1908 000701).



**Figura 37 – Rua Domingos de Moraes, nº 113. Proprietário Pedro Nosé, 1913**

Fonte: AHM – SOP 1913 001913

#### 4.1.2 Os pequenos promotores

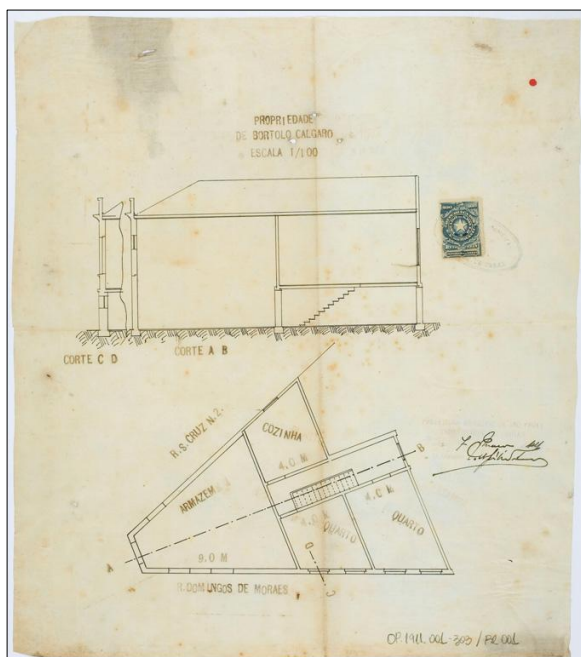
Outro integrante do bairro aportou no país em 6 de abril de 1897, pelo Vapor San Gottardo, em Santos. O italiano Bartolo Calgaro, na ocasião com 19 anos, vinha acompanhado de seu pai, Pietro, de 46 anos, sua mãe, Ana Maria, de 44 anos, e seus irmãos Ana, de 16 anos, e Graciolo, de 15 anos. Zarparam do porto de Gênova e eram procedentes do Vêneto, da Villa Caldogno, na Província de Vicenza. Eram católicos e se declaravam agricultores de profissão.<sup>104</sup> Ingressaram na Hospedaria dos Imigrantes, mas não informaram o destino almejado. Por fim, fixaram residência na cidade de São Paulo. O jovem Bartolo, em 1907, naturalizou-se brasileiro (CP, 25/12/1907). Era açougueiro e quitandeiro na Vila Mariana. Construiu sua casa de quatro cômodos à Rua D<sup>a</sup> Julia, em 1906 (CP, 22/02/1911 e AHSP – SOP 1906 000549). Em 1907 construiu outra casa à Rua Domingos de Moraes, s/n (AHSP – SOP 1907 000534). Em 1911, abriu uma quitanda à Rua Domingos de Moraes esquina com Rua Santa Cruz, combinada como moradia de três cômodos (CP, 22/02/1911 e **Figura 38**). Em 1912, abriu as portas de um açougue à Rua D<sup>a</sup> Júlia, s/n, onde já residia (**Figura 39**). Em 1913, construiu duas casas de três cômodos à Rua Domingos de Moraes, nº 293, para investir, provavelmente alugando-as (**Figura 40**). Desde que chegou ao Brasil até

<sup>104</sup> Museu da Imigração. Lista de Bordo. Disponível em: <[http://museudaimigracao.org.br/acervodigital/upload/livros/pdfs/L058\\_139.pdf](http://museudaimigracao.org.br/acervodigital/upload/livros/pdfs/L058_139.pdf)>. Acesso em: 26/07/2014

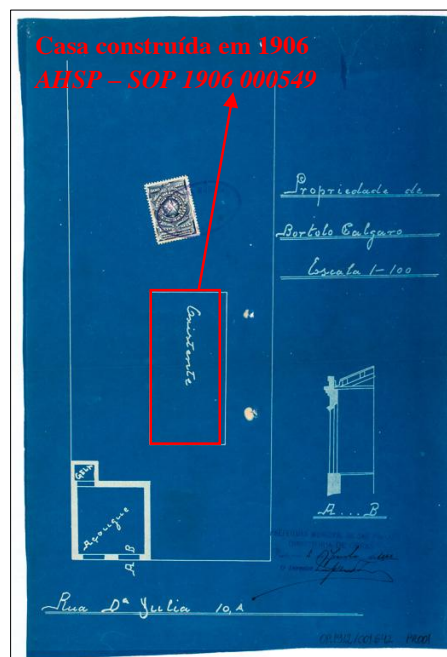


construir sua primeira casa, passaram-se nove anos, o que nos leva a crer que não chegou com dinheiro.

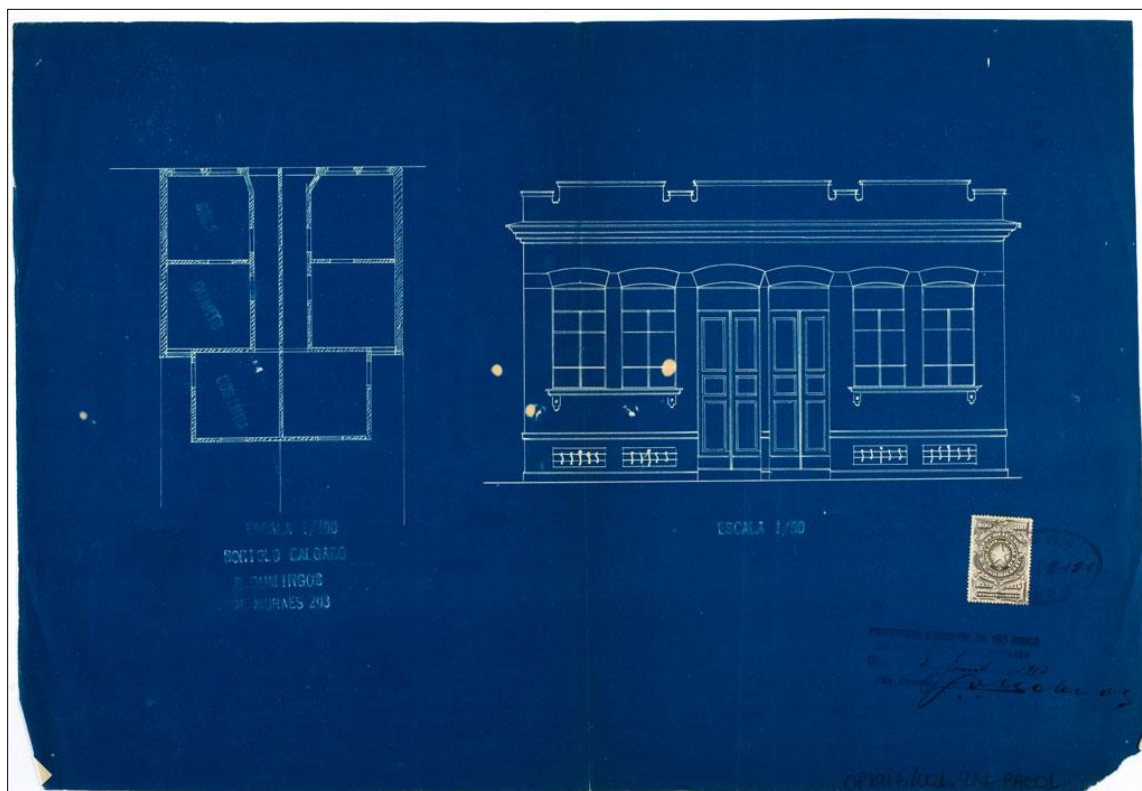
Nota-se que primeiro construiu casas (1906 e 1907) e, depois, estabeleceu seu negócio (1911 e 1912). Portanto, o capital para a construção das casas não provinha do trabalho profissional, mas de empréstimos, vinculando-se à obtenção de recursos por meio de uma prática corrente desde os oitocentos, ainda vigente naquele período, e da qual falamos anteriormente. O Senhor Bartolo construiu uma casa com armazém, três casas e uma casa com açougue, cinco imóveis, ao longo de sete anos e pertence ao grupo de pequenos empreendedores, aglutinado, em nossa pesquisa, ao **Grupo B**.



**Figura 38 – Rua Domingos de Moraes esq. R. Sta. Cruz  
Propriedade de Bartolo Calgare, 1911**  
Fonte: AHSP – SOP 1911 001333



**Figura 39 – Rua D<sup>a</sup> Júlia, s/n  
Propriedade de Bartolo Calgare, 1912**  
Fonte: AHSP – SOP 1912 001642



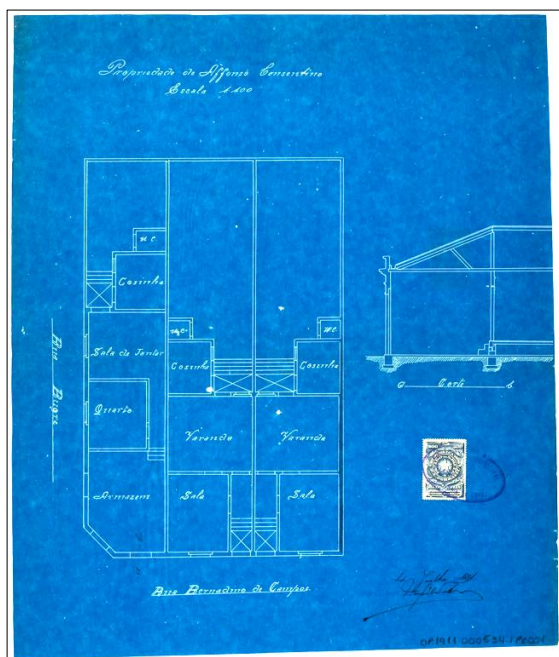
**Figura 40 – Rua Domingos de Moraes, nº 293. Propriedade de Bartolo Calgare, 1913**  
Fonte: AHSP – SOP 1913 001917

O português Affonso Consentino tinha algum capital particular que empregava em empréstimos, em 1907 (CP, 20/02/1907). Mas Consentino buscou investir também no mercado imobiliário. Em 1911, construiu à Rua Bernardino de Campos, esquina da Rua do Bugre, três casas de três cômodos, a da esquina com armazém (**Figura 41**). Sabe-se que, em 1912, construiu uma casa com quatro cômodos com açougue na frente, à Rua Domingos de Moraes, nº 7 (CP, 26/06/1912) (**Figura 42**). No mesmo ano, construiu outra casa de quatro cômodos na Rua do Bugre, nº 4 (AHSP – SOP 1912 000888). No Largo Guanabara, nº 6, construiu uma casa com cinco cômodos e açougue, em 1915 (**Figura 43**). O Senhor Consentino era açougueiro e combinava seu negócio com o mercado imobiliário, dedicando-se à construção de moradias para aluguel. Os açougues eram mantidos com alguma dificuldade, pois, em 1916, envolveu-se com o furto de novilhas e, em 1924, arrendou o açougue no Largo Guanabara (CP, 06/07/1916 e 21/07/1924). Já os empreendimentos imobiliários prosperavam e, em 1923, adquiriu um terreno à Rua Conselheiro Rodrigues Alves por 1:570\$000 (um conto e quinhentos e setenta mil réis).<sup>105</sup> Affonso Consentino foi um açougueiro que fazia parte do grupo de comerciantes do bairro e que diversificou seus investimentos entre concessão de empréstimos informais, comércio e construção de moradias para aluguel. Construiu seis edifícios e faz parte do grupo de pequenos empreendedores (**Grupo B**).

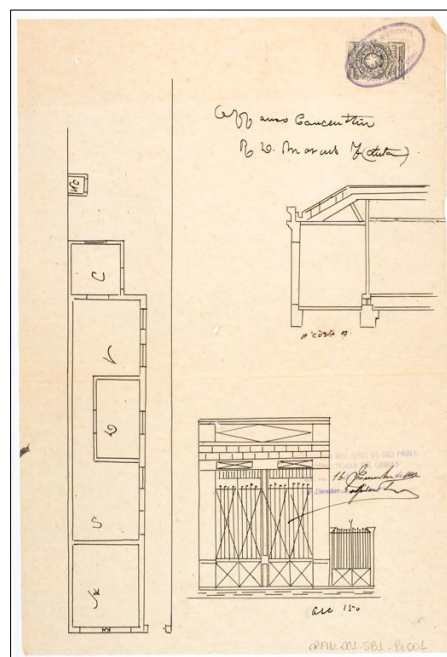
Os pequenos empreendedores não construíam muitas unidades de uma vez e coadunavam a atividade construtora com a prática de uma profissão. Residiam no bairro e seus imóveis combinavam moradia e negócio, como Consentino e Calgaro. Observamos que eram frequentes moradias com armazéns e com espaços para atividades profissionais.

---

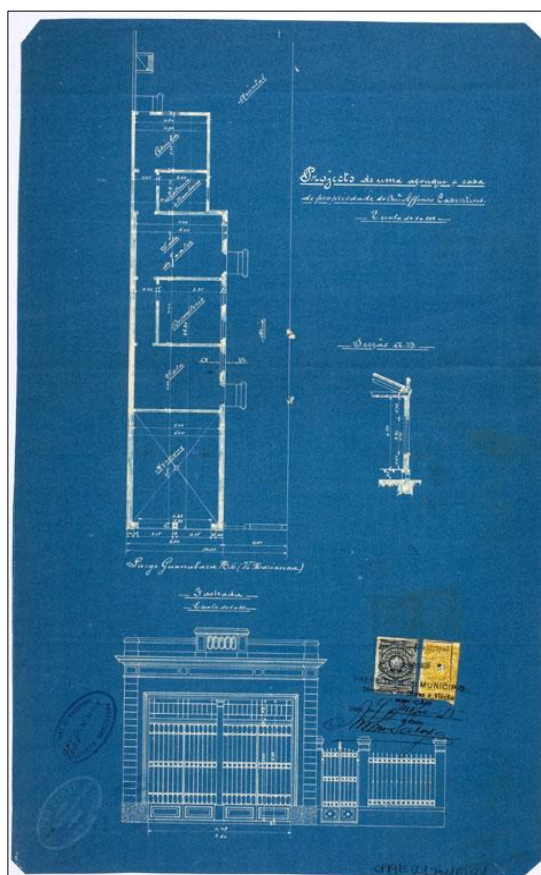
<sup>105</sup> O valor deste terreno não era alto, pois uma casa de quatro cômodos na Rua Itararé (Vila Mariana) foi avaliada em 1929 em 12:000\$000 no inventário do Sr. Manoel Corrêa Filho (Arquivo do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – ATJSP, 1º Ofício de Orphams e Ausentes, Inventário, Processo 5803, 1929).



**Figura 41 – Rua Bernardino de Campos, esq. R. do Bugre**  
**Propriedade de Affonso Consentino, 1911**  
*Fonte: AHSP – SOP 1911 000534*



**Figura 42 - Rua Domingos de Moraes, nº 7**  
**Propriedade de Affonso Consentino, 1912**  
*Fonte: AHSP – SOP 1912 001581*



**Figura 43 – Largo Guanabara, nº 6. Propriedade de Affonso Consentino, 1915**  
*Fonte AHSP – SOP 1915 001942*

Pedro Alexandrino Ablas foi membro da Guarda Nacional até 1893; a partir de 1894, foi empregado do Matadouro. Foi nomeado funcionário público no cargo de cobrador da Recebedoria de Rendas, em 1900 (CP, 11/05/1893, 13/04/1894 e 29/01/1900). Em 1905 reformou dois prédios na Rua Vergueiro, nºs 51 e 53, e solicitou licença para a construção de uma casa de três cômodos na mesma rua, no nº 117 (AHSP – SOP, Volume 426). Em 1907 promoveu a construção de mais uma casa na Rua Vergueiro, nº 115 (AHSP SOP, Caixa 30). Sabemos que possuía mais uma casa na mesma rua, no nº 199, pois solicitou ampliação da mesma, em 1914 (AHSP – SOP 1914 004452). Pedro Alexandrino construiu cinco imóveis em dez anos e em nossa análise faz parte do **Grupo B** de pequenos promotores. A família Ablas possuía outros imóveis na Rua Vergueiro. Seu tio Carlos Ablas era proprietário de uma casa na Rua Vergueiro, nº 80, desde 1890 (AHSP – SOP, Volume 038; CP, 27/08/907). Sua tia Carolina, esposa de Carlos Ablas, promoveu a construção de uma casa, em 1914, e seu pai, João Ablas, era chapeleiro e possuía oficina no quintal de sua casa (AHM – SOP 1914 004 451 e 1913 005287; CP, 05/08/1906 – **Figura 32**).

#### 4.1.3 Os médios promotores

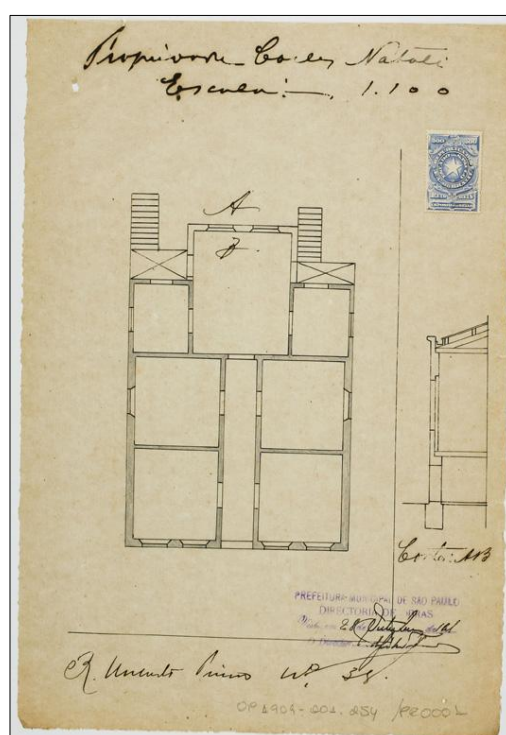
A Família Nastari morava e mantinha seu negócio na Vila Mariana, combinando a atividade profissional com a promoção de moradias destinadas ao mercado rentista. O italiano Sabato Nastari comercializava miúdos e era carroceiro (CP, 25/09/1903 e 15/05/1911). Em 1905, ampliou um salão para seu negócio em uma casa na Rua Humberto I, nº 36 (AHSP – SOP, Volume 412). No mesmo endereço, em 1909, construiu um barracão (AHM – SOP 1909 001253). Não sabemos se esta era sua residência. Em função de sua atividade, em 1913, fez edificar um barracão para lavar tripas na Rua do Tanque, esquina com a Rua Botucatu, e no mesmo lote, erigiu uma casinha de três cômodos (AHSP – SOP 1914 002 674). Assim, tinha duas casas de uso misto e foi um pequeno promotor de construções (**Grupo B**). Faleceu e sua viúva não só manteve o negócio de carroças, como em 1914, o ampliou, pois construiu uma cocheira para 28 animais à Rua Humberto I, nº 118 (AHSP – SOP 194 002327).

Carlos Nastari, incentivado por seu irmão Sabato, veio da Itália em busca de oportunidades de trabalho e negócios em função das atividades do Matadouro.<sup>106</sup> Era tripeiro e carroceiro, como Sabato, e promoveu a construção de casas para alugar. Em 1909 ampliou uma cozinha na casa de seis cômodos, na Rua Humberto I, nº 38, ao lado do negócio do irmão

---

<sup>106</sup> De acordo com entrevista que consta no filme **Vila Mariana: a História do bairro de São Paulo/SP**, de 2009, o filho de Carlos Nastari, o advogado Carlito Nastari, afirmou que Sabato, seu tio, já estabelecido na Vila Mariana, chamou o irmão da Itália, pois havia boas oportunidades de trabalho em função do Matadouro.

(**Figura 44**). Na Rua França Pinto, nº 80, em 1910, edificou uma casa de quatro cômodos (**Figura 45**). Em 1913, investiu na construção de cinco casas de três cômodos, na Rua Humberto I (**Figuras 46 e 47**). No ano seguinte, investiu em mais duas casas de três cômodos, na mesma rua (**Figura 48**). Os negócios iam bem e, em 1915, construiu uma cocheira para cinco animais na Rua Humberto I, nº 136, onde havia uma casa (**Figura 49**). Residia na Rua Humberto I, nº 122, onde, em 1914, ampliou e construiu uma cocheira (AHSP – SOP 1914 002328).<sup>107</sup> Carlos Nastari construiu 11 imóveis na Vila Mariana e está incorporado ao **Grupo C** como médio promotor de construções.



**Figura 44– Rua Humberto I, nº 38. Propriedade de Carlos Nastari, 1909**

*Fonte: AHSP – SOP 1909 001254*

<sup>107</sup> Houve um desabamento de uma pilastra em sua residência. O acidente envolveu sua filha Maria, de 10 anos, e a menina Joana, de 5 anos, filha de um vizinho. O **Correio Paulistano** noticiou o ocorrido em 06 de julho de 1913. Este imóvel não foi considerado para o cálculo das construções, pois nos ativemos às casas documentadas no AHSP – SOP.



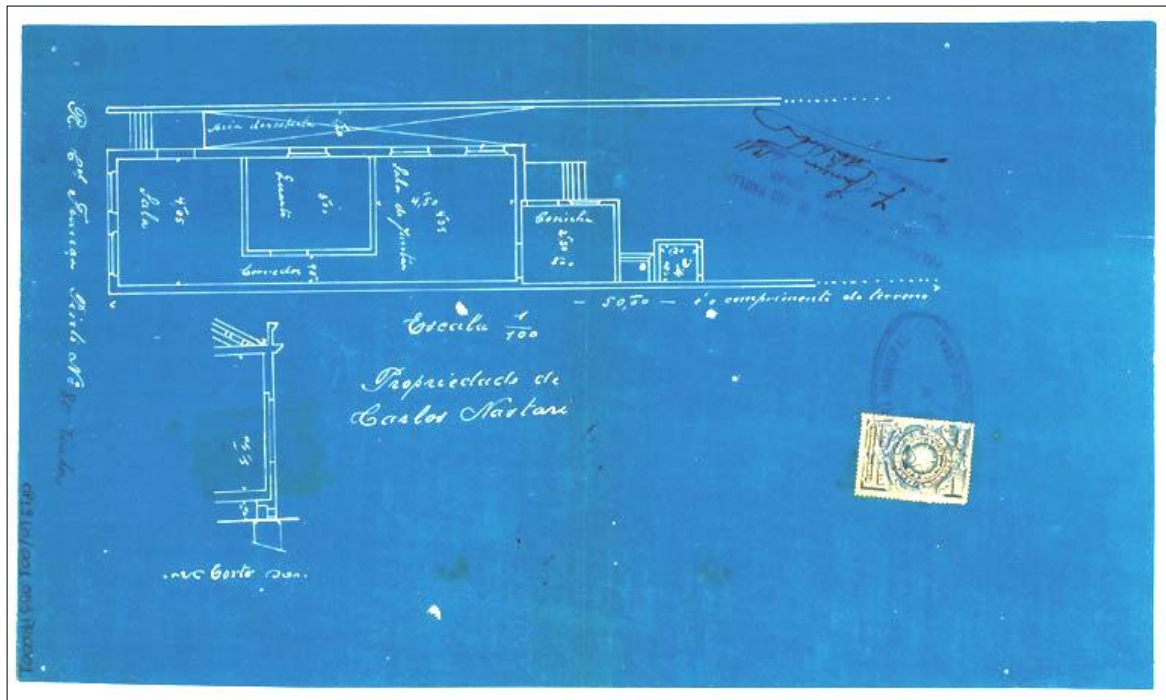


Figura 45– Rua França Pinto, nº 80. Propriedade de Carlos Nastari, 1910

Fonte: AHSP – SOP 1910 001083

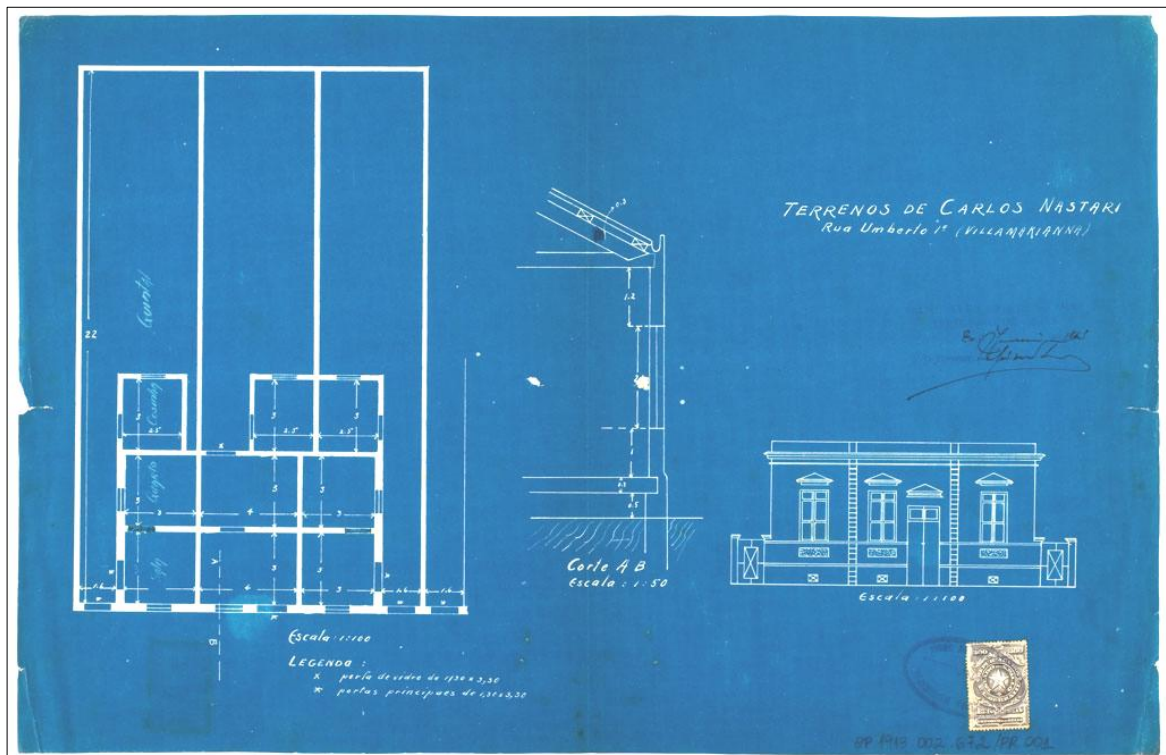


Figura 46 – Rua Humberto I, entre n°s 154 e 160. Propriedade de Carlos Nastari, 1913

Fonte: AHSP – SOP 1913 002672

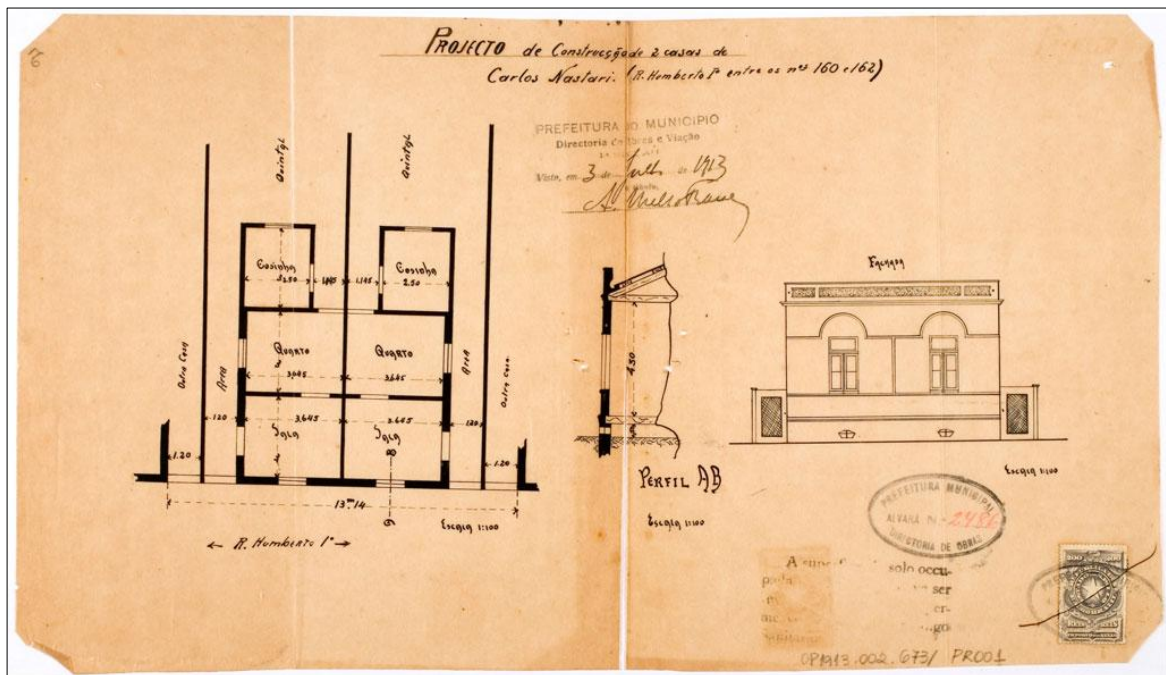


Figura 47 – Rua Humberto I nº 160 e 162. Propriedade de Carlos Nastari, 1913

Fonte: AHSP – SOP 1913 002673

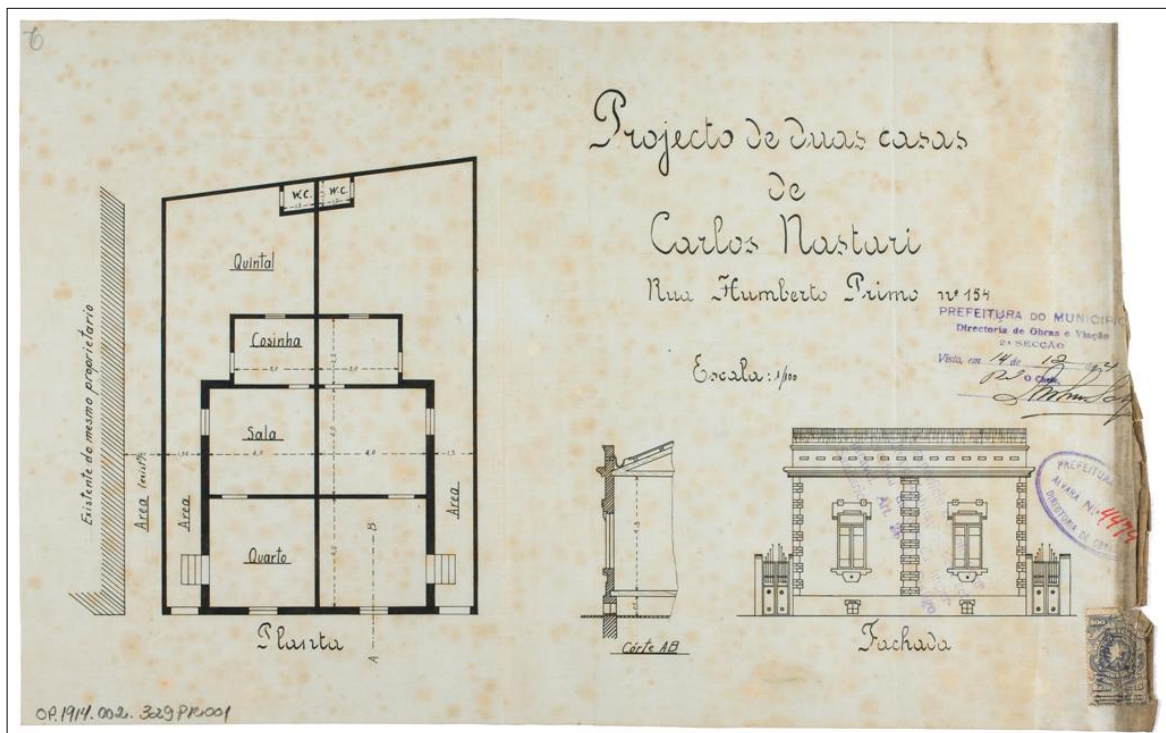


Figura 48 – Rua Humberto I, nº 154. Propriedade de Carlos Nastari, 1914

Fonte: AHSP – SOP 1914 002329



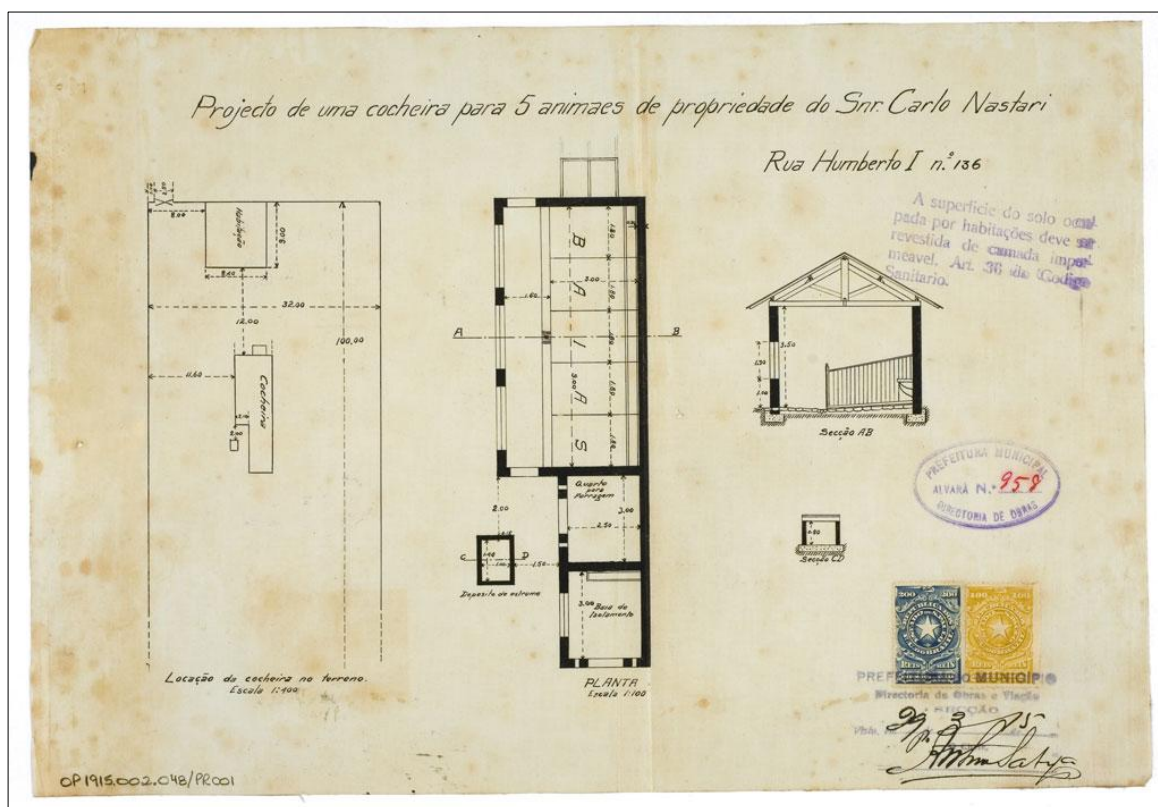


Figura 49 - Rua Humberto I, nº 136. Propriedade Carlos Nastari, 1915

Fonte: AHSP – SOP 1915 002048

#### 4.1.4 Os germânicos

No bairro, como vimos, estabeleceram-se muitos imigrantes que promoveram construções de moradias e negócios. Entre os mais expressivos estavam os germânicos, instalados, quase todos, na Rua José Antonio Coelho. O primeiro a se radicar por ali foi Vicente Sommer, em 1903 (MASSAROLO, 1971, p.81). Desde 1900, Vicente Sommer era guarda fiscal da Prefeitura (CP, 03/05/1900). Só em 1913 construiu sua residência na Rua José Antonio Coelho, nº 111, o que nos leva a concluir que, ou morou de aluguel, ou em casas de parentes ou mesmo conterrâneos, até então. A casa tinha sala de jantar, sala de visitas, quarto, cozinha e latrina e era recuada do alinhamento por um jardim (**Figura 50**).

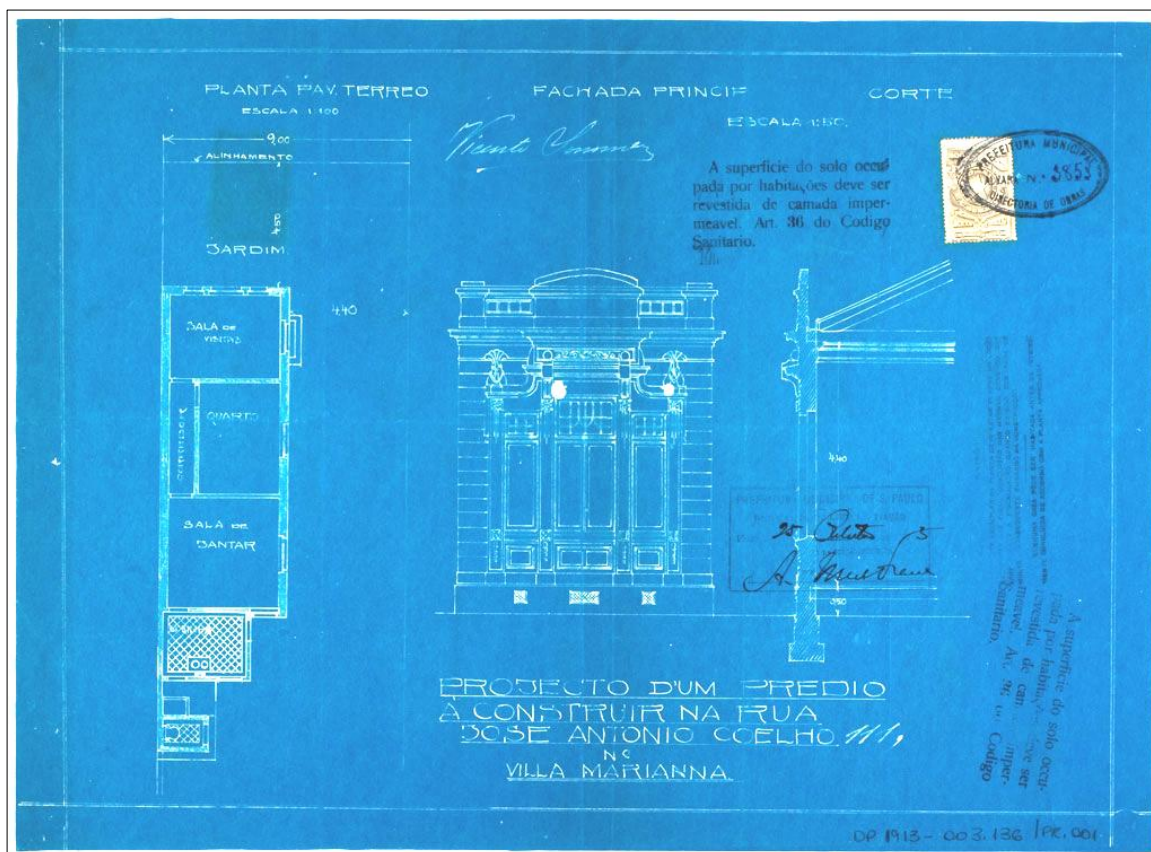
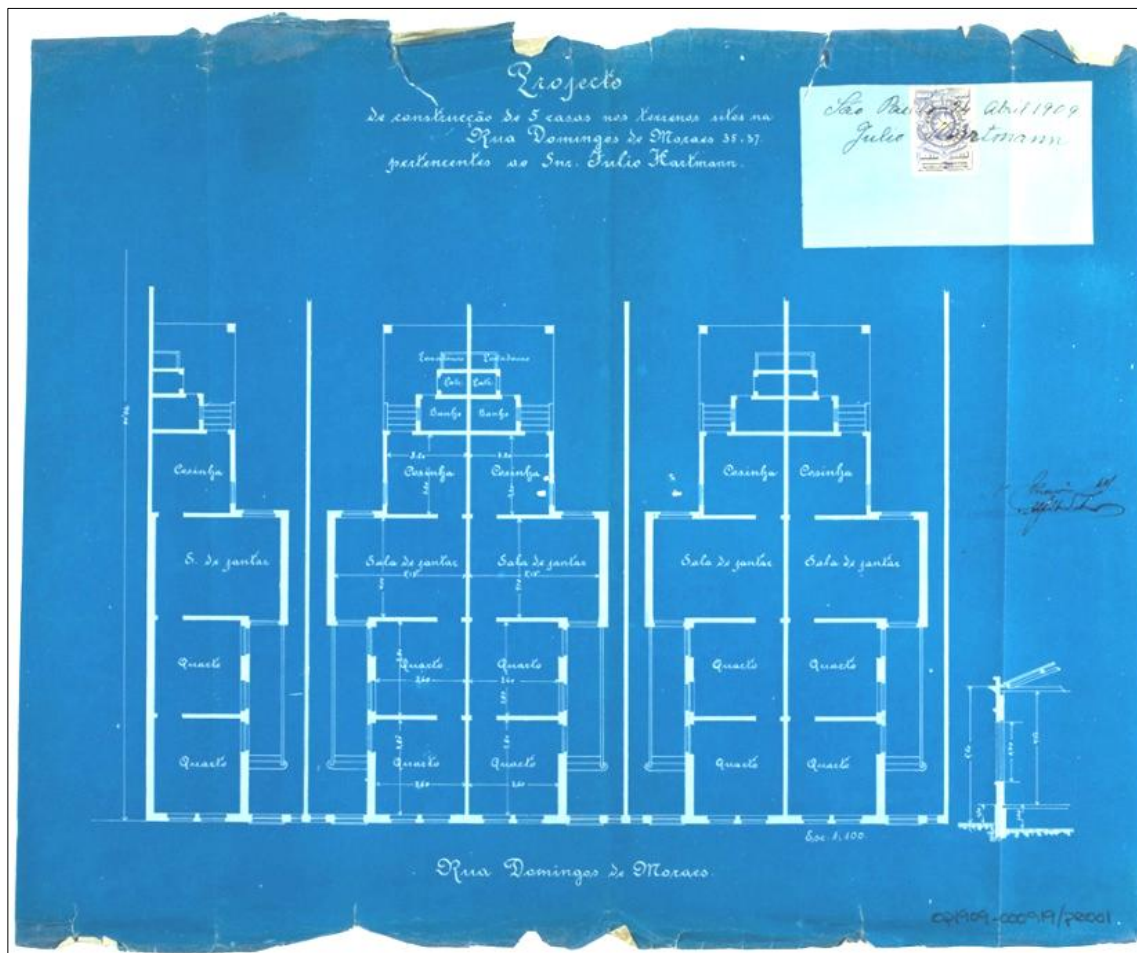


Figura 50 – Rua José Antonio Coelho, nº 111. Propriedade de Vicente Sommer, 1913  
 Fonte: AHSP – SOP 1913 003136

Embora nos registros de licença para construir não conste outra solicitação, verificamos que até 1927 Vicente Sommer era proprietário de mais duas casas na Rua Pelotas, nos números 47 e 49, e de outra, na Rua José Antonio Coelho, nº 147. A família Sommer tinha mais três casas na mesma rua (números 78, 82-A e 147), o que indica que ele poderia tê-las comprado, ou promoveu a construção das mesmas, mas não temos os registros (CP, 06/06/1927 – Lista de contribuintes de Impostos Predial e Taxa de Esgoto). Como promotor de construções documentadas, ele contribuiu com apenas um imóvel, fazendo parte do **Grupo A**.



**Figura 51 – Rua Domingos de Moraes, nº 33 e 35. Propriedade de Julius Hartman, 1909**

*Fonte: AHSP – SOP 1909 000919*

O bairro contava com alguns moradores mais abastados. Entre eles o Sr Julius Carl Emil Hartmann. Nascido em Berlim, em 1865, era parente da Duquesa de Allamo.<sup>108</sup> Não sabemos quando chegou ao Brasil. Tinha uma gráfica estabelecida pelo menos desde 1903, de nome Lithographia Hartmann & Companhia, com sede à Rua Libero Badaró, nº 5.<sup>109</sup> Empresário bem sucedido, era sócio de Gustav Reichenbach e tinha alguma relação comercial com o governo, pois na legenda da Planta da Cidade de São Paulo de 1913 constam os dizeres: “Propriedade da Companhia Litographica Reichenbach e Hartmann”, que detinha os

<sup>108</sup> Segundo ficha do Acervo da Coleção Aguirra - Museu Paulista.

<sup>109</sup> Em 16 de maio de 1903 no **Correio Paulistano** aparece a notícia sobre letras falsificadas da Câmara Municipal de Santos impressas na Lithographia Hartmann e o Sr. Hartmann foi chamado a depor a respeito. É a primeira notícia que temos de sua gráfica.

direitos de impressão de cópias.<sup>110</sup> O Senhor Julius Hartmann construiu na Vila Mariana 11 imóveis. Em 1909 construiu quatro casas para trabalhadores e uma fábrica de graxa para botinas, na Rua Vergueiro, nº 332-A (AHSP – SOP, Caixa 76 e 1909 002463). Além de mais cinco moradias de quatro cômodos, para operários à Rua Domingos de Moraes, nº 33 e 35 (**Figura 51**). Até 1910 mantinha o escritório de sua gráfica em sua residência, à Rua Visconde de Rio Branco, 68 (CP, 01/05/1909). Em 1910, mudou-se para a Vila Mariana, onde construiu uma casa de 11 cômodos à Rua Vergueiro, nº 171 (AHSP – SOP 1910 002766). Hartmann era um representante do **Grupo C**, composto por médios promotores, os quais diversificavam seus negócios com atividade profissional e participavam do mercado imobiliário.

Em sua atividade construtora, o Sr. Hartmann promoveu a construção de uma fábrica, que aparentemente não tinha relação com seus negócios. No mesmo ano promoveu, entre a Rua Vergueiro e Rua Domingos de Moraes, próximo à fábrica, cinco “casas para trabalhadores” e quatro “casas operárias”, assim descritas nos requerimentos de licença para construção. Embora não tenhamos podido encontrar documentação comprobatória, analisando as plantas não podemos afirmar que se tratava de uma vila operária (**Figura 51**).

#### 4.1.5 Os grandes promotores

Mesmo os grandes promotores coadunavam a atividade profissional com o mercado imobiliário. Este foi o caso do português Francisco Pamplona. Nascido em 1867, era casado, residia à Rua Domingos de Moraes e era funcionário da “Light” (*The São Paulo Tramway Light and Power Company*) no cargo de chefe da Estação da Vila Mariana (CP, 16/02/1909). Era lá que mediava a venda de terrenos da região de Vila Mariana e de Santo Amaro (CP, 25/12/1900 e 16/05/1905). Talvez essa atividade fosse facilitada pela via férrea que de Vila Mariana seguia até Santo Amaro, tornando Francisco Pamplona conhecido e ponto de referência para os negociantes de terras mais distantes da Vila Mariana. No entanto, ele mesmo só em 1910 promoveu a construção de moradias. Na Rua da Saudade, posterior Rua Pinto Ferraz, fez construir uma edificação de seis cômodos e duas casas de quatro cômodos (**Figuras 52 e 53**). Em 1913, promoveu mais quatro casas de três cômodos e uma casa de seis cômodos (**Figura 54 e 55**). E, em 1914, promoveu a construção de um grupo de nove casas de três cômodos na Rua Domingos de Moraes, nº 265 (AHSP – SOP 1914 001645). Como era

---

<sup>110</sup> As Plantas da Cidade, também os Almanques e Anuários, eram impressos por gráficas, como observamos no **Almanach administrativo, commercial e industrial para a Província de São Paulo**, impresso pela gráfica de Jorge Seckler, anos de 1884 e 1887. Assim, cremos que o Sr. Hartmann foi contratado pela Câmara Municipal para imprimir a Planta da Cidade de São Paulo de 1913, como devia ser o procedimento da época.

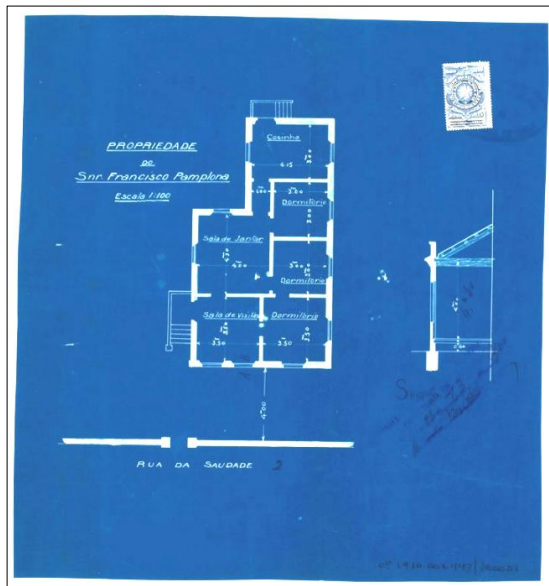
usual naquela época, participava de recepções a personalidades e frequentava as festas para os funcionários da *Light* (CP, 09/11/1909 e 07/05/1913). Era eleitor alistado no Distrito de Vila Mariana e, frequentemente, participava como jurado em julgamentos do Tribunal da Justiça (CP, 07/08/1913 e 18/06/1908). Interessava-se pelos assuntos do bairro e formou uma comissão com Carlos Petit, Dr. Alexandre Macedo Soares e o Coronel José Meirelles, também moradores da Vila Mariana, para reivindicar junto ao poder público melhoramentos para aquela região (CP, 09/08/1916). Francisco Pamplona, ao longo de cinco anos, promoveu a construção de 17 casas e pertence ao **Grupo D**.

O advogado Antonio Ildefonso da Silva, também fazia parte do grupo de grandes promotores de construções. Nasceu em 1872, bacharelou-se em Direito pela Faculdade de Direito de São Paulo, em 1901. Advogou muitos anos e foi redator e proprietário da *Gazeta Jurídica*. Como era o costume entre os paulistanos de prestígio, fazia parte da Ordem Terceira do Carmo. Era casado, tinha três filhas e um filho, também advogado. Residia na Rua São Joaquim, nº 163, na Liberdade. Faleceu em 1937, com 65 anos de idade (CP, 04/12/19137). Depois de nove anos advogando, promoveu a construção de casas na Vila Mariana. O primeiro grupo de casas fez construir na Rua Major Maragliano, com quatro imóveis de três cômodos (AHSP – SOP 1909 001511). Em 1912, construiu sete casas de três cômodos, na Rua França Pinto, a da esquina com armazém, reformadas em 1916 (AHSP – SOP 1912 00949 e 1915 001748 – **Figura 31**). E, em 1913, mais dez casas de três cômodos na Rua do Curtume (AHSP – SOP 1913 001832). Sabemos que tinha três prédios na Rua Liberdade, erigidos em 1916 (CP, 29/09/1916). Na Vila Mariana, em cinco anos, promoveu a construção de 21 casas e consta entre os agentes do **Grupo D**.

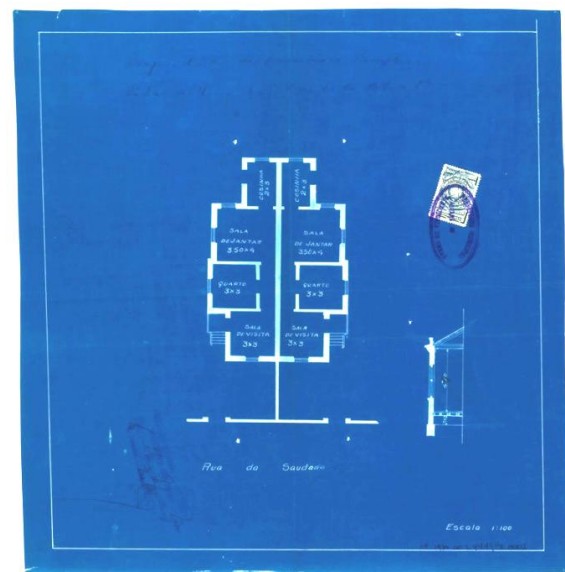
Os grandes promotores construíam grupos de casas de uma só vez e, usualmente, a da esquina com armazém, o que nos faz deduzir que as moradias eram erigidas para ser alugadas e alguma com comércio para render um pouco mais. Os médios promotores, quando promoviam a construção de imóveis com armazéns, o faziam pelo mesmo motivo que os grandes empreendedores. Os agentes dos Grupos C e D possuíam seus negócios próprios e atividades profissionais antes das construções para aluguel. Já entre os pequenos promotores (**Grupo B**) a situação foi variada. A maioria primeiro construía a casa, depois o negócio ou já construía a casa com o negócio ao mesmo tempo. Para este grupo, o negócio parecia ser importante para impulsionar a construção de moradias para aluguel, mas não era fator primordial. Estavam preocupados, em primeiro lugar, em construir sua própria moradia. Isto nos leva a crer que dependiam mais dos créditos hipotecários ou empréstimos informais para

investir no mercado rentista, do que os grandes e médios promotores. Este parece ter sido o caso do Senhor Bartolo, que abriu seu açougue depois de construir sua casa à Rua D<sup>a</sup> Júlia, provavelmente com recursos obtidos por meio da hipoteca do imóvel. Já Consentino tinha capital emprestado e seus prédios indicavam uso misto. Deduzimos que, com o capital que tinha, investiu nos açougues e no mercado rentista ao mesmo tempo.

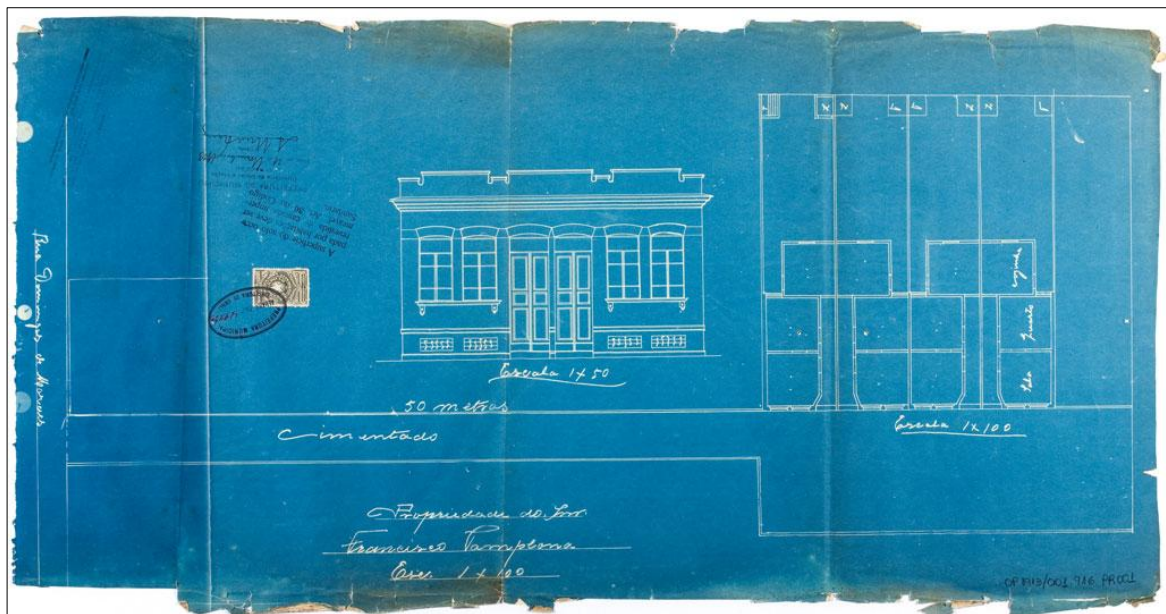




**Figura 52 – Rua da Saudade, nº 2**  
**Propriedade de Francisco Pamplona, 1910**  
 Fonte: AHSP – SOP 1910 002443



**Figura 53 – Rua da Saudade, nº 2 A**  
**Propriedade de Francisco Pamplona, 1910**  
 Fonte: AHSP – SOP 1910 002444



**Figura 54 – Rua Domingos de Moraes, nº 263. Propriedade de Francisco Pamplona, 1913**  
 Fonte: AHSP – SOP 1913 001916

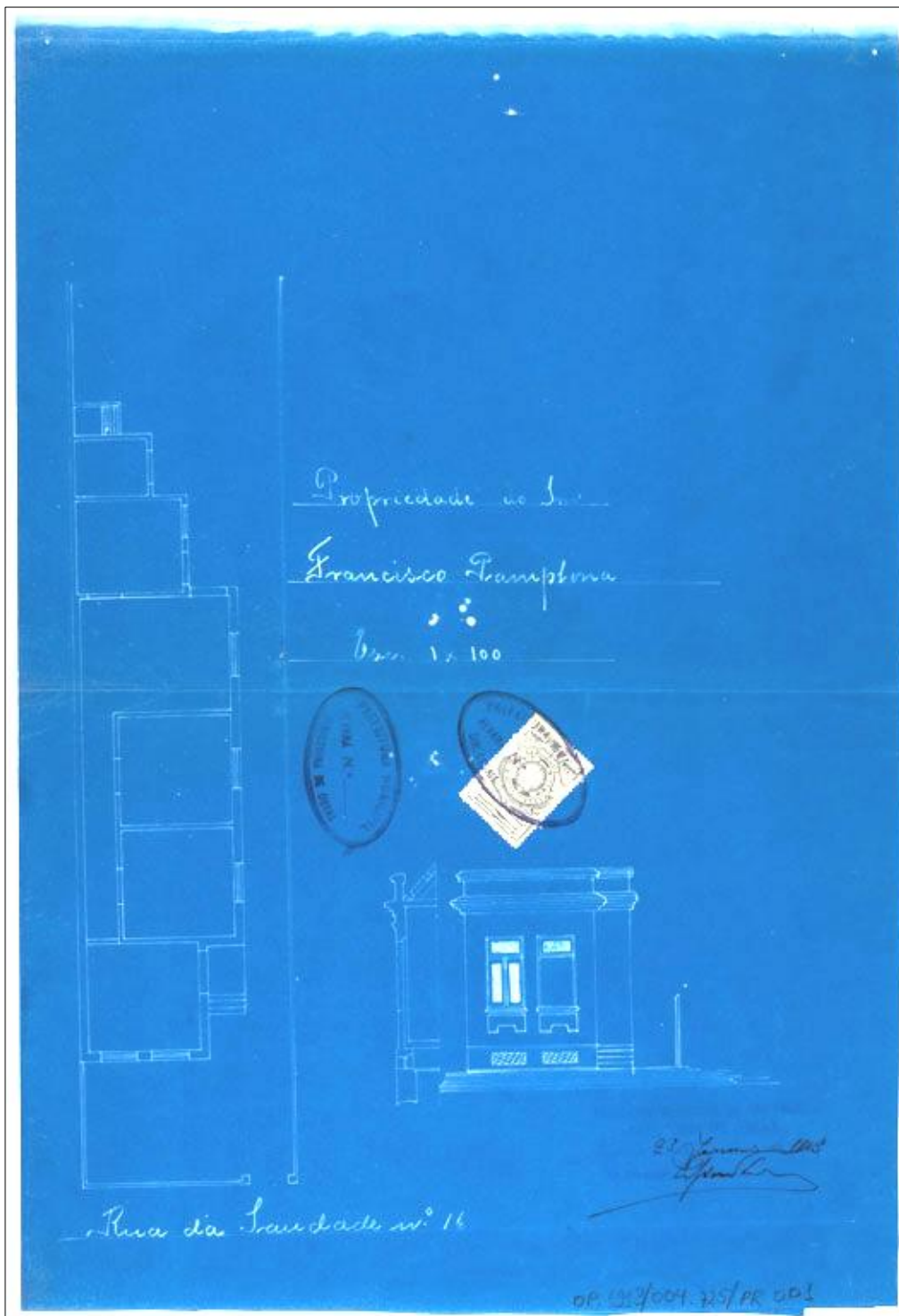


Figura 55 – Rua da Saudade, nº 16. Propriedade de Francisco Pamplona, 1913  
Fonte: AHS – SOP 1913 004725



Curiosamente, chamam a atenção dois agentes que aparecem como promotores de poucas construções na Vila Mariana, apesar de se dedicaram a negócios imobiliários. O primeiro foi Luiz Schiffini. Nasceu na Itália, em 1856, e chegou ao Brasil, em 1881 (CP, 26/07/1920). Desconhecemos como começou a investir no mercado imobiliário. Sabe-se que era foreiro e possuía vários terrenos na Vila Clementino, nas ruas Loefgreen, Pedro de Toledo e Coronel Lisboa (CP, 17/08/1919, 24/02/1919 e 15/02/1920). Também, era proprietário de diversas casas na Mooca, no Brás, na Rua do Seminário e na Ladeira João Alfredo, mas não era bom pagador dos tributos do Tesouro Municipal.<sup>111</sup> Negociou parte de seus terrenos com a Prefeitura para abrir o já citado Largo Guanabara (CP, 10/07/1906 e 20/11/1912). Sabe-se que também tinha capital empregado em empréstimos (CP, 13/03/1910). Era maçom, bem relacionado com proeminentes cidadãos da elite paulistana, frequentava a Vila Kyrial do Dr. Freitas Valle, conhecido mecenas das artes radicado na região (CP, 21/05/1915, 26/08/1913 e 11/12/1914). Cidadão benemérito e de prestígio, envolveu-se na campanha de socorro aos que sofriam com os percalços da Grande Guerra Europeia e mantinha relações com membros da comunidade italiana em São Paulo e de fora da cidade (CP, 25/08/1914).<sup>112</sup> Na Vila Mariana promoveu a construção de seis casas (**Grupo B**), mas era proprietário de, pelo menos, outras três na Rua Vergueiro, nºs 288, 290 e 292 (CP, 16/09/1909 e 21/09/1909). O Cavalheiro Luiz Schiffini, como era tratado, morava à Rua Tupinambás, nº 47 (CP, 29/08/1914). Em 1908 construiu duas casas de três cômodos na Rua Cubatão, nº 30, e mais duas, de quatro cômodos, na Rua Tupinambás, nº 41 (AHSP – SOP 1908 000583 e 1908 001947). Em 1912, construiu outras duas casas para operários à Rua Pedro de Toledo (AHSP – SOP, Caixa 191). Era casado, tinha duas filhas e faleceu em 25 de julho de 1920, com 64 anos (CP, 26/07/1920).

---

<sup>111</sup> O **Correio Paulistano** de 12 de janeiro de 1907 noticiou grande incêndio na Ladeira João Alfredo que destruiu três casas. Todos os prédios eram de propriedade de Luiz Schiffini.

No **Correio Paulistano** veiculou-se o seguinte apelo: “O Tesouro Municipal convida os contribuintes do imposto de Viação, abaixo relacionados, referente ao corrente ano, a virem até o dia 30 deste mês, na Recebedoria Municipal satisfazer seus débitos amigavelmente: Luiz Schiffini, Rua Vergueiro, 292 (13\$200); Rua da Mooca, 66-A (39\$600); Rua Carneiro Leão, 31-A (13\$200); Rua Caetano Pinto, 32 e 34 (45\$100) (**CP, 29/09/1908**); Rua Caetano Pinto, 70 e 72 (6\$000); Rua do Seminário, 5 (16\$500) (**CP, 11/09/1909**); Rua do Gazometro, 68 (8\$250); Rua Vergueiro, 288 e 290 (28\$600) (**CP, 16/09/1909**); Rua General Carneiro, 42 e 40 (38\$500); Travessa do Mercado, 32 e 34 (244\$750) (**CP, 22/09/1909**). Assim, o Sr. Schiffini tinha pelo menos mais 18 casas na cidade, além das seis casas documentadas no AHSP – SOP.

<sup>112</sup> O **Correio Paulistano**, de 29 de junho de 1910, noticia a chegada do embaixador italiano ao Brasil e Luiz Schiffini fez parte da comitiva de recepção.

Outro italiano empreendedor imobiliário foi Antonio Cantarella. Possuía lotes na Vila Clementino, além de terras no Parque Jabaquara, onde, em 1918, propôs à Prefeitura a abertura de uma avenida que ligasse a Saúde ao Jabaquara, a atual Avenida Jabaquara, concretizada em 1920 (CP, 06/07/1911, 29/09/1918 e 19/05/1920). Era maçom e frequentador de recepções (CP, 30/07/1911 e 13/12/1913). Residia na Vila Mariana, à Rua Vergueiro, nº 421, era proprietário de terrenos na Rua Vergueiro e de duas casas na Rua Neto Araujo (CP, 05/07/1927 e 06/07/19127). Além das três moradias que promoveu (**Grupo B**), concentrou seus negócios em atividades urbanizadoras na Vila Mariana, como noticiou o **Correio Paulistano** em seu obituário (Volume 30 e Volume 264).

Faleceu ontem nesta capital aos 65 anos de idade, o Sr. Antonio Cantarella. O extinto era proprietário do conhecido Parque Jabaquara desde há trinta anos, tendo ligado seu nome a diversos empreendimentos de urbanismo em Vila Mariana, nesta capital, onde granjeou considerável círculo de amizades (CP, 24/12/1942).

Como grande especulador imobiliário, envolveu-se numa vultosa contenda judicial em torno de propriedades da região com a Companhia Iniciadora Predial, que somava valores de 20.000:000\$000 (20 mil contos de réis), ao que tudo indica, resolvida a seu favor (CP, 21/08/1927).

Entre as mulheres que promoveram construções encontramos duas que chamam a atenção: Faustina de Oliveira Chrispim e Eliza Henriqueta Di Negro. Faustina de Oliveira Chrispim pertence ao **Grupo B** de pequenos promotores. Em 1909 construiu uma casa de quatro cômodos com armazém à Rua Domingos de Moraes, esquina com Rua Santa Cruz, e, em 1912, uma casa de seis cômodos à Rua Bernardino de Campos, nº 7 e, outra, de sete cômodos, na Rua Domingos de Moraes, nº 43 (AHS – SOP 1909 000935, 1912 000670 e 1912 000610). Dela sabemos pouco. No **Correio Paulistano** seu nome aparece apenas nos despachos da Diretoria de Obras e Viação, associado ao alferes Euclides Oliveira Chrispim, possivelmente seu marido, ou irmão. Notável é que era proprietária de mais 14 casas na Vila Mariana, de acordo com a Lista de Contribuintes do Imposto Predial e Taxa de Esgotos de 1927 (CP, 06/06/1927).

Outra senhora recatada e que, aparentemente, não frequentava recepções, enterros ou acontecimentos sociais era Dona Eliza Henriqueta Di Negro. Dona Eliza era, provavelmente, irmã de Dona Emilia Di Negro, proprietária na Vila Mariana de uma casa de cinco cômodos, com banheiro e jardim na Rua Jabaquara, nº 15 (AHSP - SOP 1913 002843). Ocorre que Dona Eliza, proprietária de uma casa de dois andares, com 19 cômodos, promoveu a construção de 20 casas, sendo duas na Rua Jabaquara e 18 construídas de uma só vez na Rua Fontes Junior (**Figura 56 e 57**).

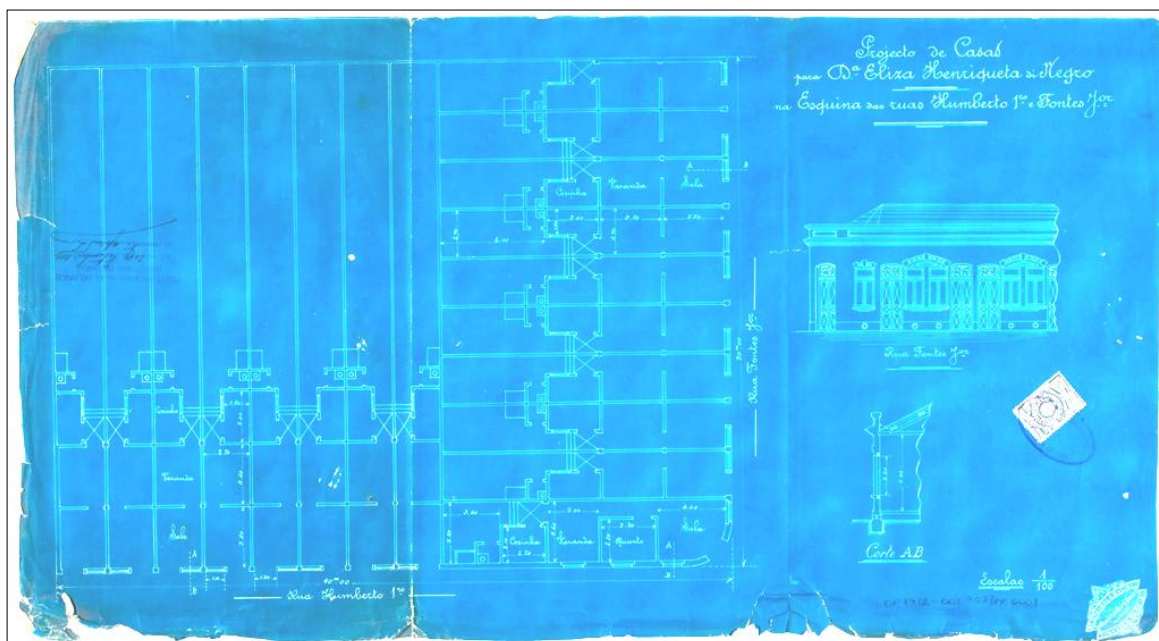


Figura 56 - Rua Fontes Junior esquina Rua Humberto I. Propriedade de Eliza Henriqueta Di Negro, 1912

Fonte: AHSP – SOP 1912 001907

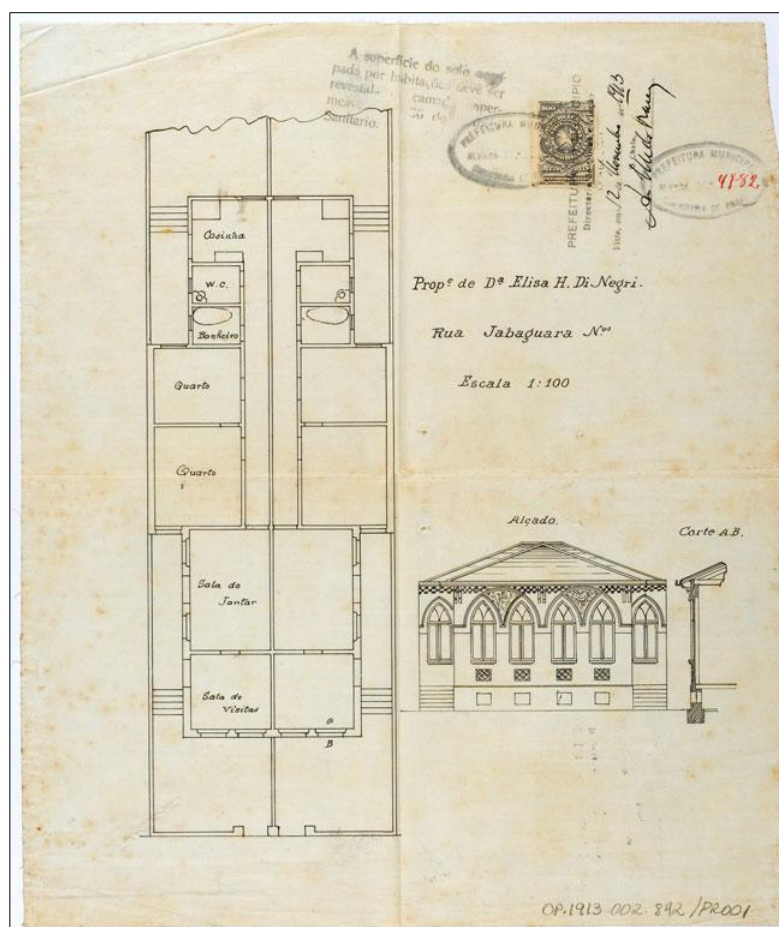
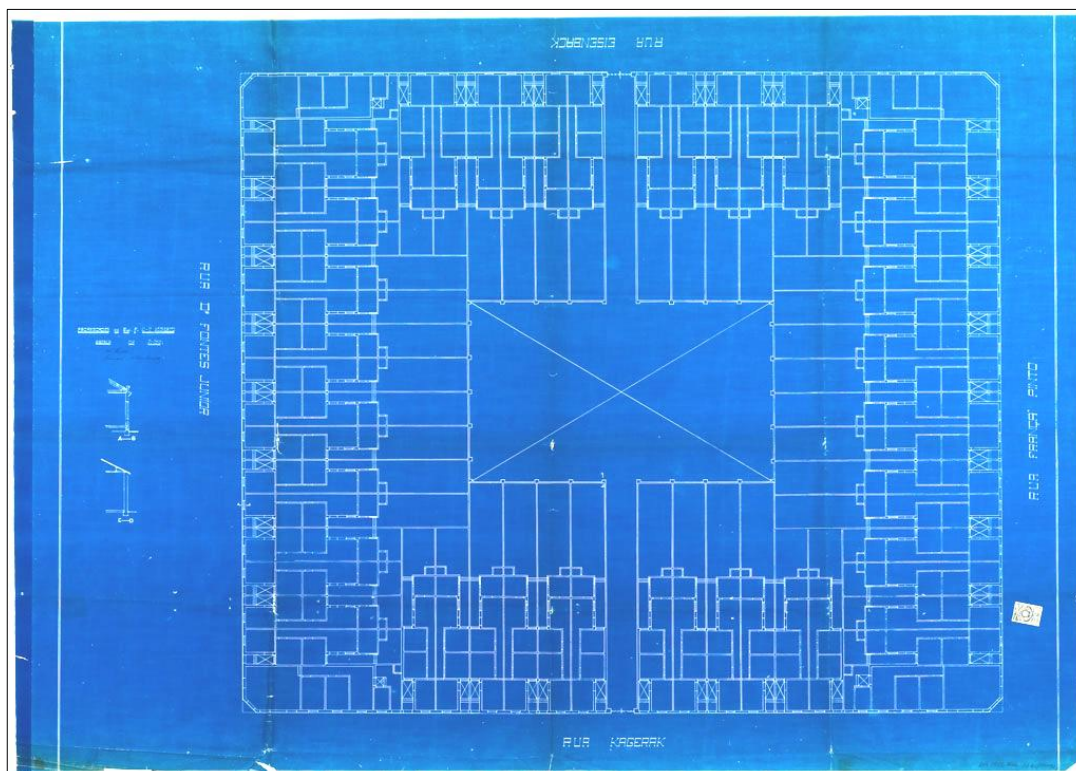


Figura 57 – Rua Jabaquara, n.ºs 11 e 13. Propriedade de Eliza Henriqueta Di Negro, 1913

Fonte: AHSP – SOP 1913 002842

Podemos afirmar que a iniciativa privada foi atuante na produção do espaço urbano. Na Vila Mariana, alguns promotores pertenciam às Sociedades Anônimas, combinando negócios e cargos na administração pública, tecendo relações de interesses e empregando o excedente do capital agroexportador no mercado imobiliário (BRITO, 2000, p.7). Atuaram na Vila Mariana a Companhia Iniciadora Predial, a Associação Mutualidade Geral, a Associação de Habitação São Paulo, a Ferrara & Corber Companhia e a Companhia Melo & Engenheiros.

Do grupo abastado que tinha como principal atividade a especulação imobiliária faziam parte o senhor Luiz Schiffini e Antonio Callado, como também Francisco Duarte Callado<sup>113</sup> e Manoel Correa Dias.<sup>114</sup> Porém, não consta que o capital destes personagens teria vindo do setor cafeeiro, tampouco eram proprietários de chácaras suburbanas posteriormente loteadas. Atuaram, pelo que revelou nossa investigação, como especuladores das terras da região de Vila Mariana e da Vila Clementino, comprando e vendendo grande número de lotes. O caso mais contundente foi de Francisco Notaroberto e Alexandre Balbo que, associados, promoveram a construção de 24 casas em 1914 e de 60 casas em 1913, ocupando quadras inteiras com as casas de quatro cômodos e as das esquinas com armazém (**Figura 58**).



**Figura 58 – Rua França Pinto esq. Rua Fontes Junior  
Propriedade de Francisco Notaroberto e Alexandre Balbo, 1913**

*Fonte: AHSP – SOP 1913002317*

<sup>113</sup> ATJSP – 1ª Vara de Orphams, Processo 2367, 1918.

<sup>114</sup> ATJSP – 2ª Vara de Orphams, Processo 3416, 1925.

Podemos constatar que os setores médios de promotores de construções na Vila Mariana eram de diferentes etnias, profissões, com possibilidades distintas de inserção social e de capital. Havia os que construíam apenas sua moradia, como Luiz Nosé. Outros, como Affonso Consentino e Bartolo Calgaro, construíram algumas casinhas a mais para suas atuações no mercado rentista. Os setores médios arrebanhavam, ainda, atores sociais como o Senhor Julius Hartmann, que detinha prestígio social e capital. Notamos que era comum os promotores de construções, já moradores na Vila Mariana, investirem em construções no mesmo bairro. Algumas famílias concentravam as construções na mesma rua, talvez facilitadas pelos laços de solidariedade e de cooperação familiar, comprando lotes em conjunto. Dessa maneira, a fisionomia da Vila Mariana era moldada com a convivência de vetustos casarões, armazéns, fabriquetas, casinhas simples e a ideia de que a casa era mais do que um abrigo: era um negócio que permitia “enraizamento”.

#### **4.2. Um bairro residencial em formação**

No bairro, como vimos, a grande maioria dos edifícios construídos era destinada a moradia, mas esta tendência não era uma novidade na cidade. Entretanto, delimitando nosso olhar à Vila Mariana, conseguiremos perceber para quem, preferencialmente, eram construídas essas casas na Vila Mariana.

Carlos Lemos expõe que antes da Primeira Guerra Mundial não havia uma arquitetura típica da classe média. As casas da classe média obedeciam aos mesmos preceitos que as casinhas de aluguel dos trabalhadores pobres, apenas eram maiores. O que distinguia a casa do pobre da casa do rico era a maior especialização dos ambientes e a menor superposição de funções nos cômodos (LEMOS, 1976, p.14-19). O autor fez uma organização dos edifícios de moradia verificados em São Paulo, nas décadas finais do século XIX e nas primeiras do XX, classificando-os em: a) cortiços – as moradias com tanques e latrinas de uso comum; b) casas operárias – moradias de três cômodos com latrina no quintal de uso exclusivo da família; c) residências de classe média baixa – moradias de quatro cômodos e dependências sanitárias; d) moradias de classe média, propriamente dita – as moradias com qualquer número de dormitórios, mas portadoras de duas salas: a de receber, às vezes denominada gabinete, e a sala de jantar, cozinha e instalações sanitárias. Ainda listou, Lemos, como e) as de classe média alta, projetadas com qualquer número de dormitórios, duas salas, copa e cozinha, gabinete ou escritório, instalações sanitárias e quarto de empregada; f) os palacetes com um número maior de acomodações e maior especialização das dependências da casa, como



*fumoir*, sala da senhora, sala de música, biblioteca, etc . E, finalmente, no sétimo tipo as soluções mistas, em que o estabelecimento comercial e a moradia estavam no mesmo edifício. (LEMOS, 1999a, p.32 – 34).

A maioria das casas na Vila Mariana possuía duas salas e tinha dependências sanitárias, como nas casas do Sr. Agostinho Fittipaldi (**Figura 59**).

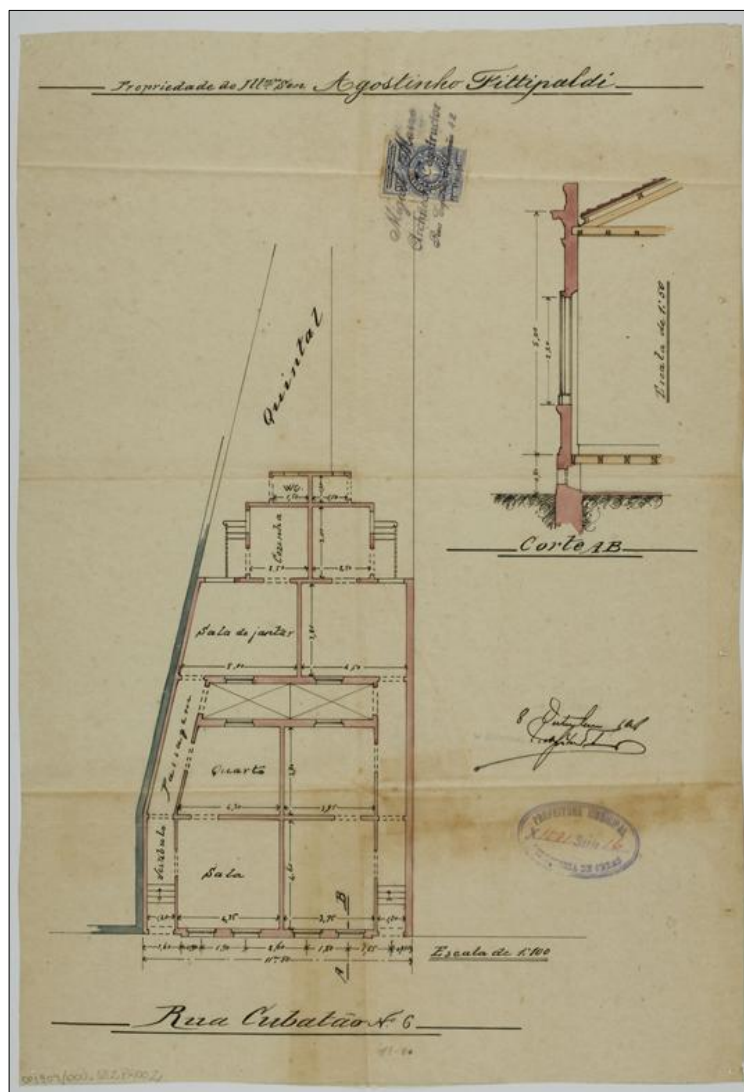


Figura 59 – Rua Cubatão, n° 6. Propriedade de Agostinho Fittipaldi, 1908

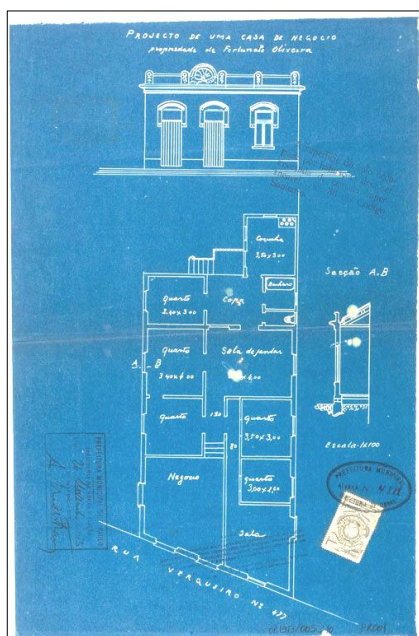
Fonte: AHSP – SOP 1908000582

Nesta dissertação, preferimos classificar as moradias pelo número de cômodos, número de salas e observando as instalações sanitárias. Incluímos os edifícios de uso misto, pois algumas moradias com maior número de cômodos abrigavam um negócio, como foi o caso do Sr. Fortunato de Oliveira, que possuía uma casa com nove cômodos, sala, copa, sala

de jantar e banheiro, como vemos na **Figura 60**. Não encontramos nenhuma casa de três cômodos com duas salas. Analisamos 940 construções residenciais, sendo 822 com uso de moradia e 118 com uso misto.<sup>115</sup>

#### 4.2.1 As casas dos setores médios

Portanto, a partir da documentação encontrada, chegamos a uma organização acerca das casas construídas na Vila Mariana. Consideramos: a) as casas de três cômodos, – com apenas a varanda e latrina – casas das camadas populares; b) as casas de quatro e cinco cômodos – com duas salas e preferencialmente latrinas (algumas com banheiro no corpo da casa) – moradias de camada média baixa; c) as casas de seis a nove cômodos – com duas salas (em algumas de oito e nove cômodos aparece um terceiro aposento como saleta, sala de refeições ou gabinete) e preferencialmente banheiros inclusos no corpo da casa – moradias da camada média; d) as habitações de dez ou mais cômodos – com três ou mais salas e todas com banheiro incluso no corpo da casa, algumas com características de palacete, com porões habitáveis, isoladas no lote e dois andares – foram classificadas para a camada média alta (TABELA 14 e 15).



**Figura 60 – Rua Vergueiro, nº 477. Propriedade de Fortunato de Oliveira, 1913**

*Fonte: AHSP – SOP 1913 005310*

<sup>115</sup> Estão documentadas 1069 construções na Vila Mariana com planta. Para a classificação das moradias excluímos casas onde não era possível identificar o número total de cômodos, os edifícios de uso comercial, fabril, religioso, educacional, serviços públicos e lazer, restando o total de 940 construções residenciais.

TABELA 14  
*Análise das Casas por número de salas e dependências sanitárias*  
 Elaboração da autora

<i>Camada Média Baixa</i>									
<b>Casas de 04 cômodos total = 171</b>	<b>1 sala</b>			<b>2 salas</b>			<b>Sem especificação nos cômodos</b>		
	Banheiro no corpo da casa	Latrina	n/c	Banheiro no corpo da casa	Latrina	n/c	Banheiro no corpo da casa	Latrina	n/c
	3	26	17	3	46	26	3	20	27
	<b>Total de casas de 4 cômodos e com uma sala 46</b>			<b>Total de casas de 4 cômodos e com duas salas 75</b>			<b>Total de casas de 4 cômodos sem especificação nos cômodos 50</b>		
<b>Casas de 05 cômodos total = 222</b>	<b>1 sala</b>			<b>2 salas</b>			<b>Sem especificação nos cômodos</b>		
	Banheiro no corpo da casa	Latrina	n/c	Banheiro no corpo da casa	Latrina	n/c	Banheiro no corpo da casa	Latrina	n/c
	0	5	1	32	35	33	4	90	22
	<b>Total de casas de 5 cômodos e com uma sala 6</b>			<b>Total de casas de 5 cômodos e com duas salas 100</b>			<b>Total de casas de 5 cômodos sem especificação nos cômodos 116</b>		
<i>Camada média</i>									
<b>Casas de 06 cômodos total = 102</b>	<b>1 sala</b>			<b>2 salas</b>			<b>Sem especificação nos cômodos</b>		
	Banheiro no corpo da casa	Latrina	n/c	Banheiro no corpo da casa	Latrina	n/c	Banheiro no corpo da casa	Latrina	n/c
	1	0	0	38	14	8	5	20	16
	<b>Total de casas de 6 cômodos e com uma sala 1</b>			<b>Total de casas de 6 cômodos e com duas salas 60</b>			<b>Total de casas de 6 cômodos sem especificação nos cômodos 41</b>		
<b>Casas de 07 cômodos total = 44</b>	<b>1 sala</b>			<b>2 salas</b>			<b>Sem especificação nos cômodos</b>		
	Banheiro no corpo da casa	Latrina	n/c	Banheiro no corpo da casa	Latrina	n/c	Banheiro no corpo da casa	Latrina	n/c
	0	0	1	26	4	4	5	0	4
	<b>Total de casas de 7 cômodos e com uma sala 1</b>			<b>Total de casas de 7 cômodos e com duas salas 34</b>			<b>Total de casas de 7 cômodos sem especificação nos cômodos 9</b>		



<b>Casas de 08 cômodos total = 17</b>	<b>1 sala</b>			<b>2 ou 3 salas</b>			<b>Sem especificação nos cômodos</b>		
	Banheiro no corpo da casa	Latrina	n/c	Banheiro no corpo da casa	Latrina	n/c	Banheiro no corpo da casa	Latrina	n/c
	0	0	0	9	2	1	4	0	1
	<b>Total de casas de 8 cômodos e com uma sala</b> 0			<b>Total de casas de 8 cômodos e com duas ou mais salas</b> 12			<b>Total de casas de 8 cômodos sem especificação nos cômodos</b> 5		
<b>Casas de 09 cômodos total = 32</b>	<b>1 sala</b>			<b>2 ou 3 salas</b>			<b>Sem especificação nos cômodos</b>		
	Banheiro no corpo da casa	Latrina	n/c	Banheiro no corpo da casa	Latrina	n/c	Banheiro no corpo da casa	Latrina	n/c
	0	0	0	27	1	1	0	0	3
	<b>Total de casas de 9 cômodos e com uma sala</b> 0			<b>Total de casas de 9 cômodos e com duas ou mais salas</b> 29			<b>Total de casas de 9 cômodos sem especificação nos cômodos</b> 3		
<b>Camada Média Alta</b>									
<b>Casas de 10 a 21 cômodos total = 45</b>	<b>1 sala</b>			<b>3 ou mais salas</b>			<b>Sem especificação nos cômodos</b>		
	Banheiro no corpo da casa	Latrina	n/c	Banheiro no corpo da casa	Latrina	n/c	Banheiro no corpo da casa	Latrina	n/c
	0	0	0	45	0	0	0	0	0
	<b>Total de casas de 10 a 21 cômodos e com uma sala</b> 0			<b>Total de casas de 10 a 21 cômodos e com duas ou mais salas</b> 45			<b>Total de casas de 10 a 21 cômodos sem especificação nos cômodos</b> 0		

Fonte: AHSP – SOP

TABELA 15  
*Edifícios de moradia e de uso misto por número de cômodos*  
 Elaboração da Autora

	<i>Nº de cômodos</i>	<i>Uso Moradia</i>	<i>Uso Misto</i>	<i>Total por nº de cômodos</i>	<i>Total por classificação</i>	<i>%</i>
Casas para camadas populares	Casas de 02 cômodos	1	2	3	308	32,8%
	Casas de 03 cômodos	270	35	305		
Casas para a camada média baixa	Casas de 04 cômodos	138	33	171	391	41,6%
	Casas de 05 cômodos	196	26	222		
Casas para a camada média	Casas de 06 cômodos	94	8	102	195	20,7%
	Casas de 07 cômodos	39	5	44		
	Casas de 08 cômodos	14	3	17		
	Casas de 09 cômodos	28	4	32		
Casas para a camada média alta	Casas de 10 cômodos	5	0	5	46	4,9%
	Casas de 11 cômodos	10	0	10		
	Casas de 12 cômodos	10	0	10		
	Casas de 13 cômodos	8	1	9		
	Casas de 14 cômodos	1	0	1		
	Casas de 16 cômodos	2	0	2		
	Casas de 17 cômodos	2	1	3		
	Casas de 18 cômodos	1	0	1		
	Casas de 19 cômodos	4	0	4		
	Casas de 21 cômodos	1	0	1		
	<b>Total de moradias</b>	<b>822</b>	<b>118</b>	<b>940</b>	<b>940</b>	<b>100%</b>

*Fonte: AHSP – SOP*

Estas residências, ainda que com características de palacetes, pertenciam à proprietários com profissões atribuídas aos setores médios: o engenheiro Clodomiro Pereira da Silva, o comerciante de fonógrafos Mauricio Levy, o fabricante de instrumentos musicais Antonio Assad ou José Fernandes da Costa, funcionário da Companhia Sorocabana. As casas, assim classificadas, nos ajudam a visualizar para quem elas eram construídas, o que não significa que outras interpretações não sejam possíveis.

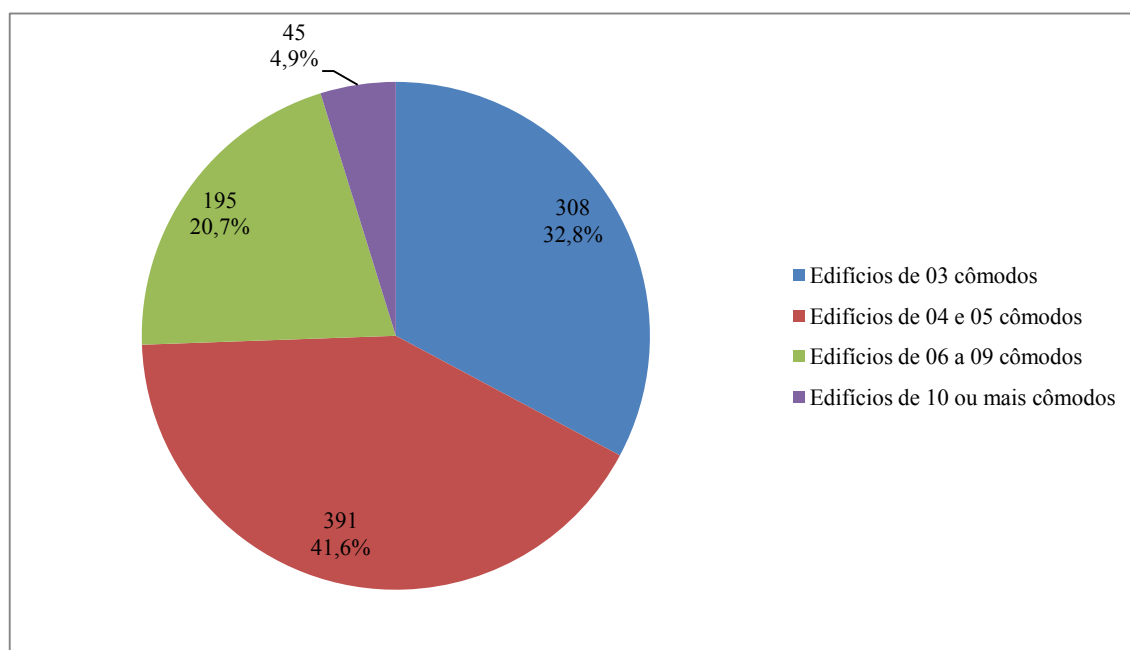
#### 4.2.2 As casas de aluguel

Uma moradia, composta por três ou quatro cômodos, era alugada em média, em São Paulo, por 45\$000 a 60\$000 (quarenta e cinco mil a sessenta mil réis), nos anos 1910 (DECCA, 1987, p.60). Segundo, Eulália Lobo e Lia Carvalho, em 1905-1906 um pedreiro recebia de 182\$000 a 234\$000 mensais; um carpinteiro, de 208\$000 a 260\$000, um servente de pedreiro, de 78\$000 a 104\$000 por mês, e um carteiro, de 234\$000 a 260\$000, por mês. O aluguel de um quarto em uma casa de cômodos variava de 20\$000 a 25\$000 mensais; já em um cortiço pagava-se de 50\$000 a 60\$000 e por uma casa, de 80\$000 a 120\$000 (LOBO e CARVALHO, 1989 apud GENNARI, 2011, p.258). Raquel Rolnik expõe que um operário tecelão ganhava 200\$000 e o aluguel era de 80\$000 (ROLNIK, 2007, p.80). Um funcionário da Companhia Carris de São Paulo a Santo Amaro ganhava 3\$000 (três mil réis) por dia (CP, 15/10/1904). Para se ter ideia do quão pouco isso representava, um dúzia de ovos custava 1\$000 (um mil réis) no mesmo ano (AMERICANO, 2004, p.60). O aluguel representava um item que consumia boa parte do orçamento familiar. Segundo Maria Auxiliadora Guzzo de Decca, em pesquisa realizada para os anos de 1932 a 1934, os gastos com habitação consumiam parte significativa dos salários e as famílias pagavam, em média, 90\$ 000 (noventa mil réis) mensais de aluguel, cerca de 25% da renda média mensal (DECCA, 1987, p.28).

Portanto, estima-se, por meio desses valores acima apontados e também pela consulta às poucas fontes diretas encontradas relacionadas a este assunto, como poucos anúncios em jornais, que o aluguel de uma casa na Vila Mariana variava entre 45\$000 a 60\$000. Não havendo construções que indiquem outra possibilidade de moradia, deduz-se que o aluguel no bairro estava ao alcance dos funcionários do Matadouro, da Companhia de Carris e dos operários das fábricas, o que se reflete na preferência pela construção mais econômica de casas de três cômodos. No entanto, vislumbramos a possibilidade de outras formas de acesso à moradia, como mais de uma família morando na mesma casa, ou em quartos alugados. Desta forma, os arranjos de moradias possibilitavam soluções mais econômicas para os pobres trabalhadores neste bairro em que não encontramos nenhuma construção com características de cortiço.

No bairro, 32,8% das casas eram de três cômodos para atender às famílias de menor renda. No entanto, havia 62,3% das casas de quatro a nove cômodos para a camada média baixa e média, indicando que se construía preferencialmente para os setores médios. Ainda havia algumas residências para a camada média alta (4,9%) (GRÁFICO 07).

GRÁFICO 07  
*Edifícios por número de cômodos*  
Elaboração da autora



Fonte: AHSP – SOP

total de edifícios analisados: 940

#### 4.2.3 A vocação residencial do bairro

Alguns indícios nos levam a concluir que o bairro teve, desde a sua formação inicial, uma vocação para bairro residencial e, potencialmente, para os setores médios. Das construções no bairro, 79,5% foram identificadas como moradias (TABELA 11). Como vimos, a maioria das casas era destinada às camadas médias.

Alguns estudos apontam para a diversidade de usos e de convivência de camadas sociais em alguns bairros de São Paulo.<sup>116</sup> A urbanização se expandia do centro para o sul pela Avenida Liberdade, Rua Domingos de Moraes e Rua Vergueiro, indicando que era um vetor de acomodação dos setores médios.

De acordo com Flávio Villaça, na segunda metade do século XIX, “a nascente burguesia paulistana apresentava os seus primeiros e tímidos sinais de segregação espacial”. A ideologia de produção do espaço urbano da burguesia paulistana empenhou-se em conformar uma cidade que refletisse seus atributos e que se diferenciasse da “cidade velha”. Esse fato se revela importante à medida que a elite preteriu “a única direção de expansão que

<sup>116</sup> Entre outros estudos podemos citar Liziane Peres Mangali no livro **Bom Retiro, bairro central de São Paulo** (2011) e Monique Félix Borin em **A Barra Funda e o fazer da cidade** (2014).

não implicava obstáculos: a sul”, distanciando-se da Liberdade, representando uma ruptura com o passado visto como “atrasado” (VILLAÇA, 2012, p.192-194). Por outro lado, entendemos que a região poderia representar um espaço de acomodação dos setores médios que se estabeleciam no espaço intermediário entre a Liberdade e a Avenida Paulista.

O fato de lá não terem se fixado fábricas de maior monta corroborou para a vocação residencial do bairro. As fábricas localizadas na Vila Mariana eram de pequeno porte e, segundo Pedro Massarolo, não chegavam a empregar muita gente. A maior era a Fábrica de Fósforos da *Société Financière Française Brésilien*, que funcionou no bairro até 1920. Possuía 50 funcionários, entre homens, mulheres e crianças, quase todos moradores do bairro (MASSAROLO, 1971, p.48). Aos poucos, esses estabelecimentos foram deixando o bairro e até o Matadouro Municipal, motivo de disputas para localizá-lo naquele local, e, como visto, um dinamizador importante da urbanização daquelas plagas, foi desativado em 08 de janeiro de 1928.

A partir dos anos 1920, a Vila Mariana se consolidaria como um bairro urbanizado e residencial, ainda que convivendo com algumas poucas fábricas remanescentes. Os jornais anunciavam casas para alugar com jardim e garagem na Vila Mariana, atingindo os setores médios.<sup>117</sup> As casas apresentavam atributos de conforto e valor simbólico para as camadas médias. Um setor que, conjugando o trabalho profissional com atividades especulativas, acreditava nas mazelas do liberalismo e tinha a ilusão de estar próximo da posição social que pertencia às elites.

---

<sup>117</sup> **O Estado de S. Paulo**, 21 de agosto de 1926 “Alugam-se seis casas ainda não habitadas. Boas acomodações, inclusive garagem; na Rua do Matadouro 29 a 39”.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

## CONSIDERAÇÕES FINAIS



**Figura 61 – Campos da Vila Mariana, fim do século XIX**

*Fonte: (USTERI, A., 1911, p.29). A autoria: A. Usteri*

A ocupação da região da Vila Mariana, no século XVIII, foi deflagrada pelos caminhos que levavam ao Mar e a Santo Amaro. Área de passagem, coberta de campos em que proliferavam a gramínea denominada barba de bode, como mostrou o professor da Escola Politécnica de São Paulo, A. Usteri, no livro **Flora der umgebung der stadt São Paulo in Brasilien**, publicado em Weimar, em 1911, mas com fotografias que remontam ao final do século XIX (**Figura 61**). As poucas imagens a mostrar a área em que surgia a Vila Mariana, em fins do XIX, são contrastantes. As tomadas pelo professor A. Usteri revelam grandes porções vazias, com poucas edificações, mas, conforme o século XX avança, construções de variadas funções começam a ser verificadas, como vemos nas imagens da Fundação Energia e Saneamento de São Paulo a tratar daquelas plagas. Percebe-se, então, que a ideia de arrabalde, verificada nos discursos dos antigos habitantes de São Paulo, foi sendo alterada em função da presença de uma variada gama de moradores, os quais, nesta dissertação, foram estudados como uma forma de permitir o reconhecimento das ações e dos nomes dos indivíduos pertencentes aos setores médios paulistanos.

Podemos apontar, então, que inegavelmente os setores médios foram participantes da urbanização da Vila Mariana. Percebemos que essa camada social colaborou com a urbanização paulistana rumo ao vetor sul. Na medida em que o lugar que estudamos, antes



local de sítios e campos, era ocupado e urbanizado, áreas lindeiras também eram anexadas à mancha urbana da capital, permitindo o surgimento e/ou consolidação de áreas como a Vila Clementino – área indissociável, no imaginário paulistano, da grande Vila Mariana – Mirandópolis e Saúde, chegando, no século XX, até o Jabaquara. Descendo no sentido do Ribeirão Ipiranga, o relevo acidentado foi, aos poucos, vencido e as construções foram avançando até o bairro da Aclimação.

Os barrancos do Córrego do Sapateiro e as terras do Ibirapuera também se apresentavam como uma alternativa a ser explorada nos loteamentos circunvizinhos à Vila Mariana e, assim, outros bairros foram surgindo, como a Vila Olímpia e o Itaim Bibi. Não eram mais regiões tão desconectadas da cidade e alguns procuraram ir se aproximando do Rio Jurubatuba, hoje Rio Pinheiros.

Se os caminhos antigos, muitos feitos por sobre estradas indígenas, foram incorporados à urbanização em São Paulo e arredores, também é inegável que os caminhos de ferro fomentaram o aparecimento de territórios urbanos. A Estrada Carris de São Paulo a Santo Amaro, que incrementou a urbanização ao longo dos seus trilhos, transformou a Rua Domingos de Moraes em corredor de lazer e de comércio, onde também se acomodaram casarões, como o da Vila Kyrial, pertencente ao senador Freitas Valle, o do banqueiro Domingos Queirolo e de José Fernandes Costa, presidente da Companhia Sorocabana, o qual contava com 13 cômodos, inclusive com garagem, marco indelével de uma modernidade em instalação na cidade.

Aos setores médios, a Vila Mariana apresentava-se como uma alternativa para fixar residência. Era um local alto, próximo da cidade, que hoje chamamos de centro, com linha de bondes e com algumas ruas servidas pela rede de água e esgoto. Parecia ser um local apropriado para construção de residências de “trato”, preferencialmente nos eixos de maior circulação da Rua Vergueiro e da Rua Domingos de Moraes. Como vimos, foram nessas ruas que se instalaram alguns dos destacados membros da sociedade dos primeiros anos republicanos. Por outro lado, nas regiões mais próximas do Matadouro os membros dos setores médios, como os carroceiros do bairro, encontravam as condições necessárias para desenvolverem suas atividades profissionais e promoverem algumas casas para renda. Na cidade que dependia das carroças para o transporte de mercadorias, vimos que ser carroceiro proporcionava condições para promover construções, sendo notável o caso de Carlos Nastari, promotor de 11 imóveis.

A proximidade com a emblemática Avenida Paulista, inaugurada em 1891, fez com que a região da Vila Mariana fosse o elo entre as regiões sul e oeste da cidade. Anos depois, rasgando-se a discreta Rua Bernardino de Campos e alargando-se a Rua Vergueiro, a Vila Mariana transformou-se num eixo de conexão, que seguia até o Jabaquara. Mas nesse período, por maior que fosse o esforço de aproximação dos moradores das áreas limítrofes, como as ruas Atílio Soares e Cubatão, a elegante avenida dava as costas para a Vila Mariana. O *rond-point* do Largo do Paraíso indicava que a elite paulistana não queria ser confundida com os setores médios, tão heterogêneos em sobrenomes, profissões e aparências daquela elite que se pretendia “pura” e “requintada”. A proximidade da Vila Mariana incomodava os ilustres moradores da Paulista, como se vê na reclamação publicada em 1927:

Vi passar dois caminhões desses, com o cocheiro todo ensanguentado dos quartos de boi que recebeu do matadouro. Os automóveis de luxo, mais inúmeros hoje por ser domingo, iam caminhando atrás dos caminhões de carne verde. (...) não deixa de ser estranhável que se proíba a passagem dos enterros pela Avenida Paulista, e se tolerem os carroções de carne verde, tanto mais não existe açougue nenhum naquela opulenta via pública (**O Estado de S. Paulo**, 04 de fevereiro de 1927).

Como forma de inserção social, então, os setores médios procuravam alternativas proporcionadas pelo Estado. Inscreviam-se como eleitores, participavam como jurados nos julgamentos dos tribunais, acorriam a inaugurações de obras públicas, mas, também, procuravam frequentar os funerais, enterros, missas de sétimo dia, despedidas e recepções de políticos e personalidades da elite paulistana, como vimos nas notícias do **Correio Paulistano**. Outros membros dessas camadas médias ingressavam na vida militar e passavam a ostentar as patentes nos requerimentos de solicitação de licença para construção, ampliação ou reforma encaminhados à Diretoria de Obras e Viação. As patentes de Capitão e Coronel apareciam ao lado dos “Doutores” e dos “Excelentíssimos Senhores” que precediam os nomes dos promotores de casas na Vila Mariana. Montava-se, então, uma sociedade de representação social, que era vislumbrada nos papeis e, também, nas fachadas das edificações.

Ser funcionário público sem dúvida habilitava à incorporação do cidadão no rol dos setores médios. Dependendo dos cargos e dos salários, obviamente, estes funcionários erigiam suas residências e, via de regra, algumas outras casinhas para a complementação de renda, aproveitando o vivo mercado rentista paulistano. A estas práticas, continuadas desde o século XIX, somava-se o hábito de as famílias trabalharem juntas no negócio e construírem em terrenos próximos, muitas vezes na mesma rua, suas casas de morada e suas casas de aluguel. Nas construções que conjugavam moradia e atividades profissionais, verificamos

profissionais como farmacêuticos, padeiros, comerciantes de diversos gêneros, marceneiros, carpinteiros ou sapateiros.

Na cidade do início do século XX, manteve-se o costume dos empréstimos de capital particular que viabilizavam as construções. Apesar das mudanças no sistema de crédito, nesse período, as transações comerciais e de crédito parece que estavam embasadas em relações de credibilidade e confiança, seguindo a estratégia adotada desde os oitocentos.

Alguns proprietários possuíam imóveis em outros bairros, mas normalmente concentravam seus investimentos imobiliários no bairro onde moravam, como a Família Nastari, na Rua Humberto I, ou os Ablas, na Rua Vergueiro. Entre os mais abastados era também usual concentrarem seu investimentos imobiliários na região em que residiam, como Luiz Schiffini e Antonio Cantarella. Os lotes da Vila Clementino eram disputados entre os foreiros, como João Domingos do Espírito Santo, que construiu quatro casas, como os senhores empreendedores imobiliários, que aguardaram até a década de 1920 para negociar os lotes.

Acompanhamos estes personagens que, seguindo o gosto da época, tornavam a construção de moradias mais que um simples negócio. Era a casa, por meio de suas fachadas e posicionamento no lote, que marcava a distinção na sociedade, por emulação das casas das elites e pelo apreço e requinte que se disseminava, pela cidade, via catálogos, revistas e vitrines. Assim, as casas, ao serem analisadas em perspectiva histórica, nos mostram os arranjos espaciais típicos dos setores médios na cidade de São Paulo.

A relação público-privado se manifestava, também, nos arranjos das arquiteturas daquelas casas destinadas aos setores médios. Alguns aposentos das moradias eram reservados para este contato que deveria ser mediado. A varanda, antes espaço de múltiplo uso, foi separada, visando preservar a intimidade da família. Para a conexão com o público externo, que visitava as famílias, organizam-se, nos programas de necessidades domésticos, as salas de visita e de jantar, que recebiam uma apurada decoração, pois representavam a imagem que o morador queria dar a conhecer entre seus pares.

A lei gerindo a saúde e o espaço da cidade era acompanhada pelos costumes que os setores médios assimilavam com facilidade. Ar e luz penetravam nas casas pelas normas de dimensões mínimas das aberturas de janelas e portas, bem como dos pés direitos e recuos laterais institucionalizados pela Municipalidade, como vimos. As dependências sanitárias, alvo da fiscalização, eram, pouco a pouco, transformadas em espaços de conforto e os banheiros substituem as fossas sanitárias no fundo do quintal, passando a ser incorporados à

casa. Já não era aceitável que a habitação não tivesse um cômodo exclusivo para a cozinha. As casas foram ampliadas e reformadas e as cozinhas receberam azulejos, pisos cerâmicos e o fogão econômico, metálico.

As casas que na Vila Mariana foram construídas eram, preferencialmente, de quatro a nove cômodos e possuíam atributos agradáveis ao gosto praticado pelos setores médios, como banheiros inclusos no corpo da casa e duas ou mais salas.

Outro aspecto que em nossa pesquisa pudemos constatar foi o fato de que não encontramos nenhuma construção com características de cortiço na Vila Mariana, um tipo de moradia típico de bairros que abrigam preferencialmente camadas mais populares, em São Paulo.

Também observamos que, tipologicamente falando, no bairro não se fixaram fábricas abundantemente e que, das existentes ali, muitas se deslocaram para outras regiões da cidade, a partir da década de 1920.

Assim, entre 1890 e 1914, a Vila Mariana foi ocupada e urbanizada, afirmando-se como bairro residencial preferencialmente destinado aos setores médios, os quais gozaram de outra dinâmica urbana, como colocamos ao longo desta pesquisa. Embora os vestígios dessa época estejam constantemente sendo apagados pela verticalização, ainda é possível avaliar o que era a Vila Mariana. Em certos lugares dali ainda existem alguns vestígios dos tempos que aqui abordamos, como o marco de meia légua, na esquina da Rua França Pinto com a Rua Domingos de Moraes, e algumas moradias que persistem para contar suas histórias, em ruas descaracterizadas pelo ímpeto “modernizador” de São Paulo.

O bairro, que nas décadas posteriores a 1920 sofreu grande alteração, parece ter sido consagrado como local de moradia para os setores médios. Com a crise do mercado rentista, instaurada com a promulgação da Lei do Inquilinato de 1942, a Vila Mariana foi palco das investidas da especulação imobiliária. A situação de escassez de moradias começava a afetar os setores médios e uma nova modalidade de produção de habitações foi incrementada – a construção para a venda. Com ela surgiu a figura do incorporador. O mercado imobiliário apresentava uma oportunidade que a iniciativa privada abraçou, construindo habitações para aqueles que pudessem pagar por elas. O mercado baseado na propriedade do imóvel estimulou a organização de uma produção de habitações para ser comercializadas (ROSSETO, 2002, p.28).

Nessa lógica, surgiu na Vila Mariana, entre 1950 e 1960, o Conjunto Jardim Ana Rosa, do incorporador Banco Hipotecário Lar Brasileiro, que buscou as prerrogativas

necessárias que garantissem o sucesso do empreendimento: o imóvel deveria ter boa localização, agregar alguns valores como produto diferenciado e a contratação de arquitetos de renome (BARBARA, 2004). O Banco Lar Brasileiro adquiriu o terreno de mais de 55 mil metros quadrados do Instituto Ana Rosa e contratou os arquitetos Salvador Cândia, Plínio Croce, Roberto Aflalo e Abelardo de Souza, para a execução do conjunto que, hoje, é tombado pela Resolução 37/2013 – Processo 2013 -0.256.719-1 do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (SÃO PAULO, 2013). A Vila Mariana, assim, parece que seguiu a vocação de local de acomodação dos setores médios, sendo esta outra pesquisa a ser desenvolvida.

## **REFERÊNCIAS**

## **BIBLIOGRAFIA**

ABREU, Maurício. Sobre a memória das Cidades. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de e SPOSITO. Maria Encarnação Beltrão (orgs.). **A produção do espaço urbano: Agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011.

AB'SABER, Aziz Nacif. O sítio urbano de São Paulo. In: AZEVEDO, Aroldo (org.). **A cidade de São Paulo: estudos de geografia urbana**. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1958. p.169-245. (Volume I).

ADAMOVSKY, Ezequiel. **Historia de la clase media Argentina: Apogeo y decadência de una ilusión, 1919-2003**. Buenos Aires: Planeta, 2009

ALBUQUERQUE, Maria Beatriz Portugal. **Luz, ar e Sol na São Paulo Moderna: Insolação e o Anteprojeto do Código de Obras do engenheiro-arquiteto Alexandre Albuquerque, 1916-1937**. 2006. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

ALMEIDA, Fernando F.M. de. O Planalto Paulistano. In: AZEVEDO, Aroldo. **A cidade de São Paulo: a região de São Paulo**. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1958, p.113-167. (Volume I).

ALMEIDA, Renata Geraissati Castro de. A experiência migratória: trajetória de Rizkallah Jorge Tahan em São Paulo (1895-1949). In: ENCONTRO ESTADUAL DE HISTÓRIA, 12., 2014, Santos. **Anais Eletrônicos ....** São Paulo: UniSantos, 2014. Disponível em: <[http://www.encontro2014.sp.anpuh.org/resources/anais/29/1399920164\\_ARQUIVO\\_Aexperienciamigratoria.pdf](http://www.encontro2014.sp.anpuh.org/resources/anais/29/1399920164_ARQUIVO_Aexperienciamigratoria.pdf)>. Acesso: 25 ago. 2015

ANDRADE, Carlos Roberto M. de. **A Peste e o Plano: o urbanismo sanitário do Engenheiro Saturnino de Brito**. 1992. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1992.

ANGLERAUD, Bernadette. **Les boulangers aou XIX e XX siècles**. Paris:Éditions Christians, 1998

ANGRIMANI, Danilo. **Vila Clementino**. São Paulo: Prefeitura do Município de São Paulo/ Secretaria Municipal de Cultura/ Departamento do Patrimônio Histórico/ Divisão do Arquivo Histórico, 1999. (Série História dos Bairros de São Paulo).

ARAÚJO, Maia Lucília Viveiros. **Os caminhos da riqueza dos paulistanos na primeira metade do oitocentos**. São Paulo: Hucitec/Fapesp, 2006.

ARGAN, Giulio Carlo. **História da Arte como História da Cidade**. 6. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

ATIQUÊ, Fernando. **Memória de um projeto moderno**: a idealização e a trajetória do Edifício Esther. 2002. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2002.

\_\_\_\_\_. **Memória moderna**: A trajetória do edifício Esther. São Carlos: RiMa/Fapesp, 2004.

\_\_\_\_\_. **Arquitetando a “boa vizinhança”**: Arquitetura, cidade e cultura nas relações Brasil – Estados Unidos, 1876-1945. São Paulo: Fapesp/ Pontes, 2010.

\_\_\_\_\_. Urdiduras Continentais no debate acerca do *Mission Style*: Notas sobre o Pan-Americanismo na Arquitetura Neocolonial. **Anphlac**, n.10, p.174-212, jan.-jun. 2011. Disponível em: <<http://revistas.fflch.usp.br/anphlac/article/view/1293/1160>>. Acesso em: 08 out. 2015.

\_\_\_\_\_. Sutis dimensões de um Ateliê Paulistano: as narrativas e representações de Christiano Stockler das Neves sobre o trabalho de um arquiteto. In: COLÓQUIO DE ESTUDOS SOBRE A ARTE BRASILEIRA DO SÉCULO XIX, 5., 2015, Rio de Janeiro. **Anais ...** Rio de Janeiro: Museu da República, 2015.

\_\_\_\_\_. e GITHAY, Maria Lucia Caira. Índice (do) concreto: trabalho, cosmopolitismo, técnica e urbanização em São Paulo. In: LATIN AMERICAN STUDIES ASSOCIATION - LASA, 23., 2015, San Jose/Puerto Rico, 2015. **Anais ...** Puerto Rico: LASA, 2015.

AZEVEDO, André Nunes. A reforma Pereira Passos: uma tentativa de integração urbana. **Revista Rio de Janeiro**, Rio de Janeiro, n.10, p.39-79, mai.-ago. 2003.

BALZAC, Honoré. **A Comédia Humana**. São Paulo: Globo, 2012. (Estudos de costumes – Cenas da vida privada, Volume 2).

BARBUY, Heloisa. **A Cidade-Exposição**: Comércio e Cosmopolitismo em São Paulo, 1860-1914. São Paulo: Edusp, 2006.



BARBARA, Fernanda. **Duas tipologias habitacionais**: O conjunto Ana Rosa e o Edifício Copan. Contexto e análise de dois projetos realizados em São Paulo na década de 1950. 2004. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2004.

BASSANEZI, Maria da Silva Beozzo (org.). **São Paulo do passado**: Dados Demográficos. Campinas: Unicamp, 2000. (NEPO – Núcleo de Estudos de População).

BASTOS, Sênia. **Na paulicéia por conta própria, 1870-1886**. 1996. Dissertação (Mestrado em História) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 1996.

\_\_\_\_\_. **A cidade por seus moradores**: Ação e participação dos moradores na administração da cidade de São Paulo, na segunda metade do século XIX. 2001. Tese (Doutorado em História) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2001.

BEDOLINI, Alessandra C.B. **Banco Hipotecário Lar Brasileiro, S.A.**: Análise e realizações no Estado de São Paulo, 1941-1965. 2014. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014.

BENCHIMOL, Jaime Larry (org.). **A febre amarela**: a doença e a vacina, uma história inacabada. Rio de Janeiro: Fiocruz, 2001.

BERALDI, Maria Helena Petrillo. **Santo Amaro**. São Paulo: Prefeitura Municipal/ Secretaria de Educação e Cultura/ Departamento de Cultura, 1969. (Série História dos bairros de São Paulo).

BERMAN, Marshall. **Tudo que é sólido desmancha no ar**. A aventura da modernidade. São Paulo: Companhia das Letras, 1986.

BEZERRA, José de Alencar. Como definir bairro? Uma revisão. **GEO Temas**, Pau dos Ferros - Rio Grande do Norte, v.1, n.1, p. 21-31, 2011.

BLAY, Eva Alterman. **Eu não tenho onde morar**: Vilas operárias na cidade de São Paulo. São Paulo: Nobel, 1985.

BLUMIN, Stuart M. **The emergence of middle class**: Social experience in the American city, 1760-1900. Cambridge: Cambridge University Press, 1989.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**. 4. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.

BORIN, Monique Félix. **A Barra Funda e o fazer da cidade**: Experiências da urbanização em São Paulo (1890-1920). 2014. Dissertação (Mestrado em História) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014.

BOURDIEU, Pierre. What makes a social class? On the Theoretical and Practical Existence of Groups. **Berkley Journal of Sociology**, Berkley, v.32, p. 1-17, 1987.

\_\_\_\_\_. **O poder simbólico**. Lisboa: Difel, 1989.

\_\_\_\_\_. **La Distinción**. México: Taurus, 2002.

\_\_\_\_\_. **Questões de Sociologia**. Lisboa: Fim de Século, 2003

\_\_\_\_\_. Espaço físico, Espaço social e Espaço apropriado. **Estudos Avançados**, [on line], v.27, n.79. 2013. p.133-144. Disponível em <<http://dx.doi.org/10.1590/S0103-40142013000300010>>. Acesso em 05 ago. 2015.

\_\_\_\_\_. **Razões Práticas**: Sobre a teoria da ação. 11. ed. Campinas: Papirus, 2014.

BRESCIANI, Maria Stella. As sete portas da cidade. **Espaço e Debates**, São Paulo, n.34, 1991.

\_\_\_\_\_. Nas ruas, os caminhos da cidade. **Cadernos de História de São Paulo**: A cidade e a rua, São Paulo – Museu Paulista da Universidade de São Paulo, São Paulo, n.2, p.26-38, jan./dez. 1993.

\_\_\_\_\_. (org.). **Palavras da Cidade**. Porto Alegre: Editora da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2001.

\_\_\_\_\_. Sanitarismo e configuração do espaço urbano. In: CORDEIRO, Simone Lucena. **Os cortiços de Santa Ifigênia**: sanitarismo e urbanização (1893). São Paulo: Imprensa Oficial/Arquivo Público do Estado de São Paulo, 2010.

BRITO, Mônica Silveira. **A participação da iniciativa privada na produção do espaço urbano: São Paulo, 1890-1911**. 2000. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) –

Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

\_\_\_\_\_. **Modernização e tradição:** urbanização, propriedade da terra e crédito hipotecário em São Paulo, na segunda metade do século XIX. 2006. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

BRUNO, Ernani Silva. **História e Tradições da Cidade de São Paulo:** Metrópole do Café (1872 – 1918). São Paulo de Agora (1919 – 1954). São Paulo: Hucitec – Prefeitura do Município de São Paulo, 1984. (Volume III).

BUENO, Beatriz Piccolotto Siqueira. **Aspectos do mercado imobiliário em perspectiva histórica:** São Paulo (1809 – 1950). São Paulo: FAU- USP, 2008.

\_\_\_\_\_. Mercado Imobiliário em perspectiva histórica. In: REIS FILHO, Nestor Goulart (org.). **Sobre a dispersão urbana.** São Paulo: Via das Artes, 2009. p.95 - 113.

\_\_\_\_\_. A cidade como negócio. Mercado imobiliário em São Paulo no século XIX. In: FRIDMAN, Fania e ABREU, Maurício (orgs.). **Cidades Latino-americanas:** Um debate sobre a formação de núcleos urbanos. Rio de Janeiro: Casa da Palavra, 2010. p.145-165.

BURKE, Pete (org.). **A Escrita da História:** Novas Perspectivas. São Paulo: Unesp, 1992.

CAGLIOTE, Daniela. **Il guadagno difficile, commercianti napoletani nella second metà dell'Ottocento.** Bologna: Il Mulino, 1994.

CAMARGOS, Marcia Mascarenhas de Rezende. **Villa Kyrial:** e o imaginário da Belle Époque paulistana (1900 - 1930). São Paulo: Alameda, 2011.

CAMPOS, Cândido Malta. **Os rumos da cidade:** Urbanismo e Urbanização em São Paulo. São Paulo: Senac, 2002.

CAMPOS, Cristina de. **São Paulo pela Lente da Higiene:** as propostas de Geraldo Horácio de Paula Souza para a cidade (1925 – 1945). São Carlos: RiMa/Fapesp, 2002.

\_\_\_\_\_. A promoção e a produção das redes de águas e esgotos na cidade de São Paulo. **Anais do Museu Paulista,** São Paulo, v.13, n.2, p.189-232, 2005.

\_\_\_\_\_. **Ferrovias e saneamento em São Paulo**: o engenheiro Antonio de Paula Souza e a construção da rede de infraestrutura territorial urbana paulista, 1870-1893. 2007. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

\_\_\_\_\_. O percurso de um engenheiro politécnico paulista. Antonio Francisco de Paulo Souza e a configuração das redes de infraestrutura em São Paulo, nas últimas décadas do século XIX. **Pós**, São Paulo, v.16, n.26, p. 184-200, dez. 2009.

CAMPOS, Eudes. Casas e vilas operárias paulistanas. **Informativo do Arquivo Histórico Municipal**, São Paulo, v.4, n.19, jul/ago.2008. Disponível em: <<http://www.arquivohistorico.sp.gov.br>>. Acesso em 22 fev.2015.

CANO, Wilson. **Raízes da concentração industrial em São Paulo**. Rio de Janeiro: Difel, 1977.

CAPONERO, Maria Cristina. Festas paulistanas em perspectiva histórica de longa duração. In: SEMINÁRIO DE HISTÓRIA DA CIDADE E DO URBANISMO, 13., 2014, Brasília, **Anais Eletrônicos ...** Disponível em <<http://www.shcu2014.com.br/content/festas-paulistanas-em-perspectiva-historica-longa-duracao>>. Acesso em 27 ago.2015.

CARONE, Edgar. **A República Velha**. Instituições e Classes Sociais. Rio de Janeiro: Difel, 1975.

CARVALHO, Vânia Carneiro de. **Gênero e Artefato**. O sistema doméstico na perspectiva da Cultura Material – São Paulo, 1870 – 1920. São Paulo: Edusp/Fapesp, 2008.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. 4. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2011.

CERASOLI, Josianne Francia. Arquiteturas Urbanas: Higiene, Estética e Construções Civis em São Paulo no início do século XX. Itinerário profissional de Alexandre Albuquerque e o debate sobre a cidade. In: SEMINÁRIO DE HISTÓRIA DA CIDADE E DO URBANISMO, 10., 2008, v.10, n.3, **Anais Eletrônicos ...** Disponível em: <<http://unuhospedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/shcu/article/view/1241>>. Acesso em: 23 fev.2015.

\_\_\_\_\_. **Modernização no plural:** obras públicas, tensões sociais, e cidadania em São Paulo na passagem do século XIX para o XX. 2004. Tese (Doutorado em História) – Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2004.

CERTEAU, Michel; GIARD, Luce e MAYOL, Pierre. **A invenção do cotidiano:** 2. Morar, Cozinhar. 10 ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2011.

CHOAY, Françoise. **El Urbanismo:** Utopías y Realidades. 3. ed. Barcelona: Lumen, 1983.

CHALHOUB, Sidney. **Cidade Febril:** Cortiços e epidemias na Corte Imperial. São Paulo: Companhia da Letras: 1996.

CHAVANTES, Ana Paula. **Consolidação do Setor Bancário em São Paulo na Década de 1920.** 2004. Dissertação (Mestrado em Ciências Econômicas) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2004.

CORREIA, Telma de Barros. **A construção do Habitat Moderno no Brasil:** 1870-1950. São Carlos: RiMa/Fapesp, 2004.

COSTA, Emília Viotti. **Da Monarquia à República:** momentos decisivos. 9. ed. São Paulo: Unesp, 2010.

COSTA, Lucio. Arquitetura Jesuítica no Brasil. **Arquitetura Religiosa.** São Paulo: FAU-USP/MEC-Iphan, 1978.

COSTA, Luis Augusto Maia. Victor da Silva Freire: a vida, as ideias e as ações de um urbanista de primeira hora. **Cadernos de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo,** São Paulo, v.11, n.2, p. 112-141, 2011. Disponível em:

<<http://www.mackenzie.br/dhtm/seer/index.php/cpgau/article/view/Costa.2011.2/582>>.

Acesso em: 01 nov. 2014.

D'ALAMBERT, Clara Correia. **O tijolo nas construções paulistanas do século XIX.**1993. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1993.

DEAN, Warren. **A industrialização de São Paulo:** (1880-1945). São Paulo: Difusão Europeia do Livro/ Editora da Universidade de São Paulo, 1971. (Coleção Corpo e Alma do Brasil).

DECCA, Maria Auxiliadora Guzzo. **A vida fora das fábricas: Cotidiano operário, 1920-1934.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1987.

\_\_\_\_\_. **Indústria, Trabalho e Cotidiano: Brasil, 1889 a 1930.** São Paulo: Atual, 1991

DIAS, Maria Odila Leite da Silva. **Quotidiano e Poder em São Paulo no século XIX.** 2. ed. São Paulo: Brasiliense, 1995.

\_\_\_\_\_. **Interiorização da metrópole e outros estudos.** 2. ed. Alameda, 2005.

DOURADO, Guilherme Mazza. **Belle Époque dos jardins: da França ao Brasil do século XIX e do início do XX.** 2008. Tese (Doutorado em Arquitetura) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2008.

FABRIS, Annateresa (org.). **Ecletismo na Arquitetura Brasileira.** São Paulo: Nobel/Edusp, 1987.

FAUSTO, Boris. **Trabalho Urbano e conflito social: 1890-1920.** 4. ed. São Paulo: Difel, 1986.

\_\_\_\_\_. **História do Brasil.** 13. ed. São Paulo: Edusp, 2010.

FERNANDES, Forestan. **A Revolução Burguesa no Brasil.** 2. ed. Rio de Janeiro: Zahar, 1976.

FERREIRA, Jorge e DELGADO, Lucilia da Almeida Neves (org.). **O Brasil Republicano: da Proclamação da República à Revolução de 1930.** 4. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2010.

FOUCAULT, Michel. Disciplina. In: FOUCAULT, Michel. **Vigiar e Punir.** História da Violência nas Prisões. 37. ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2009.

FREHSE, Fraya. **Ô da Rua!** O transeunte e o advento da Modernidade em São Paulo. São Paulo: Edusp, 2011.

FREIRE, Victor da Silva. A cidade salubre. **Revista Polytechnica,** São Paulo, v.8, n.48, p. 319-354, 1914.

FREIRE, Letícia Luna. Seguindo Bruno Latour: notas para uma antropologia simétrica. **Comum**. Rio de Janeiro, v.11, n.26, p. 46-65, jan./jun.2006.

FRÚGOLI JR., Heitor. **Centralidade em São Paulo**: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole. São Paulo: Cortez/Edusp, 2000.

GENNARI, Luciana Alem. **As casas em série do Brás e da Mooca**: um aspecto da constituição da cidade de São Paulo. 2005. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

\_\_\_\_\_. Bairro, a construção social de um conceito. In: ENCONTRO NACIONAL DE HISTÓRIA DO PENSAMENTO GEOGRÁFICO, 3., ENCONTRO NACIONAL DE GEOGRAFIA HISTÓRICA, 1., 2012, Rio de Janeiro. **Anais ...** Rio de Janeiro: UFRJ, 2012.

\_\_\_\_\_. **O lugar da casa na cidade**. Rio de Janeiro na Belle Époque. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2013.

GINZBURG, Carlo. **O fio e os rastros**: verdadeiro, falso, fictício. São Paulo: Companhia das Letras, 2007.

\_\_\_\_\_. **Mitos, Emblemas, Sinais**: Morfologia e História. 2. ed. São Paulo: Companhia das Letras, 2009.

GITAHY, Maria Lucia. Qualificação e urbanização em SP: a experiência do Liceu de Artes e Ofícios, 1873-1934. In: RIBEIRO, Maria Alice Rosa; CAETAN, Coraly Gará e GITAHY, Maria Lucia Caira. **Trabalhadores urbanos e ensino profissional**. Campinas: Unicamp, 1986. p. 21-88.

\_\_\_\_\_. **São Paulo e a tecnologia do concreto, 1899-1948**: estudos de história do trabalho e da tecnologia como fundamentos sociais da arquitetura e do urbanismo. 2002. Tese (Livre Docência) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

GOITIA, Fernando Chueca. **Breve Historia del Urbanismo**. 3.ed. Madrid: Alianza Editorial, 2011.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. 2. ed. São Paulo: Edusp, 2010.

GUIMARÃES, Laís de Barros Monteiro. **Liberdade**. São Paulo: Prefeitura do Município de São Paulo/ Secretaria Municipal de Cultura/ Departamento do Patrimônio Histórico/ Divisão do Arquivo Histórico, 1979. (Série História dos bairros de São Paulo).

HALBWACHS, Maurice. **A Memória Coletiva**. 2 ed. São Paulo: Vértice, 1990.

HANLEY, Anne G. e MARCONDES, Renato Leite. Bancos na transição republicana em São Paulo. O financiamento hipotecário (1888-1901). **Estudos Econômicos**, São Paulo, v.40, n.1, p. 101-131, 2010. Disponível em:

<[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0101-41612010000100004](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0101-41612010000100004)>.

Acesso em: 01 jul. 2015.

HAUPT, Heinz-Gerhard e CROSSIC, Geoffrey. **The Petite Bourgoise in Europe, 1780-1914**. London/New York: Taylor and Francis, 2013

HOBBSAWM, Eric. **A Era dos Impérios: 1875-1914**. 13. ed. São Paulo: Companhia das Letras, 2010a.

\_\_\_\_\_. **Sobre História**. 2. ed. São Paulo: Companhia das Letras, 2010b.

HOCHMAN, Gilberto. **A Era do Saneamento: as bases da política da saúde no Brasil**. São Paulo: Hucitec/Anpocs, 1998.

HOMEM, Maria Cecília Naclério. **Higienópolis: grandeza e decadência de um bairro**. São Paulo: Departamento de Cultura da Secretaria de Educação e Cultura da Prefeitura do Município de São Paulo, 1980. (Série História dos Bairros de São Paulo).

\_\_\_\_\_. **O Palacete Paulistano: e outras formas urbanas de morar da elite cafeeira**. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2010.

JAUMAIN, Serge. **Les petis commerçants beges face à la modernité (1880-1914)**. Bruxelas: Éditions de l'Université de Bruxelles, 1995.

JORGE, Janes. **Tietê, o rio que a cidade perdeu: São Paulo 1890-1914**. São Paulo: Alameda, 2006.



KAKO, Iara Sakitani. **O papel dos trilhos na estruturação territorial da cidade de São Paulo: 1867 a 1930.** 2013. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

KURGAN-VAN, Guinette Hentenyk. Les patentables à Bruxelles au XIXe siècle. **Le Mouvement Social**, Paris, n. 108, 1979. p. 63-88

LANNA, Ana Lúcia. **Uma cidade na transição: Santos, 1870-1913.** São Paulo-Santos: Hucitec/Prefeitura Municipal de Santos, 1996.

\_\_\_\_\_. et al (orgs.). **São Paulo, os estrangeiros e a construção das cidades.** São Paulo: Alameda, 2011.

LANGENBUCH, Juergen Richard. **A estruturação da Grande São Paulo: estudo de Geografia Urbana.** 1966. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras de Rio Claro, Universidade de Campinas, Rio Claro, 1968.

LAPA, José Roberto do Amaral. **A cidade, os cantos e os antros: Campinas, 1850-1900.** 2.ed. São Paulo: Edusp, 2008.

LATOUR, Bruno. Como terminar uma tese de sociologia: pequeno diálogo entre um aluno e seu professor (um tanto socrático). **Cadernos de Campo**, São Paulo, n. 14/15, p. 1-382, 2006. Disponível em: <<http://www.bruno-latour.fr/sites/default/files/downloads/90-DIALOGUE-POR.pdf>>. Acesso em: 01 nov. 2014

\_\_\_\_\_. **Ciência em ação.** Como seguir cientistas e engenheiros sociedade afora. São Paulo: Unesp, 2011.

\_\_\_\_\_. **A esperança de pandora: Ensaio sobre a realidade dos estudos científicos.** Bauru: Edusc, 2001.

LEFEBVRE, Henri. **El derecho a la ciudad.** 4. ed. Barcelona: Península, 1978.

\_\_\_\_\_. **Lógica formal e Lógica dialética.** 2. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1979.

\_\_\_\_\_. **The production of space.** Oxford: Blacwell, 2008

\_\_\_\_\_. Prefácio: A produção do Espaço. **Estudos Avançados**, São Paulo, v.27, n.79, p.123-132, 2013. Disponível em: < <http://www.scielo.br/pdf/ea/v27n79/v27n79a09.pdf> >. Acesso em: 17 jan. 2015.

LEFFINGWELL, Edward. **A memória do guardião**: a coleção Kim Esteve e uma história da Chácara Flora. São Paulo: Terceiro Nome, 2003.

LEMOS, Carlos A. C. **Cozinhas, etc.**: um estudo sobre as zonas de serviço da Casa Paulista. São Paulo: Perspectiva, 1976.

\_\_\_\_\_. Ecletismo em São Paulo. In: FABRIS, Annateresa (org.). **Ecletismo na Arquitetura Brasileira**. São Paulo: Nobel?Edusp, 1987. p.70-104.

\_\_\_\_\_. **Alvenaria Burguesa**: Breve História da arquitetura residencial de tijolos em São Paulo a partir do ciclo econômico liderado pelo café. 2. ed. São Paulo: Nobel, 1989a.

\_\_\_\_\_. **História da casa brasileira**. São Paulo: Contexto, 1989b.

\_\_\_\_\_. **A República ensina a morar (melhor)**. São Paulo: Hucitec, 1999a.

\_\_\_\_\_. **Casa Paulista**: história das moradias anteriores ao ecletismo trazido pelo café. São Paulo: Edusp, 1999b.

LEPETIT, Bernard. **Por uma Nova História Urbana**. São Paulo: Edusp, 2001.

LÉVY, Jacques. **Le tournant géographique**: Penser l'espace pour lire Le monde. Paris: Belin, 1999.

LE YAOUANQ, Jean. La mobilité sociale des milieu boutiquier parisien au XIXe siècle. **Le Mouvement Social**, Paris, n. 108, 1979. p.90-112

LIERNUR, Jorge Francisco. La vivienda de la clase media, mercancia moderna. In: SARQUIS, Jorge (org.). **La arquitectura de la vivienda para la clase media: coloquio**. Buenos Aires: Nobuko, 2010.

LOBO, Eulália Maria Leymer, CARVALHO, Lia de Aquino e STANLEY, Myrian. **Questão habitacional e o movimento operário**. Rio de Janeiro: UFRJ, 1989.

MACAMBIRA, Yvoty Macedo Pereira. **Os mestres da fachada**. São Paulo: Centro Cultural de São Paulo – Divisão de Pesquisa, 1985.

MANGALI, Liziane Peres. **Bom Retiro, bairro central de São Paulo**: transformações e permanências, 1930-1954. São Paulo: Alameda, 2011.

MARCONDES, Renato Leite. Crédito privado antes da grande depressão do século XX: o mercado hipotecário. **Estudos Econômicos** [online], vol.44, n.4, pp. 749-786, 2014.

Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/ec/v44n4/04.pdf>>. Acesso em: 21 jun. 2015.

MARINS, Paulo César Garcez. **Através da Rótula**: Sociedade e Arquitetura Urbana no Brasil, séculos XVII a XX. São Paulo: Humanitas/Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas/ Universidade de São Paulo, 2001. (Série Teses).

\_\_\_\_\_. Habitação e Vizinhança: limites da privacidade no surgimento das metrópoles brasileiras. In: SEVCENKO, Nicolau. **História da Vida Privada no Brasil**: República: da Belle Époque à Era do Rádio. São Paulo: Companhia das Letras, 2010. p.131-214

\_\_\_\_\_. Um lugar para as elites: os Campos Elísios de Glette e Nothmann no imaginário urbano de São Paulo. In: LANNA, Ana Lúcia Duarte et al. (org.) **São Paulo, os estrangeiros e a construção das cidades**. São Paulo: Alameda, 2011. p. 209-244.

MASSAROLO, Pedro Domingos. **O Bairro de Vila Mariana**. São Paulo: Departamento de Cultura da Secretaria de Educação e Cultura da Prefeitura do Município de São Paulo, 1971. (Série História dos Bairros de São Paulo).

MAYOL, Pierre. O bairro. In: CERTEAU, Michel; GIARD, Luce e MAYOL, Pierre. **A invenção do cotidiano**: 2. Morar, Cozinhar. 10 ed. Petrópolis, 2011. p.37-45.

MCKENZIE, Roderick Duncan. **The Metropolitan Community**. New York: McGraw-Hill, 1933.

MEHRTENS, Cristina Peixoto. **Urban Space and National Identity in Early Twentieth Century São Paulo, Brasil**: Crafting Modernity. New York: Palgrave Macmillan, 2010.

MELLO, Joana. **Ricardo Severo**: da arqueologia portuguesa à arquitetura brasileira. São Paulo: Annablume/Fapesp, 2007.

MELO, Zélia Cardoso de. Contribuição ao estudo da formação do empresariado paulista. **Revista Brasileira de História**, São Paulo, v.2, n.2, p.193-216, set. 1982.

MENDES, Renato da Silveira. Os bairros da Zona Sul e Ocidentais. In: AZEVEDO, Aroldo (org.). **A cidade de São Paulo**: aspectos da Metrópole Paulista. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1958, p.257-319. (Volume III).

MILLS, Charles Wright. **A nova classe média**: (White collar). 2 ed. Rio de Janeiro: Zahar, 1976.

MONEGATTO, Karina Benassi. **Do artífice ao peão**. 2008. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

MONTEIRO, Zenon Fleury. **Reconstituição do caminho do carro para Santo Amaro**. São Paulo: Prefeitura do Município de São Paulo, 1943.

MORAES, Luís Fernando Simões. **Usos, Costumes e Disciplina Espacial no Campos Elíseos Paulistano**. 2014. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em História) – Escola de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade Federal de São Paulo, Guarulhos, 2014.

MORRIS, R. J. Urban Assotions in England and Scotland, 1740 – 1914: the Formations of the Middle Class or the Formations of a Civil Sociery? In: MORRIS, R. J; MORTON, Graeme e VRIES, Boudien de. **Civil Society, Associations and Urban Places**: Class Nation and Culture in Nineteenth-Century Europe. Hampshire/England: Ashgate Publishing Limited, 2006, p. 139-158.

MORSE, Richard M. **Formação Histórica de São Paulo**: de Comunidade a Metrópole. São Paulo: Difusão Europeia do Livro, 1970. (Coleção de Corpo e Alma do Brasil).

MULLER, N. L. A área central da cidade. In: AZEVEDO, Aroldo. **A cidade de São Paulo**: aspectos da Metrópole Paulista. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1958, p.121-182. (Volume III).

MULLER, Peter O. **Contemporary Suburban America**: Englewoods Cliffs, NJ: Prentice-Hall, 1981.

MUMFORD, Lewis. **A cidade na História**: suas origens, transformações e perspectivas. 2.ed. São Paulo: Martins Fontes, 1982.

NORD, Philip G. **The Politics of Resentment: Shopkeeper Protest in Nineteenth-Century Paris Paperback**. New York: Transaction Publishers, 2005

OLIVEIRA, Lúcia Lippi (org.). **Cidade: História e Desafios**. Rio de Janeiro: FGV, 2002

OLIVEIRA, Maria Luíza. Entre casas térreas com alcovas. Formas de morar entre os setores médios em São Paulo, 1875 – 1901. **Anais do Museu Paulista**, São Paulo, v.8-9, p.55-76, 2003. Disponível em : <<http://www.scielo.br/pdf/anaismp/v8-9n1/03.pdf>>. Acesso em: 06 ago. 2015.

\_\_\_\_\_. **Entre a casa e o armazém**: relações sociais e experiência da urbanização: São Paulo, 1850-1900. São Paulo: Alameda, 2005.

PARETO JR, Lindener. **O cotidiano em construção**: os Práticos Licenciados em São Paulo, 1893-1933. 2011. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. **Espaço, Técnica e Construção**. O desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo. São Paulo: Nobel, 1988.

PIRES, Walter. **Configuração Territorial, urbanização e patrimônio**: Colônia da Glória (1876-1904). 2003. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.

\_\_\_\_\_. Arquivo Aguirra: Fonte documental sobre a formação territorial de São Paulo. **Anais do Museu Paulista**, São Paulo, v.10-11, p.61-78, 2003. Disponível em : <<http://www.scielo.br/pdf/anaismp/v10-11n1/05.pdf>>. Acesso em: 01 jul. 2015.

PORTA, Paula (org.). **História da Cidade de São Paulo**: a Cidade na Primeira metade do século XX. São Paulo: Paz e Terra, 2004.

PRADO, Ricardo. **Lacta 100 anos**: muito prazer. São Paulo: Grifo, 2012

PRADO JR., Caio. **História Econômica do Brasil**. 22. ed. São Paulo: Brasiliense, 1979.

\_\_\_\_\_. **A cidade de São Paulo**: Geografia e História. 2.ed. São Paulo: Brasiliense, 1989. (Coleção Tudo é História).

\_\_\_\_\_. **Evolução Política do Brasil**: e outros estudos. São Paulo: Companhia da Letras, 2012.

PREFEITURA DO DISTRITO FEDERAL. **Mensagens do Prefeito do Distrito Federal**. Rio de Janeiro: Typografia da Gazeta de Notícias, 1903-1906. (v.7).

REIS FILHO, Nestor Goulart. **Contribuição ao Estudo da Evolução urbana do Brasil** (1500/1720). São Paulo: Biblioteca pioneira de Arte Arquitetura e urbanismo/Editora da Universidade de São Paulo, 1968.

\_\_\_\_\_. **Quadro da Arquitetura no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Perspectiva, 1973.

\_\_\_\_\_. **São Paulo**: vila, cidade, metrópole. São Paulo: Prefeitura Municipal de São Paulo, 2004.

REVEL, Jacques. Jogo de escalas. In: REVEL, Jacques (org.). **Microanálise e construção do social**. São Paulo: FGV, 1998, p. 15-38.

\_\_\_\_\_. A História ao rés do chão: Prefácio da edição francesa. In: LEVI, Giovanni. **A Herança Imaterial**. Trajetória de um exorcista no Piemonte do século XVII. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2000, p. 7-37.

RIBEIRO, Maria Alice Rosa. **História sem fim...** Inventário da Saúde Pública. São Paulo 1880-1930. São Paulo: Unesp, 1993.

RIBEIRO, Nelson Porto. Contributo para a História da Construção no Brasil. In: SIMPÓSIO NACIONAL DE HISTÓRIA – ANPUH, 26., 2011, São Paulo. **Anais Eletrônicos ...**

Disponível em:

<[http://www.snh2011.anpuh.org/resources/anais/14/1312926097\\_ARQUIVO\\_Historia\\_Construcao\\_Brasil.pdf](http://www.snh2011.anpuh.org/resources/anais/14/1312926097_ARQUIVO_Historia_Construcao_Brasil.pdf)>. Acesso em: 21 jun. 2015.

ROCHE, Daniel. **História das coisas banais**: nascimento do consumo séc. XVII – XIX. Rio de Janeiro: Rocco, 2000.

RODRIGUES, Angela Rosch. **Estudo do patrimônio industrial com uso fabril da cidade de São Paulo**. 2011. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade**. São Paulo: Brasiliense, 2004. (Coleção Primeiros Passos).

\_\_\_\_\_. **A Cidade e a Lei**. Legislação, Política Urbana e Territórios na Cidade de São Paulo. 3. ed. São Paulo: Studio Nobel/Fapesp, 2007.

ROSSETTO, Rossella. **A produção imobiliária e tipologias residenciais modernas: São Paulo, 1945/1964**. 2-12. Tese (Doutorado em Arquitetura) – Faculdade de Arquitetura de Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

ROSSI, Aldo. **A arquitetura da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

SAES, Alexandre Macchione. Luz, leis e livre-concorrência na cidade de São Paulo. **História** [on line], Franca, v.28, n.2, p. 173-234, 2009. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.1590/S0101-90742009000200008>>. Acesso em: 04 ago. 2015

SAES, Décio. **Classe Média e política na Primeira República Brasileira: (1889-1930)**. Petrópolis: Vozes, 1975.

\_\_\_\_\_. **Classe Média e Sistema Político no Brasil**. São Paulo: T. A. Queiroz, 1984.

SAES, Flávio Azevedo Marques. **Crédito e Bancos no desenvolvimento da economia paulista: 1850 – 1930**. São Paulo: Instituto de Pesquisas Econômicas, 1986. (Série Ensaios Econômicos, nº 56).

\_\_\_\_\_. **As ferrovias de São Paulo: 1870 – 1940**. São Paulo: Hucitec, 1981. (Coleção Estudos Históricos).

SALLA, Natália Maria. **Produzir para construir: a indústria cerâmica paulistana no período da Primeira República (1889 – 1930)**. 2014. Dissertação (Mestrado em História Econômica) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014.

SALMONI, Anita e DEBENEDETTI, Emma. **Arquitetura Italiana em São Paulo**. 2. ed. São Paulo: Perspectiva, 2007.

SALVADORE, Waldir. **Italiano e nosso**: Felisberto Ranzini e o “Estilo Florentino”. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2015

SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de. O papel da iniciativa privada na formação da periferia paulistana. **Espaço e Debates**, São Paulo, n.37, p. 19-33, 1994

\_\_\_\_\_. (org.). **A promoção privada da habitação econômica e a arquitetura moderna: 1930-1964**. São Carlos: RiMa, 2002.

SANT'ANNA, Denise Bernuzzi de. História do conforto na cidade de São Paulo. **Anos 90**: revista do Programa de Pós-Graduação em História da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, v.8, n.14, 2000. Disponível em:

<<http://seer.ufrgs.br/index.php/anos90/article/view/6800/4098>>. Acesso em: 30 mai. 2015.

SANT'ANNA, Nuto. O Primeiro Caminho do Carro. **O Estado S. Paulo**, São Paulo, 18 mai. 1941.

SANTOS, Giane Lúcia Rodrigues dos. **Um novo olhar**: as relações de trabalho feminino e as mudanças do paradigma social da época: Cruz Alta Industrial de Fósforos S/A – ares de industrialização no interior do Rio Grande do Sul nas décadas de 1940 a 1960. Trabalho de conclusão de Curso (Graduação em História) – Universidade de Cruz Alta, Cruz Alta/RS, 2002.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Edusp, 2009. (Coleção Milton Santos; 6).

\_\_\_\_\_. **A natureza do espaço**. São Paulo: Edusp, 2006. (Coleção Milton Santos; 1).

SÃO PAULO (Cidade). Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo. Resolução 37/2013 nº Processo 2013.0.256.719-1, Tombamento Definitivo do Conjunto Jardim Ana Rosa. **Diário Oficial da Cidade de São Paulo**. São Paulo, 19 dez. 2013. p. 58-58. Disponível em:

<[http://www.docidadesp.imprensaoficial.com.br/NavegaEdicao.aspx?ClipID=BQGPDGLIO6JFUe06H76345N2AQA&PalavraChave=jardim ana rosa](http://www.docidadesp.imprensaoficial.com.br/NavegaEdicao.aspx?ClipID=BQGPDGLIO6JFUe06H76345N2AQA&PalavraChave=jardim%20ana%20rosa)>. Acesso em: 25 ago. 2014.



SÃO PAULO (Estado). Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico e Artístico e Turístico do Estado de São Paulo. **Processo 2265/73**: Estudo de Tombamento do Edifício do antigo Matadouro Municipal de Vila Mariana, 1983.

SARQUIS, Jorge. Torre en La Boca: Vivienda colectiva de densidad alta. **La Arquitectura de La vivienda para La clase media**, Buenos Aires: Livreria Tecnica Cp67/Nobuko, 2010, p. 98-103

SCHMID, Christian. A teoria de produção do espaço de Henri Lefebvre: em direção a uma dialética tridimensional. **Geosp** – espaço e tempo, São Paulo, n.32, p.89-109, 2012.

Disponível em: <<http://citrus.uspnet.usp.br/geosp/ojs-2.2.4/index.php/geosp/article/view/306/338>>. Acesso: 23 jan. 2015.

SCHNECK, Sheila. **O Bairro do Bexiga em São Paulo**: proprietários, construtores, tipologias edilícias e usuários (1881-1913). 2010. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

SEGAWA, Hugo. Clave de Sol: notas sobre a história do conforto ambiental. **Arquitextos** [on line], n.073.03, ano 07, jun. 2006. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/07.073/345>>. Acesso em: 16 jun. 2015.

SEVCENKO, Nicolau. **Orfeu Extático na Metrópole**. São Paulo sociedade e cultura nos frementes anos 20. São Paulo: Companhia das Letras, 1992.

\_\_\_\_\_. **Literatura como missão**: tensões sociais e criação cultural na Primeira República. São Paulo: Companhia das Letras, 2003.

SHARPE, Jim. A história vista de baixo. In: BURKE, Peter (org.). **A Escrita da História**. Novas perspectivas. São Paulo: Unesp, 1992, p.39-62.

SILVA, João Luiz Máximo. **Cozinha Modelo**. O impacto do Gás e da Eletricidade na Casa Paulistana (1870-1930). São Paulo: Edusp, 2008.

SIMÕES, José Geraldo. Permanências do urbanismo de colina como tradição luso-brasileira: os casos de Salvador e de São Paulo. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, São Paulo, v.5, n.1, p. 47-69, 2013. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/urbe/v5n1/a05v5n1.pdf>>. Acesso em: 20 abr. 2015.

SIMONI, Lucia Noemia. **O arruamento de terras e o processo de formação do espaço urbano no município de São Paulo: 1840-1930.** 2002. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

\_\_\_\_\_. A Planta da cidade de São Paulo de 1897: uma cartografia da cidade existente ou da cidade futura? In: SIMPÓSIO LUSO-BRASILEIRO DE CARTOGRAFIA HISTÓRICA, 3., 2009, Ouro Preto. **Anais Eletrônicos ...** Ouro Preto: UFMG. Disponível em: < [https://www.ufmg.br/rededemuseus/crch/simoni\\_a-planta-da-cidade-de-sao-paulo-de-1897.pdf](https://www.ufmg.br/rededemuseus/crch/simoni_a-planta-da-cidade-de-sao-paulo-de-1897.pdf) >. Acesso: 24 set. 2014.

SODRÉ, Nelson Werneck. **História da Burguesia Brasileira.** 2. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1967.

SOUSA, Alberto. **Estudos Demográficos:** a população de São Paulo. São Paulo: Typografia Piratininga, 1917.

SOUZA, Edgar de. **A História da Light.** Os primeiros 50 anos. São Paulo: Eletropaulo, 1982.

THOMPSON, E. P. **Tradicón, Revuelta y Consciencia de clase:** estudios sobre la crisis de la sociedad preindustrial. 3. ed. Barcelona: Editorial Crítica, 1989

\_\_\_\_\_. History form below. In: THOMPSON, Dorothy. **The essential E. P. Thompson.** New York: New York Press, 2001, p.181-189. (The Times Literary Supplement, 7/4/1966, pp.278-280).

\_\_\_\_\_. **A Formação da Classe Operária Inglesa:** árvore da liberdade. 4. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2004.

TOLEDO, Benedito Lima de . **São Paulo três cidades em um século.** São Paulo: Duas Cidades, 1981.

\_\_\_\_\_. **Álbum Iconográfico da Avenida Paulista.** São Paulo: Ex Libris, 1987.

TORRES, Maria Celestina Mendes. **Ibirapuera.** São Paulo: Departamento de Cultura da Secretaria de Educação e Cultura da Prefeitura do Município de São Paulo, 1977. (Série História dos Bairros de São Paulo).

TRAGTENBERG, Maurício. Weber (1864-1920): Vida e Obra. In: WEBER, Max. **Textos Selecionados.** 2. ed. São Paulo: Abril Cultural, 1980. (Coleção Os Pesadores).

TRAMONTANO, Marcelo. **Novos modos de vida, novos espaços de morar**: Paris, São Paulo, Tokyo uma reflexão sobre a habitação contemporânea. 1998. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998.

VAZ, Lilian Fessler. **Uma História da Habitação Coletiva na cidade do Rio de Janeiro**: estudo da Modernidade através da moradia. 1994. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1994.

VIGIER, Philippe. Le petite bourgeoisie em Europe occidentale avant 1914. **Le Mouvement Social**, Paris, n. 108, 1979, p.3-11

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-urbano no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Studio Nobel/Fapesp, 2012.

VISACOVSKY, Sergio. Estudios sobre “clase media” en la antropologia social: una agenda para la Argentina. **Avá**, Posadas, n.13, jul.2008

WACQUANT, Loïc. Poder simbólico e fabricação de grupos: como Bourdieu reformula a questão de classes. **Novos Estudos – Cebrap**, São Paulo, n.96, p.87-103. jul.2013. Disponível em: < <http://www.scielo.br/pdf/nec/n96/a07n96.pdf> >. Acesso em: 23 jan. 2015.

WEBER, Max. **Metodologia das Ciências Sociais**. Porto: Afrontamento, 1986. (Biblioteca das ciências do homem. Sociologia e Epistemologia; 6).

## **MEMORIALISTAS, ROMANCES E CRÔNICAS**

AMERICANO, Jorge (1957). **São Paulo Naquele tempo**: (1895-1915). 2. ed. São Paulo: Carrenho Editorial, 2004.

CARVALHO, Affonso José de (1944). **São Paulo antigo**. São Paulo: Imprensa Oficial.

FLOREAL, Sylvio (1925). **Ronda da meia-noite**: vícios, miséria e esplendores da Cidade de São Paulo. São Paulo: Paz e Terra, 2003.

MACHADO, Antonio de Alcântara (1961). **Novelas Paulistanas**. Rio de Janeiro: Ediouro, 1999.

MARTINS, Antonio Egydio (1911/12). **São Paulo Antigo: 1554 a 1910**. São Paulo: Paz e Terra, 2003.

MESQUITA, Alfredo (1946). **Silvia Pélica na Liberdade**. 2.ed. São Paulo: Duas Cidades, 1979.

OCTÁVIO, Laura Oliveira Rodrigo (1942). **Elos de uma corrente: seguidos de novos elos**. 2. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1994.

RAFFARD, Henrique (1890). **Alguns dias na Paulicéia**. São Paulo: Biblioteca da Academia Brasileira de Letras, 1977. (Volume 4).

SCHMIDT, Afonso (1957). **São Paulo de meus amores**. São Paulo: Paz e Terra, 2003.

#### **ARQUIVOS E ACERVOS CONSULTADOS**

Arquivo Histórico da Cidade de São de São Paulo – Seção Obras Particulares

Arquivo Histórico da Cidade de São Paulo – Seção de Cartografia

Arquivo Público do Estado de São Paulo – Fundo Cartorial

Arquivo do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Inventários

Biblioteca da Faculdade de Administração, Economia e Contabilidade da USP

Biblioteca da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP

Biblioteca da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da USP

Biblioteca da Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP

Biblioteca da Universidade Pontifícia Católica - Campus Monte Alegre, SP

Biblioteca da Escola de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da UNIFESP

Biblioteca Alceu Amoroso Lima do Sistema Municipal de Bibliotecas de São Paulo

Biblioteca Clarice Lispector do Sistema Municipal de Bibliotecas de São Paulo

Biblioteca Mario de Andrade do Sistema Municipal de Bibliotecas de São Paulo

Biblioteca Mario Schenberg do Sistema Municipal de Bibliotecas de São Paulo

Biblioteca Prefeito Prestes Maia do Sistema Municipal de Bibliotecas de São Paulo

Biblioteca Sérgio Milliet do Sistema Municipal de Bibliotecas de São Paulo

Museu Paulista – Coleção Aguirra

Fundação de Energia e Saneamento – Acervo Fotográfico

Museu Vicente de Azevedo – Cartografia da Cidade de São Paulo

Museu da Imigração – Listas de Bordo

Museu da Cidade de São Paulo – Acervo Fotográfico

Tesouros da Cidade Livros e Fotografias da Biblioteca Mario de Andrade

## **ALAMANAQUES E ANUÁRIOS ESTATÍSTICOS**

ALMANACH da Província de São Paulo: administrativo, commercial e industrial para o anno de 1888. Organizado por Jorge Seckler, sexto anno. São Paulo: Typographia a vapor – Jorge Seckler & Comp.,[s.d.]

ALMANACH da Secretaria de Estado dos Negócios da Agricultura, Commercio e Obras Publicas do Estado de São Paulo para o anno de 1917. São Paulo: Typographia Brasil, 1917.

ANNUARIO Estatístico de São Paulo ( Brazil) 1901. São Paulo: Typographia do Diario Official, 1904

ANNUARIO Estatístico de São Paulo (Brazil) 1902. São Paulo: Typographia do Diario Official, 1905.

ANNUARIO Estatístico de São Paulo (Brazil) 1903. São Paulo: Typ. Espindola, Siqueira e Comp., 1905

ANNUARIO Estatistico da São Paulo (Brazil) 1904: movimento da população. São Paulo: Typographia do Diario Official, 1907. (v.1 e v.2).

ANNUARIO Estatistico de São Paulo (Brazil) 1905. São Paulo: Typ. Espindola, Siqueira & Comp., 1907. ( v.1 e v.2).

ANNUARIO Estatistico de São Paulo (Brazil) 1906. São Paulo: Typ. Espindola, Siqueira & Comp., 1908. (v.1)

ANNUARIO Estatistico de São Paulo (Brazil) 1907: estatística econômica e moral. São Paulo: Duprat & Comp., 1910 (v.2)

ANNUARIO Estatistico de São Paulo (BRAZIL) 1908. São Paulo: Typographia do Diario Official, 1910. (v.1).

ANNUARIO Estatistico de São Paulo (BRAZIL) 1909: estatística econômica e moral. São Paulo: Casa Vanorden, 1911. (v.2).

ANNUARIO Estatistico de São Paulo (BRAZIL) 1910: estatística econômica e moral. São Paulo: Duprat & Comp., 1912. (v.2).

ANNUARIO Estatistico de São Paulo (Brazil) 1912: movimento da população e estatística moral. São Paulo: Typographia do Diario Official, 1914. (v.1).

ANNUARIO Estatistico de São Paulo (Brazil) 1913: movimento da população e estatística moral. São Paulo: Typographia do Diario Official, 1915. (v.1)

ANNUARIO Estatistico de São Paulo (Brazil) 1914: movimento da população e estatística moral. São Paulo: Typographia do Diario Official, 1916. (v.1).

ANNUARIO Estatistico de São Paulo (Brazil) 1915: movimento da população e estatística moral. São Paulo: Typographia do Diario Official, 1917. (v.1).

## **CARTOGRAFIA**

SÃO PAULO EM 1850. Reconstituição Historica e Topographica aproximada. Departamento Geographico e Geologico. Escala 1:20.000

PLANTA GERAL DA CAPITAL DE SÃO PAULO (1897). Organizada sob a direcção do Dr. Gomes Cardim, Intendente de Obras, 1897. Escala 1:20.000

PLANTA GERAL DA CIDADE DE SÃO PAULO (1905). Adoptada pela Prefeitura Municipal para uso de suas Repartições. Levantada e organizada pelo Engenheiro Civil Alexandre Mariano Cococi e Luiz Fructuoso e Costa, engenheiros da Comissão Geog. E Geologica. Escala 1:20.000

PLANTA GERAL DA CIDADE DE SÃO PAULO (1913). Levantada e organizada pelo Eng. Civil Alexandre M. Cococi e L. Fructuoso F, Costa. Propriedade exclusiva da Companhia Litographica Hartmann-Reichenbach. Escala 1: 15.000

PLANTA GERAL DA CIDADE DE SÃO PAULO (1914). Com indicações diversas. Organizada pela Comissão Geographica e Geologica. Eng. João Pedro Cardoso , chefe. Escala 1: 20.000

PLANTA DA CIDADE DE SÃO PAULO (1916). Levantada pela Divisão Cadastral da 2ª Secção da Directoria de Obras e Viação da Prefeitura Municipal. Edição Provisória aprovada pelo Acto nº 972, de 24 de agosto de 1916. Escala 1:20.000

MAPA HIDROGRÁFICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO COM DIVISÃO DE BACIAS HIDROGRÁFICAS. Fundação Centro Tecnológico de Hidráulica. Prefeitura de São Paulo. Desenvolvimento Urbano, ago. 2012.

MAPA DA EXPANSÃO DA ÁREA URBANIZADA do Município de São Paulo de 1881-2002. Disponível em:

<[http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/mapas/3\\_expansao\\_da\\_Area\\_urbanizada\\_1981\\_1.pdf](http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/mapas/3_expansao_da_Area_urbanizada_1981_1.pdf)>. Acesso em: 01 set. 2013.

## **FILMES**

VILA Mariana: História do bairro de São Paulo/SP. Direcção de Daniel Solá Santiago. Produção de Luanda Moraes. Realização de Prefeitura de São Paulo - Secretaria Municipal de Cultura. Roteiro: Júlio Rodrigues. São Paulo: DSS Produções, 2009. (27 min.), son., color. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=qSiw-A79jU8>>. Acesso em: 25 abr. 2015.

## **LEGISLAÇÃO**

ACTO nº 663, de 10 ago.1934

ACTO nº 671, de 14 mar.1914

ACTO nº 673, de 24 mar.1914

ACTO nº 769, de 14 jun.1915

ACTO nº 849, de 26 jan.1916

ACTO nº 972, de 24 ago.1916

ACTO nº 1013, de 13 fev.1936

DECRETO nº 233, de 02 mar.1894

DECRETO nº 370, de 02 mai.1890

DECRETO nº 2141, de 14 nov.1911

DECRETO nº 2427, de 29 set.1913

DECRETO nº 2918, de 09 abr.1918

LEI nº 38, de 24 mai.1893

LEI nº 59, de 25 abr.1884

LEI nº 60, de 13 set.1902

LEI nº 77, de 09 dez. 893

LEI nº 209, de 11 mar.1896

LEI nº 315, de 14 ago.1897

LEI nº 370, de 03 set.1895

LEI nº 375, de 12 dez.1898

LEI nº 493, de 14 nov.1900

LEI nº 498, de 14 dez.1900



LEI nº 553, de 14 nov.1901

LEI nº 790, de 17 nov.1904

LEI nº 956, de 16 nov.1906

LEI nº 1098, de 08 jul.1908

LEI nº 1193, de 09 mar.1909

LEI nº 1310, de 30 dez.1911

LEI nº 1325, de 31 out.1912

LEI nº 1596, de 29 dez. 1917

LEI nº 1666, de 26 mar.1913

LEI nº 1874, de 12 mai.1915

LEI nº 2332, de 09 nov.1920

LEI nº 3427, de 19 nov.1929

RESOLUÇÃO nº 62, de 31 mai.1875

RESOLUÇÃO nº13, de 27 mai.1886

## **PERIÓDICOS**

A PROVÍCIA DE SÃO PAULO

CORREIO PAULISTANO

DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

DIÁRIO OFICIAL DA CIDADE DE SÃO PAULO

O ESTADO DE S. PAULO

## **SITES**

ARQUIAMIGOS – Associação Amigos do Arquivo Histórico de São Paulo. Disponível em:

<<http://www.arquiamigos.org.br/foto/>>. Acesso em: 08 out. 2015

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SÃO PAULO – Legislação. Disponível em: <<http://www.al.sp.gov.br/leis/legislacao-do-estado/>>. Acesso em: 08 out. 2015.

BIBLIOTECA BRASILIANA GUITA E JOSÉ MINDLIN. Disponível em: <<http://www.bbm.usp.br/>>. Acesso em: 08 out. 2015.

BIBLIOTECA MÁRIO DE ANDRADE – Tesouros da Cidade. Disponível em: <<http://www.docvirt.no-ip.com/demo/bma2/bma.htm>>. Acesso em: 08 out. 2015

BIBLIOTECA NACIONAL – Hemeroteca Digital. Disponível em: <<http://bndigital.bn.br/hemeroteca-digital/>>. Acesso em: 08 out. 2015.

COLÉGIO BENJAMIN CONSTANT. Disponível em: <<http://www.colegiobenjamin.com.br/quem-somos/historico/>>. Acesso em: 08 out. 2015.

ENCONTRA VILA MARIANA. Disponível em: <<http://www.encontravilamariana.com.br/vila-mariana/historia-da-vila-mariana.shtml>>. Acesso em: 08 out. 2015.

DIÁRIO OFICIAL DA CIDADE DE SÃO PAULO. Disponível em: <<http://www.docidadesp.imprensaoficial.com.br/>>. Acesso em: 08 out. 2015

DICIONÁRIO DE RUAS. Disponível em: <<http://www.dicionarioderuas.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/Introducao.aspx>>. Acesso em: 08 out. 2015

ESTAÇÕES FERROVIÁRIAS DO BRASIL. Disponível em: <<http://www.estacoesferroviarias.com.br/>>. Acesso em: 08 out. 2015.

FUNDAÇÃO ENERGIA E SANEAMENTO. Disponível em: <<http://www.energiaesaneamento.org.br/acervo.aspx>>. Acesso em: 08 out. 2015.

GEO PORTAL – Memória Paulista. Disponível em: <<http://www.geoportal.com.br/memoriapaulista/>>. Acesso em: 08 out. 2015.

IBGE – Séries Estatísticas. Disponível em: <<http://seriesestatisticas.ibge.gov.br/series.aspx?vcodigo=CD79&t=populacao-municipios-capitais-populacao-presente-residente>>. Acesso em: 08 out. 2015.

IMPrensa Oficial do Estado de São Paulo. Disponível em:  
[https://www.imprensaoficial.com.br/PortalIO/DO/HomeDO\\_2\\_0.aspx#08/10/2015](https://www.imprensaoficial.com.br/PortalIO/DO/HomeDO_2_0.aspx#08/10/2015)>. Acesso em: 08 out. 2015.

INSTITUTO DE ESTUDOS BRASILEIROS – Acervo. Disponível em:  
<<http://www.ieb.usp.br/acervo-home>>. Acesso em: 08 out.2015

INSTITUTO MOREIRA SALLES. Disponível em: <<http://www.ims.com.br/ims/>>. Acesso em: 08 out. 2015.

JUS BRASIL. Disponível em : < <http://www.jusbrasil.com.br>>. Acesso em: 08 out. 2015.

LEIS MUNICIPAIS. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/>>. Acesso em: 08 out. 2015.

O ESTADO DE S. PAULO - Acervo. Disponível em: <<http://acervo.estadao.com.br/>>. Acesso em: 08 out. 2015

PEDAÇO DA VILA. Disponível em: < <http://www.pedacodavila.com.br/home/>>. Acesso em: 08 out. 2015.

PORTAL DA VILA. Disponível em: <<https://www.portalvilamariana.com/sobre-o-portal-vila-mariana.asp>>. Acesso em: 08 out. 2015.

PREFEITURA DE SÃO PAULO – Secretaria Municipal de Cultura – Acervos da Cidade. Disponível em: <<http://acervosdacidade.sp.gov.br/PORTALACERVOS/>>. Acesso em: 08 out. 2015.

PREFEITURA DE SÃO PAULO – Secretaria Municipal de Cultura – Tesouros da Cidade. Disponível em:  
<[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/bma/tesouros\\_da\\_cidade/index.php?p=1096](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/bma/tesouros_da_cidade/index.php?p=1096)>. Acesso em: 08 out. 2015.

PREFEITURA DE SÃO PAULO – Secretaria Municipal do Desenvolvimento Urbano – Dados Estatísticos. Disponível em:  
<[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento\\_urbano/dados\\_estatisticos/](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/dados_estatisticos/)>. Acesso em: 08 out. 2015.

PREFEITURA DE SÃO PAULO – Subprefeitura de Vila Mariana. Disponível em:

<[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/vila\\_mariana/](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/vila_mariana/)>. Acesso em: 08 out. 2015

RIOS (IN)VISÍVEIS – Mapeamento colaborativo dos rios de São Paulo. Disponível em: <<http://www.riosdesaopaulo.org/#!/loc=-23.546677790624496,-46.59524917602539,12>>. Acesso em: 08 out. 2015

SÃO PAULO ANTIGA – História, Arquitetura e Fotografia. Disponível em: <<http://www.saopauloantiga.com.br/>>. Acesso em: 08 out. 2015.

SIRCA – Sistema de Registro e Controle ao Acervo – Arquivo Histórico da Cidade de São Paulo. Disponível em: <<http://www.projetosirca.com.br/>>. Acesso em: 08 out. 2015.

THE INTERNET ARCHIVE. Disponível em: <<https://archive.org/>>. Acesso em: 08 out. 2015

WIKIPÉDIA – A enciclopédia livre. Disponível em: <<https://pt.wikipedia.org/wiki/Brasil>>. Acesso em: 08 out. 2015.

## **APÊNDICES**

## QUADRO 01

### Sistematização comparativa da legislação dos aspectos analisados

Fonte: Leis Municipais. Disponível em <https://www.leismunicipais.com.br>

Elaboração da Autora

Item	Código 1875	Código 1886	Código 1894	Lei 498, 1900	Ato 849, 1916	Código 1929
<i>Ementa</i>	<i>Código de Posturas da Câmara Municipal Imperial da Cidade de São Paulo</i>	<i>Código de Posturas do Município de São Paulo</i>	<i>Decreto n° 233, de 02 de março de 1894. Estabelece o Código Sanitário</i>	<i>Estabelece e prescreções para construção de habitação operária</i>	<i>Regulamenta lei n° 1874 de 12 de maio de 1915<sup>118</sup> e as disposições legais referentes a construções por essa lei não revogadas</i>	<i>Lei n° 3427, de 19 de Novembro de 1929. Código<sup>119</sup> Arthur Saboya</i>
<b>Arruamento</b>	Art.1 - largura das ruas de 13,22m	Art.1 - largura das ruas de 16m	Art.1 – largura das ruas 16m avenidas 25m travessas 10m	Nada consta	Nada consta	Art.519 – estradas larg. mínima 13m caminhos 8m passagens 4m ruas 8 a 12 m vias de grande comunicação e artérias de luxo 25m

<sup>118</sup> Lei n° 1874, de 12 de maio de 1915. Divide o Município em quatro perímetros e dá outras providências [sobre o que pode ou não em cada perímetro].

<sup>119</sup> O Código Saboya especificava sobre diferentes aspectos, assim separados: PARTE PRIMEIRA. Das construções particulares. PARTE SEGUNDA. Das construções para fins especiais. PARTE TERCEIRA. Arruamentos. PARTE QUARTA. Alinhamentos e Nivelamentos das vias públicas. PARTE QUINTA. Arborização. PARTE SEXTA. Colocação de hermas, estátuas e quaisquer outros monumentos em logradouros públicos. PARTE SÉTIMA. Nomenclatura das vias públicas

<p><b>Alinhamento e Nivelamento</b></p>	<p>Art.3 - §1º - ao arruador compete alinhar e regular a frente do edifício</p> <p>Art.6 – os alinhamentos serão requeridos ao Presidente da Câmara. Vigorarão por seis meses</p> <p>Art.18-proibido rebaixar terreno ou levantar soleiras contra o nivelamento da Câmara</p>	<p>Art.2 – não edificar sem pedir alinhamento e nivelamento</p>	<p>Nada consta</p>	<p>Art.1-(...) serão observadas as seguintes prescrições: §4º (...) 4º se o nivelamento do terreno coincide com o da rua</p>	<p>Art.23-serão requeridos os alinhamentos e nivelamentos art.24 – alinhamentos e nivelamentos de acordo com planos aprovados por lei</p>	<p>Art.11 – nenhuma construção pode ser feita no limite das vias públicas, sem o "alvará de alinhamento e nivelamento"</p> <p>Art.560- as ruas, avenidas e praças, etc. deverão ser alinhadas e niveladas e determinados os alinhamentos e nivelamentos por meio de marcos e estacas</p>
<p><b>Recuo frontal</b></p>	<p>Art.4- todo edifício que se construir não poderá afastar-se do arruamento</p>	<p>Art.9- todo edifício que se construir não poderá afastar-se do arruamento indicado pela Câmara (Padrão Municipal, de 11/08/1886, Cap. IV - no perímetro da cidade construções deverão ser no alinhamento. Fora desse perímetro deverão ser recuadas 4m)</p>	<p>Nada consta</p> <p>Menciona no art.55-as casas não poderão ter maior altura do que a largura da rua exceto fora do alinhamento</p>	<p>Art.2- as casas não poderão ser construídas no alinhamento, mas afastadas 5m</p>	<p>Art.29-§1º - no perímetro da cidade não poderão ser recuadas dos alinhamentos §2º- fora desse perímetro as edificações serão recuadas do alinhamento pelo menos 4m</p> <p>§5º- Higiênópolis 6m</p> <p>§6º- Água Branca 6m</p> <p>§7º canal do Tamanduateí 10m.</p> <p>§8º Paulista 10m. §9º Angélica 6m</p>	<p>Art. 32-na zona central, não são permitidas edificações recuadas do alinhamento</p> <p>Art.33-nas demais zonas recuo 4m</p> <p>art.34- Higiênópolis, Angélica, Paulista e outras 6m</p> <p>Art. 35-cana do Tamanduateí (Av. do Estado) 10m</p>

<b>Altura do edifício</b>	Art.8-altura dos edifícios e dos seus diferentes pavimentos regulada por um padrão estabelecido pela Câmara	Art.11 - altura do edifício 1º pavimento 5m 2º pavimento 4,88m 3º pavimento 4,56m Ao todo de 14,44 a 17m Art.20-§5º-4,50m (para cortiços) Padrão Municipal, de 11/08/1886, Cap. V - 1º pav. - 5m; 2º pav. - 4,80m; 3º pav. - 4,50m	Art.55-as casas não poderão ter altura maior do que a largura das ruas, exceto quando ficarem fora do alinhamento Art.47-nos aposentos de dormir 14m³por indivíduo	Nada consta	Art.69-as casas térreas terão altura de 5m (cf. Padrão Municipal, de 11/08/1886, Cap. V)	Art.118-zona central - a) altura mínima de 5m; b) mínimo 2 vezes quando largura da rua de 9m; c) mínimo de 2 ½ vezes quando largura da rua 12m; d) 3 vezes quando largura da rua + de 12m Art.119-fora dessa zona quando no alinhamento será de mínimo de 3m e art.120 - máximo de 1 ½ da larg. da rua
<b>Pé direito</b>	Nada Consta	Nada consta Padrão Municipal, de 11/08/1886, Cap. VI - §8º - pé direito mínimo de 4m (para cortiços, casas de operários e cubículos)	Art.45-altura mínima 4m	Art.1-§8º - altura mínima das paredes 3m	Art.70-Pé direito mínimo de 3,70m, salvo sobrelojas 2,70m	Art.117-§1º - compartimento de dormir Pé direito mínimo 3m §2º - compartimento de permanência diurna 2,50m §3º-lojas mínimo 4m §4º-sobrelojas mínimo 2,50m §5º-ático mínimo 2m



<b>Aberturas de portas e janelas</b>	Art.8-dimensões de portas e janelas serão reguladas pelo padrão Art.24- proibido abrir para fora portas, janelas, postigos e cancelas e proibidas as rótulas e sacadas de madeira	Art.11-dimensões janelas 2,20mx1,10m e as portas deverão acompanhar o nível das janelas Art.18- é proibida casa térrea, ou pavimento inferior de sobrado, com postigos, cancelas, portas e janelas de abrir para fora, ficando inteiramente proibidas as rótulas e sacadas de madeira Art.20- §4º- 0,90x1,00m(para cortiços) Padrão Municipal, de 08/11/1886- Cap. V – portas 3,20x1,30m e janelas 2,20mx1,10m Cap. VI –§9º-portas 2,75mx1,10m e janelas 1,85x1,00m (para cortiços, casas de operários e cubículos)	Art.46-proibição das alcovas Art.48-todos compartimentos deverão ter, sempre que possível aberturas para o exterior, dando para rua ou pátios internos, de modo a receberem luz direta	Art.1-§6º- cada compartimento terá pelo menos uma porta ou janela abrindo diretamente para o exterior ou para uma área de superfície mínima de 10m² e 2m de largura §9º- vão mínimo das portas e das janelas de no mínimo 1/5 da superfície mínima do compartimento [10 m²]	Art.73-todos os cômodos deverão ter abertura para o exterior (cf. Padrão Municipal, de 1886) Art.74-todos os dormitórios disporão amplamente de ar e luz Art.75- cada compartimento terá uma porta ou janela abrindo para o exterior ou área de 10 m² e 2m de largura Art.77- dimensões – portas 3,20x1,30m janelas 2,20x1,10m	Art.123-em compartimentos de permanência diurna – no dia mais curto os raios de sol devemocular o plano do piso do ambiente Art.124- os compartimentos de permanência noturna devem receber sol durante 1 hora e 3 horas para construções em bairros novos [a Seção III do Capítulo I do Título I do Código trata especificamente de insolação e ventilação, incluindo o método de cálculo]
<b>Isolamento do solo e porões</b>	Nada consta	Art.11- o piso do 1º pavimento deverá ficar a 50cm do solo Art.20-§6º - para cortiços 20cm Padrão Municipal, de 08/11/1886- Cap.	Art.27- o primeiro cuidado na construção é o saneamento do solo Art.43-os compartimentos do subsolo e porões são	Art.1-§10 – piso do ficará 50cm acima da superfície do solo	Art.55- todas as casas terão porões e o nível do pavimento térreo será superior a 50cm Art.60-porões serão iluminados e	Art.155-os porões podem ser utilizados para adegas, despensas e depósitos, desde que tenham altura de 2,10m, e

		VI-§17º -50cm (para cortiços, casas de operários e cubículos)	garantia de higiene e não poderão ser habitados Art.44-o piso deverá ficar 50cm afastado do solo		arejados por aberturas munidas de placas metálicas de malhas estreitas Art:68-os porões habitáveis terão 2,50m de altura Art.57-e no máximo a 1,20m acima do nível da rua	podem servir de habitação diurna se tiverem altura de 2,50m obedecidas as exigências de ventilação e iluminação (art. 170)
<b>Área dos cômodos</b>	Nada consta	Art.20- §3º- para cortiços de uma peça só mínimo de 5m <sup>2</sup> Padrão Municipal, de 11/08/1886 Cap.VI-§14º- cada habitação deverá três cômodos e cada cômodo não poderá ter área menor de 7,50m <sup>2</sup> (para cortiços, casa de operários e cubículos)	Art.47- aposentos de dormir não devem ter menos de 14m <sup>3</sup> ivres para cada indivíduo Art.111 - nas habitações coletivas o andar térreo distará do solo 50cm	Art.1- §4º- nenhuma casa poderá ter menos de três compartimentos §5º- área mínima para cada compartimento será de 10m <sup>2</sup>	Art:86- nenhuma casa poderá ter menos de três cômodos, inclusive a cozinha Art.87- a área mínima de cada compartimento será de 10m <sup>2</sup>	Art.174- toda habitação deverá ter pelo menos um aposento, uma cozinha e um banheiro ou latrina Art.168-I- classe popular - um só aposento 12m <sup>2</sup> , mais aposentos um de 10m <sup>2</sup> e os outros de 8m <sup>2</sup> II- classe residencial - aposentos 10m <sup>2</sup> III – apartamento – um só aposento 16m <sup>2</sup> , e mais de um aposento um de 8m <sup>2</sup> outro de 10m <sup>2</sup>
<b>Cozinhas</b>	Nada consta	Nada consta	Art.49- as cozinhas deverão ser afastadas dos dormitórios Art.50- solo será	Nada consta	Art.87- § único- cozinha, copa, banheiro e latrina não terão área	Art.174- toda habitação deverá ter pelo menos um aposento, uma cozinha e um

			revestido de camada lisa e impermeável e paredes até altura de 1,50m		inferior a 2,60m <sup>2</sup> Art.88-cozinhas, latrinas e banheiros terão piso e paredes, até altura de 1,50m revestidos de camada lisa e impermeável	banheiro ou latrina Art.197- a) não ter comunicação com dormitórios ou latrinas; b) área mínima de 6m <sup>2</sup> ; c) piso ladrilhado e as paredes até 1,50m Art.198-casas populares área de 5m <sup>2</sup>
<b>Latrinas e banheiros</b>	Nada consta	Padrão Municipal, de 11/08/1886 – Cap. VI-§3º - haverá uma latrina para cada grupo de duas habitações (para cortiços)	Art.51- Bacias de águas servidas deverão ser de material impermeável e superfície lisa Art.52- encanamento de esgoto das bacias terão sifão hidráulico interceptor, ralo e caixa de graxa. Art. 56-Não deverá ser permitida latrina, destinada ao uso comum dos moradores, unida aos aposentos de dormir Art.57- de perneio ao gabinete da latrina e aos aposentos interiores deverá haver compartimento, que nunca deverá servir	Art.5- cada casa terá pelo menos uma latrina. Não havendo água canalizada deverá ficar isolada, a uma distância mínima de 3m	Art.87-§ único-cozinha, copa, banheiro e latrina não terão área inferior a 2,60m <sup>2</sup> Art.88- cozinhas, latrinas e banheiros terão piso e paredes, até altura de 1,50m revestidos de camada lisa e impermeável Art.117- não se compreendem na disposição de cortiço, as habitações de operários ou famílias pobres, com mais de um compartimento, cozinha e esgoto em separado, observando as prescrições de higiene e asseio dos	Art.174- toda habitação deverá ter pelo menos um aposento, uma cozinha e um banheiro ou latrina Art.204- terão 2m <sup>2</sup> de área mínima quando no interior da habitação e 1,20m <sup>2</sup> quando anexas Art.205- exclusivamente quarto de banho 3m <sup>2</sup> Art.206- latrina e banho 4m <sup>2</sup> Art.207- em “casas populares” 3m <sup>2</sup> Art.208piso e paredes até altura

			de dormitório Art.58- piso do gabinete da latrina com revestimento impermeável Art.60- bacias e receptáculos das latrinas deverá ser em material impermeável Art. 62- bacias com sifão em S Art. 77- na falta de esgotos serão toleradas fossas fixas Art. 113- são imprescindíveis para os moradores [nas Habitações coletivas]		regulamentos sanitários	de 1,50m revestidas de material liso e impermeável Art.210- não terão comunicação direta com as cozinhas
<b>Águas Pluviais</b>	Art.15- nos prédios que se forem edificando haverá canos no interior das paredes para levarem do telhado até as sarjetas as águas pluviais	Art.16- nos prédios que se forem edificando haverá canos no interior das paredes para levarem do telhado até as sarjetas as águas pluviais	Art.54- todos os edifícios deverão ter canalização especial de condução das águas pluviais diretamente para os esgotos ou sarjetas	Art.1-§14º - não havendo platibanda, o beiral do telhado terá pelo menos 0,30m	Art.91- todos os prédios no alinhamento das vias públicas deverão ter as águas pluviais canalizadas, por canos embutidos nas paredes	Art.294- em qualquer edificação, todo o terreno circundante deverá ser preparado para permitir o escoamento das águas pluviais Art.295-nos edifícios no alinhamento de vias públicas, as águas pluviais deverão ser canalizadas - § único- os

						condutores, nas fachadas sobre as vias, serão embutidos nas paredes
<b>Calçamento e passeios</b>	Art.17- os proprietários são obrigados a calçar as frentes de suas propriedades e terrenos	Art.25- os proprietários de prédios ou terrenos são obrigados a calçar as frentes de suas propriedades	Art.2- os passeio ocuparão a 6ª parte da largura das ruas Art.7- o calçamento deverá ser de paralelepípedos, pedra ou alvenaria, os com macadame serão tolerados Art.8- o calçamento dos passeios deverá ser de cantaria, pedra ou alvenaria com camada de cimento	Nada consta	Nada consta	Nada consta
<b>Muros</b>	Art.19- os donos de terrenos dentro da cidade deverão mantê-los fechados com muros de 2m de altura	Art.26- os donos de terrenos dentro da cidade deverão mantê-los fechados com muros de 2m de altura	Nada consta	Nada consta	Art.29- dentro da cidade as construções deverão ter muros de fechamento de 2,50m de altura e §2º- fora deste perímetro 2m de altura	Art.15- os terrenos dentro da cidade e onde houver guias serão fechados com muros de 1,80m Art.16- em terrenos onde não houver edificações serão as frentes fechadas com muro ou gradil de 1,80m de altura

QUADRO 02

*Sistematização comparativa da quantidade de construções por ano e por promotor*

Elaboração da autora

GRUPO B - Pequenos promotores															
Promotores de construções	1892	1896	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912	1913	1914	1915	total
A. Almeida Soares											2				2
A. Rexhausen											2	2		1	3
Adolpho Buonomo													1	1	2
Adolpho Torini												2			2
Afonso Consentino										3	2			1	6
Afonso Spatare										1	1				2
Agostinho Fitipaldi						2				1					3
Agostinho Pereira Taveira											1	1			2
Albano Marques													6		6
Alberto Riccardino														2	2
Alebiades Ferrari									1			1			2
Alexandre J. Sousa Alves Brazão													2		2
Alfo Martelliti, Dr												6			6
Alfo Scandurra													1	1	2
Alfredo Bernardo Leite				1			1								2
Alfredo Russo												3	3		6
Aliprando Grechi								2		2			1		5
Angelo Aquestro												2			2
Angelo Bitelli													1	1	2
Angelo Cosim									2						2
Angelo Zuzanna							1		1		2				4
Angiolo Crispichio									2						2
Antonio Alfredo Coelho													1	1	2
Antonio Argencio													4		6
Antonio Buono la Rosa								2							2
Antonio Campana										1					2
Antonio Cantarella						1						2			3











José Genova				2															2
José Gonçalves Rosado			1				2	1		2									6
José Guido																			2
José Luis Teixeira de Campos										2							2		2
Jose Marciglio																	2		2
José Maria Ferreira																		2	2
Jose Maria Mendes Gonçalves											2								2
José Marinho												2							2
José Marques Campão								3											3
Jose Moretti				1				1				1							3
José Sassi										2									2
José Torino											1								2
Julia Augusta Corrêa								1				1							2
Julia Bonatto																			4
Julio P. Dos Santos																			2
Justino dos Santos										1									2
Juvenal de Toledo Ramos, Sr. Dr.												1							2
Kaill Namora									2										5
Liberato Sciascia																	2		2
Luis J. Clan												2							2
Luiz Schiffini									4				2						6
Malvaso Francisco											1								2
Manoel Andrade																	1		2
Manoel Arruda																	1		2
Manoel Francisco Duarte			1																2
Manoel Netto de Araújo											1		4						5
Manoel Porfírio dos Santos											3								3
Manoel Souza Brandão																			3
Manuel Pereira dos Santos Júnior													3						6
Maria da Piedade													1						2
Maria Emilia dos Prazeres																			4
Maria Emilia Gomes																		4	4
Marianna Medeiros da Rosa, Da									1										4







QUADRO 03

*Sistematização das Profissões dos Promotores de Construções na Vila Mariana*  
Elaboração da autora

Promotor	Nº de construções	Fonte	Profissão
Achilles Isella	10	CP, 01/12/1906	Industrial e cônsul suíço
Afonso Consentino	6	CP, 26/06/1912	Açougueiro
Agostinho Fittipaldi	3	CP, 01/03/1909	Comerciante (tinha capital particular empregado em empréstimo)
Alfio Martelli	6	CP, 08/11/1910	Médico
Alfredo Russo	6	CP, 22/01/1907	Barbeiro
Alvaro Augusto Schmidt	9	CP, 28/11/1906	Advogado
Amandio T. Monteiro	1	CP, 28/01/1912	Comerciante (dono da Casa Monteiro)
Angelo Baraldi	1	CP, 07/12/1914	Comerciante (armazém de armários)
Angelo Bitelli	2	PARRETO JR., 2011, p.105	Construtor
Antonio Campana	2	CP, 13/02/1918	Pedreiro
Antonio Cantarella	3	CP, 29/09/1918	Empreendedor imobiliário
Antonio Chaquer Assad	3	CP, 21/07/1909 e AHSP - SOP 1910 001222	Industrial e comerciante (fábrica de instrumentos musicais)
Antonio Coelho Bastos	2	CP, 19/05/1915	Farmacêutico
Antonio de Oliveira Ribeiro	5	CP, 17/02/1906	Depósito de materiais (tinha capital particular empregado em empréstimos)
Antonio Ildelfonso da Silva, Dr	21	CP, 04/12/1937	Advogado
Antonio Pane	3	CP, 03/08/1905	Comerciante (venda)
Antonio Pavan	8	CP, 27/01/1912 e 12/03/1908	Carpinteiro (tinha capital particular empregado em empréstimos)
Antonio Pereira de Almeida	5	CP, 16/02/1905 e 11/04/1911	Industrial (fábrica de cola e sebo)
Antonio Rapp	1	< <a href="https://pt.wikipedia.org/wiki/Lacta">https://pt.wikipedia.org/wiki/Lacta</a> >. Acesso 10/04/2015 e BARBUY, 2006, p.273	Industrial e arquiteto (Sócio fundador da Lacta)
Antonio Rosso	3	CP, 18/03/1913	Escriturário da Repartição Estatística

Arthur Begbie	1	CP, 10/06/1905	Chefe da Estação Sorocabana
Augusto Faust	1	CP, 12/04/1908	Comerciante e industrial (tinha fábrica de doces)
Augusto Lefevre	7	CP, 14/01/1903 e 15/04/1908	Engenheiro
Bartoletti [Ambrosio]	1	CP, 26/01/1912	Farmacêutico
Bartolo Calgareo	5	CP, 22/02/1911 e AHSP – SOP 1912 001642	Quitandeiro e açougueiro
Benedicto de Jesus	1	CP, 12/01/1904	Militar (tenente)
Carlinda M. Ribeiro	5	CP, 14/12/1915	Professora
Carlos Ablas	1	CP, 14/06/1904	Militar (maior) e Negociante
Carlos Baraldi	2	CP, 13/10/1913, 14/10/1919, 26/10/1919 e 26/10/1926	Militar (alferes)
Carlos Nastari	11	CP, 23/07/1912	Carroceiro e tripeiro
Carlos Petit	6	CP, 25/06/1922; MASSAROLO, 1971, p.69	Vereador, funcionário do cemitério de Vila Mariana e juiz de paz
Carlos Rougé	1	CP, 20/06/1925 e AHSP – S P/1913/005/299	Comerciante e esgrimista
Carolina Ablas	1	CP, 05/08/1906	Esposa de Carlos Ablas (militar e negociante)
Christian Sonksen & Companhia	1	< <a href="http://www.saopauloantiga.com.br/sonksen/">http://www.saopauloantiga.com.br/sonksen/</a> > Acesso 10/04/2015 e CP, 05/04/1916 e	Industrial (fábrica de bombons)
Cicero Rodrigues da Costa	6	CP, 04/12/1916	Auxiliar do escritório da Cia Nacional de tecidos de Jutea
Claro da Silveira	4	CP, 22/02/1913	Funcionário da Comp. Manufactureira Paulista
Clodomiro Pereira da Silva	3	CP, 08/06/1904	Engenheiro da Secretariado Interior
Domenico Marino	3	CP, 17/12/1911	Vice-cônsul italiano
Domingos Queirolo	1	CP, 14/09/1904 e MASSAROLO, 1971, p.73	Banqueiro (Sócio do Banco Bricola) e conde
Donato Clemente	4	CP, 15/06/1926	Comerciante (armazém secos e molhados e padaria)
Egiberto Marchetti	7	CP, 30/03/1914	Comerciante (botequim)
Emílio Coppola	5	CP, 22/02/1912	Barbeiro
Emílio Pavan	2	CP, 16/09/1914	Comerciante
Ernesto Bischoff	4	CP, 20/02/1910 e MASSAROLO, 1979, p.100	Industrial (fábrica de salsichas)

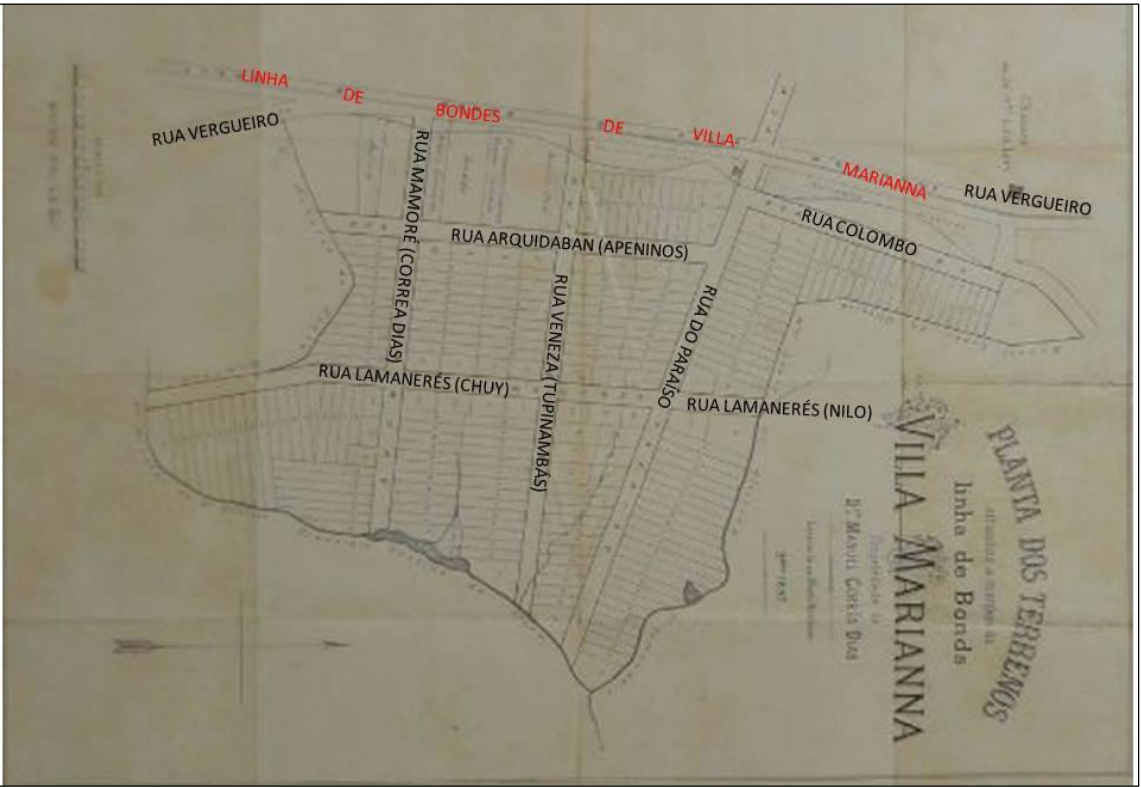


Ernesto Fravendorf	2	CP, 23/07/1917	Industrial (sócio da Comp. Progresso Nacional fabricante de cervejas e águas gasosas)
Faustina de Oliveira Chripim	3	CP, 06/06/1927	Empreendedor imobiliário (tinha casas de aluguel e esposa de alferes)
Felici Ferrari	1	CP, 27/04/1917 e AHSP - SOP 1912 004022	Carroceiro
Fortunato Naporano	1	CP, 31/03/1905 e AHSP – SOP 1913 005310	Comerciante e guarda nacional
Francisco Conti Filho	1	CP, 22/12/1904	Advogado
Francisco de Castro	8	SÃO PAULO (Estado) - Coondephaat – Livro do Tombo Histórico: inscrição nº351, p.94, 23/09/2055 (Vila Itororó)	Empreendedor imobiliário
Francisco de Cordis	1	PARRETO JR., 2011, p.111	Construtor
Francisco Duarte Callado	12	CP, 24/09/1907 e 03/03/1913; ATJSP, 1ª Vara de Orphams, Inventário, Processo nº 2367, 22/05/1918	Comerciante (importador de vinhos e gêneros alimentícios; armazém de secos e molhados; dono de pedreira)
Francisco Gallucci	10	CP, 23/11/1918 e 18/05/1927	Comerciante (açougue)
Francisco Marques Simões	3	CP, 01/01/1902 e 01/03/1918	Empreendedor imobiliário
Francisco Martins Bonilha	6	CP, 09/09/1913	Militar (tenente coronel)
Francisco Nemitz	4	CP, 26/05/1900 e LEFFINGWELL, 2003, p.28	Horticultor e florista; empreendedor imobiliário
Francisco Notaroberto	84	BARBUY, 2006, p.271	Construtor
Francisco Pamplona	17	CP, 16/05/1905, 16/02/1909 e 06/08/1916	Chefe da Estação V. Mariana, militar (coronel)
Francisco Schulz	1	CP, 11/10/1911 e 01/10/1912 e 23/09/1917	Industrial (fábrica de tapetes e venezianas)
Gabriel Mauge	1	CP, 23/05/1915	Veterinário Municipal
Geraldina de Paiva Ribeiro	3	CP, 04/11/1914	Comerciante (esposa de Antonio de Oliveira Ribeiro)
Gregorio Garcia Seabra	6	CP, 18/01/1911	Comendador
Gustavo Figner	14	CP, 05/05/900 e 29/12/1903	Comerciante (dono da Casa Edison de fonógrafos)
Helena Reisig	4	CP, 31/12/1918	Professora
Isidoro Nardelli	2	CP, 04/03/1913	Industrial (fábrica de pianos)
Izidoro Denser	3	CP, 22/01/1907	Professor
Jacob Kuhn	1	CP, 15/04/1916	Promotor de vários imóveis na cidade

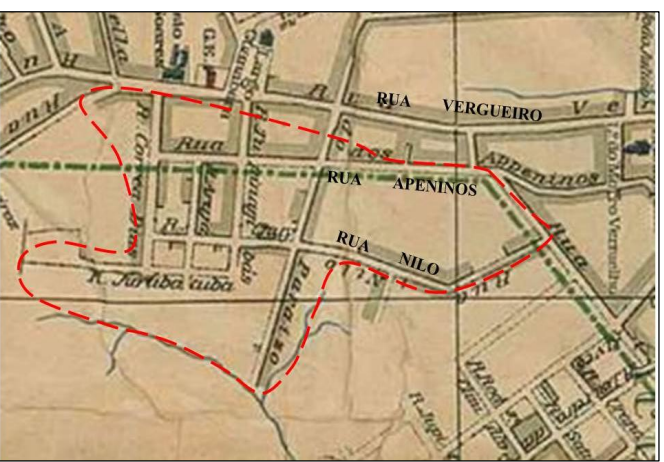
João Baptista de Camargo Mendes	1	CP, 09/02/1906	Farmacêutico
João Faulhammert	5	< <a href="http://www.saopauloantiga.com.br/sonksen/">http://www.saopauloantiga.com.br/sonksen/</a> >. Acesso 10/04/2015	Industrial, negociante. Proprietário da Sonksen de 1904 a 1912
João Lang	3	CP, 14/10/1905	Funcionário da Secretaria de Agricultura
João Rossi	5	CP, 30/07 1905	Cavaleiro e Jôquei
José Antonio da Costa Gama	1	CP, 24/03/1908	Capitalista (tinha capital particular empregado em empréstimos)
José de Freitas Valle, Dr	1	CAMARGOS, 2011	Senador e mecenas das artes
José Emygdio Ribeiro	14	CP, 20/12/1906	Diretor do Instituto. D. Ana Rosa
José Fernandes da Costa	1	CP, 18/07/1907	Funcionário da Comp. Sorocabana (chegou a ser presidente)
José Gaspar de Oliveira	2	CP, 10/02/1906	Comerciante (tinha barcos de transporte no Rio Tietê)
José Maria Mendes Gonçalves	2	CP, 03/01/1903	Engenheiro da Secretaria de Agricultura
José Marques Campão	3	CP, 30/08/1916	Artista
José Moretti	3	CP, 12/05/1917	Funcionário da The São Paulo Tramway Co.
Julius Hartmann	11	CP, 18/09/1903	Comerciante (Litografia Hartmann e Reichbach)
Luiz Levy	7	CP, 21/04/1900 e 04/01/1917	Músico sócio da Casa Levy de Pianos
Luiz Pavan	7	CP, 05/11/1912	Capitalista (capital particular empregado em empréstimos)
Luiz Reisig	11	CP, 20/02/1912	Industrial (fábrica de sabonetes)
Luiz Schiffini	6	CP, 20/11/1912	Empreendedor imobiliário
Manoel Corrêa Dias	1	ATJSP Testamento/Processo nº 3416/1925	Empreendedor imobiliário
Manoel Netto de Araújo	5	CP, 22/08/1890 e 15/01/1891	Diretor do Banco do Estado e sócio da Cooperativa Paulista
Manuel Pereira dos Santos Junior	4	CP, 08/04/1914	Negociante e militar (capitão)
Maria Emilia Gomes	4	CP, 04/01/1907	Professora
Mauricio F. Klabin	2	< <a href="http://i.klabin.com.br/static/ptb/historico.asp?idioma=ptb">http://i.klabin.com.br/static/ptb/historico.asp?idioma=ptb</a> > Acesso 10/04/2015	Industrial (ramo de papel e celulose) e empreendedor imobiliário
Maurício Levy	1	CP, 14/09/1907	Comerciante (dono da Casa Levy)

Miguel Basile	2	CP, 02/03/1922	Funcionário da Cia Paulista
Modesto Lanzoni	4	CP, 08/04/1914	Capitalista (tinha capital particular empregado em empréstimos)
Nicolau Florenzano	4	CP, 01/09/1913	Industrial (fábrica de camas na R. Florêncio de Abreu)
Octavio Daniels	19	CP, 07/08/1913	Artista plástico
Olavo da Silveira	3	CP, 10/03/1912 e 14/07/1915	Farmacêutico e funcionário do Laboratório do Estado
Olavo Egydio Jr, Ilmo Sr Dr	1	CP, 03/01/1900	Vereador
Paulo de Souza Queiroz	20	CP, 01/04/1910	Empreendedor imobiliário
Paulo Schmidt	3	CP, 15/09/1912 e 07/08/1913	Industrial (dono da Cervejaria Guanabara)
Pedro Alexandrino Abilas	5	CP, 11/05/1893 e 13/04/1894 e 29/01/1900	Cobrador da Recebedoria de Rendas
Pedro Antonio da Luz	5	CP, 18/06/1905 e 28/04/1909	Militar (maior) e negociante Curtume Paulista
Pedro Nose	1	MASSAROLO, 1971, p.57	Funcionário de Fábrica de Fósforos e sapateiro
Raphael de Paula	5	CP, 09/05/1913	Militar (soldado)
Ricardo Müller	3	CP, 29/03/1909	Negociante e procurador da Casa Alemã
Sabato Nastari	2	CP, 23/07/1912	Comerciante, carroceiro e tripeiro
Sabbatto Palthuca	1	CP, 02/10/1910	Comerciante (vendedor de leite)
Salvador de Mello	3	CP, 11//12/1904 e 30/05/1912	Carroceiro e Comerciante (vendedor de frutas)
Salvador Pugliesi	1	CP, 07/12/1911	Comerciante
Sigifredo Orio	4	CP, 09/03/1907	Capitalista (tinha capital particular empregado em empréstimos)
Theodoro Hennies	1	MASSAROLO, 1971, p.81	Professor
Theodoro Putz	1	CP, 08/07/1913 e 17/08/1917	Industrial (fábrica de artigos de borracha)
Vicente Nigro	2	CP, 29/10/1919	Capitalista (tinha capital particular empregado em empréstimos)
Vicente Sommer	1	CP, 03/05/1900	Guarda fiscal
Victorio Chinaglia	3	CP, 24/06/1928	Comerciante de madeiras
Virgilio Jose de Medeiros	3	CP, 06/06/1907	Advogado

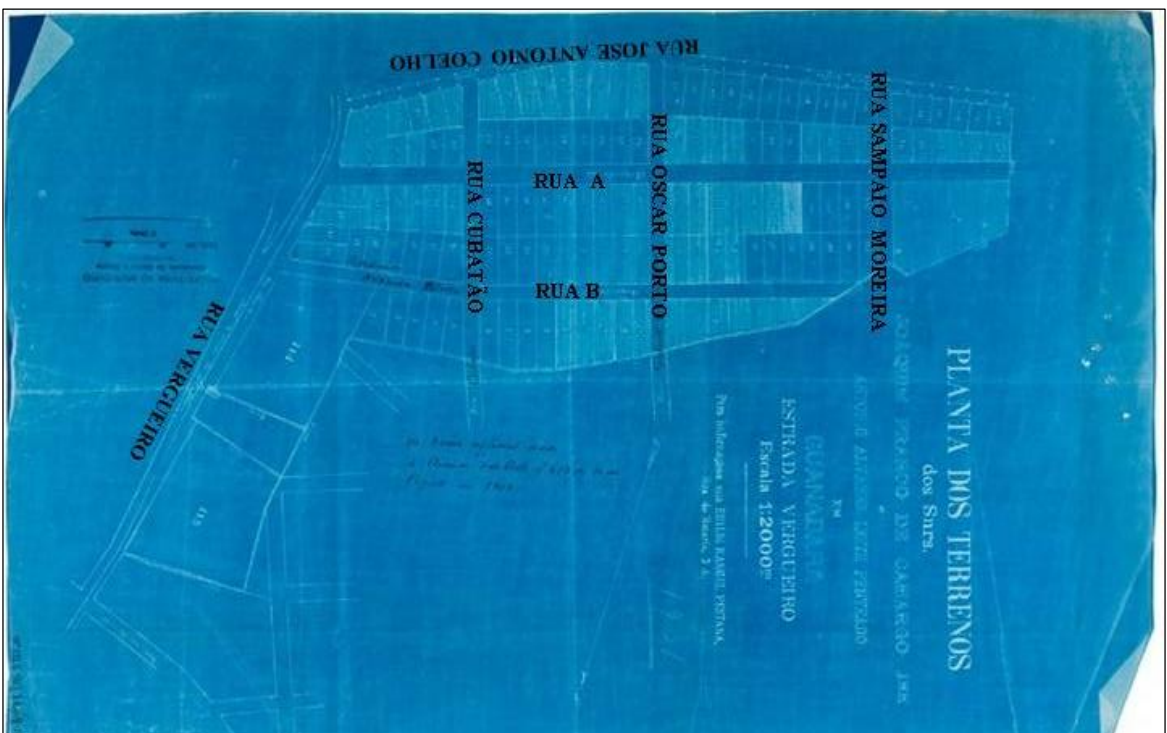
LOTAMENTOS DA VILA MARIANA



**PLANTA DOS TERRENOS Situados a margem da Linha de Bondes  
VILLA MARINA  
Propriedade do Dr. Manoel Correa Dias  
Fonte: MVA – PL000.025**

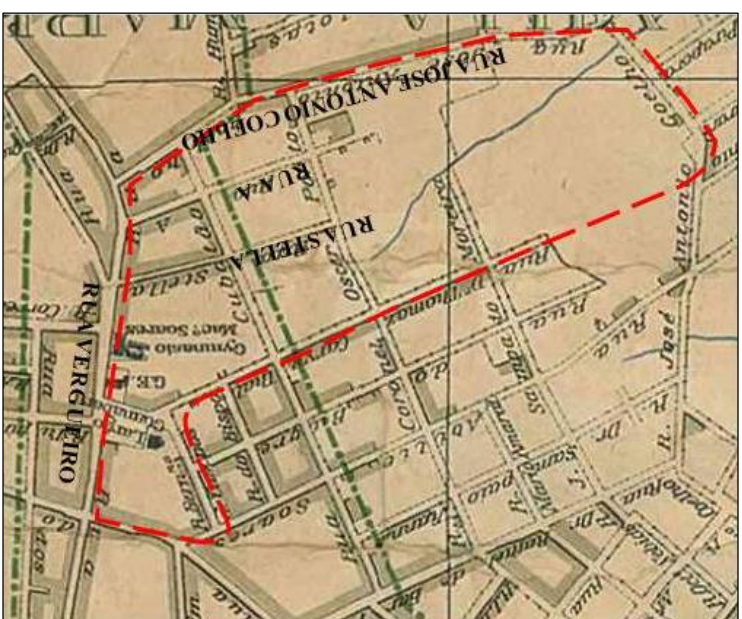


**RECORTE DA PLANTA DE 1916**



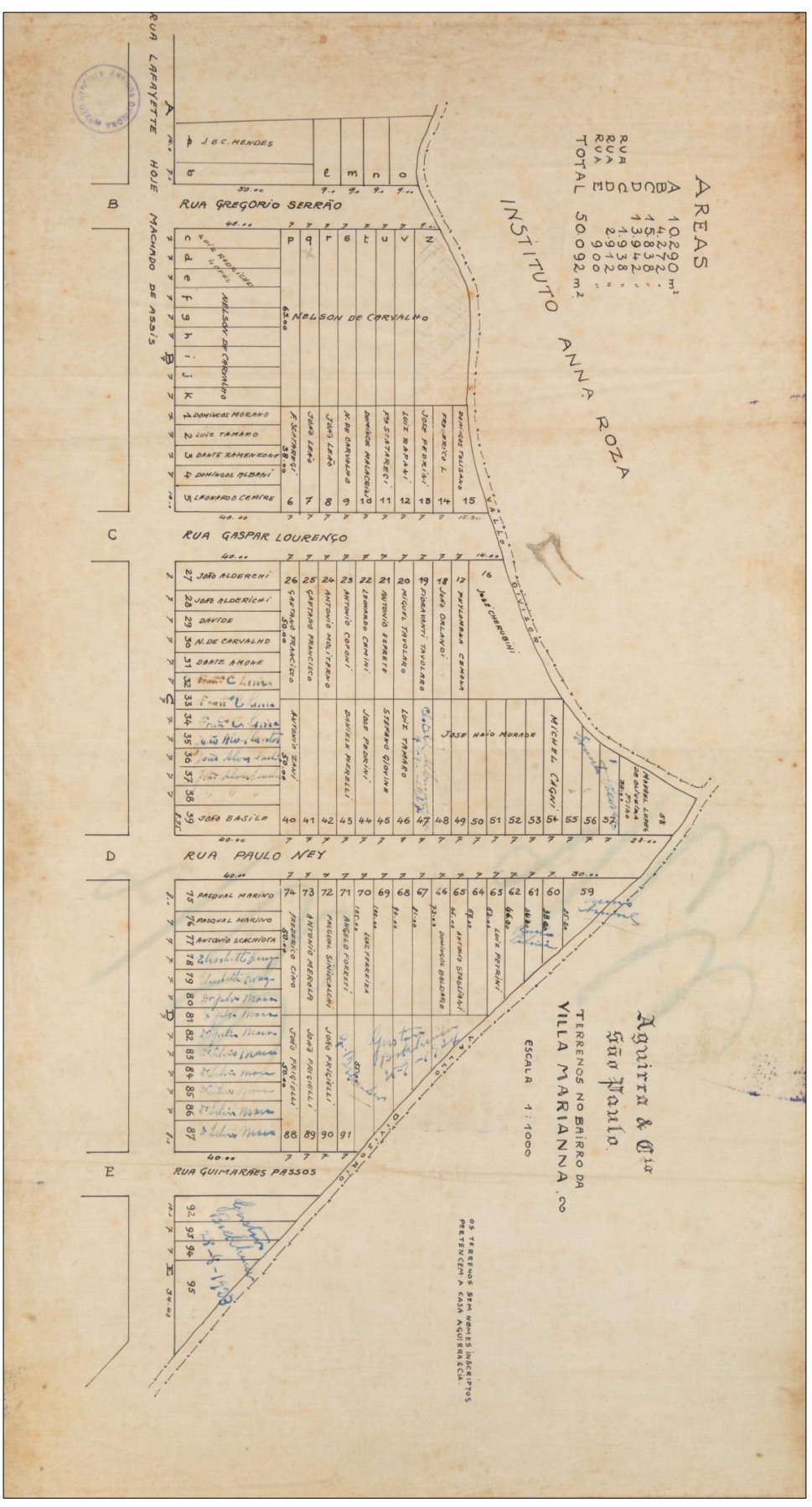
**PLANTA DOS TERRENOS DOS SRS. JOAQUIM FRANCO DE CAMARGO E ANTONIO ALVARES PENTEADO**  
**EM GUANABARA ESTRADA VERGUEIRO – Escala 1: 2000 – Para informações com EMILIO RANGEL PESTANA – Rua do Rosário 3 A**  
 Fonte: MP – CA 06400

**RECORTE DA PLANTA DE 1916**





AREAS  
 A 10290 m<sup>2</sup>  
 B 4222  
 C 15838  
 D 13942  
 E 1938  
 F 2972  
 G 900  
 TOTAL 50092 m<sup>2</sup>

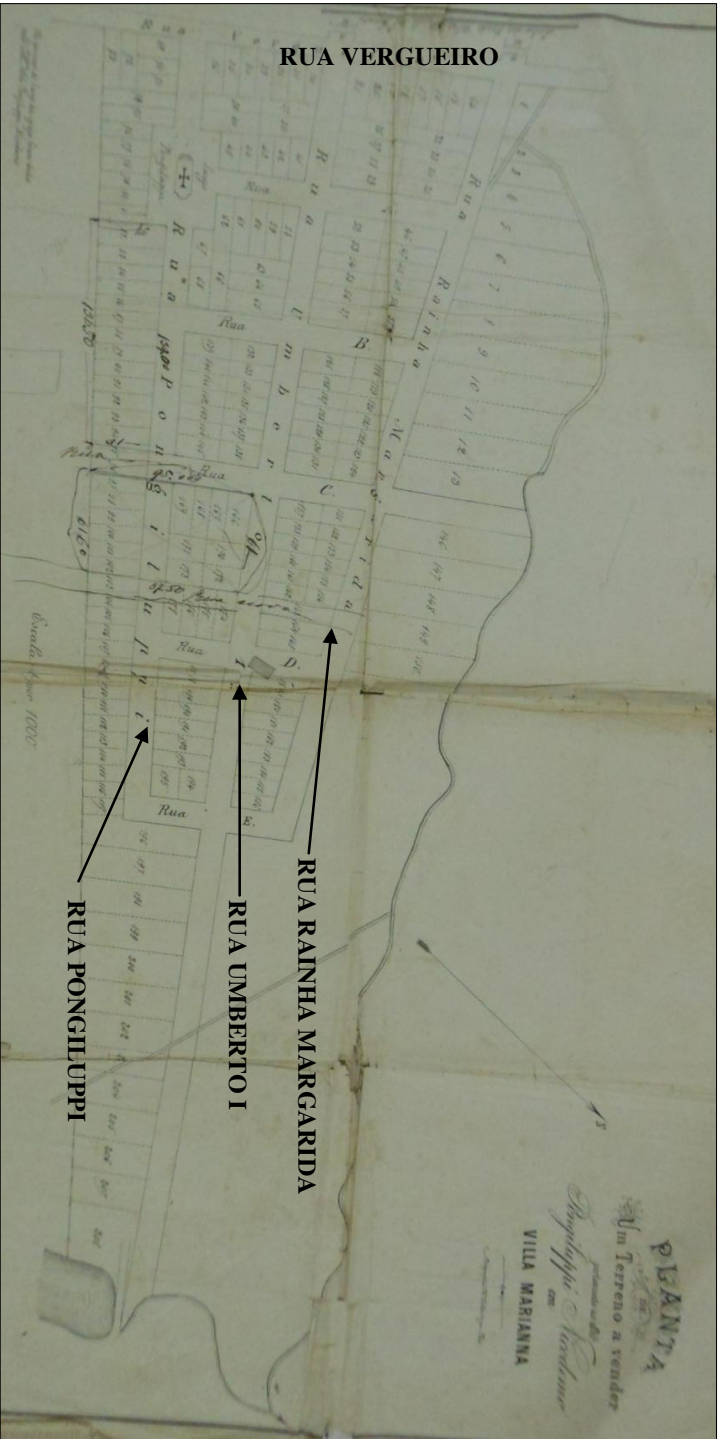


AGUIRRA & Cia. - São Paulo - TERRENOS NO BAIRRO DE VILLA MARIANNA  
 Fonte: MP - CA 05516



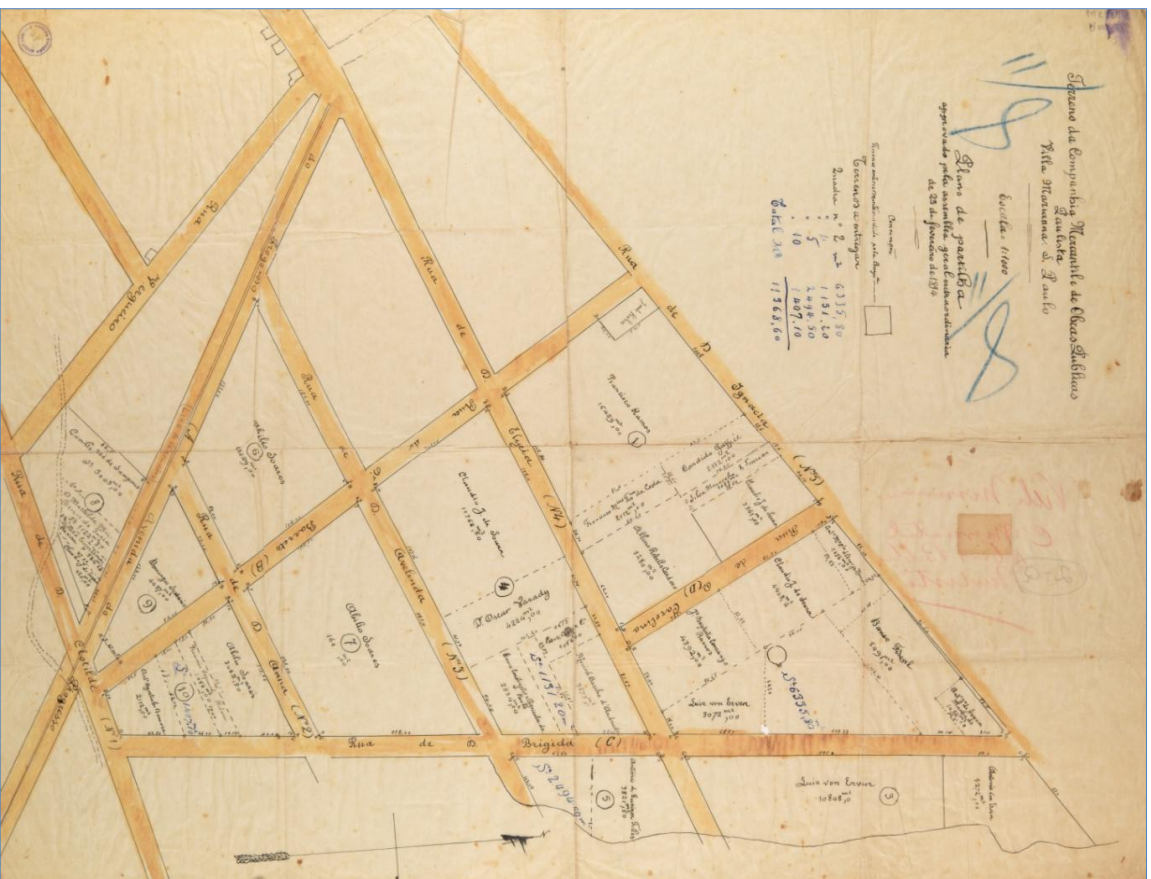
**TERRENOS DO SR. ALMEIDA PORTO & CIA.**  
Escala 1:500  
*Fonte: MP – CA 05520*





**PLANTA DE UM TERRENO PARA VENDER PERTENCENTE AO SR. PONGIU Uppi NICODEMO EM VILLA MARIANNA**

Fonte: APESP – SC 2CN -721



**TERRENO DA COMPANHIA  
MERCANTIL DE OBRAS PÚBLICAS  
PAULISTA  
Vila Mariana**

**Plano de Partilha aprovado em assembleia  
geral em 23 de fevereiro de 1894**

*Fonte: MP – CA 05518*



**Detalhe da Vista da Estação Vila Mariana da Cia  
Carris de Ferro de São Paulo a Santo Amaro,  
21/03/1900**

*Fonte: Fundação Energia e Saneamento  
[FEE.CEI.SSP.0095]. Autoria: desconhecida*