UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA

FERNANDO RODRIGUES DELI

**DA FAZENDA CAGUAÇU À ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL:
a APA do Carmo no cerne da Zona Leste paulistana**

[exemplar revisado]

São Paulo

2010

FERNANDO RODRIGUES DELI

**DA FAZENDA CAGUAÇU À ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL:
a APA do Carmo no cerne da Zona Leste paulistana**

De acordo: [versão revisada]
Profª Drª Margarida Maria de Andrade

Dissertação apresentada ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, para obtenção do título de Mestre em Geografia Humana.

Orientadora: Profª Drª Margarida Maria de Andrade.

São Paulo

2010

FOLHA DE APROVAÇÃO

Fernando Rodrigues Deli

DA FAZENDA CAGUAÇU À ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL: a APA do Carmo no cerne da Zona Leste paulistana

Dissertação apresentada ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Mestre em Geografia Humana.

Área de concentração: Geografia Urbana

Aprovado em: ____ / ____ / 201____.

Banca examinadora:

Prof.(a) Dr.(a) _____

Instituição: _____ Assinatura: _____

Prof.(a) Dr.(a) _____

Instituição: _____ Assinatura: _____

Prof.(a) Dr.(a) _____

Instituição: _____ Assinatura: _____

AGRADECIMENTOS

Gostaria de poder agradecer, neste espaço, a todas as pessoas que contribuíram para esta pesquisa, mas com receio de esquecer-me de alguém, prefiro deixar meus sinceros agradecimentos a todos, todos mesmo.

Em especial, quero me reportar à minha orientadora, a Prof^a. Margarida Maria de Andrade, que muito se dedicou e auxiliou sempre, em todos os momentos, para o sucesso dessa empreitada, uma longa empreitada.

Também aos membros da Banca do Exame de Qualificação, agradeço pela grande atenção e considerações que teceram, da mesma forma muito contribuindo para o sucesso deste trabalho.

Aos participantes da Banca de Avaliação Final, meu muito obrigado antecipado.

E apenas mais uma observação singela: em memória e com muitas saudades, agradeço ao Prof. Dr. Jorge Hajime Oseki, pois foi ao longo de suas aulas que o tema aqui apresentado começou a ser traçado.

RESUMO

Na efervescência dos movimentos sociais durante os anos de 1980, na Zona Leste da capital paulista, uma área, em grande parte propriedade da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP), torna-se, em meio à intensa urbanização do entorno, objeto de luta popular visando a sua preservação ambiental. Em 1989, após diversas manifestações da sociedade civil organizada, foi aprovada a lei de criação da Área de Proteção Ambiental do Parque e Fazenda do Carmo (APA do Carmo). Uma APA é uma unidade de conservação que, entre suas principais características inclui a de não exigir desapropriações e a de definir, através do estabelecimento de um zoneamento, categorias de uso diferenciadas para cada zona, desde a menos restritiva até a mais restritiva.

A presente pesquisa propõe-se a uma reconstituição histórica desse espaço, que se constituiu em APA no cerne da Zona Leste paulistana, e orientou-se pela indagação das razões que teriam levado um conjunto de grandes glebas contíguas de terras, com atributos ambientais que justificaram a luta pela sua preservação, a não ser alcançado pela avassaladora urbanização do entorno.

A consulta a documentos de cartórios e a outros reunidos em arquivos públicos formou a base que permitiu a reconstituição, em alguns de seus aspectos, da história do espaço da porção da Zona Leste que hoje contém a APA do Carmo. Para tanto, três recuos históricos foram definidos para orientar a análise de transformações desse espaço. Um deles considerou a existência do aldeamento de São Miguel (parte do projeto de reorientação da ocupação do planalto paulistano no período colonial, baseado na utilização de mão-de-obra indígena e posto em prática no contexto da estruturação fundiária da época, fundada no sistema de sesmarias). Um outro recuo privilegiou o período de quase duzentos (de 1722 até 1919) no qual a fazenda Caguaçu se formou e permaneceu nas mãos dos padres da Província Carmelitana Fluminense. Por

fim, o último deles enfocou os primórdios do processo de urbanização na cidade de São Paulo (entre o final do século XIX e o início do XX), quando os mecanismos utilizados pelos agentes do mercado de terras em formação, beneficiados pela complexa e imprecisa estrutura fundiária herdada do período colonial, deixaram marcas indeléveis na urbanização da Zona Leste paulistana.

Palavras-chave: Urbanização; São Paulo (cidade); Zona Leste; unidade de conservação; posse e propriedade da terra; *grilagem*.

ABSTRACT

Within the fervor of the social movements of the 1980's, an area, on the Eastside of the city of *São Paulo*, mostly owned by *São Paulo's* Metropolitan Housing Company (*COHAB-SP*), became the target of the popular movements' struggle to safeguard the natural environment, in large part due to the pressure of the intense urbanization that surrounded it. In 1989, after many manifestations by these movements, a law was approved, creating the Area of the Protection of Nature of the Park and Agricultural Estate of Carmo (*APA do Carmo*). An *APA* is a unit of conservation, which has as one of its principle characteristics that of not exacting compulsory seizure of property. Another is that, by establishing zoning, categories are defined for the various usages of each zone, ranging from the least to the most restrictive.

This study proposes to give an historical reconstruction of the space that now constitutes this *APA* in the heart of the Eastern side of the city of *São Paulo* and was provoked by queries arising from the rationale that has led to a string of large tracts of adjacent land with environmental features that justify the struggle for their preservation, so as not to be overrun by the savage urbanism that surrounds them.

The source used, in many aspects, for reconstructing the history of the area in the East Zone, that now holds the *APA do Carmo*, was the consultation of documents from land registry offices and other public archives. For such three historical boundaries were defined to guide the analysis of the transformation of these spaces. One of them examined the existence of the *aldeamento de São Miguel*, a type of enforced indigenous village system (part of a project that proposed to reorganize the habitation of the plateau of *São Paulo*, during the colonial period, based on the use of indigenous labor and put into practice in the context of the structure of property ownership of the time, founded on the system called the *Sesmarias*). Another boundary investigated a period of

almost two hundred years (from 1722 until 1919) in which a large agricultural estate, called Caguaçu, was formed and remained in the hands of a male community of the Carmelite Order, Rio Province, (*Provincia Carmelitana Fluminense*). Finally, the last boundary focused on the origins of the process of urbanization in the city of *São Paulo* (between the end of the nineteenth century and the beginning of the twentieth century), when property agents, dealing in land for urban development, were able to take full advantage of a complex and nebulous land structure handed down from the colonial period, and exploit mechanisms that left indelible marks on the urbanization of the East Zone of *São Paulo*.

Key words: *São Paulo* (the city); East Zone; unit of conservation; ownership and property of land; land fraud.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ADDC	Associação de Defesa dos Direitos da Cidadania Adão Manoel da Silva
AFA	Arquivo de Fotografias Aéreas
APA	Área de Proteção Ambiental
APA DO CARMO	Área de Proteção Ambiental do Parque e Fazenda do Carmo
APEDEMA	Associação Paulista de Entidades em Defesa do Meio Ambiente
CBPO	Companhia Brasileira de Projetos e Obras
CCPA	Companhia Comercial, Pastoril e Agrícola
CEA Carmo	Centro de Educação Ambiental do Parque do Carmo
COPLAN	Coordenadoria de Planejamento Ambiental e Ações Descentralizadas
COHAB-SP	Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
DEPAVE	Departamento de Parques e Áreas Verdes
DGD-L1	Divisão Técnica do Núcleo de Gestão Descentralizada Leste 1
DUC	Divisão Técnica de Unidades de Conservação e Proteção da Biodiversidade
EFCB	Estrada de Ferro Central do Brasil
ETE	Estação de Tratamento de Esgotos
IBGE	Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
MDVA	Movimento em Defesa do Vale do Aricanduva
PLANHAP	Plano Nacional da Habitação Popular
PMSP	Prefeitura do Município de São Paulo
PROFILURB	Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados
SABESP	Companhia de Saneamento Ambiental do Estado de São Paulo
SAL	Sociedade Ambientalista Leste
SESC	Serviço Social do Comércio
SMA	Secretaria de Meio Ambiente do Estado de São Paulo
SNUC	Sistema Nacional de Unidades de Conservação

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	10
1.1.	Algumas explicações necessárias sobre a área de estudo	24
1.1.1.	O instrumento APA e a sua aplicação na área de estudo	24
1.1.2.	O uso e a ocupação do solo local	27
1.1.3.	Características básicas da cobertura vegetal	28
1.2.	A Pesquisa	29
2.	POR QUASE DUZENTOS ANOS, UMA FAZENDA CARMELITA.....	34
2.1.	A constituição da fazenda Caguaçu.....	35
2.2.	A crise da Crisandade e o longo declínio da Ordem dos carmelitas	41
2.3.	A Ordem e a fazenda Caguaçu sobrevivem	58
3.	A VENDA DA FAZENDA CAGUAÇU NO CONTEXTO DO SURGIMENTO E EXPANSÃO DE UM MERCADO DE TERRAS EM SÃO PAULO.....	60
3.1.	A Lei de Terras e as condições que propiciaram o surgimento e expansão de um mercado de terras em São Paulo	61
3.2.	Industrialização e urbanização: o indutor e o induzido	66
3.3.	As terras da fazenda Caguaçu se tornam objeto do mercado.....	70
3.4.	A ação do Banco Evolucionista e seus “sucessores”	80
4.	A ZONA LESTE E A APA DO CARMO NO PROCESSO DA URBANIZAÇÃO PAULISTANA.....	93
4.1.	São Paulo do final do século XIX até meados do século XX.....	94
4.2.	A intensificação do crescimento urbano em direção a Itaquera	103
4.3.	A expansão urbana no vale do Aricanduva	107
4.4.	As transformações na propriedade da CCPA	111
4.5.	Uma questão atingindo diversos loteamentos na Zona Leste: a “grilagem” de terras e a relação com o extinto <i>aldeamento</i> de São Miguel	119
4.6.	A política habitacional nos anos de 1970 e a atuação da COHAB-SP; por último, novos aspectos que influíram no crescimento urbano de São Paulo nas últimas décadas	123
4.7.	As mobilizações populares e a criação e implantação da APA do Carmo.....	132
5.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	138
	FOTOGRAFIAS.....	144
	REFERÊNCIAS.....	146

1. INTRODUÇÃO

Quem chega pela avenida Aricanduva à Área de Proteção Ambiental do Parque e Fazenda do Carmo (APA do Carmo), na Zona Leste de São Paulo, vindo do centro cidade, tem contato com uma paisagem totalmente diferente, a pujança da vegetação chamando muito a atenção (ver figuras 1 e 2). O baixo e o médio vale do Aricanduva já se encontram bastante urbanizados, salvo algumas últimas elevações, à esquerda do observador, onde ainda pode ser percebida uma certa presença de vegetação. Porém, mesmo aí, percebe-se também a presença de casas e até de prédios de apartamentos.

Ao chegar-se na APA, o impacto causado pela vegetação é inevitável: a paisagem muda, tanto se a pessoa subir a avenida Afonso de Sampaio e Souza em direção a Itaquera quanto se seguir em frente pela avenida Aricanduva em direção a São Mateus. No primeiro caso, ao seguir pela via sentido Itaquera, pelo seu lado direito a pessoa vai acompanhando a antiga cultura de eucaliptos entremeados de alguns sub-bosques e matas ciliares, e chegará à entrada principal do Parque do Carmo, o Portão “1”; no segundo caso, pela via em direção a São Mateus, a pessoa seguirá acompanhando o curso do rio Aricanduva para montante, sendo que, logo adiante, à sua esquerda, a partir da pista que segue no sentido oposto, começa a verificar uma significativa mata que cobre as elevações do relevo, entremeadas por vales onde se encontram riachos e nascentes. Ao longo desse trecho de mata que acompanha a avenida Aricanduva, chamará a atenção também a presença de alguns estabelecimentos com atividades econômicas, como o prédio da antiga usina de compostagem (hoje parcialmente ocupado por uma cooperativa de triagem de materiais recicláveis), uma casa de *shows* e uma empresa de carrocerias (ver novamente figura 2).

Ao redor da APA localizam-se bairros populares e alguns com um padrão mais elevado, estes últimos mais próximos ao Parque do Carmo. Na antiga Colônia de Itaquera, onde há ainda muitas chácaras e sítios de aparência rural, encontram-se estabelecimentos industriais cada vez mais presentes. Nesta mesma área podem ser vistos alguns loteamentos urbanos esparsos, um hipermercado da rede Carrefour (junto ao sistema viário Jacu-Pêssego) e,

Imagem *Landsat* – 30/04/2000

Fonte:

SEPE, P.M.; GOMES, S. **Indicadores ambientais e gestão urbana:** desafios para a construção da sustentabilidade na cidade de São Paulo. São Paulo: Secretaria do Verde e do Meio Ambiente da Prefeitura do Município de São Paulo / Centro de Estudos da Metrópole, 2008, p. 25.

Figura 1 – **Localização da APA do Carmo em relação à mancha urbana da metrópole paulistana.**

Figura 2 – Principais destaques das características de uso e ocupação do solo na APA do Carmo.

Fernando Rodrigues Deli (org.). Fonte: Imagem Google earth datada de 15/12/2008, acessada em 29/09/2010.

Legenda:

Características da vegetação

M	Mata
C	Campo
CE	Cerejeiras (sakura)
CEn	Cerejeiras (sakura) – novo plantio
E	Eucaliptal
Ed	Eucaliptal denso
V	Vegetação de várzea

Obs.: Em parte das áreas indicadas por **E** e **C** estão sendo realizados plantios visando a recomposição arbórea com espécies nativas.

entre outros equipamentos, um Parque de Diversões bastante popular, chamado Aquário, onde, além de brinquedos, existem vários tanques onde se criam peixes e uma feira muito movimentada de flores, peixes, acessórios para pesca, artesanato e outros artefatos, que ocorre nos fins-de-semana. Na borda sudeste da APA situam-se ainda, diretamente no curso do rio Aricanduva, dois “piscinões” (reservatórios de contenção de sedimentos e controle de cheias) que causam grande impacto na paisagem local. Por fim, importa ressaltar também que, próximo à APA, na avenida Ragueb Chohfi, logo após o final da avenida Aricanduva, encontra-se o Parque Industrial São Lourenço, ocupado por galpões que se destacam na paisagem local.

Ao se examinar um conjunto de fotografias aéreas da Zona Leste paulistana é intrigante observar a extensa área coberta por vegetação arbórea, entremeada por parques e situada próximo à porção central do conjunto, dando uma coloração esverdeada ao tom cinzento de grande parte do entorno. É certo que outras áreas com cobertura florestal ainda existem no “canto” formado pela área de abrangência territorial das subprefeituras de Itaquera, Cidade Tiradentes e São Mateus (ver figura 3), mas a APA do Carmo se destaca: primeiro por sua posição mais próxima do centro da cidade que as demais; depois, por sediar um expressivo conjunto praticamente contínuo de matas e reflorestamento, maior que os demais existentes.

Ao se pesquisar, verifica-se que a maior parte dessa área de matas e de reflorestamento estava até recentemente nas mãos da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP), sua proprietária (ver figura 4). Hoje, a parcela não urbanizada das glebas pertencentes a esta Companhia está em processo de aquisição pela Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP), visando assegurar a preservação da área através da implantação de um parque natural em sua maior parte e da ampliação do parque urbano chamado Parque do Carmo em parte do trecho coberto pela antiga cultura de eucaliptos (ver figura 5).

Figura 3 – Subprefeitura de Itaquera e APA do Carmo no município de São Paulo.

Figura 4 – Mapa das linhas gerais da estrutura fundiária e uso do solo na APA do Carmo à época dos estudos visando sua regulamentação.

Figura 5 – Parque Natural Municipal Fazenda do Carmo (polígonos 1 e 2) e Parque do Carmo e sua área ampliada.
PMSP / SVMA / DEPAVE / Divisão Técnica de Unidades de Conservação e Proteção da Biodiversidade (DUC), São Paulo: 2009.

Entender como essa área, com tais características, chegou aos momentos finais do século XX (quando é promulgada a Lei Estadual nº 6.409, de 06/04/1989, que criou a APA do Carmo), em meio a uma intensa pressão exercida pela urbanização do entorno, mas guardando aspectos que permitiram a sua indicação para preservação de seus atributos ambientais, com destaque para a vegetação, foi uma pergunta que não quis calar e que se tornou um dos principais desafios desde que nos deparamos com a situação encontrada, ainda antes da promulgação da mencionada lei, quando participamos ativamente do grupo que lutou pela criação dessa unidade de conservação.

Como visto na figura 2, a APA do Carmo sedia diversos usos, ou seja, nela convivem e conflitam um espaço de preservação com características bastante restritivas, espaços residenciais originários de loteamento da COHAB-SP e de ocupações irregulares, espaços de lazer e de entretenimento cultural, algum uso industrial e comercial, assim como a prática de atividades irregulares, como se verá mais adiante.

Cabe ressaltar que o uso e a ocupação desse espaço, bem como a permanência de certas características de vegetação, de relevo e hídricas ali presentes, decorrem dos processos que se sobrepuseram a partir da estrutura fundiária pretérita, elemento importante de elucidação dessas características de certa forma singulares em relação ao entorno. Assim, para entendê-los, é que se propôs, nesta pesquisa, uma reconstituição da história do espaço com ênfase na evolução da propriedade fundiária local que, entre outras questões, teria permitido a essa área chegar até tempos relativamente recentes como grande gleba de terras. A tarefa não é fácil e, na reconstituição apresentada, existem lacunas.

Por ser área remanescente de uma antiga e grande fazenda, fatores relacionados à posse/propriedade da terra tiveram um peso muito importante.

Formada no período colonial – basicamente por uma compra realizada pela Província Carmelitana Fluminense em 1722 e uma doação por esta recebida

em 1772, que praticamente dobrou a área original¹ –, a fazenda Caguaçu permaneceu nas mãos dos padres carmelitas por quase duzentos anos, até ser vendida (em 1919) à Companhia Comercial Pastoril e Agrícola (CCPA), como será visto adiante.

É importante ainda ressaltar que essa grande fazenda² foi formada nas terras concedidas por sesmaria ao *aldeamento* de São Miguel³. *Aldeamento* é o termo empregado por Pasquale Petrone (1995, p. 103-105) para designar o agrupamento criado pelos colonizadores, ou pelos religiosos, para confinamento de indígenas⁴ e que servia como espaço para “reserva de motores animados” (PETRONE, 1995, p. 126), ou seja, tinha como finalidade a disponibilização de mão-de-obra indígena.

Durante a existência desse e de outros *aldeamentos* não foi incomum – muito pelo contrário – a ocupação indevida das terras por intrusos que se instalavam na área. Muitas vezes ocupavam essas terras tentando escapar ao fisco que incidia naquelas regularmente aforadas no rocio das vilas; embora, com o

¹ Além desse momento em que a área original é praticamente dobrada, há indícios de outras terras que teriam sido incorporadas à fazenda ou, pelo menos, que os carmelitas teriam recebido nas proximidades, o que será visto adiante.

² Conforme consta em certidão referente à “Transcrição nº 10.073 – Data: 16 de outubro de 1919”, do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, a fazenda possuía nessa data: “1.233 e meio alqueires paulistas”. Portanto, podemos considerar que, pelo porte, era realmente uma grande fazenda. Obs.: Essa transcrição refere-se à venda da fazenda Caguaçu, pelos padres carmelitas, à CCPA.

³ Pasquale Petrone (1995, p. 114), informa que logo em 1580 os *aldeamentos* de Pinheiros e São Miguel são providos de grandes quantidades de terras na forma de sesmaria. No Trabalho de Graduação Individual (TGI) realizado por nós (DELI, 1994, p. 10) foi possível reconstituir aproximadamente parte do perímetro das terras concedidas a São Miguel, que perfaziam um total de seis léguas em quadra, o que permite assegurar a afirmação a respeito da fazenda Caguaçu estar inserida nessas terras, com a ressalva que, tendo em vista ser aproximada a reconstituição mencionada, se não toda a fazenda tenha se formado dentro do perímetro das terras de São Miguel, com certeza pelo menos a sua quase totalidade. Ainda sobre as terras concedidas ao *aldeamento* de São Miguel, Sylvio Bomtempi (1970, p. 31) discute suas grandes dimensões quando expõe que elas, as terras, “prolongavam-se além da atual linha divisória do município da capital com os municípios de Itaquaquecetuba e Ferraz de Vasconcelos [...] e, para o lado dos atuais municípios de Mauá e Santo André, a sesmaria alcançava o morro Pelado ou Votussununga”.

⁴ Embora no passado os *aldeamentos* também fossem chamados de *aldeias*, na referência citada Pasquale Petrone faz essa diferenciação para melhor distingui-los, uma vez que o termo *aldeia* – que em sua origem européia indicava uma forma particular de *habitat* rural concentrado –, trazido pelo colono português que no Brasil se instalou, veio a ser utilizado para designar o agrupamento natural indígena de tabas.

tempo, acabassem alcançados pelo fisco (SILVA, 1984, p. 80-81). Mas é importante verificar a diferença entre o que ocorreu ao longo do tempo com as terras da fazenda e com essas outras aforadas irregularmente no *aldeamento* de São Miguel propriamente dito, o que será visto a seguir.

As terras da fazenda Caguaçu formaram um grande bloco que, segundo fortes indícios, encontrava-se bastante preservado no início do século XX, e com limites relativamente bem definidos se comparados a outras situações comumente encontradas no período. Nesse momento, as terras na cidade de São Paulo e seu entorno já sofriam forte especulação através de um mercado que estava em plena expansão e que se valia, em muitos casos, das imprecisões de limites entre as terras, da fragilidade dos instrumentos legais existentes, etc. Na Zona Leste, as terras do antigo *aldeamento* de São Miguel, consideradas então pertencentes à União, onde muitos ocupantes deveriam pagar foros para permanecerem ali, propiciou uma facilitação de “*grilagens*”. Nesse sentido, é importante ressaltar as ações praticadas por empresas do setor imobiliário urbano entre o final do século XIX e o início do XX, quando, por exemplo, se alteravam o tamanho de foros e se forjavam herdeiros de foreiros, como será visto depois.

Ao que tudo indica, com a venda, em 1919, à CCPA, presidida por Bento Pires de Campos, que urbanizou área situada próxima à estação ferroviária de Itaquera e dividiu outra em lotes rurais, parte de suas terras foi deixada como estoque (uma parte mais próxima ao centro da cidade se comparada à que foi dividida em lotes rurais). É nesta área, que teria servido de estoque naquele momento, que está a maior parte da APA do Carmo e, principalmente, o grande maciço de vegetação significativa. Oscar Americano de Caldas Filho compra boa parte desta área em 1951, que ficou conhecida como fazenda Nossa Senhora do Carmo⁵ em alusão aos padres carmelitas. Mais tarde, nova

⁵ A denominação consta na própria “Escritura Pública de Compra e Venda da Fazenda Nossa Senhora do Carmo [lavrada em 10 de dezembro de 1951]”, e se refere à parte da fazenda Caguaçu que abrigava a antiga sede da fazenda dos carmelitas e que ainda não havia sido loteada pela CCPA, ou seja, a denominação se refere a apenas parte da área da fazenda Caguaçu (Cf. Certidão emitida pelo 23º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo). De outra forma, curiosamente, o nome “fazenda do Carmo” aparece grafado em

fragmentação da propriedade é realizada, com a Prefeitura adquirindo parte desta para criação de um parque público, justamente uma área de aproximadamente 1.500.000m², na qual se situava a sede da fazenda, e implanta ali o Parque do Carmo em 1976.

Em 1980, a COHAB-SP adquire o grande remanescente da fazenda Nossa Senhora do Carmo, juntamente com duas outras glebas menores vizinhas, também originárias da antiga fazenda Caguaçu. Resumidamente, esta foi a evolução da propriedade fundiária local ao longo do século XX, que cabe ser analisada nesta pesquisa.

Nos anos de 1980 ocorre a mobilização da população local: primeiro visando fechar um aterro sanitário que tinha sido instalado em área de uma antiga pedreira; depois, objetivando a preservação ambiental da área coberta de vegetação arbórea, que ficou conhecida como “Mata do Carmo” (idéia que seguia em franca oposição à intenção da construção de mais um grande conjunto habitacional na região, à qual a sociedade organizada se opôs). Sem essa mobilização, certamente a área não teria sido transformada em unidade de conservação, mas teria sido ocupada por conjuntos habitacionais, a exemplo do que ocorreu em outras porções da Zona Leste com importante cobertura vegetal arbórea, onde foram construídos enormes conjuntos habitacionais, entre eles o de Santa Etelvina, em Cidade Tiradentes.

Entretanto, em que pese toda a importância dessa mobilização, que garantiu inclusive que a lei de criação da APA do Carmo não viesse se constituir em “letra morta”, ela pode explicar a preservação, mas não a presença dos requisitos existentes, como a cobertura vegetal arbórea que, mais diretamente, motivou a organização da população e o conjunto de características que propiciaram a indicação da área para fins de preservação. Também não explica o significado cultural da área, incluindo a própria força do topônimo Carmo e seus derivativos, que deixaram marcas indeléveis no urbano: Vila Carmosina, Jardim Nossa Senhora do Carmo, Jardim dos Carmelitas, Bairro Fazenda do

Carmo, Parque do Carmo (parque público), Parque do Carmo (Distrito), Igreja do Carmo (matriz de Itaquera), Cemitério do Carmo I e II, além da própria Mata do Carmo e diversos outros referenciais.

Como foi dito anteriormente, é preciso levar em conta a propriedade fundiária pretérita para que se possa compreender a relativa preservação desse espaço enquanto possuidor de atributos ambientais importantes, como a significativa mata nativa existente.

Quando, em nosso T.G.I., foi estudada a circulação e o povoamento no vale do Aricanduva, foi possível mostrar que o urbano se desenvolveu sobreposto a uma rede de caminhos pré-existentes (DELI, 1994). De forma parecida, pode-se dizer que se faz importante analisar a propriedade fundiária pretérita e sua repercussão na situação atual. No caso da APA do Carmo, essa análise pode sim contribuir para a compreensão da permanência desse espaço relativamente preservado em meio ao cenário típico da avassaladora urbanização ocorrida no século XX, que levou à configuração urbana atual da Zona Leste, no quadro da formação da imensa periferia paulistana.

Tanto as terras que formaram a fazenda Caguaçu quanto aquelas de antigos aforamentos próximos estavam situadas na abrangência do *aldeamento*. Portanto, eram terras que deveriam permanecer à disposição dos índios aldeados, mas que estavam, de certa forma, indevidamente ocupadas por terceiros. Entretanto, uma importante diferença da fazenda para os aforamentos é que, como será verificado em momento oportuno, a fazenda não pagava foro, nem à Câmara, nem, que tenhamos notícia, a outra esfera de Governo ou, mesmo mais tarde, após o encerramento do *aldeamento*, à Fazenda Nacional, uma vez que a União, em tese, seria a detentora real dessas terras.

A ocupação por intrusos e a realização de aforamentos irregulares de áreas ao sul do núcleo do *aldeamento* de São Miguel deu início à formação de um bairro rural de grande extensão, o bairro do Caguaçu. Quando a fazenda Caguaçu se

formou, outras terras próximas já se encontravam aforadas na paragem de Caguaçu desde pelo menos o último quartel do século XVII.

Baseado no que foi apresentado, pode-se dizer que:

A fazenda Caguaçu, embora situada dentro dos limites do *aldeamento* de São Miguel, teria se constituído em um diferencial, uma vez que não sofreu tão avassalador ataque de intrusos e aforamentos irregulares que ocorreram em demasia em outras áreas do *aldeamento*. Por outro lado, cabe levantar o seguinte questionamento: não seria a própria fazenda Caguaçu uma intrusa?

Seja como for, o caso é que, formada a fazenda Caguaçu e mantida durante os dois séculos com os carmelitas, ela ganhou certa estabilidade fundiária. Estabilidade que foi mantida com a sua venda para a CCPA em 1919; depois, com a venda para Oscar Americano da parte que a CCPA havia deixado provavelmente como estoque, denominada fazenda Nossa Senhora do Carmo, em 1951; bem como, com a aquisição das glebas pela COHAB-SP em 1980, sempre através de instrumento de compra e venda registrado em cartório. Esta foi uma das hipóteses que orientaram a presente pesquisa.

Em se tratando da área de estudo escolhida, as informações apresentadas acima, associadas à existência da mata nativa, com características de vegetação secundária, podem indicar que esta área de mata, pelo menos ao longo de parte do século XX, permaneceu sem uso do solo, com a vegetação nativa se restabelecendo, diferentemente da parte da fazenda destinada à cultura de eucaliptos⁶, criação de gado, agricultura, etc. Assim, pode-se entender a permanência de certos atributos ambientais a serem preservados. Esta foi outra hipótese que orientou a presente pesquisa.

⁶ Ao eucalipto só se atribui o caráter de vegetação significativa quando ele deixa de desempenhar o seu papel comercial e sua disposição já não mais é associada àquela plantação uniforme que de tempos em tempos é cortada. No município de São Paulo, antigas áreas de cultivo de eucalipto foram consideradas vegetação significativa no atlas de 1988, sendo atualmente passível de multa a sua supressão indiscriminada.

1.1. Algumas explicações necessárias sobre a área de estudo

1.1.1. O instrumento APA e a sua aplicação na área de estudo

A declaração de um espaço territorial como Área de Proteção Ambiental (APA) se constitui em um instrumento de gestão ambiental de um espaço onde podem coexistir áreas de interesse para a preservação e atividades socioeconômicas urbanas e rurais, desde que compatíveis com as diretrizes ambientais, não sendo necessária, pelo poder público, a desapropriação das propriedades privadas existentes em seu interior (GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO, 2004, p. 12). No Brasil, esse instrumento de gestão ambiental é instituído pela Lei n.º 6.902, de 27 de abril de 1981.

A instituição do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), através da Lei n.º 9.985, de 18 de julho de 2000, definiu critérios e normas para a criação, a implantação e a gestão das unidades de conservação, que ficaram distribuídas, de acordo com suas características, em dois grupos distintos: o grupo das unidades de proteção integral, com cinco categorias, e o grupo das unidades de uso sustentável, com sete categorias⁷. A categoria APA ficou enquadrada nesse segundo grupo.

Quanto ao instrumento APA e sua eficácia para atender os objetivos básicos de proteção à diversidade biológica, disciplinamento do processo de ocupação e asseguramento da sustentabilidade do uso dos recursos naturais, algumas pessoas entendem que o referido instrumento seria um tanto frágil. Sem alterar a propriedade fundiária local (as propriedades privadas interiores podem continuar nessa condição sem necessidade de desapropriação), torna-se difícil interferir, de fato, no sistema produtivo das propriedades existentes, comprometendo o maior sucesso.

⁷ As cinco mencionadas categorias de proteção integral são: Estação Ecológica; Reserva Biológica; Parque Nacional (quando criado por estado ou município é chamado, respectivamente, Parque Estadual e Parque Natural Municipal); Monumento Natural; e Refúgio de Vida Silvestre. Já as sete categorias de uso sustentável são: Área de Proteção Ambiental; Área de Relevante Interesse Ecológico; Floresta Nacional; Reserva Extrativista; Reserva de Fauna; Reserva de Desenvolvimento Sustentável; e Reserva Particular do Patrimônio Natural.

Ante o exposto acima, pode-se concordar que existem dificuldades, mas havendo vontade política de implementação de fato do instrumento em áreas com características realmente pertinentes, lembrando que é um dos poucos tipos de unidade de conservação que permitem legalmente uma gestão participativa através de um Conselho Gestor paritário, entende-se que o instrumento pode ser forte se trabalhado corretamente, como tem sido forte na APA do Carmo. Esta foi criada, como visto anteriormente, no final da década de 1980, após intensa mobilização com essa finalidade por parte de segmentos da população local organizada, e é possível dizer que essa e outras experiências serviram e servem, enquanto exercício, para cada vez mais propiciar o aperfeiçoamento do arcabouço legal ambiental que está em constante construção.

A APA do Carmo localiza-se no distrito do Parque do Carmo, situado na área de abrangência da Subprefeitura de Itaquera - Zona Leste do município de São Paulo (ver novamente figura 3). Essa unidade de conservação compreende uma área de 867,60 ha (GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO, 2004, p. 127), que vai da vertente direita do rio Aricanduva às cabeceiras de afluentes da margem esquerda do rio Jacu, ambos tributários do rio Tietê (ver figura 6). Foi criada pela Lei Estadual n.º 6.409, de 05 de abril de 1989 (com tramitação originada através de Projeto de Lei apresentado no ano de 1987) e regulamentada pelo Decreto Estadual n.º 37.678, de 20 de outubro de 1993, que, entre outras disposições, estabeleceu o zoneamento ambiental e criou um Conselho Gestor, que veio a ser implantado em 1996. Ressalte-se o fato que,

[...] a partir de 1993, na regulamentação da APA do Carmo, foi instituído o primeiro órgão [Conselho] de gerenciamento de uma APA, inaugurando no Brasil uma forma descentralizada, democrática e participativa de gestão de Unidades de Conservação (GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO, 2001, p. 28).

Também é importante ressaltar que, embora não esteja entre as primeiras APAs a serem criadas no estado de São Paulo, foi a segunda a ser

Legenda

- cursos d'água
- limite do município de São Paulo
- perímetro da APA do Carmo

escala aproximada

Fernando Rodrigues Deli (org.)

Figura 6 – Principais cursos d'água que banham a Zona Leste paulistana e a localização da APA do Carmo neste contexto.

regulamentada (GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO, 2001, p. 22), tendo a participação de diversos órgãos técnicos estaduais e municipais, bem como representantes da sociedade civil no processo (GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO, dez.1992, fls. 44-45).

1.1.2.O uso e a ocupação do solo local

À época de sua criação, constituíam os principais detentores de terras nessa APA: a COHAB-SP; a PMSP, através de seu Departamento de Parques e Áreas Verdes (DEPAVE), detentora do Parque do Carmo; o Serviço Social do Comércio (SESC), com o Sesc-Itaquera. Além deles, havia outros (chácaras, indústrias, congregações religiosas...). Tendo em vista o processo de aquisição da maior parte da área pertencente à COHAB-SP pela PMSP, essa situação está se alterando, ou seja, o maior proprietário da APA passará a ser a municipalidade paulistana e não mais aquela Companhia.

São encontrados na APA do Carmo diferentes usos, entre os quais serão destacados os que têm maior expressão. Em termos de lazer e esportes, destacam-se grandes equipamentos: o Parque do Carmo e o Sesc-Itaquera, além de campos de futebol e uma casa noturna de *shows*. Na área da antiga usina de compostagem opera atualmente uma cooperativa de separação de materiais para reciclagem, como já mencionado. O uso residencial corresponde, principalmente, ao Conjunto PROFILURB Pêssego I (implementado pela COHAB-SP) e as ocupações irregulares no entorno do mesmo, bem como a comunidade conhecida como Tabor, em área pertencente à Congregação Agostiniana e vizinha ao Centro Educacional Tabor. O uso destinado à preservação ambiental mais restritiva concentra-se em grande parte das antigas propriedades da COHAB-SP, onde está em implantação o Parque Natural Municipal Fazenda do Carmo, que se constitui em uma Unidade de Proteção Integral⁸.

⁸ A transformação total ou parcial de unidades de conservação do grupo de uso sustentável em unidades do grupo de proteção integral está prevista no Artigo 22, Parágrafo 5º da Lei nº 9.985/2000.

Além daqueles citados acima, são encontrados outros usos e ocupações na APA: uma área contínua na qual se situa uma extensa cultura de eucaliptos (sem utilização econômica atual), em sua maior parte situada em antiga propriedade da COHAB-SP; alguma atividade horti-fruti-granjeira; um estabelecimento que produz e comercializa carrocerias de veículos; atividades clandestinas (entre elas, locais utilizados para deposição irregular de entulho, a caça de pequenos animais silvestres como pássaros, tatus e lagartos, rituais e vigílias empreendidos por grupos religiosos, entre outras); há ainda a destacar, um aterro sanitário municipal desativado, em processo de recuperação ambiental, situado também em área que pertencia à COHAB-SP, assim como uma outra área, esta pertencente à massa falida de uma empresa desativada, anteriormente utilizada para deposição irregular (provavelmente de restos de obras de construção civil, resíduos de atividade industrial e de terraplanagem), e que passou recentemente por trabalho preliminar de recuperação, através da execução de serviço de retaludamento. Alguns desses usos e atividades irregulares vêm diminuindo sensivelmente, devido a ação fiscalizatória na APA e de vigilância fixa no parque em implantação.

1.1.3. Características básicas da cobertura vegetal

No interior da APA do Carmo encontra-se, nas encostas voltadas para o rio Aricanduva, a maior concentração local da Floresta de Domínio Atlântico, vegetação nativa secundária em diferentes estágios de regeneração, em sua maior parte encontrada na área onde está em implantação o Parque Natural Municipal Fazenda do Carmo. Entre as principais espécies exóticas estão: o eucalipto (já citado anteriormente), os campos originados pela antropização, um bosque de cerejeiras implantado e outro em implantação. Há também a presença de vegetação de várzea junto a alguns brejos. Vale ressaltar também que, em uma determinada área de campo existente, ocorre a presença de algumas espécies que chamam a atenção por aparentarem certas características do cerrado, o que não significa necessariamente a ocorrência de resquício desse tipo de vegetação. Fora as controvérsias de opinião, para qualquer afirmação a respeito seriam necessários estudos específicos.

A Floresta de Domínio Atlântico também é encontrada junto às nascentes e ao longo de alguns cursos d'água no interior do Parque do Carmo. Aí é também marcante a presença de campos anteriormente utilizados para pastagem⁹, bem como a presença de eucaliptos, e é onde se encontra o bosque de cerejeiras, entre outras espécies exóticas.

Nos últimos anos vêm sendo empreendidas diversas ações de plantio, visando à recomposição da vegetação com espécies nativas, tanto no Parque Natural Municipal Fazenda do Carmo quanto no próprio Parque do Carmo.

1.2. A Pesquisa

Na tentativa de compreender a dinâmica do espaço no qual foi instituída a APA do Carmo e considerando suas características resultantes dos processos de uso e ocupação do solo que se sobrepuseram desde o período colonial, alguns recuos históricos se impuseram.

Primeiro, houve a necessidade de voltar à existência do *aldeamento* de São Miguel, parte do projeto de reorientação da ocupação no planalto paulistano organizado pela empresa colonial, no contexto da estruturação fundiária que se firmou ao longo do período colonial, baseada no sistema de sesmarias. Sistema rígido no sentido de definir quem tinha direito a usufruir das terras, mas vulnerável e conflituoso – tendo em vista a dimensão descomunal das sesmarias e a imprecisão de seus limites territoriais – , como se mostrou, em muitos casos, ante a interesses daqueles aos quais não era concedido esse direito.

Como já exposto, a APA do Carmo foi instituída em terras que durante séculos pertenceram à fazenda Caguaçu, que se formou em terras do antigo *aldeamento*. Outro recuo que se impôs contempla, assim, a consolidação da

⁹ Cf. Entrevista concedida em 25 de outubro de 2004 pelo sr. José de Medeiros Paes, que, a partir de 1972, se tornou funcionário da Companhia Brasileira de Projetos e Obras (CBPO), principal empresa de Oscar Americano de Caldas Filho. Segundo o entrevistado, havia criação de gado na fazenda, mas não tanto para fins comerciais.

fazenda Caguaçu durante quase duzentos anos nas mãos dos padres da Ordem dos carmelitas. Independente da situação de instabilidade e fragilização interna da Ordem durante grande parte desse período, a longa existência da fazenda proporcionou certa estabilidade fundiária ao se comparar à situação de outras terras do entorno, que igualmente fizeram parte do *aldeamento* de São Miguel.

Por último, foi preciso recuar aos primórdios do processo de urbanização na cidade de São Paulo (final do século XIX e início do século XX). Os mecanismos utilizados pelos agentes do mercado de terras, beneficiados, entre outras questões, pela complexa e imprecisa estrutura fundiária deixada pelo *aldeamento* de São Miguel, como pelo sistema sesmarial e suas vicissitudes. Nesse momento se reafirma o diferencial entre a estabilidade da fazenda Caguaçu e as terras do entorno, o que vem acontecer à primeira (sua venda, partilha e empreendimentos que se seguiram) e o que, em linhas gerais, vem a ocorrer com as terras do entorno, em muitos casos, mais suscetíveis à “*grilagem*” devido à complexa estrutura fundiária estabelecida na sesmaria do *aldeamento*, marcada pela própria imprecisão de seus limites, bem como dos foros que se sucederam em seu antigo território e das inconsistências do registro dos respectivos foreiros, seus herdeiros, partilhas, etc.

Cabe ressaltar que os referidos recuos históricos foram fundamentais para melhor compreender certas características da área de estudo que motivaram parcela da população urbana local a lutar pela sua preservação a partir da penúltima década do século XX e que levaram à constituição da APA do Carmo.

Para a elaboração da pesquisa, adotou-se como ponto de partida reunir material através da pesquisa de documentos antigos, como transcrição de escrituras de propriedades, em cartórios de Registro de Imóveis e tabelionatos de Notas.

Também nos acervos do antigo Centro de Educação Ambiental do Parque do Carmo (CEA Carmo), hoje pertencentes à Divisão Técnica do Núcleo de

Gestão Descentralizada Leste 1 (DGD-L1); da Administração do Parque do Carmo; do Conselho Gestor da APA do Carmo; do Movimento em Defesa do Vale do Aricanduva (MDVA), foram pesquisadas cópias de escrituras, leis e decretos, bem como levantado o histórico da luta ambientalista e da própria criação e implantação da APA do Carmo.

Sobre a fazenda Caguaçu enquanto propriedade do Convento de São Paulo da Província Carmelitana Fluminense, contou-se basicamente com a leitura da dissertação de Mestrado de Francisco Benedetti Filho (1990) e da Tese de Doutorado de Sandra Rita Molina (2006), que muito contribuíram para a compreensão desses quase duzentos anos de existência dessa fazenda carmelita.

Fato interessante, e que desencadeou um demorado trabalho, se deu a partir do contato com uma *“acção de demarcação”* citada por Amália Inês Geraiges de Lemos e Maria Cecília França (1999, p. 47), referente a uma situação de litígio de divisa entre duas propriedades, no início do século XX, uma das quais a fazenda Caguaçu. Foi feito um levantamento minucioso em busca da *“acção de demarcação”* na íntegra, pois no livro só era feita uma referência às partes nela envolvidas e algumas outras poucas informações complementares. Citava também que, entre as diversas ações de demarcação movidas na época, encontradas no Arquivo Aguirra, a mais *“célebre”* seria esta. A referência se reportava ao acervo de documentos manuscritos, impressos, cartográficos, etc., que pertenceu a João Baptista de Campos Aguirra e que compõe o chamado Arquivo Aguirra, hoje aos cuidados do Setor de Documentação do Museu Paulista da Universidade de São Paulo.

Nesse demorado e difícil trabalho de investigação no acervo do Arquivo Aguirra (uma vez que o mesmo está quase em sua totalidade disposto na forma como originalmente foi recebido pelo museu, ou seja, ainda não foi catalogado, a maioria das fichas são manuscritas, as pastas com documentos avulsos quase sempre têm de ser consultadas uma a uma, incluindo todos os documentos nelas contidos, já que não existe relação dos mesmos), foi possível levantar muitos outros documentos de importância para a pesquisa, que auxiliaram na

compreensão tanto da propriedade fundiária pretérita e das investidas comerciais resultantes da formação de um mercado de terras em São Paulo, quanto da própria urbanização na Zona Leste da capital paulista.

Por fim, foi encontrado o documento referido pelas pesquisadoras, que consiste nas *“Razões finais do confinante [Rodrigo Pereira Barreto] pelo advogado Dr Hyppólito de Camargo”*. Um documento muito interessante, pois além das contestações a alegações feitas pelo promovente da ação – o Convento de Nossa Senhora do Carmo da cidade de São Paulo –, menciona um grande número de anexos como mapas, escrituras e outros documentos que haviam sido juntados ao processo, mas que não constavam de fato dessa separata, que só continha a reprodução das tais razões finais.

Diante disso, o próximo passo foi se dirigir ao Fórum João Mendes Júnior, especificamente à 2.^a Vara Cível, onde o processo havia tramitado, e solicitar o seu desarquivamento. Sem sucesso, a orientação ali recebida foi a de procurar a Divisão Técnica de Arquivo do Tribunal de Justiça, onde se solicitou a busca pelo mesmo. Infelizmente, até o presente momento não foi obtido retorno sobre sua localização.

No Arquivo do Estado foram consultados registros de sesmarias, objetivando esclarecer algumas questões que se apresentavam sobre a estrutura fundiária herdada do período colonial, e no Arquivo Histórico Municipal Washington Luís foi consultado levantamento cartográfico sobre a evolução urbana da cidade de São Paulo ao longo do século XX e a legislação urbanística que legitimou, em 1981, a implantação de grandes conjuntos habitacionais na zona rural do município, aonde a COHAB-SP já vinha adquirindo terras.

Também foi realizada entrevista que propiciou mais esclarecimentos sobre a propriedade fundiária local. O entrevistado foi o sr. José de Medeiros Paes, funcionário aposentado da Companhia Brasileira de Projetos e Obras (CBPO), onde trabalhou por vinte e oito anos¹⁰, desde a época em que esta pertencia a

¹⁰ Segundo expôs, em 1972 se tornou funcionário na área de radiotelefonia da CBPO, que, conforme ele próprio definiu, era um setor estratégico para uma empresa que estava

Oscar Americano, detentor, em determinado período, de grande gleba de terras na área objeto de estudo.

Muitos dados e informações levantados foram completados, ou tentou-se completar, por consulta bibliográfica. Outros subsídios importantes foram conseguidos também através de consulta a alguns *websites*¹¹.

- - - - -

construindo obras de grande porte em lugares longínquos, que não possuíam previamente nenhum suporte tecnológico de comunicação. Ele ainda informou que chegou a ser responsável pelo setor de telecomunicações e continuou trabalhando na Companhia após a sua incorporação pelas Organizações Odebrecht.

¹¹ Entre os quais: <<http://www.estacoesferroviarias.com.br>>, <<http://www.sempla.prefeitura.sp.gov.br>> e <<http://www.infocidade.prefeitura.sp.gov.br>>.

2. POR QUASE DUZENTOS ANOS, UMA FAZENDA CARMELITA

*Abrindo e feixando portas e levantando terra para o ár,
e quebrando ramo e fazendo todas as serimonias da Ley
ouvi-me por empossado na forma sobredita ao dito procurador
por não aparecer pessoa que contradissem a dita posse
e nesta forma ficou de posse do dito sitio e terras e gado vaccum [...]*

(Posse judicial do “sítio Caaguassú”, em 22-02-1772)¹²

¹² Lemos e França (1999, p. 120-121 - Anexo), onde consta o “Acto de posse de um sitio na parage chamado de Caáguassú com todas as terras a elle pertencentes e mais bens moveis mencionados na escriptura que toma o Rdo. Padre Frey Manoel Caetano Soares como procurador que mostrou ser do Rdo. Padre Prior Frey Machado de Santo Agostinho desta Cidade de Sam Paulo”, então Prior do Convento de Nossa Senhora do Monte do Carmo.

2.1. A constituição da fazenda Caguaçu

A primeira gleba de terras do Convento de São Paulo da Ordem dos carmelitas no bairro rural de Caguaçu foi adquirida através da compra de terras de Izabel Pedroza, em 1722, conforme consta no documento “Terras que possui este Convento do Carmo da Cidade de S. Paulo no bairro Caguaçu Freg.^a da Penha termo desta Cidade”, datado de 12 de setembro de 1855 (LEMON; FRANÇA, 1999, p. 121-122 - Anexo). Tal aquisição ocorreu logo após a elevação da Vice-província Carmelitana do Rio de Janeiro, dependente do Carmo Português, à categoria de Província, em 1720, com o nome de Província Carmelitana Fluminense, sediada no Rio de Janeiro (BENEDETTI FILHO, 1990, p. 13). O Convento de São Paulo era um dos sete pertencentes à referida Província¹³.

Desde pelo menos a segunda metade do século XVII já era noticiada a existência de sítios e posseiros na paragem de Caguaçu (DELI, 1994, p. 25). Como mencionado na introdução desta dissertação, desde cedo as terras do *aldeamento* de São Miguel foram alvo de intrusos. Foram fatores desta precocidade, tanto nesse quanto no *aldeamento* de Pinheiros: a relativa proximidade com São Paulo; a própria antiguidade dos dois núcleos e de suas terras de sesmaria; as imprecisões quanto à área e demarcações de terras; e a não utilização integral dessas terras permanentemente pelos indígenas (PETRONE, 1995, p. 299).

No caso específico de São Miguel, a presença desses intrusos fez com que diversas paragens viessem a constituir verdadeiros bairros rurais, entre elas: *Jaguaporeruba*, *Rio de Taquera*, *Rio de Guaiaó* (Guaio), *Rio Maquirobii* (Baqurivu) e *Cahaguassu* (Caguaçu), citadas por Petrone (1995, p. 227), como também *Lajeado*, apontada por Aroldo de Azevedo (1945, p. 107-108).

¹³ Relação de conventos que compuseram a Província Carmelitana Fluminense, acompanhada do referente ano de fundação de cada um: de Santos (1589); do Rio de Janeiro (1590); de São Paulo (1594); de Angra dos Reis da Ilha Grande (1608); de Mogi das Cruzes (1627); de Vitória (meados do séc. XVIII) e de Itu (1719), conforme exposto por Benedetti Filho (1990, entre p. 22 e 23 – ilustração 1).

Para o objeto da presente pesquisa interessa em especial o bairro do Caguaçu, que chegou a ocupar vasta área ao sul do núcleo do *aldeamento* de São Miguel, chegando mesmo a ultrapassar os limites deste, alcançando a região conhecida hoje como Grande ABC (DELI, 1994, 2005). Ainda no século XVIII ele se inclui entre os oito principais bairros sob jurisdição da paróquia da Sé, conforme atesta Maria Luiza Marcílio (1973, p. 38), com base em documento datado de 1794 e assinado pelo vigário local¹⁴.

Voltando à questão referente ao início da formação da fazenda Caguaçu, a partir das fontes pesquisadas não foi possível saber ao certo o motivo da compra a Izabel Pedrosa das terras em 1722, pela recém instituída Província Carmelitana Fluminense. Há a se destacar que desde o primeiro quartel do século XVII a Ordem dos carmelitas já possuía terras em São Miguel, não no Caguaçu, mas em uma paragem conhecida à época como Biacica, entre o núcleo de São Miguel e a vila de Mogi das Cruzes. Estas terras foram chamadas mais tarde pelos próprios padres carmelitas de fazenda Itaim (BOMTEMPI, 1970, p. 134).

Talvez a proximidade com a fazenda Itaim, no caminho de São Paulo para Mogi das Cruzes – vila onde existia outro convento e terras da Província –, bem como a própria proximidade com o núcleo da cidade de São Paulo tenham pesado na escolha de terras em Caguaçu.

Neste momento da pesquisa é importante destacar alguns aspectos referentes à Província Carmelitana Fluminense. Após a sua constituição, em 1720, houve período de grande prosperidade, devido à autonomia jurídica obtida que a colocou menos sujeita às pressões externas¹⁵, o que impulsionou o seu crescimento. Ao mesmo tempo, a vida regular...

¹⁴ Os oito principais bairros que, segundo a autora, constam relacionados no citado documento são: Nossa Senhora da Penha de França, São Miguel, Caaguaçu, São Bernardo, Santana, Nossa Senhora do Ó, Pinheiros e Piraçoiaba.

¹⁵ As províncias carmelitanas são divisões territoriais da Ordem dos Irmãos da Bem-Aventurada Virgem Maria do Monte Carmelo. Francisco Benedetti Filho (1990, p. XI – Introdução) esclarece que Província “é o conjunto de conventos de um determinado país ou área geográfica que, preenchidos todos os requisitos exigidos pela legislação, formam uma unidade jurídica com governo e regimento próprio”.

“...se desenvolve dentro de certo rigor e cresce o número de religiosos. São cerca de 180 por ocasião da autonomia e mais de 200 por volta de 1740 e, mais tarde, em 1763 chegam a 279. Uma grande parte se concentra no convento do Rio de Janeiro e um número significativo vive nas fazendas da Província [...] (BENEDETTI FILHO, 1990, p. 18).

Entretanto, segundo o autor, à medida que a Província Carmelitana Fluminense foi crescendo cada vez mais, com aumento de riqueza e acúmulo de bens, aumentaram também os problemas internos, como os conflitos devidos à distribuição interna de privilégios, lutas de grupos pelo poder, desapego aos trabalhos sacerdotais, entre outros.

Em meados do século XVIII a Província é abalada por lutas internas e graves conflitos¹⁶, gerando uma atenção especial por parte da Cúria Generalícia¹⁷, que a partir de então determinou visitas, designando comissários gerais visitantes em 1745, 1746 e no período de 1751 a 1753 (BENEDETTI FILHO, 1990, p. 19).

É importante ressaltar que foi nesse período, caracterizado pela prosperidade econômica da Província, que o convento de São Paulo obtém as duas principais glebas de terras para composição da fazenda Caguaçu: em 1722, como já visto, compra a primeira gleba; e, em 1772, recebe a segunda, resultado da doação do chamado “sítio Caaguassú”, que se deu através de posse judicial referente ao recebimento do “importe da legítima”¹⁸ que coube a

¹⁶ Com destaque para a revolta contra o Padre Provincial Frei Francisco das Chagas em 1743, no convento do Rio de Janeiro: “A revolta culminou com o encarceramento do mesmo por frades amotinados e com a intervenção armada no convento para libertá-lo” (BENEDETTI FILHO, 1990, p. 19).

¹⁷ A Cúria Generalícia é o Governo Geral da Ordem, com sede em Roma (BENEDETTI FILHO, 1990, p. XI – Introdução).

¹⁸ Nesse caso, *legítima* seria a “porção de bens que a lei reserva aos herdeiros em linha reta, descendentes ou ascendentes”. LEGÍTIMA. In: MELHORAMENTOS Dicionário Prático da Língua Portuguesa, 3ª ed. São Paulo: Empresa Folha da Manhã S/A / Cia. Melhoramentos de São Paulo Indústria de Papel, 1994, p. 529. Lemos e França (1999, p. 31) relatam que a Ordem recebeu essa parte das terras que formaram a fazenda Caguaçu, através de “doação feita pelo capitão Thomé Álvares de Castro, pai do carmelita Thomé Álvares de Cristo”. Nos documentos constantes em p. 120-122 – Anexo, fala-se, como citado, em “importe de legítima”, inclusive por meio de “posse judicial”, onde consta, com relação a essas terras: “[...] Capitão Thomé Álvares de Castro, que a dêo ao Convento do Carmo em satisfação da quantia de reis: quinhentos e vinte e sete, importe da legítima que coube a seu filho Religioso Carmelita o Presenteado Frei Thomé Álvares de Christo pelo falecimento de sua mãe [...]”, ou seja, as terras teriam sido entregues para compensar o valor da legítima que o herdeiro teria por direito

Thomé Álvares de Cristo¹⁹, religioso carmelita, pela morte de sua mãe (LEMOS; FRANÇA, 1999, p. 31 e 120-121 - Anexo).

Pela documentação que se conseguiu levantar, a obtenção de terras em Caguaçu pela Província Carmelitana Fluminense se estendeu até a segunda década do século XIX. Além da aquisição de 1722 e do importe de legítima através de posse judicial ocorrida em 1772, pelo menos mais uma porção consta diretamente repassada aos padres carmelitas através de documento firmado, no caso uma doação. O fato ocorre em 1815. É quando

[...] eu Capitão Manoel Ferraz de Araujo, que entre os mais bens que possuo livres e desembaraçados, ha bem assim um sitio e terras denominado ARICANDUVA de cujo sitio de minha livre e espontânea vontade, sem constrangimento de pessoa alguma, dou de hoje para sempre digo para todo o sempre á Nossa Senhora do Carmo do Convento da cidade de São Paulo, um pedaço de terras que principiara da ponte que se acha acima do sitio do Capitão Manoel Francisco de Salles, seguindo pelo caminho adiante até a BOA VISTA pois tudo quanto me pertence da dita ponte para cima, tudo dou como tenho dado a dita SENHORA delle poderá dispor como de couza sua que fica sendo e se para valimento desta dadiva faltar alguma clausula ou clausulas das em Direito necessaria, aqui has hei por expressadas, como se dellas fizesse expressas e declarada menção [...]. (extraído “[...] cópias fiéis de [documentos] originais arquivados [...]” no 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, em: Coleção do antigo CEA Carmo; o mesmo documento pode ser consultado também em: LEMOS; FRANÇA, 1999, p. 123 - Anexo).

Um fato curioso que aparece documentado e que teria ocorrido em 08 de abril de 1805, conforme registro, se refere ao ato de Ignácio Ferreira informando que tomou conhecimento de que a posse que detinha naquela oportunidade fazia

e que, por este ser membro da referida Ordem religiosa, seriam repassadas a esta. Sendo assim, não era uma doação comum, de alguém que transmite a posse de um bem necessariamente por livre e espontânea vontade, mas por obrigação legal. Seja como for, esse era um meio pelo qual a Igreja, as Ordens religiosas viam crescer seu patrimônio.

¹⁹ Também chamado em alguns documentos: Thomé Alves de Cristo ou Thomé Álvares de Castro, como seu pai. Este, aliás, em certos documentos aparece com o nome grafado Thomé Alves de Castro.

parte da fazenda “Caáguassú” e, portanto, do Convento de Nossa Senhora do Carmo. Sendo assim, com suas próprias palavras diz:

Cedo e trespasso todo o domínio jús e direito e posse que tenho na parte de terras da escriptura supra por vir ao conhecimento verdadeiro de que a mesma fazem parte e pertencem à Fazenda denominada CAÁGUASSÚ do Convento de N.S. do Carmo a quem faço o dito trespasso e cessão para que de hoje em diante fiquem gosando e desfrutando como sua anexada sobredita fazenda...” (extraído de “[...] cópias fiéis de [documentos] originais arquivados [...]” no 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, em: Coleção do antigo CEA Carmo; o mesmo documento pode ser consultado também em: LEMOS; FRANÇA, 1999, p. 122 - Anexo).

Ignácio Ferreira muito provavelmente era Ignácio Ferreira de Oliveira, que onze anos antes, em 1794, comprara essas terras de Roza Maria de Moraes, esposa do finado capitão José Alves de Castro²⁰, um dos filhos do capitão Thomé Alves (ou Álvares) de Castro. Interessante, e de certa forma curioso saber, que essas terras são adquiridas por José Alves de Castro não por herança do pai, mas sim através da venda delas pelo tio Francisco Ribeiro de Cuceiros. Mas para isso existe uma explicação: em 1737 essas terras foram doadas pelo capitão Thomé Alves (ou Álvares) de Castro e sua esposa Brígida Sobrinha de Vasconcelos a Francisco Ribeiro de Cuceiros, irmão do capitão Thomé. Do termo de doação²¹ fazia parte a menção de que o recebedor da doação não poderia vender ou passar a outros estas terras, a não ser que o capitão Thomé e sua esposa vendessem a estranhos a parte deles que era vizinha. Não se tem a data em que Cuceiros teria vendido as terras ao sobrinho capitão José, nem a data em que este veio a falecer, e levam-se ainda em consideração os cinquenta e sete anos que separam a data da doação da data em que as terras

²⁰ Informação constante em “[...] cópias fiéis de [documentos] originais arquivados [...]” no 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, em: Coleção do antigo CEA Carmo.

²¹ Conforme consta em: “Treslado de uma escriptura de doação perpetua de um capão, que fazem o Capitão THOME ALVES DE CASTRO e sua mulher BRIGIDA SOBRINHA DE VASCONCELLOS, a FRANCISCO RIBEIRO CUCEIRAS”, datado de 25 de dezembro de 1737. Obs.: extraído de “[...] cópias fiéis de [documentos] originais arquivados [...]” no 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, em: Coleção do antigo CEA Carmo.

teriam sido adquiridas por Ignácio Ferreira de Oliveira. Mas é importante observar que foi justamente nesse íterim que a parte da legítima que caberia ao reverendo Thomé Álvares de Christo pela morte de sua mãe é doada ao Convento do Carmo, o qual toma posse judicial, como visto, em 1772. Mais curioso talvez seja que, após onze anos da compra das terras, Ignácio Ferreira reconheça que estas pertenciam ao Convento e simplesmente às ceda a este.

Consultando o Arquivo Aguirra (A1G3 fichas: Diversos; nome: Itaquera), foi encontrada a seguinte ficha sobre o Convento do Carmo, constando em cima datilografado: “2º tabellião livro 3 Anno de 1772 a 1775”. Logo abaixo, à mão:

Escritura de venda do sítio Itaguassu junto Itap... S. Paulo, 15 de fev.(?) de 1772 vendedor(?) Thomé Alves de Castro Capitão(?) comprador o Convento do Carmo Um sítio que ele ... possuía em Itaguassu o qual junto com outro sítio dos religiosos do dito Convento por outra banda com o Rio Aricanduba por outro com o sítio de Coelha por outra com o sítio de seu filho José Álvares e o dito sítio Itahaguassu comprou a Francisco Pinheiro C..... acrescentando-lhe mais terras que haja(?) compõem o mesmo sítio que arrematou execução que fez Jose Rodrigues e a quantidade das terras constará dos títulos.

Embora com muitas lacunas que dificultam o entendimento do documento acima, pode-se, entretanto, depreender que uma semana antes da posse judicial da legítima de Thomé Álvares de Christo pelo Convento do Carmo, em fevereiro de 1772, a compra de terras na região estava sendo negociada pelo Convento junto ao pai do religioso, Thomé Alves (ou Álvares) de Castro.

Outro caso que também chama a atenção é o referente a Anastácia da Luz em episódio de 1746: quando por solicitação da referida, o escrivão Manoel Oliveira da Silva Pereira a ela repassa um “treslado” de escritura, referente a “hum capam e campos na parage chamada bairro de CAAGUASSU” que Maria Barboza teria dado na forma de dote, em 1727, a seu genro Matheus de Siqueira de Mendonça, pelo casamento com sua filha Maria de Lima, também chamada Maria Barboza de Lima. Aparentemente nada havia relacionado aos

carmelitas. Entretanto, aparece em seguida uma anotação com os seguintes dizeres: “ao Citio da Benta Anastácia da Luz, [de] quem o herdou este Convento [...]”²². O que oferece indícios de que mais outra porção de terras em Caguaçu teria sido incorporada ao patrimônio da Província Carmelitana Fluminense que, neste caso, teria de alguma forma herdado ou, como parece, recebido em doação.

Independente da quantidade de terras que a Província Carmelitana Fluminense tenha integrado ao seu patrimônio, oficialmente a fazenda Caguaçu teria sido composta metade pelas terras compradas em 1722 e outra metade por aquelas recebidas como importe de legítima através de posse judicial ocorrida em 1772, conforme consta no “Auto de Arrolamento e Avaliação de Bens”, entre os quais os “Bens de Raiz”, datado de 08 de maio de 1866²³. Na própria escritura de venda que a Província Carmelitana Fluminense faz à CCPA, de 13 de outubro de 1919, lavrada no 5º Tabelionato de Notas da Cidade de São Paulo, consta apenas a referência a essas duas porções de terras na formação da fazenda Caguaçu.

2.2. A crise da *Cristandade* e o longo declínio da Ordem dos carmelitas

Assim como outras ordens religiosas que operavam no Brasil, o século XVIII foi um período em que muitas prosperaram, mas é nesse século que tem início a crise da *Cristandade*²⁴ e o começo da perseguição às chamadas Ordens

²² Informação constante em “[...] cópias fiéis de [documentos] originais arquivados [...]” no 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, em: Coleção do antigo CEA Carmo. Obs.: Esse documento, assim como outros anteriormente citados, aparecem arrolados por terem algo a ver com o Convento do Carmo.

²³ Conforme consta em: “[...] cópias fiéis de [documentos] originais arquivados [...]” no 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, em: Coleção do antigo CEA Carmo; e também relacionados por Lemos e França (1999, p. 120-122 e 126 - Anexo).

²⁴ “[...]sistema de *Cristandade*, denominação dada ao estado de interpenetração e dependência das esferas política e religiosa num determinado país e caracterizado pela união dos interesses políticos e religiosos. Este regime vigorou no Brasil nos três séculos do período colonial e durante todo o Império no século XIX.” (BENEDETTI FILHO, 1990, p. II - Introdução – grifo do autor).

Regulares²⁵. Em 1759 ocorre a expulsão definitiva dos jesuítas e a pressão sobre as demais Ordens começa a aumentar.

No caso dos carmelitas: ainda no século XVIII, o aumento das crises internas levará a uma prolongada intervenção e reforma da Província a partir de 1785, que deixará marcas indeléveis que, junto com outras ações por parte do Estado em relação ao clero regular, principalmente durante o Regime Imperial (como será visto adiante), trarão diversas conseqüências às várias Ordens religiosas, que só começarão a se restabelecerem de fato a partir do advento da República.

No Carmo fluminense, à medida que a Ordem crescia vertiginosamente ao longo do século XVIII, os problemas internos também aumentavam proporcionalmente:

A má administração dos bens, a acumulação de dívidas, o excesso de privilégios e dispensas, o desrespeito à pobreza obrigatória, o grande número de religiosos vagos, isto é, morando fora dos conventos, a influência secular e a pressão regalista nos tempos de Pombal e nos anos seguintes, a competição pelo poder entre grupos e “partidos” traduziram sintomaticamente no Carmo Fluminense a crise que nessa época se agravou na vida conventual e religiosa em geral (BENEDETTI FILHO, 1990, p. 19).

O agravamento dos chamados abusos deu ocasião à “[...]longa intervenção apostólica e reforma na Província em 1785 patrocinada pelo vice-rei Luiz de

²⁵ Molina (2006, p. 19), destacando que a Igreja Católica Apostólica Romana não pode ser considerada um corpo homogêneo, ressalta a divisão fundamental entre **clero secular** e **clero regular**. Com base em Donini* ([197-] apud MOLINA, 2006, p. 19) informa que o **clero secular** “deveria ater-se às questões materiais, ‘zelar pelas coisas da vida’, possuir um contato maior com os fiéis, cuidar de seu cotidiano terreno para assegurar ‘o futuro de sua alma; enfim, tratar do saeculum’ ”; Já o **clero regular** “estava atrelado ao esforço de valorização da espiritualidade. Constituído por frades, freiras e monges retirados do convívio secular, residindo em mosteiros e conventos, tendo suas vidas regidas por diretrizes específicas, que definiam votos como caridade, castidade, silêncio e, em muitos casos, a pobreza. [...]”.

* DONINI, A. **História do cristianismo**. Das origens a Justiniano. Lisboa, Edições 70, [197-].

Vasconcellos²⁶ e pelo bispo do Rio de Janeiro Dom José Castello Branco [...]” (BENEDETTI FILHO, 1990, p. 19-20).

A intervenção [de 1785] durou quinze anos e provocou tantas mudanças e ressentimentos na Província, que os religiosos passaram a referir-se a ela durante toda a primeira metade do século XIX como “causa principal” das suas dificuldades e decadências posteriores (BENEDETTI FILHO, 1990, p. I - introdução).

Durante toda a crise da *Cristandade*, por diversas vezes os noviciados foram fechados (BENEDETTI FILHO, 1990, p. 20), ou seja, ocorreram períodos em que a entrada e/ou permanência de noviços nas Ordens fora vedada, o que provocava, em médio prazo, o declínio no número de religiosos. Sendo assim, dá para se avaliar a conseqüência nefasta desses fechamentos para as Ordens. Importante ressaltar que, se até então a suspensão de noviciados embora penosa para as Ordens era intermitente, a partir da publicação, em 15 de maio de 1855, do Aviso de Nabuco de Araujo (BENEDETTI FILHO, 1990, p. 114), a suspensão duraria até o final do regime imperial.

Voltando à intervenção e reforma de 1785-1800, segundo Benedetti Filho, as medidas impostas pelo Reformador foram extremamente severas, principalmente nos dois primeiros anos, a começar pela imediata devassa administrativa e a violência dos castigos físicos e morais corretivos, levando à morte, à fuga, à apostasia e à secularização um grande número de religiosos. “Doze anos após o início da Reforma, sabia-se que haviam falecido cerca de 62 religiosos no período, que 23 haviam se secularizado sendo que 17 destes ‘apostatarão dos claustros’, e que 5 haviam fugido”. Outra medida adotada no início da Reforma foi a concentração de todos os frades no convento do Rio de Janeiro, destituindo-se os priores e fechando-se os demais conventos. A concentração dos frades na casa capitular – o convento do Rio –, facilitou o

²⁶ Sobre os tais abusos, há aqueles em que, conforme mostra Benedetti Filho (1990, p. 159 – nota nº 74), o vice-rei chamou de “dissoluções nas fazendas” e exemplificou em relatório: “Ainda, creio eu [expõe o vice-rei], se achariam testemunhas, que presenciaram na fazenda do convento da Ilha-Grande chamada Camorim, congregarem-se as escravas mulatas e pretas mais vistosas para bailarem á viola, um dos sons más immodestos, e sahir o provincial frei Innocência do Desterro ao campo desafiado por uma dellas, applaudido pelos subditos que o acompanharam, e que se foram seguindo no baile conforme suas graduações”.

controle para a aplicação dos castigos, açoites, punições mais severas e manutenção de cárceres. Nesse período se realizou também o seqüestro dos bens particulares dos religiosos (BENEDETTI FILHO, 1990, p. 66-70).

A administração dos bens da Província foi outro alvo da Reforma: as fazendas e os conventos acabaram sendo entregues à administração de seculares, padres ou leigos, subordinados diretamente ao Reformador. “Cada um fez um levantamento completo de bens, valores e ônus de cada convento e deles prestou contas ao bispo”, que nomeou um síndico geral (BENEDETTI FILHO, 1990, p. 82). No convento do Rio de Janeiro, onde a situação de empenhado²⁷ era mais grave²⁸, propriedades a ele vinculadas começam a ser vendidas, como também animais de carga, gado, madeira e cereais (BENEDETTI FILHO, 1990, p. 82).

Em São Paulo, logo no início da Reforma, houve providências visando inventariarem-se os bens da fazenda Caguaçu, como é atestado no documento transcrito abaixo:

“4 de Maio de 1785

Inventario dos bens da Fazenda Cahaguassú que mandou fazer o Juiz ordinario, Alferes José da Cunha de Abreu, por mandado do Juiz ordinário, digo por mandado do Dr. Ouvidor Geral e corregedor da Comarca Sebastião Ferreira Barroso, por determinação do Illmº e Exmoº Sr. General.

Anno do Nascimento de nosso Senhor Jesus Christo de mil setecentos e oytenta e cinco annos, ao quatro dias do mez de Mayo do dito anno nesta Fazenda de Cahaguassu dos Religiosos de nossa Senhora do Monte do Carmo onde veyo o Juiz ordinário,

²⁷ Colocado em penhor.

²⁸ Conforme afirmado pelo segundo presidente da Província Carmelitana Fluminense durante a Reforma, Frei João de Santa Thereza Costa, em texto redigido em 22 de novembro de 1797, “[...] Na verdade se achavão em penhados os conventos da Província quando principiou a actual reforma... Achão-se actualmente todos os conventos da Província desempenhados, exepcto do desta Cidade do Rio de Janeiro, por ter sido o seu empenho muito avultado. [...]” (COSTA, Frei João de Santa Thereza. Resposta a doze questionamentos apresentados pelo Bispo, em 22 de novembro de 1797 – apud BENEDETTI FILHO, 1990, p. 84-85).

Alferes José da Cunha de Abreu commigo escrivão de seu cargo e adeante nomeado por mandado do Dr. Ouvidor Geral e Corregedor da Comarca Sebastião Ferreyra Barroso, por determinação de Illustrissimo e Excentllementissimo Senhor General desta Capitania para efeyto de se inventariarem os bens da dita Fazenda que nella se axasem assim moveis como de raiz, e sendo ahy pelo feitor da dita Fazenda que é o mesmo preto xamado José Álvares escravo dos ditos Religiosos forão apresentados para o dito efeyto do que passa constar fiz este auto em que assignou o dito Juiz Ordinário e eu José Álvares da Sylva escrivão que o escrevi.

assignado JOSÉ DA CUNHA DE ABREU

Translado de Garantia dado ao feitor:

E logo no mesmo dia mez e anno retro declarado nesta Fazenda xamada de Cahaguassú onde veyo o Juis ordinario o Alferes José da Cunha de Abreu com migo escrivão de seu cargo e adiante nomeado para efeito de se inventariarem os bens moveis de raiz que se axarem do dito sitio, e sendo ahy presente o feitor José Álvares, preto cativo dos mesmos Religiosos de Nosa Senhora do Monte do Carmo por elle dito Juiz ordinario lhe foi deferido o juramente dos Santos Evangelhos em cima delles em que poz sua mão dereyta sob cargo do que a elle encaregou que bem e verdadeiramente desse a inventario os bens que se axavam na dita Fazenda dos quaes estava encaregado da primeira e segunda especie, gado vacum cabalgaduras e trastes da Casa e recebida por elle no dito juramento asim prometeu fazer do que para constar fiz este termo de que assignou com eua cruz por não saber ler nem escrever junto com o dito Juiz Ordinario e eu José Álvares da Silva escrivão que o escrevi.

assignado JOSÉ DA CUNHA DE ABREU

Cruz do preto José Feitor.”

(extraído de “[...] cópias fiéis de [documentos] originais arquivados [...]” no 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, em: Coleção do antigo CEA Carmo; o mesmo documento pode ser consultado também em: LEMOS; FRANÇA, 1999, p. 122 - Anexo).

Nesse caso, pelo que é exposto no documento, a avaliação dos bens foi solicitada diretamente pelo “Illm^o e Exmo^o Sr. General”, o capitão-general da capitania de São Paulo, Francisco da Cunha Menezes²⁹. Devido às relações estabelecidas entre Estado e Igreja durante a *Cristandade*, não fica difícil de imaginar que durante a crise que assolou esse regime tenham sido cometidas diversas interferências diretas do Estado nos assuntos da Igreja. Nesse sentido, quando o tema versava sobre os bens das Ordens Regulares, o Estado entendia se tratarem estas de “corporações de mão-morta”³⁰, em que ele próprio seria o proprietário último e o legítimo herdeiro de suas propriedades (BENEDETTI FILHO, 1990, p. 79-82), o que evidencia o motivo do grande “zelo” do Estado para com a questão.

Para a Província Carmelitana Fluminense, uma das principais conseqüências da reforma de 1785-1800 foi a redução drástica do número de religiosos: de 141 no início da reforma, para 51 em 1797, uma redução de aproximadamente 63% do total; a situação ainda é mais trágica se for levado em consideração que mesmo antes de 1785 a Província já vinha se ressentindo devido à perda de religiosos³¹ – se 279 estavam relacionados em 1763, 182 se encontravam listados em 1780 (BENEDETTI FILHO, 1990, p. 104).

Numa tentativa de recomposição dos quadros, nos momentos finais da Reforma e após o encerramento desta, houve algumas licenças para

²⁹ Francisco da Cunha Menezes foi governador e capitão-general da capitania de São Paulo no período de 1782 a 1786 (SERRATH, 2007, p. 31).

³⁰ Segundo Benedetti Filho (1990, p. 81-82), “[...]‘corporações de mão-morta’ eram qualquer tipo de associações religiosas, como as Ordens Terceiras, irmandades, capelas, hospitais, misericórdias, seminários, Ordens regulares e monásticas etc., e que tinham a sua vida, atividades e bens regidos por uma legislação de exceção que as colocava fora do direito comum. Essa legislação estava ligada em sua origem às ‘leis da amortização’ que remontam a Dom Diniz no século XIV e pressupunha que o Estado é o proprietário último dos bens destas ‘corporações’ e seu legítimo herdeiro. Estabelecia a tutela do poder público sobre as ordens regulares através do rigor das prescrições a que eram estas submetidas em todas as suas atividades, e da fiscalização minuciosa acerca de tudo o que se referisse à economia da mesma”.

³¹ Sobre esta perda de religiosos, Benedetti Filho (1990, p. 104) informa que ela foi verificada em todas as Ordens religiosas. Por volta da metade do século XVIII eram comuns os conventos lotados, mas mais para o final do século isso muda, o “clima de liberalismo e de racionalismo anti-clerical, ligado ao desprestígio crescente da vida religiosa, levaram a uma redução geral do número de religiosos em todas as Ordens”, acentuando-se ao longo do século XIX. No caso da Província Carmelitana Fluminense, o que a Reforma de 1785-1800 provocou foi um decréscimo rápido e vertiginoso dos quadros, devido a motivos já apresentados em momento oportuno desta dissertação.

recebimento de noviços na Província Carmelitana Fluminense (6 noviços em julho de 1797; 10 em janeiro de 1800; 20 em maio de 1804; e 20 em setembro de 1806). Um número significativo de noviços é encontrado novamente somente na lista anexa ao Capítulo de 1842, onde consta o registro de 11 noviços (BENEDETTI FILHO, 1990, p. 106).

A despeito dessas iniciativas e da reorganização da vida econômica e administrativa pautada na eliminação dos problemas verificados antes da Reforma, a redução do número de religiosos continuou em processo século XIX adentro, não nas primeiras duas décadas devido à entrada expressiva de noviços, mas nas seguintes³². A influência liberal verificada após a Independência do Brasil reascendeu o reformismo, começando a generalizarem-se as restrições às Ordens³³.

Várias foram as restrições impostas às Ordens Regulares, como a lei de 9 de dezembro de 1830 determinando que se tornassem nulos todos os contratos celebrados por elas envolvendo bens móveis, imóveis e semoventes que não tivessem expressa licença do Governo (MOLINA, 2006, p. 81); ou, ainda em 1828, quando o chamado Projeto nº 20 estipulava, entre outras coisas, que não poderiam ser criadas novas Ordens Regulares e que os frades e freiras estrangeiros não seriam recebidos no Brasil sob pena de prisão (MOLINA, 2006, p. 31) ou ainda, o artigo 18 da lei nº 1.764 de 28 de junho de 1870, “que decretou a conversão dos bens das Ordens Religiosas, no prazo de dez anos, em Apólices intransferíveis” (MOLINA, 2006, p. 127).

É evidente que as Ordens não acataram esses dispositivos referentes à indisponibilidade de seus bens, como o de 1830 ou o de 1870. Elas

³² Em 1803, na tábua anexa ao Capítulo ocorrido naquele ano, constam 49 religiosos (BENEDETTI FILHO, 1990, p. 105); no Capítulo de 1805, 54 religiosos; nos de 1809 e 1812, 55 religiosos; em 1815, eram 48; em 1818, 54; em 1821, o número cai para 42; em 1824, cai para 37. A partir de então diminui progressivamente até 19 religiosos sacerdotes em 1839, quando começa o abandono dos conventos por falta de frades. Há uma breve recuperação nas décadas de quarenta e de cinquenta, chegando a 35 religiosos em 1851 (BENEDETTI FILHO, 1990, p. 112).

³³ Enquanto em Portugal, no ano de 1834, ocorreu de forma abrupta a extinção das Ordens e Congregações após violenta perseguição aos religiosos (BENEDETTI FILHO, 1990, p. 114), no Brasil é possível dizer que esse processo arrastou as Ordens Regulares, em linhas gerais, a um declínio lento e agonizante que abarcou grande parte do século XIX.

procuravam omitir informações a respeito de seus bens, como a extensão real de suas terras, por exemplo, ao mesmo tempo em que contratos onerosos e particulares continuavam sendo firmados ocultamente sempre que possível (MOLINA, 2006, p. 81-84 e 127). Esse foi o motivo que fez com que o Governo expedisse o Decreto nº 9.094 em 22 de dezembro de 1883, mandando executar imediatamente a lei de 1870³⁴ (MOLINA, 2006, p.127).

Se as medidas administrativas cerceando o direito das Ordens regulares sobre seus bens foram frequentemente desrespeitadas ao longo do século XIX, dando muitas vezes a impressão que tais medidas se constituíam apenas em “letra morta”, o mesmo não parecia acontecer com as providências que cercearam a entrada de membros às Ordens, haja vista o Projeto nº 20, que proibia a entrada de frades e freiras estrangeiros no país, ou o já mencionado Aviso de Nabuco de Araujo em 15 de maio de 1855, fechando os noviciados, e que perdurou até o final do Império. Essas medidas efetivamente causaram impacto direto às Ordens, uma vez que seus quadros foram diminuindo brutalmente, sendo necessários esforços cada vez maiores para se conseguir administrar conventos, fazendas, escravos, etc., enfim, os próprios bens que cada Ordem possuía³⁵.

³⁴ Entretanto, imediatamente “[...] os Beneditinos se associam aos Carmelitas opondo-se, por vias judiciais, a qualquer ato do governo e mantendo a posse de suas propriedades por meio de mandados”. Era o início de uma acirrada disputa judicial, que mais adiante envolve também outras Ordens religiosas, referenciando seqüestros de bens – no caso, prédios – por parte do Governo, que depois é obrigado a providenciar o estorno de rendimento relativo aos mesmos às Ordens, por exemplo. (MOLINA, 2006, p. 127-128). Quanto aos bens carmelitas da antiga Vice-Província do Maranhão a situação foi um tanto diferente: “Em 1823, com a adesão do Maranhão à independência do Brasil, a vice-província ficou sem governo central [já que até então, estava ligada à Província Carmelitana de Portugal]. Em 1841 os 6 carmelitas que restavam no Pará incorporam-se a Província Fluminense. Em 1856 os 5 religiosos do Maranhão solicitaram união com a província da Bahia, mas depois desistiram. Em 1891 morreu o último carmelita da vice-província, frei Caetano de Santa Rita Serejo, e os bens patrimoniais foram rapidamente incorporados ao Estado, apesar do protesto dos bispos.” (BENEDETTI FILHO, 1990, p. 10)

³⁵ Referindo-se a como se encontrava a Província Carmelitana Fluminense, bem como todo o Carmo brasileiro e outras Ordens Regulares por volta de 1871, Benedetti Filho (1990, p. 116) expõe que: “A esta altura a Província Carmelitana Fluminense estava reduzida a 14 religiosos, e ao todo, no País, existiam 48 carmelitas: 19 na Bahia, 11 em Pernambuco e 4 no Maranhão. Os franciscanos chegavam a 85 e os beneditinos a 40 religiosos. Os mercedários tinham apenas um religioso, no Maranhão, o qual falecido, extinguiu-se a Ordem e o Estado apropriou-se dos seus bens”.

Nesse sentido, é importante citar que muitas fazendas ficaram nas mãos de seculares ou, em outros casos, nas mãos de escravos feitores (MOLINA, 2006, p. 221). No caso específico da fazenda Caguaçu é importante ainda ressaltar que, como visto no inventário de bens realizado em 4 de maio de 1785, logo no início da Reforma de 1785-1800, esta fazenda já constava naquele momento administrada por feitor escravo, o “preto xamado José Álvares”, o que mostra que esta era uma solução que já vinha sendo empregada havia tempos.

Ao longo do Império, o quadro de decadência da Província Carmelitana Fluminense de tal forma se acentuou que fez com que perdesse a própria autonomia em 1864, “[...] enquadrada no regime de Visitadores Apostólicos³⁶ por determinação do Governo em comum acordo com a Nunciatura” (BENEDETTI FILHO, 1990, p. 116). Tal situação de estagnação crescente levou o Carmo fluminense a chegar a contar apenas com dois religiosos³⁷ antes da restauração da Província por carmelitas estrangeiros em 1894, após a separação entre Igreja e Estado já no período republicano (BENEDETTI FILHO, 1990, p. 21 e 117).

Entretanto, mesmo durante o período imperial, o Carmo manteve certa influência na sociedade, ocupando, como mostra Molina (2006, p. 131), “uma posição simbólica de grande importância na sociedade leiga” – uma herança que vinha do prestígio adquirido durante o período colonial, quando era a única Ordem Regular no Brasil autorizada pela Cúria Romana a “realizar cerimônias consideradas fundamentais e de grande responsabilidade para o calendário religioso, tais como as referentes à Semana Santa”. A *quinta-feira dos Passos*, na qual o Vice-Rei costumava ter significativa participação, carregando a própria imagem do Senhor dos Passos durante a procissão (MOLINA, 2006, p. 131), denota a importância dessas cerimônias.

Paulo Cursino de Moura (1980, p. 55), falando sobre os carmelitas em eventos de Semana Santa na São Paulo do século XIX, informa que a procissão que

³⁶ O Visitador Apostólico era aquele que “[...] estabelecia uma intermediação entre o Estado Imperial e os assuntos internos aos conventos da Ordem” (MOLINA, 2006, p. 167).

³⁷ São eles: Frei Ignácio da Conceição, em Angra dos Reis; e Frei Antonio da Virgem Maria Muniz Barreto, em Mogi das Cruzes.

saía da igreja da Ordem Terceira do Carmo³⁸, por conta do seu aparato³⁹ era mais concorrida do que a da Sé Catedral.

Amanda Aparecida Pagoto, em seu estudo sobre as transformações fúnebres na São Paulo de 1850 a 1860, período em que ocorreram debates polêmicos quanto à proibição de sepultamentos nas igrejas, como era de costume até então, e houve a criação do cemitério público da Consolação, relata:

Algumas Irmandades e Confrarias possuíam igrejas próprias, principalmente aquelas pertencentes às ordens mais ricas, como a de Nossa Senhora do Carmo e a de São Francisco. Isso se deve ao fato de que essas ordens agregavam em seus quadros apenas as classes dominantes da sociedade que para refletir o seu poderio econômico, não mediam esforços e muito menos dinheiro na construção dos templos dedicados aos santos patronos de cada associação (PAGOTO, 2004, p. 56).

A autora ainda revela que, em virtude da Ordem Terceira do Carmo ser a que ganhou maior destaque entre todas, este prestígio na sociedade teria permitido que fundasse o seu próprio cemitério em 1868, em terreno contíguo ao do cemitério da Consolação, colocado em uso a partir de 1858 (PAGOTO, 2004, p. 51 e 107).

³⁸ Ao se ouvir falar sobre alguma Ordem religiosa – em especial a dos carmelitas –, muitas vezes pode causar confusão a associação desta à expressão Ordem Terceira. Nesse sentido, não se pode empregar essa expressão indiscriminadamente, sendo importante alguns esclarecimentos: segundo o Irmão Terceiro Carmelitano Raul Leme Monteiro (1978, p. 27), as Ordens Terceiras do Carmo começaram a existir a partir da Bula do Papa Xisto IV, datada de 11 de novembro de 1476, e a criação delas no Brasil é autorizada pela carta patente passada a 26 de janeiro de 1587, e são formadas por leigos em torno da santa de devoção, no caso a Nossa Senhora originariamente venerada no Monte Carmelo. Ao se falar em Ordem Terceira, presume-se existir uma Primeira e uma Segunda. E é exatamente isto. A Ordem Primeira é aquela “formada pelos padres professos, de voto perpétuo, que se dedicam às missões sacerdotais [...]” e a Ordem Segunda é “a das freiras, com votos, profissão e vida claustral [...]” (MONTEIRO, 1978, p. 27). O objeto de estudo da presente dissertação é a fazenda Caguaçu, formada por terras adquiridas pelo Convento dos padres de Nossa Senhora do Carmo de São Paulo. O Convento representaria a Ordem Primeira em São Paulo.

³⁹ A título de curiosidade, a igreja vista hoje no início da avenida Rangel Pestana é a da Ordem Terceira do Carmo. Ao lado dela ficava a da Ordem Primeira, acompanhada do prédio do Convento. Segundo Monteiro (1978, p. 8), essa situação existiu até 1928, quando Convento e Igreja da Ordem Primeira “foram desapropriados pelo Governo do Estado de São Paulo para dar lugar ao prédio da atual Secretaria da Fazenda”. O novo convento e igreja foram erguidos junto à rua Martiniano de Carvalho (MONTEIRO, 1978, p. 19), aonde estão situados até hoje.

Outro aspecto relevante, apontado pela mesma autora, é que antes da proibição dos sepultamentos nas igrejas, as mais concorridas para as inumações eram as igrejas da Sé, de São Francisco e do Convento do Carmo, sendo que nesta última os valores cobrados eram os mais elevados em média, chegando a preços comparados ao de uma pequena casa na rua São Bento, por exemplo (PAGOTO, 2004, p. 37).

Como é possível depreender das exposições acima: a concorrência às cerimônias religiosas dos carmelitas ainda ao longo do século XIX; a riqueza dos membros, principalmente os Terceiros; os preços cobrados nos funerais realizados no Convento do Carmo; a implantação, em adaptação aos novos tempos, de um cemitério próprio pela Ordem Terceira do Carmo – denotam uma situação divergente. Ao mesmo tempo em que a Província Carmelitana Fluminense, junto com as demais Ordens Regulares, era alvo do Estado que, como visto, tentava de diversas formas tolher o seu desenvolvimento impondo inúmeras restrições, ela continuava mantendo relevância como referencial na sociedade, pelo menos enquanto foi possível sustentar esse *status*, pois, também como visto, o número de religiosos no final do Império chega a apenas dois, para cuidar de todo o patrimônio. É curioso e importante verificar como isso foi sendo tratado pela Província no período.

Molina (2006, p. 143) reflete que:

É possível inferir que por mais que na esfera Imperial e Provincial houvesse uma guerra declarada contra as Ordens Regulares configurada na edição de ampla legislação restritiva; no cotidiano das cidades ainda vigoravam as cumplicidades oficiosas entre frades, políticos locais e demais proprietários leigos. Acordos tradicionais regidos pelos arrendamentos e aluguéis. Amizades ou ódios construídos por meio de troca de favores constantes ou não.

E foram justamente arrendamentos e aluguéis de bens, expedientes utilizados pelas Ordens Regulares. No caso da Província Carmelitana Fluminense, a disponibilização de imóveis urbanos e rurais por meio de arrendamentos e aluguéis, bem como o arrendamento de escravos, foram alternativas muito

presentes, utilizadas por provinciais, priores e outros membros ou representantes da Ordem, entre outras finalidades, como meio para a manutenção do patrimônio regular (MOLINA, 2006, p. 82-122).

O expediente dos arrendamentos passa a ser mais empregado na segunda metade da década de 1860-69, após algumas medidas do Governo que mais uma vez seguiam na tentativa de cercear a disponibilização dos bens das Ordens pelos religiosos. Nesse novo momento, a primeira medida do Governo foi a

[...] decisão de 1864 determinando que os tabeliães estavam proibidos de lavrar escrituras de contratos que envolvessem Ordens Regulares, sem que as mesmas apresentassem a devida licença governamental para a citada transação comercial. E a segunda o Aviso de 1865 reforçando que não poderiam ser realizadas execuções de bens de Corporações Religiosas cujos contratos fossem realizados sem a devida licença do Estado (MOLINA, 2006, p. 112-113).

Para Molina (2006, p. 113), provavelmente a interpretação que os carmelitas fizeram desse conjunto de iniciativas do Governo em realidade possibilitaria a manutenção dos bens em caso de tentativa de confisco por conta das dívidas que os conventos possuíam, ou seja, realizando-se contratos particulares de arrendamento de terras e escravos sem a devida autorização governamental, na hora de um possível confisco essas propriedades estariam “salvaguardadas”, pois não poderiam sofrer execuções. Desta forma, o teor da disposição do Aviso de 1865 era subvertido em favor dos referidos religiosos.

Em 1866 foram efetivados nove contratos de arrendamento de terras ou terras e escravos; em 1867, cinco; e em 1869, um. Os contratos firmados previam o arrendamento por períodos de dez ou de vinte anos, conforme o caso (MOLINA, 2006, p. 110-112).

No Relatório Ministerial de 1868 constava que, de dezenove fazendas pertencentes à Província Carmelitana Fluminense⁴⁰, apenas não estavam arrendadas a fazenda do Pará e a de Caguaçu em São Paulo (MOLINA, 2006, p. 93).

Sobre o exposto, é importante ressaltar algumas questões:

- a - na grande maioria das vezes, as fazendas foram arrendadas com os escravos⁴¹, o que não significava que o arrendatário mantivesse os escravos no local. Estes podiam ser remanejados para propriedades do interessado ou para outros trabalhos que o mesmo julgasse necessário, como a implantação de infra-estrutura ferroviária, por exemplo, desde que fossem obedecidas algumas disposições contratuais⁴². É importante destacar uma breve comparação entre o valor dos escravos em relação ao valor dos bens imóveis, em especial as fazendas: em tabela do Livro de Relatórios e Capítulos Definitoriais 1825/1854, para o ano de 1854, entre outras comparações que podem ser feitas, chama a atenção a

⁴⁰ Além das fazendas, a Ordem possuía sítios. Conforme Relatório Ministerial de 1872, para o ano de 1858 haviam sido contabilizadas 37 propriedades rurais, perfazendo um total de 23 fazendas e 14 sítios; sendo que entre os anos de 1865 e 1869, 08 fazendas constavam vendidas. Além dos imóveis rurais, existiam os urbanos, que além dos edifícios conventuais, constituíam-se também em casas térreas, sobrados e terrenos distribuídos por diversas cidades (MOLINA, 2006, p. 100-108).

⁴¹ No Relatório Ministerial de 1868, a Província Carmelitana Fluminense constou como proprietária de 871 escravos, sendo 827 distribuídos entre as fazendas e 44 a serviço dos conventos. Constava, ainda, a informação de que 50 haviam sido escolhidos pelo Império para servir no Exército, provavelmente na Guerra do Paraguai (MOLINA, 2006, p. 93).

⁴² No contrato de arrendamento celebrado em abril de 1867 em favor de José Bernardo Brandão, referente à fazenda Sabaúna, situada em Mogi das Cruzes e pertencente ao Convento de São Paulo, a Cláusula 4ª dispunha, conforme aponta Molina (2006, p. 168), que: "O outorgado não poderá retirar os escravos da fazenda para os alugar em cidades ou vilas; mas poderá retirá-los para qualquer outra fazenda de sua propriedade ou domínio na Província de São Paulo, deixando na fazenda arrendada os escravos necessários para a conservação dos prédios [...]". No caso da fazenda Capão Alto, situada em Castro, na Província do Paraná, e também pertencente ao Convento de São Paulo, o contrato de arrendamento é anterior a 1865, tendo como arrendatária a empresa Ribeiro & Gavião. Além da fazenda, estavam sendo arrendados 241 escravos com menos de 45 anos de idade, que somente poderiam ser utilizados nas províncias do Paraná e de São Paulo. Após resistência e enfrentamentos por parte dos escravos, pelo menos 216 destes acabaram sendo retirados para a cidade de São Paulo, com a finalidade de serem utilizados nas obras da estrada de ferro (MOLINA, 2006, p. 207-208 e 228). Em junho de 1866, a fazenda Capão Alto acaba sendo vendida para a própria empresa Ribeiro & Gavião. No período de 1865 a 1869, sob o regime de Visitação Apostólica, de oito fazendas carmelitas vendidas, três o foram sem autorização do Império. O contrato de venda da Capão Alto foi considerado lesivo à Ordem, a empresa compradora foi obrigada a desistir da transação e por meio de uma composição adquiriram 240 escravos pertencentes a essa propriedade (MOLINA, 2006, p. 109).

relativa às propriedades do Convento de “Mogy das Cruzes”, onde a somatória de 08 imóveis urbanos mais 05 rurais perfizeram um valor de 11.170\$000 (rs.), enquanto a quantidade total de escravos pertencentes a esse convento naquele ano era de 74, perfazendo o valor de 25.300\$000 (rs.) (MOLINA, 2006, p. 67). Conclui-se assim, que entre 32 e 33 escravos equivaliam em valor à soma de todos os bens imóveis do referido convento, tanto urbanos quanto rurais. É importante lembrar o momento de transição que se estava vivendo no Brasil, onde a Lei de Terras e a Lei de Extinção do Tráfico de Escravos, ambas datadas de 1850, são dois passos fundamentais para o futuro. A “segunda metade do século XIX viria a constituir momentos decisivos do processo de constituição do capitalismo no Brasil”, mas também revelava claramente o problema da “falta de braços”, conforme aponta Zélia Cardoso de Mello (1985, p. 23-25). Somente paulatinamente é que o valor da terra suplantaria o do escravo, ou melhor, somente

[...] a partir de 1873, as terras e não mais os escravos passam a servir como garantia de crédito. Como consequência, ‘durante a crise do trabalho servil, o objeto da renda capitalizada passa do escravo para a terra, do predomínio num para o outro’ (MELLO, 1985, p. 87, com base em: MARTINS, J. S. **O cativo da terra**. São Paulo: Ciências Humanas, 1976, p. 24).

- b - A outra questão a ser ressaltada é que em 1869 foi autorizada pelo Império a venda da fazenda Caguaçu (MOLINA, 2006, p. 96). Esta fazenda e outros bens do Convento do Carmo da cidade de São Paulo já haviam sido avaliados a pedido do Visitador Apostólico da Província Fluminense, o Reverendo Frei José Damazio de São Vicente Ferreira. No auto de avaliação referente, datado de 8 de maio de 1866, constam relacionadas as seguintes benfeitorias:

“BENS DE RAIZ

Uma fazenda de crear e de cultura, chamada CAAGUASSÚ, no distrito e freguezia da Penha, termo da Imperial Cidade de São Paulo, com casa de residência coberta de telhas, firmada sobre paredes de taipas, com tres lanços alta, de madeiras lavradas, com alpendre,

pequeno oratorio com Imagens, casa de fazer farinha coberta de telhas, com roda e prensa, e mais algumas benfeitorias, [...]” (extraído de “[...] cópias fiéis de [documentos] originais arquivados [...]” no 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, em: Coleção do antigo CEA Carmo; o mesmo documento pode ser consultado também em: LEMOS; FRANÇA, 1999, p. 120 - Anexo – grifo nosso).

No auto de avaliação supracitado consta, ainda, a existência de “[...] um lugar arrendado pelo Convento á Velha Felippa, [...]”, que seria uma pequena parte da propriedade, situada junto ao morro da Boa Vista⁴³.

Em momento anterior à autorização de venda da fazenda, mais precisamente em dezembro de 1866, o prior do Convento do Carmo da cidade de São Paulo, Frei Manoel d'Ascensão Franco, em relatório ao presidente da província de São Paulo, informava entre outras coisas que a fazenda Caguaçu não havia sido arrendada e possuía apenas alguns cativos, a maioria mulheres (MOLINA, 2006, p. 138).

Outra informação a respeito da fazenda Caguaçu, antes de sua autorização de venda, é referente a uma relação entregue pelo prior em 21 de janeiro de 1868, declarando que havia ali 41 escravos, e que os mesmos não eram empregados permanentemente a serviço do convento “por serem arrendados conforme a exigência das circunstâncias”, segundo apresenta Molina (2006, p. 148). Circunstâncias como a que ocorreu em novembro daquele ano, quando 26 escravos desta fazenda são encaminhados emergencialmente para cobrir faltas do contrato de arrendamento da fazenda Itaim a Joaquim Eduardo Leite Brandão e Prudêncio Augusto Brandão, que havia sido firmado em 1866 (MOLINA, 2006, p. 110 e 148).

⁴³ No Arquivo Aguirra, ficha nº 17 do “Registro Parochial” da Penha, que se refere à declaração de propriedade da fazenda do “Convento do Carmo” no “bairro do Caguassú”, ao tratar das divisas da mesma, também consta referência a esse lugar: “[...] e vae dar no lugar arrendado pelos Religiosos d'este CONVENTO à velha FELIPPA, e seguindo pelo morro da BOA VISTA ate embicar outra vez no rio ARICANDUBA. [...]”. Penha de França, 24 de outubro de 1855 [...]”. A ficha encontra-se também reproduzida por LEMOS e FRANÇA (1999, p. 125 - Anexo).

Logo em seguida, em janeiro de 1869, o procurador do Convento de São Paulo, João José Vieira Guimarães não sabia informar qual a quantidade de escravos existente na fazenda Caguaçu, mas revelava que a lavoura de milho, feijão e arroz praticada lá dava apenas para o sustento dos ditos escravos, mandando pouco para o convento⁴⁴ (MOLINA, 2006, p. 148-149).

Essas informações são importantes para se ter uma idéia da situação da fazenda Caguaçu naquele período. Não foram encontrados registros ou menções que fizessem referência a esta propriedade ter passado pela experiência do firmamento de contratos de arrendamento de suas terras como diversas outras propriedades da Ordem passaram, principalmente no período entre 1866 e 1869. Uma ressalva é a informação destacada acima, a respeito do arrendamento de uma área à “Velha Felippa”. Em realidade, tanto quanto foi possível verificar, consultando outros documentos posteriores, como a transcrição da escritura de venda da propriedade já no século XX, que será discutida em seguida, essa área muito provavelmente é a mesma que aparece mencionada nesse documento como tendo sido doada a antigos escravos⁴⁵. Portanto, não se trataria de um arrendamento normal, nos moldes dos demais que ocorreram na década de 1860-69, e sim uma espécie de concessão de uso que depois teria se estendido em doação.

⁴⁴ A pequena produção dessa fazenda – servindo mais à subsistência dos próprios escravos locais do que ao abastecimento do convento – não devia ser muito diferente da situação que era encontrada em outras tantas propriedades rurais da Ordem (entre sítios e fazendas), motivo pelo qual os religiosos constantemente eram referenciados como maus administradores de seus bens. Tanto a obra de Benedetti Filho (1990) quanto a de Molina (2006) aborda vastamente esse aspecto.

⁴⁵ Tanto na escritura de venda datada de 1919, quanto outra, de parte do remanescente, datada de 1951, ao tratarem do perímetro da fazenda, embora citando detalhamento maior das referências na paisagem do que o auto de avaliação de 1866, mencionam o destacamento pretérito de parte da área da fazenda no mesmo trecho do perímetro mencionado no século XIX como arrendado à velha Felippa, só que nesses dois documentos mais atuais, consta a informação de que a área havia sido doada, no passado, a antigos escravos (Certidão referente à “Escritura Pública de Compra e Venda da Fazenda Nossa Senhora do Carmo [lavrada em 10 de dezembro de 1951]”, emitida pelo 23º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo; e certidão referente à “Escritura de venda, que a Província Carmelitana Fluminense faz a Companhia Comercial Pastoril e Agrícola [lavrada em 13 de outubro de 1919]”, emitida pelo 5º Tabelionato de Notas da Cidade de São Paulo.

Seja como for, independente de todo o panorama apresentado, a fazenda Caguaçu não é vendida em 1869. A venda desta propriedade só viria a ser concretizada cinquenta anos depois, em 1919 ⁴⁶, no período em que a Ordem estava sob administração dos frades holandeses, como será abordado adiante.

Já foi visto que a Província Fluminense chega ao final do Império com apenas dois religiosos (BENEDETTI FILHO, 1990, p. 21 e 117). O próprio Estado Imperial parece ter reconhecido que sua política em relação às Ordens Regulares havia extrapolado ao manter fechados durante tanto tempo os noviciados, ou seja, desde 1855. É o que se depreende da leitura de trecho do Relatório do Ministro do Império de 1888, citado por Molina (2006, p. 129):

“[...] A admissão de noviços em taes circunstâncias é não só um direito das Ordens estabelecidas no Império, como uma necessidade para a perpetuação desses institutos. A proibição equivaleria à extinção das Ordens, o que não está de acordo com a legislação vigente.”

Mas, nesse momento, a situação era diferente, a relação entre o Estado e a Igreja, incluindo tanto o clero regular quanto o secular, já estava por demais fragilizada⁴⁷ e não tinha mais volta; os novos ventos da República já se anunciavam e o fato é que a Província Carmelitana Fluminense havia sobrevivido (MOLINA, 2006, p. 130).

⁴⁶ Em 1919 é lavrada a escritura de venda da fazenda Caguaçu pela Província Carmelitana Fluminense à CCPA, mencionada na nota anterior.

⁴⁷ Por volta dos idos da década de 1850-59, o Estado Imperial propõe resolver problemas do Clero Secular, como a necessidade de investimentos nos seminários, com os recursos que seriam advindos dos bens do Clero Regular, dos conventos das Ordens que não possuísem comunidade numerosa (MOLINA, 2006, p. 66). Como visto, as medidas que se seguiram, entre as quais o Aviso de 1855, que perdurou até o final do Império, tiveram grande impacto nas Ordens Regulares. Mas os resultados verificados na década de 1880 mostraram que tanto os claustros conventuais se encontravam às mínguas quanto os seminários continuavam miseráveis. Em realidade, a perseguição legislativa Imperial para captura dos recursos do Clero Regular acabou por fragilizar a tradicional união Estado-Igreja em seu contexto mais complexo, configurando o que ficou conhecido como Questão Religiosa (MOLINA, 2006, p. 130).

2.3. A Ordem e a fazenda Caguaçu sobrevivem

Com a separação entre Igreja e Estado efetivada em 1890 (BENEDETTI FILHO, 1990, p. 21), logo as Ordens Regulares começam a se recuperar. No caso dos carmelitas:

[...] os poucos religiosos existentes nas três províncias brasileiras, estabeleceram gestões conjuntas junto à Santa Sé e à Cúria Generalícia da Ordem e conseguiram socorro dos religiosos estrangeiros, da Província Bética da Espanha. Eles chegaram à Província em 1894. Mais tarde foram substituídos pelos Carmelitas Holandeses (1904). Em ritmo acelerado [...] os conventos foram sendo ocupados e as atividades pastorais retomadas (BENEDETTI FILHO, 1990, p. 21-22).

Como mencionado anteriormente, foi no período sob o domínio dos carmelitas holandeses que a fazenda Caguaçu é vendida, em 1919, à CCPA. A Província Carmelitana Fluminense é completamente restaurada, tornando-se totalmente desvinculada da Província Holandesa somente em 1922 (BENEDETTI FILHO, 1990, p. 22).

Não foi possível saber ao certo como a fazenda Caguaçu sobreviveu após 1869, quando é autorizada, mas não efetivada, a sua venda pelo Governo Imperial. Sabe-se que em 1870, logo após a Ordem dos Beneditinos e a dos Franciscanos libertarem seus escravos, a Província Carmelitana Fluminense liberta aqueles que não estavam sob regime de arrendamento⁴⁸ (MOLINA, 2006, p. 97), o que deve ter interferido na já fraca produção da fazenda Caguaçu. A nova configuração gerada pela libertação aparece no Relatório do Ministério do Império de 1877, onde é verificada a situação precária na qual se encontravam as “[...] fazendas [carmelitas], que *com a liberdade concedida aos*

⁴⁸ Em “28 de setembro de 1870 a Ordem Beneditina declarou livre todos os seus escravos”. Logo em seguida, a “Ordem Franciscana do Rio de Janeiro seguiu o exemplo, libertando em 4 de outubro muitos de seus cativos conservando apenas os indispensáveis ao serviço dos conventos”; e a Província Carmelitana Fluminense deixou livres, em 8 de dezembro, “os cativos que não estavam sujeitos a contratos de arrendamentos [...]” (MOLINA, 2006, p. 97).

escravos estavam sem braços cultores” (MOLINA, 2006, p. 125 – grifos da autora).

No próximo capítulo, que tratará da ação do mercado de terras na cidade de São Paulo, que começa de fato a se intensificar a partir de 1870, entre outras questões serão abordados ou mencionados alguns conflitos que ocorreram antes da concretização da venda da fazenda Caguaçu pelos carmelitas em 1919, conflitos que envolveram confrontações de limites da propriedade, litígio com foreiro, ação de “*grilagem*” promovida pelo Banco Evolucionista na região, que não interferiu na fazenda Caguaçu, embora esta fizesse parte da intenção.

- - - - -

3. A VENDA DA FAZENDA CAGUAÇU NO CONTEXTO DO SURGIMENTO E EXPANSÃO DE UM MERCADO DE TERRAS EM SÃO PAULO

*A valorização fundiária dos terrenos urbanos
só pode ser pensada a partir do momento
em que a propriedade da terra já adquiriu contornos
mais ou menos definitivos e que, como tal,
se realiza no mercado para assumir a forma econômica
que lhe corresponde nos marcos desta formação social,
concretizando-se como renda capitalista da terra.*

(SEABRA, 1987, p. 14)

3.1. A Lei de Terras e as condições que propiciaram o surgimento e expansão de um mercado de terras em São Paulo

Ao longo do processo de constituição da propriedade privada da terra no Brasil, caracterizado pela passagem das terras do domínio régio e, depois, do domínio público para o domínio privado, a apropriação territorial sofreu alterações substantivas, conforme expõe Lúcia Osório Silva (1996, p. 333).

Utilizado como instituto fundamental no processo de colonização, o regime de concessão de sesmarias vigorou até 1822, mas, outra forma de apropriação territorial se desenvolveu durante o período colonial (já abordada nesta pesquisa), a posse (SILVA, 1996, p. 333-334). A partir de 17 de julho de 1822, com a determinação do príncipe regente D. Pedro pela não concessão de novas sesmarias, até a promulgação da Lei de Terras⁴⁹, em 1850, por falta de um ordenamento jurídico do assunto no período, a posse tornou-se “a única forma de aquisição de domínio sobre as terras, ainda que apenas de fato [...]” (SILVA, 1996, p. 73, 81 e 90).

Entre os principais objetivos da Lei de Terras, estava o de dar “ao Estado imperial o controle sobre as terras devolutas que desde o final do regime de concessão de sesmarias vinham passando de forma livre e desordenada ao patrimônio particular” (SILVA, 1996, p. 334). Em que pesem, entre outras, as dificuldades que se sucederam para a implementação, pelo Governo, do art. 1º desta Lei, que proibia novas posses (SILVA, 1996, p. 222), é a Lei de Terras “o marco de transição da forma de apropriação territorial da sociedade colonial para a moderna propriedade territorial” (SILVA, 1996, p. 333 – grifo nosso).

No caso das terras urbanas, com a Lei de Terras o que ficou entendido estritamente como urbano foi a área demarcada para cobrança da Décima⁵⁰,

⁴⁹ Lei n.º 601, de 18 de setembro de 1850.

⁵⁰ Conforme exposto por Raquel Glezer (2007, p. 72-73), a Décima Urbana se constituía em um imposto criado pela Coroa Portuguesa através de Alvará datado de 27 de junho de 1808, inicialmente para ser pago pelos “[...] proprietários de todos os prédios urbanos habitados, na Corte, cidades, vilas e lugares notáveis na faixa litorânea, exceto os da Ásia e os das Casas de Misericórdia [...]”; entretanto, por Alvará de 3 de junho de 1809, foi determinada, entre outras providências, “[...] a ampliação do pagamento da Décima de todos os prédios urbanos para

que correspondia efetivamente à área arruada e edificada, que não coincidia, na maioria das vilas e cidades, com toda a extensão do *rocio*, também chamado *patrimônio do conselho*⁵¹. Esse arruado e edificado era, na maioria dos casos, provavelmente bem menor que o *rocio*, conforme exposto por Mônica Brito (2006, p. 46-47).

Ao mesmo tempo, a legislação não extinguiu o *rocio*. Na prática, parte dessas terras não foi submetida aos novos regulamentos. Sendo assim,

“O poder de conceder parcelas de seu patrimônio, com relativa autonomia e, presumivelmente, valendo-se desse poder para favorecimentos pessoais característico de um sistema político de base *clientelista* pôde, assim [...] ser mantido nas câmaras municipais” (BRITO, 2006, p. 47 – grifo da autora).

Foram as terras pertencentes aos *patrimônios do conselho* que primeiro “deram suporte à expansão da área arruada e à organização do mercado imobiliário urbano, num movimento que se associava ao processo de *modernização* ao qual aquela mesma lei [de Terras] se atrelava (BRITO, 2006, p. 47 – grifos da autora). Desta forma, essa área *remanescente* (que não se enquadrava nem como urbana e nem como rural pela Lei de Terras), “permitiu a manutenção de um sistema de acesso à propriedade fundiária que continuava se pautando na quase indistinção do público e do privado” (BRITO, 2006, p. 66).

Odette Seabra (1987, p. 26-47) situa quando e como foi se instalando um mercado de terras na cidade de São Paulo. A autora apresenta vários indícios

todas as povoações, mesmo que não estivessem à beira-mar [...]”. Em São Paulo, os primeiros lançamentos para sua cobrança foram registrados em novembro de 1809 (GLEZER, 2007, p. 85).

⁵¹ O *rocio* ou *patrimônio do conselho* se referia, em geral, a “[...] uma área abrangida num raio de meia-légua (aproximadamente 3,3Km) a partir de uma praça central de uma vila ou cidade” (BRITO, 2006, p. 43). A expressão *rocio* originalmente referia-se à “[...] área destinada ao uso comum, e só podia ser doada para moradia ou aforada, pois era parte integrante dos bens do Concelho. No decorrer dos séculos, de ‘terras de uso comum’, *rossio* se transformou na área de controle direto da Câmara [...]” (GLEZER, 2007, p. 102). É necessário, ainda, não confundir *rocio* com *termo*, este se pode dizer que se referia à área total sobre a qual a Câmara teria jurisdição, que equivaleria aproximadamente ao atual conceito de município. No Brasil, de maneira geral, as vilas e cidades contavam com um *termo* e um *rocio* (BRITO, 2006, p. 45).

que mostram como, a partir de meados do século XIX, começam a surgir elementos reveladores da presença desse mercado. Presença esta que começa a acentuar-se a partir de 1870, quando a cidade começa a apresentar um rápido crescimento, dele derivando uma maior valorização dos terrenos urbanos como também das áreas que iam sendo ocupadas para além dos limites propriamente centrais, com a presença do mecanismo de retenção de terras com vistas à apropriação de rendas fundiárias (SEABRA, 1987, p. 31-32). A aquisição de terras distantes para implantação de loteamentos valorizava aquelas mais próximas que ainda aguardavam parcelamento.

Conforme expõe Brito (2006, p. 66), a constituição do mercado imobiliário na cidade de São Paulo se beneficiou tanto do sistema de acesso mencionado anteriormente como do fato de que “grande parte das terras apropriadas nesse processo guardavam grande potencial de, a médio prazo, tornarem-se urbanas” (BRITO, 2006, p. 66). Aliás, potencial que, com o crescimento da cidade, principalmente a partir da implantação e expansão dos eixos ferroviários, se estenderá também para terras muito além do *rocio*.

Para Petrone (1969, p. 14-15), é na segunda metade do século XIX que se definem os fatos mais significativos que deram impulso ao crescimento da cidade de São Paulo: a atividade econômica cafeeira amplia-se na província de São Paulo; uma rede ferroviária para escoamento da produção começa a ser instalada; cresce a entrada de mão-de-obra imigrante; há uma “ativação” da vida comercial – definem-se melhores condições para os processos de capitalização, ao mesmo tempo em que é abolida oficialmente a escravidão. O autor complementa, informando que: “Em 1872 a população paulistana supera a casa dos 30.000 habitantes, subindo para cerca de 47.000 em 1886 e em torno de 65.000 no ano de 1890” (PETRONE, 1969, p. 15).

Observando os dados apresentados acima, verifica-se que, em um período de dezoito anos, a população paulistana mais que dobrou.

Pierre Monbeig (1954, p. 13-14), ao estudar o crescimento da cidade de São Paulo, já havia também discutido o nascimento do que chamou de “novo S. Paulo” nas últimas décadas do século XIX. O autor, situando as mudanças trazidas pela marcha do café, destaca um aspecto interessante pelo qual passava a vida dos cafeicultores naquele momento: já não era possível levar uma vida permanente na fazenda e passar os fins de semana na cidade, sendo preciso instaurar o regime contrário, uma vez que era necessário um contato maior com os organismos políticos, instâncias públicas e privadas. No mesmo sentido, cabe destacar:

A formação de empresas capitalistas modernas, as necessidades de sua gestão eram incompatíveis com o gênero de vida tradicional. A ruptura do circuito estreito da velha economia paulista, a evolução social que a acompanhou – tais foram os fatores da urbanização da classe dirigente (MONBEIG, 1954, p. 14).

O autor ainda assinala, entre outros aspectos, que a expansão da cidade deu-se conduzida pelos “interesses dos vendedores dos terrenos e dos particulares” (MONBEIG, 1954, p. 18).

No processo de valorização fundiária, um aspecto importante a ser ressaltado é que a propriedade imobiliária urbana se valoriza “toda vez que se fazem investimentos na produção da cidade”, conforme expõe Seabra (1987, p. 14), ou seja, a “propriedade fundiária urbana valoriza-se no processo de produção da cidade” (SEABRA, 1987, p. 19). Outro aspecto relevante a ser mencionado, referente a esse processo de valorização fundiária, é que tanto o poder público quanto a iniciativa privada “caminham juntos na produção da cidade. A estruturação do setor público não pressupõe em si mesma, a superação do privado. Pelo contrário, o viabiliza” (SEABRA, 1987, p. 15). Em tal contexto, aparecem entrelaçados interesses privados e ações do poder público. Sendo que dentre os primeiros estão os interesses dos proprietários de terras, que atuam no processo de valorização das mesmas perpassando por dentro dos aparelhos do Estado (SEABRA, 1987, p. 281).

A expansão da cidade obedecia a regras do funcionamento de um mercado de terras em expansão. Sobre o crescimento vertiginoso de São Paulo a partir de 1870, Seabra (1987, p. 77) observa: “[...] isso quer dizer que se diversificava o trabalho propriamente urbano, ampliava-se o número de construções, o volume de obras públicas através do qual aparece materialmente a cidade e o seu próprio crescimento”.

Para a autora, o conjunto de transformações que ocorrem no último quartel do século XIX é fruto de uma nova inserção do país no contexto de relações internacionais que levou a uma rearticulação das forças políticas internas, culminando numa forma republicana de governo em um contexto de forte presença estrangeira em setores fundamentais da vida social brasileira. Uma presença que se dava a partir das cidades, através das agências de bancos internacionais, e também de investimentos diretos na produção. São Paulo começaria a se transformar num centro de negócios pelo desenvolvimento da cafeicultura em terras paulistas. Inicialmente se torna um grande mercado de trabalho, e gradativamente vai capturando circuitos da circulação do café como riqueza fundamental. Surgem então obras de serviços públicos como captação de água, iluminação pública e embelezamento da cidade (SEABRA, 1987, p. 32-33).

Petrone (1955, p. 127), ao estudar a cidade de São Paulo no século XX, assinala que a última década do século XIX foi a que presenciou o primeiro surto industrial, que viria a “transformar a [...] ‘capital dos fazendeiros’ na dinâmica e movimentada metrópole industrial” que se desenvolveu ao longo do século XX.

Foram vistos aqui elementos ligados ao crescimento da cidade de São Paulo na segunda metade do século XIX, entre os quais: a melhoria na infra-estrutura de circulação com o que tinha de mais moderno no período - a ferrovia; o fim da escravidão e o crescimento da imigração estrangeira.

Assim, no final do século XIX, reuniram-se condições que favoreceram a gênese da indústria em território paulista e o início da concentração industrial

na capital. É a partir desse momento que a industrialização começa a desempenhar papel fundamental enquanto indutora da urbanização, fato que se estendeu ao longo de boa parte do século XX.

3.2. Industrialização e urbanização: o indutor e o induzido

Henri Lefebvre, referindo-se à relação existente entre a urbanização e a industrialização verificadas a partir da Revolução Industrial, considera a questão da seguinte forma:

Se distinguirmos **o indutor** e **o induzido**, pode-se dizer que o processo de industrialização é indutor e que se pode contar entre os induzidos os problemas relativos ao crescimento e à planificação, as questões referentes à cidade e ao desenvolvimento da realidade urbana, sem omitir a crescente importância dos lazers e das questões relativas à 'cultura' (LEFEBVRE, 1969, p. 9).

A Cidade preexiste à industrialização (LEFEBVRE, 1969, p. 10)⁵², mas a partir da Revolução Industrial a indústria passa a induzir o crescimento das cidades:

[...] lá onde preexistir uma rede de cidades antigas, a indústria a toma de assalto. Apodera-se da rede, remaneja-a segundo suas necessidades. Ela ataca também a Cidade (cada cidade), assalta-a, toma-a, assola-a. Tende a romper os antigos núcleos, apoderando-se deles. O que não impede a extensão do fenômeno urbano, cidades e aglomerações, cidades operárias, subúrbios (com a anexação de favelas...) (LEFEBVRE, 1969, p. 14).

Quer dizer, toma-a, assola-a e a faz crescer, "explodir".

Retomando o caso da cidade de São Paulo, realmente são o café e a indústria que têm o papel de destaque para a atração, no final do século XIX e primeiras décadas do século XX, de grandes contingentes de imigrantes estrangeiros que, somados ao crescimento natural da população, elevaram o total de

⁵² O autor refere-se aqui à cidade oriental, à cidade arcaica (grega ou romana) e à cidade medieval.

habitantes da cidade de algo em torno de 65.000 em 1890; para 300.000 em 1905; 637.000 em 1922; e atingindo cerca de 1.000.000 em 1930 ⁵³.

A partir de 1930, os migrantes nacionais, em levadas crescentes passam a alimentar o crescimento demográfico: em 1954, a população paulistana alcança quase três milhões de habitantes (PETRONE, 1955, p. 167), com uma significativa parcela da população ativa empregada em atividades industriais, como será visto adiante.

Assim, o crescimento da cidade de São Paulo, cada vez mais expressivo a partir da última década do século XIX, teve como indutores principais a economia cafeeira e a indústria que, a partir dos anos de 1930, torna-se o centro dinâmico da acumulação de capital no país.

Ao findar a terceira década do século XX, a cidade de São Paulo já aparecia como o maior centro industrial da América do Sul, e chegou, em 1955, a ter um número aproximado de 20.000 estabelecimentos fabris, onde exerciam atividade algo em torno de 440.000 operários e de onde saía mais da metade da produção industrial do país (PETRONE, 1955, p. 128).

Petrone (1955, p. 129) confirma a “função industrial” enquanto fator que mais propiciou o crescimento da cidade naquele período, inclusive quanto à sua expansão em área, evidentemente. Porém, destaca também o papel desempenhado por outros fatores:

[...] o ininterrupto desenvolvimento econômico do Estado, que lhe assegurou a liderança dentro do país, neste particular; o conseqüente e paralelo desenvolvimento da função comercial; e, naturalmente, a preeminência político-administrativa que a cidade, por ser a capital, continuou a usufruir dentro das terras paulistas e, mesmo, fora delas, num âmbito cada vez mais vasto [...] (PETRONE, 1955, p. 133).

⁵³ Sobre os dados de quantidade de habitantes aqui apresentados, consultar: Petrone (1969, p. 15), referente ao ano de 1890; Petrone (1955, p. 142), referente aos anos de 1905 e 1922; e Petrone (1955, p. 167), referente ao ano de 1930.

Retratando a paisagem criada pela indústria na capital paulista, referindo-se a meados dos anos 50 do século XX, Petrone (1955, p. 131) mostra que é também necessário referir-se:

[...] ao borborinho das ruas, que se intensifica nas horas de entrada e de saída das fábricas, quando, ao soar das sereias, um enxame de homens, mulheres e menores enche as calçadas, dando vida e movimento às ruas; aos variados meios de transporte de que se utilizam os operários – bicicletas, ônibus, bondes, caminhões arvorados em veículos de passageiros, trens suburbanos, tomados de assalto por essa pequena multidão que anseia voltar para suas casas; aos bares ou simples botequins, que se instalam nesses bairros industriais, porque a freguesia é certa e numerosa; aos vendedores ambulantes, sobretudo de comestíveis, sempre apreciados, embora nem sempre limpos; e, finalmente, ao padrão de vida geralmente baixo da população que ali vive, que bem pode ser simbolizado pela imundície das calçadas, pelo aspecto desleixado das crianças e pela sordidez das habitações, muitas delas de caráter coletivo, miseráveis ‘cortiços’ da grande metrópole.

Em realidade, ao completar o quadro que estava descrevendo, Petrone relata aspectos do cotidiano da massa de trabalhadores: homens, mulheres e menores empregados das fábricas e os vendedores ambulantes; destaca os diversos meios de transporte, entre os quais os “trens suburbanos” para aqueles que moravam distante; fala sobre o “padrão de vida” daqueles que moravam próximo ao trabalho, muitas vezes em cortiços. Não se pode esquecer que ele menciona também o bar, o botequim – com afluxo de grande freguesia – , bem como o burburinho que dá vida e movimento às ruas, situações das quais se pode depreender o vivido operário na São Paulo da primeira metade do século XX. Em outros termos, como se desenrolava o cotidiano da classe operária paulistana no processo de sua reprodução.

Com base em todo o exposto, pode-se dizer que durante grande parte do século XX a indústria conduziu a urbanização em São Paulo, provavelmente até algum momento situado entre os anos de 1960 e meados da década de 1970. Mas há esse momento, no qual a relação entre industrialização e

urbanização se inverte, a urbanização se sobrepondo à industrialização – sua causa inicial – , como aponta Lefebvre (2008, p. 80).

É sabido que esse marcante crescimento industrial verificado na cidade de São Paulo foi decisivo para as transformações da cidade, levando à constituição de um conjunto metropolitano de enormes dimensões, com problemas de igual magnitude, dentro de uma realidade de país subdesenvolvido.

É nítido o forte crescimento e influência econômica que a cidade de São Paulo, ao longo de sua constituição enquanto metrópole, cada vez mais foi assumindo no cenário nacional e internacional. Mas é igualmente importante ressaltar o que Lefebvre diz sobre o que sucede na relação entre industrialização e urbanização, com a racionalidade urbana impondo-se face à racionalidade da indústria, até então dominante:

[...] A tese aqui apresentada é a de que a problemática urbana desloca e modifica profundamente a problemática originada do processo de industrialização. Enquanto a maioria dos teóricos e também dos “práticos” que procedem de maneira empírica consideram ainda a urbanização como uma consequência exterior e menor, quase acidental, do processo essencial, a industrialização, nós afirmamos o inverso. Nesse processo de duplo aspecto ocorre algo de muito importante; em termos clássicos: um salto qualitativo. O crescimento quantitativo da produção econômica produziu um fenômeno qualitativo que se traduz, ele próprio, por uma problemática nova: a problemática urbana. É essencial dela tomar consciência e conhecimento para não perpetuar um erro clássico e prático; erro que consiste em pretender derivar da racionalidade empresarial, experiência da industrialização, modelos e esquemas aplicáveis à realidade urbana em formação. Pretender-se-ia tratar essa realidade à luz da empresa e como uma empresa. Ora, a racionalidade da empresa, de sua organização, a divisão do trabalho que ela comporta, foi uma aquisição essencial do período industrial, mas ela não mais convém ao período que começa⁵⁴, o qual deve elaborar uma forma nova de racionalidade: a racionalidade urbana. Prolongar

⁵⁴ A edição original deste livro foi publicada na França, em 1972.

a antiga racionalidade, aplicá-la irrefletidamente, acarreta toda sorte de equívocos, de ilusões que se encontram no que se chama de “urbanismo” (LEFEBVRE, 2008, p. 80-81).

E, se a constatação de que a industrialização acarretou a urbanização tornou-se uma banalidade,

[...] é menos banal perguntar se as conseqüências do processo, ou seja, a urbanização, não se tornam rapidamente mais importantes que sua causa inicial: a industrialização (LEFEBVRE, 2008, p. 80).

3.3. As terras da fazenda Caguaçu se tornam objeto do mercado

No tópico inicial deste capítulo foram vistos aspectos do surgimento e expansão do mercado de terras em São Paulo, bem como o papel da indústria no crescimento da cidade e as complexas relações que se estabelecem entre a industrialização e a urbanização ao longo do século XX. Tendo este panorama posto, no presente tópico é possível voltar-se ao período em que a fazenda Caguaçu é vendida dentro do contexto do que estava acontecendo à época em termos de ações dos agentes desse mercado já em franca expansão no período.

Em 13 de outubro de 1919, pela escritura de venda que a Província Carmelitana Fluminense faz à CCPA, esta, representada pelo seu presidente o coronel Bento Pires de Campos, compra uma fazenda denominada “Caguassú”, com as dimensões que ela possuía naquele momento, ou seja, uma área de 1.233,5 alqueires paulistas⁵⁵. Estas terras, a leste da Penha, se estendiam para o sul (ver figura 7), a partir do local em que havia uma estação da estrada de ferro Central do Brasil, a estação Itaquera, sobre a qual se retornará a falar mais adiante.

⁵⁵ Conforme consta em certidão emitida pelo 5.º Tabelionato de Notas da Cidade de São Paulo, mencionada anteriormente.

Legenda

- cursos d'água
- limite do município de São Paulo
- perímetro da APA do Carmo (estabelecido em 1989)
- área aproximada da fazenda Caguaçu (em 1919).
- ferrovias (em 1919)

escala aproximada

Fernando Rodrigues Deli (org.)

Figura 7 – Tentativa de reconstituição da área da fazenda Caguaçu (em 1919) em sobreposição ao perímetro da atual APA do Carmo.

Fonte: Certidão referente à "Escriptura de venda, que a Província Carmelitana Fluminenses faz a Companhia Comercial Pastoril e Agrícola [lavrada em 10 de dezembro de 1951]", emitida em 07/11/1983, pelo 5º Tabelionato de Notas da Cidade de São Paulo (Coleção do antigo CEA Carmo).

O loteamento então empreendido pela CCPA em parte das terras então adquiridas, se caracterizou de forma peculiar se comparado a outros loteamentos próprios do crescimento da cidade naquele período, ou seja, ele foi empreendido da seguinte forma: uma parte, a mais próxima da estação, ficou definida propriamente com características urbanas e recebeu o nome de “Vila Carmosina”, em 1920/21⁵⁶. A outra parte, iniciada a implementação também por volta de 1920, foi dividida em 600 lotes maiores, de caráter rural, e ficou conhecida como “Colônia” (AZEVEDO, 1958, p. 167-168).

Com o intuito de contextualizar esse empreendimento, vale a pena destacar algumas ações expressivas de agentes do mercado de terras, durante a década de 1910 e o início dos anos 20, na cidade de São Paulo. A Companhia City (City of San Paulo Improvements and Freehold Land. Co. Ltd.) é organizada em Londres, a partir de 1912, objetivando a compra de terras em São Paulo, primeiramente 12.000.000m² na Zona Oeste, para a implantação de loteamentos em estilo moderno, com ruas curvas e praças, para as classes altas (SEABRA, 1987, p. 57-58). A Companhia Cidade Jardim constitui-se nos anos 20, com a mesma finalidade da Companhia City (SEABRA, 1987, p. 59-60). No momento em que ocorre a constituição da Companhia Cidade Jardim, os Villares já eram grandes proprietários na Zona Oeste, onde planejavam a implantação do distrito industrial do Jaguaré (SEABRA, 1987, p. 60). No início dos anos 20, a Cia. Light compra grandes glebas nas imediações da represa de Guarapiranga e do rio Grande (SEABRA, 1987, p. 60). Lembrando que a Brazilian Traction Light and Power Company Limited, que foi organizada, em 1904, no Canadá, com capitais internacionais, sobretudo ingleses, para se constituir em “cabeça” da *holding* que congregaria outras empresas do grupo *Light* que já operavam no Brasil desde 1899 (SEABRA, 1987, p. 155), foi ampliando a sua atuação em diversos segmentos dos serviços públicos no Rio de Janeiro, em São Paulo e circunvizinhanças (PRADO JÚNIOR⁵⁷, 1956 apud

⁵⁶ Informação obtida na EXPOSIÇÃO EM COMEMORAÇÃO AO ANIVERSÁRIO DE ITAQUERA. São Paulo, Prefeitura do Município de São Paulo e Cia. do Metropolitano de São Paulo, 1989, Painel: “Colônia – primeiros tempos e evolução”.

⁵⁷ PRADO JÚNIOR, C. **História Econômica do Brasil**, 4ª ed. São Paulo: Editora Brasiliense, 1956, p. 278.

SEABRA, 1987, p. 155). Na década de 20 dá-se a primeira compra de algumas glebas pelo Banco F. Munhoz no distrito de Nossa Senhora do Ó, antigo núcleo seiscentista, ainda em meio à área rural quando lá começariam ser vendidas terras a terceiros. Até aquele momento as divisões e transmissões de terras haviam acontecido por força de partilhas nos quadros das famílias tradicionais (SEABRA, 1987, p. 53-54). Em 29 de setembro de 1923, Antonio de Andrade Pinto Martins e Marcelino Penteado, com suas respectivas esposas, constituem, em sociedade, a Empresa Urbanista Vila Conceição, para empreender, onde hoje se situa o município de Diadema, um loteamento de recreio em uma área de 3.566.160m², comprada em maio daquele ano, de Antonio José de Oliveira – o Antonio Piranga, morador tradicional (SANTOS, 2000, p. 15-18).

Além desses exemplos, existem outros que poderiam ser citados aqui, reveladores de uma oferta variada para segmentos sociais diferentes. Entretanto, alguns dos casos citados já são reveladores do porte e da diversidade de empreendimentos que estavam sendo engendrados no período.

É nesse contexto que surge o empreendimento da CCPA. Entretanto, esta não é a primeira ação de agentes do mercado de terras na região de Itaquera.

Pela mesma escritura de venda, pelos padres carmelitas ao Coronel Bento Pires de Campos, observa-se que a própria Província Carmelitana Fluminense já estava negociando com outrem, pequenas parcelas da fazenda Caguaçu desde abril do ano anterior (1918), vendendo “alqueires em terras de cultura e em metros quadrados junto à Estação de Itaquera”, perfazendo um total de 33 escrituras somando aproximadamente 66 alqueires dentro da área ora objeto de venda, ficando acordado entre as partes que essas negociações anteriores deveriam ser respeitadas pela outorgada compradora, bem como uma área de 2.000m². que deveria permanecer como propriedade da outorgante⁵⁸. Além disso, a escritura também informa que a Província Carmelitana Fluminense

⁵⁸ Conforme consta em certidão emitida pelo 5.º Tabelionato de Notas da Cidade de São Paulo, mencionada anteriormente.

cedia todos os direitos à CCPA referentes à ação que vinha movendo em juízo contra José Leite Guimarães e sua mulher que, conforme consta em certidão obtida junto a Cartório de Registro de Imóveis⁵⁹, envolvia uma área de “54 alqueires mais ou menos” também incluídos na área de 1.233,5 alqueires vendida à empresa do Coronel Bento Pires de Campos.

Do exposto acima, destaca-se uma questão:

Se os próprios padres, desde o ano anterior à venda integral para a CCPA, vinham vendendo lotes medidos em alqueires, para uso agrícola, e outros, em metros quadrados, portanto com características urbanas, próximos à estação ferroviária, isso indica a existência de um loteamento empreendido por iniciativa dos próprios carmelitas. Na escritura de 13 de outubro de 1919, os religiosos solicitam a manutenção da reserva de uma área para construção de um templo. É importante destacar que em 06 de maio daquele ano, o procurador do Convento do Carmo de São Paulo já havia solicitado licença e respectiva autorização de seu superior para a construção de uma capela próximo à estação de Itaquera⁶⁰. Hoje, a antiga capela deu lugar à igreja da Paróquia de Nossa Senhora do Carmo, localizada no largo da Matriz, indicando que pelo menos a parte principal da “Vila Carmosina”, próxima à estação ferroviária, já estava loteada e vinha sendo comercializada antes da efetivação da venda ao Coronel Bento Pires de Campos.

De qualquer forma, mesmo essa iniciativa anterior dos padres carmelitas não foi a primeira comercialização de lotes dentro de uma lógica de mercado na região de Itaquera cortada pelo eixo da Estrada de Ferro Central do Brasil (EFCB).

⁵⁹ Certidão referente à “Transcrição nº 10.073 – Data: 16 de outubro de 1919”, emitida pelo 3.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

⁶⁰ O documento referenciado foi consultado em: LEMOS, A. I. G.; FRANÇA, M. C. O Bairro de Itaquera (processo de inserção metropolitana) – In: XVIII CONCURSO DE MONOGRAFIAS SOBRE A HISTÓRIA DOS BAIRROS DE SÃO PAULO. SÃO PAULO, 1985, anexo – s/n.º página .

Sabe-se, por exemplo, que em 1905 a Companhia Progresso de São Paulo já havia adquirido a antiga fazenda Figueira Grande, onde posteriormente implantou o loteamento “Vila Progresso”, em local onde não havia ainda estação⁶¹. Mais tarde, em 1926, é que os moradores locais conseguem a implantação da estação XV de Novembro, situada depois da de Itaquera, que já aparecia com esta denominação. Porém, é importante lembrar que, quando de sua inauguração em 1875, a estação Itaquera foi chamada São Miguel, em alusão ao núcleo de povoação mais próximo à época, na área de influência da estação, núcleo situado mais ou menos 5 km ao norte⁶². Fato semelhante, por exemplo, já havia ocorrido quando da inauguração da estação São Bernardo, em 1867, na Estrada de Ferro Santos a Jundiaí (ora, o núcleo de São Bernardo estava situado algo em torno de 6 Km de distância daquela estação!) – somente nos anos 30 do século XX é que se mudou o nome da referida estação para Santo André, pelo qual a conhecemos até hoje (PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ, 1990, p. 5).

É interessante ressaltar essa ausência de referenciais urbanos próximos a algumas estações ferroviárias inauguradas no século XIX. A urbanização ocorreu posteriormente, a partir dessas estações, levando à formação de subúrbios, como foi o caso de Santo André, que depois veio a se constituir em

⁶¹ Informações obtidas em consulta a: ESTAÇÕES ferroviárias do Brasil. Página elaborada por: Ralph Mennucci Giesbrecht. Quinze de Novembro (estação). Disponível em: <http://www.estacoesferroviarias.com.br/efcb_rj_ramal/efcb_spaulo.htm>. Acesso em: 04 out. 2009.

⁶² Informações também obtidas em constulta a: ESTAÇÕES ferroviárias do Brasil. Página elaborada por: Ralph Mennucci Giesbrecht. Itaquera (estação). Disponível em: <http://www.estacoesferroviarias.com.br/efcb_rj_ramal/efcb_spaulo.htm>. Acesso em: 04 out. 2009. Quando da inauguração da linha variante da EFCB, em 1926, inaugurou-se também a nova estação de São Miguel, junto propriamente àquele núcleo. Esse ramal só entraria de fato em funcionamento em 1934, quando a antiga estação São Miguel, na linha tronco, já constava com o novo nome (Itaquera) pelo menos desde 1909, conforme informações constantes no mesmo *website*. A referência mais antiga, encontrada durante a pesquisa, sobre essa estação já constando com o nome Itaquera foi em planta de 1894*. Observação importante: tanto a estação Itaquera quanto a XV de Novembro foram desativadas após a entrada em operação, no ano 2000, do Expresso Leste, que utiliza outro traçado com as seguintes estações: Corinthians-Itaquera (integrada ao metrô), Dom Bosco, José Bonifácio e a nova estação de Guaianases. Anos depois, utilizando-se o leito desativado da ferrovia, foi construída a extensão da Radial Leste (avenida José Pinheiro Borges).

* PLANTA: Projeto constitutivo do nucleo “Piratiniga” à margem esquerda do rio Tieté – Banco Evolucionista – ano: 1894. Escala 1:10.000 . – AM 412 / IC 5677 (coleção de mapas do Arquivo Aguirra). Setor de Documentação do Museu Paulista da Universidade de São Paulo.

um importante município da Região Metropolitana de São Paulo. Percebe-se, assim, a importância que as ferrovias vieram a desempenhar no crescimento urbano e também na reorganização da circulação vicinal⁶³.

Como visto até aqui, a iniciativa da CCPA não foi a primeira junto àquele trecho da linha tronco da ferrovia Central do Brasil, mas foi a primeira suficientemente ampla para incluir terras que, mais tarde, fariam parte da APA do Carmo.

Devido ao fato da CCPA ter adquirido suas terras no ano de 1919, no início deste tópico elencou-se o período 1910-20 como essencial para se entender as principais ações de agentes envolvidos com o mercado de terras que estavam ocorrendo naquele momento, de modo a mostrar o contexto em que se deu a aquisição da fazenda dos carmelitas pela tal Companhia, como explicado naquele momento. Entretanto, o exemplo da Companhia Progresso de São Paulo que, no ano de 1905, adquiriu terras junto à mesma ferrovia um pouco mais adiante, mostrou uma ação local dos agentes desse mercado em momento relativamente bem anterior (se levado em consideração o rápido crescimento da cidade no período) e, do ponto de vista de localização, até menos “atraente”, por estar mais distante da estação ferroviária e do próprio centro da cidade de São Paulo.

Outra ação voltada à implantação de loteamento próximo à estação de Itaquera aparece em planta também levantada na mencionada coleção de mapas do antigo Arquivo Aguirra. A planta refere-se a terrenos pertencentes à Companhia União Central e tem como título “Planta Geral dos Cantões Paulistas”⁶⁴. Embora não conste data⁶⁵, a estação aparece ainda grafada com

⁶³ Sobre o papel das ferrovias na reorganização da circulação vicinal compreendendo a nossa área de estudo e parte da que atualmente abrange a Região Metropolitana de São Paulo, consultar DELI (1994).

⁶⁴ PLANTA Geral dos Cantões Paulistas pertencentes a’ Companhia União Central – São Paulo. Cia. Litho-Typograpp. R. do Rosário, 19, s/d. – AM 597 / IC 5899 (coleção de mapas do Arquivo Aguirra). Setor de Documentação do Museu Paulista da Universidade de São Paulo.

⁶⁵ Consultando uma das pastas de documentos diversos do Arquivo Aguirra, foi possível o acesso a uma interessante lista de mapas onde consta relacionado um certo “*Mappa Geral dos Cantões Paulistas*”, seguido da data de 1894, muito provavelmente se referindo à planta consultada.

o nome de São Miguel. Nela, é apresentada a proposta de um arruamento que deve ter dado origem ao que hoje se conhece como Vila Santana e arredores, com localização junto à atual avenida Pires do Rio (identificada na planta como estrada de São Miguel) que faz a ligação do distrito de Itaquera com o de São Miguel. Entretanto, o conjunto do arruamento previsto na planta não coincide com o loteamento existente hoje, com a exceção de partes de uma ou outra via. Já a estrada assinalada que, pela proposta, seria suprimida em favor das outras vias, permaneceu.

Ainda sobre a planta, é possível perceber que ela apresenta certa distorção, principalmente em relação à disposição da estação ferroviária. Nem por isso deve ser desconsiderada para a análise aqui empreendida.

Em outra pasta de documentos diversos do Arquivo Aguirra foi encontrado documento que mostra uma área de terras próxima à estação, que havia sido vendida em 2 de março de 1891, pelo Coronel Antonio Mendes da Costa à Companhia Ipiranga. Entretanto, em 9 de novembro de 1893 a área é repassada, através de escritura de adjudicação⁶⁶ da Companhia ao Banco União de São Paulo. O banco então vende parte dessas terras a Emilio Campanella em 6 de outubro de 1895⁶⁷.

A Companhia Ipiranga seria a Cia. Ipiranga de Tramways e Construções que, segundo Brito (2000, p. 15), foi instalada em 1890 e liquidada em 1893, uma sociedade anônima com atuação no mercado imobiliário, na produção e importação de materiais para construção e atuação também na área de serviço de transporte. Já o Banco União de São Paulo, que também teve sua instalação em 1890 e viria a ser liquidado em 1896, foi uma empresa com diversas atuações no mercado, desde operações de crédito em geral, passando por compra e venda de terras no município de São Paulo e em outros, incluindo parcelamento das mesmas, tendo também atuado na

⁶⁶ Adjudicação é o ato, judicial ou administrativo, pelo qual se dá a alguém a posse de certos bens (Cód. Civil, Art. 822) (MELHORAMENTOS, 1994, p. 32).

⁶⁷ Conforme consta no texto: **Origem da gleba pertencente aos herdeiros de Emygdio Campanella situada entre as estações de Itaquera e Arthur Alvim (E.F.C.B.)**, s/d., p. 1-2. Pasta A1Pr5P9/saco plástico n.º 41 (documentos diversos do Arquivo Aguirra). Setor de Documentação do Museu Paulista da Universidade de São Paulo.

produção de materiais para construção, bem como em melhoramentos urbanos e empreitada de obras públicas e particulares, entre diversas outras atividades (BRITO, 2000, p. 17).

Em síntese, as informações apresentadas demonstram o interesse de organizações empresariais por áreas que se mostravam atrativas para fins de urbanização, situadas em torno da estação ferroviária local, em tempos bem anteriores à aquisição da fazenda Caguaçu pela CCPA. E não foram essas as únicas ações ou tentativas empreendedoras verificadas. Existe pelo menos uma para a qual cabe se ater com maior atenção. Se esta não foi a principal ação direta, foi sim a partir dela que ao longo de várias décadas abriu-se caminho para toda uma “*grilagem*” de terras que repercutiu até períodos recentes. Trata-se da atuação do chamado Banco Evolucionista, que será vista no próximo tópico.

Porém, antes de se continuar, é importante lembrar de um aspecto mencionado anteriormente e que será discutido no tópico seguinte: não deixa de ser apenas aparente a peculiaridade do empreendimento da CCPA, que juntou:

a – lotes urbanos, na área próxima à ferrovia (subsequentes aos que já deveriam constar loteados), diretamente voltados para uma população que poderia usufruir diariamente do trem como meio de transporte para se chegar à Cidade para trabalhar;

b – lotes para a implantação de pequenas propriedades agrícolas, onde começariam a se instalar imigrantes, muitos de origem nipônica, que, no campo dos hortifrutigranjeiros, atenderiam parte das necessidades da cidade em expansão, em hortifrutigranjeiros, como viria de fato a ocorrer (LE MOS; FRANÇA, 1999, p. 59-71) (ver figura 8).

COLONIA - "Secção Rural" da VILLA CARMOZINA - ITAQUÉRA - (E. F. C. B.) - 30 minutos da Capital
 Passagem \$300 ida e volta
 (Registrada sob N.º 35 - 7.ª Circumscripção)

Chacaras
 e
 Granjas
 para
 produção
 de
FEITE
 e
AGUA
 Corrente
 em
 todos os
LOTES
 e
BOM
CLIMA
 e
OP.TIMA
AGUA
 e
 Estradas
 de
 Rodagem
 para todos
 os Lotes
 e
30
TRENS
 diários
 (ida e volta)

Vendas
 de
 Terrenos
 a prazo
 longo
 sem
 juros
 e
TERRAS
 para
 pequenas
 Culturas
 e
 Criações
 e
 Duas
 Magnificas
 Estradas
 de
 Rodagem
 dão
 Acesso
 a
ITAQUÉRA
 que
 fica a
 30 minutos
 da
 Capital

COLONIA
PARTE
DA
FAZENDA
CAAGUASSU
 PROPRIEDADE DA COMPANHIA
 COMMERCIAL PASTORIL e AGRICOLA
 SÃO PAULO
 ESCALA = 1:10.000

LOTES DE TERIAS A PARTIR DE 10.000 Mts.2

Pedam informações á Co. Commercial Past. e Agricola

Rua Boa Vista, 127
 1.º Andar - Sala 105

S. PAULO

CAIXA POSTAL
 2740

Figura 8 - Propaganda de venda de terrenos no loteamento "Colônia - 'Secção Rural' da Villa Carmozina - Itaquéra", contendo planta originalmente na escala 1:10.000, s/d. Escala aproximada da redução: 1:28.000. (Cópia cedida por Rogério de Jesus Ribeiro)

3.4 A ação do Banco Evolucionista e seus “sucessores”

Após a proclamação da República, medidas da área econômica do governo possibilitaram um período de intensa euforia que ficou conhecido como *encilhamento*, o momento de especulação febril que ocorreu principalmente no Rio de Janeiro, entre janeiro de 1890 e março de 1891, “quando uma política ‘de crédito fácil e dinheiro barato’ deu ensejo a um surto especulativo generalizado” (BRITO, 2000, p. 116).

Como apresentado anteriormente, vários foram os fatores que propiciaram o rápido crescimento da cidade de São Paulo a partir do último quartel do século XIX. Brito (2000, p. 100) enfoca que, normalmente, na interpretação encontrada em diversos autores que trabalharam o assunto, consta que entre as “circunstâncias que levariam os imóveis urbanos a tornarem-se uma das mais interessantes opções de investimento no período” (especialmente a partir de 1880), estaria também:

[...] a busca de aplicações seguras, uma vez que a instabilidade política e econômica que caracterizou os anos que antecederam à abolição da escravidão e à proclamação da República inspirava cuidados na escolha dos investimentos, recaindo os capitais sobre os imóveis, aplicação confiável, cuja valorização era garantida pelo próprio crescimento da cidade (BRITO, 2000, p. 100).

Segundo a autora, “o mercado imobiliário teria sofrido grande impulso, atestado pelos cronistas da época, como Henrique Raffard que, em abril de 1890, relatava o ocorrido na cidade de São Paulo nos últimos anos da década de 1880” dizendo, entre outras coisas, que o valor médio do preço dos terrenos nas ruas mais procuradas havia triplicado em menos de três anos e que se fazia correr a notícia de que haviam se formado “sindicatos” na Capital Federal, objetivando a compra de terras nas áreas urbanas e suburbanas da “Paulicéia” (RAFFARD⁶⁸, 1977 apud BRITO, 2000, p. 100-101).

⁶⁸ RAFFARD, H. **Alguns dias na paulicéia**. São Paulo: Biblioteca da Academia Paulista de Letras, vol. 4, 1977.

Brito também informa que determinados estudos

[...] acrescentam dados sobre a criação de inúmeras sociedades anônimas já nos primeiros anos da República; apontando que, só em São Paulo foram mais de 207 companhias entre 1890 e 1892, isto é, durante o *encilhamento*. Os bons resultados que vinham sendo oferecidos pelo mercado imobiliário urbano e o incentivo oficial aos planos de adequação material dos núcleos urbanos são apontados como os principais motivadores do surgimento, entre essas empresas, de muitas voltadas às *atividades urbanizadoras*, especialmente à compra e à venda de terrenos (BRITO, 2000, p. 101 – grifos da autora).

Consultando as atas das assembléias gerais de acionistas e os relatórios de atividades das sociedades anônimas organizadas entre 1890 e 1911 em São Paulo, publicados no Diário Oficial do Estado de São Paulo do período, Brito (2000, p. 103) identificou a criação, somente entre 1890 e 1891, de 25 empresas voltadas ao mercado imobiliário urbano, e de diversas outras que trabalharam na implementação de infra-estrutura, serviços e melhoramentos urbanos (BRITO, 2000, p. 25-27).

Verifica-se, assim, ter sido esse, realmente, um período de grandes expectativas voltadas para os ganhos que poderiam ser obtidos com as chamadas, pela autora, de “atividades urbanizadoras”; embora ressalte que a última década do século XIX não tenha sido um período homogêneo, já que à euforia inicial do mercado imobiliário dos primeiros anos, segue-se uma fase, a partir de 1892, de liquidação de várias sociedades anônimas inicialmente formadas em São Paulo e de criação de pouquíssimas outras, pelo menos formalmente constituídas (com registro em Diário Oficial) para esta finalidade (BRITO, 2000, p. 103-104). É uma fase em que a alta de preços, entre outros fatores, passa a dificultar também a comercialização de terras. Essa fase antecede o *crack* bancário de 1900 (BRITO, 2000, p. 116).

Entretanto, voltando a 1890: terras relativamente próximas à cidade também foram alvo da intenção de ganhos. De outra forma, conforme apontado pelo

advogado Paulo Coe (198-?, p. 71), em 28 de junho de 1890, por iniciativa do Governo Republicano, é publicado o Decreto n.º 528, que regulamentou a concessão de terras devolutas para criação de burgos agrícolas com o objetivo de fixar imigrantes estrangeiros nos arredores de importantes centros populacionais⁶⁹.

Ainda no final do Governo Imperial, já estava sendo engendrada a concessão de burgos agrícolas em terras devolutas para fixação de imigrantes estrangeiros, sendo que um dos fatores que teriam colaborado para dar sustentação a esta medida seria o expressivo fracasso na arrecadação de laudêmios referentes a terrenos foreiros, “fraudados pela inoperancia e desorganização da máquina arrecadadora [...] (COE, 198-?, p. 70). Entretanto, com o fim do Império, por um certo tempo teria arrefecido o “ímpeto das Companhias Colonizadoras” que se organizavam para esta empreitada, mas logo “reorganizaram-se em novos moldes, de acordo com a politica vigente” (COE, 198-?, p. 71).

Com a retomada, pela República, da política de implantação de burgos agrícolas, justamente durante a euforia do *encilhamento*, várias concessões de terras devolutas começam a ocorrer em áreas do território nacional, como no Paraná, Ceará e São Paulo (COE, 198-?, p. 71).

Ainda em São Paulo, em 14 de outubro de 1890, é assinada uma “Concessão de Terras Devolutas”

[...] em área a ser medida e discriminada de 25.000 (vinte e cinco mil) hectares em cada margem do Rio Tietê, formando ao todo a área de 50.000 (cinquenta mil) hectares de terras devolutas, “onde as houvessem, e, limitando-se as terras que ahi fossem encontradas”, para a fundação de “Burgos Agrícolas” [...], concedida ao Engenheiro Ricardo Alfredo Medina (que mais tarde chegou a ser o Diretor da ‘Diretoria de Obras Públicas’ do Estado de São Paulo) (COE, 198-?, p. 71).

⁶⁹ Em realidade, esse decreto é mais um de uma sucessão de regulamentações da Lei de Terras, que continuou ocorrendo mesmo após o fim do Império.

Segundo Coe (198-?, p. 71), devido ao volume de despesas necessárias para, por exemplo, a efetuação das medições, Ricardo Alfredo Medina transfere a sua concessão “ao então denominado “Syndicato”, como era conhecida a Companhia que se denominou de Banco Evolucionista do Brasil S.A., sediada no Rio de Janeiro.

Sem entrar na discussão dos motivos que levaram Ricardo Alfredo Medina a transferir sua concessão, o Jornal A Capital, em 1954, ao fazer extenso levantamento sobre as ações do Banco Evolucionista e seus prepostos, credores hipotecários, etc., afirma que essa transferência se deu “conforme termo lavrado na Secretaria do Ministério de Agricultura, em 20 de novembro de 1891, ‘ficando o dito Banco subrogado em todos os direitos, ônus, vantagens e obrigações que da mesma concessão possam advir...’ ” (A CAPITAL, jan-fev 1954, p. 2).

Entretanto, tanto Coe (198-?, p. 74) quanto o Jornal A Capital (jan-fev 1954, p. 2, 8 e outras), apresentam diversos argumentos mostrando que o Banco Evolucionista não cumpriu as cláusulas contratuais que previam a instalação dos próprios burgos, sequer cumpriu a própria medição que deveria ser feita no prazo de um ano.

No lugar da necessária medição e demarcação das terras, para que a concessão fosse de fato entregue (A CAPITAL, jan-fev 1954, p. 1), o “[...] Banco fez uma ‘medição’ às pressas [...] e fóra do prazo de um ano, [...] não tendo feito a ‘demarcação’ para separar as terras públicas das particulares” (A CAPITAL, jan-fev 1954, p. 8). Questiona-se, inclusive, se o próprio Medina, com o aval da União, poderia ter repassado a concessão, uma vez que já havia expirado o seu tempo para empreender as medidas previstas em contrato e que nunca foram implementadas (A CAPITAL, jan-fev 1954, p.2).

É importante ressaltar que aparece em planta a medição feita pelo Banco Evolucionista para a área situada, em sua maior parte, a partir da margem

esquerda do Rio Tietê⁷⁰. Uma enorme área que atingia quase toda a atual Zona Leste da capital, bem como áreas de diversos atuais municípios vizinhos, além de parte da atual Vila Maria, na Zona Norte (ver figura 9). Entretanto, tem de se ressaltar que, ao se olhar atentamente a planta em questão, aparecem duas datas: a original, que seria 14 de outubro de 1892, e outra, 14 de junho de 1912. Ou seja, essa planta seria uma cópia efetuada em 1912 da original de 1892. Conforme informação nela constante, teria sido extraída do “Cartorio do 1.º officio do Juizo Federal do Estado de S. Paulo”, constando atestada como “cópia fiel”. Além disso, constam identificados nessa planta loteamentos posteriores também a 1912, como, por exemplo, o de Vila Nova Manchester, datado de 1922 (DELI, 1994, p. 56) – o que sugere a adulteração da “cópia fiel”. Entretanto, na própria coleção de mapas do Arquivo Aguirra, constam outras plantas – não foi possível saber exatamente se originais ou cópias – onde aparece a mesma medição.

Seja como for, o que interessa saber no momento é que, para parte dessa área medida, o Banco Evolucionista apresenta, em 1894, planta com projeto de instalação de um imenso burgo agrícola, com aproximadamente 8.500 hectares, identificado como “Núcleo Piratininga”, e dividido em três “secções”, cada qual com uma nucleação, contendo lotes menores em torno de uma espécie de praça ou largo, e diversos lotes maiores dispostos ao redor (PLANTA..., 1894).

Duas dessas nucleações citadas seriam constituídas junto a estações da Estrada de Ferro São Paulo – Rio, como era também conhecida a Estrada de Ferro do Norte, depois EFCB (Lageado, mais tarde estação Guaianases, sediaria a “1.ª secção”, e Itaquera sediaria a “2.ª secção”). Já o terceiro núcleo, ficaria situado na sede do antigo *aldeamento* de São Miguel (junto ao local aonde mais tarde, com a construção da linha variante da ferrovia, veio a se localizar a atual estação São Miguel). Vários lotes aparecem como já distribuídos a “colonos nacionaes” (ver figura 10)

⁷⁰ Cf. PLANTA dos terrenos medidos pelo Banco Evolucionista de accordo com o titulo assignado nesta data – S. Paulo, 14 de outubro de 1892. – AM 407 / IC 5671 (coleção de mapas do Arquivo Aguirra). Setor de Documentação do Museu Paulista da Universidade de São Paulo.

Figura 9 — Planta dos terrenos medidos pelo Banco Evolucionista de acordo com o título assignado nesta data — S. Paulo, 14 de outubro de 1892.

Museu Paulista da Universidade de São Paulo / Acervo do Setor de Documentação — Coleção: Arquivo Aguirra (mapa AM 407 / IC 5671)

1894

como que a atender, em parte, a uma das obrigações contratuais, baseadas nas disposições do Decreto n.º 528, de 28 de junho de 1890, e que obrigava a colocação, nos terrenos concedidos, de “duas mil famílias de trabalhadores nacionais e estrangeiros” (A CAPITAL, jan-fev 1954, p. 1).

Aqui é possível fazer um paralelo com a empreitada mais tarde realizada pela CCPA, que definiu lotes urbanos próximos à estação ferroviária de Itaquera e lotes rurais em área mais distante. Destarte, o projeto da referida Companhia não foi tão peculiar assim! Desde o Império estavam sendo implantados núcleos coloniais, como foi o de São Caetano em 1877, também com lotes urbanos e rurais, conforme consta em planta do Núcleo Colonial de São Caetano, organizada por Martins (1992 – Anexo).

Voltando à questão do Banco Evolucionista, constatou-se que sua fundação ocorreu em 1891 “a fim de ‘explorar indústrias e concessões’ ”, conforme declararia “expressamente o artigo 1.º dos seus estatutos” e seus organizadores seriam “quasi todos estrangeiros de nomes arrevesados” (A CAPITAL, jan-fev 1954, p. 2). Quanto à data de sua liquidação, esta não foi encontrada.

Conforme consta em documento encontrado no Arquivo Aguirra, em 1897 aparece como presidente do Banco Evolucionista o Dr. Paulo Cesar de Andrade, que “vende” lote de terra em Lageado, assinando como outorgante de um “título definitivo” de venda⁷¹. Como o banco estaria vendendo algo que, ao que tudo indica, não lhe pertenceria? De fato, nunca foi implantado burgo agrícola algum e, com base no material consultado (conforme será exposto a seguir), em nenhum momento o banco teve a propriedade definitiva das terras. No entanto, entre os documentos diversos do Arquivo Aguirra, foi possível o acesso a vários outros títulos de negociação de terras por parte do banco, bem como referências à existência de processos contra a sua ação. Também Lígia Osorio Silva (1996, p. 237) faz referência ao Banco Evolucionista e aos

⁷¹ Cf. Documento de venda de lote em Lageado, a título definitivo, pelo Banco Evolucionista. Encontrado na Pasta A1Pr5P4/saco plástico n.º 13 (documentos diversos do Arquivo Aguirra). Setor de Documentação do Museu Paulista da Universidade de São Paulo.

50.000ha de terras cortadas pelo rio Tietê como alguns dos contratos para implantação de burgos agrícolas que “tornaram-se tristemente célebres por constituírem objeto de infundáveis processos jurídicos, opondo os particulares ao Estado”. Tudo isso corrobora com algumas das informações fornecidas por Coe e pelo Jornal A Capital, citadas nesta dissertação.

Bernardino de Campos, então presidente do Estado de São Paulo, em 14 de outubro de 1892, concede, aparentemente por pressão do Governo Federal, título de transmissão de domínio ao Banco. No entanto, condiciona a concessão às mesmas condições expressas no contrato da União com Medina (A CAPITAL, jan-fev 1954, p. 9-10) ⁷², o que não deu ao banco propriedade plena ou de transmissão de domínio de posse, mas apenas condicional. As condições, evidentemente, nunca foram cumpridas, como as já mencionadas cláusulas contratuais que previam a instalação dos próprios burgos e medição e demarcação para separar terras públicas e particulares, que deveria ser feita no prazo de um ano.

Silva (1996, p. 237), referenciando os vários contratos celebrados com particulares pelo Governo Provisório da União objetivando a concessão de terras devolutas para implantação de burgos agrícolas, afirma que “[...] freqüentemente, os concessionários, apesar de não cumprirem sua parte no contrato, registravam as terras como suas e até mesmo negociavam com elas”.

Em realidade, o Banco Evolucionista se valeu de diversas interpretações e outros meios mais para continuar agindo conforme seus interesses. Seja como for, o “título provisório dado ao Banco em 1892 pelo govêrno de S. Paulo, ficou sem efeito em virtude do acôrdo de 1901 com o govêrno da União” (A CAPITAL, jan-fev 1954, p. 6). Por este acordo (um termo de rescisão), cessava qualquer direito do banco sobre as terras em questão, e o Evolucionista chegou

⁷² Conforme consta no mesmo jornal A Capital (jan-fev 1954, p.2), a Constituição Federal, que já estava em vigor desde 24 de fevereiro de 1891, definia, em seu artigo 64, que pertenciam aos Estados as minas e terras devolutas situadas nos seus respectivos territórios. Mais um detalhe que poderia ter tornada nula a transferência da concessão de Medina para o Banco Evolucionista.

a receber certa soma em dinheiro do Tesouro Nacional, devido a esta “rescisão” dos contratos anteriores (A CAPITAL, jan-fev 1954, p. 6).

Segundo Coe (198-?, p. 75-76), em um dado momento (que não fica claro em seu livro), um engenheiro chamado Antonio de Mello Bittencourt⁷³, toma posse do acervo deixado por um banco - o Banco de Crédito Real de São Paulo. O acervo constituía-se em “alguns caixotes de querosene, cheios de papeis velhos”. Em meio à documentação, encontrou a certidão original da transcrição n.º 9.095, referente ao “caminhamento da medição das terras do Banco Evolucionista”. De posse do documento, acabou encontrando um “Síndico da Massa Falida” do Banco Evolucionista⁷⁴, que havia “vendido” ao Banco de Crédito Real de São Paulo, terras que evidentemente não possuía.

O acervo do banco credor, o Banco de Crédito Real de São Paulo, estava com o próprio eng.º Bittencourt, que era, então, seu sucessor. Este conseguiu convencer o síndico a fornecer uma procuração, chamou os demais acionistas da massa falida e conseguiu ações ao portador. Com o tempo, obteve o controle da massa falida (COE, 198-?, p. 76). Pode-se dizer que assim foi sendo, aos poucos, “ressuscitado” o Banco Evolucionista.

Paulo Coe cita ainda a atividade do ex-juiz de direito, o Dr. Arthur de Barros Falcão de Lacerda, que se tornaria advogado do Banco Evolucionista e, como tal, criou a figura do “Credor Hipoteccário”, aquele que, quando o banco perdia alguma ação judicial, aparecia “com as alegações de praxe, por falta de citação, etc., etc., encontrando sempre *nulidades processuais*, o que lhe valeu uma série de Acordãos favoráveis ao Banco” (COE, 198-?, p. 76 – grifo do autor).

Em realidade, vários indivíduos, ao longo do tempo, parecem ter se tornado “donos”, “prepostos” ou “credores hipotecários” do referido banco, além de

⁷³ Antonio de Mello Bittencourt teria sido “[...] um dos ‘azes’ dos escritórios comerciais do Brasil no exterior, [...] concessionário dos ‘quiosques’ dos terminais de ‘bonds’ do Rio de Janeiro, dos fundadores da ‘Gazeta Mercantil’ daquela cidade, um dos negociistas da Primeira República [...]” (COE, 198-?, p. 76).

⁷⁴ Paulo Coe não identifica o nome desse síndico.

diversos “corretores” e “agentes”. Pelo que foi possível verificar segundo as fontes consultadas, em nome do Banco Evolucionista (pelo menos até meados da década de 1950) parecem ter sido praticadas muitas atividades irregulares, tais como:

- venda e hipoteca de terrenos dos quais não eram os legítimos donos;
- concessão, mediante pagamento, de direitos a moradores (que não precisavam de tal concessão para estarem ali);
- extorsões e intimidações (muitas contra pessoas simples, donas de lotes urbanos de pequenas proporções);
- e uma grande “*grilagem*” de terras a partir, por exemplo, da manipulação do tamanho de antigos foros e a assinatura falsa de sucessores, bem como a conivência de certos cartorários.

O fato é que os efeitos desta ação toda continuariam a ser sentidos durante muito tempo, mesmo com a consolidação da urbanização na Zona Leste, como será visto no próximo capítulo, em tópico específico no qual se discutirá a amplitude atingida e os desdobramentos dos problemas referentes à “*grilagem*” na Zona Leste em período relativamente mais recente.

Antes de se finalizar este tópico, é importante dizer que vários foram os proprietários de terras na região de Itaquera que tiveram problemas com o Banco Evolucionista ainda nas primeiras décadas do século XX. Rodrigo Pereira Barreto foi um desses: fazendeiro na região de Ribeirão Preto, teria começado a adquirir terras em Itaquera em 1890 (LEMOS; FRANÇA, 1985 – Anexo: documento nº 1), sendo que outros membros de sua família também aparecem como proprietários de terras na região e em outros pontos ao longo do próprio eixo ferroviário⁷⁵. Em 1911, Rodrigo Pereira Barreto teve ganho de causa em ação que transcorreu no Rio de Janeiro, movida por credores

⁷⁵ Entre eles: Luiz Pereira Barreto e Coriolano Pereira Barreto, sendo este último proprietário de diversos terrenos em Caguaçu. Já o próprio Rodrigo Pereira Barreto aparece também como ocupante de antigo foro. Cf. Informações sobre Luiz Pereira Barreto: Pasta A1Pr5P6/saco plástico n.º 22; sobre Coriolano Pereira Barreto: A1G3 (fichas Diversos: Itaquera); sobre Rodrigo Pereira Barreto: Pasta A1Pr5P9/saco plástico n.º 41 | A1G3 (fichas Diversos: Itaquera) | PLANTA do foro de José Mariano Quintana ocupado pelo Dr. Rodrigo Pereira Barreto situado no Lageado... – AM 1309 / IC 6695 (material do Arquivo Aguirra). Setor de Documentação do Museu Paulista da Universidade de São Paulo.

hipotecários do banco, com relação à gleba de terras que teve origem comum com a de Emygdio Campanella – a apelação interposta pelos credores do banco não logrou sucesso (ORIGEM..., s/d, p. 4).

Há o registro de que, em período posterior, Emygdio Campanella também teve problemas com o Banco Evolucionista, que “[...] iniciou contra ele uma ação ordinária de reivindicação das terras.” Porém, o próprio banco decidiu desistir depois de apresentada a defesa de Campanella (ORIGEM..., s/d, p. 3).

Havia problemas de litígio também entre proprietários. A célebre ação de demarcação que Lemos e França (1999, p. 47) encontraram no material do Arquivo Aguirra, à qual foi feita menção na introdução do presente trabalho⁷⁶ é realmente muito interessante: uma disputa entre o Convento de Nossa Senhora do Carmo e Rodrigo Pereira Barreto.

Nas “Razões Finaes...” do advogado de Pereira Barreto, questionava-se, por exemplo, a validade dos documentos apresentados pelos padres. Já com relação ao Convento, parece que este estaria questionando a legitimidade da amplitude da área do vizinho. O que foi possível depreender da leitura do texto é que, de ambas as partes, foram apresentados documentos ao longo do processo, os quais provavelmente seriam de grande valia para a presente pesquisa. Entretanto, conforme exposto anteriormente, até este momento não houve manifestação positiva da Divisão Técnica do Arquivo do Tribunal de Justiça quanto à efetiva localização do processo.

É importante destacar que o *promovente* da ação foi o Convento de N.S.^a do Carmo e, como se pôde constatar diretamente no Fórum João Mendes Jr., no qual está a 2.^a Vara Cível da Capital (onde transcorreu o processo), o Convento promovia a ação contra o “Dr. Rodrigo Pereira Barreto e *outros*” (grifo nosso), conforme consta em livro, de 1901, onde foi registrada a entrada do

⁷⁶ Conforme já ressaltado, se teve acesso apenas às “Razões finaes do confinante pelo advogado Dr. Hyppolito de Camargo” na “Acção de Demarcação entre partes: Promovente – O Convento de N. S. do Carmo; Confinante – O Dr. Rodrigo Pereira Barreto” - Juízo de Direito da 2.^a Vara Cível da Capital - S. Paulo: Typographia Andrade & Mello, 1902” In: AGUIRRA, J. B. C. **Razões e Memoriaes...** (vol. 24), [S.l.: s.n.], s/d, p. 241-249 (Acervo da Biblioteca do Museu Paulista da Universidade de São Paulo).

processo⁷⁷. O fato de a ação ser promovida pelo Convento contra diversos confinantes da fazenda indica, pelo menos, que o mesmo estava pretendendo regularizar o perímetro de sua propriedade em Itaquera, talvez para depois comercializá-la em situação mais favorável. Isso ocorre em um período no qual, como visto anteriormente, a Província Carmelitana Fluminense estava se recuperando em relação ao longo declínio que, assim como outras Ordens Regulares, enfrentou durante a crise da *Cristandade*.

Mesmo não tendo acesso à íntegra da ação de demarcação citada, é possível alvitrar que, de alguma forma, as confrontações de boa parte dos questionamentos devem ter sido resolvidas, pois quando a propriedade dos carmelitas é vendida à CCPA, somente um litígio aparece na escritura de compra e venda, como mostrado anteriormente: referente a uma área de “54 alqueires mais ou menos”, pertencente a José Leite Guimarães e mulher⁷⁸.

Devido às dificuldades enfrentadas pela Ordem durante a crise mencionada, com certeza houve período(s) em que a Fazenda Caguaçu, bem como outras propriedades, permaneceu de certa forma abandonada devido a problemas já apresentados nesta pesquisa. Isso pode realmente ter suscitado a ocorrência de questões como ocupação indevida por parte de alguns vizinhos ou estranhos. No entanto, a longa existência da Fazenda em mãos da Província Carmelitana Fluminense deve ter contribuído bastante para a sua chegada ao século XX com a área que chegou, até ser vendida em 1919. É importante ainda destacar que o próprio Banco Evolucionista havia incluído a área da fazenda em seus projetos, como se pode verificar observando novamente as figuras 9 e 10. Entretanto, na pesquisa empírica efetuada não se encontrou nenhum processo ou ação na Justiça entre essas duas partes, o que pode ser um indicador de que o banco não tenha ido adiante com sua investida.

- - - - -

⁷⁷ De acordo com levantamento inicial gentilmente realizado pelo Sr. Jonas Pinto de Oliveira, funcionário do Fórum João Mendes Jr.

⁷⁸ Cf. Certidão referente à “Transcrição nº 10.073 – Data: 16 de outubro de 1919”, emitida pelo 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, como citada anteriormente.

4. A ZONA LESTE E A APA DO CARMO NO PROCESSO DA URBANIZAÇÃO PAULISTANA

*Graças aos direitos, os desiguais
conquistam a igualdade, entrando no espaço político
para reivindicar a participação nos direitos existentes e sobretudo
para criar novos direitos.
Estes são novos não simplesmente porque não existiam anteriormente,
mas porque são diferentes daqueles que existem,
uma vez que fazem surgir, como cidadãos,
novos sujeitos políticos que os afirmaram e os fizeram
ser reconhecidos por toda a sociedade.*

(CHAUI, 2001, p. 11)

Neste capítulo procura-se discutir o avanço da urbanização paulistana pela porção da Zona Leste que abriga a APA do Carmo e, neste contexto, algumas situações conflituosas que, com a participação ativa de moradores, movimentos populares, etc., influenciou e possibilitou a implantação desta unidade de conservação.

Para melhor compreender particularidades da Zona Leste paulistana, este capítulo será iniciado por uma retomada da discussão de alguns aspectos mais gerais da urbanização da capital paulista a partir do último quartel do século XIX.

4.1. São Paulo do final do século XIX até meados do século XX

Seabra (1987, p. 32) expõe que é “no final do século XIX que mais claramente a cidade de São Paulo começa aparecer como local de vida propriamente urbana, como lugar a partir do qual se define uma unidade de vida social que integra e opõe o rural e o urbano”. Cidade centro de uma economia em expansão, que cresce constituindo a sua própria segregação espacial. Desde muito cedo, e dentro de uma atuação programada por agentes do mercado de terras local, a burguesia começa a deixar o centro e habitar bairros novos:

Trata-se, primeiro, dos Campos Elíseos (1872) quando os alemães Nothmann e Glete organizaram o loteamento daqueles terrenos. Depois, quando, para além da Chácara Freitas, Nothmann organizou o loteamento do aristocrático bairro de Higienópolis (1890) (SEABRA, 1987, p. 33-34).

Quando Higienópolis é viabilizado, um tanto para além da massa urbana compacta da cidade, separado de Campos Elíseos (já anteriormente ocupado pela burguesia), nas vizinhanças deste já começavam a ser abertas “ruas populares na Barra Funda e no Bom Retiro (1884-1886)” (MONBEIG, 1954, p.17).

Do outro lado da cidade, Brás e circunvizinhanças já se constituíam desde cedo em bairros operários. Após expor as transformações pelas quais passava a São Paulo do tempo das obras de urbanismo sob direção de João Teodoro Xavier de Matos, presidente da província de São Paulo em 1872, Monbeig (1954, p. 16-17) revela:

“[...]a estação do Norte provocou a construção de um grupo de casas, o bairro do Brás entrou em plena crise de crescimento. Outrora suburbio de artesãos, hoteleiros e pequenos comerciantes atraídos pelo movimento do caminho do Rio, o Brás cobriu-se de hotéis, de lojas, de casas operárias: bairro proletário construído em terrenos de fraco valor e ainda afastado do centro urbano”.

Brás e circunvizinhanças estavam afastados, uma vez que separados do centro da cidade pela várzea do Tamanduateí.

Petrone (1955, p. 136), falando sobre a cidade de São Paulo nas primeiras décadas do século XX, considera:

Dois importantes blocos constituíam a cidade e o divisor entre ambas era representado pela várzea do Tamanduateí. [...]. Êsses dois blocos formavam, então, duas cidades distintas, como se fôsem duas cidades gêmeas; e só recentemente, na verdade, vieram a unir-se. De um lado, apareciam o velho centro e os bairros das zonas Oeste, Sudoeste e Sul; de outro, o Brás e seus prolongamentos no rumo de Leste.

Um aspecto relacionado à urbanização das cidades e que pode auxiliar muito a sua compreensão é o que se refere ao que é possível ser entendido como cidade. Esta deve ser compreendida a partir da análise da complexidade de seus processos⁷⁹. Os loteamentos circunvizinhos, bem como aqueles mais distantes, merecem ser vistos relacionados com a cidade, pois numa visão de conjunto constituem-se parte do todo. Assim também como outras áreas que, embora apresentem certas características rurais, devem ser de certa forma

⁷⁹ Sobre a importância da análise dos processos da cidade na sua complexidade, a obra citada de Odette Seabra é bastante elucidativa.

consideradas na análise, a partir das relações que são estabelecidas com a cidade, que podem revelar que os processos da cidade já tenham alcançado essas áreas. Assim, a cidade de São Paulo entre os anos de 1886 e 1914 pode ser percebida muito para além do que é reconhecido hoje como centro velho e seu entorno.

É interessante notar, por exemplo, que, conforme artigo publicado de 1892, até mesmo as colônias agrícolas de São Bernardo e São Caetano já apareciam fornecendo mão-de-obra para a cidade: operários, artífices, etc., ou seja, trabalhadores tipicamente urbanos (RAFFARD⁸⁰, 1892 apud SEABRA, 1987, p. 43).

Petrone (1956, p. 61), falando sobre a urbanização no estado de São Paulo em meados do século XX, reconhece essa situação quando constata que “[...] o próprio aumento invulgar da população suburbana é um índice de urbanização [...]”, após considerar que “grande parte da população suburbana vive em função das atividades urbanas”.

O caso a seguir – de uma área relativamente distante do núcleo urbano da cidade em 1892, mas localizada junto ao eixo da Estrada de Ferro do Norte que, assim como outras glebas de terras já abordadas nesta pesquisa, se torna objeto da ação de empresas com atuação em “atividades urbanizadoras”⁸¹ – revela a presença dos processos da cidade para muito além da porção urbanizada no final do século XIX.

Tal gleba de terras chamada “Chácara Califórnia”, situava-se junto ao leito da E. F. do Norte, estendendo-se até próximo à margem esquerda do rio Aricanduva. Foi adquirida pela Companhia Mercantil e de Obras Públicas Paulista em 1892⁸². Esta companhia – uma sociedade anônima – operava no

⁸⁰ RAFFARD, H. Alguns dias na paulicéia. **Revista Trimestral do Instituto Histórico e Geográfico Brasileiro**. Rio de Janeiro, Instituto Histórico e Geográfico Brasileiro, tomo 55, parte II, p. 159-258, 1892.

⁸¹ Assim identificadas por Brito (2000).

⁸² Cf. Documento referente à Chácara Califórnia. Encontrado na pasta A1Pr5P6/saco plástico nº 22 (documentos diversos do Arquivo Aguirra). Setor de Documentação do Museu Paulista da Universidade de São Paulo.

mercado desde 1890, comprando e vendendo terrenos, construindo vilas operárias, operando crédito hipotecário e realizando obras públicas e particulares, por empreitada (BRITO, 2000, p. 15). Com a liquidação desta empresa em 1892-94⁸³, as terras passaram por intensa disputa, pelo menos até os anos de 1920, mesmo após serem loteadas e comercializadas. Nesse período a disputa envolveu, de um lado, Alfredo de Campos Salles Filho e, de outro, Francisco Antonio Fiore⁸⁴. Também aparece no mesmo documento como “Terrenos do Dr. Luiz Pereira Barreto” a “Chácara Califórnia”. Luiz era irmão de Rodrigo Pereira Barreto⁸⁵, já mencionado nesta dissertação.

A primeira tentativa de parcelamento da área foi apresentada pelos próprios acionistas da Companhia Mercantil e de Obras Públicas Paulista, conforme plano de partilha aprovado em assembléia geral extraordinária de 2 de fevereiro de 1894, e que aparece registrado em uma das plantas também levantadas na coleção designada Arquivo Aguirra⁸⁶.

A referida planta, com plano em tabuleiro de xadrez, não confere com o arruamento atual do bairro “Chácara Califórnia”, à exceção de algumas vias paralelas à ferrovia que podem ter sido aproveitadas posteriormente. Mas, o que talvez chame mais a atenção na planta, é a presença de vários lotes constando como pertencentes a bancos.

Ressalta-se que o fato de se querer entender a cidade não somente pela sua área urbana compactada, mas sim pela presença espacial dos processos da

⁸³ Conforme consta no documento referente à Chácara Califórnia citado acima, tal liquidação aparece nos “[...] autos de liquidação amigável desta companhia, entre seus accionistas, [que] estão no 3.º officio civil e datam de 1894.”. Já Brito (2000, p. 15) identifica a liquidação da mesma ainda em 1892, no próprio ano de aquisição da gleba de terras em questão.

⁸⁴ O documento referente à Chácara Califórnia, citado acima, aborda exatamente essa disputa.

⁸⁵ A informação sobre o grau de parentesco entre Luiz e Rodrigo Pereira Barreto foi obtida em: ARQUIVO Público e Histórico / monumentos. Ribeirão Preto: Secretaria da Cultura da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Disponível em: <<http://www.cultura.ribeiraopreto.sp.gov.br/principaln.php?pagina=/scultura/arqpublico/monumentos/i14m-5-barreto.php>>. Acesso em: 01 mar. 2010.

⁸⁶ Planta da Chácara Califórnia – AM 546 / IC 5830 (coleção de mapas do Arquivo Aguirra). Setor de Documentação do Museu Paulista da Universidade de São Paulo.

cidade, o que torna o seu raio de ação muito mais amplo, não impede de se considerar a existência de um forte adensamento urbano na porção mais concentrada da cidade entre as últimas décadas do século XIX e as primeiras do século XX. Tal fato é explicado, em grande parte, pela presença dos “[...] cortiços que começaram a se difundir... [no final do século XIX] ...em Santa Efigênia, no Brás, Bexiga e no Bom Retiro.” (SEABRA, 1987, p. 47). Referente a isso, é interessante o que apresenta Margarida Maria de Andrade (1991, p. 85):

Sobre as condições em que se processava a urbanização no Brás, são também reveladores os dados sobre cortiços encontrados no livro de lançamento de Imposto sobre Negócio ou Profissão referente ao exercício de 1882/83. Trata-se da referência mais antiga a cortiços na freguesia do Brás, encontrada na pesquisa. Os 94 registros distribuíam-se entre as seguintes localidades: Gasômetro, Brás, Pari e Moóca. Antes mesmo da grande imigração já se instalara essa forma de habitação precária encontrada ao longo da história desses bairros até hoje.

A demanda habitacional crescia concomitantemente ao afluxo da população para a cidade. O custo da moradia se tornava cada vez mais alto. O jornal operário *Fanfulla* estimava, em 1904, que os cortiços correspondiam naquele momento a um terço das habitações existentes em São Paulo⁸⁷. Percebe-se, portanto, que esse tipo de moradia já devia proliferar por diversos bairros ao redor do centro da cidade.

Conforme apresentado por Juergen Richard Langenbuch (1971, p. 82), a cidade de São Paulo, que contava com uma população de 64.934 habitantes em 1890, passou a contar com 239.820 habitantes em 1900, ou seja, teve sua população quase que quadruplicada no período.

Nesse cenário de cortiços e crescimento populacional intenso é que, a partir do último quartel do século XIX, a questão sanitária, higienista, começa a aparecer também na cidade de São Paulo, em virtude dos surtos epidêmicos que a

⁸⁷ Citado por Teixeira (1990, p. 71-72).

atingiram, vitimando principalmente a população pobre: febre amarela, febre tifóide, varíola, cólera, tuberculose... (SEABRA, 1987, p. 116).

Conforme aponta Palmira Petratti Teixeira (1990, p. 72-73), junto com as medidas ditas higienistas começa a ser defendida a construção de vilas operárias “higiênicas”, para as quais, em 1897, são estabelecidas medidas e normas a serem seguidas pelo setor público ou privado, visando a sua construção. Em 1900 é aprovada a lei determinando que a construção das vilas operárias fora do perímetro urbano receberia isenção de impostos para o construtor. Segundo a autora, esta e outras medidas adotadas, tornam o negócio extremamente lucrativo nas duas primeiras décadas do século XX (TEIXEIRA, 1990, p. 73).

A despeito das vilas operárias que então surgiram, os cortiços continuaram marcando importante presença na cidade, até hoje. Mas, é o padrão de crescimento horizontal, com oferta de terrenos periféricos a preços populares que vai, durante grande parte do século XX, caracterizar o processo de urbanização na cidade de São Paulo, conforme será visto adiante.

Quanto à expansão de loteamentos urbanos, no sentido leste, a partir das primeiras décadas do século XX, Petrone apresenta a seguinte situação:

– Primeira década:

Na direção de leste, separado pela várzea do Tamanduateí, aparecia o bloco compacto do Brás, que se prolongava até às proximidades da estação da Mooca (na então São Paulo Railway) e alcançava o Belenzinho. O Pari já estava praticamente unido ao Brás (PETRONE, 1955, p. 137).

– 1925:

A área compactamente edificada, a leste do rio Tamanduateí, ainda era formada basicamente pelo Brás, Moóca e Belenzinho. Porém, o autor acusa

o aparecimento de “uma zona de bairros novos, situados nas vizinhanças do Tietê (margem esquerda) e da colina da Penha” (PETRONE, 1955, p. 141).

– Segundo quartel:

[...] o velho subúrbio da Penha também foi alcançado pelos tentáculos da cidade e, até, ultrapassado, margeando os trilhos da ‘Central do Brasil’, como ainda a radial Avenida Celso Garcia – Estrada de São Miguel, multiplicaram-se os bairros de aspecto modesto, moradia da população operária. No caso presente, foi propriamente o Brás que se expandiu, levando os limites da cidade a uma distância de 10 Km. do centro (PETRONE, 1955, p. 160).

De outra forma, Langenbuch (1971, p. 137) ressalta o surgimento de um enorme “cinturão de loteamentos residenciais suburbanos” no período 1915/1940, envolvendo todo o entorno da área compactada da cidade. Baseando-se em informações obtidas no mapa da Sara Brasil S.A., de 1930, já referido anteriormente, Langenbuch destaca que tal cinturão, apresentava “grande escassez de ocupação”. No caso da Zona Leste ele cita uma infinidade de arruamentos nessas condições que constam no mapa, estando os mesmos situados: entre a Penha e São Miguel; ao longo da linha-tronco da então EFCB; e no chamado quadrante sudeste. O autor ressalta apenas que os loteamentos abertos junto a ferrovias, devido à localização mais privilegiada, tiveram melhor sorte que os demais, que apresentavam uma ou duas dezenas de casas edificadas em geral.

Outrossim, analisando-se o material cartográfico produzido pela empresa Sara Brasil S.A. (1930), é possível verificar que, embora houvesse a presença de várias edificações pontilhando a av. Celso Garcia entre o Belenzinho e a Penha, bem como a existência de diversos loteamentos, muitos dos quais apresentavam ainda baixa densidade de ocupação, ao mesmo tempo em que se constata a existência de certos espaços vazios, sem parcelamentos

urbanos⁸⁸, que só posteriormente vieram a ser loteados – como, por exemplo, a área onde encontra-se hoje a Biblioteca Municipal do Tatuapé e quadras vizinhas.

Conforme apresentado nos dois parágrafos acima, percebe-se que, a partir do bloco compactado da cidade de São Paulo, tanto a área após o bairro da Penha⁸⁹ quanto a anterior possuíam loteamentos ainda não adensados. Evidentemente, na área posterior uma mais expressiva quantidade, sendo muitos com quase nenhuma ocupação, mas que de certa forma e com as devidas proporções, se mostrava também presente entre o Belenzinho e a Penha.

Em meados da década de 1950, Petrone impressiona-se com a proliferação de loteamentos próximos ou afastados da cidade:

[...] chega a impressionar a enorme extensão dos *loteamentos* na periferia da cidade; e acreditamos não estar enganados ao afirmar que tais áreas equivalem, senão ultrapassam, aos trechos efetivamente ocupados. Na verdade, a especulação imobiliária fez com que fôssem arruadas e loteadas extensas áreas, próximas ou bastante afastadas da cidade, chegando-se a calcular que, se forem realmente ocupadas, darão guarida a mais de 30 milhões de pessoas (PETRONE, 1955, p. 164 – grifo do autor).

A estratégia de ocupar áreas distantes visando valorizar as áreas intermediárias também foi muito utilizada como mecanismo de especulação imobiliária. Petrone (1955, p. 164) avalia: “Mais grave ainda é o fato de estarem sendo ocupadas áreas muito distantes do centro da cidade, ao mesmo tempo que, dentro dela, continuam a existir vazios, à espera de valorização”.

⁸⁸ Ver: SARA BRASIL S.A., 1930, folhas n.º 38, 39, 52 e 53.

⁸⁹ A Penha, assim como alguns outros núcleos pré-existentes à urbanização, é apontada por Langenbuch (1971, p. 85) como núcleo isolado originado de antigo povoado.

Renato da Silveira Mendes também fala sobre o crescimento da cidade de São Paulo na direção leste e faz interessante levantamento sobre um determinado loteamento (Vila Gomes Cardim), situado em vasto trecho de suaves colinas entre o ribeirão Tatuapé e o vale do Aricanduva:

A 'Planta Geral da Capital de São Paulo', publicada em 1897 e organizada sob a direção do Dr. Gomes Cardim, mostra-nos já perfeitamente loteada, no atual Tatuapé, a Vila Gomes Cardim. Mas até ali não chegara, nesse findar de século, o povoamento urbano. A prova disso encontramos na planta publicada em 1905, na qual a ocupação urbana se apresentava íntegra e compacta até o Belém; em seguida surge de maneira tipicamente linear e descontínua, ao longo da atual avenida Celso Garcia, até atingir a colina da Penha, aparecendo a 'Vila Gomes Cardim' com uma ocupação dispersa, isolada dos demais núcleos povoados pela linha da 'E.F. Central do Brasil' e por extensos terrenos baldios, na várzea do ribeirão Tatuapé. E a mesma situação se constata na planta publicada em 1916, como em outras elaboradas na década de 1920-30" (MENDES, 1958, p. 236).

O exposto nos parágrafos anteriores revela, pelo menos no período estudado até este momento (das últimas décadas do século XIX a meados da década de 1950), uma crescente proliferação e dispersão de loteamentos, muitas vezes apresentando baixa densidade de ocupação.

Ao estudar o período compreendido entre as décadas de 40 e 60 do século XX, Langenbuch (1971, p. 178) ressalta:

A partir de 1940 a cidade de São Paulo continua a crescer aceleradamente. Naquele ano censitário a população do município de São Paulo, em seus limites atuais, era de 1.311.133 habitantes. Em 1950, a cifra correspondente se elevava a 2.154.669 e em 1960, atingia 3.709.111. Em 1966, a estimativa do Departamento Estadual de Estatística atribui ao município 5.115.856 habitantes. No decurso dos vinte e seis anos compreendidos, a população quase quadruplicou. [...].

A cidade crescendo engloba, na expansão de sua área edificada, os subúrbios mais próximos, e provoca o desenvolvimento de subúrbios mais afastados. A cidade propriamente dita – assim considerada a porção urbanizada compacta e contígua – aproxima-se de seus limites administrativos e os ultrapassa.

Pelo exposto, se percebe o rápido crescimento da área edificada compacta, haja vista o extraordinário incremento populacional da cidade ao longo de apenas vinte e seis anos. O autor também fala do adensamento, nesse período, de diversos loteamentos vazios no interior da área urbana:

Finalmente, a compactação da cidade se verificou através da efetiva ocupação de loteamentos situados em pleno domínio urbano, encravados entre bairros já formados, mas que até 1940, e mesmo mais tarde ainda, não haviam conhecido nenhuma ocupação (LANGENBUCH, 1971, p. 179).

Realmente, a cidade cresceu muito e adensou-se bastante no período. Isto posto, será visto a seguir o crescimento da cidade em direção a Itaquera.

4.2. A intensificação do crescimento urbano em direção a Itaquera

Se for pensada a implantação de loteamentos e sua efetiva ocupação, vale a pena resgatar o que diz Azevedo (1958, p. 162):

Os limites orientais da cidade de São Paulo encontram-se hoje na pequena localidade de *Artur Alvim*, vanguarda atual da região da Penha, a qual representa o papel que, por volta de 1945, era representado pela Vila Guilhermina. Termina ali a área urbanizada, sofrendo solução de continuidade (...). O viajante que se encaminha para Leste vê, então, diante de si, as colinas cobertas por sua vegetação natural e sente que está em plena zona rural.

Ou seja, seguindo o curso da linha-tronco da ferrovia sentido São Paulo – Rio de Janeiro, em 1958 a área urbanizada contínua chegava até a altura da estação de Artur Alvim, ao passo que em 1945 chegava apenas até o bairro de Vila Guilhermina, pouco adiante da estação de Vila Matilde.

Em seguida, o autor destaca que, após a solução de continuidade, poucos quilômetros adiante, o viajante “surpreende-se diante da presença de um núcleo urbano concentrado e amplo, que constitui um quadro cheio de particular encanto: é *Itaquera*” (AZEVEDO, 1958, p. 162 – grifo do autor).

Em realidade, embora ainda separado da mancha urbana metropolitana, o aglomerado de Itaquera já concentrava em volta do seu núcleo principal vários loteamentos em processo de ocupação urbana (AZEVEDO, 1958, p. 163). Entretanto, como o próprio autor revela:

A fisionomia geral do aglomerado de Itaquera agrada em virtude de seu caráter semi-rural. As habitações, modestas em sua maior parte, aparecem pintadas com cores alegres (verde, rosa, azul, amarelo) e não se acotovelam umas ao lado das outras, mas se disseminam pela localidade, entremeadas por pequenas áreas cultivadas e por abundante arvoredos, cuja folhagem dá uma nota particular à monótona paisagem campestre de seus arredores. No trecho mais antigo predominam as casas de frente de rua, geminadas e sem nenhum estilo. Mas o tipo dominante cabe às construções novas, em estilo moderno, com pequeno jardim à frente (AZEVEDO, 1958, p. 165).

Junto com Itaquera, outros foram os aglomerados que, naquele momento, se destacavam junto aos eixos ferroviários da linha-tronco e da variante, partindo de São Paulo para o Rio de Janeiro. São eles:

- Na linha-tronco, além de Itaquera, apareciam registrados Quinze de Novembro, Guaianases, Ferraz e Poá (AZEVEDO, 1958, p. 158-159);
- Na linha variante, destacam-se São Miguel e Itaquaquecetuba (PETRONE, 1955, p. 161).

Langenbuch (1971, p. 180) ressalta que nesse período as “ferrovias radiais que cortam os arredores paulistanos continuam a ser os principais eixos da expansão suburbana de São Paulo”. O autor também destaca que era apenas

ao longo das ferrovias que surgiram “núcleos suburbanos a mais de 25 quilômetros do centro da cidade” (LANGENBUCH, 1971, p. 180).

Voltando à discussão específica de Itaquera, é importante expor que sua população passou de 6.220 habitantes em 1934, para 15.515 em 1950; enquanto São Miguel teve um crescimento muito mais expressivo no período, de 2.224 habitantes em 1934, para 39.376 em 1950, ou seja, enquanto Itaquera cresceu pouco mais de duas vezes, São Miguel crescera dezoito vezes (AZEVEDO, 1958, p. 155). Para entender esse crescimento extraordinário no período, deve-se levar em consideração a entrada em operação da linha variante em 1934⁹⁰ e a chegada das instalações da Cia. Nitroquímica, entre outras indústrias que vieram a se localizar nas proximidades. Nesse sentido, ao comparar com outros subúrbios do entorno, Azevedo (1958, p. 157) mostra que foi junto às estações ferroviárias de São Miguel e a vizinha Comendador Ermelino que a “função industrial” se concentrou, aparecendo “com todas as suas características numa área relativamente restrita”.

Analizando o acervo cartográfico referente ao crescimento da cidade de São Paulo a partir dos anos 50 é possível observar a rápida proliferação de loteamentos em torno de Itaquera, acentuada a partir dos anos 60. Em consulta a levantamento aerofotogramétrico⁹¹, constatou-se que bem cedo (1962), pelo lado esquerdo do leito que a ferrovia percorria no sentido Artur Alvim - Itaquera, a mancha urbana contínua de São Paulo já se apresentava interligando com a área urbana de Itaquera, através de loteamentos em efetivo processo de ocupação urbana⁹².

⁹⁰ Informações obtidas em consulta a: ESTAÇÕES ferroviárias do Brasil. Página elaborada por: Ralph Mennucci Giesbrecht. Quinze de Novembro (estação). Disponível em: <http://www.estacoesferroviarias.com.br/efcb_rj_ramalsp/efcb_spaulo.htm>. Acesso em: 04 out. 2009.

⁹¹ Cf. Levantamento aerofotogramétrico de 1962, consultado no Arquivo de Fotografias Aéreas (AFA) do Departamento de Geografia da FFLCH/USP.

⁹² Atualmente, boa parte do traçado ferroviário original entre as antigas estações de Artur Alvim e Itaquera não existe mais, uma vez que incluído no trecho retificado, já mencionado nesta pesquisa.

Entretanto, em que pese o contínuo crescimento urbano local, é com a chegada dos grandes conjuntos habitacionais da COHAB-SP a Itaquera (que começaram a ser empreendidos na segunda metade dos anos de 1970) que o crescimento demográfico disparou. Segundo Lemos e França (1985, p. 69), entre 1978, quando as primeiras unidades foram entregues, e 1982, a população dos conjuntos habitacionais Itaquera I (situado no distrito de Artur Alvim e hoje incluído na área de abrangência da subprefeitura da Penha), Itaquera II e Itaquera III chegou a ser estimada em um total de 120.014 indivíduos, o que significa um aporte populacional considerável em um curto espaço de tempo⁹³.

É importante destacar que, durante a década de 1970-79, a partir da opção deliberada pelo crescimento da cidade de São Paulo nas direções Leste e Oeste, estimularam tal crescimento os investimentos já então em curso na estruturação urbana (referentes a viário, transporte, etc.) e, inclusive, a construção em massa, na segunda metade desta década, de moradias populares pelo próprio poder público, como já exposto. Lemos e França (1985, p. 67) ressaltam que:

Ao finalizar-se a década de 60, toda uma infra-estrutura, em parte já instalada, em parte planejada, irá servir de embasamento para o crescimento dos bairros periféricos da Zona Leste: a Radial Leste, a canalização do córrego Aricanduva, a mudança no plano original do traçado do metrô (extensão do Tatuapé a Itaquera), investimentos da SABESP. Isso se dá em decorrência das diretrizes do PUB (Plano Urbanístico Básico) privilegiando as linhas Oeste-Leste para o povoamento.

⁹³ A título de referência, no Histórico Demográfico do Município de São Paulo, em sua tabela sobre a população nos anos de levantamento censitário, tendo por base a divisão administrativa municipal atual* (o que gera uma distorção dos dados tendo em vista as alterações periódicas nessa divisão administrativa, mas serve evidentemente para se ter uma noção do peso da população desses conjuntos habitacionais mencionados), apresentam-se os seguintes dados: em 1970 a área territorial da atual Subprefeitura de Itaquera consta com 129.314 habitantes; enquanto que em 1980 a mesma área aparece com 256.384. Sendo que este total já estaria incluindo parte da população dos conjuntos habitacionais relativa às moradias entregues até esse momento, o que permite perceber o significado que o aporte de mais de 120.000 habitantes teve em Itaquera entre os anos de 1978 e 1982.

* Ver: HISTÓRICO Demográfico do Município de São Paulo / tabelas. São Paulo: Secretaria de Planejamento da Prefeitura do Município de São Paulo. Disponível em: <http://sempla.prefeitura.sp.gov.br/historico/tabelas/tx_cresc.php>. Acesso em: 05 mar. 2010.

A avenida Aricanduva, cujo trecho inicial chegou até a confluência com a avenida Itaquera, ainda no final da década de 1970, bem como a duplicação do eixo formado pelas avenidas Itaquera e Líder, no mesmo período, com certeza estimularam muito o avanço da urbanização. Ainda antes do final da década de 1980 a estação do metrô era inaugurada em Itaquera e, futuramente, a Radial Leste também chegaria ao bairro, sendo que seu prolongamento até Guaianases hoje é também realidade. O eixo da avenida Jacu Pêssego / Nova Trabalhadores que atravessa também Itaquera, cortando a Zona Leste no sentido norte-sul, e que fará a ligação de importantes eixos rodoviários quando estiver concluído, também funciona como vetor de expansão do crescimento urbano⁹⁴.

4.3. A expansão urbana no vale do Aricanduva

É correto afirmar que o principal vetor de urbanização a atingir as terras da antiga fazenda Caguaçu foi aquele propiciado pela EFCB. Seu papel foi de fundamental importância no processo. Entretanto, é necessário destacar também a urbanização no vale do Aricanduva, que influiu principalmente enquanto rota viária para Itaquera e também na proliferação de loteamentos ao sul da antiga fazenda que, justamente, tinha o rio Aricanduva como limite e, ao longo de parte das encostas do rio, é onde se encontram hoje as principais áreas de mata da APA do Carmo, como já apresentado nesta dissertação.

Tendo isso posto, será efetuada a seguir uma breve exposição sobre a expansão do urbano adentrando o vale do Aricanduva para além dos eixos da EFCB e da estrada que fazia a ligação de São Paulo com o Rio de Janeiro – representada localmente pela avenida Celso Garcia –, ambos apenas atravessando o rio Aricanduva em locais relativamente próximos à sua foz.

⁹⁴ Informações sobre os períodos de implantação da infra-estrutura citada neste parágrafo resultam de nossa vivência enquanto morador na Zona Leste de São Paulo, mais precisamente no próprio vale do Aricanduva.

Em parte das terras que, entre 1865 e 1888, pertenceram a Antonio da Silva Carrão – o Conselheiro Carrão – , e que durante boa parte desse período serviram também como sua residência, surge o loteamento urbano de Vila Carrão em 1916, após a propriedade passar pelas mãos de diversas pessoas (DELI, 1994, p. 55-56). Esta foi uma iniciativa que marcou o princípio da urbanização vale do Aricanduva adentro propriamente dito, em local um pouco mais distante em relação ao traçado da EFCB⁹⁵.

Utilizando como base o mapeamento da Sara Brasil S.A. de 1930, já mencionado, Mendes (1958, p. 237) considera que: “[...] a ocupação urbana somente era densa e compacta até o vale do [ribeirão] Tatuapé, além do qual o aspecto linear e a dispersão do povoamento continuavam a existir, de maneira marcante”. Entretanto, o que chama a atenção do autor é a quantidade de loteamentos existentes no que ele definiu como “porção meridional dos extremos da Zona Leste”, onde já apareciam “numerosas ‘vilas’ residenciais, entre as quais se destacavam a ‘Vila Carrão’ e a ‘Vila Aricanduva’ ”.

Hoje, longe de se entender Vila Carrão e Vila Aricanduva como “extremos da Zona Leste” ou mesmo de sua “porção meridional”, é sugestiva a observação do autor: indica os limites da cidade naquela direção em um dado momento, apresentando-se mais marcada pela expansão de diversas áreas loteadas sem efetiva ocupação, corroborando com o que já foi apresentado a respeito nesta dissertação. Por fim, ele ressalta que foi ao longo da década de 1940-50 que veio a ocorrer o admirável crescimento do grupo de bairros dessa área (MENDES, 1958, p. 237).

É interessante destacar que, em 1948, quando a proliferação mais ou menos contínua de loteamentos urbanos ainda fracamente penetrava o médio vale do Aricanduva, já surgia o primeiro loteamento no alto vale (entendido aqui como a área situada acima da foz do ribeirão das Pedras): a Cidade São Mateus (DELI, 1994, p. 81). Presente, novamente, a conhecida estratégia de agentes do

⁹⁵ Como visto anteriormente, a essa época já havia o loteamento Chácara Califórnia junto à linha ferroviária.

mercado de terras que, ao lotear uma área mais distante, estimula a valorização das áreas intermediárias, as quais, a partir da ação do poder público ao levar alguma infra-estrutura que atenda aquele local mais distante (como transporte, por exemplo), agrega valor aos terrenos situados ao longo do trajeto.

Consultando levantamentos aerofotogramétricos realizados das décadas de 1950 e 1960⁹⁶, foi possível verificar a rápida expansão de novos loteamentos, bem como o adensamento daqueles já existentes, como o caso da própria Cidade São Mateus.

É importante destacar que a ocupação urbana no vale do Aricanduva se propagou basicamente através de duas “frentes”⁹⁷:

- A primeira, através do baixo vale, com loteamentos como Vila Carrão e Vila Nova Manchester, acompanhando o leito da antiga estrada de Itaquera, cujo trecho inicial mais tarde recebeu os nomes de avenida Conselheiro Carrão e avenida 19 de Janeiro. A partir do local em que essa antiga estrada deixava o vale, cruzando o leito do rio à esquerda, seguindo pelas elevações rumo a Itaquera, distanciando-se assim do Aricanduva, num primeiro momento existe uma tendência maior de implantação de novos loteamentos preferencialmente acompanhando o trajeto desta via, ficando em segundo plano a expansão pelo médio vale adentro;
- A segunda frente segue em direção ao vale pela parte alta, influenciada pela ligação feita através das estradas de Sapopemba e da que demandava o município vizinho de Santo André.

No caso específico de Cidade São Mateus, loteamento pioneiro no alto vale, desde pouco depois de sua implantação até aproximadamente duas décadas

⁹⁶ Os referidos levantamentos aerofotogramétricos foram consultados no Arquivo de Fotografias Aéreas (AFA) do Departamento de Geografia da FFLCH/USP.

⁹⁷ Sobre tal característica do processo de urbanização no vale do Aricanduva, foi realizada uma discussão mais ampla em: DELI, 1994.

depois, teve sua principal ligação com o centro de São Paulo através da estrada de Sapopemba. De início, como exposto em um jornal local⁹⁸:

[...] em 1952 é que começou a funcionar a primeira linha de ônibus coletivo, através da Empresa Cometa, que fazia o caminho da avenida Sapopemba [categoria atual da anteriormente chamada estrada de Sapopemba].

Langenbuch, referindo-se respectivamente à avenida Matteo Bei e à avenida Sapopemba (em Cidade São Mateus) ressalta:

A primeira, que se prolonga com outro nome, estabelece a ligação ao norte com a Vila Carrão e Itaquera (esta aparentemente sem importância) e ao sul com Santo André. A segunda constitui a mais direta via de acesso à cidade” (LANGENBUCH, 1971, p. 214).

Avaliaram-se necessárias as informações acima, para mostrar que não foi a rota formada pelas avenidas Rio das Pedras e Matteo Bei, mais próxima à área hoje definida como APA do Carmo que, a princípio, foi a principal e sim a rota via Sapopemba, mais distante da área de estudo.

Entretanto, essa ligação, “aparentemente sem importância”, nos momentos seguintes veio a se constituir em fundamental eixo de concentração comercial do vale, formado pelas avenidas: Conselheiro Carrão, 19 de Janeiro, Rio das Pedras e Matteo Bei.

Uma outra via de comunicação, mais expressa, que contribuiu também para a consolidação da integração do baixo com o alto vale do Aricanduva foi a avenida Aricanduva, implantada, como obra de fundo-de-vale, em três segmentos consecutivos: o primeiro, construído de 1976 a 1979, fez a ligação da Marginal Tietê (através de um extenso viaduto) e da Radial Leste com a av. Itaquera (compreendendo todo o trecho do baixo vale); o segundo segmento subiu o médio vale, seguindo até a ponte da av. Afonso de Sampaio e Souza, na primeira metade dos anos 80; o terceiro e último segmento subiu parte do

⁹⁸ Consultado em: O progresso de São Matheus. **Jornal Visão Leste**. São Paulo, set 1989, p. 4.

alto vale, interferindo parcialmente na configuração do perímetro sul da antiga fazenda Caguaçu, e em seguida – ao deixar de acompanhar o leito do rio – passa a fazer a integração com a av. Ragueb Choffi em direção à praça Felisberto Fernandes da Silva (largo de São Mateus), formando o Anel Viário Metropolitano, na segunda metade da década de 1980, quando a população já começava a se organizar pela criação da APA do Carmo ⁹⁹.

A avenida Aricanduva, seguindo paralelamente ao anterior eixo de integração do vale (avenidas Conselheiro Carrão, 19 de Janeiro, Rio das Pedras e Matteo Bei), intensificou o contato entre as partes do mesmo, mas também com o centro da cidade de São Paulo, as marginais e os grandes eixos rodoviários (auto-estradas), bem como com o ABC Paulista. O setor de comércio e serviços teve franca expansão, ocupando preferencialmente uma grande gleba de terra situada na altura do médio vale, a partir da pista que percorre a margem direita do canal do Aricanduva, que estava sem uso definido, ou redefinindo uso de área anteriormente ocupada por indústria – por exemplo, o caso de um hipermercado situado na margem esquerda.

O objetivo neste tópico foi o de apresentar um panorama geral sobre a urbanização no vale do Aricanduva e como esta chega ao alto vale e à nossa área de estudo – hoje APA do Carmo. No contexto do crescimento da cidade de São Paulo em direção a esta área, se a urbanização vale do Aricanduva adentro foi importante, mais ainda foi a influência do indutor proporcionado pela EFCB. Essa análise ajuda a compreender como, em meio a esses eixos de expansão urbana, de certa forma se manteve considerável conjunto remanescente de vegetação florestal até os dias atuais.

4.4. As transformações na propriedade da CCPA

No capítulo anterior, entre os tópicos discutidos, houve aquele no qual foram vistos: o momento em que a fazenda Caguaçu é vendida à CCPA, o tipo de

⁹⁹ As datas e os segmentos implantados da avenida Aricanduva foram acompanhados pela nossa vivência enquanto morador na Zona Leste de São Paulo, como mencionado anteriormente.

empreendimento que é efetuado no local e a contextualização em relação a outras ações que os agentes do mercado de terras estavam empreendendo, naquele período, na cidade de São Paulo. Já no presente capítulo, até o final do tópico anterior, discutiu-se o avanço da urbanização paulistana na Zona Leste, em direção à área que hoje abriga a APA do Carmo, a qual, como já apresentado, também fazia parte da antiga fazenda citada e, como tal, estava inserida nas terras vendidas pelos carmelitas à mencionada Companhia. Sendo assim, neste momento, é importante a retomada da discussão da propriedade da CCPA, agora focando em especial as transformações que ocorreram após o loteamento inicial.

Como já apresentado nesta dissertação, após a aquisição da fazenda Caguaçu pela CCPA em 1919, essas terras começam a integrar diretamente o circuito da ação do mercado de terras através de amplo e diversificado projeto que começa a ser implementado: a expansão do loteamento urbano na área mais próxima à estação ferroviária, que veio a constituir a Vila Carmosina, e a implantação de parcelamento com lotes agrícolas, a chamada “Colônia” (ver novamente figura 8).

De forma rápida, pode-se dar destaque ao seguinte:

Embora Itaquera tenha sido elevada a distrito logo em dezembro de 1920 (LE MOS; FRANÇA, 1999, p. 57), poucas ainda deviam ser as casas junto à própria estação, bem como os loteamentos existentes (entre os quais: Vila Santana, ao norte; e Vila Carmosina, nas terras da Companhia de Bento Pires de Campos). Pelo que mostram Lemos e França (1999, p. 45 e 57-59), até a década de 1940 o “subúrbio dormitório” não teve um crescimento significativo.

Quanto à “Colônia”, enfrentou grandes dificuldades inicialmente, mesmo a despeito de seu idealizador, Bento Pires de Campos, ter anteriormente “percorrido vários países da Europa e da América do Sul (especialmente Argentina e Uruguai) observando novas experiências agrícolas [...]” (LE MOS; FRANÇA, 1999, p. 61). Terras pobres, falta de recursos por parte dos

lavradores e a realização do trabalho praticamente sem orientação técnica, estão entre os principais fatores levantados por Lemos e França (1999, p. 62). Cenário que parece ter começado a mudar a partir da segunda metade da década de 1930, levando a “Colônia” a alcançar o apogeu a partir de 1947 ¹⁰⁰.

O sucesso do empreendimento agrícola viria a ser constatado por Aroldo de Azevedo, em 1958:

Hoje [a “Colônia”] acha-se quase inteiramente ocupada por pequenas propriedades agrícolas pertencentes sobretudo a japoneses, embora também ali trabalhem brasileiros, alemães, russos, húngaros, lituanos, poloneses, tcheco-eslovacos, etc. [...] Trata-se de uma área de culturas intensivas de caráter comercial, em que se destacam as frutas (pêssegos, morangos, caquis, ameixas, cítricas, peras, uvas, etc.), além de hortaliças, cujos produtos são encaminhados ao Mercado e às feiras da Capital [...] (AZEVEDO, 1958, p. 168-169).

Entre os produtos fornecidos pela “Colônia”, um dos que mais se destacaram foi o pêssego. A primeira *Festa do Pêssego* foi realizada em 1949. Em 1950 entrou para os calendários oficiais municipal e estadual. Ao todo ocorreram 18 festas, sendo a última em 1970 ¹⁰¹.

A relação dos moradores e agricultores da “Colônia” com a cidade estava bem presente nos áureos tempos retratados por Azevedo: o contato direto com o “Mercado” e as “feiras da cidade”. Não cabe aqui uma discussão sobre quando aquelas terras deixaram de ter características predominantemente agrícolas, mas a intensificação cada vez maior dos parcelamentos urbanos naquela direção, como o surgimento de muitos loteamentos irregulares em Itaquera a

¹⁰⁰ Conclusão tirada a partir das informações levantadas por Lemos e França (1999, p. 63-65).

¹⁰¹ Informação obtida na EXPOSIÇÃO EM COMEMORAÇÃO AO ANIVERSÁRIO DE ITAQUERA. São Paulo, Prefeitura do Município de São Paulo e Cia. do Metropolitano de São Paulo, 1989, Painel: “Colônia – primeiros tempos e evolução”.

partir da década de 1960 ¹⁰², provavelmente gerou novos processos de interação entre o urbano e o rural.

Todavia, é importante ressaltar as transformações na legislação de uso do solo. O zoneamento local foi sofrendo alterações, sendo, inclusive, em 1981, uma boa parcela da “Colônia” incluída no perímetro da zona de predominância industrial – Z7, conforme redação dada pela Lei Municipal n.º 9300/81 ¹⁰³. O fato é que a lei só veio a contribuir ainda mais com um processo de decadência que já estava em curso. Aos poucos, aquelas pequenas propriedades agrícolas passam a conviver ou dar lugar a uma presença cada vez maior de indústrias, bem como de loteamentos urbanos que foram surgindo no interior da própria “Colônia”. A crise e o abandono de parte dessas pequenas propriedades ¹⁰⁴ parecem ter contribuído para facilitar, nas décadas seguintes, ações de terceiros visando à implantação de loteamentos clandestinos e outras formas de ocupação irregular de caráter urbano.

É importante lembrar que é na segunda metade dos anos de 1970 que a COHAB-SP começa a adquirir e implantar grandes conjuntos habitacionais em Itaquera (entre 1978 e 1982). É nessa época também, mais precisamente em 1980, que ela adquire parte das terras que no passado pertenceram à CCPA,

¹⁰² Informação obtida na EXPOSIÇÃO EM COMEMORAÇÃO AO ANIVERSÁRIO DE ITAQUERA. São Paulo, Prefeitura do Município de São Paulo e Cia. do Metropolitano de São Paulo, 1989, Painel: “Evolução Urbana”.

¹⁰³ Ver, em especial, Artigos 20 e 21.

¹⁰⁴ A partir de 1981, diversas medidas seguiram visando impulsionar a indústria naquela área, mas não surtiram o resultado esperado. A demora na implantação do eixo viário Jacu Pêssego / Nova Trabalhadores, as estreitas vias locais da “Colônia” (várias, ainda hoje, sem pavimentação) e a topografia acidentada da maioria dos lotes, são alguns dos fatores que parecem ter dificultado o alavancamento do Pólo Industrial local. Entretanto, a presença de alguns estabelecimentos que foram surgindo, os despejos de efluentes e resíduos sólidos que passaram a comprometer a qualidade de cursos d’água e o aumento da criminalidade devem ter contribuído muito para um quadro de crise e abandono, enfrentado por diversas dessas pequenas propriedades. Hoje a “Colônia” sedia diversos estabelecimentos industriais, de serviços e de comércio. Neste último caso, o maior deles é uma loja do Hipermercado Carrefour. Esses empreendimentos convivem ainda com produtores de flores, hortifrutigranjeiros, etc., além de loteamentos urbanos, conjuntos habitacionais e até alguns edifícios particulares de diversos andares que começam a despontar, tudo entremeado a resquícios de mata nativa e antigas culturas de eucalipto. Mas são as obras para conclusão da ligação do mencionado eixo viário às principais rotas rodoviárias de circulação, bem como as diretrizes da Operação Urbana Rio Verde – Jacu que apontam a possibilidade de maiores transformações a ocorrer naquela área. Porém, tal discussão requer um estudo específico, que não é o objeto desta pesquisa.

fato que será abordado mais adiante. Entretanto, neste momento da dissertação, vale ressaltar que nos registros das glebas adquiridas pela COHAB-SP em 1980 (ver novamente a figura 4) aparecem alguns detalhes curiosos sobre a estrutura fundiária pretérita:

- Na descrição da propriedade identificada como gleba “B” (com 320.440,00 m²) consta que João Rosato (o ex-proprietário) a comprou de Yososuke Okaue e sua esposa Hatu Okaue, no ano de 1955. A propriedade aparece identificada como lote n.º 501¹⁰⁵, um dos grandes lotes da Quinta Parte da “Colônia” (ver novamente figura 8)¹⁰⁶.
- A gleba “C” (com 1.027.090,00 m²), de Rosato S/A Comissaria e Exportadora, proprietária quando da venda para a COHAB-SP, adquiriu estas terras diretamente da CCPA, no ano de 1967. Terras que incluem o lote n.º 510¹⁰⁷, que naquele momento é vendido junto com a área maior. A documentação ainda faz menção às divisas com o lote n.º 508 “da planta da Vila Carmozina, Secção Colonia”, entre outros mencionados como limítrofes¹⁰⁸.
- Por último, o caso da gleba “A” (com 4.400.944,00 m²), adquirida da Companhia Itaquera de Comércio e Indústria. Em realidade, esta foi uma empresa do grupo do Eng.º Oscar Americano¹⁰⁹ e, teve sede no mesmo

¹⁰⁵ Conforme consta no “Termo de Compromisso de Ajustamento – Compromisso de ajustamento que entre si celebram o Ministério Público do Estado de São Paulo e a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP, visando a regularização das áreas ocupadas por terceiros, e que integram o patrimônio da Companhia, implantados nesta urbe”. São Paulo, 03-07-2000, fls. processuais n.º 205-206. Por último, vale ressaltar que, comparando-se as figuras 4 e 8 e levando-se em consideração demais informações que estão sendo apresentadas neste tópico, percebe-se que há alguma sensível distorção entre os limites apresentados para as glebas “A”, “B” e “C” registradas na figura 4 e sua relação com os lotes identificados na planta constante na figura 8.

¹⁰⁶ Ao se observar a figura 8 é fácil perceber que diversos lotes da Quinta Parte da “Colônia” possuíam dimensões muito maiores que os demais.

¹⁰⁷ Nota: O lote n.º 510 é a parte da gleba “C” voltada para a estrada do Pêssego, onde hoje passa a avenida Jacu-Pêssego. Ao verificar-se novamente a figura 4, é possível perceber com nitidez a sua localização, curiosamente contando com quase todos os lados fechados dentro dos limites da citada gleba. Ao se examinar a figura 8, percebe-se que o lote nº 10 não consta identificado na planta.

¹⁰⁸ Cf. Termo de Compromisso de Ajustamento mencionado na nota nº 97, fls. processuais n.º 207-208.

¹⁰⁹ A empresa teve sua razão social modificada para o nome constante nesse parágrafo em 1976. Anteriormente denominou-se Companhia Itaquera de Comércio e Terraplenagem, conforme consta em: Certidão (de filiação completa), referente à Matrícula nº 49.526 [registrada em 24 de novembro de 1980], emitida pelo 9.º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo em 23 de fevereiro de 2006. Antes de denominar-se Companhia Itaquera de Comércio e Terraplenagem, chamou-se ainda, Itaquera Comercial Agrícola e Administradora S/A., conforme consta em: Certidão referente “Escritura lavrada no Livro nº

endereço da já mencionada CBPO (avenida Paulista, 2240), a principal empresa do grupo, que antes de ser incorporada pelas Organizações Odebrecht, chegou a ser uma das mais importantes empresas de construção civil de grande porte no Brasil; entre as suas ações estão a participação no consórcio construtor da barragem de Itaipu e a construção das rodovias Imigrantes, Trabalhadores e Castelo Branco, na década de 1970 ¹¹⁰. Nessas terras, Oscar Americano detinha uma pedreira, bem como a cultura de eucaliptos para a produção de madeiramento a ser utilizado em obras de construção civil do próprio grupo empresarial (informação verbal)¹¹¹. Em realidade, é importante destacar que o cultivo do eucalipto já era praticado na fazenda antes da primeira aquisição de terras ali por Oscar Americano, no ano de 1951, quando adquire pouco mais de 336 alqueires paulistas, com o nome de fazenda Nossa Senhora do Carmo¹¹², parte das terras da antiga fazenda Caguaçu, conforme já mencionado anteriormente.

Além das terras compradas posteriormente pela COHAB-SP, parte da fazenda Nossa Senhora do Carmo veio a sediar o Jardim Nossa Senhora do Carmo, um loteamento comercializado parcialmente com a edificação de casario alpendrado – uma “experiência” realizada pelo próprio grupo CBPO – ainda nos anos de 1960, e outra parte, onde está hoje o Parque do Carmo, ficou conhecida durante muitos anos como “a fazenda de criação de gado e lazer de Oscar Americano” (informações verbais) ¹¹³.

É importante ressaltar que, com o passar dos anos – conforme foi possível verificar em certidão emitida pelo cartório cuja circunscrição imobiliária abrange

1625, Folhas 219/225, envolvendo os nomes de Companhia Itaquera de Comercio e Industria, como outorgante e Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP, como outorgado [lavrada em 27 de outubro de 1980]”, emitida pelo 4º Tabelionato de Notas da Capital do Estado de São Paulo.

¹¹⁰ As informações constantes aqui foram conseguidas através de entrevista com o Sr. José de Medeiros Paes (ex-funcionário da CBPO), já citado nesta pesquisa, e foram complementadas em: ODEBRECHT Informa – edição *on line*. Produzido por: Odebrecht S.A. / Versal Editores. Disponível em: <<http://www.odebrechtonline.com.br/materias/00201-00300/254/>>. Acesso em: 14 fev. 2010.

¹¹¹ Informações fornecidas pelo mesmo ex-funcionário da CBPO.

¹¹² Cf. Certidão referente à “Escritura Pública de Compra e Venda da Fazenda Nossa Senhora do Carmo [lavrada em 10 de dezembro de 1951]”, emitida pelo 23º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo, sendo a outorgante vendedora a CCPA e o outorgado comprador o Dr. Oscar Americano de Caldas Filho.

¹¹³ Informações fornecidas pelo ex-funcionário da CBPO, em entrevista mencionada.

a região de Itaquera desde 15 de maio de 1939 – ¹¹⁴, o empresário adquire, através da CBPO, e anexa à sua propriedade inicial, pelo menos mais um terreno do entorno, com 370.000,00 m², que teve como origem a mesma fazenda Caguaçu, de propriedade da CCPA. O fato ocorre em 01 de agosto de 1967¹¹⁵ e se refere a um terreno pertencente a José Ferreira, situado na estrada da Barroca Funda. Em linhas gerais, pelas referências constantes, deve se tratar do lote nº 505, outro dos grandes lotes da Quinta Parte da “Colônia”, como pode ser visto ao se consultar novamente a figura 8.

É interessante que Oscar Americano, a título de constituição de sociedade anônima, transfere, em 1954, a titularidade das terras da Fazenda N.S.^a do Carmo para Companhia Agrícola e Pastoril Nossa Senhora do Carmo, fundada por ele e sua esposa e que mais tarde, em 1969, após a dissolução da mesma, a fazenda volta ao patrimônio pessoal do casal¹¹⁶. Entretanto, em seguida, passa a configurar como proprietária das terras a própria CBPO, substituída depois por Companhia Itaquera de Comércio e Terraplenagem, que, como já mencionado em nota, teve sua razão social alterada para Companhia Itaquera de Comércio e Indústria¹¹⁷, mas sempre uma empresa do grupo de Oscar Americano ou de seus herdeiros sucessores.

Seja como for, as negociações posteriores dessas terras (tanto as que são adquiridas, em 1980, pela COHAB-SP quanto as adquiridas, em 1976, diretamente pela PMSP para serem transformadas no Parque do Carmo) só ocorrem após a morte de Oscar Americano¹¹⁸. A área de 1.548.630,00 m² para implantação do Parque do Carmo foi declarada de utilidade pública pelo

¹¹⁴ Cf. Certidão (de filiação completa), mencionada anteriormente em nota.

¹¹⁵ É interessante que nessa mesma data Rosato S/A Comissaria e Exportadora estava adquirindo terreno com 1.408.740,00 m², dos quais 1.027.090,00 m² darão origem à Gleba “C” da COHAB-SP, em 1980. Mais interessante é que o terreno comprado pela CBPO, vendido por José Ferreira, havia acabado de ser adquirido por este, da própria Rosato S/A, no mesmo dia e por valor muito menor. Mais curioso ainda é que a Rosato S/A tinha sua sede (pelo menos em 1967), à rua Líbero Badaró nº 293, no mesmo edifício no qual (pelo menos em 1969) constava a sede da CBPO, antes da mudança para a avenida Paulista.

¹¹⁶ Informações constantes na mesma certidão (de filiação completa) mencionada anteriormente.

¹¹⁷ Cf. Idem.

¹¹⁸ Informações fornecidas pelo ex-funcionário da CBPO, em entrevista mencionada.

Decreto n.º 12.705, de 08 de março de 1976, e transformada em parque pelo Decreto n.º 13.540, de 15 de setembro do mesmo ano¹¹⁹.

O chamado *Casarão*, imponente edificação existente no interior do Parque do Carmo, disposto sobre uma colina em frente ao lago principal, está localizado onde se situava a antiga sede da fazenda Caguaçu, do tempo dos carmelitas. Em realidade, a obra – realizada por Oscar Americano entre o final da década de 1950 e o início da seguinte – , teria aproveitado parte da antiga sede, em taipa¹²⁰.

O exposto neste tópico, quanto às transformações na propriedade adquirida pela CCPA, longe de esgotar todas as ações ocorridas, permite definir que a principal empreitada da referida Companhia, pelo porte do empreendimento, foi a implantação tanto do loteamento urbano Vila Carmosina quanto do parcelamento rural da “Colônia”. Fora isso, é relevante mencionar a venda de importante gleba de terras a Oscar Americano. Mais tarde, parte desta gleba veio a pertencer à PMSP e implantado ali o Parque do Carmo; outra parte veio a ser adquirida pela COHAB-SP, junto com outras terras outrora pertencentes também à fazenda Caguaçu. Tudo isso, em momentos anteriores à criação da APA do Carmo.

Seja como for, um fato fundamental para que a COHAB-SP pudesse adquirir tal amplitude contínua de terras, foi o de essas terras terem sido mantidas como estoque, o que permitiu que tais glebas, vizinhas entre si, chegassem ao início da década de 1980 formando uma considerável extensão, em meio à mancha urbana da metrópole paulistana. Outro fator relevante foi a situação fundiária oferecendo condição de negociação favorável no que se refere à titulação de propriedade, diferente de áreas onde, por exemplo, a ação de “*grileiros*” foi demasiadamente intensa, como em diversas outras partes da própria Zona Leste da capital, como será visto a seguir.

¹¹⁹ Informações consultadas na Coleção do antigo CEA Carmo.

¹²⁰ Cf. Coleção do antigo CEA Carmo, equipamento público que funcionou até 2005 na casa-sede mencionada no parágrafo. Hoje, funciona no local o DGD-L1 (já mencionado), que incorporou parte das atribuições do órgão anterior.

4.5. Uma questão atingindo diversos loteamentos na Zona Leste: a “*grilagem*” de terras e a relação com o extinto *aldeamento* de São Miguel

Em 1998, uma empresa jornalística fez a cobertura de um problema que estava assolando havia muito tempo os moradores de uma vasta área que envolvia parte considerável da Zona Leste de São Paulo e de municípios vizinhos como o de Guarulhos, alguns do alto Tietê e outros do Grande ABC¹²¹. Eram moradores de loteamentos clandestinos que não conseguiam a regularização do imóvel, pois, nesses casos, ao entrarem com o pedido de usucapião, os imóveis eram considerados situados em “terras da União” pelo Governo Federal. À época, uma das reportagens revelou que, com tal alegação, naqueles “[...] últimos 20 anos o Governo indeferiu cerca de 3 mil processos de usucapião na área...” (LEITE, 1998, p. 10), o que não ocorria com pedidos semelhantes feitos para áreas que estivessem sem tal impedimento.

Segundo a reportagem, o então delegado do Departamento de Patrimônio da União em São Paulo, José Luiz Solheiro, ainda dizia: “Mesmo os que têm registro em cartório terão de esperar pela demarcação do governo. Ninguém deve se preocupar em perder o que comprou, mas a União estuda a cobrança de uma taxa (foro) de 17% sobre o valor de cada terreno” (LEITE, 1998, p. 10).

Qual o motivo que permitia ao Governo Federal considerar aquelas terras como pertencentes ao patrimônio da União? A reportagem responde: aquelas foram terras que faziam parte do “antigo aldeamento de São Miguel Paulista-Guarulhos” e estariam agora sob o domínio da União, em conformidade com o disposto na Lei nº 1.114, de 1860 (LEITE, 1998, p. 9), promulgada durante o Império.

¹²¹ Cf. cobertura feita pela Empresa Jornalística Diário Popular, através da seguinte reportagem: LEITE, J. A. Terra de ninguém – a ameaça vem de cima (Reportagem de capa). **Revista Já** - Diário Popular, São Paulo, nº 103, p. 8-13, 25 de outubro de 1998; e do seguinte artigo: ÁLVARES, A. A Luta dos “Sem-Título”. **Diário Popular**. São Paulo, 28 de outubro de 1998, p. 6.

Em que pesem as alterações de competência que se deram, a partir de 1860, entre União e Estados sobre a posse e domínio das terras devolutas¹²², como a alteração que ocorreu com a promulgação, em 24 de fevereiro de 1891, da “Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil” que, em seu artigo 64, entre outras questões, definiu como pertencendo aos estados as minas e as terras devolutas situadas em seus respectivos territórios¹²³ (SILVA, 1996, p. 242), o que cabe destacar é o entendimento assumido pelo Governo Federal há tempos, segundo o qual os *aldeamentos* que encerraram suas atividades antes da promulgação da referida Constituição, tiveram suas terras repassadas ao domínio da União. Caso contrário, não poderia ter sido editada a Medida Provisória nº 2.180-35, de 24 de agosto de 2001, que veio no sentido de atender o anseio de milhares de moradores de boa parte da Zona Leste da capital e de municípios vizinhos.

Até a edição de tal Medida, milhares de moradores de loteamentos situados em vasta área da Zona Leste paulistana, inclusive na abrangência territorial da Subprefeitura de Itaquera, incluíam-se na situação de não conseguirem a regularização de seus imóveis por estes se encontrarem em terras consideradas da União. Inclusive, com o seguinte agravante, conforme denuncia Leite (1998, p. 10-11): “Como a posse da antiga área indígena ainda é motivo para refregas jurídicas, grileiros e imobiliárias sem escrúpulos deitam e rolam na região”.

O artigo 17 da mencionada Medida Provisória, transcrito abaixo, vem ao encontro dos anseios dessa população que durante muito tempo sofria com a situação apresentada:

¹²² Ou talvez melhor fosse dizer: os (des)entendimentos sobre essas alterações de competência.

¹²³ É no esteio dessa Carta Maior que Bernardino de Campos, em 1892 Presidente do Estado de São Paulo, concede, aparentemente por pressão do Governo Federal (como visto em momento oportuno), o já referido título de transmissão de domínio de terras ao Banco Evolucionista, ao mesmo tempo que condicionava tal concessão às mesmas condições expressas no contrato anteriormente celebrado entre a União e Ricardo Alfredo Medina.

[...]

Art. 17. A União não reivindicará o domínio de terras originárias de aldeamentos indígenas extintos anteriormente a 24 de fevereiro de 1891, ou confiscadas aos Jesuítas até aquela data, e desistirá de reivindicações que tenham como objeto referido domínio, salvo das áreas:

I - afetadas a uso público comum e a uso especial da Administração Federal direta e indireta, inclusive as reservadas;

II - cedidas pela União, ou por esta submetidas ao regime enfiteutico;

III - identificadas, como de domínio da União, em ato jurídico específico, administrativo ou judicial.

Parágrafo único. A Secretaria do Patrimônio da União do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, no prazo de cento e vinte dias, indicará à Advocacia-Geral da União as áreas ou imóveis objeto da ressalva de que tratam os incisos I a III do caput .

[...]

(Medida Provisória nº 2.180-35, de 24 de agosto de 2001).

A justificativa para a proposta de inclusão do texto do artigo 17 à referida Medida Provisória, conforme apresentada na Revista Consultor Jurídico¹²⁴, teve por base justamente os problemas referentes à Zona Leste paulistana e municípios vizinhos:

Justificativa

O art. 17 que se propõe seja incluído na Medida Provisória nº 2.180, de 2001, busca solução para milhares de ações de usucapião, envolvendo outros milhares de pessoas, a terem por objeto terras originárias de aldeamentos indígenas extintos até 24 de fevereiro de 1891, e aquelas confiscadas aos Jesuítas até a mesma data.

A primeira iniciativa no sentido de solucionar grande parte do problema ocorreu com a expedição da Súmula Administrativa nº 4,

¹²⁴ Conforme consulta realizada em: UNIÃO não reivindicará terras de aldeamentos indígenas. In: REVISTA CONSULTOR JURÍDICO, dia 28 de agosto de 2001. Produzido por: Dublê Editorial e Jornalística Ltda. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2001-ago-28>>. Acesso em: 24 mar. 2010.

pela Advocacia-Geral da União, que determinou a não intervenção da União nas ações de usucapião de terras situadas dentro dos perímetros dos extintos aldeamentos indígenas de São Miguel e Guarulhos, localizados no Estado São Paulo, salvo para defender o domínio de imóveis afetados a uso público federal, em decorrência de jurisprudência iterativa dos tribunais, inclusive do Supremo Tribunal Federal.

Essa medida está beneficiando milhares de famílias (abrangendo integralmente os Municípios de Guarulhos, Suzano, Mogi das Cruzes, Santa Isabel, Arujá, Mairiporã, Itaquaquetuba, Ferraz de Vasconcelos e Poá, e parcialmente os Municípios de São Bernardo do Campo, Santo André, São Caetano do Sul, Ribeirão Pires, Mauá e São Paulo, estimando-se em cerca de 2.500.000 a população atingida) e traz, como consequência, altamente salutar e oportuna, a extinção de outras tantas ações de usucapião, contribuindo para o melhor desempenho do Judiciário.

[...].

Conforme exposto em uma das reportagens de 1998, foi a partir da década de 1950 que começaram os conflitos locais entre a União e os moradores dos vários loteamentos urbanos irregulares que se multiplicavam através da ação de “imobiliárias sem escrúpulos” ou dos chamados novos “*grileiros*” urbanos (LEITE, 1998, p. 10-11), todos agentes do mercado de terras. No caso específico da APA do Carmo e áreas contíguas que pertenceram à antiga fazenda Caguaçu, problemas desta conformidade parecem não ter aflorado. Ressalte-se que a área desta fazenda foi muito grande e ainda no tempo dos carmelitas houve, como já visto, questões de demarcações, bem como posse de terceiros em áreas limítrofes. Entretanto, quando da venda da fazenda em 1919, os limites constavam bem precisos, com apenas aquela pendência na Justiça, já citada, com relação a José Leite Guimarães e sua mulher¹²⁵.

Por fim, é possível dizer que, na medida em que os títulos de propriedade de Bento Pires de Campos e Oscar Americano de Caldas Filho constavam devidamente registrados em cartório, essas terras e seus parcelamentos diretos possuíram uma situação fundiária que contribuiu muito para que não

¹²⁵ Como consta na já mencionada certidão emitida pelo 3.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

sofressem problemas de “*grilagem*” na mesma conformidade que, paralelamente, ocorreram em áreas próximas.

4.6. A política habitacional nos anos de 1970 e a atuação da COHAB-SP; por último, novos aspectos que influíram no crescimento urbano de São Paulo nas últimas décadas

Antes de se falar propriamente da política habitacional durante a década de 70 do século XX, é interessante apresentar algumas considerações feitas por Nabil Bonduki a respeito do crescimento da cidade de São Paulo até a década de 1980. Primeiro o autor fala sobre a capacidade de crescimento horizontal que a cidade teve até os anos 70:

“A reduzida porcentagem de favelados em São Paulo desde os anos 40 – quando elas surgem – até meados da década de 70 é revelador desta enorme capacidade de crescimento do padrão periférico: pesquisas realizadas neste período revelam que os favelados não somavam jamais porcentagens superiores a 1,5% da população de São Paulo (BONDUKI, 1987, p. 36).

Esse “crescimento do padrão periférico” até meados da década de 1970 deve realmente ter abarcado a demanda de boa parcela da classe trabalhadora que via, na possibilidade de aquisição de terrenos distantes e relativamente baratos, a viabilização da casa própria; daí a pouca presença de favelas. Terrenos que, freqüentemente, ficavam em loteamentos irregulares, quando não clandestinos, resultantes da ação dos inúmeros “*grileiros*”. Regra geral, esses loteamentos eram desprovidos da infra-estrutura básica. Aí, os próprios trabalhadores construíam suas habitações.

Se em 1950, como visto anteriormente, a população da cidade era de 2.154.669 habitantes, em 1970 atingiria 5.924.615, conforme dados do censo demográfico de 1970 ¹²⁶, ou seja, um aumento de quase três milhões e

¹²⁶ Conforme consulta realizada em: FUNDAÇÃO INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo demográfico de 1970 Brasil**: VIII recenseamento geral do Brasil. Rio de Janeiro: Fundação IBGE, 1970.

oitocentas mil pessoas em um período de apenas vinte anos! Pode-se depreender disso que, durante o período analisado por Bonduki, realmente deve ter sido enorme a capacidade de crescimento de padrão periférico da cidade. Nesse sentido, Lúcio Kowarick e Milton Campanário (1994, p. 61), falando sobre o processo de assentamento urbano na metrópole paulistana, desencadeado pelo “vigoroso dinamismo industrial que se concentrou na região a partir da década de 50” do século XX, expõem que tal processo reservou as “áreas centrais [da metrópole], melhor equipadas, para as camadas de médio e alto poder aquisitivo e segregou as massas trabalhadoras para as múltiplas, longínquas e rarefeitas periferias [...]”. Segundo eles, ao findar as três décadas posteriores, esse “padrão de assentamento” havia provocado “um aumento de nove vezes na mancha urbana”.

Para Kowarick e Campanário (1994, p. 62),

Se visto da perspectiva da classe trabalhadora, o crescimento periférico significa violenta segregação sócio-espacial, pois o alto valor dos imóveis torna-se um obstáculo ao acesso aos serviços urbanos existentes. Bloqueadas estas áreas bem providas, a população trabalhadora é jogada para regiões longínquas, ou concentrada nos cubículos dos cortiços das zonas centrais de São Paulo.

É importante ressaltar mais uma vez que desde os últimos decênios do século XIX já havia a presença de cortiços na cidade, chegando, no alvorecer do século XX, a ter uma expressiva presença, adensando, em população, determinados bairros da cidade. Desde então, é importante assinalar que em todos os momentos esse tipo de habitação precária se fez presente na cidade, até os dias de hoje.

Retomando o que estava sendo exposto por Bonduki sobre a reduzida quantidade de favelas verificada no contexto do crescimento da cidade de São Paulo até meados da década de 1970, o autor revela que, ainda ao longo dessa década, começam a ocorrer mudanças nesse comportamento:

Durante os anos 70 este quadro se altera, revelando um crescimento de opções habitacionais não baseadas na casa própria, ao mesmo tempo em que se acentua o pauperismo em consequência do arrocho salarial. Crescem os núcleos de favelas (...): entre 1970 e 80 o número de favelados cresce 45% ao ano, índice quase dez vezes superior à taxa de incremento populacional da Região Metropolitana de São Paulo. Neste período ocorre também uma elevação do número de moradores em cortiços e casas precárias de aluguel na periferia (BONDUKI, 1987, p. 36).

A política habitacional então adotada também não consegue atender às necessidades da demanda cada vez mais crescente. Serve de exemplo a atuação da COHAB-SP que, a partir de meados dos anos 70 e se estendendo pelos 80, inicia a construção de grandes conjuntos habitacionais:

[...] os conjuntos habitacionais construídos pela COHAB-SP, importantes como solução de massa ao problema, malgrado todas suas muitas incorreções, eram proibitivos para a população de baixa renda e desempregados, inclusive porque as exigências da renda e reajuste em carteira são indispensáveis para se ter acesso ao financiamento. Ademais, *praticamente todas as unidades localizavam-se na Zona Leste* e a procura excedia em muito a oferta, a ponto da lista de espera ter sido fechada ao atingir cerca de 300.000 inscritos, sem previsão para serem atendidos (BONDUKI, 1987, p. 55 – grifo nosso).

De outro ponto de vista, pode-se perceber o significado da experiência dos grandes conjuntos habitacionais para a população “beneficiada”, tomando-se, por exemplo, a experiência ocorrida anteriormente em outros países, conforme exposto por Lefebvre (1978, p. 183-184):

El estudio de los conjuntos urbanos nuevos muestra demasiado bien la forma en que se han tomado las opciones hasta ahora: em el sentido del menor costo de la vida humana.

O autor analisa que:

Em los nuevos conjuntos urbanos, la ausencia de una vida social espontánea y orgánica presiona a una privatización absoluta de la existencia. La gente se repliega sobre la vida familiar, es decir, sobre la vida “privada”. Semejante repliegue se observa muy generalizado, em estos últimos años, en los países industriales altamente desarrollados, allá donde no se planteaban abierta y públicamente problemas políticos. El modo de existencia de los seres humanos en los grandes conjuntos nuevos ha llevado, pues, al extremo una tendencia general. Por desgracia, en razón al gran número de niños y la estructura demográfica particular de los nuevos conjuntos, en razón a la sonoridad de los muros y techos, en razón a los ruidos y al uso inmoderado de los *mass-media* (televisión en particular), administrados y utilizados como estupefacientes, la intimidad desaparece de la vida familiar. Lo que se busca en ella se oculta, se nos aleja. La vida “privada” tiende a convertirse en mera promiscuidad; desaparece bajo la oleada de ruidos e informaciones exteriores. Dramáticamente, se convierte entonces em “vida privada” en el sentido más duro de la expresión, es decir, privación y frustración toleradas gracias a una especie de embotamiento del ser social humano (LEFEBVRE, 1978, p. 180).

Ou seja, dadas as características dos conjuntos habitacionais que acarretam a perda da vida social espontânea, aliada à perda da privacidade, da intimidade familiar, tendem a levar a vida “privada” a converter-se em “vida privada” (na expressão do autor), em seu sentido mais duro, privação e frustração. Isso verificado, conforme exposto, mesmo nos “países industrializados altamente desenvolvidos”. É importante destacar que a primeira edição (francesa) desse livro de Henri Lefebvre é de 1970, antes das transformações que vieram a ocorrer ao longo daquela década nos chamados “países desenvolvidos” quanto à postura frente a esses grandes conjuntos, como se verá a seguir.

É muito significativo o que Amélia Luisa Damiani destaca a respeito da opção brasileira ao longo dos anos de 1970 e do que estava acontecendo em outros países no período:

[...] É notório, no entanto, que a experiência de grandes conjuntos, em muitos países foi abolida. Foi comum usarem-se as implosões. Enquanto na França, em 1973, surge uma legislação impeditiva à

construção de grandes conjuntos, aqui no Brasil, à década de 70, essa experiência proliferou. E ela chegou a conjuntos de tamanhos descomunais, verdadeiras “cidades”, de mais de 20.000 unidades (DAMIANI, 1993, p. 25-26).

Não se pretende aqui estender muito sobre a política de habitação popular no Brasil a partir de meados dos anos 70 do século XX. Mas é nesse contexto que, em São Paulo, foram gestadas as compras de enormes áreas pela COHAB-SP, muitas em zona rural, principalmente na Zona Leste da capital. Damiani pontua bem o momento em que a municipalidade paulistana adota essa opção:

O discurso das autoridades da COHAB-SP aponta a Zona Leste como a área mais propícia de São Paulo, à construção de grandes conjuntos habitacionais. Além de enormes terrenos disponíveis, como região pobre e pouco desenvolvida ‘fez parte do escopo da administração Olavo Setúbal (1975-1978) o desenvolvimento dessa região. Uma componente para fixação desse desenvolvimento seria justamente a parte da implantação de soluções habitacionais’ (José Celestino Bourroul, à época presidente da COHAB-SP). Essa administração municipal inicia francamente o caminho para construção de grandes conjuntos habitacionais em São Paulo, especialmente na Zona Leste (DAMIANI, 1993, p. 31).

É importante destacar também que – embora esses grandes conjuntos pudessem ser “importantes como solução de massa” para o problema habitacional em uma situação emergente, mesmo sendo proibitivos para a população de baixa renda e desempregados (BONDUKI, 1987, p. 55) – o setor da construção civil provavelmente agradeceu pela solução encontrada, pois deve ter sido um grande filão econômico naquele momento em que a economia do país já não crescia como nos anos do “*milagre*” (1967-73).

Sem elementos suficientes para discutir possíveis interferências e/ou influências da legislação de zoneamento no preço das terras adquiridas pela COHAB-SP no período compreendido entre o final dos anos 70 e a primeira metade dos 80, cabe considerar que a Lei Municipal n.º 9.300/81, já citada

anteriormente – que dispõe, entre outras questões, sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo na zona rural leste e oeste de São Paulo –, no “caput” do seu Art. 1.º estabelece que:

A Zona Rural do Município de São Paulo, a que se refere a Lei n.º 7.805 de 1 de novembro de 1972, fica dividida nas zonas de usos Z8-100/1 a Z8-100/5, com usos e características especiais.

Analisando-se o Quadro n.º 5 I, anexo à referida lei, percebe-se que as características de dimensionamento, uso, ocupação e aproveitamento de lote são, na maioria das vezes, bem restritivas, sendo as mais restritivas na Z8-100/5 e as menos na Z8-100/1. Mesmo assim, impondo importantes limitações, principalmente no que diz respeito à implantação de habitações unifamiliares (R1). Entretanto, nesse mesmo Quadro aparece, na parte referente às categorias de uso permitidas, a indicação de “Habitação de interesse Social através da Cohab”; segue-se uma grande lacuna (onde se discriminaria todas as características de dimensionamento, ocupação, aproveitamento do lote, etc.), possivelmente sugerindo que os empreendimentos desta Empresa não se encaixariam nas restrições, estando – talvez devido ao “interesse Social” – acima de qualquer normatização proposta por esta lei. A bem da verdade, só a COHAB-SP teria a prerrogativa, pelo que dispõe a própria lei, da implementação, na referida zona rural, de habitações de interesse social, pois o próprio quadro frisa: “[...] através da Cohab” (ver figura 11).

Em parte das terras que a COHAB-SP adquire, em 1980, no Carmo – terras as quais até aquele momento estariam servindo mesmo, ao que tudo indica, como grandes estoques a espera de valorização –, é iniciada, em 1982, a implantação do loteamento PROFILURB Pêssego I (Gleba do Pêssego), com 903 lotes oficiais, distribuídos em uma área de 196.567,00 m² ¹²⁷. Em 1983, a Companhia cede uma área de 151.640,00 m² para implantação de um aterro

¹²⁷ Informação constante no “Termo de Compromisso de Ajustamento – Compromisso de ajustamento que entre si celebram o Ministério Público do Estado de São Paulo e a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP, visando a regularização das áreas ocupadas por terceiros, e que integram o patrimônio da Companhia, implantados nesta urbe”. São Paulo, 03-07-2000, fl. processual n.º 199.

COGEP/PMSP
QUADRO 51 ZONAS DE USO ESPECIAL Z8
Integrante da Lei n.º 9300 de 24 de agosto de 1981

Zona de uso	Categorias de uso permitidas		Área mínima de gleba (ha)	Características de dimensionamento, recuo, ocupação e aproveitamento do lote							
	Conforme	Sujeito a controle especial		Frente mínima (m)	Área mínima (m ²)	Recuo de frente mínimo (m)	Recuo lateral mínimo		Recuo de fundo mínimo (m)	T.O	C.A
							Até 2º pav.	Acima 2º pav.			
Z8-100/1	R1 C3.3, C3.4 C3.1, S3.2 E1, E2, E3 (a)			50	5000	10	10 de ambos os lados		10	0,3	0,3
	I1, I2			50	20000	20	20 de ambos os lados		20	0,1	0,2
	Núcleo Industrial		20	20	1000	5	3 de ambos os lados		5	0,5	0,5
	Habitação de interesse Social através da Cohab										
		E4	Estudo de cada caso pela Cogep								
Z8-100/2	R1 E1, E2, E3 (b)			50	5000	10	10 de ambos os lados		10	0,3	0,3
	Núcleo Residencial de Recreio		10	20	1000	5	3 de ambos os lados		5	0,5	0,5
		E4	Estudo de cada caso pela Cogep								
Z8-100/3	R1			50	10000	15	10 de ambos os lados		15	0,3 (*)	0,3
	E1, E2, E3 (b)				5000	10			10		
	Núcleo Residencial de Recreio		20								
		E4	Estudo de cada caso pela Cogep								
Z8-100/4	R1			100	20000	20	20 de ambos os lados		20	0,2 (*)	0,2
	E3 (c)										
	Núcleo Residencial de Recreio		50		10000	15	15 de ambos os lados		15		
	E4	Estudo de cada caso pela Cogep									
Z8-100/5	R1 (c)			200	50000	50	50 de ambos os lados		50	0,1 (*)	0,1
	Núcleo Residencial de Recreio		100	100	20000	20	20 de ambos os lados		20		
		E4	Estudo de cada caso pela Cogep								

(*) Vide artigo 17

(b) Vide artigo 10, item II

(a) Vide artigo 10, item I

(c) Vide artigo 10, item III

Figura 11 – Quadro 51 zonas de uso especial Z8. Integrante da Lei nº 9300 de 24/08/1981

Fonte: PMSP / Secretaria Municipal da Administração / Departamento de Expediente.

Leis do Município de São Paulo do ano de 1981 (9213 a 9414). São Paulo, p. 293-294.

sanitário (GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO, dez/1992, fl. 5), em local onde anteriormente funcionou uma pedreira¹²⁸ (ver novamente a figura 4).

As iniciativas citadas no parágrafo anterior se constituem nas principais intervenções realizadas nas glebas adquiridas pela COHAB-SP na área da atual APA do Carmo, naquele período que antecedeu a mobilização pela criação dessa unidade de conservação. A discussão a respeito dessas iniciativas será retomada no próximo tópico, onde serão abordados também os acontecimentos que se seguiram.

No sentido socioeconômico mais amplo, Kowarick e Campanário analisam que, a partir da década de 1980, o Brasil começa a atravessar um processo de ajustamento estrutural da economia, na tentativa de incorporar novos padrões de competitividade, o que não implicou em melhoria da qualidade de vida da população. Ao contrário, “coube à classe trabalhadora o ônus do ajuste estrutural” (KOWARICK; CAMPANÁRIO, 1994, p. 57 e 59). Como essa situação, que acentuou a penalização das camadas inferiores da pirâmide social brasileira e a despeito dos grandes conjuntos habitacionais construídos ou ainda a serem entregues, se materializou no espaço urbano de São Paulo? São interessantes as observações de Bonduki (2001, p. 96-97):

Hoje, quando falamos em periferia, as várias situações se misturam. A favela de periferia se junta ao loteamento de periferia, que é uma situação que estava nascendo nos anos 70. Tem também o processo de adensamento da periferia (...). E temos, nos anos 90, as ocupações de mananciais e da serra, muitas vezes, promovidas pelas próprias associações. Proprietários de terrenos onde não se pode construir vendem ou simulam a venda para uma associação, que é a responsável pelo loteamento.

¹²⁸ Em cartas topográficas dos anos 60 do século XX foi possível encontrar menções a essa atividade mineradora local, inclusive a existência de uma usina de asfalto - que, a partir de 1970, cede lugar a uma usina de compostagem da PMSP, hoje desativada.

Fazendo um paralelo entre o panorama que se descortina ao se iniciar o século XXI e momentos anteriores do crescimento da metrópole paulistana, o autor segue tecendo as seguintes considerações:

Por uma série de razões físicas e econômicas da cidade, as possibilidades que as periferias dos anos 50 [do século XX] tiveram de se transformar em bairros não existem para as periferias dos anos 80. Não existe mais a sensação da transformação da periferia em um bairro com mais qualidade, com uma identidade, da criação de uma classe média local, a sensação de progresso pessoal (BONDUKI, 2001, p. 97).

Estamos diante de uma situação paradoxal, revelada pelo próprio autor:

[...] determinadas condições básicas de urbanização, menos freqüentes anteriormente, agora são muito mais generalizadas. [...]. A questão da água e da luz, por exemplo, problemas sérios na periferia dos anos 50, não são mais um problema nos anos 80. [...]. Apesar de muitas vezes não ter asfalto ou esgoto, a periferia já nasce com condições melhores de infra-estrutura. Mas, mesmo assim, ela não vai chegar a ser um lugar bom, ao contrário da periferia dos anos 50 e 60, na grande maioria transformada hoje em bairros bastante razoáveis do ponto de vista da urbanização (BONDUKI, 2001, p. 97).

Fatores como metragem reduzida dos lotes de novos parcelamentos, número maior de famílias por moradia, a autoconstrução característica da situação socioeconômica das últimas décadas, a própria topografia para além da chamada Bacia Sedimentar de São Paulo, agravam a precariedade da urbanização. E ainda, como também, o desemprego, a precarização crescente do trabalho (a partir do começo da década de 1980); a criminalidade e o medo da violência, que é também um dos fatores que contribuem para despovoar várias áreas de sítios e chácaras ao redor da mancha urbana e que vem dando lugar a novos loteamentos clandestinos, para uma população até mais pobre, onde a segregação econômica e social se manifesta ainda mais violenta.

Nesse sentido, a APA do Carmo – área de estudo desta pesquisa – , comporta ou está sujeita a muitos conflitos, como visto na introdução, uma vez que está

inserida em meio à mancha urbana, entre loteamentos precários, outros de maior poder aquisitivo, antigas chácaras da “Colônia”, indústrias, etc., sofrendo forte pressão urbana.

4.7. As mobilizações populares e a criação e implantação da APA do Carmo

Como mencionado anteriormente, em 1982 a COHAB-SP inicia a implantação do loteamento PROFILURB Pêssego I, que ficou popularmente conhecido como Gleba do Pêssego.

Antes de se prosseguir com a análise, é importante destacar o que expõe Damiani sobre a origem e reformulação do Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados (PROFILURB):

Em 1975, através da RC nº 18/75, é criado o Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados – PROFILURB –, no interior do Planhap, para atender às populações nas faixas de rendimento de zero a três salários mínimos, marginalizadas da produção dos conjuntos habitacionais; mais barato, o mutuário se responsabilizaria pela construção da casa, fornecendo-se condições de saneamento e infra-estrutura básica. Em 1978, o PROFILURB é reformulado, tendo em vista, até essa data, seu desempenho modesto. Aumentou-se o prazo de financiamento, e mais, dotou-se o terreno de unidade sanitária ou com unidade habitacional mínima – a casa-embrião –, já que o programa anteriormente foi estigmatizado como “*favela urbanizada*” (DAMIANI, 1993, p. 57 – grifo da autora).

No caso da Gleba do Pêssego, ainda em 1982, inicia-se o processo de ocupação da área. Conforme exposto em artigo publicado pela Revista SANEAS, esse “[...] foi o local encontrado pela Cohab para assentar as 800 famílias despejadas do Jardim São Paulo, no extremo leste do município” (MACHADO et al., 2003). Sendo que, o assentamento delas teria se dado na seguinte conformidade:

[...] cerca de 150 famílias foram assentadas em moradias construídas por mutirão. As demais, após a urbanização da área e o recebimento dos lotes, construíram suas residências por conta própria (MACHADO et al., 2003).

Conforme apresentado anteriormente, o empreendimento Pêssego I, como originalmente implantado pela COHAB-SP, possuía um total de 903 lotes. Entretanto, após o processo inicial relatado acima, com o passar dos anos novas áreas foram sendo ocupadas, especialmente junto às bordas do loteamento, incluindo diversas áreas impróprias, algumas se tornando objeto de reintegração de posse e retirada dos moradores, outras com posterior negociação para permanência, desde que afastada a hipótese de risco ou impossibilidade de receber saneamento básico.

Calcula-se que a Gleba do Pêssego tenha chegado em 2003 – pouco mais de vinte anos depois do início de sua ocupação – , “[...] constituída por 1672 famílias, totalizando 6.517 habitantes” (MACHADO et al., 2003).

Sobre a área onde se situa a Gleba do Pêssego, vale ainda ressaltar que o loteamento foi implantado em linha de cabeceira, comprometendo, com o despejo irregular de efluentes sanitários, as vertentes que dali partem. Por este motivo está em implantação o projeto do sistema de reversão de esgotos sanitários através de bombas de recalque, sendo realizado pela Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (SABESP), após apresentação e análise do Conselho Gestor da APA do Carmo, para que nascentes de cursos d’água que seguem em direção ao rio Aricanduva, atravessando áreas de vegetação significativa no interior da APA do Carmo, possam deixar de sofrer com tal contaminação¹²⁹.

Após o recalque, a maior parte dos efluentes seguirá para a bacia do rio Jacu e, quando as obras do coletor-tronco forem concluídas, chegará à Estação de Tratamento de Esgotos (ETE) de São Miguel; a outra parte, bem menor em

¹²⁹ Informações obtidas em consulta aos arquivos do Conselho Gestor da APA do Carmo e do MDVA.

volume, seguirá pela própria bacia do Aricanduva em direção à ETE do Parque Novo Mundo¹³⁰.

Ao que tudo indica, por motivos relacionados a problemas de entrosamento entre as intervenções da SABESP e da COHAB-SP¹³¹, as obras do sistema de reversão de esgotos sanitários da Gleba do Pêssego ora avançam, ora não. No momento, nova retomada das obras foi iniciada, com previsão de conclusão para o próximo ano¹³².

Em 1983, como visto anteriormente, a COHAB-SP cede, para a PMSP, uma área de 151.460.00 m² para a implantação de um aterro sanitário. Devido aos impactos trazidos com a operação do aterro, principalmente quanto ao forte odor proveniente dos gases gerados pelo próprio aterro ou pela piscina de decantação do “chorume” (construída em cota mais alta que a do aterro, sendo os efluentes conduzidos a ela através de sistema de bombeamento e dutos), diversos movimentos sociais da Zona Leste paulistana, em 1985, se uniram na luta pela desativação desse aterro, culminando com um acampamento que durou dezessete dias e dezessete noites, impedindo a entrada dos caminhões de lixo. É possível dizer que este fato, que resultou no fechamento definitivo do aterro, serviu como um marco representando o despertar da conscientização socioambiental entre diversos segmentos sociais na Zona Leste¹³³, mesmo considerando que o fechamento daquele aterro não implicou, de imediato, na necessária intervenção técnica para recuperação e monitoramento da área¹³⁴.

Aglutinando parte das forças sociais que se mobilizaram pelo fechamento do aterro sanitário, alguns anos mais tarde foi formado o Movimento SOS Mata do

¹³⁰ Idem.

¹³¹ Como a necessidade de realocação, por parte da COHAB-SP, de algumas famílias que teriam de ser previamente removidas visando a viabilização de acesso à implantação de coletores, bem como de equipamentos para algumas das estações elevatórias. Nem sempre essas ações parecem ter ocorrido de forma equacionada ao cronograma de obras da SABESP.

¹³² Informações obtidas em consulta aos arquivos do Conselho Gestor da APA do Carmo.

¹³³ As informações aqui constantes podem ser confirmadas junto a entidades cadastradas e atuantes no segmento da sociedade civil do Conselho Gestor da APA do Carmo, como a Sociedade Ambientalista Leste (SAL) e o MDVA.

¹³⁴ Só mais tarde, após a criação da APA do Carmo é que se conseguiu a primeira intervenção para recuperação ambiental da área do aterro. Cf. informações constantes nos arquivos do Conselho Gestor da APA do Carmo e do MDVA.

Carmo – que depois se desdobrou no Movimento em Defesa do Vale do Aricanduva (MDVA) e na Sociedade Ambientalista Leste (SAL) –, que desenvolveu importante trabalho de conscientização pela preservação e recuperação da chamada Mata do Carmo, atributo principal que motivou a criação da APA do Carmo¹³⁵.

As discussões que se seguiram, envolvendo diversos segmentos sociais e políticos, levaram em consideração a política de construção, pela COHAB-SP, de grandes conjuntos habitacionais, principalmente na Zona Leste da capital. Sobre esta política, é interessante retomar parte de citação feita anteriormente, na qual consta que:

[...] praticamente todas as unidades localizavam-se na Zona Leste e a procura excedia em muito a oferta, a ponto da lista de espera ter sido fechada ao atingir cerca de 300.000 inscritos, sem previsão para serem atendidos (BONDUKI, 1987, p. 55).

Em que pese a implantação, ao longo do tempo, de conjuntos habitacionais da COHAB-SP inclusive em outros municípios, o exposto por Bonduki demonstra que, independentemente da grande demanda verificada no município de São Paulo, a maior parte da oferta era mesmo para moradias localizadas na Zona Leste paulistana¹³⁶. Essa foi uma das questões discutidas à época pelos segmentos então mobilizados. Outras questões foram: a destinação de áreas nem sempre próprias para essa finalidade, onde se empreendeu grandes obras de terraplenagem, com resultados nem sempre positivos, pelo menos questionáveis; os problemas gerados para o transporte público; o déficit no abastecimento de água; bem como a perda rápida das áreas verdes existentes no chamado vetor leste¹³⁷.

¹³⁵ Informações obtidas em: Coleção do antigo CEA Carmo e arquivo do Conselho Gestor da APA do Carmo.

¹³⁶ Provavelmente pesam para essa conclusão os chamados grandes conjuntos da COHAB-SP, construídos majoritariamente na Zona Leste da capital, como os de Itaquera I, II e III, os de Cidade Tiradentes e o de Sapopemba (Teotônio Vilela), por exemplo.

¹³⁷ Memória (do autor) de reuniões que ocorreram no período.

Isso tudo colaborou para a opção pela adoção, naquele momento, de um instrumento público que conciliasse a conservação e a recuperação ambientais com a manutenção do estatuto da propriedade da terra, ou seja, sem que houvesse necessidade de desapropriações, procurando estabelecer também usos possíveis através da implementação de um zoneamento especial e o acompanhamento de um conselho gestor: esse instrumento seria a Área de Proteção Ambiental, em conformidade com a legislação vigente.

As diversas mobilizações públicas e o encaminhamento através de um parlamentar, que elaborou um projeto de lei, datado de 1987, que tramitou na Assembléia Legislativa por dois anos, entre apresentação, aprovação, veto do governador e retorno com a derrubada do veto¹³⁸, culminaram na promulgação da Lei Estadual n.º 6.409/89, já mencionada anteriormente, que criou a APA do Carmo.

Em 1990, os movimentos ambientalistas locais conseguiram, com o apoio da então Associação Paulista de Entidades em Defesa do Meio Ambiente (APEDEMA) e parlamentares, inserir a Mata do Carmo na Lei Orgânica Municipal - art. 185, como espaço especialmente protegido¹³⁹.

Fazia-se necessária a regulamentação da APA. Ainda em 1990 começaram os diálogos entre os ambientalistas e os moradores da Gleba do Pêssego, que até então encaminhavam em separado as suas demandas. A partir das reuniões que se seguiram, foi formada a Frente de Luta Pró-APA do Carmo, à qual vieram se juntar, posteriormente, entidades como o Movimento Unitário Primeiro de Maio de Guaianases, a Associação de Defesa dos Direitos da Cidadania Adão Manoel da Silva (ADDC) e a União de Moradores da Vila União e Adjacências. O processo de regulamentação foi coordenado pela Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo (SMA), com a participação de órgãos da PMSP e da sociedade civil organizada¹⁴⁰, e se

¹³⁸ Projeto de lei n.º 829/87 de autoria do então Deputado Estadual Roberto Gouveia.

¹³⁹ Informação obtida no arquivo do MDVA.

¹⁴⁰ Informações obtidas no arquivo do MDVA.

concretizou, como mencionado anteriormente, através do Decreto Estadual nº 37.678/93.

É possível afirmar que, sem o envolvimento dos moradores nesse processo, que possibilitou uma mútua conscientização entre ambientalistas e movimento de moradia local, muitas das conquistas que se seguiram não teriam ocorrido, dentre as quais o controle do surgimento de novos pontos de ocupações irregulares no entorno da Gleba do Pêssego, que pôde contar com a colaboração dos próprios moradores locais.

E, nesse contexto, cabe uma reflexão sobre o papel que vem desempenhando o Conselho Gestor da APA do Carmo: a instalação deste Conselho serviu, antes de qualquer coisa, para um envolvimento maior entre os diversos atores, incluindo os poderes públicos estadual e municipal, possibilitando a otimização da discussão dos problemas existentes, a resolução de alguns, os avanços obtidos no tratamento de outros, bem como a discussão de demandas e proposições que surgem continuamente.

- - - - -

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A APA do Carmo é uma unidade de conservação onde coexistem diversos usos, inclusive alguns conflitantes. Localizada em meio à mancha urbana da metrópole paulistana, sofrendo intensa pressão da urbanização de entorno, chegou às últimas décadas do século XX guardando aspectos que permitiram a sua indicação para preservação dos atributos ambientais ali constantes, com especial destaque à vegetação, recebendo então o *status* de APA em 1989.

Entretanto, alguns aspectos devem ser destacados. Na Zona Leste da capital paulistana, comuns foram os problemas referentes à titularidade fundiária.

Dado o histórico da propriedade fundiária no Brasil (permeada pelo sistema sesmarial e também pelo predomínio da posse como meio de aquisição da terra em diversos momentos, bem como pelas imprecisões de limites das terras concedidas ou apossadas e pelos conflitos jurídicos intermináveis), os problemas referentes à titularidade fundiária não eram um “privilegio” somente da Zona Leste.

Em realidade, tais questões na Zona Leste e municípios vizinhos – que atingiram inclusive milhares de proprietários de terrenos e casas em diversos loteamentos urbanos – como visto, foram resultado da existência pretérita do *aldeamento* indígena de São Miguel, dessas terras terem sido consideradas da União após o encerramento desse *aldeamento*, terras quase todas já ocupadas por posseiros que deveriam então pagar foro à União, e terem sido objeto da ação de *grileiros* que se aproveitaram das imprecisões de limites e de artimanhas para forjar direitos sobre diversas áreas tanto não ocupadas quanto ocupadas.

Uma das mais ousadas ações de “*grilagem*” que ocorreu na Zona Leste paulistana e municípios vizinhos foi a desencadeada pelo Banco Evolucionista, tanto em relação à área territorial abrangida quanto em relação ao período no qual repercutiu a sua ação, que avançou século XX adentro. Evidentemente, não foi a única ação de *grileiros*, mas muitos devem ter aproveitado o seu esteio.

Esta pesquisa pôde verificar que, mesmo com toda a efervescência das ações de “*grilagem*” que atravessou o século XX, até o momento em que isso começa a se resolver com a edição da Medida Provisória nº 2.180-35, de 24 de agosto de 2001, pela qual a União desiste de reivindicar o domínio sobre as terras ocupadas, abrindo a possibilidade de efetivação da titularidade de propriedade para diversos moradores, a área da APA do Carmo manteve-se à parte, sem sofrer diretamente esses problemas.

Situada em parte da antiga fazenda Caguaçu (que se formou no interior do *aldeamento* de São Miguel e teve suas terras almejadas também pelo próprio Banco Evolucionista), a área transformada em APA não foi atingida por esse processo avassalador de “*grilagem*”. Mesmo ao ampliar-se o foco para toda a extensão da referida fazenda (pelo menos em sua maior parte), dentro dos limites desta pesquisa não foram encontrados indícios de ter sofrido tal processo. Quando a “Colônia” começa a ser atingida com a implantação de loteamentos clandestinos e outras formas de ocupação irregular, esse já é um período bem mais recente e está relacionado à decadência verificada através das pequenas propriedades resultantes do parcelamento original empreendido pela CCPA. É evidente também que hoje, em certas áreas públicas e privadas no interior de loteamentos urbanos existentes (muitas lindeiras a cursos d’água e em encostas) ou, de outra forma, nos interstícios entre os mesmos, ocorre um processo de ocupação irregular muito mais recente, assim como em tantas outras áreas da cidade.

Propriamente falando da fazenda Caguaçu, desde a sua formação, no século XVIII, e ao longo de sua existência, foi mantida como grande propriedade com limites bem definidos. Isso fica muito claro por ocasião de sua venda à CCPA em 1919 (que implantou seu projeto de lotes urbanos e rurais), e quando esta vende o seu grande remanescente a Oscar Americano de Caldas Filho, em 1951. Por outro lado, o fato desse remanescente ter sido mantido (não todo, pelo menos a maior parte) como estoque de terras a espera de valorização, permitiu a consolidação da grande mancha de Mata Atlântica secundária

existente que, junto com a cultura de eucaliptos em desuso, formou importante contínuo de vegetação de porte florestal. Vários pequenos cursos d'água e o relevo ondulado dos morros também foram preservados. Todo esse conjunto motivou a mobilização da população em sua defesa para garantir a constituição dessa área como importante espaço ambiental para a Zona Leste – a APA do Carmo.

Retomando a discussão da formação da fazenda Caguaçu nas terras do *aldeamento* de São Miguel, é possível dizer que essa fazenda também se constituiria em uma espécie de intrusa nas terras, se não diretamente, mas indiretamente, uma vez que se formou por compra de uma parte e doação de outra. Anteriormente a essas transações, alguém ocupou irregularmente as terras do *aldeamento*, dentro das formas caracterizadas por Petrone como intrusos. Já haviam sido registradas ocupações na paragem de Caguaçu desde o século XVII.

Ao longo de duzentos anos, essa fazenda se manteve consolidada como grande área de terras relativamente próxima ao núcleo da cidade de São Paulo. Embora a Província Carmelitana Fluminense, proprietária da fazenda (através do Convento do Carmo de São Paulo), tenha atravessado longo período de crise e decadência forçada, ao que tudo indica, os mecanismos utilizados pelos religiosos para garantir a preservação do patrimônio da Ordem, inclusive desta propriedade que, como outras, durante períodos ficou nas mãos de grupos de escravos, apenas com cultura de subsistência, permitiram que chegasse com grandes dimensões no século XX em meio a uma área vulnerável como a do *aldeamento*.

A investida do Banco Evolucionista sobre as terras da fazenda Caguaçu, mostrada em planta datada de 1894, não foi adiante. E quando a fazenda vem a ser vendida, nada consta na escritura sobre problemas com o “banco”, bem como não foram encontrados, até aonde foi possível chegar nesta pesquisa, questionamentos posteriores dos que “herdaram” os papéis do “banco” reivindicando as terras da fazenda Caguaçu, como ocorreu com outras terras

do entorno, entre as quais a de Rodrigo Pereira Barreto que, em 1911, ganha a causa contra a ação movida por credores hipotecários do banco.

Logo ao iniciar o século XX, o Convento do Carmo consta promovendo ação de demarcação da fazenda Caguaçu, provavelmente pretendendo resolver possíveis problemas de divisa, objetivando vender a propriedade depois. Nesse contexto, aparece um litígio com Rodrigo Pereira Barreto, que de alguma forma se resolveu, pois também nada consta como pendência a respeito, em 1919, na escritura de venda da fazenda. Infelizmente, não foi possível levantar o conjunto desta ação nos arquivos, apenas foi possível tomar ciência das tais “Razões finaes do confinante (...)”, uma pena!

Outra questão importante a ser lembrada é que a Lei de Terras de 1850, embora importante como “marco de transição da forma de apropriação territorial da sociedade colonial para a moderna propriedade territorial” (SILVA, 1996, p. 333), não impediu que as chamadas terras devolutas continuassem a ser invadidas. Nesse sentido, como Regina Célia Bega dos Santos expõe:

A falta de clareza e a incapacidade de fiscalização do poder público sobre as terras, fez com que a lei de Terras abrisse as portas para a “grilagem” (SANTOS, 1994, p. 80).

Ao mesmo tempo, no caso da cidade de São Paulo, começam a se apresentar indícios da instalação de um mercado de terras já a partir de meados do século XIX e sua expansão a acentuar-se a partir de 1870 (SEABRA, 1987, p. 26-47).

Como mecanismo de valorização da terra, costuma-se reter uma área mais próxima à cidade, enquanto se implanta loteamento em outra mais distante. De certa forma, pode-se dizer que isso ocorreu também na fazenda Caguaçu, através da ação da CCPA, que implantou seu loteamento rural – a “Colônia” – em local mais distante do que o remanescente que posteriormente é vendido a Oscar Americano de Caldas Filho. Este manteve significativa parcela dessas terras também na qualidade de estoque e até incorporou área vizinha.

São situações que propiciaram que parte da área da antiga fazenda chegasse até períodos recentes com as características que permitiram a sua indicação para transformação em unidade de conservação, primeiro em uma APA e, agora, parte desta em um Parque Natural.

Exposto tudo isso, agora sim é possível falar da mobilização da população, no calor dos anos 80 do século XX. Primeiro a campanha, em meados da década, para o fechamento do aterro sanitário existente ali; depois, pela criação da APA do Carmo. Era a reivindicação não só por moradias dignas, mas para garantia de direitos em seu sentido mais amplo. Começava-se a questionar o modelo adotado dos grandes conjuntos habitacionais e a destruição do meio ambiente para a construção de moradias precárias em terrenos muitas vezes não propícios; começava-se a questionar os critérios da COHAB-SP para o atendimento da demanda por moradia na cidade priorizando a implantação desses grandes conjuntos na Zona Leste paulistana, entre outros pontos mais.

Não era mais querer apenas as necessidades mais básicas, mas talvez uma busca pelos “novos direitos”, como exposto por Marilena Chauí (2001, p. 11). Estava se começando a perceber isso, como na letra daquela canção “Comida”, escrita por Antunes, Fromer e Brito e gravada, em 1987, pelos *Titãs*, contemporânea àquele momento, já tão discutida, mas que vale a pena lembrar:

Bebida é água. Comida é pasto.

Você tem sede de que? Você tem fome de que?

A gente não quer só comida, a gente quer comida, diversão e arte.

A gente não quer só comida, a gente quer saída para qualquer parte.

A gente não quer só comida, a gente quer bebida, diversão, balé.

A gente não quer só comida, a gente quer a vida como a vida quer.

— — — — —

FOTOGRAFIAS

1 – Aspecto da Floresta de Domínio Atlântico na APA do Carmo – out/2007.

2 – Vista da rua Paulino Cursi próximo à esquina com a avenida Matteo Bei, em São Mateus. Ao fundo, elevações da APA do Carmo – out/2010.

3- Aspecto parcial do Parque do Carmo – ago/2010.

Padrões diferentes de ocupação urbana:

- 4 – bairro próximo à entrada principal do Parque do Carmo;
- 5 – vista parcial da Gleba do Pêssego.

Out/2007.

REFERÊNCIAS

Bibliografia

ANDRADE, M. M. **Bairros Além-Tamanduateí: o imigrante e a fábrica no Brás, Moóca e Belenzinho**. Tese (Doutoramento) – Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.

AZEVEDO, A. E. Itaquera e Poá, subúrbios residenciais. In: _____ (org.), **A Cidade de São Paulo** – Estudos de geografia urbana. São Paulo, Nacional, 1958, vol IV, p. 153-179.

_____. **Subúrbios orientais de São Paulo**. Tese (Concurso à cadeira de Geografia – XXV^a.) – Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1945.

BENEDETTI FILHO, F. **A reforma da Província Carmelitana Fluminense (1785-1800)**. 190 f. Dissertação (Mestrado) – Departamento de História, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1990.

BOMTEMPI, S. **O Bairro de São Miguel**. São Paulo: Deptº de Cultura da Secretaria de Educação e Cultura da Prefeitura do Município de São Paulo, 1970. (Coleção: História dos bairros de São Paulo, nº 07).

BONDUKI, N. **Criando Territórios de Utopia** – a luta pela gestão popular em projetos habitacionais. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 1987.

_____. Periferia revisitada – Depoimento. **Espaço & Debates**: revista de estudos regionais e urbanos, São Paulo, nº 42, p. 92-99, 2001.

BRITO, M. S. **A participação da iniciativa privada na produção do espaço urbano**: São Paulo, 1890-1911. 213 f. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Departamento de Geografia, 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. Tese (Doutoramento em Geografia Humana) – Departamento de Geografia, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

CHAUÍ, M. **Cultura e democracia**: o discurso competente e outras falas. 7ª Ed. São Paulo: Cortez, 1997.

COE, P. **São Paulo**: “paraíso” dos grileiros. [S.l.: s.n.], [198-?]. 256 p.

DAMIANI, A. L. **A cidade (des)ordenada**: concepção e cotidiano do Conjunto Habitacional Itaquera I. Tese (Doutorado) – Departamento de Geografia, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1993.

DELI, F. R. **A importância do povoamento e da circulação no processo de fragmentação do vale do Aricanduva**. 1994. 95 f. Trabalho de Graduação Individual – Departamento de Geografia, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1994.

_____. O povoamento e a circulação no vale do Aricanduva, da colonização ao início da urbanização: momentos da fragmentação do espaço numa porção da zona leste paulistana. **Revista GEOUSP – Espaço e Tempo**, São Paulo, nº 18, p. 81-103, 2005.

FUNDAÇÃO INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo demográfico de 1970 Brasil**: VIII recenseamento geral do Brasil. Rio de Janeiro: Fundação IBGE, 1970.

GLEZER, R. **Chão de terra** e outros ensaios sobre São Paulo. São Paulo: Alameda, 2007. 188 p.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. Secretaria do Meio Ambiente (SMA). Coordenadoria de Planejamento Ambiental (CPLA). **APAs** – Áreas de proteção ambiental estaduais: proteção e desenvolvimento em São Paulo. São Paulo: Secretaria do Meio Ambiente, 2001. 100 p.

_____. **APAs** – Áreas de proteção ambiental no estado de São Paulo. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2004. 258 p.

_____. **Regulamentação da Área de Proteção Ambiental do Parque e Fazenda do Carmo – APA do Carmo**. São Paulo: Secretaria do Meio Ambiente, dez.1992. 46 f.

KOWARICK, L.; CAMPANÁRIO, M. A. São Paulo, Metrópole do Subdesenvolvimento Industrializado: do milagre à crise econômica. In: KOWARICK, L. (org.). **As Lutas Sociais e a Cidade** – São Paulo: passado e presente. 2.^a ed. São Paulo: Paz e Terra, 1994, p. 53-69.

LANGENBUCH, J. R. **A estruturação da Grande São Paulo** – estudo de geografia urbana. Rio de Janeiro: Fundação IBGE, 1971. 354 p.

LEFEBVRE, H. **De lo rural a lo urbano**. Traducción Javier González-Pueyo. 4^a ed. Barcelona: Ediciones Península, 1978. 268p.

_____. **Espaço e política**. Tradução Margarida Maria de Andrade e Sérgio Martins. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008. 192p.

_____. **O Direito à cidade.** São Paulo: Ed. Documentos, 1969.

LEMOS, A. I. G.; FRANÇA, M. C. **Itaquera.** São Paulo: Deptº do Patrimônio Histórico, da Prefeitura do Município de São Paulo, 1999. 150 p. (Série: História dos bairros de São Paulo, nº 24).

_____. O Bairro de Itaquera: processo de inserção metropolitana – In: XVIII CONCURSO DE MONOGRAFIAS SOBRE A HISTÓRIA DOS BAIRROS DE SÃO PAULO. São Paulo, 1985.

MARCILIO, M. L. **A cidade de São Paulo:** povoamento e população 1750-1850. São Paulo: Pioneira / Editora da Universidade de São Paulo, 1973.

MARTINS, J. S. **Subúrbio** – vida cotidiana e história no subúrbio da cidade de São Paulo: São Caetano, do império ao fim da república velha. São Paulo: Hucitec / São Caetano do Sul: Prefeitura de São Caetano do Sul, 1992. 366 p.

MELHORAMENTOS Dicionário Prático da Língua Portuguesa, 3ª ed. São Paulo: Empresa Folha da Manhã S/A / Cia. Melhoramentos de São Paulo Indústria de Papel, 1994. 1043 p.

MELLO, Z. M. C. **Metamorfoses da riqueza** – São Paulo, 1845-1895. São Paulo: Editora Hucitec / Prefeitura do Município de São Paulo – Secretaria Municipal de Cultura, 1985. 192 p. (Coleção: Estudos históricos).

MENDES, R. S. Os Bairros da Zona Norte e Oriental. In: AZEVEDO, A. E. (org.), **A Cidade de São Paulo** – estudos de geografia urbana. São Paulo, Nacional, 1958, vol. III, p. 183-256.

MOLINA, S. R. **A morte da tradição:** a origem do Carmo e os escravos da Santa contra o Império do Brasil (1850-1889). 301 f. Tese (Doutorado em História Social) – Departamento de História, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

MONBEIG, P. Aspectos geográficos do crescimento da cidade de São Paulo. **Boletim Paulista de Geografia**. São Paulo, nº 16, p. 03-29, mar. 1954.

MONTEIRO, R. L. **Carmo** – patrimônio da arte, história e fé. São Paulo: Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A, 1978. 302 p.

MOURA, P. C. **São Paulo de outrora**: evocações da metrópole. Belo Horizonte: Ed. Itatiaia / São Paulo: Ed. da Universidade de São Paulo, 1980. 312 p. (Coleção: Reconquista do Brasil, nº 25).

PAGOTO, A. A. **Do âmbito sagrado da igreja ao cemitério público**: transformações fúnebres em São Paulo (1850-1860). São Paulo: Arquivo do Estado / Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2004. 160 p. (Coleção: Teses e Monografias, vol. 7).

PETRONE, P. A Cidade de São Paulo no Século XX. **Revista de História**. São Paulo, vol. X, ano VI, n.ºs 21 e 22, jan-jun 1955.

_____. **Aldeamentos paulistas**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1995. 398 p.

_____. Na baixada santista: a porta e o pôrto do planalto. **Geografia Urbana**. São Paulo, nº 1, p. 01-23, 1969.

_____. O homem paulista. **Boletim Paulista de Geografia**. São Paulo, nº 23, p. 39-77, jul 1956.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. Secretaria Municipal da Administração. Departamento de Expediente. **Leis do município de São Paulo do ano de 1981** (9213 a 9414). São Paulo: PMSP.

_____. **Sumário de dados 2004:** município de São Paulo. São Paulo: PMSP, 2004. 394 p.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ. Secretaria de Educação, Cultura e Esportes. Museu de Santo André. **Santo André:** duas cidades, duas histórias. Santo André, [s.n.], 1990. 12 p.

“Razões finais do confinante pelo advogado Dr. Hyppolito de Camargo” na “Acção de Demarcação entre partes: Promovente – O Convento de N. S. do Carmo; Confinante – O Dr. Rodrigo Pereira Barreto” - Juizo de Direito da 2.^a Vara Cível da Capital - S. Paulo: Typographia Andrade & Mello, 1902” In: AGUIRRA, J. B. C. **Razões e Memoriaes...** (vol. 24), [S.l.: s.n.], s/d, p. 241-249 (Acervo da Biblioteca do Museu Paulista da Universidade de São Paulo).

SANTOS, R. C. B. **Rochdale e Alphaville:** formas diferenciadas de apropriação e ocupação da terra na metrópole paulistana. 293 f. Tese (Doutorado) – Departamento de Geografia, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1994.

SANTOS, W. **História do Município de Diadema.** Diadema, Diadema Escola Superior de Ensino, 2000. 96 p.

SEABRA, O. C. L. **Os Meandros dos Rios nos Meandros do Poder:** Tietê e Pinheiros – Valorização dos Rios e das Várzeas na Cidade de São Paulo. Tese (Doutoramento em) – Departamento de Geografia, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987.

SEPE, P.; GOMES, S. **Indicadores Ambientais e Gestão Urbana:** desafios para a construção da sustentabilidade na cidade de São Paulo. São Paulo: Secretaria do Verde e do Meio Ambiente da Prefeitura do Município de São Paulo / Centro de Estudos da Metrópole, 2008. 150 p.

SERRATH, P. O. M. **Dilemas & conflitos na São Paulo restaurada**: formação e consolidação da agricultura exportadora (1765-1802). Data (ano de depósito). 315 f. Dissertação (Mestrado em História Econômica) – Departamento de História, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

SILVA, J. T. **São Paulo 1554-1880**: discurso ideológico e organização espacial. São Paulo: Moderna, 1984.

SILVA, L. O. **Terras devolutas e latifúndio**: efeitos da Lei de 1850. São Paulo: Editora da UNICAMP, 1996. 376 p.

TEIXEIRA, P. P. **A fábrica do sonho**: trajetória do industrial Jorge Street. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1990. 194 p.

“Termo de Compromisso de Ajustamento – Compromisso de ajustamento que entre si celebram o Ministério Público do Estado de São Paulo e a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP, visando a regularização das áreas ocupadas por terceiros, e que integram o patrimônio da Companhia, implantados nesta urbe”. São Paulo, 03-07-2000, fls. Processuais nº 174- 211.

Artigos de jornais

LEITE, J. A. Terra de ninguém – a ameaça vem de cima (Reportagem de capa). **Revista Já** - Diário Popular, São Paulo, nº 103, p. 8-13, 25 de outubro de 1998.

ÁLVARES, A. A Luta dos “Sem-Título”. **Diário Popular**. São Paulo, 28 de outubro de 1998, p. 6.

O progresso de São Matheus. **Jornal Visão Leste**. São Paulo, set 1989.

Documentos Cartográficos

COLONIA – “Secção Rural” da Villa Carmozina – Itaquéra. Propaganda de venda de terrenos, contendo planta na escala: 1:10.000, s/d. (Cópia cedida por Rogério de Jesus Ribeiro).

MAPA dos pontos de enchente na Zona Leste do município de São Paulo. PMSP / SVMA / COPLAN. São Paulo: 2006.

PARQUE Natural Municipal Fazenda do Carmo (polígonos 1 e 2) e Parque do Carmo e sua área ampliada. PMSP / SVMA / DEPAVE / DUC. São Paulo: 2009.

SARA BRASIL S.A. **Mappa topographico do Municipio de São Paulo**. São Paulo: 1930, escala 1 : 5.000 (Acervo de microfilmes do Arquivo Histórico Municipal “Washington Luís”).

Documentos avulsos (incluindo outros documentos cartográficos)

Acervo do Setor de Documentação do Museu Paulista
da Universidade de São Paulo (coleção: Arquivo Aguirra)

A CAPITAL – Jornal-Magazine Continental Ilustrado Independente. São Paulo: órgão oficial da filial da Associação Internacional de Imprensa no Brasil – direção e propriedade de João Castaldi, ano XLIII - n.º 9, jan-fev 1954. Pasta A1Pr5P8/saco plástico n.º 39 (documentos diversos).

Documento de venda de um lote em Lageado, a título definitivo, pelo Banco Evolucionista. Encontrado na Pasta A1Pr5P4/saco plástico n.º 13 (documentos diversos).

Documento referenciando a Chácara Califórnia. Encontrado na pasta A1Pr5P6/saco plástico n.º 22.

Documento referenciando ação movida por credores hipotecários do Banco evolucionista contra Rodrigo Pereira Barreto. Encontrado na Pasta A1Pr5P9/saco plástico n.º 41.

Documento referenciando terrenos de Luiz Pereira Barreto na Chácara Califórnia. Encontrado na Pasta A1Pr5P6/saco plástico n.º 22.

Ficha referenciando a ação de demarcação entre o Convento de N. S^a do Carmo e Rodrigo Pereira Barreto. Encontrada em: A1G3 (fichas Diversos: Itaquera)

Fichas referenciando propriedades de Coriolano Pereira Barreto. Encontradas em: A1G3 (fichas Diversos: Itaquera).

PLANTA da Chácara Califórnia – AM 546 / IC 5830 (coleção de mapas).

PLANTA do foro de José Mariano Quintana ocupado pelo Dr. Rodrigo Pereira Barreto situado no Lageado... – AM 1309 / IC 6695 (coleção de mapas).

PLANTA dos terrenos medidos pelo Banco Evolucionista de acordo com o título assignado nesta data – S. Paulo, 14 de outubro de 1892. – AM 407 / IC 5671 (coleção de mapas).

PLANTA Geral dos Cantões Paulistas pertencentes a' Companhia União Central – São Paulo. Cia. Litho-Typograppc.^a R. do Rosário, 19, s/d. – AM 597 / IC 5899 (coleção de mapas).

PLANTA: Projeto constitutivo do Nucleo "Piratininga" à margem esquerda do rio Tieté – Banco Evolucionista – ano: 1894. Escala 1:10.000 . – AM 412 / IC 5677 (coleção de mapas).

ORIGEM da gleba pertencente aos herdeiros de Emygdio Campanella situada entre as estações de Itaquera e Arthur Alvim (E.F.C.B.), s/d. Pasta A1Pr5P9/saco plástico n.º 41 (documentos diversos).

Relação de mapas constante em: Pasta A1Pr5P5/saco plástico n.º 21. (documentos diversos).

Entrevista e evento

Entrevista concedida por José de Medeiros Paes, funcionário aposentado da Companhia Brasileira de Projetos e Obras (CBPO), em 25 de outubro de 2004.

EXPOSIÇÃO EM COMEMORAÇÃO AO ANIVERSÁRIO DE ITAQUERA. São Paulo, Prefeitura do Município de São Paulo e Cia. do Metropolitano de São Paulo, 1989, Painéis: “Colônia – primeiros tempos e evolução” e “Evolução urbana”.

Documentos disponíveis em meio eletrônico

ARQUIVO Público e Histórico / monumentos. Ribeirão Preto: Secretaria da Cultura da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Disponível em: <http://www.cultura.ribeiraopreto.sp.gov.br/principaln.php?pagina=/scultura/arq_publico/monumentos/i14m-5-barreto.php>. Acesso em: 01 mar. 2010.

ESTAÇÕES ferroviárias do Brasil. Produzido por: Ralph Mennucci Giesbrecht. Disponível em: <<http://www.estacoesferroviarias.com.br>>. Acesso em: 04 out. 2009.

HISTÓRICO Demográfico do Município de São Paulo / tabelas. São Paulo : Secretaria de Planejamento da Prefeitura do Município de São Paulo. Disponível em: <http://sempla.prefeitura.sp.gov.br/historico/tabelas/tx_cresc.php>. Acesso em: 05 mar. 2010.

IMAGEM da APA do Carmo (São Paulo - SP), extraída de *Google Earth*, datada de 15 dez. 2008 e acessada em 29 set. 2010. Referência: <<http://earth.google.com/>>.

MACHADO, C. M. et al. Projeto de educação ambiental Gleba do Pêssego. **Revista SANEAS**. São Paulo, edição 20, p. 11-14, abr. 2003. Disponível em: <<http://aesabesp.org.br/arquivos/saneas/saneas20.pdf>>. Acesso em: 25 set. 2010.

ODEBRECHT Informa - edição *on line*. Produzido por: Odebrecht S.A. / Versal Editores. Disponível em: <<http://www.odebrechtonline.com.br/materias/00201-00300/254/>>. Acesso em: 14 fev. 2010.

POPULAÇÃO recenseada, projetada, taxas de crescimento populacional e densidade demográfica (quadro). Prefeitura do Município de São Paulo / Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano / Departamento de Estatística e Produção de Informação. Disponível em: <http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/htmls/7_populacao_recenseada_projetadataxas_de_c_1950_638.html>. Acesso em: 29 set. 2010.

UNIÃO não reivindicará terras de aldeamentos indígenas. In: REVISTA CONSULTOR JURÍDICO, dia 28 ago. 2001. Produzido por: Dublê Editorial e Jornalística Ltda. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2001-ago-28>>. Acesso em: 24 mar. 2010.

Documentos jurídicos

BRASIL. Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850;
_____. Lei nº 6.902, de 27 de abril de 1981;
_____. Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000;
_____. Medida Provisória nº 2.180-35, de 24 de agosto de 2001.
SÃO PAULO (Estado). Lei nº 6.409, de 05 de abril de 1989;
_____. Projeto de Lei nº 829, apresentado no ano de 1987;

_____. Decreto n.º 37.678, de 20 de outubro de 1993.

SÃO PAULO (Município). Lei n.º 9.300, de 24 de agosto de 1981;

_____. Lei Orgânica Municipal, de 04 de abril de 1990;

_____. Decreto nº 12.705, de 08 de março de 1976;

_____. Decreto nº 13.540, de 15 de setembro de 1976.

Certidões emitidas por cartórios e tabelionatos

- 3º Oficial de Registro de Imóveis da Capital – Certidão emitida em 15 de março de 2006, referente à “Transcrição nº 10.073 – data: 16 de outubro de 1919”;
- 9º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital de São Paulo – Certidão de filiação completa, emitida em 23 de fevereiro de 2006, referente ao imóvel constante na “Matrícula nº 49.526 [registrada em 24 de novembro de 1980]”.
- 9º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo – Certidão emitida em 29 de setembro de 1983, referente a “[...] cópias fiéis de [documentos] originais arquivados em Cartório” (Coleção do antigo CEA Carmo). Obs.: Em parte, também relacionados por Lemos e França (p. 119-123 - Anexo).
- 4º Tabelionato de Notas da Capital do Estado de São Paulo – Certidão emitida em 16 de setembro de 2010, referente à “Escritura lavrada no Livro nº 1625, Folhas 219/225, envolvendo os nomes de Companhia Itaquera de Comercio e Industria, como outorgante e Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP, como outorgado [lavrada em 27 de outubro de 1980]”.
- 5º Tabelionato de Notas da Cidade de São Paulo – Certidão emitida em 07 de novembro de 1983, referente à “Escritura de venda, que a Província Carmelitana Fluminense faz a Companhia Comercial Pastoril e Agrícola [lavrada em 13 de outubro de 1919]” (Coleção do antigo CEA Carmo);
- 23º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo – Certidão emitida em 27 de outubro de 1983, referente à “Escritura Pública de Compra e Venda da

Fazenda Nossa Senhora do Carmo [lavrada em 10 de dezembro de 1951]"
(Coleção do antigo CEA Carmo);

Outros acervos consultados

Arquivo de Fotografias Aéreas (AFA) do Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo;

Da Administração do Parque do Carmo;

Do Conselho Gestor da APA do Carmo;

Do Movimento em Defesa do Vale do Aricanduva (MDVA).

Letra de música

"Comida", de Arnaldo Antunes, Marcelo Fromer e Sérgio Brito. Gravada por Titãs. 1987.